מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **19.8.2010**
מספר תיק: **11277**

<u>תיק ועדת ערר מחוז מרכז - 8010/10</u>

חוות דעת שמאי מייעץ לעניין:
היטל השבחה
גוש 8259 חלקה 111 תת חלקה 5,
רחוב הלפרין פינת בן יהודה 48,
נתניה

<u>תיק ועדת ערר מחוז מרכז - 8010/10</u>

משרד: קניון "הגליל העליון" קומה ב' חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד:

גב' חנה חקאק ואח', המבקשים
מר אהוד המאירי, שמאי מקרקעין
שמאי המבקשים
בדוא"ל
א.נ.,
<u>בדוא"ל</u>

הועדה המקומית לתו"ב "נתניה", המשיבה
מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה המקומית (המשיבה)
בדוא"ל
א.נ.,
<u>בדוא"ל</u>

ג.א.נ.,

<u>שומה מייעצת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 8259 חלקה 111 תת חלקה 5,</u>
<u>רחוב בן יהודה פינת הלפרין, נתניה</u>

בהתאם להוראות סעיף 198 (ו) לחוק התכנון והבניה, ובהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה ובהתאם לבקשתה, מוניתי כשמאי מייעץ לצורך מתן שומה מייעצת במחלוקת בענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות ומימוש זכויות בדרך של מכר.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתו של מר אפריים מרגלית, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה מיום 26.11.2009 (להלן: שמאי המשיבה").

חוות דעתו של מר גלעד המאירי, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 11.01.2010 (להלן: "שמאי המבקשים").

משרד: קניון "הגליל העליון" קומה ב' חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>להלן מסמכים נוספים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

<u>מצד המבקשים</u>

- פלט מידע מפנקס הזכויות, לשכת רישום מקרקעין נתניה שהופק באמצעות האינטרט ביום 15.7.2009.
- דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית.
- כתב ערר, הוגש ע"י ב"כ העוררים עו"ד גיל לוי.
- פס"ד השלום בהרצליה מיום 4.3.2010 לעניין קיומו של תנאי מתלה בתב"ע.
- תגובה בא כח הבעלים/המשיבים לפרוטוקול.

<u>מצד המשיבה</u>

- תגובה שמאית מיום 16.6.2010 לשומת ההשגה, המופנית לשמאי המכריע והכוללת התיחסות לשווים עם גיבוי פלטי מס שבח, ונסחי טאבו מרוכזים.
- צילום תקנות התב"ע הרלוונטית וכן לוחות ההקצאה והאיזון שנערכו ע"י השמאי אברהם כץ לתב"ע

בתוקף סמכותי ובהתאם להודעתי לצדדים מיום 7.5.10, נערך דיון בתיק הנדון בתאריך 5.7.2010, בהשתתפות שמאי הצדדים, עו"ד לוי -בא כח העוררים והח"מ.

שמאי ובא כוח הצדדים, קיבלו הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם, להציג ראיות ומסמכים נלווים ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי ובא כוח הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו מספר ביקורים ותוכם אחד בתוך הבית בליווי בעל הבית הנוכחי, עו"ד גיל לוי ביום 2.8.10 וכן ביקרתי במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה לקבלת מידע תכנוני.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הכרעה במחלוקת שבין הועדה המקומית לתכנון ובניה "נתניה" (להלן: "המשיבה", לבין בעלי הזכויות בנכס נשוא שומה זו (להלן: "המבקשים"), זאת לענין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכנית נת/34/548, ומימוש זכויות בדרך של מכר.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 2.8.2010. בביקור נכח עו"ד לוי גיל ב"כ המבקש והרוכש של הנכס.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

מועד תחילתה של התכנית, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע
נת/34/548	10.1.2008

משרד: קניון "הגליל העליון" קומה ב' חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. תמצית פרטי הנכס

גוש	**8259**
חלקה	**111**
תת חלקה	**5**
שטח רשום	**40.88 מ"ר**
זכויות	**בעלות קק"ל, חכירה פרטית רשומה ע"ש ארבע בעלים בחלקים שונים**
החלק בנכס המוערך	**הנכס בשלמות**
כתובת הנכס	**רחוב בן יהודה פינת הלפרין, נתניה**
מהות הנכס	**דירת מגורים**

5. תאור הסביבה והנכס

5.1 הנכס הנדון מהווה חלקה בנויה, חלק ממתחם בנוי בבניה ותיקה המצוי מעברו הצפוני של רחוב בן אבי ומדרו לאחוב הלפרין בין הרחובות בן יהודה במזרח וזבוטינקי במערב, מדובר בחלק הדרומי מערבי של המרכז הותיק של נתניה.

5.2 חלקה 111 בגוש 8259 בשטח רשום של 1,011 מ"ר, בעלת צורה הנדסית דמויית מלבן, עם יציאה מלבנית לכיוון צפון (רחוב הלפרין) מדובר בחלקה פנימית בתוך המתחם הקרוי "מתחם הלפרין"

5.3 הפיתוח הסביבתי הינו מלא. השכונה הקרובה מאופיינת בבניה זהה לנכס הנדון לצד מבנים בבניה רוויה לכיוון דרום (בן אבי)

5.4 המבנה הנדון הינו מבנה ותיק הכולל שתי כניסות ובכל כניסה 2 קומות עם 2 יחידות דיור בכל קומה. סה"כ 8 יח"ד במבנה. מדובר ביחידות קרקע ו- א. הגג רעפים והדירה הנדונה ממוקמת בפינת המבנה (דירה פינתית במבנה רכבת הכוללת שלושה כיווני אויר (דרום, מזרח ומערב). בעת הביקור הדירה לאחר שיפוץ קוסמטי וכוללת מרפסת סגורה, מטבח חדר רחצה וחדרי מגורים ושינה. סטנדרט הבניה היו פשוט ותואם את גיל המבנה למעט השיפורים אשר הוכנסו בה ע"י הרוכש לאחר המכירה.

משרד : קניון "הגליל העליון" קומה ב' חצור הגלילית
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

להלן התכניות החלות על הנכס הנדון:

<u>מצב קודם</u>

6.1 **תוכנית בנין עיר נת/100/ש** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.5.1973.
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת כאזור מגורים ד'.

להלן הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימאלי:	1,000 מ"ר
אחוזי הבניה:	135% משטח המגרש בתוספת 2.5% לבניה על הגג
מספר יח"ד:	12 יח"ד
מספר קומות:	8 על עמודים

6.2 **תכנית נת/86/7/400** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3581 מיום 8.9.1988.
על פי הוראות התכנית נקבעו הוראות לעיצוב ותכנון מרפסות פתוחות ומרפסות גג. כמו כן נקבע חדר יציאה למרפסת גג בשטח ברוטו כולל של עד 23 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

6.3 **תכנית נת/34/548** פורסמה למתן תוקף בי. פ. 5753 בתאריך 26.12.2007.
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים מיוחד + ש.פ.". להלן חלקים רלוונטים מתוך הוראות התכנית:

לעניין תמהיל הדירות:

גודל ותמהיל דירות במגרש:
יותרו 50 יח"ד בכל מגרש ע"פ התמהיל הבא:
שטח יחידת דיור בממוצע יהיה 120 מ"ר כולל ממ"ד כאשר גודל יחידת דיור מזערית לא יפחת מ-95 מ"ר כולל מ.מ.ד. יותרו עד 5 יחידות דיור קטנות בכל מגרש.
מס' יח"ד הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות דיור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור לפיכך, הקלה במס' יח"ד תחשב כסטיה ניכרת כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב – 2002.

משרד: קניון "הגליל העליון" קומה ב' חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לעניין החניות:

חניה תהיה תת קרקעית למעט החניה בקומת הקרקע התחתונה המקורה, ע"פ נספח התנועה.
א. תקן חניה –עפ"י הרשום בנספח התנועה.
ב. מרתפי חניה- יובטח אירור נאות למרתפי החניה, ע"פ הנחיות יועץ אוורור. יותרו מס' מרתפים כנדרש עפ"י נספח התנועה והחניה. המרתפים לרבות שטחם ל א־יחשבו כהקלה או סטיה מהתכנית.
ג. הצמדת חניות ליח"ד כתנאי לעסקת מכר.

לגבי זכויות הבניה במגרשים:

בהתאם לטבלת ההקצאות קיבלה חלקה 111 חלק ממגרש 4 בשיעור 50% מזכויותיו התכנוניות והקנייניות.

יעוד	מגרש		יח"ד	קומות	שטח עיקרי		שטחי שרות במ"ר		סה"כ	תכסית	קווי בנין			
	מס'	שטח			מ"ר	%	על קרקעי	תת קרקעי			קומה	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים מיוחד + שפ"פ	1	1.893	50	מרתפים + 14 ע.ע כפולה וגג	5720	294	4860	2400	12980	572	מרתפים קרקע	3 *10	0 0	0 0 7
	2	1.898	50		5720	295	4860	2400	12980	572	1-15 כולל גג	*10	7	
	3	1.869	50		5720	286	4860	2400	12980	572				
	4	1.936	50		5720	312	4860	2400	12980	572				
סה"כ		7.596	200		22880	297	19440	9600	51920	-				
שב"צ	5	2.422	**	מרתפים 3 + וגג	2950	120	2090	2200	7240	984	מרתפים קרקע +2 וגג	3 10	0 4	0 4
דרך	6	1.532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ		**11.550**			**25830**		**21530**	**11800**	**59160**	-				
סה"כ ע. קרקעי					**25830**		**21530**		**47360**					
סה"כ ת. קרקעי								**11800**	**11800**					

הערות: * - קו בנין קדמי במגרש מס' 4 הוא 5 מ'.
** - שמושי השב"צ: בית כנסת, גני ילדים ושמושים לתרבות ופנאי.

בין יתר הוראותיה נקבעו תנאים למתן היתר בניה שבינהם הריסת כל המבנים בתחום המגרש.

אחד מסעיפי התכנית הינו מועד תפוגת התוקף של התב"ע (מנגנון ביטול או תפוגה העצמית), בהתאם לסעיף זה היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם ולא הוחל בבניה בפועל ע"פי היתרי בניה, תוקף הזכויות יפוג וזכויות יהיו בהתאם לתכנית תקפה ערב אישורה של התכנית הנדונה.

משרד: קניון "הגליל העליון" קומה ב' חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

7 הזכויות בנכס

מידע מפנקס הזכויות

בהתאם לפלט מידע שהופק באמצעות האינטרנט[1], העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, מתאריך 15.7.2009, הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש	**8259**	
חלקה	**111**	
תת חלקה	**5**	
שטח רשום	**40.88 מ"ר**	
חלק משותף	**2/16**	
בעלות	**קק"ל**	
חכירה מהוונת עד שנת 2054 ע"ש :	**חקאק חנה**	**3/10**
	בן ציון צביה	**2/10**
	לפידות נצחיה	**2/10**
	שמש ששון	**3/10**

[1] פלט מידע זה אינו מהווה נסח רישום מקרקעין או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין- 1969.

משרד : קניון "הגליל העליון" קומה ב' חצור הגלילית
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8. ריכוז שומות הצדדים

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 שומת הועדה המקומית (המשיבה)

מר אפריים מרגלית, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

השבחה עקב אישור נת/34/548 למועד הקובע 10.1.2008

השמאי בחן את ההשבחה לתכנית בשלמות וממנה חילץ את ההשבחה היחסית לדירה הנדונה.

מצב קודם עיקרי – נת/100/ש

בחינת שווי מיטבי כבנוי לעומת קרקע ריקה

מתקבל שווי של 8 מליון דולר לפי 125,000 $ ליחידה כפול 64 יחידות קיימות במתחם.

מצב חדש – נת/34/548

200 יח"ד לפי 85,000 $ ליחידה בקיזוז 25% בגין סיכון ותנאי תכנית, הפחתה לשכ"ד לכל אחת מהיחידות לפי 600$ לחודש לשלוש שנים והריסה ופינוי לפי מליון דולר, סה"כ מתקבל שווי חדש של 10,370,00 $

ההשבחה לכל התכנית לתאריך הקובע :	2,370,000 $
היטל ההשבחה לכל התכנית בש"ח מעוגל :	4,509,000 ₪
היטל השבחה יחסי לדירה (לפי מקדם 0.015625):	70,453 ₪

משרד : קניון "הגליל העליון" קומה ב' חצור הגלילית
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8.2 **<u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)</u>**

מר גלעד המאירי, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

<u>השבחה עקב אישור נת/34/548 למועד הקובע 10.1.2008</u>

שמאי הבעלים בחר לבחון את קיומה של ההשבחה ע"י בחינת עליית שווים של המקרקעין בעזרת העסקה שהתבצעה בנכס לאחר המועד הקובע והשוואתה למחירי הדירות טרם אישור התב"ע.

בהתאם לחוות דעתו של השמאי מחיר העסקה של הנכס משקף את שווי המקרקעין במצב חדש אך עדיין יש להתאימו למועד הקובע.

נבחנו מגמות השוק למועד קובע ונקבע שווי הנכס למועד קובע במצב חדש בסך של 474,600 ₪.

בבחינה של שוו הנכס במצב חדש המתואם למועד הקובע לעומת שווי הנכס למועד קודם כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה נראה כי אין השבחה לנכס הנדון.

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים דיון והכרעה</u>**

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- האם נוצרה השבחה למקרקעין הנדונים כתוצאה מאישור ופרסום תכנית נת/34/548 – במועד פירסומה.

משרד: קניון "הגליל העליון" קומה ב' חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9.2 **<u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

האם נוצרה השבחה למקרקעין הנדונים כתוצאה מאישור ופרסום תכנית נת/34/548 – במועד פירסומה.

שמאי המשיבה - חישב את ההשבחה שנוצרה לדעתו עם אישורה של תכנית פינוי בינוי המרחיבה את זכויות הבניה במתחם בכפוף למגבלות ואילוצים אשר מכתיבה התב"ע. השמאי חישב את ההשבחה בגין התב"ע לכל מתחם התב"ע ולאחר מכן גזר את חלקה היחסי של הדירה הנדונה מתוך חלקיה בתב"ע.

לטענתו חלה עליית מחירים במתחם בהשוואה למחירי דירות במתחם סמוך עם מאפייני בינוי זהה ושאינו נכלל במסגרת תב"ע המאפשרת פינוי בינוי. לצורך ביסוס שווי הנכס במצב הקודם הובאו מחירי דירות ממתחם אבו שדיד הסמוך בין השנים 2007 עד 2010 והושוואו למחיר המכירה של הנכס הנדון מחודש דצמבר 2009.

פער המחירים בין ממוצע העסקאות בשכונת אבו שדיד לבין מחיר המכירה של הנכס הנדון מוכיח עליית מחירים גבוהה משמעותית מהתחשיב התיאורטי שצורף לשומת ההשבחה המקורית

שמאי המבקשים - פעל לבחינת היטל ההשבחה בדרך אחרת מזו של שמאי המשיבה, השמאי מקבל את ערכי השווי של הנכס הנדון אותם קבע שמאי הועדה למועד הקובע וע"י הפעלת מקדמים שיערך את העסקה הנדונה למועד הקובע ונוכח כי שווי העסקה המשוייכת לנכס במצב חדש למועד הקובע, נמוכה משווי הנכס למצב קודם כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה.

הכרעה:

שמאי הצדדים ערכו את חוות דעתיהם בגישות שונות. לדעתי גישתו המקורית של שמאי הועדה כפי שתוארה בחוות דעתו עדיפה על גישתו של שמאי הבעלים וכן אף על תגובתו של שמאי הועדה בעצמו לשומת הבעלים.

בכדי לבחון את ההשבחה שחלה במתחם, אם בכלל, יש לבדוק שווי מיטבי בכל מצב תכנוני לאותו מועד קובע (תחילתה של תכנית).

במצב תכנוני קודם: יש לבחון את השוי המיטבי בין הריסת הקיים ולמעשה זכויות ל-96 יח"ד או שווי מקרקעין בנויים ל- 64 יח"ד.

במצב תכנוני חדש: יש לבחון את שווי הנכס לאור אישור תכנית נת/34/548 החדשה.

משרד: קניון "הגליל העליון" קומה ב' חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לדעתי, לא ניתן ליחס לעסקת המכר של הנכס הנדון מחודש דצמבר 2009 משמעות כלשהי לשווי נכס באזור למועד הקובע מבלי להתייחס לעובדה כי רוכש הנכס הינו בעל הנכס מתחתיו (קונה מאוד מיוחד) כמו כן, על פי דברי הרוכש מדובר בעסקה אשר סוכמה מראש עוד טרם אישור התב"ע וכן בשל העובדה כי מדובר בעסקה יחידה במתחם **וממנה בלבד**, קיים קושי אובייקטיבי להסיק מסקנות כלליות על המתחם. כמו כן לדעתי יש לבחון את ההשבחה בהתאם לשיטתו של שמאי הועדה ויש להביא בחשבון את הדירות בקומות עליונות ואת דירות הגן במתחם אשר שווין גבוה יותר מדירות בקומה א'.

היות ובמתחם הנדון אין עסקאות פומביות אשר דווחו למס שבח סביב המועד הקובע ינואר 2008 והעסקאות הקיימות הינם לסוף 2005 או לסוף 2009, קיימת אפשרות להשוואות ממתחם סמוך (אבו שדיד) לאחר ביצוע התאמות נדרשות כגון אופי הבינוי, קומות, שטחי הדירות, אופן טיפוחו של המתחם, וכדומה..... או לבחון תחילה עסקאות במתחם הנדון אל מול עסקאות במתחם הסמוך במועדים סמוכים בכדי להתרשם מיחסי המחירים בין המתחמים לפני ו/או המועד קובע (במועדים בהם קיימות עסקאות בשני המתחמים)

<u>מתחם הלפרין הנדון:</u>

<u>תאריך</u>	<u>גו"ח</u>	<u>תמורה ב- ₪</u>	<u>קומה</u>
22.02.2001	8259/110/1	413,700	קרקע
16.08.2001	8259/110/8	355,740	א'
13.02.2003	8259/100/6	396,414	א'
17.03.2003	8259/100/7	337,290	א'
23.06.2003	8259/101/2	448,290	קרקע
11.08.2004	8259/102/1	434,975	קרקע
23.09.2004	8259/110/5	372,172	א'
29.05.2005	8259/110/1	660,150	קרקע
28.12.2005	8259/100/6	454,509	א'

מתחם אבו שדיד הסמוך

תאריך	גו"ח	תמורה ב- ₪	קומה
16.07.2001	8260/432/9	500,276	ב'
20.03.2002	8260/431/11	360,516	ב'
28.05.2003	8260/428/6	265,920	א'
27.08.2003	8260/428/8	362,232	א'
05.06.2005	8260/429/4	255,896	קרקע
29.09.2005	8260/431/9	286,187	ב'
15.11.2005	8260/428/4	235,000	קרקע
15.03.2006	8260/431/12	283,020	ב'

בהתאם לנתוני ההשוואה בין המתחמים ניתן להבחין באופן כללי כי שווי יח"ד במתחם הלפרין גבוהה בכ- 35% ממתחם אבו שדיד לאורך השנים 2001 עד 2005 או תחילת 2006.

בכדי להעריך את שווי הנכס למועד הקובע קרי, תחילת 2008, בסיס הנתונים הינו מתחם אבו שדיד ולצורך הזהירות נתייחס לשיעור של 30% בלבד.

נתוני מתחם אבו שדיד למועד הקובע:

תאריך	גו"ח	תמורה ב- ₪	קומה
06.08.2007	8260/437/2	259,557	קרקע
28.10.2007	8260/430/5	259,480	א'
16.06.2008	8260/429/2	280,000	קרקע
18.9.2008	8260/431/6	450,000	א'
22.09.2008	8260/428/5	236,990	א'

נראה כי מחירי המכירה בשכונת הביקורת לא עלו כלל בין המועד הקובע למועדים קודמים לו. הסבר נוסף הוא כי המתחם נטוע בלב אזור מגורים רווי והבתים הנדונים הינם מעין רכבת תלת קומתית

ללא דירות גן מטופחות אשר נראות כשיכונים נחותים מאוד יחסית לסביבה, המלחיר הריאלי של שיכונים אלו הולך ופוחת עם השנים.
מכאן כי שווי דירה במתחם הנדון לחוות הדעת בקומה א' הינו סביב 450 אלף ₪. דירת גן הינה סביב 600,000 ₪.
במתחם 32 דירות גן ו- 32 דירות בקומה א' ומכאן שווי המתחם כבנוי הינו 33,600,000 ₪.
שווי המתחם ע"פ התב"ע הקיימת (כקרקע ריקה):
96 יח"ד לפי שווי קרקע ליח"ד בממוצע של 85,000 $ בניכוי אלמנט המושע שתווצר, דחיה וסיכון : 23,500,000 ₪.
ברור כי שווי המקרקעין כבנויים מהווים את המצב המיטבי למועד הקובע ע"פ מגמות התכנון הקודם.
לצורך בחינת שווי המצב החדש יש לבחון את התכנית והוראותיה ביחס למתחם הנדון:
בהתאם לסעיף 20 לתכנית אשר מהווה את התנאי לאיכלוס המבנה הראשון בהרחבת רחוב הלפרין והריסת 3 מבנים שאינם קשורים למגרש התמורה של חלקה 111 הנדונה וכן בהתאם לסעיף 26 לעניין תפוגת תוקף התכנית תוך 5 שנים (אי התחלת בנייה) הרי שיש לראות בתכנית אלמנטים רבים של דחיה (6% לחמש שנים[2]), מושע (15%), סיכון (כללי של כ- 15%) לפי מקדם כולל ומצטבר של 55%[3].
שווי התכנית : 200 יח"ד לפי 325,000 ₪ ליחידה (לאחר קיזוז אלמנט הצפיפות עם אלמנט הגובה וכן לאחר הוספת המחסנים והפחתת אלמנט החניות התת קרקעיות) מתקבל שווי של 65,000,000 ₪ לקרקע של הפרויקט. בניכוי הדחיה המושע והסיכון מתקבל שווי קרקע של 35,750,000 ₪.
מקובלת עלי הפחתה של תשלומי שכ"ד לדיירים כפי שקבע שמאי הועדה לפי 5,250,000 ₪ והוצאות להריסה ופינוי ההריסות לפי 500,000 ₪.
סה"כ שווי הקרקע במצב חדש הינו סך של 30,000,000 ₪.

לאור התחשיב הנ"ל הרי שאין השבחה למתחם בגין התכנית הנדונה.

[2] 6% לחמש שנים נותר מקדם לקרקע של 75% במעוגל.
[3] 0.75 X 0.85 X 0.85 = 55% במעוגל (הפחתה מצטברת של 45%).

משרד : קניון "הגליל העליון" קומה ב' חצור הגלילית
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות מתאר מקומיות, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י "הלכת פמיני").

10.2 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות, כשהנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של מכר.

10.3 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש לכל תכנית ותכנית.

10.4 המועדים הקובעים לשומה הינם מועדי תחילתן של התכניות המשביחות.

10.5 הבאתי בחשבון את שטח החלקה ומאפייניה הפיסיים וכן את שטח מגרש התמורה ומאפייניו תוך התחשבות בהוראות התכנית ובתנאי התב"ע היוצרים מגבלות וסיכונים.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס.

10.7 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, סמוך לתאריכים הקובעים להערכה.

10.8 במסגרת התחשיבים וההכרעה קיבלתי את שיטתו של שמאי הועדה לביצוע התחשיבים. כמו כן קיבלתי את ערכיו לשווי קרקע ליח"ד במצב חדש וקיבלתי את ערכיו בגין תשלום שכ"ד.

10.9 הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ.

משרד: קניון "הגליל העליון" קומה ב' חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. **<u>תחשיבי שומה</u>**

מוצגים בבהירות כפי שפורטו בהרחבה בסעיף 9.2

שווי מצב קודם מיטבי :

64 יח"ד **X** 525,000 ₪ ליחידה = 33,600,000 ₪.

סה"כ שווי מצב קודם - שלושים ושלושה מליון ושש מאות אלף ₪.

שווי מצב חדש לקרקע ריקה (מחוייבת הריסת הקיים לצורך מימוש התב"ע) :

200 יח"ד **X** 325,000 ₪ ליחדה = 65,000,000 ₪.

לאחר הפחתת 45% בגין סיכון, דחיה ומושע = 35,750,000 ₪.

לאחר הפחתת תשלום שכ"ד למשך 3 שנים ל- 64 יח"ד = 30,500,000 ₪.

לאחר הפחתת הוצאות הריסה ופינוי ההריסות = 30,000,000 ₪.

סה"כ שווי מצב חדש - שלושים מליון ₪.

12. **<u>סיכום וחוות דעת</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכניות מתאר מקומיות כפי שפורט לעיל, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
נת/34/548	**10/1/2008**	**0 ש"ח**	**0** ₪

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד: קניון "הגליל העליון" קומה ב' חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com