תאריך: 13/08/2023
מספר מינוי: 2784-2022
מספרנו: 229-2784-2022

לכבוד

המבקשת, שי חי יזמות והשקעות בע"מ
באמצעות השמאי רענן הלר
בדוא"ל raanan@rhshamautl.com

המשיבה, ועדה לתכנון ולבניה פרדס חנה כרכור
באמצעות השמאי גיל סגל
בדוא"ל shamaut1@zahav.net.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע מתוקנת[1]

היטל השבחה

גוש 10073, חלקה 15

המייסדים 16, פרדס חנה-כרכור

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 2784-2022 מיום 30/11/2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה-כרכור, מיום 2/11/2022, ערוכה על ידי מר גיל סגל, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומת המבקשת מיום 29/1/2023.

1.2. שומה מטעם המבקשת, שי חי יזמות והשקעות בע"מ, מיום 14/12/2022, ערוכה על ידי רענן הלר, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 14/2/2023 קיימתי דיון וידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הומצא לצדדים ביום 14/2/2023 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

[1] תיקון טעות טכנית מיום 18/9/2023 בעניין חישוב שטחי הממ"דים בכל מצבי התכנון והתאמת ההחלטה לחלופת בניה במקום מכר.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

גורמי ההשבחה - תכנית 308-0740100.

גורם המימוש - בקשה להיתר בניה.

היקף המימוש - חלקי בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20220083.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה-כרכור.

ב. התייחסות לשומה מטעם המבקשת.

ג. חוזי מכר של החלקה.

ד. חוזה מכר גו"ח 10073/392, המייסדים 17,19 פרדס חנה-כרכור (עסקת השוואה).

ה. מסמכי התכנית המשביחה.

ו. מכתב החלטה בבקשה להיתר בניה.

ז. תשריט הבקשה להיתר בניה נוסח 9/2022.

ח. נסח רישום.

ט. שומה מכרעת גו"ח 10073/383.

י. שומת רמ"י גו"ח 10102/292, הבנים פינת התלמים, פרדס חנה-כרכור.

3.2. מטעם המבקשים:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. נסח רישום.

ג. בקשה להיתר בניה נוסח 5/2022.

ד. חוזה הרכישה של הנכס מיום 4/8/2021.

ה. תמונות הנכס לפני ההריסה.

ו. חוזה מכר מתחם הצפירה (עסקת השוואה).

ז. מסמך סיום טענות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית 308-0740100	15/1/2022

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 30/12/2022.

הסיור נערך ללא השתתפות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס - מתחם המיועד לבניית מבנה משולב למסחר ומגורים.

גוש - 10073.

חלקה - 15.

שטח רשום של החלקה - 4,578 מ"ר.

הזכויות במקרקעין - בעלות.

כתובת עירונית - המייסדים 16, פרדס חנה-כרכור.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

כרכור הינה מושבה שאוחדה לפני שנים רבות עם המושבה פרדס חנה ומהווה כיום את המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור. כרכור מאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע בעלת צביון כפרי ובשנים האחרונות כוללת בניה מואצת של בניה צמודת קרקע בציפוץ גבוה מהקיים ובניה רוויה בחלקה מעל קומות קרקע מסחרית בצירי התנועה הראשיים.

הנכס ממוקם בחלקה הדרומי של כרכור בסמיכות לצומת עירון ולכביש מס' 65 ובסמיכות לשכונת הטריז/משכנות הברון הנבנית בסמוך בימים אלו.

הסביבה הקרובה לנכס, מאופיינת בבניה צמודת קרקע מבניה ותיקה וחדשה של בתי מגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים ושטחים בלתי מבונים, כאשר ברחובו המייסדים עצמו ובחלק מההתפצלויות שלו נבנו בשנים הארחונות מבנים מבניה רוויה מעל קומת קרקע מסחרית. ברחוב עצמו פעילות מסחרית ערה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הרחוב:

רחוב המייסדים:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי ראשי. הרחוב מקשר בין צומת אלונית בכביש 65 לרחוב המזמור, בשכונת גן שלמה בחלקה הצפוני של פרדס חנה כרכור.

הרחוב מהווה בחלקו את כביש 6502 ובחלקו את כביש 6503.

הנכס הנדון ממוקם בחלק המהווה את כביש 6502.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי חלקי.

7.2. תאור הנכס:

החלקה:

חלקה 15 בגוש 10073 הינה חלקה בעלת צורה מעין מלבנית רגולרית, בשטח רשום של 4,578 מ״ר. החלקה בעלת פני קרקע משופעים קלות ופונה בחזיתה המערבית לרחוב המייסדים.

המגרש:

חלק החלקה המיועד למגורים ולמסחר הינו 2,559 מ״ר[2] ויתרת השטח מיועדת לשצ״פ, שביל והרחבת דרך.

הבינוי:

על החלקה לא קיים בינוי נכון למועד הביקור בנכס.

בהתאם לתמונות שהוצגו בפני היו בנויים בחלקה מבנה צמוד קרקע מבניה ותיקה.

כמו כן בחזית החלקה ממוקמת עמדת שמירה היסטורית המיועדת לשימור.

7.3. תאור הנכס המתוכנן:

על החלקה מיועד להבנות מבנה הכולל שימושים מעורבים של מסחר ומגורים.

הבניין מתוכנן לכלול קומת קרקע מסחרית עם חניה בעורפה ו-5 קומות למגורים הכוללות 4 קומות טיפוסיות וקומה עליונה בנסיגה הכוללת פנטהאוסים, שבאחד מהם מתוכננת בניית בריכה במרפסת גג. סה״כ מתוכננת בניה של 6 קומות + קומה תת קרקעית.

בקומת המרתף מתוכננת בניה לחניה+אחסנה.

סה״כ 32 יח״ד.

[2] בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה מחדש בבקשה להיתר בניה.

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[3]:

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 4/7/2022 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה:

גוש	-	10073.
חלקה	-	15.
שטח החלקה	-	4,578 מ״ר.
בעלויות	-	קומרוב תומר, החלק בזכות 2/3. קדושי בני, החלק בזכות 1/6. כהן מרדכי, החלק בזכות 1/6.
הערות	-	הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת המועצה המקומית פרדס חנה כרכור מיום 7/9/1995. הערת אזהרה סעף 126 לטובת שי חי יזמות והשקעות בע״מ בגין התחייבות מיום 4/8/2021.

8.2. הסכם רכישה:

בהתאם להעתק הסכם רכישה מיום 4/8/2021, עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר	-	קומרוב תומר, קדושי בני, כהן מרדכי.
הקונה	-	שי חי יזמות והשקעות בע״מ.
הממכר	-	הנכס עם כל הזכויות וההתחייבויות הנובעות מבעלות המוכר בחלקה.
הנכס	-	המתחם עם כל הבנוי והנטוע בתחומו, לרבות המבנים.
התמורה	-	16,000,000 ש״ח.

הערה:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. זהות החייב אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.

[3] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9. מצב תכנוני

רצף תכנוני ורישוי:

על הנכס חלות, בין היתר, התכניות כדלקמן[4]:

מספר תכנית	מועד אישור/פרסום	י.פ/עיתון רשמי	עיקרי התכנית
מצב קודם			
ש/17	1/3/1971	1705	תכנית מתאר. התכנית מייעדת את החלקה בייעוד מגורים ב'. אחוזי בניה 25% * 2 קומות, סה"כ 50%. מס' יח"ד 4.
ש/18	26/8/1973	1940	תכנית מפורטת לכרכור. התכנית מייעדת את החלקה למגורים ב'+שביל להולכי רגל+דרך. אחוזי בניה 40% או 100% בכל הקומות. מס' קומות 4, מס' יח"ד 2 או 4 לדונם.
ש/210	30/9/1980	2661	שינוי לתכנית ש/17. אחוזי בניה 48% כולל כל השטחים למעט חניה, מקלט, שטח מפולש בק"ע, מחסן עד 6 מ' ועוד. בבניינים בני 3-1 דירות תותר בניית 5% למבנה עזר בנוסף לאחוזי הבניה.
ש/252	17/12/1981	2742	התכנית מהווה שינוי לתכנית ש/17 וקובעת זכויות בניה של 40% (20% * 2) ובנוסף 5% משטח מגרש למבנה עזר.
ש/299	3/2/1983	2889	התכנית מתירה בניה של שני מבנים נפרדים במגרשים בגודל של מעל 1,000 מ"ר.
ש/157	22/12/1983	3006	התכנית קובעת הוראות בדבר הגשת תכנית מדידה כשרה לרישום טרם מתן היתר בניה.
ש/276	6/2/1986	3299	התכנית מהווה שינוי לתכנית ש/18 בגושים 10073 ו-10075. החלקה סומנה בייעוד מגורים ב'. מגרשים 15א', 15ב', 15ג', יתר השטח מסומן להפקעה. אחוזי בניה 48% ברוטו + 5% מבנה עזר.

[4] על הנכס חלות תכניות כלל עירוניות נוספות ו/או תכניות מתאר ארציות ו/או תכניות שאינן רלוונטיות לחישוב ההשבחה.

ש/מק/950	21/11/2000	4934	תכנית מחסנים דירתיים במרחב הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון[5].
ש/מק/961/ב'	4/12/2000	4939	התכנית קובעת הוראות למרווחים בין מבנים למגורים באותו המגרש.
ש/מק/960/ו'	4/12/2000	4939	הקטנת שטח מגרש מינימלי בייעוד למגורים ב-5%.
ש/מק/990/ו'	7/2/2002	5052	שינוי קו בניין קדמי.
ש/מק/950/א'	23/4/2002	5068	תכנית מחסנים דירתיים במרחב הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון[6].
ש/1123/א'	5/4/2005	5388	תכנית לקביעת הוראות עיצוב ובינוי, צפיפות ותנאים להוצאת היתר בניה. באזור מגורים ב' נקבעה צפיפות של 4 יח"ד/דונם. שטחי שירות כוללים 15 מ"ר לחניה מקורה, ממ"ד, מחסן דירתי בשטח 8 מ"ר, בליטות ושונות בשטח של עד 15 מ"ר.
353-0138586	15/8/2017	7567	"תכנית מתאר כוללנית פרדס חנה כרכור". התכנית קובעת מסגרת תכנונית לכל תחום היישוב לשנת היעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון בראייה כוללת אינטגרטיבית, בהתאמה למאפייניו הייחודיים, תוך חיזוק הקשרים התפקודיים בין חלקיו השונים, לרבות בין המרכזים ההיסטוריים של פרדס חנה כרכור. הנכס מהווה חלק ממתחם תכנון מס' 9, תא שטח 161 רחוב המייסדים.
מצב חדש			
308-0740100	13/5/2019 פרסום אחרון בעיתנות ביום 31/12/2021.	10096	שינוי לבניה רוויה עם חזית מסחרית לרבות תוספת יח"ד, זכויות בניה, קומות וקביעת הוראות בניה בגוש 10073 חלקה 15.

[5] במועד זה פרדס חנה כרכור היתה חלק מהועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון.

[6] במועד זה פרדס חנה כרכור היתה חלק מהועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון.

תכנית 308-0740100:

מטרת התכנית:

שינוי לבניה רוויה עם חזית מסחרית לרבות תוספת יח״ד, זכויות בניה, קומות וקביעת הוראות בניה בגוש 10073 חלקה 15.

עיקרי הוראות התכנית:

שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ב׳ למגורים מסחר ותעסוקה.

תוספת שימוש לחזית המסחרית.

תוספת יח״ד מ-9 יח״ד ל-32 יח״ד.

אפשרות להסבת יח״ד לשימוש משרדים בקומה ראשונה.

תוספת זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת מ- 48% ל-222% (מתוכם 17% ומרפסות).

תוספת קומות מ-2 ק׳ ל-7 ק׳.

תוספת זכויות לחניון תת קרקעי.

שינוי קווי בניין.

קביעת זיקת הנאה למעבר ציבור.

קביעת הוראות לשימור מבנה עמדת שמירה.

קביעת תנאים למתן היתר בניה.

זכויות בניה:

ייעוד	-	מגורים מסחר ותעסוקה.
שטח מגרש	-	2,567.21 מ״ר.
ייעוד	-	דרך מאושרת.
שטח מגרש	-	56.31 מ״ר.
ייעוד	-	שטח ציבורי פתוח.
שטח מגרש	-	2,361.26 מ״ר.

מגורים מסחר ותעסוקה:

שטח עיקרי	-	3,800 מ״ר מתוכם 570-1,140 מ״ר למסחר בק״ק ועד 570 מ״ר לשימוש משרדים בקומה א׳.
שטח שירות	-	1,434 מ״ר מעל הכניסה הקובעת ו-2,175 מ״ר מתחת לכניסה הקובעת.
מרפסות	-	448 מ״ר בנוסף לשטח העיקרי.
מס׳ יח״ד	-	32.
מס׳ קומות מעל לכניסה הקובעת	-	7.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מס' קומות מתחת לכניסה קובעת	-	1.
גובה	-	23 מ'.
שימושים	-	מגורים, מסחר: חזית מסחרית בקומת קרקע לרבות שימוש למסחר, בילוי, פנאי, בתי קפה, מסעדות , בתי מרקחת, מועדונים, מספרות, מכוני יופי, וכל שימוש אחר שלא מהווה מטרד, לאישור הועדה המקומית. תעסוקה: תותר הסבה של יחידות דיור לשימוש משרדים בקומת הקרקע ובקומה א'.

<u>מבנה לשימור</u>:

בתחום מגרש בייעוד לדרך מאושרת ממוקם מבנה לשימור שזכויות הבניה עבורו הינן 16 מ"ר עיקרי.
עמדת השמירה וסביבתה הקרובה, כולל הבסיס שעליו היא ניצבת תישמר ואין להרוס אותה.
אין לערוך כל שינוי במבנה או האתר, אלא לשקם את דמותו ההיסטורית בלבד.
ככל ויידרש לחזק את המבנה, יעשה הדבר בלי לשנות את המאפיינים הפיזיים שבגינם הוכרז האתר לשימור.
לא יותרו תוספות בניה או שינויים במבנה שאינם תואמים את דמותו ההיסטורית.
המבנה ישומר בהתאם להנחיות בתיק התיעוד.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

תכנית הבינוי תציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.
אישור תצ"ר.
קביעת שלבי ביצוע בתאום עם הרשות המקומית לעניין פיתוח שטחי ציבור ותשתיות.
בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי מסחר/חניון תת"ק תתואם עם איגוד ערים לאיכות סביבה.
הבטחת ביצוע תשתיות.
הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.
תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן בניה ירוקה לפי מדיניות הועדה המקומית שתהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.
רישום זיקת הנאה למעבר ציבור בתחום הנחיות מיוחדות בתא שטח 1 (מגורים).
בקשה להיתר תכלול תכנון פיתוח לחזיתות מסחריות.
תנאי לתחילת העבודות בתחום תא שטח 1 (מבנה מגורים) יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתרשים הערכות הקבלן באתר.
לא תבוצענה עבודות כלשהן במבנה המיועד לשימור ובסביבתו כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לעמדת השמירה, שתכלול גם שילוט הסבר המבוסס על תיק התיעוד על פי הנחיות הועדה המקומית וקבלת המלצת ועדת השימור.

<u>דברי ההסבר לתכנית</u>:

התכנית חלה על בגוש 10073, חלקה 15 ברחוב המייסדים, פרדס חנה כרכור.

החלקה ממוקמת במתחם 9, תת מתחם 161 בתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, במיקום מרכזי בליבו של רחוב המייסדים המשמש כעמוד השדרה המרכזי של כרכור.

הרחוב עובר שינויים, התפתחויות ותהליכי התחדשות עירונית המאופיינים בתמהיל בינוי מגוון, שימושי מגורים מגוונים של בניה רוויה וצמודת קרקע לצד שימושים ציבוריים ומסחריים שעיקרים מסחר אלטרנטיבי, בילוי ופנאי.

הפרויקט המוצע בחלקה יכלול עירוב שימושי ממגורים, מסחר ותעסוקה, כולל הקמת מרתף חניה תת קרקעי עבור הנגשת הקרקע לשימושי מסחר, בילוי ופנאי ופיתוח הש.צ.פ הצמוד לחלקה בדופן המזרחית שיהווה מוקד פורה לשימוש הציבור.

בחזית החלקה לרחוב המייסדים קיים מבנה ששימש כעמדת שמירה היסטורית מימי המנדט הבריטי (הוקם בשנת 1936). מבנה זה הוגדר לשימור בתכנית המתאר הכוללנית מס' 353-0138586, בשל חשיבותו ההיסטורית להגנת הישוב ומיקומו המרכזי במרחב.

בנוסף, מוצעת הגדלת הצפיפות וזכויות הבניה ברוח תכנית המתאר המאושרת מס' 353-0138586 ומתן אפשרות לעירוב שימושים בחלקה, באופן בו יופנה מסחר, בילוי ופנאי בקומת הקרקע לחזית רח' המייסדים ולש.צ.פ.

הפרוגרמה המוצעת כוללת קומת קרקע מסחרית, ומעליה 5 קומות למגורים שיכללו 32 יח"ד עם אפשרות לשימוש משרדים, סה"כ שטחים עיקריים 3,800 מ"ר. מקומות החניה יתוכננו בתת הקרקע.

תנועת הולכי הרגל ברצף רחוב המייסדים תקבל עדיפות והתייחסות בתכנון הפיתוח, כולל הקמת קולונדה, גינון והצללות.

שימור עמדת שמירה היסטורית:

בחזית החלקה לרחוב המייסדים קיים מבנה ששימש כעמדת שמירה היסטורית מימי המנדט הבריטי. עמדת הגנה זו הוקמה בשנת 1936, בימי המרד הערבי הגדול, פרעות תרצ"ו-תרצ"ט.

העמדה נבנתה מבטון יצוק כולל חרכי ירי אופקיים בחלקה העליון והוגדרה לשימור בתכנית המתאר הכוללנית מס' 353-0138586, בשל חשיבותה ההיסטורית להגנת הישוב ומיקומה המרכזי במרחב.

התכנון המוצע מכח תכנית זו ידגיש את שימור המבנה, התייחסות לערכיו וקיום דיאלוג בין החדש לקיים במרחב הציבורי. העמדה תישמר ותשולב בחווית הרחוב ברוח הנחיות הבינוי שאושרו לרחוב המייסדים מכח תכנית המתאר הכוללנית מס' 353-0138586.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

10. רישוי

מצב תכנוני חדש:

בקשה להיתר בניה 20220083 (נוסח מעודכן ליום 21/11/2022)

בתיק בניין 992259 הוגשה בקשה להיתר בניה מס׳ 20220083 להריסת בית מגורים קיים ובניית בניין בן 6 קומות משולב מסחר ומגורים (32 יח״ד) כולל מרתף חניה, חניון עילי, מחסנים וטכני, בריכת שחיה גדרות בנויות ועבודות פיתוח השטח.

שטחי בניה מבוקשים:

שטח עיקרי:

קומת קרקע מסחר	-	414.22 מ״ר.
קומה 1 מגורים	-	690.34 מ״ר.
קומה 2 מגורים	-	690.34 מ״ר.
קומה 3 מגורים	-	690.34 מ״ר.
קומה 4 מגורים	-	690.34 מ״ר.
קומה 5 מגורים	-	613.05 מ״ר.
סה״כ למגורים	-	3,374.4 מ״ר.
סה״כ עיקרי	-	3,788.62 מ״ר.

שטחי שירות:

ממ״ד	-	384 מ״ר.
מתקנים ומערכות טכניות	-	57.8 מ״ר מעל פני הקרקע + 74.66 מ״ר מתחת לפני הקרקע.
חניה מקורה במרתף	-	1,003.03 מ״ר.
אחסנה	-	427 מ״ר.
מבואות וחדרי מדרגות	-	500.52 מ״ר.
בריכה	-	20.57 מ״ר.
מרפסות	-	446.3 מ״ר.

הבקשה אושרה ביום 14/6/2022.

היתר בניה מס׳ 20220083 בהתאם לבקשה זו הופק ביום 21/2/2023.

הערה:

התבססתי על תשריט בקשה להיתר בניה בנוסח על פיו הופק היתר הבניה שהינו מעודכן יותר מהנוסחים שהוצגו בפני ע״י הצדדים.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית 308-0740100	₪ 10,826,676	₪ 5,413,338	₪ 1,654,259	₪ 827,129

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

11.1. עמדת המשיבה

מתודולוגיית תחשיב השומה:

השומה נערכה לשווי מצב קודם למלוא זכויות הבניה וללא התייחסות לשווי הבנוי, ככל שקיים ואילו שווי המצב החדש הוערך בהתאם לשווי הזכויות תוך חלוקת השטח העיקרי בהתאם לעולה מתשריט ההגשה של הבקשה להיתר בניה, כך שלמעשה חושב המצב התכנוני החדש בהתאם לשטח המבוקש בפועל ולא בהתאם למלוא זכויות הבניה עפ"י התכנית.

תרומת הבנוי במצב תכנוני קודם:

במועד הקובע לשומה בנוי על החלקה בית מגורים צ"ק ישן אשר במקור נבנה לפני למעלה מ-50 שנים, הורחב בשנת 1982 (תוספת 2 חד'), ובמועד הקובע לשומה כבר סיים חייו הכלכליים המועילים ואין לו כל "תרומה" לשווי המקרקעין במצב הקודם. לעניין זה אין חולק, כי השימוש היעיל והטוב בקרקע הינו כקרקע פנויה.

ערכי שווי:

מסחר:

הוצגו נתונים כדלקמן:

מכרז רמ"י - מגרש בשטח של 2,025 מ"ר המהווה את חלקה 178 בגוש 10106 (מתחם עומרים) ביעוד מסחרי - מחיר זכייה 8,700,000 ש"ח ליום 23/8/2020.

שומת רמ"י מיום 20/4/2020 לנכס בדרך הבנים 5 פינת רחוב התלמים, חלקה 292 בגוש 10102, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר למועד הקובע 16/3/2020 לסך של 7,500 ש"ח.

בהתאם להכרעת הח"מ ביחס לנכס בגוש 10073 חלקה 383, רח' הניצנים פינת הנעורים, פרדס חנה - כרכור, נקבע שווי מ"ר מבונה בייעוד למסחר למועד הקובע 1/6/2019 לסך של 5,500 ש"ח/מ"ר.

נקבע שווי מ"ר מבונה של 6,000 ש"ח/מ"ר.

מגורים צ״ק:

הוצג סקר שומות מכריעות והחלטות בהשגות על שומות רמ״י כדלקמן:

שמאי מכריע/שמאי מחוזי	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
משה נדם, שמאי מכריע	10105/286	26/2/2019	5,200 ש״ח
אלי כהן, שמאי מכריע	10073/148	24/7/2019	5,200 ש״ח
דנה כץ, שמאית מחוזית	10111/126	8/4/2018	5,230 ש״ח
דורית פריאל, שמאית מכריעה	10075/71	26/8/2017	5,500 ש״ח
דוד דדון, שמאי מכריע	10074/399	16/11/2019	5,400 ש״ח
חגית רבינסון, שמאי מכריע	10073/212	18/12/2019	5,400 ש״ח
עומר סרחאן, שמאי מכריע	10074/65	22/7/2020	5,600 ש״ח

מגורים רוויה:

צויינו עסקות השוואה מפרוייקט ״אחוזת המייסדים, גו״ח 10073/30 כדלקמן:

מועד עסקה	שטח במ״ר	מחיר
10/6/2020	101	1,645,000 ש״ח
11/2/2020	103	1,615,000 ש״ח
2/1/2020	106	1,635,000 ש״ח
31/12/2019	101	1,635,000 ש״ח
16/12/2019	102	1,620,000 ש״ח
24/11/2019	101	1,585,000 ש״ח
22/10/2019	90	1,325,000 ש״ח

כמו כן, הוא מפנה לשומת החי״מ בגו״ח 10073/383 שם נקבע שווי של 4,400 ש״ח/מ״ר מגורים למועד קובע 1/6/2019.

לפיכך, נקבע שווי מ״ר מבונה לסך של 4,500 ש״ח.

בהתייחס לטענות המבקשת הוא מציין, כי ערכי השווי במצב החדש הינם על הצד הזהיר והנמוך של טווח המחירים ואילו ערכי השווי לבניה צ״ק במצב הקודם הינם ברף הגבוה של טווח המחירים, וזאת למען השמרנות.

לחיזוק ערכי השווי במצב החדש, הוא מפנה לשומת רמ״י מיום 20/4/2020 לנכס בדרך הבנים 5 פינת רחוב התלמים, גו״ח 10102/292, שם נקבע שווי מ״ר מבונה מגורים מעל מסחר למועד הקובע 16/3/2020 בסך של 4,400 ש״ח/מ״ר, לאחר הפחתה של 5% למיקום) ושווי מר״מ מסחר לסך של 7,500 ש״ח/מ״ר.

כמו כן, הוא מפנה למסד הנתונים ולהחלטת הח"מ בגו"ח 10073/383, הממוקמת בצמידות לנכס הנדון. שומה מכרעת זו נערכה למועד קובע 1/6/2016 לפני עליית מחירי הנדל"ן שלאחר היציאה ממשבר הקורונה.

בנוסף, הוא מציין קיומו של הסכם מכר קרקע ליח"ד מיום 12/12/2021 בגו"ח 10073/392, רחוב המייסדים 17,19 בו נמכרה קרקע ליח"ד בסך של 800,000 ש"ח (ההסכם צורף).

לטענתו, הסכם המכר מיום 23/3/2022, אשר צורף לשומת המבקשת, אינו משקף שווי שוק בין קונה מרצון ממוכר מרצון מכיוון שמדובר בהסכם בין חברות באותה בעלות (עופר ביטון), והמוכרת שותפה במתחם עומרים יחד עם הקונה.....

אם כבר, ראוי היה להציג את עסקת המכר מיום 29/10/2018 בחלקה הנדונה, אשר קדמה להפקדת התכנית המשביחה (פורסמה להפקדה ברשומות ביום 14/9/2021), בה נמכרו הזכויות בתמורה ל-8,700,000 ש"ח (ההסכם צורף).

הוא מציין, כי לשומת המבקשת לא צורף "דו"ח 0" של הפרוייקט וכי תחשיביו לגבי שווי הפרוייקט כגמור כמו גם סה"כ שצפי הוצאות בפרוייקט אינם נסמכים על חוו"ד הנדסיות וכו'.

לטענתו, לא ניתן להתייחס לעסקת המכר מיום 4/8/2021 בחלקה הנדונה כאינדיקציה לשווי במצב הקודם שכן העסקה בוצעה בסמוך לאישור התכנית המשביחה ומגלמת ציפיות לאישורה, אותן יש לנטרל מהשווי במצב הקודם.

לעניין זה הוא מפנה לעקרונות שנקבעו בהחלטת ביהמ"ש העליון ברע"א 147/14 **<u>הולת"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ</u>** ובהלכת לוסטרניק, כפי שנוסח היטב ע"י השמאי המכריע מר אלי כהן בהחלטתו בג'וח 6665/60, רחוב הזורע 8 בכפר שמריהו:

> **"לעניין נתוני השוואה – לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת ולפיה יש לבחון את ההשבחה עפ"י מבחן שוק של עסקאות שנערכו אחרי המועד הקובע ביחס לעסקאות שנערכו לפני המועד הקובע.**
>
> **הליכי התכנון של התכנית המשביחה בעניינו החלו זמן רב לפני המועד הקובע ויצרו ציפיות בשוק לתוספת הזכויות, כך שבחינת ההשבחה בגישה זו עשויה לנטרל את ההשבחה לחלוטין, זאת כאמור בשל ציפיות השוק.**
>
> **לעניין זה אפנה בין היתר להחלטת ביהמ"ש העליון ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ', בה נקבע בין היתר כדלקמן:**
>
> > **"כפי שכבר הובהר, שומת המקרקעין תערך "בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי" (סעיף (4)(7) לתוספת השלישית).**
> >
> > **בהתאם, מלא כת הערכת השווי תעשה לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה**

המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה עת, תוך הוצאת ציפיות השוק שנוצרו כתוצאה מהליכי התכנון משומת המקרקעין "במצב הקודם" .....

כמו כן, הלכת לוסטרניק (רע"א 4487/01) קובעת, כי יש לנכות את הציפיות הספציפיות מאישור התכנית המשביחה ולהתייחס אך ורק לציפיות הכלליות לשינוי ייעוד הנובעות, בין השאר, ממיקומה בסמוך לאזור מפותחים כדלקמן:

"כאן המקום להדגיש כי הרחבה של מסגרת הציפיות שיש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת המערערת, אינה הולמת אף את לשון החוק ותכליתו. לשונו – כיצד? מפני ש"השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת כעליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג לאמור: נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון 13 . תכליתו – כיצד?

היטל ההשבחה מתמקד בהשלכות התכנית המשביחה על ערך המקרקעין, ומראש הוחלט שלא לעשות בו שימוש ככלי למיסוי מקרקעין בגין עליות בשוויים שאינן נובעות מהתכנית המשביחה, בין היתר משום שאותן עליות חייבות במס מכוחם של חיקוקים אחרים, כמו מס שבח ומס הכנסה".

מהאמור לעיל עולה, כי בקביעת שווי המקרקעין במצב הקודם יש להביא בחשבון ציפיות שוק כלליות שאינן קשורות באופן ישיר לתכנית המשביחה ולעליית הערך של המקרקעין.

לפיכך, קביעת שווי הנכס במצב הקודם בהסתמך על עסקאות שנערכו ערב המועד הקובע בהכרח מביא בחשבון פוטנציאל הנובעות מתוספת זכויות הבניה מכוח התכנית הנדונה, כך שפוטנציאל זה עשוי לאיין את ההשבחה לחלוטין"

כבקרה הוא מציג גם בדיקה צולבת מול עסקת הרכישה מיום 4/8/2021 כדלקמן:

הזכויות בחלקה הנדונה נמכרו ערב אישור התכנית המשביחה בתמורה ל-16,000,000 ש"ח סכום אשר כאמור, מגלם ציפיות לאישורה של התכנית בכפוף לתשלום היטל השבחה.

תוספת היטל השבחה של 5,143,338 ש"ח משקף שווי כולל של 21,413,338 ₪ (כבשומת המשיבה).

<u>התייחסות לרכיב המע"מ</u>:

הטענה להפחתת רכיב המע"מ, ככל שתתקבל, רלבנטית ל-2 מצבי התכנון שכן עמדת שמאי המבקשת משתקפת גם במצב התכנוני הקודם בו מדובר בשוק של עוסקים בלבד שכן עסקינן במתחם של 9 יח"ד צ"ק, ולנוכח זאת, אין אפשרות ריאלית כי ביצוע הבנייה יקודם ללא גורם מארגן/יזם, הכל בהתאם לפסיקה הרווחת בעניין זה.

<u>הפחתת עלות עודפת לבניית מרתף</u>:

טענת שמאי המבקשת בדבר עלות עודפת לחניה דינה להדחות.

ככלל, אין כל עלות עודפת בבניית מרתף חניה באזורי הביקוש בכלל ובאזור מרכזי זה בכרכור בפרט. באזור קיימת מצוקת חניה קשה ונחיצות מקומות חניה לציבור המבקרים והדיירים בפרוייקט אינה מוטלת בספק.

זאת ועוד, שוויה של דירה בנויה הכוללת חניה מקורה במרתף גבוה יותר משוויה של אותה הדירה ללא חניה בהפרש שאינו נופל מעלות בניית החניה המקורה. לפיכך, גם אם הייתה עלות עודפת בבניית החניות בקומות המרתף, וכאמור לטעמו לא קיימת עלות עודפת כלל, הרי שזו הייתה באה לידי ביטוי כבר בעסקאות ההשוואה בשווי שוק, אשר קונה מרצון היה מוכן לשלם עבור כלל הזכויות בקרקע. במילים אחרות, במקרה שקיימת עלות עודפת, הרי שבשווי ל-1 מ"ר משוקלל מגולם כבר הצורך בבניית חניון תת קרקעי, והפחתה נוספת בגין רכיב זה תהא כפולה ושגויה.

כך לטענתו, אף הוכרע בשלל החלטות שמאים מכריעים ובהחלטות של ועדת ההשגות על שומות רמ"י, לעניין זה הוא מפנה להחלטה בגו"ח 6154/467 ובגו"ח 6618/70+703 בגבעתיים.

לדבריו, התיק ששמאי המבקשת מפנה אליו הוא תיק בייעוד של משרדים ומבני ציבור. שם צריך להשאיר לאורחים חניות ולכן אולי ניתן לשמוע טענה כזאת, בעוד שכאן זה מגורים מבניה רוויה ומסחר. בשוק הבניה הרוויה יש רווח בגין בניית חניה.

מדובר על קומת מרתף אחת בלבד שהעלויות שלה קטנות מהתועלת.

אין היום בפרדס חנה-כרכור עלות עודפת לחניה בבניה רוויה.

<u>תחשיב</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שימוש	זכויות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר משוקלל	שווי
עיקרי	48%	1,228.32	1	1,228.32	
מבני עזר/ש"ש		498	0.4	199.2	
חצר		1,632	0.25	408	
				1,835.52	
שווי מ"ר מבונה					6,000 ש"ח
מקדם צפיפות			0.95		5,700 ש"ח
סה"כ שווי					10,462,464 ש"ח

<u>מצב חדש</u>:

מסחר					
	זכויות	מקדם	שטח משוקלל	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי מסחר	414.22	1	414.22	6,000 ש"ח	2,485,320 ש"ח
שטח שירות מסחר	300.89	0.5	150.44	6,000 ש"ח	902,640 ש"ח
מגורים					
שטח עיקרי מגורים	3,374.4	1	3,374.4	4,500 ש"ח	15,184,800 ש"ח
שטחי שירות מגורים ללא ממ"ד וקומת מרתף	740.43	0.5	370.21	4,500 ש"ח	1,665,945 ש"ח
בריכה	20.57	0.5	10.28	4,500 ש"ח	46,260 ש"ח
מרפסות	446.3	0.5	223.15	4,500 ש"ח	1,004,175 ש"ח
סה"כ שווי					21,289,140 ש"ח
השבחה					**10,826,676 ש"ח**
היטל השבחה					**5,413,338 ש"ח**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.2. <u>עמדת המבקשת</u>:

<u>ערכי שווי</u>:

<u>מתודולוגיית תחשיב השומה</u>:

השומה נערכה לשווי מצב קודם למלוא זכויות הבניה ותוך התייחסות לשווי הבנוי הקיים, ואילו שווי המצב החדש הוערך בהתאם לשווי הזכויות תוך חלוקת השטח העיקרי בין מסחר למגורים בהתאם לעולה מתשריט ההגשה של הבקשה להיתר בניה, כך שלמעשה חושב המצב התכנוני החדש בהתאם לשטח המבוקש בפועל ולא בהתאם למלוא זכויות הבניה עפ"י התכנית.

<u>תרומת הבנוי במצב תכנוני קודם</u>:

תרומת המחוברים הובאה בחשבון, אך בשווי מינורי בהתחשב במיקום על המגרש כך שמתאפשר להקים יח"ד שלישית עם שטחי בניה נרחבים.

בפועל כפי שעולה מתחשיב ההשבחה, למרות שצויין שווי המבנים, הוא כלל לא הובא בחשבון.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>מסחר</u>:

הוצג סקר עסקאות מכר יחידות מסחריות בפרוייקט במרכז המושבה פרדס חנה-כרכור, גו"ח 10/10/109 ברחוב השומר כדלקמן:

מועד עסקה	מחיר ללא מע"מ	שטח משוקלל במ"ר	שווי מ"ר
5/10/2021	1,308,548 ש"ח	57	23,152 ש"ח
2/6/2021	1,452,000 ש"ח	63	23,163 ש"ח
26/4/2021	1,320,000 ש"ח	68	19,499 ש"ח
26/4/2021	1,159,829 ש"ח	56	20,564 ש"ח
11/4/2021	2,429,658 ש"ח	114	21,252 ש"ח
8/4/2021	1,599,829 ש"ח	79	20,269 ש"ח
ממוצע			21,317 ש"ח

כמו כן, הוצג סקר מחירי שכירות מהשנים 2020-2021 לשטחי מסחר ברחובות אחוזה והמייסדים 42-40 וממנו עולה, כי דמ"ש/מ"ר הינו בטווח של 133-100 ש"ח לחנויות בגדלים של 227-18 מ"ר.

<u>ניתוח בשיטת החילוץ</u>:

שווי מ"ר בנוי	-	21,000 ש"ח
התאמה לגודל/חלק מהמבנה מוגבה מהרחוב	-	7.5% - (1,575 ש"ח)
הפחתת מרכיב יזמות	-	25%
הפחתת בניה	-	6,750 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

יתרה לקרקע - 8,790 ש"ח/מ"ר

<u>מגורים רוויה</u>:

צויינו עסקת השוואה כדלקמן:

<u>חילוץ ממחירי דירות מבניה חדשה</u>:

הוצגו 2 סקרי מחירים כדלקמן:

סקר ראשון כולל 5 עסקאות מכר דירות בשטח של 108-122 מ"ר בפרוייקט חלומות כרכור ברחוב גבע, בו לא קיימת קומת מסחר.

מהסקר עולה כי שווי מ"ר בנוי משוקלל הינו כ-17,239 ש"ח/מ"ר.

סקר שני כולל 10 עסקאות מכר דירות בשטח של 110-120 מ"ר, בבניינים חדשים שונים ברחובות נעורים, הבנים, אחוזה והשומר וממנו עולה כי שווי מ"ר בנוי משוקלל הינו כ-17,619 ש"ח/מ"ר.

ניתוח שווי מ"ר משוקלל מבוסס על מקדם 1 לשטח עיקרי+ממ"ד, מקדם 0.5 למחסן, מקדם 0.15 למרפסתעד 15 מ"ר, מקדם 0.1 למרפסת מעל 15 מ"ר, מקדם 0.15 לחצר בדירת גן.

מכאן שהניתוח אינו מגלם בשווי מ"ר כל תוספת שהיא פרט לשטחי הבניין המשותפים.

<u>מכר מגרשים ללא בינוי</u>:

מגרשים לבניה רוויה בחדרה וכרכור:

מועד עסקה	גו"ח	מיקום	שטח קרקע במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מחיר עסקה	שווי מ"ר עיקרי מגלם שירות ומרפסות
23/3/2022		מתחם עומרים, כרכור		70	6,880	28,000,000	4,070
29/7/2021	10037/446	רחוב תרנ"א, חדרה	847	11.5	1,448	6,597,000	4,555
18/10/2021	10036/337	סמ' יום הכיפורים, חדרה	646	8.75	1,160	5,500,000	4,758
29/7/2021	10403/34	חטיבת הנחל, שכ' הפארק	10,361	307	32,320	130,000,000	4,022

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>בניה צמודת קרקע</u>:

הוצג סקר מחירים כדלקמן:

מועד עסקה	גו״ח	כתובת	שטח קרקע במ״ר	מחיר עסקה בש״ח	שטח מבונה משוקלל במ״ר	התאמה לזמן	התאמה למיקום	שווי מ״ר מבונה מתואם בש״ח
6/7/2022	10103/263	רמב״ם	250	1,740,000	238	0.86	1.15	7,215
6/7/2022	10103/263	רמב״ם	250	1,720,000	238	0.86	1.15	7,132
23/6/2022	10123/238	הגאון 34	495	2,600,000	346	0.87	1.15	7,510
16/6/2022	10119/53	השחף	240	1,800,000	219	0.88	1.1	7,912
10/4/2022	10104/476	לבונה	528	3,310,000	364	0.93	1	8,463
11/4/2022	10104/477	לבונה	463	3,250,000	336	0.93	1	8,982
28/12/2020	10103/2	רבי עקיבא	225	1,300,000	213	1.31	1	8,010
6/9/2021	10103/3	רבי עקיבא	247	2,000,000	216	1.11	1	10,262
14/3/2022	10103/3	רבי עקיבא	227	1,800,000	213	0.95	1	8,034
26/12/2021	10103/3	רבי עקיבא	227	1,800,000	213	1.02	1	8,575

לאור האמור נקבע שווי מ״ר מבונה של 8,209 ש״ח/מ״ר.

בהתייחס לעסקאות שהוצגו ע״י המשיבה הוא מציין, כדלקמן:

ככל שערכי השווי שקבע שמאי רמ״י רלבנטיים, הרי שיש לשים לב שהשווי כולל מע״מ גם למגורים וגם למסחר. כמו כן, אין התייחסות למרתף.

ביחס להסכם מכר של זכות ליח׳ קרקע ברחוב המייסדים תמורת 800,000 ש״ח הוא מציין, כי מדובר בסוג של רכישת דירה עם תשלום לשני גורמים נפרדים לצרכי מס כי באותה העת המבנה כבר היה בנוי. הדבר דומה להתייחסות לרכישת זכויות של חצאי דונם בקרקע חקלאית.
כאשר קונה ומוכר פרטי אז לא חל מע״מ.

ביחס להסכם המכר לקרקע עבור זכויות בניה ל-70 יח״ד בשכונת עומרים הוא מציין, כי זה לא סוד כי המוכרת שותפה ב-50% מהשותפות המקימה את הפרויקט בשכונת עומרים אך עדיין ישנו שותף נוסף שלא היה משלם יותר ממחיר השוק כמו שהשותף הראשון לא היה מוכר בפחות ממחיר השוק. זאת ועוד, במסגרת תכנית פינוי-בינוי 308-0945691 (מתחם הצפירה) זכויות

אלו ניתנו ליזם כקרקע משלימה וכזו עברו בקרה (הדוקה) של שמאית מקרקעין מטעם הועדה המחוזית. אין לטעות ביושרה של אותה שמאית שמונתה היות ומדובר בעיקרון על קרקע משלימה/שווה ערך כספי שבלעדיו הפרויקט לא היה מגיע לרווחיות שהייתה מאפשרת את אישור התכנית.

הוא מציין, כי הועדה המחוזית קיבלה החלטה לאשר את התכנית ביום 11/7/2022 כלומר גם עליה השווי היה מקובל.

לטענתו, עסקת המכר מיום 4/8/2021 אינה משקפת שווי מצב קודם ולא נטען כך, אלא נטען שבמועד הקניה היה ברור כי התכנית מתאשרת בתוך זמן קצר ולכן מחיר המכירה+צפי להיטל השבחה מהווים את שווי הזכויות במצב החדש. שווי מצב קודם נותח לפי גישת ההשוואה.

טוען שמאי המשיבה כי מחיר הרכישה הקודם מיום 29/10/2018 בסך 8,700,000 ש"ח משוערך למועד הקובע 15/1/22 יוצא 10,462,464 ש"ח כלומר הביא בחשבון עלית מחיר של כ-20% בקצת יותר משלוש שנים בהם המחירים לקרקע לבניה צמודת קרקע הרקיעו שחקים.

הוא מבקש להדגיש, כי בשנת 2018 עת נרכשו הזכויות הציפייה הייתה שאפשר לצופף את הבניה ל-6 יח' דיור לדונם בלבד על פי תכנית המתאר הכוללנית שאושרה בשנת 2017 (ולכן אין כלכליות לזה) ואילו שינוי העמדה של הועדה המחוזית חל רק לאחר מכן מעבר למה שמקובל בתכנית המתאר. כלומר, מחיר העסקה לזמנה גילם את הזכויות התב"עיות ללא כל פוטנציאל כי הוא לא היה כלכלי באותה העת. (אין כדאיות לשינוי תב"ע מ-4 צ"ק ל-6 יח"ד ברוויה). לראייה, התכנית התקבלה בועדה המחוזית לבדיקת תנאי סף רק ביום 4/5/2020 כשנה וחצי לאחר מועד הרכישה. לו שינוי העמדה של הועדה המחוזית לעניין הצפיפות ברחוב ביחס למה שנקבע בתכנית הכוללנית היה ידוע כבר בזמן רכישת הזכויות, הרי שהיו מגישים את התב"ע שנה קודם לכן.

כדי למצוא את שיעור עלית המחירים בבניה צמודת קרקע בכרכור במהלך התקופה נכון יהיה להשוות עסקאות מכר של מגרשים לבניה פרטית שנערכו בשנת 2018 לכאלה שנערכו בשלהי שנת 2021 או תחילת 2022. הטוב ביותר זה עסקאות מאותה החלקה ממש.

לטענתו, מסד הנתונים למגרשים לבניה צ"ק אותו צרף לשומתו מראה כי מגרשים בגו"ח 10103/3 בחזית לרחוב רבי עקיבא נמכרו בשלהי שנת 2021 ובתחילת שנת 2022 תמורת 1.8 מיליון ש"ח/יח"ד. מגרש דומה באותה החלקה ממש נמכר ביום 28/12/2020 תמורת 1,300,000 ש"ח. המדובר על שיעור עליה של כ-38% בתקופה של שנה וקצת. ערכי השווי אינם חריגים ביחס למה שמקובל היה לראות באותה העת בפרדס חנה-כרכור.

ביום 19/3/2018 נמכרו 1,779 מ"ר מאותה החלקה ממש (לאחר הסכם שיתוף/חלוקה שנערך בין הבעלים). הייעוד מגורים א' עם השפעת תכנית המתאר שאפשרה בניה לפי צפיפות של 4 יח' דיור לדונם או 7 יח' דיור בקרקע הנרכשת. הקניה הייתה טרם תיקון 126 לחוק התכנון

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

והבניה שדחה את תשלום היטל ההשבחה לתכניות כוללניות ולכן היטל ההשבחה שולם על ידי המוכרים. מחיר הרכישה נקבע על סך של 6,000,000 ש״ח.

הקונה פעלה מידית לאישור תכנית 308-0644716 (התכנית הוגשה לועדה המחוזית בחודש 6/2018, הופקדה בחודש 4/2019 ואושרה למתן תוקף בחודש 12/2020 לאחר התנגדויות) בשמאות מכרעת לעניין היטל השבחה לתכנית זו אימץ השמאי המכריע, דוד טיגרמן, את קביעת שמאי הועדה המקומית כי היטל ההשבחה לממכר בשלמות הינו 708,320 ש״ח עובר למועד הקובע או כ-100,000 ש״ח בממוצע ליח״ד לשנת 2020. לאור כל האמור לעיל, אם נוסיף למועד רכישת הקרקע עלות הכנת תב״ע דומה של כ-100,000 ש״ח ונוסיף דחייה קטנה עד לאישור תב״ע על 3/7 חלקים מהזכויות (ארבע יח״ד היו זמינות מכח התב״ע הקיימת) וציפייה להיטל השבחה לאותו המועד (מחירים נמוכים יותר) נקבל במקורב שווי של 6,500,000 ש״ח לממכר בשלמות לחודש מרץ 2018 כמשקף קרקע ל-7 יח״ד או כ-900,000 ש״ח/קרקע ליח׳ דיור לדו משפחתי משום שבית אחד תוכנן כחד משפחתי על מגרש מעט גדול. המדובר בשיעור עליית ערך של כ-100% לזכות ליח״ד בבניה דו משפחתית בתוך כ-3 שנים שהרוב המכריע היה בשנתיים האחרונות.

כחיזוק לעניין עליית מחיר למגרשים לצמודי קרקע בתקופה זו הוא מציג מכרזי קרקע שהיו בשכונת הטריז בשנים 2019-2020 ומהם עולה, כי בעוד שבמכרזים ב-9/2019 התקבל שווי מ״ר קרקע של 3,900-4,000 ש״ח, הרי שבמכרזים ממועד 12/2020 התקבל שווי קרקע של כ-5,000/5,100 ש״ח/מ״ר קרקע.

כעולה ממסד הנתונים, גם כאן מדובר על עליית ערך של כ-100% בפחות משלוש שנים[7].

<u>טענת העדר סבירות של שומת שמאי המשיבה</u>:

נקבע שווי מ״ר מבונה בניה רוויה מעל מרתף 4,500 ש״ח.

לאחר הוספת מע״מ (בניה עצמית/פרטית) 5,265 ש״ח.

לעומת שווי קרקע בניה פרטית שקבע 5,700 ש״ח.

מדובר על תוספת של כ-7.5%.

התוספת צריכה להיות כפולה, כלומר 9,000 ש״ח ואז להוסיף תרומת מבנה והסכום הכולל מגיע למה שנקבע על ידו.

[7] הציטוט במקור.

<u>התייחסות לרכיב המע"מ</u>:

לטענתו במצב התכנוני הקודם יש לחשב את מרכיב המע"מ היות שמדובר בבניה צמודת קרקע ואילו במצב התכנוני החדש יש להפחית את מרכיב המע"מ היות שמדובר בבניה רוויה בת 32 יח"ד משולבות במסחר.

בהתאם לתקן 11 בדבר סוגיית מיסוי בשומות מקרקעין ופס"ד בר"מ 1621/18 **<u>אסטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים</u>**, במצב התכנוני החדש הנכס שבנדון מוגדר כנכס עסקי שכן מדובר במגרש עליו ניתן להקים מבנה מסחר משולב עם בניה רוויה במצב החדש, על כן, השומה אינה כוללת מע"מ במצב התכנוני החדש. בניגוד לכך, שווי קרקע לבניה צמודת קרקע במצב התכנוני הקודם מיועדת לשוק הפרטי ובמיוחד שמדובר על 3 מגרשים עצמאיים הניתנים לשיווק/בניה עצמאית ובכל אחד מהם האפשרות להקים 3 יח' דיור. יחד עם זאת, איחוד המגרשים ושימוש בסעיף 9.6 לתקנון ש/1123א' מביא לתוצאה של 11 יח"ד על הקרקע נטו בשלמות.

לטענתו, לא ניתן לטעון כי מדובר במתחם אחד של 9 יח"ד אלא במפורש ב-3 מגרשים עצמאיים בתב"ע שבכל אחד מהם מתאפשרת הקמה של 3 יח"ד. זהו נכס קלאסי הפונה לשוק הפרטי ולכן את המע"מ יש לקזז רק במצב המוצע. יש לא מעט עסקאות התומכות בכך שקונים פרטיים רוכשים מגרשים דומים לרבות מכרזים בשכונת הטריז/עומרים הסמוכה לנכס הנדון (גוש 10106) שם שיווקה רמ"י לקונים פרטיים מגרשים ל-4 יח"ד במתכונת גן/גג שיותר מורכבת לביצוע.

<u>הפחתת עלות עודפת לבניית מרתף</u>:

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון עלות עודפת לחניה תת קרקעית.

הוא לא חולק על כך שקיימת נחיצות למקומות חניה לטובת הדיירים (ואולי גם המבקרים). יחד עם זאת, דירה חדשה שנמכרת עם חניה מקבלת מחיר דומה עם ובלי חניה במרתף. לאור האמור, עלות הקמת החניה (וגם הרווח שצריך היה להיות עליה ואין כמו גם העיכוב בהקמת הפרויקט) היא המינימום שיש להביא כעלות עודפת בהנחה כי העיכוב בבניה והרווח שנמנע משקפים (אולי) תמורה קטנה שתתקבל. ככל שחניה במרתף הייתה מניבה רווח ליזם הרי שהוא היה בוחר במקרה זה להקים מרתף בהיקף המגרש אך כפי שניתן לראות הוא הסתפק במרתף שיאפשר עמידה בתקנים בלבד. קרי, ניצול חלקי של כ-28% משטח המגרש בלבד ולמעשה חניה אחת לכל דירה בלבד, כאשר יכול היה לייצר שתי חניות לדירה.

הטענה של היעדר עלות עודפת למרתף חניה נטענה על יד שמאי המשיבה גם לחלקה סמוכה 10075/179 ברחוב אחוזה. השמאית המכריעה, לילך בן פורת, קבעה עלות עודפת של 50,000 ש"ח/מקום חניה עבור שימוש של מרפאות/כיתות לימוד. להבדיל ממגורים שם מחיר הדירה מגלם מקום חניה במרתף (או בחצר במקרים אחרים ראה דוגמת 'חלומות כרכור'), הרי

שבשימוש למרפאות/כיתות לימוד אכן קיימת אפשרות למכירת חניות במרתף (ובתמורה נוספת), כך שאכן שם העלות העודפת הינה חלקית ובשונה מהחלקה הנדונה.

<u>תחשיב</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שימוש	זכויות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר משוקלל
עיקרי	48%	1,228.3	1	1,228.3
שירות	5%	128	0.35	44.8
שירות	30%	368.5	0.35	129
ממ"ד		108	1	108
חצר		1,642.6	0.25	410.7
סה"כ				1,920.7
שווי מ"ר מבונה				8,209 ש"ח
סה"כ לפני התאמות				15,768,003 ש"ח
התאמה לחד משפחתי עבור יחידה אחת מתוך 3 יחידות			12%*1/3=1.04	
התאמה לקרבה לשצ"פ עבור 2 מתוך 3 יחידות			3%*2/3=1.02	
סה"כ שווי מתואם				16,714,083 ש"ח
תרומת מחוברים				600,000 ש"ח
סה"כ שווי				17,314,083 ש"ח

<u>מצב חדש</u>:

הוצגו 2 חלופות תחשיב כדלקמן:

חלופה א' - שיטת השווי השיורי בהתאם למכירות צפויות בפרוייקט בקיזוז יזמות ועלויות בניה:

שווי דירות מגורים כגמורות	-	60,955,493 ש"ח.
שווי מחסנים כגמורים	-	603,304 ש"ח.
שווי מסחר כגמור	-	8,861,976 ש"ח.
סה"כ שווי פרוייקט כגמור	-	70,420,773 ש"ח.
הפחתת יזמות 18%	-	59,678,621 ש"ח.
הפחתת בניה	-	40,704,573 ש"ח.
יתרה לקרקע	**-**	**18,974,049 ש"ח.**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

חלופה ב' - ניתוח לפי עסקאות השוואה:

שווי קרקע ליח"ד מעל מסחר	-	550,000 ש"ח.
שטח יח"ד ממוצע	-	120 מ"ר.
שווי מ"ר פלדלת	-	4,583 ש"ח.
שווי מ"ר מבונה מסחרי	-	8,790 ש"ח.
שטח פלדלת מגורים	-	3,749 מ"ר.
שווי מרכיב מגורים	-	17,182,504 ש"ח.
שטח מסחרי לשיווק	-	456 מ"ר.
שווי מרכיב מסחר	-	4,010,130 ש"ח.
סה"כ	-	21,192,634 ש"ח.
הפחתת עלות עודפת לחניה	-	3,430,000 ש"ח = 98,000 ש"ח * 35 חניות.
סה"כ בניכוי עלות עודפת לחניה	**-**	**17,762,634 ש"ח.**
ממוצע השיטות	**-**	**18,368,341 ש"ח.**
שווי מצב קודם	**-**	**16,714,083 ש"ח.**
שווי מצב חדש	**-**	**18,368,341 ש"ח.**
השבחה	**-**	**1,654,259 ש"ח.**
היטל השבחה	**-**	**827,129 ש"ח.**

<u>בקרה ביחס למחיר העסקה</u>:

מחיר קניה 4/8/2021	-	16,000,000 ש"ח.
עליית מחירים בתקופה	-	6.7%.
סה"כ מתואם לזמן	-	17,066,667 ש"ח.
צפי היטל השבחה	-	827,129 ש"ח.
סה"כ	-	17,893,796 ש"ח.
מרכיב סיכון	-	3%.
שווי מתואם	-	18,430,610 ש"ח.

השווי תואם לשווי המצב החדש שנקבע בתחשיב השומה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.3. <u>הכרעה</u>

<u>מתודולוגיית תחשיב השומה</u>:

שומת המשיבה נערכה לשווי מצב קודם למלוא זכויות הבניה תוך התעלמות מהשטח הבנוי. בעניין זה הצדדים היו חלוקים לגבי תרומת השטח הבנוי אך כפי שנראה גם בפועל שמאי המבקשת לא הביא בחשבון בתחשיבו את תרומת הבנוי, ככל שקיימת. לעניין זה יצויין, כי מדובר בנכס בנוי מבניה ותיקה מאוד שמחד ניתן לעשות בו שימוש, אך מאידך שימוש זה אינו מהווה את השימוש הטוב והיעיל ביחס לזכויות הבניה המוקנות לחלקה כבר במצב התכנוני הקודם ומשכך לא אביא בחשבון תרומה כלשהי למבנה במקרה הנדון.

שווי המצב החדש הוערך ע"י הצדדים בהתאם לשווי הזכויות תוך חלוקת השטח העיקרי בין מסחר ומגורים בהתאם לעולה מתשריט ההגשה של הבקשה להיתר בניה, כך שלמעשה חושב המצב התכנוני החדש בהתאם לשטח המבוקש בפועל ולא בהתאם למלוא זכויות הבניה עפ"י התכנית. אני סבור שניתן להתבסס על החלוקה כפי שעולה מתשריט היתר הבניה, אך את ההשבחה יש לחשב למלוא הזכויות שהוקנו בתכנית ומהשבחה זו לגזור את המימוש החלקי המבוקש.

<u>הכללת מע"מ בשווי הנכס</u>:

הצדדים חלוקים ביניהם בעניין הכללת מרכיב המע"מ בשווי הנכס.

שמאי המבקשת טוען כי יש מקום להפחתת מרכיב המע"מ אך ורק במצב התכנוני החדש היות שמדובר בבניה רוויה ואילו במצב התכנוני הקודם הגם שמדובר על סה"כ 9 יח"ד הרי שהן משוייכות ל-3 מגרשים שונים שבכל אחד מהן 3 יח"ד, אך איחודם יכול להביא ל-10 יח"ד (לפי 4 יח"ד /דונם למגרש בשטח של 2.559 דונם, כאשר הבעלות אחידה וניתן לבצע איחוד בתשריט).

שמאי המשיבה טוען כי במידה והטענה רלוונטית הרי שהיא רלוונטית לגבי שני מצבי התכנון היות שגם בבינוי של 9 יח"ד צמודות קרקע מדובר בבניה שסביר שתקודם רק עם מדובר ביזם או בגורם מארגן אחר.

על מנת לבחון שאלה זו אתייחס להכרעת בית המשפט העליון בבר"מ 1621/18 **<u>אטבליסמנט סמונד נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים</u>** (להלן: "הלכת אטבליסמנט)" ולקריטריונים נוספים שנקבע בהחלטת ועדת ערר (י-ם) 182/15 **<u>ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ד. דניאל חברה לבניין בע"מ</u>** (להלן החלטה בד.דניאל").

לצורך בחינה זו יש לבחון את מאפייני השוק בסביבת הנכס.

התבחינים שנקבעו בהוראות תקן מס' 11 - "סוגיות מיסוי בשומת מקרקעין" - פרק א' נקבע, כי ההתייחסות לרכיב המע"מ תעשה בהתאם לסוג הנכס הנישום. שומת זכויות בנכסים, שהרוכשים אותם הינם, עפ"י רוב, גורמים פרטיים תכלול את רכיב המע"מ, בעוד ששומת זכויות בנכסים שהרוכשים אותם הינם, על פי רוב עוסקים או נכסים עסקיים או ציבוריים לא

תכלול את המע"מ. כלומר, יש לסווג תחילה את סוג השוק (פרטיים, מעורב או עוסקים) ובהתאם לקבוע האם יש להפחית מע"מ ממחיר השוק או אם לא.

בית המשפט העליון בהלכת "אטבליסמט" קבע, בין היתר, כדלקמן:

"לאמיתו של דבר, ההכרה במציאות המורכבת בשוק המקרקעין, שאינו פועל כשוק מונוליטי, החלה להתבטא גם בפסיקתן של ועדות ערר, והתבטאה באי-החלת הכלל שנקבע בעניין הקופה לתגמולים כאשר מדובר בשוק מובהק של עוסקים. אם כן, המחלוקת שבפנינו נסבה על השאלה האם להמשיך במגמה זו של הכרה ב"בידול" אם לאו. החידוש בתקן 11 בהשוואה להתקדמות שכבר הושגה בהחלטותיהן של ועדות הערר הוא ההתייחסות לא רק להבחנה בין "שוק עוסקים" לבין "שוק פרטי", אלא גם למצב של "שוק מעורב."

במבט רחב יותר, יש לומר כי כבר נקבע בפסיקתנו שערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית לחישובו של ערך ההשבחה הוא "נתון אובייקטיבי השאוב מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי" (עניין אברמוביץ, בפסקה). מקום שניתן לאפיין שוק של נכס מסוים, ולקבוע כי הוא מכיל סוג מובהק של קונים פוטנציאלים, אשר יחסם לרכיב המע"מ הוא אחיד, הרי שניתן להעריך אם אותם קונים יתחשבו ברכיב המע"מ בהערכתם את שווי הנכס, ולכך יש השלכה על המחיר הסביר אותו ישלמו. כפי שעולה מתקן 11 ואף מהאמור בעמדת היועץ, במקרה הטיפוסי "עוסק" ישקיף על שווי הנכס ללא רכיב המע"מ, מאחר שהוא מקזז אותו. קונה פרטי, אשר לא פועל כך, יעריך את שווי הנכס שרכש ככולל מע"מ. תקן 11 מציג אפוא קווים מנחים ביחס למתן מענה לשאלה איזהו נכס המקרקעין שקוניו יתחשבו ברכיב המע"מ, ובדרך זו הוא משקף את המחיר הסביר בשוק החופשי.

במלים אחרות, אם שומת ההשבחה תכלול את רכיב המע"מ מקום שבו ההתחשבות בו אינה מבטאת את מחירו האמיתי של נכס המקרקעין, כפי שעשוי לקרות במקרה של אימוץ כלל גורף דוגמת ההלכה שנקבעה בעניין הקופה לתגמולים, הדבר לא יעלה בקנה אחד עם דרישת סעיף 4 (7) לתוספת השלישית של החוק. פרשנות התיבה "כאילו נמכרו בשוק חפשי", מחייבת יישום של כללים אשר רגישים לסוגים שונים של שווקים אשר התקינה השמאית מתארת ובהם ניסיון לבחון האם רכיב המע"מ נתפס כרכיב המגלם את שווי הנכס בעיני הקונה, מתוך הבנה כי לכך השלכה על עליית ערך המקרקעין בעקבות ההשבחה. זאת ועוד: ככל שנכס מקרקעין נמצא בשוק עוסקים, אשר לא משלמים מע"מ

ברכישת הנכס, אך רכיב המע"מ מגולם בהיטל ההשבחה, הרי שהדבר פוגם בתכליתו החברתית של היטל השבחה, דהיינו גבייתו מן ההתעשרות שצמחה לנישום כתוצאה מפעולת התכנון של הרשות. כמו כן, חישוב היטל ההשבחה באופן זה עלול לפגוע בתכלית של גביית מס אמת, אשר משקף את השיעור מדויק של התעשרות הנישום .....

אכן, המקרה של שוק מעורב הוא מורכב יותר. אולם, העמדה המוצעת על ידי היא עמדה עקרונית לפיה על הדינים החלים על חישוב היטל השבחה לשקף את הפרקטיקה השמאית, כל עוד זו לא סותרת את הוראות הדין. כפי שתואר לעיל, התקינה השמאית מציגה את הסטנדרט הנדרש משמאי מקרקעין. בהתאם לכך, אני סבורה כי הכלל המעוגן בתקן 11 , הוא כלל שראוי לנהוג לפיו. על כן, ככלל, השומה שתינתן בשוק מעורב לא תכלול את רכיב המע"מ, אולם ניתן יהיה לחרוג מכך בשים לב למאפיינים המנויים בתקן (כמפורט לעיל בפסקה 10, בעיקר שווי הנכס וגודלו הפיזי, רמת המורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי בנכס, וסוג בעל הזכות בנכס)".

בית המשפט העליון אימץ למעשה את תקן 11, ובקביעתו הכריע כי גם בשוק מעורב הכלל יהיה שלא לכלול את רכיב המע"מ, אלא אם מאפייני המקרקעין מצדיקים זאת. ההצדקה לאימוץ התקן בסוגיית קביעת גובה ההשבחה היא ברכיב ההתעשרות, אשר מהווה את העוגן המרכזי להערכת גובה ההשבחה. כמו כן, הוא אימץ את תפיסת תקן 11, לפיה לזהות הצדדים הקונקרטיים לעסקה אין משמעות בשאלה האם יש להפחית מע"מ משומת ההשבחה או אם לאו.

במקרה הנדון מדובר על בניה המבוצעת ע"י חברה יזמית, אך כאמור השאלה האם יש להפחית מע"מ מההשבחה נקבעת בהתאם לאופי השוק ולא לזהות הצדדים לעסקה וזאת בצדק היות שבמקומות רבים בהם חלו שינויי מגמות תכנון מבניה דלילה לבניה רוויה נוצר מצב בו גם השוק השתנה באזור משוק של פרטיים שהינם הבעלים ההיסטוריים לשוק של יזמים שהינם הרוכשים לצורך מימוש הפרוייקטים ובשוק זה נראה לרוב עסקאות בין פרטיים ליזמים (חברות/קבוצות רכישה וכד'), אך ניתן לראות גם מקרים בהם אחד מהבעלים המקוריים בונה פרוייקט של מס' יח"ד לשימוש עצמי משפחתי ו/או כיחידות להשכרה.

לגבי מרכיב הבניה הרוויה אני סבור שלא יכולה להיות מחלוקת כי פרוייקט הכולל 32 יח"ד בנוסף לקומת קרקע מסחרית בבניין הכולל חניון תת קרקעי, מהווה נכס רלוונטי לשוק של יזמים בלבד.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על נושא הכללת המע"מ במצב התכנוני הקודם.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שמאי המבקשת טוען כי לאור חלוקת הנכס ל-3 מגרשים שונים אין מדובר בנכס של 9 יח״ד, אלא בנכסים של 3 יח״ד ומשכך מדובר בשוק של פרטיים. עם זאת הוא מציין, כי איחוד המגרשים יכול להגדיל את הזכויות ל-11 יח״ד.

במקרה הנדון המגרשים מהווים חלק מחלקה אחת ואף נמכרו בעסקה אחת ומשכך מאופיינים בהתאם להתנהגות בפועל כנכס אחד, כאשר אף כפי שציין שמאי המבקשת השימוש הטוב והיעיל בו הינו איחוד המגרשים לבניית 11 יח״ד ולא חלוקתם המאפשרת בניה של 9 יח״ד בלבד.

לאור העובדה כי השימוש הטוב והיעיל הינו איחוד של המגרשים, שממילא רשומים כחלק מאותה החלקה ומוחזקים ע״י אותם הבעלים, אני סבור שמדובר בנכס בו היו נבנות לכל הפחות 9 יח״ד במסגרת פרוייקט בניה במצב הקודם ומשכך הוא מהווה נכס המיועד לשוק של יזמים.

לאור העובדה כי בשוק הכולל 3 יח״ד שהינה החלופה השניה של שימוש בכל מגרש בנפרד, נבחן את הנושא גם בהתייחס לשוק **שוק מעורב של פרטיים/קבוצות רכישה ובחלקות גדולות יותר הינו שוק המאופיין בפעילות של יזמים.**

תקן 11 שאומץ עפ״י פסיקת בית המשפט העליון לאחר ההחלטה ב״ד.דניאל״, קובע כי שומת שווי שוק של זכויות במקרקעין ששוק הרוכשים אותם מעורב.

לצורך הערכת היתרון היחסי של סוג הרוכש, יובאו בחשבון בין היתר שלושת הגורמים כדלקמן:

א. <u>שווי הנכס וגודלו הפיזי</u>:

נכס ששוויו והיקפו הפיזי גדולים ביחס לשוק הנכסים שבו הוא מצוי עשוי להיות יתרון לעוסק מורשה. לעומת זאת, הרוכש הסביר לנכס ששוויו והיקפו הפיזי קטנים יהיה פרטי. זאת לנוכח מאפייני ההשקעה השכיחים של גורמים פרטיים ושל גורמים עסקיים.

ב. <u>רמת המורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי בנכס</u>:

ככל שנכס דורש מקצועיות ומיומנות גבוהה יותר לצורך השימוש המיטבי בו יהיה הביקוש מצד רוכש פרטי נמוכה יותר.

ג. <u>סוג בעל הזכות בנכס הנישום</u>:

כאשר עוסק מורשה (למשל חברה) מציע בשוק מעורב את זכויותיו במקרקעין, יהיה לעוסקים יתרון ברכישתו על פני הפרטיים זאת מאחר ועוסק יכול להתקזז במע״מ בגין הרכישה בעוד שהרוכשים הפרטיים יישאו בתשלום המע״מ המלא כחלק ממחיר המכר.

במקרה הנדון, אם מדובר בשוק מעורב, כאמור יש לבחון את הגורמים המצויינים בתקן.

א. <u>שווי הנכס וגודלו הפיזי</u>:

מדובר בנכס בשווי כולל חריג בסביבתו הדומה במחירו לחלופה של מחירי נחלות בסביבה שהינו שוק יחסית מצומצם.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

היקפו הפיזי של הנכס גדול יחסית למקובל בבניה צמודת קרקע בסביבת הנכס וזאת ביחס לבניה חדשה.

ב. <u>רמת המורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי בנכס</u>:

בניה בנכס מצריכה מיומנות ייחודית וכוללת מורכבות מיוחדת ביחס לבניה של מבנה צמוד קרקע בודד או מבנה דו משפחתי בסביבה, היות והנכס יהווה בניה של מס׳ מבנים צמודי קרקע שסביר שיבנו עם מערך שבילים פנימי, מערכת ביוב משותפת, חניה משותפת וכד׳ וכן בחזית החלקה ממוקם מבנה לשימור המצריך התייחסות מיוחדת, כפי שאף עולה מהוראות התכנית המשביחה. כמו כן, היתרון שבאיחוד מגרשים ותוספת יח״ד יוסיף זכויות בניה של שטחי שירות בעלי שווי מהותי.

ג. <u>סוג בעל הזכות בנכס הנישום</u>:

הנכס הינו בבעלות של חברה יזמית.

לאור כל האמור נראה כי במקרה הנדון, למרות שהשוק הינו שוק מעורב, הרי שיש בשוק ביחס לנכס זה יתרון ליזמים ומכאן שיש מקום להפחתת מרכיב המע״מ משווי הנכס גם במצב התכנוני הקודם לצורך חישוב היטל ההשבחה.

<u>הפחתת עלות עודפת לבניית מרתף</u>:

הצדדים חלוקים לעניין הפחתה בגין עלויות עודפות לבניית מרתף לחניה.

עסקאות ההשוואה עליהן מבוססת ההחלטה וכן עסקאות ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים כוללות או מגרשים ללא בינוי או דירות מבניה חדשה במחסנים הכוללים חניה.

לאור האמור אני סבור שככל שיש התבססות על עסקה במגרש ריק בעל מאפיינים דומים של בניה רוויה הרי ששווי מ״ר פלדלת הנגזר ממגרש שכזה מגלם עלויות בניית חניה וקביעת שווי בשיטת החילוץ אף היא מגלמת עלות חניה ותרומתה לשווי מצד שני כל עוד מבוצעת הפחתה של עלות בניה המגלמת עלות חניה כמקובל בבניה רוויה חדשה באזור.

לאור האמור לא תחושב עלות בניית חניה ו/או עלות עודפת לחניה בנפרד.

ביחס למקרים שהוצגו יוער, כי אין מקום להשוואה בין עלות חניה בבניין מגורים אשר תשתמש לאחר מכן את בעלי היחידות לעלות חניה במבנים ציבוריים/מסחריים המיועדת לשימוש חופשי של באי המקום.

ערכי שווי:

שמאי הצדדים חלוקים על שווי הבסיס לחישוב בכל אחד מהייעודים.

רצ"ב ריכוז השוויים:

סעיף	משיבה	מבקשת
בניה צמודת קרקע	5,700 ש"ח/מ"ר לאחר התאמה לצפיפות, ש"ש חושבו בנפרד.	8,209 ש"ח/מ"ר משוקלל.
מסחר	6,000 ש"ח/מ"ר.	8,790 ש"ח/מ"ר.
מגורים רוויה	4,500 ש"ח/מ"ר וש"ש חושבו בנפרד, מתקבל 4,763 ש"ח/מ"ר "פלדלת"[8].	4,583 ש"ח/מ"ר "פלדלת".
שווי מצב חדש	21,289,140 ש"ח.	18,368,341 ש"ח ממוצע בין 2 שיטות.
שווי מצב קודם	10,462,464 ש"ח.	16,714,083 ש"ח.

בחנתי את העסקאות שהוצגו ע"י הצדדים ונתוני שווי נוספים שאותרו רצ"ב ריכוז הנתונים:

שמאי המבקשת מציג נתוני עסקאות במגרשי בניה פנויים שלכאורה מהוות את עסקאות ההשוואה הישירות ביותר, אך במקרה הנדון הוצגו עסקאות השוואה הכוללות מגרשים בחדרה ולא בפרדס חנה-כרכור שלאור מיקומם תוקפם נמודד וכן עסקה בפרדס חנה-כרכור שנערכה בין גורמים הקשורים ביניהם במספר פרוייקטים ומשכך אך היא בעלת תוקף נמוך.

לאור האמור למרות היותה של שיטת החילוץ פחות מדוייקת משיטת ההשוואה הישירה, כאן קיים מקרה בו שיטת החילוץ עדיפה וזאת לאור איכות ותקפות עסקאות ההשוואה שהוצגו.

לפיכך, יחושב מרכיב המגורים בבניה רוויה בשיטת החילוץ מעסקאות הדומות ככל הניתן לנכס הנדון, קרי בניה רוויה, בעדיפות למבנים עם קומת קרקע מסחרית ובמועדים הקרובים ככל שניתן למועד הקובע.

לעניין עסקאות ההשוואה למבנים צמודי קרקע יצויין, כי חלק מהעסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת הינם ממועד לאחר המועד הקובע וחלק לפני המועד הקובע וניכרת בהן שונות והפרשי שווי של עד 30% בשווי מ"ר משוקלל מתואם לזמן ולמיקום ולפיכך אני סבור שנכון יותר להתבסס על פחות עסקאות אך בעלות תקפות גבוהה יותר מבחינת ההתאמות שיש לבצע מבחינת זמן בשוק המאופיין בעליות מחירים מהותיות בתקופה הנדונה.

[8] סה"כ מרכיב המגורים 18,803,820 ש"ח לחלק לשטח עיקרי של 3,374.6 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד * 32 יח"ד, סה"כ שטח פלדלת של 3,758.4 מ"ר.

שווי שטחי מסחר:

שמאי המשיבה קובע שווי של 6,000 ש"ח/מ"ר בהתאם לשומה מכרעת של הח"מ בסמיכות, בה נקבע שווי של 5,500 ש"ח/מ"ר למועד 1/6/2019 וכן מפנה לשומת רמ"י ולתוצאות מכרז שאינן כוללות את ניתוחו.

שמאי המבקשת הציג סקר עסקאות מכר יחידות מסחריות בפרוייקט במרכז המושבה פרדס חנה-כרכור, גו"ח 1010/109 ברחוב השומר כדלקמן:

מועד עסקה	מחיר ללא מע"מ	שטח משוקלל במ"ר	שווי מ"ר
5/10/2021	1,308,548 ש"ח	57	23,152 ש"ח
2/6/2021	1,452,000 ש"ח	63	23,163 ש"ח
26/4/2021	1,320,000 ש"ח	68	19,499 ש"ח
26/4/2021	1,159,829 ש"ח	56	20,564 ש"ח
11/4/2021	2,429,658 ש"ח	114	21,252 ש"ח
8/4/2021	1,599,829 ש"ח	79	20,269 ש"ח
ממוצע			21,317 ש"ח

ניתוח בשיטת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי - 21,000 ש"ח

הפחתת מרכיב יזמות - 25%

הפחתת בניה - 8,000 ש"ח

יתרה לקרקע - 8,800 ש"ח/מ"ר

כמו כן, הוצג סקר מחירי שכירות מהשנים 2020-2021 לשטחי מסחר ברחובות אחוזה והמייסדים 40-42 כאשר הסקר ברחוב המייסדים משקף את השווי בסביבת הנכס. בהתאם לסקר עולה כי דמ"ש למ"ר הינם כ-105 ש"ח/מ"ר ובהיוון לפי 7.2% מתקבל שווי של כ-17,500 ש"ח/מ"ר.

ניתוח בשיטת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי - 17,500 ש"ח

הפחתת מרכיב יזמות - 25%

הפחתת בניה - 8,000 ש"ח

יתרה לקרקע - 6,000 ש"ח/מ"ר

<u>ניתוח מכרז חי/87/2020 למגרש 701 בשטח של 2,024 מ״ר בשכונת הטריז מיום 23/8/2020:</u>

המגרש מהווה מגרש לבניה למסחר כאשר המיקום הינו פנימי ביחס לרחוב המייסדים, אך ממוקם בין שדרה מסחרית שנבנתה בחלק הדרומי של פרוייקט שכונת הטריז למרכז מסחרי אלון עין שמר, ולפיכך לשטח זה יתרונות מסחריים.

מחיר זכיה	-	8,700,000 ש״ח
הצעה שניה	-	7,177,880 ש״ח
עלות פיתוח	-	3,523,294 ש״ח
מחיר זכיה כולל פיתוח	-	11,223,294 ש״ח

זכויות בניה:

עפ״י תכנית 353-0121889 שטח עיקרי של 1,620 מ״ר + 405 מ״ר שירות עילי, סה״כ שטח מסחרי סחיר של 2,025 מ״ר (יחס העמסה של 1.25:1 שהוא בתחום הסביר).

למגרש היה פוטנציאל תוספת שהתבקש באופן מהיר בתכנית שעברה בדיקת תנאי סף כבר ביום 4/1/2021 ואושרה ביום 24/10/2021 מכאן שהפוטנציאל היה ידוע ובא לידי ביטוי במחיר הזכיה.

התכנית אישרה זכויות בניה של 2,025 מ״ר עיקיר + 405 מ״ר שירות וכן תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.

מכאן שהשטח המשוקלל הינו כדלקמן:

שטח מוקנה	-	2,025 מ״ר
שטח ק״ק	-	1,025 מ״ר
שטח ק״א+ק״ב	-	1,430 מ״ר, מקדם שווי 0.6, סה״כ 858 מ״ר משוקלל.
הפחתה לתשלום השבחה ודחיה	-	133.65 מ״ר = 405 מ״ר * 0.6 * 0.55.
סה״כ שטח משוקלל לחישוב	-	1,749.35 מ״ר
שווי מ״ר מבונה סחיר	-	6,415 ש״ח/מ״ר
שווי מ״ר מבונה סחיר לפי הצעה שניה	-	6,117 ש״ח/מ״ר
לאור זהות הזוכה[9] יחושב ממוצע בין התוצאות	-	6,266 ש״ח/מ״ר

[9] הזוכה חברת עמרם את ביטון בונה את הפרוייקט הסמוך הכולל שטחי מסחר שטרם נמכרו ומשכך יתכן ששולמה במכרז פרמיה בגין סעיף זה.

ריכוז התוצאות:

מרכיב	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
מכרז הטריז	6,266 ש"ח	0.5	3,133 ש"ח
חילוץ מבנוי ברחוב השומר	8,800 ש"ח	0[10]	0
חילוץ מדמי שכירות רחוב המייסדים	6,000 ש"ח	0.5	3,000 ש"ח
סה"כ			6,133 ש"ח
סה"כ במעוגל			6,150 ש"ח

לאור האמור קבעתי שווי מ"ר מבונה בייעוד מסחרי של כ-6,150 ש"ח/מ"ר מבונה סחיר שירות עילי+עיקרי.

השטח הסחיר יחושב בהתאם לתוספת של 25% ש"ש ביחס למ"ר עיקרי.

בנוסף יחושב שווי שטחי אחסנה בק"ק למסחר בנפרד.

מגורים צ"ק:

מבחינת סקר המחירים שהוצג ע"י שמאי המבקשת ללא עסקאות המצריכות התאמות זמן מהותיות, מתקבלת לכאורה תוצאה שאינה משתנה מהותית גם לאחר צמצום העסקאות ממועדים מוקדמים ומאוחרים, משכך מתקבל סקר מתואם כדלקמן:

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	שטח קרקע במ"ר	מחיר עסקה בש"ח	שטח מבונה משוקלל במ"ר	התאמה לזמן	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם בש"ח
23/6/2022	10123/238	הגאון 34	495	2,600,000	346	0.87	1.15	7,510
16/6/2022	10119/53	השחף	240	1,800,000	219	0.88	1.1	7,912
10/4/2022	10104/476	לבונה	528	3,310,000	364	0.93	1	8,463
11/4/2022	10104/477	לבונה	463	3,250,000	336	0.93	1	8,982
ממוצע								8,217

[10] התוצאה חורגת משמעותית ביחס לאינדיקציות האחרות שאותרו.

רצ"ב נתוני מכרזי קרקע שנערכו ביישוב פרדס חנה בסמיכות למועד הקובע:

מכרז 239/2022, תוצאות פורסמו בועדת המכרזים מיום 7/12/2020.

מס"ד	מגרש	יעוד	שטח	יח"ד	מחיר זכיה	מחיר זכיה כולל מע"מ	פיתוח	מחיר כולל מע"מ ופיתוח	מחיר ליח"ד	שטח משוקלל	שווי מ"ר מבונה משוקלל	שווי במעוגל
1	125	מגורים א'	498	2	1355555	1585999	844515	2430514	1215257	451.35	5385	
2	123	מגורים א'	498	2	1366555	1598869	844515	2443384	1221692	451.35	5414	
ממוצע											**5075**	
ממוצע מגורים א											**5399**	**5400**

ביחס לתוצאות מכרז זה יש להביא בחשבון התאמות לזמן למיקום ולרמת פיתוח וכן התייחסות רק לעסקאות במגרשים בייעוד מגורים א' שהינן הרלוונטיות להשוואה זו.

כמו כן, בחנתי את עסקאות כדלקמן:

עסקה ברחוב לבונה, גו"ח 10104/477 שהוצגה ע"י שמאי המבקשת:

מהעסקה עולה, כי נמכר מגרש לבניית יח"ד דו משפחתיות.

בחלקה אושר כשנה לאחר העסקה היתר בניה להריסת מבנה קיים ובניית 2 יח"ד במבנה דו משפחתי שכל אחת מהן כוללת שטח עיקרי+ממ"ד של 130.72 מ"ר, מחסן 5.61 מ"ר, חניה 20.23 מ"ר.

מתקבל מחיר של 1,625,000 ש"ח למגרש בשטח של 231.5 מ"ר.

מתקבל שטח משוקלל של 357.2 מ"ר[11] ומכאן שווי מ"ר מבונה משוקלל של 9,083 מ"ר.

עסקה ברחוב רבי עקיבא, שכונת יפה נוף:

גו"ח 10103/478 נמכר ביום 14/3/2022 מגרש בשטח של 225 מ"ר בסך של 1,800,000 ש"ח.

עסקה ברחוב אנקור 29:

גו"ח 10119/85, נמכר ביום 30/1/2022 מגרש בשטח 343 מ"ר בסך של 1,600,000 ש"ח.

עסקה ברחוב מכורה 6:

גו"ח 10073/27, נמכר ביום 27/4/2022 מגרש בשטח 320 מ"ר בסך של 2,100,000 ש"ח. הרחוב הינו רחוב פנימי הממוקם בסמיכות לנכס הנדון בהחלטה זו.

בחלקה אושרו מס' היתרי בניה במגרשים בשטח של 320 מ"ר להקמת מבנה חד משפחתי כולל שטח עיקרי+ממ"ד של כ- 145 מ"ר (142.43 מ"ר ליח"ד אחת ו- 148.58 מ"ר ליח"ד אחרת). בנוסף שטחי אחסנה של כ- 20 מ"ר/יח"ד וחניה של כ-20 מ"ר/יח"ד.

[11] לפי מקדם 1 לעיקרי וממ"ד, 0.35 לחניה, 0.5 למחסן ו-0.25 ליתרת חצר.

מתקבל מחיר של 2,100,000 ש״ח למגרש בשטח של 320 מ״ר.

מתקבל שטח משוקלל של 357.2 מ״ר[12] ומכאן שווי מ״ר מבונה משוקלל של 9,589 מ״ר.

בהתאם לעסקאות שצויינו ובהתאמה למיקום ולזמן מתקבל שווי מ״ר מבונה משוקלל של כ-8,400 ש״ח.

<u>שווי מ״ר מבונה בניה רוויה</u>:

הצדדים חלוקים על שווי מ״ר מבונה בפער קטן יחסית שבין 4,763 ש״ח/מ״ר פלדלת לשיטת המשיבה לבין 4,583 ש״ח/מ״ר פלדלת לשיטת המבקשת. בשני המקרים מדובר בשווי המגלם מרפסות ושטחי שירות מעבר לממ״ד.

בחנתי את העסקאות שהוצגו ע״י הצדדים ואת ההפניה להכרעתי בגו״ח 10073/383 שם נקבע שווי של 4,200 ש״ח/מ״ר במבנה של מגורים מעל מסחר למועד קובע 1/6/2019.

כמו כן, ביצעתי סקר מחירים ליח״ד מבניה חדשה ברחוב המייסדים, לא כולל הבניין הנדון[13], ממנה עולה כדלקמן:

מס״ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי בש״ח
1	010073-0030-000-00	07/07/2021	1920000	110	4	17455
2	010073-0030-000-00	27/07/2021	1870000	103	4	18155
3	010073-0030-000-00	01/08/2021	1668000	105	4	15886
4	010073-0030-000-00	22/08/2021	1990000	100	4	19900
5	010073-0030-036-00	27/07/2021	1282000	77	3	16649
6	010074-0635-004-00	08/08/2021	1719998	116	4	14828
7	010073-0388-000-00	12/08/2021	1900013	115	4	16522
8	010073-0388-008-00	18/11/2021	2350000	115	4	20435
9	010073-0030-000-00	24/02/2022	2110000	101	4	20891
10	010073-0030-000-00	24/02/2022	2190000	100	4	21900
11	010073-0030-000-00	21/03/2022	2170000	104	4	20865
12	010073-0030-022-00	05/04/2022	1734000	104	4	16673
ממוצע		**23/10/2021**		**104.2**	**3.9**	**18347**
ממוצע מעוגל						**18350**

[12] לפי מקדם 1 לעיקרי וממ״ד, 0.35 לחניה, 0.5 למחסן ו-0.25 ליתרת חצר.

[13] בבניין הנדון החלו להמכר דירות ב1/2023 ומבדיקת עסקאות שנערכו בו מ-31/1/2023 ועד 6/6/2023 עולה כי שווי מ״ר ללא דירות פנטהאוס הינו כ-21,000 ש״ח (השווי מגלם מרפסות, מחסנים וחניות).

שווי בשיטת החילוץ:

שווי מ״ר בנוי	-	18,350 ש״ח
הפחתת מע״מ	-	17%
הפחתת יזמות	-	20%
הפחתת בניה כולל חניה ללא מע״מ	-	8,000 ש״ח
שווי מ״ר מבונה	-	5,070 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מעוגל	-	5,000 ש״ח

תוצאה זו סבירה בהתייחס לעליית המחירים במרכיב הקרקע בהפרש המועדים שבין שנת 2019 לשנת 2022.

בהתייחס לחלופת שיטת החילוץ משווי בנוי שהוצגה על ידי שמאי המבקשת יצויין, כי המחירים בהם נקט אינם משקפים את העסקאות שבוצעו בפועל, לדוגמא:

פנטהאוס שהוערך בשווי של כ-3.4 מש״ח נמכר בשווי של 4.05 מש״ח.

פנטהאוס עם בריכה שהוערך בשווי של 3.365 מש״ח נמכר ב-3.06 מש״ח.

דירות 3 חדרים שהוערכו בכ-1.637 מש״ח נמכרו בכ-1.935 מש״ח עד 1.975 מש״ח.

דירת 5 חדרים שהוערכה ב-2.43 מש״ח נמכרה בכ-2.75 מש״ח.

לאור האמור עולה, כי לא ניתן להתייחס לתוצאת תחשיב זה.

<u>מקדם בניה מעל מסחר</u>:

לאור העובדה כי שווי מ״ר מבונה נגזר משווי בנוי במבני מגורים ברחוב המייסדים המאופיין בבניה רוויה חדשה מעל קומה מסחרית בהיקף בינוי משמעותי וכן בוצעה בקרה ממכר דירות בבניין עצמו וקביעה קומת בהחלטה לגבי שווי מ״ר מבונה בבניה רוויה המשלבת מסחר בק״ק, הרי שאין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת למגורים מעל מסחר וככל שקיימת הפחתה שכזו היא כבר מגולמת בנכסי ההשוואה.

<u>בריכת שחיה</u>:

תוספת בריכת שחיה בגג העליון מאפשרת למתג את דירת הפנטהאוס של הפרוייקט כדירה ייחודית ביחס לסביבתה. בשנים האחרונות אנו רואים כי בניה של בריכות שחיה על גבי גגות הפכה להיות מבוקשת גם באזורים שמחוץ לת״א (ערי גוש דן, ירושלים, נתניה וכד׳).

אני סבור כי במידה ולא היתה צומחת השבחה בגין תוספת זו היא לא היתה מבוקשת במס׳ פרוייקטים ומכאן שתחושב השבחה בגן מרכיב ייחודי זה המעלה את שווי הנכס.

עם זאת יובא בחשבון כי תוספת בניה של בריכה מצריכה התאמות קונסטרוקטיביות, אף שמדובר בבניין מבניה חדשה בו תוספות אלו קלות יותר לביצוע.

רצ״ב סקירת שומות מכריעות לעניין בניית בריכות בבניה רוויה:

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	תאור	מקדם
אורית גלן	3925/737	משעול הפלג, שכונת האירוס, 5-7, ראשל״צ.	בניין מבניה רוויה חדשה 8-11 קומות.	0.05 בהתחשב בעלויות הבניה.
נורית ג׳רבי	7430/30	שיינקין 40, לב העיר, ת״א.	בניין מבניה רוויה, גישה לבריכה על גג עליון דרך מדרגות פנים. שטח בריכה 11 מ״ר.	0.1 בהתחשב בעלויות הבניה.
שלומי יפה	6634/336	ש״י עגנון 28, ת״א.	בניין מבניה רוויה חדשה.	0.05
שלומי יפה	7228/46	גרוזנברג 7, ת״א		0.05 (0.3 בקיזוז 0.25 למרפסת במפלס היחידה).
יצחק ברמן	6957/138			0.15 (0.4 בקיזוז 0.25 למרפסת).

כפי שניתן לראות טווח ההשבחה הינו 0.05-0.15 כתוספת לשווי מרפסת ולבריכה ללא זיכוי מרפסת 0.3-0.4, כאשר המקדם נקבע בהתאם למיקום הבריכה והזיכוי בגין המרפסת.

במקרה הנדון מדובר על בניה בגג במפלס היחידה.

לאור האמור במקרה הנדון נראה כי נכון לקבוע מקדם בריכה 0.35 וזאת גם בהתחשב בעובדה שההשבחה מחושבת לשטח הבריכה בלבד ולא כאלמנט משביח לכלל שטח היחידה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12. עקרונות גורמים ושיקולים:

12.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 :

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

12.2 במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת כל תכנית בנפרד, ככל שקיימת, לשווי הנכס וזאת בהתאם להלכת "פמיני".

12.3 מאפייני המיקום והסביבה.

12.4 מאפייני הנכס כגון שטח החלקות, צורתן, מידותיהן והטופוגרפיה שלהן.

12.5 התכנון החל על הנכס ובין היתר תכניות שונות שאושרו בתחום המקרקעין.

12.6 המועד הקובע.

12.7 רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8 מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9 הובאו בחשבון היקפי הבינוי המוצעים במצב התכנוני הקודם והחדש וחלוקתם בין מפלסי הבניה השונים כמפורט.

12.10 לא הובאה בחשבון הפחתה למגורים מעל מסחר וזאת לאור העובדה שכלל נכסי ההשוואה הינם משני בניינים בעלי קומה מסחרית בנויה ו/או בסביבה המאופיינת בבניה משולבת מסחר.

12.11 לאור העובדה כי המימוש הינו מימוש בהיתר בניה לא יחול חיוב בגין תוספת שטחי ממ"ד בהתאם להחלטת ועדת ערר 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב:

מצב קודם:

ניתן לבחון את השווי או בהתאם לשווי מגרש ממוצע לבניית מבנה צמוד קרקע בשטח ממוצע של 284.3 מ״ר = 2,599 / 9 מ״ר ו/או לפי שווי מ״ר מבונה משוקלל במבנה צמוד קרקע.

בהתאם לעסקאות שצויינו מתקבל שווי מגרש כדלקמן:

מיקום	שטח מגרש	מחיר עסקה	התאמה למיקום	התאמה לשטח ממוצע 284 מ״ר
לבונה	231.5 מ״ר	1,625,000 ש״ח	1,462,500 (לפי 0.9)	1,794,168 ש״ח
רבי עקיבא	225 מ״ר	1,800,000 ש״ח	1,800,000	2,272,000 ש״ח
אנקור 29	343 מ״ר	1,600,000 ש״ח	1,600,000	1,324,781 ש״ח
מכורה 6	320 מ״ר	2,100,000 ש״ח	1,890,000 (לפי 0.9)	1,677,375 ש״ח
ממוצע				1,767,081 ש״ח
ממצע בלי קיצוניים				1,735,771 ש״ח
שווי במעוגל				1,735,000 ש״ח

בהתאם לשיטה זו מתקבל שווי מגרש כולל של 15,615,000 ש״ח לנכס במצב הקודם.

או בשיטת חישוב לפי שווי מ״ר מבונה משוקלל.

בהתאם לשיטה זו מתקבל שווי כולל למגרש כדלקמן:

(שטחי שירות שמעבר לממ״ד חניה ואחסנה וכן מרפסות מגולמים בשווי הבסיס בהתאם לאופן ניתוח עסקאות ההשוואה).

שימוש	זכויות	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר משוקלל
עיקרי	48%	1,228.3	1	1,228.3
שירות ממ״ד ל-9 יח״ד		108	1	108
שירות אחסנה לפי 20 מ״ר/יח״ד		180	0.5	90
שירות חניה ל-20 יח״ד		180	0.35	63
חצר		1630	0.25	407.5
סה״כ				1,796.8
שווי מ״ר מבונה				8,400 ש״ח
סה״כ שווי				15,093,120 ש״ח

בנוסף פוטנציאל לאיחוד ותוספת יח״ד עשירית כדלקמן:

תוספת היחידה תוסיף שטח ממ״ד, מחסן וחניה מקורה שהינו שטח הנבחן לפי מס׳ יחידות הדיור.

סה״כ שטח משוקלל מתקבל 29 מ״ר ובניכוי שטח חצר[14] מתקבל שטח משוקלל של 17.5 מ״ר אותו יש לחשב במקדם 0.8 המשקף דחיה וסיכון ומכאן מתקבל שטח משוקלל של 14 מ״ר.

שטח משוקלל - 14 מ״ר

שווי מ״ר מבונה - 8,400 ש״ח

סה״כ - 117,600 ש״ח

לפיכך סה״כ שווי בחלופה זו הינו כדלקמן:

שווי ללא פוטנציאל - 15,093,120 ש״ח

מרכיב פוטנציאל - 117,600 ש״ח

סה״כ שווי - 15,210,720 ש״ח

ממוצע השיטות מביא לשווי מצב קודם של 15,412,860 ש״ח ומכאן כ-13,173,385 ש״ח ללא מע״מ.

משווי זה יש להפחית את מרכיב הממ״ד שהינו כ-6% מהשווי.

ההפחתה מבוצעת לאור חישוב המצב החדש ללא שטחי ממ״ד.

השווי המתואם המתקבל הינו כדלקמן:

שווי מלא - 13,173,385 ש״ח

שווי ללא ממ״דים - 12,382,982 ש״ח

<u>מצב חדש</u>:

מסחר					
	זכויות	מקדם	שטח משוקלל	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח עיקרי מסחר בק״ק	414.22	1	414.22		2,816,696 ש״ח
שטחי אחסנה למסחר	110.55	0.5	55.275		375,870 ש״ח
שטח שירות מסחר להעמסה בשיעור של 25% מעיקרי	103.55	1	103.55		704,140 ש״ח
סה״כ			573	6,150 ש״ח	
סה״כ שטחי מסחר					**3,523,950 ש״ח**

[14] שטח לפי 20 מ״ר מחסן, 20 מ״ר חניה ומחצית משטח ממ״ד 6 = 2/12, סה״כ 46 מ״ר במקדם 0.25 מתקבל זיכוי של 11.5 מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מגורים					
שטח עיקרי מגורים	3,385.78	1	3,385.78		
שטחי ממ"ד	384	1	384		
בריכה	20.57	0.35	7.2		
סה"כ			3,776.98	5,000 ש"ח	
סה"כ שווי שטחי מגורים					**18,884,900 ש"ח**
שווי ללא מרכיב ממ"ד					**16,964,900 ש"ח**
סה"כ שווי מצב חדש					**20,488,850 ש"ח**
השבחה					**8,105,868 ש"ח**
היטל השבחה					**4,052,934 ש"ח**

תחשיב מימוש חלקי:

מסחר					
	זכויות	מקדם	שטח משוקלל	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי מסחר בק"ק	414.22	1	414.22		2,816,696 ש"ח
שטחי אחסנה למסחר	110.55	0.5	55.275		375,870 ש"ח
שטח שירות מסחר להעמסה בשיעור של 25% מעיקרי	103.55	1	103.55		704,140 ש"ח
סה"כ			573	6,150 ש"ח	
סה"כ שטחי מסחר					**3,523,950 ש"ח**
מגורים					
שטח עיקרי מגורים	3,374.4	1	3,374.4		
שטחי ממ"ד	384	1	384		
בריכה	20.57	0.35	7.2		
סה"כ			3,765.6	5,000 ש"ח	
סה"כ שווי שטחי מגורים					**18,828,000 ש"ח**
שווי ללא מרכיב ממ"ד					**16,908,000 ש"ח**
סה"כ שווי מצב חדש					**20,431,950 ש"ח**
השבחה					**8,048,968 ש"ח**
היטל השבחה					**4,024,484 ש"ח**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה:

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 15 בגוש 10073, רחוב המייסדים 16 פרדס חנה-כרכור, חלה השבחה עקב אישורה של התכנית המפורטת להלן ובמימוש ע"י הוצאת היתר בניה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה במימוש חלקי
תכנית 308-0740100	15/1/2022	₪ 8,105,868	₪ 4,052,934	₪ 4,024,484

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי לחוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

נספח פירוט תחשיב המבקשת:

שווי הפרויקט כגמור

קומה	שימושים	שטח לשיווק							שווי למ"ר ללא מע"מ		סה"כ שווי לפני מע"מ	
מרתף	מחסנים			116					₪ 5,200		₪ 603,304	
קרקע	מסחר (ראה פירוט שטח אקו')			456					₪ 19,425		₪ 8,861,976	
קומה	מס' חד'	טיפוס דירה וחד'	טיפוס דירה	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	מחסן צמוד לדירה	מרפסת	שטח אקו'	שווי למ"ר כולל מע"מ	סה"כ שווי לדירה כולל מע"מ	סה"כ שווי לפני מע"מ	סה"כ שווי כולל מע"מ
מקדם שווי						0.6	עד 12 מ"ר כלול בשווי למ"ר למעט פנטהאוז					
קומה 1-4. הערכים כממוצע בין הקומות.	3	אמצע מערב, צפון/דרום	C,C1	8	80	12	19	90.1	₪ 18,165	₪ 1,637,429	₪ 11,196,099	₪ 13,099,435
	4	אמצע מזרח, צפון/דרום	B	4	116	0	22	119.8	₪ 17,300	₪ 2,071,917	₪ 7,083,478	₪ 8,287,669
	4	אמצע מזרח, צפון/דרום	B1	4	116	13	22	127.3	₪ 17,300	₪ 2,201,771	₪ 7,527,422	₪ 8,807,084
	5	פינה דרום	A	4	131	7	29	140.5	₪ 17,300	₪ 2,430,321	₪ 8,308,791	₪ 9,721,285
	5	פינה צפון-מזרח	D	4	126	4	37	136.4	₪ 17,300	₪ 2,358,942	₪ 8,064,757	₪ 9,435,766
	5	פינה צפון-מערב	D1	4	121	4	37	131.7	₪ 17,300	₪ 2,278,497	₪ 7,789,732	₪ 9,113,986
קומת פנטהאוז	5	פינה דרום	E	1	138	7	99	166.9	₪ 17,300	₪ 2,887,846	₪ 2,468,244	₪ 2,887,846
	5	אמצע דרום/צפון	F	1	181	2	117	194.9	₪ 16,435	₪ 3,203,116	₪ 2,737,706	₪ 3,203,116
	5	אמצע דרום/צפון	F1	1	181	2	133	206.7	₪ 16,435	₪ 3,397,409	₪ 2,903,768	₪ 3,397,409
	5	פינה צפון כולל בריכה 21 מ"ר	G	1	166	0	205	194.5	₪ 17,300	₪ 3,364,331	₪ 2,875,497	₪ 3,364,331
סה"כ יח"ד בפרויקט				32								
סה"כ שווי דירות מגורים											₪ 60,955,493	
מחיר ממוצע ליח"ד לפני מע"מ										₪ 1,904,859		
סה"כ שווי הפרויקט כגמור לפני מע"מ											₪ 70,420,773	

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סה"כ צפי הוצאות בפרויקט וחישוב שווי הקרקע במצב החדש

סעיף	פרוט	יחידה	אומדן/מחיר	כמות	בש"ח לא כולל מע"מ
עלויות קרקע	עלויות רכישת הקרקע מהבעלים/חוכרים	לפי חוזה מיום 4/8/21			₪ 0
	מס רכישה		6%		₪ 0
	עלות תב"ע (נרכש כשהתב"ע די מוכנה)				₪ 0
	היטל השבחה				₪ 0
סה"כ עלויות קרקע					**₪ 0**
אגרות, תכנון ושונות	אגרות בניה והיטלי פיתוח	מ"ר	300	6,266	₪ 1,879,773
	משפטיות רוכשי דירות	1.5% מהתקבולים	1.50%		₪ 914,332
	תכנון, העתקות, מדידות, בדיקות	יח"ד (מגלם מסחר)	₪ 15,000	32	₪ 480,000
	חיבור חשמל	יח"ד	₪ 3,000	32	₪ 96,000
	פיקוח	5% מבניה ישירה	5.00%		₪ 1,600,119
	פיקוח ליווי בנקאי				₪ 100,000
	שיווק ופרסום	2% מהתקבולים כולל מע"מ	2.00%		₪ 1,426,359
	תקורות חברה	מעלות בניה	2.00%		₪ 640,048
סה"כ אגרות, תכנון ושונות					**₪ 7,136,631**
בניה ישירה	מרתף	מ"ר	₪ 2,500	1,270	₪ 3,175,000
	עילי פלדלת מגורים	מ"ר	₪ 4,400	3,749	₪ 16,495,204
	עילי שירות	מ"ר	₪ 4,400	833	₪ 3,664,804
	מרפסות	מ"ר	₪ 2,000	735	₪ 1,470,400
	מרפסות גג	מ"ר	₪ 1,000	554	₪ 553,910
	מסחר כולל שירות	מ"ר	₪ 6,350	632	₪ 4,013,772
	שטחים מקורים סגורים	מ"ר	₪ 2,500	140	₪ 351,075
	בריכה	אומדן קומפלט			₪ 150,000
	להריסה	מ"ר	₪ 233	218	₪ 50,794
	פיתוח	מ"ר	₪ 300	1,845	₪ 553,500
	בצ"מ		5.00%		₪ 1,523,923
סה"כ עלות בניה ישירה (כולל בצ"מ)					**₪ 32,002,381**
סה"כ עלות לפני מימון					**₪ 39,139,012**
מימון	מעלות כוללת (ערבות חוק מכר וליווי)		4%		₪ 1,565,560
סה"כ הוצאות					**₪ 40,704,573**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com