אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	20.05.2019
מס' מינוי	:	2468-2018
מספרנו	:	4131/18.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 135 בגוש 17806

רחוב דרך העצמאות 2, מגדל העמק

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	20.05.2019
מס' מינוי	:	2468-2018
מספרנו	:	4131/18.01

לכבוד,
<u>אהרון כהן</u> **"המבקש"**
ע"י מר ענאן סלאמה, שמאי מקרקעין
anan@pciphas.co.il

לכבוד,
<u>הועדה המקומית לתו"ב מגדל העמק</u> **"המשיבה"**
ע"י מר אליאס פרח, שמאי מקרקעין
farah.alony@gmail.com

ג.א.נ.,

הנדון: <u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>חלקה 135 בגוש 17806</u>
<u>רחוב דרך העצמאות 2, מגדל העמק</u>

1. <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

<u>הוצגו בפני:</u>

- מטעם המבקש: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 14.03.2019 קיימתי דיון בהשתתפות שמאיי הצדדים, והוצא פרוטוקול דיון לצדדים.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בגין אישור תכנית מס' ג/21387, בהנחה של מימוש זכויות מלא בנכס שבנדון, בהתאם לדרישת המבקש ע"פ סעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק.

3. <u>המועד הקובע</u>

מהות	מועד פרסום אישור התכנית	המועד הקובע
תכנית מס' ג/21387	26.06.2015[2]	11.07.2015

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 10.03.2019 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש : 17806.
חלקה : 135.
שטח החלקה הרשום : 948 מ"ר.
מהות הנכס : חלקת קרקע עליה בנוי מבנה וותיק חד קומתי.
מיקום : רחוב דרך העצמאות 2, מגדל העמק.

[2] מדובר על הפרסום בעיתונות (הפרסום ברשומות נערך בתאריך 18.06.2015).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה הינה חלקה 135 בגוש 17806 עליה בנוי מבנה ותיק חד קומתי, המצויה ברחוב דרך העצמאות 2, במרכז העיר מגדל העמק (להלן "הנכס").
- רחוב דרך העצמאות הינו רחוב חצי מעגלי המחבר את מפגש הרחובות האלה/קדש/הזית מדרום עם מפגש כביש מס' 7555/רחוב תדהר מצפון.
- סביבת הנכס מתאפיינת בשימושים מעורבים של מבני מגורים בני 1-4 קומות מבניה ותיקה, לצד שימושי מסחר ומבני ציבור הכוללים, בין היתר, בתי כנסת, גני ילדים, מבנה "שרות התעסוקה", תחנה לבריאות המשפחה וכו'. כמו כן בסביבה הקרובה מצויים שטחים פתוחים מפותחים ומגוננים.
- הנכס הנדון מצוי בחלקו הדרומי של הרחוב ומצידו הצפוני.
- במקום פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

<u>תיאור חלקה 135 בגוש 17806 והנכס הנדון:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 948 מ"ר.
- לחלקה צורה לא רגולראית, עפ פינה דרומית מערבית חתוכה, להלן גבולותיה ומידותיה:
  לצפון - צלע באורך של כ- 38 מ' הפונה לשטח פתוח וחצר של מבנה המשמש כגן ילדים.
  למזרח - צלע באורך של כ- 24 מ' הפונה לשטח פתוח.
  לדרום - חזית באורך של כ- 39.5 מ' הפונה לרחוב דרך העצמאות.
  למערב - צלע באורך של כ- 16.5 מ' הפונה לחלקה עליה בנוי בנין מגורים.
- במרכז החלקה בנוי מבנה חד קומתי מבניה ותיקה, הכולל גג משופע מרעפים.
  יתרת שטח החלקה משמשת כחצר של המבנה.
- בעת הביקור בנכס נמצא כי מדובר על מבנה המשמש את משרד הבינוי והשיכון (מנהלת פרוייקט שיקום שכונות).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. מצב משפטי

7.1. העתק רישום מפנקס הזכויות

מהעתק רישום מיום 14.03.2019 עולים עיקרי פרטים אלה:

גוש: 17806 חלקה: 135 שטח רשום: 948 מ"ר

בעלויות:

כהן אהרון החלק בנכס: בשלמות.

הערות:

- בתאריך 03.07.2000 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות. הערות: ילקוט פרסומים מספר 4889 מיום 5.6.2000.
- בתאריך 15.08.2017 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים. שם המוטב מדינת ישראל. הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

7.2. תוספת לחוזה חכירה מקורי

הוצג בפני העתק מתוספת לחוזה חכירה מיום 20.06.1993 שנחתם בין ממ"י (להלן "המחכיר") לבין בית ארלוזורוב חברה בע"מ (להלן "החוכר") ממנו עולה כי החוזה המקורי נחתם בתאריך 06.01.1960, וכי ע"פ תוספת זו שטח המגרש המוחכר (גו"ח 17806/135) הינו 948 מ"ר.

7.3. חוזה חכירה (שינוי יעוד ו/או ניצול)

הוצג בפני העתק מחוזה חכירה מיום 08.02.2017 שנחתם בין רמ"י (להלן "המחכיר") לבין כהן אהרון (להלן "החוכר") ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

- מקום המוחכר: גו"ח 17806/135 בשטח של 948 מ"ר (בערך) במגדל העמק.
- תקופת החכירה: 99 שנים, החל מיום אשור העסקה, דהיינו מ- 02.02.1959 ועד - 01.02.2058.
- מטרת החכירה: מגורים.
- קיבולת הבניה: 6 יח"ד המסתכמות ב- 703 מ"ר מבונה (569 מ"ר עיקרי + 134 מ"ר שטח שרות).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. מצב התכנון

8.1. המצב הקודם

תכנית מפורטת מס' ג/במ/160:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4190 בתאריך 06.02.1994.

מטרת התכנית הינה לתכנן את השטח בתחום הקו הכחול ולקבוע הנחיות והוראות לתכנון מפורט:

- לקבוע אזורים למגורים ואופי הבניה בהם, גובה הבניינים (מספר קומות), אופי הבינוי, מספר יחידות מרבי על כל מגרש, כולל הקמת יח"ד חדשות בקומות העמודים, באגפים נוספים ועל הגגות.
- יעוד שטחים ציבוריים פתוחים, לגינון, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל וכיו"ב.
- יעוד השטחים לבניית מבני ציבור: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, בתי ספר, מועדונים וכד', המשרתים את דיירי מגדל העמק.
- יעוד שטחים למבני ציבור המשולבים בשצ"פים אשר יבנו ללא הגדרת מגרשים.
- יעוד שטח לדרכים.

בתשריט התכנית סווגה החלקה הנדונה כשטח למבני ציבור.

להלן עיקרי הוראות הבניה שנקבעו לחלקות ביעוד מבני ציבור:

- גודל מדרש מינימלי: 400 מ"ר.
- אחוזי בניה: 60%.
- מספר קומות: 3.
- גובה מרבי: 12 מ'.
- קווי בניין: צדדי ואחורי 3 מ', קדמי 5 מ'.

הערה: שטחים למבני ציבור ייבנו בהתאם לתכנית בינוי מפורטת, לגבי כל מבנה ומבנה, לפי דרישת ועדות התכנון.

8.2. המצב החדש

תכנית מס' ג/21387 - שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים והמרת זכויות בניה:

התכנית פורסמה לאישור בעיתונות ביום 26.06.2015 (התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7060 בתאריך 18.06.2015).

התכנית חלה על שטח של כ- 1.351 דונם ומטרתה הינה שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור למגורים, קביעת זכויות בנייה והסדרת חניון ציבורי.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת זכויות בנייה למגורים.
- שינוי יעוד משצ"פ לחניון ציבורי.
- שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים.
- קביעת שימושים והוראות בנייה.
- קביעת גישה אחת למגורים וגישה נוספת לחניון.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה סווגה ביעוד מגורים א'.

להלן עיקרי הוראות הבניה שנקבעו לחלקה הנדונה:

- גודל מדרש מינימלי: 948 מ"ר.
- אחוזי בניה[3]: 569 מ"ר עיקרי + 134 מ"ר שרות, סה"כ: 703 מ"ר.
- תכסית: 29%.
- גובה מבנה: 12 מ'.
- מספר קומות[4]: 3.
- מס' יח"ד: 6.
- צפיפות: 6 יח"ד לדונם נטו.
- קווי בניין: קדמי 5 מ', אחורי וצידי (ימני ושמאלי) 3 מ'.

השימושים באזור מגורים א':

- מגורים.
- גינון, שבילים וכיו"ב.
- חניה.

הוראות: לכל תא שטח תהיה כניסה נפרדת מרחוב העצמאות. מקום הכניסה יקבע בעת הוצאת היתר בנייה זאת בתנאי שלא תפגע בחניות הציבוריות לאורך רחוב העצמאות בסמוך לשטח התכנית.

מרפסות: לכל יח"ד ניתן להוסיף מרפסת מקורה בשטח של עד 12 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר x מס' היח"ד בבניין. בהתאם לתקנות התכנון והבניה - תיקון תקנה 4 מיום 30.04.2008 לא ניתן לצרף את שטח המרפסת אל שטח הדירות.

[3] מעל למפלס הכניסה הקובעת.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. <u>רישוי</u>

בהתאם לשומות הצדדים, לא אותר רישיון הבניה למבנה הבנוי על שטח החלקה.
בתאריך 22.01.2012 ניתן היתר בניה מס' 20110292 לבניית חומות מסביב למגרש.

10. <u>ממצאי שומות הצדדים</u>

להלן ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור תכנית מס' ג/21387:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקש
תכנית מס' ג/21387	11.07.2015	500,000 ש"ח	7,000 ש"ח

פירוט נתוני ותחשיבי שמאיי המשיבה - ראה/י בהמשך.
פירוט נתוני ותחשיבי שמאי המבקש - ראה/י בהמשך.

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:
✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

12. <u>תמצית שומות הצדדים והכרעה במחלוקות</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

<u>להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:</u>

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.1. <u>שמאי המשיבה:</u>

- <u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 2,700 ש"ח, נכון למועד הקובע, זאת בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות, כפי שאיתר במערכת רשות המסים, כלהלן:

מס'	גו"ח	מועד	שנת בניה	קומה מתוך קומות	שטח הדירה (מ"ר)	מחיר מוערך (ש"ח)	מחיר למ"ר בנוי (ש"ח)
1	17448/166	10/2017	2018	1 מתוך 7	137	1,350,000	9,854
2	17448/166	10/2017	2018	2 מתוך 7	119	1,310,000	11,008
3	17448/153	12/2017	2018	9 מתוך 9	106	1,090,000	10,283
4	17448/153	04/2018	2018	3 מתוך 9	106	1,255,000	11,839
5	17448/153	04/2018	2018	2 מתוך 9	131	1,320,000	10,076
6	17448/167	06/2018	2018	4 מתוך 8	137	1,500,000	10,948
7	17448/167	06/2018	2018	ק"ק מתוך 8	122	1,470,000	12,049
8	17881/15	08/2018	2019	1 מתוך 4	119	1,435,000	12,059
9	17881/37	08/2018	2018	ק"ק מתוך 4	106	1,315,800	12,413
10	17881/15	09/2018	2019	2 מתוך 4	109	1,260,000	11,559

בהתאם לנתונים שלעיל, בהפחתת רווח יזם בשיעור של 15%, מע"מ בשיעור של 17% ועלות בניה בסך של כ- 5,000 ש"ח/מ"ר, קיבל שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים הנע בטווח שבין 2,300 ש"ח ל- 4,200 ש"ח בכפוף למיקום, סוג דירה וגודלה, קומה וכו'. בהתאמה לנכס הנדון (תוספת של 20%) אמד שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 2,700 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 20.05.2019
מס' מינוי : 2468-2018
מספרנו : 4131/18.01

- <u>תחשיבי ההשבחה:</u>

<u>שווי מצב קודם:</u>

מהות	שטח	מקדם למבנה ציבור	סה"כ
שטח מבונה של בינוי קיים	122 מ"ר	0.8	97.6 מ"ר
יתרת זכויות בניה למבני ציבור	446.8 מ"ר[4]	0.5[5]	223.4 מ"ר
תרומת שווי החצר	474 מ"ר[6]	0.15	71.1 מ"ר
סה"כ תוספת שטח מבונה אקו'			392.1 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה			2,700 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם			**1,058,670 ש"ח**

<u>שווי מצב חדש:</u>

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
שטח מבונה עיקרי	569 מ"ר	1.0	569 מ"ר
תוספת בגין פרויקט ייחודי "בוטיק" (1.1)			625.9 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה			2,700 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש			**1,689,930 ש"ח**

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מהות	סה"כ
סה"כ שווי מצב חדש	1,689,930 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם	<u>(1,058,670 ש"ח)</u>
סה"כ ההשבחה הגולמית	631,260 ש"ח
הפחתה בגין עלויות הריסת הבינוי הקיים ופינוי לאתר מורשה	(100,000 ש"ח)
הפחתה בגין דחיה בזמן לאישור תכנית בינוי לתת המתחם	0.93
סה"כ ההשבחה (במעוגל)	**500,000 ש"ח**
סה"כ היטל ההשבחה	**250,000 ש"ח**

[4] 122 מ"ר (שטח בנוי בפועל) - (948 מ"ר x 60%) = 446.8 מ"ר.
[5] לאור העובדה כי זכויות אלו לא נוצלו בפועל, הובא בחשבון הפחתה המגלמת, בין היתר, דחייה בגין מימושן.
[6] 189.6 מ"ר (שטח מבונה בקומה) - 948 מ"ר = 758.4 מ"ר. שטח זה בניכוי שטח לחניה (284.4 מ"ר) מביא לשטח יתרת חצר של 474 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.2. <u>שמאי המבקש:</u>

- <u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון בתחשיבו שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת אקו' בסך 640 ש"ח, נכון למועד הקובע.

שמאי המבקש ביסס את השווי האמור על סמך ניתוח 2 מכרזי רמ"י ל- 4 מגרשי מגורים לבניה רוויה ברחוב תדהר המרוחק כ- 450 מ' בקו אווירי מהנכס הנדון. שמאי המבקש ציין כי למכרזים האמורים הוגשו 14 הצעות ונבחרו 4 ההצעות הכי גבוהות. עם זאת, בחלק מהמכרזים קיים הפרש/פער מחירים משמעותי ביותר בין ההצעה הזוכה לבין ההצעה העוקבת/הבאה בתור, ואף ממוצע כלל ההצעות למכרז.

בהתאם לכך, בניתוח הנתונים, במקום בו מתקיים האמור[7] (מדובר על 2 מכרזים מתוך ה- 4), ניתח שמאי המבקש את השווי (להבדיל מהמחיר) לפי גובה הסכום של ההצעה השנייה, ובתנאי שהדבר תואם את ממוצע כלל ההצעות במתחם, כדלקמן:

מס'	מס' מכרז	מכרז מיום	מגרש מס'	שטח המגרש (מ"ר)	סכום זכייה (ש"ח)	סכום ההצעה השנייה (ש"ח)
1	צפ/351/2012	06.05.2013	3	5,774	3,177,777	3,120,555
2			4	9,979	3,200,000	2,277,777
3	צפ/312/2013	23.02.2014	2	8,857	7,000,000	3,600,001
4			1	6,870	2,110,000	611,111

<u>המשך:</u>

מס'	סכום שהובא בחשבון (ש"ח)	הוצאות פיתוח (ש"ח)	שווי המגרש, כולל פיתוח (ש"ח)	קיבולת יח"ד	צפיפות יח"ד/דונם
1	3,177,777	2,404,639	5,582,416	52	9.01
2	2,277,777	3,551,520	5,829,297	72	7.22
3	3,600,001	3,520,270	7,120,271	72	8.13
4	2,110,000	2,667,972	4,777,972	54	7.86

<u>המשך:</u>

מס'	שווי קרקע ליח"ד (ש"ח)	שטח עיקרי לדירה+ממ"ד	שווי מ"ר הקרקע מבונה פלדלת (ש"ח)	מקדם התאמה למיקום	שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת מתואם
1	107,354	132	813	0.92	748 ש"ח
2	80,962	132	613	0.92	564 ש"ח
3	98,893	132	749	0.88	659 ש"ח
4	88,481	132	670	0.88	590 ש"ח
שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת מתואם בממוצע					**640 ש"ח**

[7] במכרזים בהם סכום הזכייה נמצא חריג ביותר מ- 25% מההצעה ביחס להצעה העוקבת (הצעה שנייה), הובאה בחשבון ההצעה השנייה לצורך אומדן השווי.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- <u>תחשיבי ההשבחה:</u>

<u>שווי המצב הקודם:</u>

מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
שטח מבנה קיים	125 מ"ר	1.0	125 מ"ר
יתרת זכויות בניה	444 מ"ר[8]	0.8	355 מ"ר
תרומת שווי החצר	823 מ"ר[9]	0.25	206 מ"ר
סה"כ תוספת שטח מבונה אקו'			686 מ"ר אקו'
התאמה לסחירות[10]			0.85
התאמה לאינטנסיביות שימוש[11]			0.95
שווי מ"ר קרקע מבונה			640 ש"ח
סה"כ שווי מצב הקודם (במעוגל)			**355,000 ש"ח**

<u>שווי המצב חדש:</u>

מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
שווי קרקע ליח"ד בשטח פלדלת של 107 מ"ר			68,418 ש"ח[12]
שווי קרקע ליח"ד, בהתאמה לצפיפות (+10%)			75,260 מ"ר
מספר יח"ד			6
שווי הנכס היעוד מגורים			451,558 ש"ח
הפחתה בגין עלויות הריסת הבנוי ופינוי לאתר מורשה			(90,000 ש"ח)
סה"כ שווי מצב חדש (במעוגל)			**362,000 ש"ח**

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מהות	סה"כ
סה"כ שווי מצב חדש	362,000 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם	<u>(355,000 ש"ח)</u>
סה"כ ההשבחה	**7,000 ש"ח**
היטל ההשבחה	**3,500 ש"ח**

[8] 125 מ"ר (שטח בנוי בפועל) - (948 מ"ר x 60%) = כ- 444 מ"ר.
[9] 125 מ"ר (שטח מבנה קיים) - 948 מ"ר = 823 מ"ר.
[10] בהתחשב במיקום ופונקציות סובבות, אין מקום להפחתה מקסימאלית המותרת לסחירות.
[11] התב"ע אינה מגבילה את השימושים הציבוריים המותרים, הכל כפוף לתכנית בינוי מפורטת. בהתאם בוצעה הפחתה מינימאלית של 5%.
[12] 107 מ"ר פלדלת x 640 ש"ח = כ- 68,418 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.3. <u>הכרעה:</u>

- <u>מסד נתוני ההשוואה:</u>

נשאלת השאלה, מהו מסד נתוני ההשוואה הטוב ביותר לצורך אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בנכס הנדון?

במקרה דנן, מדובר על נכס המהווה חלקה בשטח של 948 מ"ר הממוקמת במרכז העיר. במצב הקודם, החלקה ביעוד מבני ציבור עם אחוזי בניה כוללים של 60%, ובמצב החדש שונה יעוד החלקה למגורים עם זכויות של 569 מ"ר עיקרי ו- 137 מ"ר שרות (אחוזי בניה עיקריים של 60% + 14.13% שרות), כלומר, התכנית החדשה מלבד ששינתה את יעוד החלקה ממבני ציבור למגורים הוסיפה אחוזי בניה לשטחי שירות בלבד.

שמאי המשיבה ביסס את השווי שקבע על ניתוח עסקאות מכר בדירות חדשות בצפון העיר (שכונת קרית רבין) ובדרום העיר מגדל העמק (שכונת שריד) וחילוץ שווי הקרקע מעסקאות אלה, שמאי המבקש לעומתו אמד את השווי בהסתמך על ניתוח של 2 מכרזי רמ"י ל- 4 מגרשים בבנייה רוויה בצפון מגדל העמק (שכונת קרית רבין), חלק מהמגרשים בהם נותחו עסקאות בדירות בגישת החילוץ ע"י שמאי המשיבה.

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה עליהם הסתמכו שמאיי הצדדים, וכן נתוני השוואה נוספים רלוונטיים שאיתרתי במערכת רשות המסים, הגעתי לכלל דעה כי מסד הנתונים הטוב והמהימן ביותר במקרה דנן הינו ניתוח עסקאות מכר בדירות בבניין חדש (שנבנה בשנת 2015) הממוקם ממול לנכס הנדון (רחוב העצמאות 3, גו"ח 17446/60), הכל בהתאמות הנדרשות למאפייני הנכס הנדון. אציין כי בשל מיקום הבניין ומועדי העסקאות שאיתרתי, אין כל צורך במקדמי התאמה למיקום ולזמן/מועד, אלא רק לעניין מאפייני הבינוי בנכס הנדון אל מול נכסי ההשוואה. מדובר על בניין מגורים בן 9 קומות הכולל 31 יח"ד, איתרתי 17 עסקאות שנערכו בדירות בסמיכות למועד הקובע.

לעניין מסד נתוני ההשוואה של שמאי המשיבה, אומר כי משאיתרתי עסקאות השוואה בדירות בנויות בבניין ממול לנכס הנדון ובסמיכות למועד הקובע, הרי שברור כי אלו עדיפות על פני עסקאות בדירות שנערכו בשנים 2017-2018 במיקום שונה ממיקום הנכס הנדון, בטופוגרפיה ובמאפיינים נוספים שונים, לעומת הקרקע לדירות בנכס הנדון.

לעניין מסד נתוני ההשוואה של שמאי המבקש, אציין כי היות ומדובר על שימוש בגישת ההשוואה הישירה, הרי ככלל זו עדיפה על פני גישת החילוץ בה בחרתי להשתמש במקרה דנן. ואולם, אין המקרה הנדון דומה לכלל. בהשוואה בין הנכס הנדון למגרשי מכרזי רמ"י מצאתי שונות גדולה הבאה לידי ביטוי, בעיקרה במיקום, בטופוגרפיה, בשטח הפלדלת לדירה, בצפיפות ובאופי הבינוי, כזו הפוגעת לעניין השוואת מכרזי רמ"י האמורים לנכס הנדון.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

להלן ניתוח העסקאות שאיתרתי במערכת רשות המסים:

מס'	תאריך	שטח פלדלת	מס' חד'	קומה	התמורה	מחיר למ"ר בנוי
1	23.02.2015	84 מ"ר	3	6	759,652 ש"ח	9,043 ש"ח
2	23.02.2015	78 מ"ר	3	2	698,599 ש"ח	8,956 ש"ח
3	23.02.2015	84 מ"ר	3	3	744,401 ש"ח	8,862 ש"ח
4	23.02.2015	84 מ"ר	3	4	749,501 ש"ח	8,923 ש"ח
5	23.02.2015	114 מ"ר	4	3	876,700 ש"ח	7,690 ש"ח
6	15.03.2015	78 מ"ר	3	7	716,940 ש"ח	9,192 ש"ח
7	15.03.2015	78 מ"ר	3	6	729,150 ש"ח	9,348 ש"ח
8	15.03.2015	85 מ"ר	3	5	724,000 ש"ח	8,518 ש"ח
9	15.03.2015	78 מ"ר	3	4	729,150 ש"ח	9,348 ש"ח
10	15.03.2015	114 מ"ר	4	1	871,600 ש"ח	7,646 ש"ח
11	20.02.2015	78 מ"ר	3	3	721,100 ש"ח	9,245 ש"ח
12	20.04.2015	114 מ"ר	4	6	891,999 ש"ח	7,825 ש"ח
13	20.05.2015	114 מ"ר	4	4	899,601 ש"ח	7,891 ש"ח
14	20.05.2015	114 מ"ר	4	5	907,248 ש"ח	7,958 ש"ח
15	16.08.2015	113 מ"ר	4	2	892,000 ש"ח	7,894 ש"ח
16	16.08.2015	85 מ"ר	3	2	749,500 ש"ח	8,818 ש"ח
17	23.06.2016	113 מ"ר	4	5	940,000 ש"ח	8,319 ש"ח
שווי מ"ר בנוי בממוצע (במעוגל)						**8,560 ש"ח**

- ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים:

שווי מ"ר בנוי בממוצע:	8,560 ש"ח
בחילוץ מע"מ (18%):	7,254 ש"ח
בחילוץ יזמות (1.15):	6,308 ש"ח
בניכוי עלות הקמה:	(5,120 ש"ח[13])
שווי מ"ר מבונה פלדלת (במעוגל):	1,200 ש"ח

[13] ע"פ מחירון "דקל" לחודש 07/2015, עלות הקמה של מ"ר בסיסי בבניין בן 9 קומות ומעלה הינו 4,180 ש"ח, בתוספת העמסה של 22.5% בגין שטחי שירות ועלויות נלוות, מתקבל 5,120 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- <u>השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם:</u>

שמאיי הצדדים התייחסו בשומותיהם למצב הקודם כקרקע ריקה ופנויה.
כאמור, על החלקה בנוי מבנה חד קומתי בשטח של כ- 125 מ"ר[14]. כעולה בפרק 9 לעיל, לא אותר רשיון/היתר הבניה למבנה האמור.
שמאי המבקש ציין בשומתו כי מאחר ומדובר במבנה ותיק הבנוי מזה עשרות שנים ששימש כבית מפלגת העבודה ביישוב, ומאחר ולפי בדיקתו מול הועדה המקומית לתו"ב לא נמסר על קיומו של תיק פיקוח ו/או הליך אכיפה כלשהו נגד הנכס, וכן כי ניתן היתר לבניית חומות ולא נדרשה בו הריסת המבנה הקיים, שומתו ערוכה תחת ההנחה כי המבנה קיים בהיתר[15]. שמאי המשיבה לא התייחס בשומתו לסוגיה זו. בעת הדיון ביקשתי הבהרה שתינתן באופן מסודר מהמשיבה לאחר הדיון, האם לעמדת המשיבה מדובר במבנה שניתן לראות בו כמבנה שנבנה בהיתר בניה? ואולם המשיבה בחרה שלא להגיב לבקשתי.
לאור האמור לעיל, לאחר שבחנתי הדבר, בנסיבות העניין, אני סבור שבמקרה ספציפי זה ניתן לראות את המבנה כבנוי בהיתר.
בהתחשב בשטחו ומצבו של המבנה נכון למועד הקובע, ולאור ערכי הקרקע במקום, מצאתי כי המבנה תורם לשווי, כך שהבינוי המיטבי במצב הקודם הינו המבנה הקיים, בתוספת שווי זכויות הבניה המוקנות בתכנית ג/במ/160.

- <u>התאמה לשווי מבני ציבור משווי למגורים:</u>

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלי להערכת מבני ציבור מחודש ספטמבר - 2009, ובנסיבות מקרה ספציפי זה, אני סבור שיש לייחס מקדם התאמה למבני ציבור של 0.7 מהשווי הבסיסי למגורים שקבעתי לעיל.

- <u>הבינוי המיטבי במצב החדש:</u>

לאור הוראות תכנית מס' ג/21387 אני סבור כי הבינוי המיטבי בחלקה הנדונה הינו, כדקלמן: 3 דירות גן בשטח של 87 מ"ר פלדלת כ"א + 3 דירות גג דופלקס בשטח של 127 מ"ר פלדלת כ"א (87 מ"ר מפלס אחד + 40 מ"ר מפלס שני (גג), כולל מרפסת גג בשטח של כ- 47 מ"ר לכל דירה). לאור הבינוי האמור, אני סבור כי יש לייחס מקדם התאמה לצפיפות ואופי הבינוי של 1.35 מהשווי הבסיסי שמצאתי למגורים, מכאן שאאמוד שווי מ"ר מבונה פלדלת במצב החדש לפי 1,620 ש"ח.

---

[14] ע"פ שומת המבקש וע"פ פלט העסקה ברשות המסים (שמאי המשיבה קבע כי המבנה בשטח של 122 מ"ר).
[15] הערה שלי: למרות הנחה זו, שמאי המבקש לא כלל בתחשיביו את עלות המבנה במסגרת שווי המצב הקודם.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- <u>תחשיבים</u>:

<u>שווי מצב חדש</u>

641 מ"ר פלדלת[16] x 1,620 ש"ח = 1,038,420 ש"ח

בניכוי עלות הריסה ופינוי המבנה (31,250 ש"ח[17]): 1,007,170 ש"ח

<u>שווי מצב קודם</u>

שווי הקרקע: 568.8 מ"ר x 1,200 ש"ח x 0.7 = 477,792 ש"ח

עלות המבנה: 125 מ"ר x 2,000 ש"ח/מ"ר[18] = <u>250,000 ש"ח</u>

סה"כ שווי המצב הקודם: 727,792 ש"ח

<u>ההשבחה</u>: 727,792 ש"ח - 1,007,170 ש"ח = **279,378 ש"ח**

<u>היטל השבחה</u>: **139,689 ש"ח**

13. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מספר תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
ג/21387	11.07.2015	279,378 ש"ח	**139,689 ש"ח**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[16] 569 מ"ר עיקרי + 72 מ"ר ממ"דים = 641 מ"ר פלדלת.
[17] 125 מ"ר בנוי x 250 ש"ח/מ"ר (הריסה ופינוי) = 31,250 ש"ח.
[18] עלות הקמת המבנה הקיים במצבו, נכון למועד הקובע.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il