אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10 באפריל 2025
מספרנו: 30/1131
מספר בקשה: 2784-2024

לכבוד

המבקש:
מר אוהד סקאזי
ע"י ליאור יוסף בדש, שמאי מקרקעין
Badash.lior@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה
ע"י פנינה נוי וצחי לוי, שמאיי מקרקעין
Office@pninanoy.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב יחיעם 2/דוד שמעוני 3, חדרה
גוש 10049 חלקה 333 תת-חלקה 7

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית 302-0400754 מימוש בדרך של העברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 19/01/2025 שנערכה ע"י השמאי ליאור יוסף בדש, על כל נספחיה המצורפים.
עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 04/11/2024 שנערכה ע"י השמאים פנינה נוי וצחי לוי ובתגובתם מיום 03/02/2025.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור תוכנית 302-0400754 הינו 21/01/2023.
2. סיור בבניין ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 08/04/2025.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 12/03/2025 דיון מקצועי באמצעות יישומון ה'ZOOM' כששמאי הצדדים צופים ומגיבים לסיכום. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	10049
חלקות	:	333.
תת חלקה	:	7.
שטח החלקות הרשום	:	565 מ״ר.
שטח יחידה רשום	:	50.10 מ״ר
שטח נטו	:	כ-61 מ״ר
כתובת הנכס	:	רח׳ יחיעם 2 פינת רחוב דוד שמעוני 3, שכ׳ הזיתים, חדרה.
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בבניין מגורים משותף, בקומה שניה מעל קומת עמודים.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים:</u>

הוצג בפני העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה מיום 16/01/2025 ולפיו תת חלקה 7 בחלקה 333 שבגוש 10049 הינה בשטח רשום של 50.1 מ״ר המתוארת כדירה בקומה שלישית ולה 50/590 חלקים ברכוש המשותף. החלקה רשומה ע״ש אוהד סקאזי (ת.ז 036070316) בשלמות.

- רשומה הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל לפי סע׳ 4 יט לחוק רמ״י בדבר העברה לזרים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סע׳ 126 לטובת רוטשטיין נדל״ן בע״מ (ח.פ 520039959), נהור בע״מ (ח.פ 520015637) וקבוצת פרקש – סלע ביתר בע״מ (ח.פ 516634144), בהתאם למסמך התחייבות מיום 14/7/22.
- רשומה הערת אזהרה לפי סע׳ 126 לטובת סנפיר בת אל (ת.ז 206330755)
- רשומה הערת אזהרה לפי סע׳ 126 לטובת בנק הפועלים בע״מ ע״ש הלווה סנפיר בת אל.

5.2. <u>הסכם פינוי בינוי:</u>

הובא לידיעתי קיומו של הסכם פינוי בינוי מיום 14/07/2022 בין סקאזי אוהד (להלן: ׳הבעלים׳) לבין רוטשטיין נדל״ן בע״מ (ח.פ 520039959), נהור בע״מ (ח.פ 520015637) וקבוצת פרקש – סלע ביתר בע״מ (ח.פ 516634144) (להלן: ׳היזם׳).
עפ״י החוזה, מדובר בבניינים הממוקמים במתחם המכונה ״סלע״ ברחוב יחיעם 10-1 בחדרה, הבנויים על חלקות 330-335,337-341,433, 435,439, 440,442-443,445-446 בגוש 10049 והרשומים כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין (להלן: ״הבניין הקיים״ ו- ״הבניינים הקיימים״).

5.3. <u>הסכם מכר:</u>

הובא לידיעתי קיומו של הסכם מכר מיום 14/07/2024 בין סקאזי אוהד בעל ת.ז 036070316 (להלן: 'המוכר') לבין בת אל סנפיר ת.ז 206330755 (להלן: 'הקונה') וממנו עולה בין היתר כי, נמכרה דירת מגורים וכל הצמוד לה, המצויה בקומה שניה בבניין הבנוי ברח' יחיעם 2 בחדרה והידועה כתת חלקה 7 חלקה 33 בגוש 10049, תמורת 1,495,000 ₪.
יצויין כי, בהתאם להסכם המכר היטל ההשבחה יחול על המוכר.

5.4. <u>מסמכי בית משותף:</u>

מעיון במסמכי בית משותף מיום 25/02/1976 עולה בין היתר כי, הנכס הנדון ממוקם בכניסה הצפונית, בקומה שלישית (שניה מעל קומת עמודים מפולשת), פינתית במבנה בעלת שלושה כיווני אוויר (צפון-מזרח-מערב), בשטח של כ- 61 מ"ר עפ"י מדידה גראפית מתשריט הבית המשותף.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בבניין מגורים משותף, טורי, המצוי במערב שכונת "הזיתים", הממוקמת בין כביש 4 ממזרח לבין כביש החוף ממערב (כביש 2), בעיר חדרה.
מתחם "סלע-ביתר" הנדון תחום בין הרחובות 'פרנק' ממזרח וצפון, 'דוד שמעוני' ו-'ילדי תימן החטופים' מדרום וכן, 'דרך הרכבת' ממערב. כ"כ, המתחם סמוך למסילת רכבת ישראל ממערב.
האזור מאופיין בבניה רוויה בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקם טוריים.
המבנה הנדון ממוקם ברחוב 'יחיעם', הרחוב מסתעף מזרחה מ-'דרך הרכבת', מהווה רחוב דו-סטרי, ללא מוצא, שקט ופנימי בשכונה.
המבנה הנדון הוקם בשנות ה-60, מורכב משתי כניסות (צפונית/דרומית), מונה 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית המשמשת למגורים, המבנה מכיל 14 יח"ד סה"כ (7 יח"ד/בכניסה).
הנכס הנדון ממוקם בקומה השנייה מעל קומת עמודים חלקית, פינתי במבנה, פונה לכיוונים צפון-מזרח-מערב, בן 3 חדרים ובשטח של כ-61 מ"ר.
הפיתוח הסביבתי באזור מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכסים חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תוכנית 2/30/3:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 23/02/1966.
עפ"י התוכנית סווג הנכס כמגרש מס' 7 ביעוד לאזור מגורים 4-3 קומות.
מטרת התוכנית הינה, קביעת תוכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי, ובצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

7.1.2. <u>תוכנית חד/814/במ:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 8585 מיום 12/10/1988.
התוכנית מסווגת את החלקה שבנדון בייעוד "אזור מגורים מיוחד".
בבניינים שלגביהם מסומנת בתשריט הרחבה מוצעת ניתן יהיה להוציא היתרים בתנאים הבאים:
א. ההרחבה לא תחרוג מהמרחק שמסומן בתשריט מגבול המגרש.
ב. המרחק בין שני בניינים לאחר ההרחבה לא יקטן מ-10 מ"ר.
ג. שטח דירה מקסימלי לאחר ההרחבה יהיה 90 מ"ר.
ד. תכסית הקרקע לא תעלה על 50%.
ה. בשכונת סלע תותנה ההרחבה בשמירת שדה הראייה למסילת הברזל המתוכננת.

בחישוב אחוזי הבנייה יכללו השטחים של חלקי הבניין פרט לנזכרים להלן:
קומת עמודים מפולשת, מקומות חניה לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות.
וכן, חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים.
תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבנייה ושכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן, חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר למכונית.

7.1.3. <u>תוכנית חד/מק/1/450:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4706 מיום 01/12/1998.
מטרת התוכנית הינה קביעת קווי בניין והוראות עיצוב למחסנים, למבני חניה ולביתני אשפה.

קווי בניין:	יותרו גגות הצללה לחניה הכוללים גג ועמודים ללא קירות/או חלונות, בקווי בנין אחוריים וצדדיים עד לקו אפס. קו בנין קידמי יהיה בהתאם לקוי בנין הקדמי המותר למבנה העיקרי.
גובה פנימי מירבי:	עד 2.2 מ'.
שטח החניה:	יקבע עפ"י התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

<u>ביתן אשפה ומחסנים בבתים משותפים:</u>

קווי בנין: או בקווי	יותרו מחסנים וביתני אשפה בתחום קווי הבנין המותרים למבנה העיקרי בנין צידי ואחורי עד 0. יותר מבנה מחסן וביתן אשפה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.

לא יותרו פתחים ו/או חלונות בקו בנין אפס.
גובה מירבי פנימי: עד 2.2 מ'.
שטח: יקבע עפ"י התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.
יותר מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.

7.1.4. <u>תוכנית חד/450/ה:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4783 מיום 11/07/1999.
מטרת התוכנית הינה לשנות הוראות בניה באזורי מגורים א' ו-ב' ולקבוע שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים. בתכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו שטחים עיקריים.
בנוסף, באזור "מגורים מיוחד" הותרו שטחי שירות כדלקמן:
<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת</u> – בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים. בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות, מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. מבואות בקומת כניסה כולל ח"מ בבניין המכיל 12-24 יח"ד יהא 3 מ"ר ליח"ד. חניה 25 מ"ר/יח"ד, חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר/יח"ד בקומה עליונה בבניין.
מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר מדרגות.
<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u> – חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב (5) בחד/947. מחסן פרטי עד 6 מ"ר לדירה בתנאי שלא יוקם מעל המפלס הכניסה הקובעת. מע' טכניות, חדרי אשפה וגז, מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א וח"מ.

7.1.5. <u>תוכנית חד/מק/450/ח:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5477 מיום 09/01/2005.
עפ"י התוכנית, במגרשים בהם עפ"י הוראות התב"ע החלה עליהם ובהתחשב בגודל המגרש, מס' יח"ד אינו שלם הרי שממחצית השבר ומעלה ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

7.1.6. <u>תוכנית חד/2020:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6798 מיום 11/05/2014.
מטרת התוכנית הינה בין היתר, ליצור מסגרת תכנונית לעיר בקיבולת של 185,000 נפש ואף מעבר לכך וכן, להסדיר את תכנון העיר והחלתו על כל השטחים הכלולים בתחום שיפוטה.
התוכנית מייעדת את הנכס ביעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת. בתוכנית נקבע כי בכל תוכנית חדשה ביעוד זה הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בניינים וכד', יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.
בבניה צמודת קרקע שטח יחידת דיור ממוצע יהיה 160 מ"ר עיקרי.
מוסד תכנון רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.
התוכנית מסווגת את הנכס הנדון בחלק מתא מס' 114 בייעוד "עפ"י תוכנית מאושרת אחרת" ו- "מתחם לשיקום/התחדשות".
בשומה זו אין התייחסות לתוכנית זו.

7.1.7. <u>תוכנית 302-0583542:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 8452 מיום 25/09/2019 ובעיתונות מיום 08/10/2019.

מטרת התוכנית הינה עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים היום.

עפ"י התוכנית סווג הנכס ביעוד עפ"י תוכנית מאושרת.

<u>מחסנים:</u>

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית חד/450ה וחד/מק/450/ו ומחליפה את הוראותיה בכל הנוגע למחסנים.

בבניית צמודת קרקע נקבע בין היתר כדלקמן:

- לא תותר הקמת מחסן בקומות שמעל קומת הכניסה הקובעת.
- זכויות בניה: עד 10% מהשטח העיקרי (לפי חד/450 ה). הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.
- קווי בניין: ניתן לבנות מחסן בתחום קווי הבניין המותרים ובקו בניין צידי או אחורי 0. לא תותר בניית מחסן בקו בניין קדמי 0.
- גובה פנימי מירבי של המחסן 2.20 מ', גובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.60 מ'.
- יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי. יותר מבנה מחסן אחד לכל יח"ד.

בבנייה רוויה נקבע בין היתר כדלקמן:

- תותר בניית מחסן בגודל 6-10 מ"ר ליח"ד.
- תחול חובת שיוך של מחסן אחד לכל יח"ד בתחום הבניין.
- הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.
- גובה פנימי של תקרת המחסן לא יעלה על 2.2 מ' בבניה קשיחה.

<u>בריכות שחיה:</u>

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית חד/850 ומחליפה אותה בכל הנוגע להוראות בריכות שחיה.

(1) תותר הקמת בריכת שחיה בקווי בניין אפס בכיוון אחד ובשאר הכיוונים – 1 מ'.

(2) הבריכה תוכל להיות צמודה לבית המגורים.

(3) שטחן של בריכות שחיה בלתי מקורות בחצר המגרש או על גגות הבתים, לא יחושב כשטח בניה. בריכות שחיה מקורות תיכללנה בחישוב שטח הבניה.

(4) בריכה על גגות – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור קונסטרוקטור לעמידות גג המבנה בעומס.

<u>מרתפים:</u>

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית חד/947 ומחליפה את סעיף 9א+ב בהוראותיה בכל הנוגע למרתפים.

בבניה רוויה נקבע בין היתר כדלקמן:

(1) תותר הקמת קומת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0, ובקו בניין קדמי 1 מ' לפחות, בתיאום עם מחלקת תשתיות.

(2) במגרש פינתי, יותר קו בניין 1 מ' לשתי החזיתות הפונות לרחוב.

חדרי יציאה לגג/בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים:

(1) תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ״ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ״ר הכולל גם את מהלך המדרגות שיהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.

(2) סה״כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).

(3) הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד. לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.

(4) שטחי הבניה יהיו בנוסף לזכויות המאושרות.

(5) לא יתאפשר ניוד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.

(6) במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר תוספת חדר יציאה לגג.

(7) בבניה רוויה, בבתים טוריים או בדו-משפחתיים יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה.

7.2. מצב חדש:

7.2.1. תוכנית 302-0400754:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס׳ 11025 מיום 03/01/2023 ובעיתונות מיום 06/01/2023.

התוכנית מהווה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

מגרש התמורה - חלק יחסי בשיעור של 1.416% ממגרש מס׳ 1 – בייעוד מגורים בשטח של 4,310 מ״ר
חלקו היחסי של המבקש הנדון בשומה זו מכלל המתחם הינו 0.362%.

מטרת התוכנית:

קביעת זכויות, הוראות והנחיות למתחם פינוי בינוי בשכונות סלע וביתי״ר חדרה.

קביעת הוראות להקמת והפעלת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. תוכנית בינוי פינוי למבנים הקיימים והקמת בנינים חדשים הכוללים מגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור.
2. קביעת ייעודי קרקע למגורים, שימושים מעורבים מגורים מסחר ומשרדים, מסחר תעסוקה ותיירות, מבני ציבור, שצ״פים, ודרכים.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, עיצוב אדריכלי והקצאת שטחים לצרכי ציבור
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
5. קביעת הוראות להקמת והפעלת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

להלן טבלת זכויות בניה עפ"י סעיף 5 להוראות התוכנית:

מס' מגרש	שימוש	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				מס' יח"ד	מס' קומות		מס' מבנים בתא שטח
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	שרות					
1	מגורים	4310	38130	16320	9450	63900	410	37	3	2
2	מגורים	2569	21948	10632	5800	38380	236	25	3	2
3	מגורים	2568	21948	10632	5800	38380	236	25	3	2
4A	מסחר	2528	500			500		17	3	2
4A	משרדים		1500[1]			1500				
4A	מגורים		13032	7732	5780	26544	186			
4B	מסחר	2603	500			500		17	3	2
4B	משרדים		1500[2]			1500				
4B	מגורים		13032	7732	5950	26714	186			
5	מגורים	1562	5100	2670	3106	10876	60	10	2	2
6	מגורים	1183	11040	5406	2700	19146	138	25	3	1
7	מסחר	1409	500			500		6	1	
7	משרדים		2050[3]			2050				
7	מוסדות ציבור		250			250				
50	מסחר	1554	250	4850	3090	250		26	2	1
50	משרדים		8000[4]			15940				
50	תיירות		8000[5]			8000				
50	מוסדות ציבור		250			250				
8	מוסדות ציבור	1145	3000	900	1138	5038		6	1	
9	מוסדות ציבור	1250	3000	900	2486	6386		6	1	
10	מוסדות ציבור	6848			10500	10500			3	
סה"כ		**29,529**	**153,530**	**67,774**	**55,800**	**277,104**	**1,452**			**14**

[1] יותר ניוד של עד 50% משטחי משרדים לטובת מגורים.
[2] יותר ניוד של עד 50% משטחי משרדים לטובת מגורים.
[3] יותר ניוד שטחי מסחר לשטחי משרדים בהיקף של עד 50%.
[4] יותר ניוד שטחים לטובת מסחר ותיירות.
[5] יותר ניוד שטחים לטובת מסחר ותעסוקה.

<u>הערות לטבלה:</u>

א. בבנייני מגורים בהם יינתן פתרון למיגון על ידי ממ"ק עבור יחידות דיור קטנות, תותר המרת שטחי השירות למיגון דירתי (בהיקף של עד 12 מ"ר ליח"ד) לשטח עיקרי, ובלבד שהשטח העיקרי הכולל של הדירה הקטנה לא יעלה על 80 מ"ר.

ב. שטחי המרפסות המצוינים בטבלה אינם כוללים שטחי מרפסות גג.

ג. יותר ניוד שטחי שירות בתת קרקע בין תאי השטח השונים לרבות תא שטח 10 ולמעט תא שטח 29.

ד. יותר ניוד שטחי שירות בין השימושים השונים באותו תא שטח.

ה. יותר ניוד שטחי שירות עיליים לתת קרקע.

ו. יותר ניוד זכויות ורטיקאליות עבור הרשות המקומית בין תא שטח 7 לתא שטח 50, 250 מ"ר שטח עיקרי בכל אחד מתאי השטח וסה"כ 500 מ"ר בתיאום עם הרשות המקומית.

ז. בייעודי הקרקע מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומסחר, מסחר ומשרדים, מסחר תעסוקה ותיירות, תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של עד 50 מ"ר עבור תחנות השנאה ועד 32 מ"ר עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.12.

ח. לשטחי ציבור המוקצים במגרשים סחירים, תאי שטח 7,50 יוצמדו שטחי חצר או מרפסת. שטח החצר או מרפסת יקבע בתיאום עם מהנדס העיר.

ט. בכלל תאי השטח תותר תוספת שטחי שירות בתת קרקע עד לשלוש קומות מלאות של מרתפי חניה.

<u>תקן חניה (סעיף 6.2 להוראות התוכנית):</u>

תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. התקן בהתאם לקרבה לתחנת הרכבת הסמוכה למתחם ולהקמת מתע"ן על ציר דוד שמעוני.

<u>שלביות ביצוע (סעיף 7.1 להוראות התוכנית):</u>

שלב 1 – ראה נספח מנחה-מתווה שלביות ביצוע.

שלב 2 – תנאי לתחילת בניה בכל אחד מהמבננים בהתאם לנספח מנחה, הינו הריסת בנייני מגורים קיימים בו.

שלב 3 – הקמת מבנה ציבור בתא שטח 9, יוקם רק לאחר הקמת המבנה המערבי משיקול של הגנה אקוסטית.

שלב 4 – חיבור רחוב צפוני תא שטח 21 לרחוב פרנק. תנאי לחיבור הרח' יהיה ביצוע מעגל תנועה במפגש הרחובות אלו ובתיאום מול עיריית חדרה.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

מעיון בתיקי הבניין באתר עיריית חדרה אותר היתר בניה מס' 3542.

עפ"י היתר בניה מס' 3542 מיום 08/09/1963 – אושרה הקמת 2 בתי מגורים משותפים עבור שיכון עולים – בניינים מס' 8 ומס' 9.

עפ"י מדידה גראפית ע"ג תשריט היתר הבניה עולה כי שטח הנכס הנדון הינו כ – 61 מ"ר.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגישה הכלכלית קרי, ההפרש בין שווי הנכס במצב הקודם לעומת, שווי חלקו היחסי של הנכס הנדון מכלל שווי המתחם החדש בהתאם להוראות וזכויות הבנייה מכוח תוכנית 302-0400754, בשיעור של 0.362% וזאת, בהתבסס על טבלת הקצאה ואיזון.

בשומת המשיבה חושב היטל ההשבחה בשיעור של 50% מההשבחה.

מצב קודם - בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח הנכס הנדון במצב הקודם הינו 61 מ״ר. בנוסף, הובאו בחשבון זכויות בנייה להקמת ממ״ד בשטח של 12 מ״ר לפי מקדם שווי של 0.5 המגלם דחייה, מושע ובניה על הקיים. לשיטתה, מתקבל במצב הקודם שווי של 1,046,100 ₪.
מצב חדש - בשומת המשיבה הובא בחשבון מסחר בשטח סחיר של 2,497.5 מ״ר וכן, משרדים בשטח סחיר של 27,197 מ״ר ומגורים בשטח דירתי של 143,429 מ״ר (כולל ממ״דים).
בשומת המשיבה בוצעה הבחנה בין דירות קטנות בשטח של 75 מ״ר, דירות בינוניות של 90 מ״ר, 100 מ״ר וכן, דירות גדולות של 118 מ״ר.
בשומת המשיבה הובאו בחשבון במצב חדש מספר רכיבים ובין היתר הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך של 4,695,739 ₪ כולל מע״מ, דחייה לפי מקדם 0.7 (6 שנים, 6%) וכן, תרומת דמי שכירות בתקופת הדחייה עבור 186 דירות, 4 בתים צ״ק ו-4 חנויות בסכום כולל של 28,297,430 ₪ (בשיעור היוון של 3% למגורים ו-6.7% למסחר לתקופה של 5.5 שנים).
בשומתה הובא בחשבון שווי מתחם בסך כולל של 580,993,017 ₪. במכפלת השווי בחלקו היחסי של המבקש (0.362% בהתבסס על טבלת ההקצאה והאיזון) מתקבל במצב החדש שווי של 2,103,195 ₪.

לעניין ערכי השווי – בשומת המשיבה הוצגו נתוני השווי כדלקמן:

ערכי השווי - מסחר:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 7,500 ₪/למ״ר מבונה מסחר בהתבסס על מסד נתונים כדלהלן:

שומות מכריעות:

תאריך	שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	מועד קובע	שווי למ״ר מסחרי	העמסת שטחי שירות
26/10/2020	דוד טיגרמן	10036/122,124	6/10/2014	5,333	
6/2/2019	מטי דיאמנט	10036/272	11/1/2018	6,000	
21/08/2023	מישל אשור	10074/336	19/11/2022	7,000	
13/08/2023	גיא צדיק	10073/15			25%
23/11/2022	אלי כהן	10036/345-348	29/09/2021	8,000	30%

עסקאות השוואה למסחר:

תאריך	גו"ח	שטח מדווח במ"ר	התמורה בש"ח	מחיר למ"ר בנוי בש"ח
1/8/2023	10036/560	100	1,856,000	18,560
7/12/2022	10035/12	24	410,000	17,083
24/11/2022	10037/20	29	390,000	13,448
20/11/2022	10036/63	36	480,000	13,333
19/09/2022	10036/27	38	600,000	15,789
25/08/2022	10036/26	82	1,200,000	14,634
19/07/2022	10034/141	40	600,000	15,000
12/7/2022	10036/189	49	800,000	16,327
11/7/2022	10049/377	106	2,300,000	21,698
4/7/2022	10037/554	35	630,000	18,000
29/05/2022	10037/493	26	400,000	15,385
24/05/2022	10037/554	400	6,000,000	15,000

מחירי היצע לדמי שכירות חנויות מסחריות:

כתובת	שטח החנות ללא גלריה	דמ"ש מבוקשים	מחיר שהתקבל מהיוון דמי השכירות המוצעים	מחיר למ"ר בנוי	מחיר למ"ר בנוי בהתאמה למו"מ - 0.93
הנשיא וייצמן 9	90	9000	1,611,940	17,910	16,657
מרכז העיר	33	3300	591,045	17,910	16,657
הנשיא וייצמן 22	22	2300	411,940	18,725	17,414
הנשיא וייצמן 9	100	10000	1,791,045	17,910	16,657

מחירי היצע למכירת חנויות מסחריות:

כתובת	שטח החנות ללא גלריה	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר בנוי	הערות
הגיבורים 67	42	960,000	22,857	מחיר היצע
הנשיא וייצמן 9	90	2,025,000	22,500	מחיר היצע
שדרות רוטשילד	70	1,600,000	22,857	מחיר היצע
הרב עובדיה יוסף	258	5,400,000	20,930	מחיר היצע

עפ"י האמור לעיל, מתקבל לשיטת שמאית המשיבה שווי ממוצע של 17,300 ₪/למ"ר מסחר. בהתאמה למיקום הנכס הנדון (0.97) ובניכוי יזמות (20%), ועלות בניה (6,500 ₪/למ"ר) מתקבל על ידה שווי של כ - 7,500 ₪/למ"ר מבונה מסחר.

ערכי שווי - משרדים:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 2,800 ₪/למ"ר מבונה לתעסוקה לאור הנתונים כדלהלן:

שומות מכריעות:

תאריך	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר משרדים	שווי מקום חניה
26/10/2020	דוד טיגרמן	10036/122,124	6/10/2014	2475	
20/02/2020	גיל הרצברג	10037/24	3/5/2018	2200	
3/8/2023	בן פורת	10572/373	28/11/2020	2000	
14/05/2022	מרדכי דדון	8239/163	21/12/2020		100,000
19/04/2022	יעקב פז	מרכז מסחרי דודג' בנוף הגליל	5/7/2022	2530	85,000
1/4/2023	דוד דדון	מרכז פרדס חנה	13/04/2019	4000	01:01.2
23/11/2022	אלי כהן	10036/345-348	29/09/2021	3360	100,000

נתוני שכירות:

- עפ"י דו"ח נת"מ למחצית הראשונה של שנת 2023 במשרדים מסוג CLASS A בנתניה פולג מתקבלים דמי שכירות חודשיים בסך 69.42 ₪/למ"ר ברוטו.
- מבדיקה שערכה שמאית המשיבה עם מתווכי נדל"ן אותרו על ידה נתונים הבאים:

הערה	חברה	מיקום	מחיר למ"ר	דמ"ש למ"ר	הערה
שיחת טלפון	אינג' בר-יהודה	שערי חדרה	11,500	65	ברמת מעטפת
שיחת טלפון	אמירגן	מול חוף וילג'		60	ברמת מעטפת

עסקאות השוואה:

תאריך	גו"ח	שטח מדווח	תמורה בש"ח	שנת בניה	מחיר למ"ר בנוי בש"ח
7/9/2023	10054/212	353	4,748,270	2020	13,451
6/8/2023	10054/212	154	2,070,900	2020	13,447
7/6/2023	10036/221	50	650,000	2009	13,000
23/02/2023	10032/125	180	2,340,000	2021	13,000
25/12/2022	10036/116	37	536,228	2010	14,493
25/12/2022	10036/116	61	873,025	2010	14,312
22/12/2022	10054/212	91	1,219,000	2020	13,396
22/09/2022	10036/208	50	672,000	2019	13,440
22/09/2022	10036/208	51	671,107	2019	13,159
31/08/2022	10036/221	54	854,100	2017	15,817
18/08/2022	10036/221	56	871,813	2017	15,568
17/08/2022	10054/212	151	1,995,049	2020	13,212
10/8/2022	10036/221	30	384,000	2021	12,800
1/5/2022	10037/300	98	1,497,600	2020	15,282
12/1/2022	10036/221	68	870,000	2017	12,794

מחירי היצע:

כתובת	שטח המשרד	קומה	דמ"ש מבוקשים	מחיר משרד (שיעור היוון 6.7%)	מחיר למ"ר בנוי	מחיר למ"ר בנוי בהתאמה למו"מ - 0.95
הרב עובדיה יוסף	100	2\2	7,500	1,343,284	13,433	12,761
הנשיא וייצמן 10	100	2\20	7,000	1,253,731	12,537	11,910
שער העיר	830	9\10	65	9,662,687	11,642	11,060
מלחמת ששת הימים	80	7\8	7,000	1,253,731	15,672	14,888
הרצל	65	1\4	4,500	805,970	12,400	11,780
אחד העם 9	30	3\9	2,166	387,940	12,931	12,285

עפ"י האמור לעיל, מתקבל לשיטת המשיבה שווי ממוצע של 12,800 ₪/למ"ר ברוטו תעסוקה. בניכוי יזמות (18%) ועלות בניה (8,000 ₪/למ"ר ברוטו) מתקבל שווי של כ- 2,800 ₪/למ"ר מבונה תעסוקה.

נתונים לשווי מ"ר מבונה למגורים - מצב חדש:

שומה מכרעת:

בשומת הח"מ לנכס בגו"ח 10036/345-348 למועד הקובע 29/09/2021, נקבע שווי של 3,600 ₪/למ"ר מבונה לבניה רוויה.

עסקאות השוואה:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון מספר רב של עסקאות השוואה שנערכו בין השנים 2022-2023 במתחמי התחדשות עירונית שונים בעיר חדרה כגון: סמילנסקי, הרברט סמואל פינת מלחמת ששת הימים, העלייה השנייה 7 פינת הרצל וכן שמואלזון 2 פינת משה דיין.

להלן סיכום הממצאים עפ"י שומת המשיבה:

שטח דירה	מס' חדרים	שווי בנוי למ"ר	עלות בניה למ"ר
75	3	21,900	9,200
90	4	20,000	9,400
100	4	19,000	9,100
118	5	18,100	8,800

בתחשיב המשיבה נוכה מע"מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור של 18% וכן, עלות בניה כמפורט בטבלה דלעיל. לשיטתו, מתקבל שווי של 5,900 ₪/למ"ר מבונה לדירות קטנות, 5,100 ₪/למ"ר מבונה בדירות של 90 מ"ר, 4,700 ₪/למ"ר מבונה לדירות בשטח של 100 מ"ר ושווי של 4,300 ₪/למ"ר מבונה לדירות גדולות בשטח של 118 מ"ר.

נתונים לשווי מ"ר בנוי למגורים - מצב קודם:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון מספר רב של עסקאות השוואה שנערכו בין השנים 2019-2023 בשלושה אזורים שונים. במתחם הנדון הוצגו עסקאות מרחוב יחיעם ושמעוני דוד, מתחם רסקו הסמוך וכן, דירות שנמכרו בסביבתו הקרובה של הנכס ברחובות לסקוב, הרברט סמואל, רמב"ם, הרב הרצוג ועוד.

מניתוח נתוני ההשוואה מתקבל לשיטתה שווי בגבולות של 16,500 ש"ל/למ"ר בנוי.

בנוסף, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 6,600 ₪/למ"ר מבונה עבור זכויות הבניה הלא מנוצלות במצב הקודם להקמת ממ"ד.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:</u>

מצב קודם	
שטח הנכס	61
שווי למ"ר בנוי	16,500
שווי כבנוי	1,006,500
זכויות בניה לממ"ד	12
מקדם התאמה למושע ובניה על הקיים	0.5
שווי מ"ר מבונה	6,600
שווי יתרת זכויות	39,600
סה"כ שווי מצב קודם	**1,046,100**

מרכיב	מהות/תא שטח	1	2	3	04A	04B	5	6	7	50	סה"כ
מגורים	**עיקרי**	38,130	21,948	21,948	13,032	13,032	5,100	11,040			124,230
	ניוד שטחים				750	1,025					1,775
	סה"כ עיקרי	38,130	21,948	21,948	13,782	14,057	5,100	11,040	0	0	126,005
	ממ"ד	4,920	2,832	2,832	2,232	2,232	720	1,656			17,424
	סה"כ שטח פלדלת	43,050	24,780	24,780	16,014	16,289	5,820	12,696	0	0	143,429
	יח"ד	410	236	236	186	186	60	138			1,452
	דירות קטנות 30%	123	71	71	56	56	18	41			
	שטח פלדלת דירות קטנות (75 מ"ר)	9225	5325	5325	4200	4200	1350	3075			32,700
	שווי למ"ר אקו' לדירות קטנות	5900	5900	5900	5900	5900	5900	5900			
	יתרת שטח פלדלת	33,825	19,455	19,455	11,814	12,089	4,470	9,621			110,729
	כמות יח"ד	287	165	165	130	130	42	97			
	שטח פלדלת ממוצע	118	118	118	91	93	106	99			
	שווי למ"ר מבונה	4,300	4,300	4,300	5,100	5,100	4,700	4,700			
	סה"כ שווי למגורים	**199,875,000**	**115,074,000**	**115,074,000**	**85,031,400**	**86,433,900**	**28,974,000**	**63,361,200**			**693,823,500**
מסחר	עיקרי				500	500			500	720	2220
	שירות				125	125			125	180	555
	שטח אקו' סחיר				563	563			563	810	2497.5
	שווי למ"ר מבונה אקו'				7,500	7,500			7,500	7,500	
	סה"כ שווי בש"ח				**4,218,750**	**4,218,750**			**4,218,750**	**6,075,000**	**18,731,250**
משרדים	עיקרי				1500	1500			2050	15530	20580
	שירות				600	600			820	4597	6617
	יחס שטחי שירות				40%	40%			40%	30%	
	שטח אקו' סחיר				2,100	2,100			2,870	20,127	27197
	שווי למ"ר מבונה אקו'				2800	2800			2800	2800	
	סה"כ שווי בש"ח				**5,880,000**	**5,880,000**			**8,036,000**	**56,354,242**	**76,150,242**
סה"כ שווי הזכויות במצב החדש (A)											**788,704,992**
עלות מטלה ציבורית	עיקרי								250	250	
	שירות								107	73	
	סה"כ שטח ציבורי								357	323	681
	עלות בניה ב"ש										5500
	שטח לחניה								50	50	100
	עלות בנייה ת"ק										2700
	סה"כ עלות הקצאה לצרכי ציבור										**-4,013,452**
	סה"כ עלות ציבורית בתוספת מע"מ (B)										**-4,695,739**
סה"כ שווי מצב החדש (A+B)											**784,009,253**
מקדם דחייה להקמת הפרויקט (6% ,6 שנים)											**0.70**
תוספת דמי שימוש ביח' קיימות לתקופת הביניים 5.5 שנים, שיעור היוון למגורים 3% ולמסחר 6.7%											
יח"ד בניה רוויה					186	דמ"ש	2400	3%	5.5		26,792,268
בתים צמודי קרקע ותיקים					4	דמ"ש	4300	3%	5.5		1,032,319
יחידות מסחר					4	דמ"ש	2200	6.70%	5.5		472,842
סה"כ דמי שימוש בתקופת הדחייה											**28,297,430**
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי הפחתות ודחייה											**580,993,017**
חלקו היחסי של הנכס הנדון עפ"י טבלת הקצאה ואיזון - 0.362%											**2,103,195**
השבחה											
סה"כ שווי מצב חדש											**2,103,195**
סה"כ שווי מצב קודם											**1,046,100**
השבחה בש"ח											**1,057,095**
היטל השבחה ב"ש"ח 50%											**528,547**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקש חושבה ההשבחה במקרה הנדון על פי ממוצע בין שתי גישות דהיינו, גישת ההשוואה הישירה והגישה הכלכלית באמצעות הפרש בין שווי הדירה הנידונה במצב הקודם לעומת, שווי חלקו היחסי של הנכס הנדון <u>משווי מגרש התמורה מספר 1</u> בהתאם להוראות וזכויות הבנייה מכוח תוכנית 302-0400754, בשיעור של 1.416% בהתבסס על טבלת ההקצאה ואיזון.

בשומתו, הפנה שמאי המבקש להחלטות ועדת ערר המחזקות את עמדתו ולפיה, בעת מימוש תת חלקה בדרך של מכר יש לחשב את ההשבחה בגישת ההשוואה ובעת מימוש בדרך של היתר בניה ע"י היזם יש לחשב בגישה הכלכלית. יחד עם זאת, בשומת המבקש חושבה ההשבחה כממוצע בין שתי הגישות.

בשומת המבקש חושב היטל ההשבחה בשיעור של 25% מההשבחה.

לעניין המצב הקודם - בשומת המבקש הובא בחשבון כי שטח הנכס הנדון במצב הקודם הינו 60 מ"ר. כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% לנטרול פוטנציאל תיכנוני. בנוסף, הובאו בחשבון זכויות בנייה להקמת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר לפי מקדם שווי של 0.5 המגלם דחייה, מושע ובניה על הקיים בהתאם לעמדת המשיבה.

<u>לעניין המצב החדש בגישת ההשוואה:</u>

בשומת המבקש הובאה בחשבון עסקת המכר בנכס הנדון בסכום של 1,495,000 ₪. לטענתו, העסקה משקפת את הערך הראוי בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון.

<u>לעניין המצב החדש בגישה הכלכלית:</u>

בשומת המבקש, הובאו בחשבון זכויות בנייה של מגרש תמורה מס' 1 בהתאם להוראות התוכנית המשביחה. בשומתו, הובאו בחשבון 410 יח"ד בחלוקה של 30% לדירות קטנות בשטח של 75 מ"ר/ליח"ד ו-70% יחידות גדולות בשטח של 118 מ"ר/ליח"ד.

בשומת המבקש הובא בחשבון במצב החדש מקדם דחייה של 0.56 (10 שנים, 6%) וכן, מקדם הפחתה בגין מושע (0.95) וכן, בניכוי עלות הריסה ופינוי בסך של 268,800 ₪.

לשיטת שמאי המבקש, שווי מגרש התמורה הינו בסך 77,050,589 ₪. במכפלה בחלקו היחסי של המבקש (1.416% בהתבסס על טבלת ההקצאה והאיזון) מתקבל על ידו שווי במצב החדש של 1,091,036 ₪.

<u>עסקאות השוואה למבנים וותיקים – מצב קודם:</u>

מועד עסקה	כתובת	מחיר מכירה	מספר חד'	שטח ארנונה	שטח רשום	קומה	מספר קומות	שנת בניה	שווי למ"ר ארנונה	שווי למ"ר רשום
15/12/22	יחיעם 10	1,390,000	3	66.00	50.00	3	4	1950	21,061	27,800
7/6/22	צפרה 1	950,000	2	41.00	41.00	2	2	1960	23,171	23,171
10/4/22	צפרה 2	1,000,000	2	50.00	41.00	1	4	1970	20,000	24,390
16/5/22	יחיעם 3	1,000,000	2	55.00	41.00	3	4	1960	18,182	24,390
23/6/22	יחיעם 3	800,000	3	50.00	50.00	4	4	1960	16,000	16,000
10/8/22	יחיעם 8	1,380,000	4	58.00	58.00	4	5	1950	23,793	23,793
17/11/22	יחיעם 1	1,180,000	2	41.00	55.00	4	4	1960	28,780	21,455
22/3/22	צפרה 1	995,000	3	41.00	41.00	3	3	1960	24,268	24,268

<u>עסקאות השוואה למבנים ותיקים – מצב חדש בגישת ההשוואה:</u>

מועד עסקה	כתובת	מחיר מכירה	חד'	שטח ארנונה	שטח רשום	קומה	מספר קומות	שנת בניה	שווי למ"ר ארנונה	שווי למ"ר רשום
10/10/24	יחיעם 3	1,270,000	2.5	55	41	4	4	1970	23,091	30,976
5/1/23	יחיעם 10	1,250,000	2	41	41	2	4	1960	30,488	30,488

למרות הטבלה הנ"ל, הובאה בחשבון בשומת המבקש במצב החדש שווי עפ"י התמורה בעסקת המכר בנכס מיום 14/07/2024 ובמקרה הנדון סך של 1,495,000 ₪.

<u>עסקאות השוואה למבנים חדשים – מצב חדש בגישה הכלכלית:</u>

<u>עסקאות לדירות קטנות בשטח של כ-77 מ"ר:</u>

מועדעסקה	כתובת	גו"ח	חד'	קומה	דירות בבניין	שטח רשום	מחיר מכירה	שווי למ"ר	התאמה למיקום	שווי מ"ר בנוי מתואם
24/8/22	הרברט סמואל	10036-236-17	3.5	5 /22	118	84	1,470,000	17,500	1	17,500
8/1/23	סמלינסקי 1	10036-178-65	3	5 /22	208	76	1,650,000	21,711	0.95	20,625
19/1/23	סמלינסקי 1	10036-178-65	3	6 /22	208	76	1,300,000	17,105	0.95	16,250
19/3/23	סמלינסקי 1	10036-178-65	3	7 /22	208	76	1,760,000	23,158	0.95	22,000
19/3/23	סמלינסקי 1	10036-178-65	3	9 /22	208	76	1,785,000	23,487	0.95	22,313
30/5/23	סמלינסקי 1	10036-178-65	3	3 /22	208	76	1,636,288	21,530	0.95	20,454
30/5/23	סמלינסקי 1	10036-178-65	3	2 /22	208	76	1,719,000	22,618	0.95	21,488
11/6/23	סמלינסקי 1	10036-178-65	3	4 /22	208	77	1,719,000	22,325	0.95	21,208
22/7/23	סמלינסקי 1	10036-178-65	3	15 /22	208	76	1,840,000	24,211	0.95	23,000
14/8/23	סמלינסקי 1	10036-178-65	3	10 /22	208	76	1,800,000	23,684	0.95	22,500

לשיטתו, מתקבל שווי ממוצע של 21,700 ₪/למ"ר. בהתאמה למיקום מתקבל על ידו שווי של 20,700 ₪/למ"ר. בניכוי מע"מ 17%, יזמות 18% ועלות בניה של 10,156 ₪, מתקבל על ידו שווי בסך של כ-4,800 ₪/למ"ר מבונה לדירות קטנות.

<u>עסקאות לדירות גדולות בשטח ממוצע של כ-118 מ"ר:</u>

בשומת המבקש הובאו בחשבון 50 עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בפרוייקט סמילנסקי 1 והרברט סמואל בחדרה. לשיטתו, מתקבל שווי ממוצע של 17,500 ₪/למ"ר. לאחר התאמה למיקום מתקבל שווי של 16,700 ₪/למ"ר. בניכוי מע"מ 17%, יזמות 18% ועלות בניה של 9,178 ₪, מתקבל על ידו שווי של כ-3,000 ₪/למ"ר מבונה לדירות גדולות.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

ההשבחה בגישת ההשוואה:

שווי מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ**
דירת מגורים	60	21,950	1,317,000
מקדם הפחתה פוטנציאל			0.9
תרומת זכויות להקמת ממ"ד - עפ"י המשיבה			39,600
סה"כ שווי מצב קודם			**1,225,000**
שווי מצב חדש			
שווי הנכס עפ"י עסקת המכר			**1,495,000**
השבחה בש"ח			**270,000**

תחשיב בגישה הכלכלית:

תיאור	**מס' יח"ד**	**שטח דירה פלדלת**	**שטח פלדלת**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
דירות קטנות 30%	123	75	9,225	4,800	44,280,000
דירות טיפוסיות	287	118	33,825	3,000	101,475,000
שווי מצב מוצע זמין	**410**		**43,050**		**145,755,000**
דחיה ו/או מורכבות עד למימוש לפי 10 שנה, ריבית 6%					0.56
הפחתה בגין מושע (מעבר לדחיה)					0.95
שווי מצב מוצע - דחוי					**77,319,389**
הפחתה בגין עלויות פינוי והריסה		768	350		-268,800
חלק יחסי במגרש ע"פ טבלת האיזון					**1.4160%**
סה"כ שווי מצב חדש המיוחס לתת חלקה 7 בחלקה 333 בגוש 10049					**1,091,036**
סה"כ שווי מצב קודם כבנוי (10.1)					**1,225,000**
השבחה					**אין השבחה**

גישה	**השבחה**	**משקל**	**השבחה יחסית**
גישת השוואה	410,000	50%	205,000
גישה כלכלית	0	50%	0
סה"כ השבחה			**205,000**
תוכנית	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל השבחה 25%**
302-0400754	21.01.2023	205,000	51,250 ₪

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1. <u>לעניין שווי מ"ר בנוי במצב הקודם:</u>

לטענת שמאית המשיבה, בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 19,500 ₪/למ"ר בנוי. בתגובה לכך, מפנה שמאית המשיבה לשומת החי"מ ברח' סמילנסקי בה נקבע שווי של 11,000 ₪/למ"ר בנוי לדירות בשטח ממוצע של 108 מ"ר למועד הקובע 29/09/2021. לשיטתה, שומתה נערכה על הצד הזהיר.
עוד נטען על ידה כי, בשומת המבקש הובאו בחשבון זכויות בנייה להקמת ממ"ד עם אותם ערכי שווי משומת המשיבה כך שנוצרה סתירה בשומת המבקש.

8.3.2. <u>גישת שווי המצב החדש:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי גישת ההשוואה הישירה הינה בעלת תוקף גבוה יותר לקביעת שווי המקרקעין. בתגובה לכך, סבורה המשיבה כי במתחם שבנדון לא בוצעו עסקאות שיכולות להוות בסיס לביצוע גישה זו. כ"כ, במצב החדש הובאה בחשבון עסקה מתאריך 5/1/23 אשר בוצעה לפני אישורה של התוכנית שבנדון ולכן, המוכר לא חייב בתשלום היטל השבחה. לשיטתו, העסקה מגלמת פוטנציאל ואינה ברת השוואה לפי הלכת לוסטרניק. בנוסף, יש להוסיף למחיר העסקה את היטל ההשבחה.
עוד נטען על ידה כי, יש להחיל עקרון זהה גם במצב הקודם. שמאית המשיבה מפנה בעניין זה לעסקה בנכס הנדון שבוצעה כ-10 חודשים בטרם אושרה התוכנית המשקפת תמורה של 950,000 ₪.

8.3.3. <u>שווי זכויות הבניה במצב החדש - גישה כלכלית:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון במצב החדש חלקו היחסי של הנכס הנדון במגרש תמורה מס' 1 בלבד. בתגובה לכך, טוענת שמאית המשיבה כי יש להתחשב בכלל המרכיבים במתחם כולו לרבות מטלות ציבוריות הריסת כלל המבנים במתחם וזאת, לאור העובדה כי הוצאת התוכנית מן הכוח אל הפועל תלוי במספר חלקות שונות ובמבנים שונים.
למרות כל האמור לעיל, וככל והחי"מ לא יקבל את טענותיה מוצג בתגובתה תחשיב לפי חלקו היחסי של הנכס הנדון במגרש תמורה מס' 1. לשיטתה, מתקבל שווי מעודכן של 2,140,006 ₪ במצב החדש.

8.3.4. <u>לעניין שווי מ"ר מבונה למגורים:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם התאמה בין מתחם סמילנסקי למתחם הנדון של 0.95. בתגובה לכך, סבורה המשיבה כי המתחם הנדון נמצא במיקום עדיף הנהנה מנגישות תחבורתית בצידה המערבי של העיר ובסמוך לכביש 2 ורכבת ישראל.
<u>לעניין עלות בניה</u> – בשומת המבקש הובאה בחשבון עלות בניה בסך 10,156 ₪/למ"ר בדירות קטנות ו-9,178 ₪/למ"ר בדירות גדולות. בתגובה לכך, מפנה שמאית המשיבה למחירון דקל פברואר 23 בו נקבעה עלות של 5,460 ₪/למ"ר המגלם ממוצע ארצי ואינו משקף את העלות באזור שהינה נמוכה באופן משמעותי. בנוסף, בשומת החי"מ במתחם סמילנסקי נקבעה עלות של 7,000 ₪/למ"ר למועד 29/09/2021 המגלמת שטחים משותפים, מרתפים, עלויות עקיפות ועוד.
שמאית המשיבה מציגה בתגובתה מחשבון דקל לחישוב כלל העלויות במתחם ולפיו, מתקבלת עלות בניה של כ- 7,091 ₪ מגלמת בניה ת"ק. בהינתן העמסת עלות עקיפה של 25% מתקבלת עלות כוללת בסך של 8,863 ₪/למ"ר. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות של 8,800-9,200 ₪/למ"ר.

8.3.5. <u>לעניין הדחייה:</u>

בשומת המבקש הובאה בחשבון דחייה ארוכה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%. בתגובה לכך, מפנה המשיבה לסעיף 7.1 להוראות התוכנית בדבר שלביות הביצוע וכן, לנספח <u>מנחה</u> המתווה שלביות ביצוע. עוד הובהר על ידה, כי ניתן היתר בניה לחפירה ודיפון כשנתיים לאחר אישור התוכנית.
עוד נטען ע"י שמאית המשיבה כי, עפ"י שמאי המבקש, בהוראות התוכנית נקבע תנאי לקבלת אישור אכלס במבננים 4 ו-5, הריסה בפועל של 7 יח"ד קיימות במתחם 3 ו/או הריסה בפועל של 136 יח"ד קיימות במבנן 2 ו/או הריסה בפועל של 54 יח"ד קיימות במבנן 1. לטענת שמאי המבקש, תנאי לקבלת אישור אכלוס למבנים המוצעים במבנן 2 יהיה הריסה בפועל של 54 יח"ד הקיימות במבנן מס' 1. לעניין זה טוענת שמאית המשיבה כי, בהתאם ל - 2 התנאים (2 ו- 4 בסעיף 6.9 להוראות התוכנית), לא עולה באופן חד ערכי כי שלביות הביצוע של מבנן 1 תהיה לאחר ביצוע מבננים 2 ו-4.

לשיטתה, יש להביא בחשבון זמן דחייה קצר יותר. כראיה, מפנה לשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד קובע	גו"ח	מס' יח"ד להריסה	מס' שנים לדחייה	שיעור היוון	מקדם דחייה
אלי כהן	29/01/2021	10036/345-348	23	3	6%	0.84
לילך בן פורת	28/11/2020	10572/373	198	10	6%	0.558
אלי כהן	26/01/2019	7959/25	208	6	6%	0.705
יהודה פלד	15/01/2019	6164/117	72	8	6%	0.63
שושי שרביט	30/12/2016	6133/467	106	8.5	6%	0.61
גבע בלטר	7/1/2015	8228/108	177	4	7%	0.76

8.3.6. <u>לעניין דמי שימוש ביניים:</u>

בשומת המבקש לא הובאו בחשבון דמי שימוש בתקופת הדחייה. בתגובה לכך מפנה שמאית המשיבה לתקן מס' 21.1 לתקינה השמאית. כמו כן, המשיבה סבורה שאי לקיחת דמי השימוש בחשבון במקביל לדחיית הזכויות גורמת לסתירה ועיוות השווי במצב החדש.

8.3.7. <u>לעניין רכיב המושע:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם מושע של 0.95. בתגובה לכך, נטען על ידה כי בעלי הקרקע אינם מהווים יזמים עצמאיים הנדרשים לבצע את הפרויקט בשותפות. לפיכך, אין להביא בחשבון מקדם מושע. לחיזוק עמדתה הפנתה למספר שומות מכריעות בהן נקבע מקדם דחייה המגלם מושע.

8.3.8. <u>לעניין עלות הריסה:</u>

בשומת המבקש הובאה בחשבון עלות הריסה. בתגובה לכך, סבורה המשיבה כי עלות הריסת המבנים מתקזזת עם תרומת החיסכון בהיטלי פיתוח ולכן, אין להביא בחשבון עלות זו בשווי החדש.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מס' תוכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה בש"ח	ההשבחה בשומת המבקשת בש"ח
302-0400754	21/01/2023	1,057,095	205,000

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.

ג. 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.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2 ג'.
4. מיקום הנכסים ברח' יחיעם 2 פינת דוד שמעוני 3, חדרה.
5. המועד הקובע הינו בהתאם למפורט בס' 3 דלעיל.

9.2 נקודות שבהסכמה:

- המועד הקובע.
- פרטי הנכס.
- המצב המשפטי, הרישוי והתכנוני.
- תרומת זכויות הבנייה להקמת ממ"ד במצב הקודם.
- שיעורו היחסי של הנכס הנדון בטבלת הקצאה ואיזון וכן, מגרש התמורה.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. כללי:

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה לאור אישורה של תוכנית בניין עיר מפורטת לפינוי בינוי מספר 302-0400754, פינויים של 190 יח״ד בבניה רוויה ו-7 צמודי קרקע. התוכנית מציעה הקמת פרויקט הכולל שימושים מעורבים בבינוי של 5 מבננים המכילים 1,452 יח״ד, שטחי מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור בהיקף נרחב במצב החדש.

10.2. גישת ההשבחה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגישה הכלכלית ועל פיה, הובא בחשבון חלקו היחסי של המבקש בשיעור של 0.362% וזאת, ביחס לשווי כל המתחמים במצב החדש ועפ״י טבלת ההקצאה ואיזון.

בשומת המבקשת חושבה השבחה כממוצע בין שתי גישות שונות. האחת גישת ההשוואה הישירה בהתבסס על החלטות ועדת ערר והגישה השנייה הינה הגישה הכלכלית בהתאם לשומת המשיבה. יחד עם זאת, בשומת המבקש הובא בחשבון במצב החדש חלק יחסי של המבקש בשיעור של 1.416% משוויו של מבנן מס׳ 1 בלבד וזאת, בהתבסס על טבלת הקצאה ואיזון.

הכרעה:

במקרה הנדון מדובר בתוכנית לפינוי/בינוי והתחדשות עירונית וזאת, על ידי פינוי מתחם בו קיימים מספר מבנים ישנים, לטובת הקמת מתחם מגורים הכולל מבנים חדשים, שטחי תעסוקה, פיתוח תשתיות וכן, שטחים ציבוריים לרווחת הציבור. במתחמים מסוג זה בעלי הדירות מקבלים במקום דירתם הישנה, דירה חדשה בשטח גדול יותר בד״כ, תשתית סביבתית מפותחת וחדשה. לעומת זאת, היזם מקבל זכויות בניה להקמת דירות חדשות וכן, יתרת זכויות בנייה למגורים ושטחי מסחר. בתמורה לכך, מתחייב היזם להקים את המתחם על חשבונו כולל כל ההוצאות הנלוות לכך. תכניות מסוג ״פינוי בינוי״ קובעות מנגנון המאפשר שיפור רווחת בעלי הדירות, תוך מתן תמריץ ליזמים פרטיים.
במרוצת השנים השתרשו בקרב שמאי המקרקעין, בתי המשפט וועדות ערר 2 גישות מרכזיות לבחינת ההשבחה במתחמי התחדשות עירונית.
גישה אחת, הינה גישת ההשוואה הישירה. עפ״י גישה זו יש לבחון את שווי דירת המגורים בשני מצבי התכנון וזאת, על פי עסקאות השוואה במתחם ו/או במתחמים זהים בסביבה. במקרה כזה, במצב הקודם יש לנטרל את הפוטנציאל התכנוני הגלום ואת הציפייה לאישורה של התוכנית להתחדשות עירונית בהתאם לפסיקה. לעומת זאת, במצב החדש יש להביא בחשבון עסקאות השוואה לדירות ישנות לאחר מועד אישורה של התוכנית.

הגישה השנייה, הינה הגישה הכלכלית. בגישה זו מוערכות שווין של זכויות הבניה העתידיות המוקנות לכלל המתחם עפ״י התוכנית החדשה בכפוף להפחתה בגין מטלות ציבוריות, עלות הריסה ועוד. לאור מורכבות הפרוייקט נהוג להביא בחשבון דחייה עד למימוש הפרויקט. מההשבחה הכוללת נגזרת ההשבחה היחסית.

יישום גישה זו נעשה בכפוף למספר מאפיינים מאתגרים והנחות יסוד היוצרות אי וודאות ובין היתר בשל הגורמים הבאים:

- קושי בקביעת שוויין של זכויות הבניה העתידיות לרבות ולאור האפשרות לניוד זכויות בין השימושים המותרים וזאת, כמפורט בהערות לטבלת הזכויות סע' 5 להוראות התוכנית.
- קביעת משך התקופה למימוש הפרויקט. מדובר באומדן של תקופה המייצר חוסר ודאות ושונות גבוהה בין השמאים.
- שיעור ההיוון הראוי לשווי העתידי. בתחשיב כלכלי יש צורך בקביעת שיעור ההיוון. כל שינוי בשיעור ההיוון יוצר שונות גבוהה בגובה ההשבחה המתקבלת.
- סוגיית עלות המטלות הציבוריות (ככל וקיימות בהוראות התב"ע).
- סוגיית עלויות נוספות בכל הנוגע לעלות הריסה, פיתוח תשתיות וכד'.
- החלק היחסי של דירת המבקש בפרויקט בתוכנית בה אין טבלת איזון ואין סופיות חלוקה.

עפ"י האמור לעיל, יישום תחשיב השבחה בגישה הכלכלית מלווה באי וודאות. לפיכך, יש לבחון מהי הגישה העדיפה בפרויקטים להתחדשות עירונית.
להלן פסיקה והחלטות רלוונטיות חלקיות לעניין הגישה העדיפה כדלקמן:

א. בערר **מס' תא/85224/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א מיום 20/04/2020** נקבע בין היתר כי: *"שומת ההשבחה לפרויקט פינוי בינוי יכולה להיעשות במספר דרכים עקרוניות שונות:*

- *באמצעות כימות התועלות הכלכליות שהתוכנית מקנה ליזם. דהיינו, הערכת הרווח שמעבר לרווח הענפי הסביר.*
- *באמצעות כימות התועלות שהתוכנית מקנה לבעלי 43 הדירות הישנות (שהם הבעלים הרשומים במקרקעין) וזאת בהתאם ללשון החוק, שקובע שההשבחה תימדד ביחס לשווי זכויות הבעלים או החוכר. יצויין, כי ניתן יהיה לראות בכפוף לפרשנות משפטית מתאימה את ההשבחה הזו כפטורה לפי סעיף 19 לתוספת השלישית.*
- *באמצעות כימות שניהם יחד".*

בהמשך נקבע: ***"לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי.*** *במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי;"*

ב. בערר **מס' 8012/20 + 8126 + 8127 + 8128/19 ועדה מקומית לתו"ב ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח' מיום 09/06/2021** צויין כי: *"המקרה שבפנינו מוכיח, באותיות קידוש לבנה, שהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו, 20.4.2020) (להלן: "עניין אשדר") נכונה וצודקת. בסופו של יום, **שומת הוועדה המקומית נערכה כך שההשבחה נבחנה ביחס למגרש כולו**. במצב זה השווי במצב הקודם נקבע בהתאם לשווי הדירות הבנויות (מקרקעין) ושווי המצב החדש נקבע כשווי זכויות הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל. **אלא שכפי שקבענו בהחלטתנו האמורה, גישה זו יכולה בקלות להביא לגביית מס שאיננו מס אמת, שכן גישה זו מחייבת***

***לשקלל רכיבים שונים "החל מאלמנטים שבחנה הוועדה המקומית במסגרת בחינת תקן 21 וכלה במקדמי אי וודאות". גישה זו הוכחה בעררים שבפנינו ככזו המביאה בקלות לאבסורד ולתוצאה לא צודקת**, כפי שכתבנו בעניין אשדר, וזאת "בשל רגישותם של המקדמים בפרויקט של פינוי בינוי, ביסוסם על הנחות שטרם נולדו...". (הדגש אינו במקור)*

בהמשך נקבע עוד כי,

*"לא זו בלבד, כפי שקבענו **בעניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע**. זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו.". (הדגש אינו במקור).*

ביחס לסבירות שומת הוועדה נקבע בערר הנ"ל כי: *"בטרם הפצנו החלטה זו פנינו לעוררת בהמלצה לאמץ את השומה המכרעת, שכן, כפי שפורט בגוף ההחלטה, שומת הועדה המקומית במקרה זו מביאה לתוצאה שאסור לתת לה יד. לצערנו הרב הועדה המקומית סרבה וביקשה שנמתין לפסק הדין בערעור שהוגש **בעניין אשדר**. אלא שלטעמנו, יהיה אשר יהיה פסק דינו של בית המשפט **בעניין אשדר**, התוצאה אליה הגיעה הועדה המקומית בשומתה לא סבירה באופן קיצוני. אדרבה, לו היינו מיישמים את המתודה השמאית של הועדה המקומית התוצאה הייתה פסילת שומת הועדה המקומית וקביעה כי שומת הועדה המקומית לא הוכיחה השבחה".*

ג. בערר מס' **(ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל מיום 19.08.2024** נקבע בין היתר כי: *"**ככלל, אנו סבורים כי ההחלטה על הצורך ביישום גישת שומה נוספת מעבר לגישת ההשוואה, שלה כאמור מיוחס מעמד בכורה, היא בתחום שיקול הדעת השמאי**. אין מניעה כי במסגרת יישום שומתו **ייקבע השמאי המכריע כי די במחירי העסקאות על מנת לבסס את השווי, באופן שאיננו דורש ביסוס נוסף באמצעות גישת שומה נוספת**. כל שכן, כאשר גישת השומה הנוספת האפשרית היא **הגישה הכלכלית, שלה תוקף נמוך ביחס לגישת ההשוואה** לנוכח רגישותה הגבוהה כמפורט לעיל".*

ד. בערר מס' לו/8039/0824 **שרה שמש נ' הועדה המקומית לתו"ב לוד מיום 12/11/2024** לעניין יישום הגישה הכלכלית צויין בין היתר כי: *"על בסיס הגישה הכלכלית שאומצה בשומה המכרעת, שווי דירת שמש במצב החדש הינו 1,955,308 ₪ נכון למועד הקובע. שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,188,379 ₪ ועל כן ההשבחה שיצרה תמל 2012 במקרקעין במועד הקובע הייתה בסך של 766,929 ₪ כפועל יוצא מכך נדרשת שמש לשלם היטל השבחה בסך של 383,465 ₪. דא עקא, סכומים אלו אינם עולים בקנה אחד עם המחיר שבו נמכרה דירת שמש לאדם פרטי, בשוק החופשי, חמישה חודשים לאחר המועד הקובע: 1,355,000 ₪" .*

בהמשך, עלתה האפשרות לחייב את העוררת שם לפי הלכת אליק רון בהליך דו-שלבי כדלהלן: *"כשלעצמנו סברנו, שאפשר כי ניתן לראות את **מכר הדירה בפרויקט פינוי בינוי כמימוש חלקי** של הזכויות מכוח תוכנית הפינוי בינוי, ואת הוצאת **היתר בנייה כמימוש יתרת הזכויות**. כל זאת, מבלי להבחין בין שווקים שונים (שההבחנה ביניהם אינה תמיד מובהקת) ומבלי להזדקק ליישום של הלכת **אליק רון** ביחס לזכויות שאינן מצויות בשיקול דעת הוועדה המקומית. מודל זה מתיישב היטב עם פסק*

*הדין בעניין **אשדר**, אינו מביא לחיוב ביתר של בעלים פרטיים ובה בעת מבטיח גבייה מלאה של היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית. ההבחנה במקרה כזה אינה על סמך זהות הנישום או התנאים להוצאת היתר בנייה, אלא על סמך מידת המימוש של הזכויות, בהתאם להוראת סעיף (7ב) לתוספת השלישית לחוק".*

"מודל זה עולה בקנה אחד גם עם עקרון רציפות המס, ויקטין את נטל המס שיוטל על הבעלים של המקרקעין, אם תאושר בעתיד תוכנית נוספת ביחס למקרקעין: נקודת המוצא לחישוב ההשבחה שתיצור תוכנית עתידית שכזו תהיה השווי בעת הוצאת היתר הבנייה, ולא השווי במכר הדירות".
(הדגש אינו במקור).

ה. בערר מס' **8061/10** **'רמי לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון'** נקבע בין היתר: ***"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה** (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם). וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו? לטעמנו, **כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון".***
(ד.ש.א.כ).

מהחלטות ועדות ערר הנ"ל עולה כי, גישת ההשוואה הישירה בחישוב ההשבחה הינה בעלת התוקף הגבוהה ביותר לעומת כל גישה אחרת ובפרט, לגישה הכלכלית. יפים דברי יו"ר ועדת ערר בעניין אברהם כספי ז"ל ולפיהם: *"**הגישה הכלכלית, שלה תוקף נמוך ביחס לגישת ההשוואה**..."*.
לאור זאת, תיבחן ההשבחה בשומה זו בהתאם לגישת ההשוואה וזאת, כל ויימצאו לכך עסקאות השוואה ראויות.
ולענייננו,
במקרה הנדון קיימים הסכמי רכישה לדירה הנדונה לפני ואחרי המועד הקובע. בהתאם לפסיקה ובמיוחד כאמור בערר בעניין 'רמי לוי' המפורט לעיל, הרי שלמעשה יש לנו סוג של 'עסקת זהב'. הנכס הנדון נרכש על ידי המבקש ביום 08/03/2022 בתמורה של 950,000 ₪ וזאת, לפני מועד אישורה של התוכנית. בנוסף, הנכס הנדון נמכר ביום 14/07/2024 כשנה וחצי לאחר אישורה בתמורה של 1,495,000 ₪ כאשר התוכנית אושרה ביום 03/01/2023. משקף רווח של 545,000 ₪ וזאת, עוד לפני התאמה למועד, עליות שווי כלליות ועוד. בהערת אגב יצויין כי, בשומת המשיבה נדרשה השבחה בסך של 1,057,095 ₪.

לכאורה, די היה באמור לעיל כדי לבחון את ההשבחה הראויה. יחד עם זאת, ולצורך בחינת ההשבחה בהתעלם מהעסקאות בדירה הנדונה, עיינתי בעסקאות השוואה נוספות וזאת, לצורך חיזוק קביעת השווי וכבקרה.
במסגרת זו, אותרו על ידי לצורך קביעת השווי במצב החדש ארבע עסקאות השוואה לדירות במתחם הנדון וכן, חמש עסקאות השוואה לדירות מגורים ישנות במתחם סמילנסקי. לעומת זאת, לצורך קביעת השווי במצב קודם אותר מסד נתונים רחב של עסקאות השוואה לנכסים ללא פוטנציאל תכנוני בקרבת הנכס הנדון ו/או בעלי פוטנציאל כללי להתחדשות שאינו פוטנציאל ממשי וכן, שומה מכרעת מהמתחם הנדון והכל כמפורט בסעיף 10.5 דלהלן.

עפ״י האמור, כאשר קיים מסד נתונים רחב בסביבת הנכס הרי שגישת ההשוואה הינה הגישה העדיפה לבחינת ההשוואה. בהערת אגב יוער כי, בקביעת שווי במצב החדש למגרש ריק ולאחר הריסה, הרי שבהתאם לסעיף 3 בתקן מס׳ 3 לתקינה השמאית במגרשים ריקים ופנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ו/או מסחר הגישה העדיפה ובעלת התוקף הגבוה ביותר הינה גישת ההשוואה.
לאור כל האמור לעיל, הרי שבשומה זו תיבחן ההשבחה באמצעות גישת ההשוואה הישירה בלבד.

10.3. <u>שטח היחידה וזכויות הבניה - מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דירה בשטח של 61 מ״ר. בנוסף, הובאו בחשבון זכויות בנייה להקמת ממ״ד בשטח של 12 מ״ר אשר חושב לפי מקדם 0.5 המגלם מרכיב מושע והתאמת הבינוי החדש לקיים.
בשומת המבקש הובאה בחשבון דירה בשטח של 60 מ״ר וכן, תרומת זכויות בנייה להקמת ממ״ד בהתאם לשומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

<u>לעניין שטח הדירה:</u>

עפ״י תשריט הבית המשותף, הנכס הנדון מהווה דירה בקומה השנייה מעל קומת קרקע חלקית (רשומה כקומה שלישית), דירה פינתית במבנה הפונה לכיוונים צפון – מזרח - מערב. עפ״י מדידה גראפית ע״ג תשריט הבית המשותף, שטח הדירה הינו כ - 61 מ״ר.

בנוסף, עפ״י מדידה שערכתי ע״ג היתר בניה מספר 3542 מיום 17/02/1964, שטח הנכס הנדון הינו כ- 61 מ״ר.
לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון במצב הקודם דירה בשטח של 61 מ״ר.

<u>לעניין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות:</u>

אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין תוספת זכויות הבנייה להקמת ממ״ד. כמפורט בסעיף 10.2 דלעיל, הרי שבשומה זו נבחנה ההשבחה בגישת ההשוואה. באופן כזה, השווי שנקבע משקף את כלל מאפייני הנכס כולל יתרת זכויות בניה ככל וקיימות. איני רואה מקום לתוספת שווי תיאורטית מעבר לתמורה המוסכמת בין הצדדים.
בניתוח עסקאות ההשוואה במצב הקודם הובאו בחשבון עסקאות לנכסים וותיקים בעלי מאפיינים דומים הן בנוגע לטיב הבניה, מספר הקומות, גיל הבניינים ועוד. במקרה כזה, שווי הדירות מגלם את כלל מאפייני הנכס ואת יתרת הזכויות לממ״ד ככל וקיימות.

אני ער לעובדה כי במתחם הנדון פורסמה שומת השמאי אשור מיום 03/12/2024 ובה הובא בחשבון במצב הקודם שווי נפרד ונוסף עבור יתרת הזכות לבניית ממ״ד. יחד עם זאת, לא מצאתי בשומה המכרעת הנ״ל הסבר המניח את הדעת לתוספת השווי בגין הממ״ד למעט הסכמת הצדדים לעניין השווי.
לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי בגישת ההשוואה הישירה, השווי למ״ר בנוי מגלם את כלל מאפייני הנכס כולל יתרת זכויות שאינן מנוצלות ככל וקיימות.

10.4. <u>זכויות בנייה - מצב חדש:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון במצב החדש זכויות בנייה להקמת 1,452 יח"ד בשטח של 143,429 מ"ר פלדלת, שטחי מסחר של 2,220 מ"ר עיקרי ו-555 מ"ר שירות וכן, שטחי תעסוקה של 20,580 מ"ר עיקרי ו-6,617 מ"ר שירות.

בשומת המבקש הובאו בחשבון במצב החדש, בתחשיב הגישה הכלכלית, זכויות בניה להקמתן של 410 יח"ד בשטח של 43,050 מ"ר פלדלת. כ"כ, חושבה ההשבחה בגישת ההשוואה.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם למפורט בסעיף 10.2 דלעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגישת ההשוואה הישירה. נכון למועד הקובע קיים הסכם פינוי/בינוי בין המבקש ליזם. הרוכש למעשה, נכנס 'בנעלי' המבקש. פרטי העסקה ידועים לרוכש ובתמורה המוסכמת על הצדדים באים לכלל ביטוי כל מאפייני העסקה דהיינו הדירה הנדונה, הדירה שתתקבל, שטחה של הדירה ומפרט הבניה בה, זכויות הבניה, משך הדחייה עד להקמתה ועוד.

לאור זאת, הרי שבקביעת השווי במצב החדש, באות לידי ביטוי גם זכויות הבניה מכוח התוכנית המשביחה. לאור זאת, מתייתר הצורך בקביעת זכויות הבניה המפורטות בהוראות התוכנית המשביחה.

10.5. <u>לעניין ערכי השווי:</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון שווים למרכיבים השונים כדלקמן:

מהות	משיבה	מבקש
שווי למ״ר אקו׳ לדירות קטנות 75 מ״ר	5,900	4,800
שווי למ״ר אקו׳ לדירות קטנות 90 מ״ר	5,100	-
שווי למ״ר אקו׳ לדירות קטנות 100 מ״ר	4,700	-
שווי למ״ר אקו׳ לדירות קטנות 118 מ״ר	4,300	3,000
שווי מ״ר מבונה למסחר	7,500	-
שווי מ״ר מבונה למשרדים	2,800	-
שווי בנוי ישן	16,500	19,755[6]

10.5.1. <u>כללי:</u>

בנכס הנדון וכאמור לעיל, בוצעו 2 עסקאות מכר. האחת בתאריך 08/03/2022 וזאת, עוד בטרם הופקדה התוכנית המשביחה. העסקה השניה נכרתה ביום 14/07/2024 דהיינו, כשנה וחצי לאחר אישורה.

לעניין זה מפנה לערר **8061/10 ׳רמי לוי נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון׳** בו נקבע בין היתר כדלקמן: *״אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר׳ פרופ׳ נמדר, ׳פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית׳, עמ׳ 342 והאסמכתאות שם). וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?*

לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון״.

בהתאם להחלטה הנ״ל, הרי שיש לתת לעסקאות בנכס את משקל הבכורה.

לפיכך, בחישוב כלל נתוני השווי וניתוח עסקאות ההשוואה בדירה הנדונה ובסביבתה, ניתן לעסקה בנכס הנדון משקל גבוה יותר לעומת יתר העסקאות במצב החדש. כאמור, העסקה בוצעה לאחר אישור התוכנית. לעומת זאת, במצב הקודם הובאה בחשבון העסקה בנכס הנדון אלא, שהיא בוצעה כשלושה חודשים לפני הפקדת התוכנית וכשנה וחצי לפני המועד הקובע. לאור ההתאמות הנדרשות ניתן לה מקדם שווי נמוך יותר אולם גבוה ביחס ליתר העסקאות והכל, כמפורט להלן.

[6] בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 21,950 ₪/למ״ר בנוי וכן מקדם הפחתה לפוטנציאל תכנוני לפי 0.9.

10.5.2. <u>שווי מ"ר בנוי - מצב קודם:</u>

- <u>עסקת מכר בנכס הנדון:</u>

ביום 08/03/2022 נמכר הנכס הנדון תמורת 950,000 ₪. משקף שווי של 15,574 ₪/למ"ר נטו.
כאמור, המועד הקובע לתוכנית שבנדון הינו 21/01/2023. בהתאמה למועד הקובע באמצעות בחינת עליית מדד מחירי דירות מאתר הלמ"ס בתקופה הנדונה, מתקבל עליית שווי בשיעור של 16.74%.
כבקרה ומעבר לנדרש, עיינתי בסקירת השתנות מחירי דירות ברבעון הראשון של שנת 2023 שנערך ע"י משרד השמאים דנוס – להט ולפיה, מחירי הדירות בחיפה בתקופה זו עלו בשיעור של 17% ובנתניה נצפתה עליית שווי בשיעור של כ - 15%.
בחישוב ממוצע מתקבל שווי בגבולות של 18,100 ₪/מ"ר בנוי נכון למועד הקובע במצב קודם.

- <u>עסקאות השוואה במתחם הנדון:</u>

מצב קודם במתחם הנדון										
תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**שטח רשום**	**שטח נטו**	**חד'**	**קומה**	**מתוך**	**שנת בניה**	**חניה**	**שווי מכירה בש"ח**	**שווי למ"ר נטו**
30/12/2021	10049-333-12	יחיעם 2	41	51	2	4	4	1970	0	720,000	14,118
12/7/2021	10049-333-14	יחיעם 2	50	61	3	3	4	1960	0	850,000	13,934
17/06/2020	10049-333-3	יחיעם 2	50	61	3	2	4	1960	0	640,000	10,492
8/4/2019	10049-333-5	יחיעם 2	41	51	2	2	3	1960	0	708,000	13,882

העסקאות הנ"ל נערכו במועד שקדם להפקדת התוכנית שהינו 6/6/2022. לפיכך, מדובר בעסקאות המגלמות פוטנציאל תכנוני כללי להתחדשות שאינו ממשי.
מהעסקאות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי של 13,100 ₪/למ"ר נטו. בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי מתואם של 17,000 ₪/למ"ר נטו.

- עסקאות מכר ברחבי העיר בתחום תוכנית כוללנית מופקדת להתחדשות עירונית מס׳ 302-0922633:

תוכנית 302-0922633 מהווה תוכנית להתחדשות עירונית המחלקת את לב העיר חדרה למתחמי פינוי בינוי. על פי הוראות התוכנית נדרשת הכנת תוכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה למתחמים השונים ומכאן, שלא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של התוכנית. כלומר, נדרש שלב תכנוני נוסף. לפיכך, עסקאות ההשוואה המפורטות להלן, מגלמות פוטנציאל תכנוני כללי שאינו פוטנציאל ממשי.

להלן עסקאות השוואה:

סקר מחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים בתוכנית כוללנית מופקדת להתחדשות עירונית מס׳ 302-0922633										
תאריך	גו״ח	כתובת	שטח רשום	שטח נטו	חד׳	קומה	מתוך	שנת בנייה	חניה	תמורה בש״ח	שווי למ״ר נטו
23/01/2023	10049-197-14	רמבם 6	55	76	3	3	3	1960	0	1,250,000	16,447
10/1/2023	10049-200-12	רמבם 51	54	74	3	3	4	1960	0	1,240,000	16,757
22/11/2022	10049-200-25	רמבם 51	54	76	3	3	4	1960	0	970,000	12,763
6/9/2022	10049-200-26	רמבם 51	53	72	3	3	4	1960	0	1,260,000	17,500
8/5/2022	10049-200-09	רמבם 51	54	76	3	3	4	1960	0	1,080,000	14,211

מהעסקאות הנ״ל מתקבל שווי בגבולות של 15,500 ₪/למ״ר נטו ללא פוטנציאל ממשי להתחדשות.

- עסקאות מכר לנכסים בגוש הנדון **ללא** פוטנציאל תכנוני להתחדשות עירונית כלל:

סקר מחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים **ללא** פוטנציאל תכנוני להתחדשות עירונית										
תאריך	גו״ח	כתובת	שטח רשום	שטח נטו	חד׳	קומה	מתוך	שנת בנייה	תמורה בש״ח	שווי למ״ר נטו
18/07/2023	10049-348-04	דיין משה 12	61	72	3	1	4	1996	1,105,000	15,347
21/06/2023	10049-350-26	שמואלזון 9	62	72	3	3	4	1980	1,220,000	16,944
30/03/2023	10049-348-61	לסקוב חיים 11	62	72	3	4	4	1970	1,080,000	15,000
15/03/2023	10049-348-68	לסקוב חיים 9	62	72	2	1	4	1970	1,075,000	14,931
28/02/2023	10049-350-39	שמואלזון 11	61	72	3	2	4	1985	1,290,000	17,917

מהעסקאות הנ״ל מתקבל בממוצע שווי בגבולות של כ-16,000 ₪/למ״ר נטו ללא פוטנציאל תכנוני.

- שומת השמאי אשור במתחם הנדון מיום 03/12/2024:

שומת השמאי אשור נערכה לאור מכירת תת חלקה 5 בחלקה 331 שבגוש 10049, רח׳ יחיעם 8 חדרה, בשטח דירתי של 84 מ״ר במתחם הנדון. בשומתו הובא בחשבון במצב הקודם שווי של 1,243,200 ₪ המגלם יתרת זכויות בנייה שאינן נוצלות להקמת ממ״ד. משקף שווי של 14,800 ₪/למ״ר נטו.

סיכום כלל נתוני ההשוואה:

סיכום - מצב קודם	שווי למ"ר נטו	מקדם שקלול	שווי משוקלל
מתחם כולל פוטנציאל כללי שאינו ממשי	15,536	0.15	2,330
מתחם ללא פוטנציאל	16,028	0.15	2,404
המתחם הנדון לאחר הצמדה	17,022	0.15	2,553
עסקה בנכס הנדון לאחר הצמדה	18,104	0.4	7,242
שומה מכרעת במתחם הנדון	14,800	0.15	2,220
ממוצע משוקלל במעוגל בש"ח	**16,298**	**100%**	**16,750**

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 16,750 ₪/למ"ר נטו במצב הקודם המגלם זכויות בנייה ככל שנותרו זכויות ושאינן מנוצלות.

10.5.3. לעניין שווי מ"ר בנוי - מצב חדש:

כאמור בסעיף 10.2 דלעיל, בשומה זו חושבה ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה. גישה זו מונעת עיוותים והנחות יסוד שגויות. לאור זאת, מתייתר הצורך בבחינת שווי לשימושים הנוספים.

- עסקת מכר בנכס הנדון:

ביום 14/07/2024 נמכר הנכס הנדון תמורת 1,495,000 ₪. מדובר בכשנה וחצי לאחר המועד הקובע. משקף שווי של כ- 24,500 ₪/למ"ר נטו. המועד הקובע במקרה הנדון הינו 21/01/2023 ולכן, נדרשת התאמה למועד הקובע.

עפ"י מדד מחירי דירות הלמ"ס נצפתה עליית שווי כללית בתקופה הנ"ל בשיעור של 2.02%. בהתאם לסקירת השתנות מחירי דירות שנערך ע"י משרד השמאים דנוס – להט, ברבעון השני של שנת 2023 מחירי הדירות בחיפה ירדו בשיעור של 1%. ברבעון השלישי של שנת 2023 מחירי הדירות בחיפה עלו בשיעור של 2% ובין הרבעון השלישי שנת 2023 לרבעון השלישי של שנת 2024 מחירי הדירות בחיפה עלו בשיעור נוסף של 1%. על הצד הזהיר, הובא בחשבון שווי מתואם של 24,000 ₪/למ"ר.

- עסקאות השוואה מהמתחם הנדון שבוצעו לאחר המועד הקובע:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שטח נטו	חד'	קומה	מתוך	שנת בניה	תמורה בש"ח	שווי למ"ר נטו
10/10/24	10049-435-27	יחיעם 3	41	55	2.5	4	4	1970	1,270,000	23,091
8/5/2023	10049-331-05	שמעוני דוד 3	59	84	4	2	4	1960	1,600,000	19,048
22/09/2024	10049-331-03	שמעוני דוד 3	58	86	4	1	4	1950	1,666,000	19,372
8/12/2023	*10049-439-18*	*יחיעם 1*	*50*	*65*	*3*	*3*	*4*	*1950*	*900,000*	*13,846*[7]

עפ"י העסקאות הנ"ל ובנטרול העסקה החריגה מתקבל בממוצע שווי של כ - 20,500 ₪/למ"ר נטו. לאחר הצמדת כל אחת מהעסקאות למועד הקובע מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 19,900 ₪/למ"ר נטו.

[7] העסקה האחרונה מיום 08/12/2023, משקפת שווי נמוך ביחס לעסקאות ההשוואה במתחם הנדון ולכן, לא הובאה בחשבון.

- עסקאות השוואה ממתחם "סמילנסקי" לאחר המועד הקובע של תוכנית 302-0751792:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח נטו	חד'	קומה	מתוך	שנת בניה	תמורה בש"ח	שווי למ"ר נטו
20/06/2023	10036-347	סמילנסקי 15	100	4	3	3	1980	1,800,000	18,000
19/01/2023	10036-347-11	סמילנסקי 15	87	4	3	3	1970	2,200,000	25,287
3/10/2023	10036-347-9	סמילנסקי 15	83	3	3	3	1960	1,500,000	18,072
28/09/2022	10036-347-9	סמילנסקי 15	83	3	3	3	1960	1,450,000	17,470
8/9/2022	10036-346-12	סמילנסקי 8	75	4	3	3	1960	1,800,000	24,000

מהעסקאות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי של כ- 20,600 ₪/למ"ר נטו מגלם מקום חניה. בניכוי תרומת מקום חניה מתקבל שווי בגבולות של 20,000 ₪/למ"ר נטו.

- שומת השמאי אשור מיום 03/12/2024:

שומת השמאי אשור התבצעה לאחר מימוש בדרך של מכירת תת חלקה 5 בחלקה 331 שבגוש 10049, רח' יחיעם 8 חדרה, בשטח דירתי של 84 מ"ר. בשומתו הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה לתוכנית שבנדון מס' 302-0400754 בעת קביעת המצב החדש שווי של 1,835,161 ₪. משקף שווי של 21,850 ₪/למ"ר נטו.

10.5.4. סיכום כלל נתוני ההשוואה -מצב חדש:

סיכום - מצב חדש	שווי למ"ר נטו	מקדם שקלול	שווי משוקלל
עסקאות ממתחם סמילנסקי	20,000	0.2	4,000
עסקאות מהמתחם הנדון	19,900	0.2	3,980
שומה מכרעת	21,850	0.2	4,370
עסקת המכר בנכס הנדון בהתאמה למועד	24,000	0.4	9,600
ממוצע משוקלל במעוגל בש"ח	**21,437**		**22,000**

לאור כל האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדות הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב החדש שווי של 22,000 ₪/למ"ר נטו מגלם זכויות בנייה בלתי מנוצלות ככל וקיימות מכוח התוכנית שבנדון על מאפייניה.

10.6. <u>לעניין הפחתות עלויות הריסה / מטלה ציבורית/ מקדם דחייה ומושע/ דמי שימוש ביניים:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגישה הכלכלית ולכן, הובאה בחשבון עלות מטלה ציבורית בסך של 4,695,739 ₪ כולל מע"מ, דמי שימוש בתקופת הדחייה בסך של 28,297,430 ₪ וכן, מקדם דחייה של 0.7.

בשומת המבקש בתחשיב החלופי בגישה הכלכלית הובאה בחשבון עלות הריסת מבנים קיימים בסך של 268,800 ₪, מקדם דחייה של 0.56 ומקדם מושע של 0.95.

<u>הכרעה:</u>

כמפורט בסעיף 10.2 דלעיל, בשומה זו חושבה ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה ולפיה, כלל זכויות הבנייה, ההפחתות הנדרשות בניהן דחייה, מטלות ציבוריות, עלויות הריסה, התמורות לבעלי הדירות עפ"י ההסכם מול היזם וכיו"ב מגולמות בעסקאות ההשוואה לנכסים דומים במתחם ו/או במתחמים דומים. לאור האמור לעיל, מתייתר הצורך בקביעת עלויות עודפות נוספות.

10.7. <u>שיעור היטל השבחה:</u>

בשומת המשיבה חושב היטל ההשבחה בשיעור של 50% מסכום ההשבחה. לעומת זאת, בשומת המבקש חושב היטל ההשבחה בשיעור של 25% מסכום ההשבחה.

<u>הכרעה:</u>

מעיון בהוראות התוכנית שבנדון לא נמצאה התייחסות לשיעור היטל ההשבחה במתחם הנדון.

בשומת השמאי אשור במתחם הנדון, הובא בחשבון היטל השבחה בשיעור של 50%. כמו כן, בשומת החי"מ במתחם סמילנסקי חושב היטל השבחה בשיעור של 50% מההשבחה.

בעניין זה, יצויין כי בהתאם לתיקון 133 לחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 3/א (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כי שיעור היטל ההשבחה בתוכניות פינוי/בינוי יעמוד על רבע מההשבחה. יחד עם זאת, בהתאם לסעיף 3/א (ב) לתוספת השלישית נקבע כי רשות מקומית רשאית לקבוע היטל בשיעור של 0%, 25% או 50%, שיחול על פרויקטים שמקודמים בשטחה וזאת, לתקופה של חמש שנים.

מעיון בטבלת היטלי השבחה ברשויות המקומיות בפרויקטים של פינוי בינוי אשר נערכה ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עולה כי, ביחס לעיריית חדרה צויין שיעור היטל השבחה נמוך של 25%. יחד עם זאת, צויין בטבלה כי טרם התקבלה החלטה במועצה. שיעור היטל ההשבחה אמור להיקבע ע"י הועדה המקומית בכל עיר ועיר אך כאמור, לא צויינה החלטה בעיר חדרה.

מדובר בנתון עובדתי שלמצער לא הוצג בפני החי"מ. לפיכך, בשומה זו יוצג היטל השבחה בשיעור של 25% ו – 50% בהתאמה.

10.8. <u>לעניין ריבית פיגורים:</u>

לבקשת שמאי המבקש מבוקש לבטל את תשלומי הפיגורים ככל ויהיו.
ראשית, לא הוכח כי אכן נדרש תשלום בגין פיגורים. אולם מעבר לכך, לא הוצגו בפני כל נימוקים לביטול ריבית פיגורים ככל וחלה. יחד עם זאת, היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני שכן, בתקופה זו, אין למבקש כל השפעה.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר נטו**	**סה"כ שווי מצב קודם**
דירת מגורים	61	16,750	1,021,750
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר נטו**	**סה"כ שווי מצב קודם**
דירת מגורים	61	22,000	1,342,000
ההשבחה בש"ח			**320,250**

12. <u>ההשבחה והיטל השבחה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין אישור תב"ע הינו כדלקמן:

מהות	**התאריך הקובע**	**ההשבחה**	**היטל ההשבחה[8] – בחלופת 50%**	**היטל ההשבחה - בחלופת 25%**
302-0400754	21/1/23	₪ 320,250	₪ 160,125	₪ 80,062

היטל ההשבחה ישא הצמדה חוק.
בתקופה שבה התנהל ההליך בפני, לא ישא ההיטל בתשלום ריבית פיגורים ככל וחל.

לראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[8] ראו סעיף 10.7.