א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

ה מ ב ק ש	ה מ ש י ב ה
יורם ברנע	הועדה המקומית חדרה
שמאי מקרקעין - **אביגדור מינס**	שמאי מקרקעין - **גדי דגני ונתלי הוכטייל**

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלקה 22 בגוש 10010

(בתחום מתחם 2 עפ"י תוכנית חד/2020)

<u>חדרה</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

מטרת השומה

בהתאם להודעת המינוי כשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 3.3.2015, נתבקשתי לחוות את דעתי לעניין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועד הקובע.

זיהוי הנכס

גוש	: 10010
חלקה	: 22
מיקום	: מתחם 2 עפ"י תוכנית חד/2020, חדרה
שטח רשום	: 2,005 מ"ר
סוג הנכס	: קרקע ריקה

דיון מקצועי

מועד	: 9.7.2015
משתתפים	: אביגדור מינס, יורם ברנע, גדי דגני, נתלי הוכטייל, ברק שוורצברד (מנהל מח' היטל השבחה בעיריית חדרה), רותי בן ארי, הח"מ

ביקור בנכס

מועד	: 19.5.2015
נוכחים	: הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקש

- שומת השמאי אביגדור מינס מיום 15.3.2015
- נסח רישום מיום 31.3.2015

2. מטעם המשיבה

- הערכה כללית להשבחה במקרקעין במתחם 2 עפ"י תוכנית המתאר חד/2020 של השמאים גדי דגני ונתלי הוכטייל מיום 14.12.2014
- שומה פרטנית של השמאים גדי דגני ונתלי הוכטייל מיום 15.12.2014 לחלק החלקה הנדונה (500/35243 חלקים)
- תגובת השמאים גדי דגני ונתלי הוכטייל מיום 31.5.2015 על נספחיה

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

הנכס מהווה חלק מחטיבת קרקע בלתי מפותחת בחדרה ששטחה כ-2,500 דונם (הידועה כ"מתחם 2 עפ"י תוכנית חד/2020") שנמצאת מצפון לשכונת גבעת אולגה, מדרום לנחל חדרה, ממערב לכביש מס' 2 וממזרח לחוף הים.
הקרקע חולית ומכוסה בצמחיה טבעית, ללא פיתוח עירוני.
את המתחם חוצה כביש אספלט שתחילתו ברחוב יש"י שבשכונת גבעת אולגה[1] וסופו בשמורת נחל חדרה.

2. הנכס

הנכס הנדון מהווה את חלקה 22 בגוש 10010 ששטחה הרשום **2,005 מ"ר.**
החלקה נמצאת בחלק המערבי של מתחם 2 בסמוך לחוף הים, כ-1,350 מ' צפונית לכפר הים וכ-250 מ' דרומית לנחל חדרה.

נשוא השומה מהווה את החלקה בשלמות.

זכויות קנין

1. נסח רישום

על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 31.3.2015, הנכס הנדון רשום בשלמותו בבעלות יורם ברנע.

ביום 2.9.2014 נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכשים.

2. הסכם מכר

על פי הסכם המכר שהוצג בפני, הנכס הנדון נמכר ביום 28.8.2014 תמורת 1,850,000₪.

[1] החלק הצפוני של שכונת גבעת אולגה מכונה "קדמת ים".

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

מצב תכנוני

מצב קודם

תוכנית חד/44 ("חוף חפצי-בה")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **3.3.1942.**
על פי התוכנית, הקרקע מסווגת כאזור מעון בקיבולת בניה של 15% משטח המגרש.

מצב חדש

1. תוכנית מתאר ארצית חלקית 10/א/1/1 לתחנות כח ורשת חשמל (החלק הראשון) - אתר "השרון"

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **17.1.1980.**
על פי תוכנית זו, הקרקע הנדונה כלולה בפארק נחל חדרה.
התכנון המפורט של השטח המיועד לפארק חדרה יקבע בתוכנית מתאר מקומית או בתוכנית מפורטת.

2. תוכנית מתאר ארצית חלקית 13 לחופים - חוף הים התיכון

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **25.8.1983** בילקוט הפרסומים 2964.
כפי שעולה מתשריט התוכנית, הקרקע הנדונה כלולה באזור שמורת חוף.

3. תוכנית מתאר מחוזית 6 - מחוז חיפה

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **13.5.2013** בילקוט הפרסומים 6591.
על פי תוכנית זו, הקרקע הנדונה כלולה בפארק מטרופוליני המוגדר כשטח פתוח נגיש לציבור שבו מתקיימת פעילות לפנאי ונופש.

השימושים המותרים:

- שטחים פתוחים
- מבנים ומתקנים לצרכי ספורט
- בידור
- הסעדה (לרבות אולמות וגני אירועים)
- שטחים להתקהלות המונים (לרבות לצרכי מופעים וירידים)
- מסלולי טיול
- דרכי גישה וחניה
- מסחר בגישה ישירה וכשימוש נלווה לשימושים בפארק

יערך מסמך מדיניות בראיה כוללת לפארק במסגרתו יובטח שלפחות 85% מסך השטחים הנכללים בתחום הפארק יהיו שטחים פתוחים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

4. תוכנית מתאר לחדרה חד/2020

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **11.5.2014** בילקוט הפרסומים 6798.
תוכנית המתאר חלה על כל המרחב התכנוני של העיר חדרה ומטרתה, בין השאר, ליצור מסגרת תכנונית לעיר של 185,000 נפש ואף מעבר לזה.
התוכנית מחלקת את העיר ל-29 מתחמי תכנון .

החלקה הנדונה כלולה **במתחם תכנון 2 - רובע צפון מערבי**.

מתחם תכנון 2 מוגדר כחטיבת הקרקע שמצפון לשכונת גבעת אולגה ועד לנחל חדרה ומחוף הים התיכון ועד לכביש מס' 2.
שטח המתחם הינו 2,518 דונם מתוכם 670 דונם (באומדן) מיועדים למגורים.

<u>השטח המיועד למגורים ומלונאות במתחם 2</u>
במתחם יבנה רובע מגורים של כ-10,000 יח"ד ובצפיפות ממוצעת של כ-15 יח"ד לדונם נטו.
בין חוף הים לרובע המגורים מתוכנן אזור מלונאות.

המתחם מחולק ל-17 תאי שטח לבניה כמפורט להלן:

תאי שטח	יעוד	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ שטח בניה עיקרי
201 - 214	מגורים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה	40% מעל הקרקע 150% מתחת לקרקע	1,220,000 מ"ר
401 - 403	מלונאות ואכסון מלונאי	180% 250% במגרש פינתי	40% מעל הקרקע 150% מתחת לקרקע	1,400 חדרים

זכויות הבניה המדויקות יקבעו בתוכניות מפורטות ויגזרו מתוך הזכויות הנקובות[2].

<u>השטחים הפתוחים במתחם 2</u>
- רצועת חוף רחצה ברוחב של כ-200 מ'
- פארק נחל חדרה
- רצועת שטח ציבורי פתוח ברוחב של כ-100 מ' לאורך כביש מס' 2
- שטחים ציבוריים פתוחים בין מתחמי המגורים
- טיילת בין רצועת החוף לבין השטח המיועד למלונאות

<u>דרכים במתחם 2</u>
מתוכננת טבעת רחובות היקפית שבמרכזה שדרה אורכית מצפון לדרום ורחובות בכוון מזרח-מערב.

[2] עוד קובעת התוכנית הוראות בניה למסחר ומשרדים (17,500 מ"ר למסחר שכונתי ו- 52,500 מ"ר מסחר כלל עירוני) וכן הוראות בניה לבניני ציבור (120%).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

שימור במתחם 2

- שימור נופי: גבעת הכורכר, תל עתיקות (תל עפר) בחלקו הדרומי של המתחם
- שימור מבנים: בית מנדל חנקין

שלבי ביצוע במתחם 2

התוכנית קובעת 3 שלבי ביצוע למימוש התוכנית במתחם כדלהלן:

שלב	מועדים	החלק במתחם
ראשון	עד שנת 2020	הדרומי
שני	בין השנים 2020-2025	המרכזי
שלישי	אחרי שנת 2025	הצפוני

הוראות נוספות

תוכנית המתאר מחייבת תכנון מפורט.
על התוכנית המפורטת לכלול הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, נספח בינוי וקביעת השלבים לביצוע פיתוח המתחם.

התאריך הקובע להיטל ההשבחה[3]

תוכנית חד/2020 : 26.5.2014

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

1. הבהרות ודגשים לתוכנית חד/2020

במשך עשור לא אושרו תוכניות מפורטות במתחמי תכנון חדשים במרחב התכנון של חדרה בשל הדרישה לאישורה של תוכנית מתאר כוללת לכל העיר.
עם אישורה של תוכנית המתאר חד/2020 נוצרה התשתית לתכנון מפורט. לאור ההוראות המפורטות בתוכנית המתאר, הסמכות להכנתן ואישורן של תוכניות מפורטות נתונה בידי הועדה המקומית.

התוכנית קובעת את גבולות פארק נחל חדרה, את תוואי כביש מס' 2, את גבולות רצועת החוף, את מערכת הדרכים המרכזית, את הוראות הבניה למגרשי המגורים והמלונאות ואת יעודי הקרקע האחרים.
בכך הוסר הערפל התכנוני ששרר במתחם 2 במשך שנים.
ההוראות מחייבות הכנת תוכנית מפורטת אחת לכל המתחם לרבות תוכנית איחוד וחלוקה.
ברור מעל לכל ספק, שתוכנית איחוד וחלוקה תכלול את כל החלקות שבמתחם 2 לרבות אלו שיעודן הקודם הינו לפארק נחל חדרה ולרצועת החוף.

[3] מקובל עלי שהתוכניות הארציות והתוכנית המחוזית אינן חבות בהיטל השבחה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

2. <u>מתודולוגיה</u>
ההשבחה חושבה תחילה לכל המתחם והוגדרה כ"הערכה כללית".
ההשבחה המיוחסת לחלקה הנדונה חושבה כנגזרת מההערכה הכללית.

מקדמי השווי במצב הקודם נקבעו לפי יעודי הקרקע במתחם:

- **מגורים** (לפי תוכנית חד/35 או חד/44)

בהתאמות לדחיה, העדר פיתוח והצורך בהכנת תוכנית מפורטת לרבות הפרשות לצרכי ציבור

- **מגורים בצמוד לכביש מס' 2** לפי מקדם 0.9
- **פארק נחל חדרה** לפי מקדם 0.5 ממגורים
- **שפ"פ** לפי מקדם 0.6 ממגורים
- **שב"צ** לפי מקדם 0.7 ממגורים
- **קרקע בתחום תוכנית חד/905** לפי מקדם 0.5 ממגורים

ערכי שווי במצב קודם:

יעוד	שווי למ"ר קרקע
מגורים	700 ₪ [4]
פארק	350 ₪
שפ"פ	420 ₪
שב"צ	490 ₪
מגורים בצמוד לכביש מס' 2	630 ₪
קרקע בתחום תוכנית חד/905	350 ₪

ערכי השווי במצב חדש נקבעו בהתאם ליעודי הקרקע במתחם:

מגורים על בסיס עסקאות השוואה בתוכנית חד/1240, מכר דירות בשכונת עין הים ובהתאמות הנדרשות.
בתי מלון על בסיס עסקאות השוואה במקרקעין בסמיכות למלון דן קיסריה, מתחם משרד החוץ בירושלים, מתחם דרום הקריה בתל אביב ובהתאמות הנדרשות.
מסחר על בסיס עסקאות השוואה בגוש 10042, בהתחשב שהמסחר הכלל עירוני ימוקם בשדרת המלונות על הטיילת (תוספת 30%) ובהתאמות הנדרשות.

[4] ערכי השווי למגורים חושבו על פי 4 חלופות המבוססות על עסקאות השוואה.
חלופה א' - עסקאות השוואה מגוש 10008 בניכוי הפחתות להיטל השבחה צפוי ודחיה.
חלופה ב' - גזירת שווי קרקע למגורים במתחם משווי קרקע למגורים א' זמין לבניה בסביבה.
חלופה ג' - עפ"י נוסחת שווי קרקע ספקולטיבית.
חלופה ד' - בהתאם לעסקאות מכר במתחם בניטרול השפעות תוכנית חד/2020.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

ערכי שווי מצב חדש:

יעוד	שווי	מקדם דחיה
מגורים	400,000 ₪ ליח"ד	0.55 (10 שנים)
מלונאות	60,000 ₪ לחדר	0.42 (15 שנים)
מסחר שכונתי	3,000 ₪ למ"ר	0.55 (10 שנים)
מסחר כלל עירוני	4,000 ₪ למ"ר	0.42 (15 שנים)

3. <u>שווי מצב קודם</u>

יעוד	שטח במ"ר	שווי	שווי כולל	שווי יחסי
מגורים	1,304,000	700 ₪	912,800,000 ₪	72.38%
שפ"פ	190,000	420 ₪	79,800,000 ₪	6.33%
פארק	590,000	350 ₪	206,500,000 ₪	16.38%
דרכים	295,000			
שב"צ	19000	490 ₪	9,310,000 ₪	0.74%
שצ"פ	42,000	350 ₪	14,700,000 ₪	1.17%
חלקות לאורך כביש 2	38,000	630 ₪	23,940,000 ₪	1.90%
חד/905	40,000	350 ₪	14,000,000 ₪	1.11%
	2,518,000		**1,261,050,000 ₪**	100.00%

4. <u>שווי מצב חדש</u>

יעוד	יח"ד/חדרים	שטח במ"ר	שווי	מקדם דחיה	שווי כולל
מגורים	10,000		400,000 ₪	0.55	2,200,000,000 ₪
מלונאות	1,400		60,000 ₪	0.42	35,280,000 ₪
מסחר שכונתי		17,500	3,000 ₪	0.55	28,875,000 ₪
מסחר כלל עירוני		52,500	4,000 ₪	0.42	88,200,000 ₪
					2,352,355,000 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

5. <u>תחשיב השבחה לכלל המתחם</u>

שווי מצב חדש של כלל שטח מתחם 2 ₪ 2,352,103,000

החלק היחסי של יעודי הקרקע במצב הקודם משווי המצב החדש

יעוד	שטח במ"ר	שווי יחסי	שווי מצב חדש לפי חלק יחסי
מגורים	1,304,000	72.38%	₪ 1,702,549,160
שפ"פ	190,000	6.33%	₪ 148,842,488
פארק	590,000	16.38%	₪ 385,162,578
דרכים	295,000		
שב"צ	19000	0.74%	₪ 17,364,957
שצ"פ	42,000	1.17%	₪ 27,418,353
חלקות לאורך כביש 2	38,000	1.90%	₪ 44,652,746
חד/905	40,000	1.11%	₪ 26,112,717

שווי למ"ר קרקע במצב החדש

יעוד (כנגזרת מיעוד קודם)	**שטח במ"ר**	**שווי מצב חדש**	**שווי למ"ר קרקע ***
מגורים	1,304,000	₪ 1,702,549,160	₪ 1,300
שפ"פ	190,000	₪ 148,842,488	₪ 780
פארק	590,000	₪ 385,162,578	₪ 650
דרכים	295,000		
שב"צ	19,000	₪ 17,364,957	₪ 900
שצ"פ	42,000	₪ 27,418,353	₪ 650
חלקות לאורך כביש 2	38,000	₪ 44,652,746	₪ 1,170
חד/905	40,000	₪ 26,112,717	₪ 650

השבחה לפי יעודי הקרקע הקיימים

יעוד	שווי מצב קודם למ"ר	שווי מצב חדש למ"ר	השבחה למ"ר
מגורים	₪ 700	₪ 1,300	₪ 600
שפ"פ	₪ 420	₪ 780	₪ 360
פארק	₪ 350	₪ 650	₪ 300
שב"צ	₪ 490	₪ 900	₪ 410
שצ"פ	₪ 350	₪ 650	₪ 300
חלקות לאורך כביש 2	₪ 630	₪ 1,170	₪ 540
חד/905	₪ 350	₪ 650	₪ 300

* הוצגה חלופה נוספת לקביעת ערכי השווי בהתאם לעסקאות השוואה במתחם 2 ביעודי קרקע השונים. בעסקאות אשר נערכו ערב אישורה של התוכנית, הובא בחשבון היטל השבחה צפוי.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

6. <u>השבחה לחלקה הנדונה</u>

יעוד ב- 2 המצבים: פארק

מ"ר		שווי למ"ר		שווי
2,005	x	₪ 350	=	₪ 701,750
2,005	x	₪ 650	=	₪ 1,303,250
השבחה				₪ 601,500
ובמעוגל				**₪ 600,000**

עמדת שמאי המבקש

<u>אין ערובה שלחלקה הנדונה יוקצה מגרש תמורה בתוכניות עתידיות</u>
יעוד החלקה שונה בתוכנית חד/2020 משטח לשימוש פרטי (כמעון) לשימוש ציבורי (פארק נחל חדרה).
מאחר ותוכנית חד/2020 אינה מקצה מגרשי תמורה, השמאי סבור כי לא יוקצה לחלקה הנדונה מגרש תמורה לבניה מהסיבות הבאות:

- סעיף 8.6 בתקן 15 (פירוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה) קובע כי מגרשים שיעודם לצרכי ציבור, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון אלא בסוף הטבלה ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.
- בשים לב כי יעודי הקרקע למגורים במתחם הינם בשיעור של כ- 26% בלבד מכלל התוכנית ויעודי המלונאות הינם בשיעור של כרבע מכלל התוכנית, קיימת סבירות גדולה כי יעודי הקרקע לצרכי ציבור לא יקבלו מגרשי תמורה. באם יכללו, תצטרך הועדה המקומית לשלם פיצוי ההפקעה עבור השטחים הציבוריים שמעבר ל- 40% משטח המתחם.
- באם יקבלו בעלי החלקות המיועדות לצרכי ציבור מגרשי תמורה יחד עם שאר הבעלים במתחם, המשמעות היא כי יווצרו שותפויות מרובות בעלים אשר יגרמו לירידת ערכי השווי.

<u>זמינות</u>
למרות הקביעה של שלבי ביצוע להכנת תכנון מפורט, סביר אמנם להניח כי תוכנית מפורטת תוכן בעוד כ-10 שנים, אך בפועל בשל מגבלות תקציב, ביצוע התשתיות ופיתוח המתחם, שבלעדיהן לא ניתן יהיה לקבלי היתרי בניה, ידחה לעוד 30 שנה.

<u>התגבשות ההשבחה</u>
תוכנית חד/2020 אינה קובעת את יעוד החלקה בעתיד ואם היא תכלל בטבלת ההקצאה והאיזון, על כן קיימת אי וודאות לגבי יעודה של החלקה הנדונה בעתיד- האם תוותר ביעודה הקיים או שתשונה ליעוד אחר. באם ישונה היעוד, לא ידוע מהו היעוד המתוכנן, שיעור ההפקעה ומידת הקרבה של מגרש התמורה לחוף הים.
על כן, במועד אישורה של תוכנית חד/2020 טרם נוצרה השבחה וזו תתברר בתוכניות מפורטות בעתיד, בהתאם לקביעת יעודה.

<u>השבחה</u>
מכל האמור לעיל, התוכנית אינה משביחה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקש

<u>הכללת החלקה הנדונה בתוכנית איחוד וחלוקה</u>
סעיף 6.6.6.6 בהוראות תוכנית חד/ 2020 קובע במפורש כי בתוכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים ילקחו בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תוכנית חד/2020.
התוכנית מיעדת את כל המקרקעין הכלולים במתחם כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש. התשריט של התוכנית משקף את התכנון העתידי בעוד שסווג החלקה הנדונה יקבע בתוכנית המפורטת.
על כן לא ברורה טענת שמאי המבקש שלא קיימת וודאות שהחלקה הנדונה תכלל בתוכנית לאיחוד וחלוקה ועל כי לא יוקצה לה מגרש תמורה בהתאם.

<u>שיעור ההפקעה מעל 40%</u>
לענין זה, השמאים מפנים להחלטת בית המשפט פסק דין בראון הקובעת כי אמנם נטילת קרקע לצרכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה כפופה למגבלה של איסור הפקעה ללא פיצוי של למעלה מ-40% משטח החלקה ואלם פיצוי יכול להינתן גם במסגרת של העלאת שווי המקרקעין באמצעות התוכנית.
תחשיב השומה מצביע כי תוכנית חד/2020 משביחה ובכך מפצה גם על שיעורי ההפקעה הגבוהים.

<u>שלבי ביצוע</u>
נספח השלביות לתוכנית הינו מנחה. מועדי קידום התוכנית יכולים להשתנות בכל עת בהתאם להעדפות השוק.
יתרה מזו התוכנית קובעת את העדיפות בפיתוח מתחם 2 על פי שאר חלקי העיר.

<u>דחיית חישוב ההשבחה למועד אישורה של תוכנית מפורטת</u>
טענת שמאי המבקש לדחיית קביעת ההשבחה למועד אישורה של תוכנית מפורטת, כי רק אז תהיה ודאות לגבי יעודה של החלקה הנדונה, עומדת בסתירה להלכת פמיני.
באם היתה מתקבלת טענתו, הרי סביר להניח, כי אז בעלי החלקה יטענו שיש להביא בחשבון במצב הקיים את השווי בהתאם לתוכנית חד/2020 ולא את השווי של המצב התכנוני שקדם לתוכנית זו.

כישוריו המקצועיים של שמאי מקרקעין מאפשרים לו לקבוע את עליית שווים של מקרקעין גם אם התוכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה והקצאת מגרשי תמורה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

<u>הכרעה</u>

הקדמה
שמאי המשיבה ערכו את השומה לנכס הנדון ב-2 שלבים.
בשלב הראשון חושבה ההשבחה למתחם 2 בשלמותו על כל מרכיביו ויעודי הקרקע הקיימים והמוצעים.
בשלב השני, הוכנה שומה פרטנית לנכס הנדון כנגזרת מההשבחה הכוללת.

המתודולוגיה שעל פיה נקטו שמאי המשיבה משקפת ראיה כוללת של התכנון הקיים והמוצע במתחם כולו, ממנה ניתן לבחון את השינויים שתוכנית חד/2020 חוללה ברמת החלקה הבודדת על מאפייניה ותכונותיה.
המתודולוגיה מקובלת עלי[5].

השומה המכרעת תסקור תחילה את מגוון הנושאים הקשורים למתחם גם אם חלקם אינם רלבנטיים ספציפית לחלקה הנדונה.

המצב התכנוני שקדם לתוכניות חד/2020 - רקע
מתחם 2, כפי שהוגדר בתוכנית חד/2020, מהווה חטיבת קרקע ריקה[6] ובלתי מפותחת בשטח של כ-2,500 דונם.
חטיבת הקרקע נמצאת מצפון לשכונת גבעת אולגה ומדרום לנחל חדרה, גובלת במזרח בכביש מס' 2 ובמערב בים התיכון.

בשנת 1938, יזם יהושע חנקין באמצעות "חברת נחלת יהודה בע"מ שבבעלותו ובשיתוף חברת הכשרת הישוב, את הקמתו של "פרוור נופש חפציבה". הפרוור המתוכנן כלל גם את שטחה של חטיבת הקרקע הנדונה ונועד לבתי נופש, בית הבראה, מתקני ספורט, מרחצאות, שטחים פתוחים פרטיים וציבוריים[7].
במהלך השנים 1941-2 אושרה תוכנית חד/35 שחלה על מרבית שטחה של חטיבת הקרקע הנדונה וכן אושרה תוכנית חד/44 שחלה על רצועת החוף.
התוכניות מייעדות את חטיבת הקרקע למגרשי בניה למגורים ("מעון"), לבנייני ציבור, לשטחים פתוחים פרטיים וציבוריים ולדרכים.
החלוקה המוצעת בתוכניות שימשה כתשתית לרישום החלקות על שם הבעלים.

חרף יעודה של מרבית שטחה של חטיבת הקרקע למגורים, התוכניות המנדטוריות לא יצאו אל הפועל וחטיבת הקרקע נותרה בלתי מפותחת עד היום.

עם השנים, חלו תוכניות ארציות ששינו את היעוד הקיים בחלק מחטיבת הקרקע[8]:

---

[5] יוער שהובאו להכרעתי מספר שומות בחלקות שונות במתחם 2, ביעודי קרקע שונים. שמאי המשיבה נקטו באותה מתודולוגיה בכל אחת מהשומות.
[6] למעט מבנה היסטורי בחוף המיועד לשימור ומבנה המשמש כמועדון שייט.
[7] ראו: עירית עמית-כהן : החידה מאחורי הברושים, הוצ' מאגנס תשס"ו.
ראו גם פס"ד הפ (ים)24211-03013 החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' נחלת יהודה בע"מ.
[8] בשנת 1982 הופקדה תוכנית המתאר מקומית חד/450 אולם זו לא קבלה תוקף.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

- החלק הצפוני הגובל בנחל חדרה, מיועד לפארק על פי תמ"א 10/א/1/1 משנת 1980
- החלק המערבי הגובל בחוף הים ולצד נחל חדרה, מיועד לחוף על פי תמ"א 13 משנת 1983

בשנת 1991 אושרה תוכנית חד/ 905 לתכנון מחלף גבעת אולגה וסביבתו. התוכנית מייעדת חלק משטח המתחם הנדון, שבין המחלף לשכונת קדמת ים, מצפון לשדרות מנחם בגין, כאזור לתכנון מיוחד.

תוכנית מתאר מחוזית - תמ"מ 6 משנת 2013 שחלה על כל המתחם, מותירה את חלקי המתחם שהיו ביעוד לפארק ולחוף ללא שינוי[9] ואת יתרת המתחם מייעדת לפיתוח עירוני (תחום חופי).
התוכנית הקודמת לענין היטל השבחה הינה תוכנית המתאר המחוזית- תמ"מ 6 שמיעדת את החלקה כחוף רחצה.

מצב חדש - רקע
על פי תוכנית המתאר חד/2020 שאושרה בשנת 2014, הוגדרה חטיבת הקרקע הנדונה כמתחם לתכנון מס' 2.

החלק הצפוני של המתחם מיועד לפארק נחל חדרה והחלק המערבי מיועד כחוף רחצה.

החלק המרכזי של המתחם בשטח של כ-670 דונם מיועד למגורים לכ-10,000 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-15 יח"ד לדונם נטו (שטח יח"ד בממוצע כ-100 מ"ר בתוספת 12 מ"ר מרפסת).
סה"כ שטח הבניה המיועד למגורים מסתכם ב-1,220,000 מ"ר.
עוד קובעת התוכנית את היקפי הבניה המתוכננים למסחר ומשרדים (17,500 מ"ר למסחר שכונתי ו- 52,500 מ"ר מסחר כלל עירוני).

בין חוף הים לרובע המגורים מתוכנן אזור מלונאות בו 1,400 חדרים.

התוכנית מחייבת תכנון מפורט, בין השאר, על פי העקרונות הבאים:

- הכנת תוכנית מפורטת <u>אחת</u> עבור כל מתחם תכנון (סעיף 6.2.2.1)[10]
- לכל מתחם תוכן תוכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה (סעיף 6.2.2.2 ב.)
- בתוכניות לאיחוד וחלוקה ילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תוכנית חד/2020 (סעיף 6.2.2.2. ג.)
- זכויות הבניה המדוייקות יקבעו בתוכנית המפורטת (סעיף 6.2.2.2. ה.)
- תוכן תוכנית בינוי כנספח לתוכנית המפורטת (סעיף 6.2.2.2. ו.)
- התוכנית המפורטת תקבע שלביות שתבטיח את פיתוח השטחים הפתוחים, מבני הציבור והתשתיות (סעיף 6.2.2.2. טז.)

[9] למעט רצועת החוף שלצד נחל חדרה אשר שונה יעוד חזרה לפארק.
[10] יוער כי רשאי מוסד תכנון לאשר תוכנית מפורטת לחלק ממתחם, אולם הוראה זו אינה חלה על מתחמים 8,9**,2** אשר להם תוכן תוכנית מפורטת למתחם בשלמותו.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

תוכנית חד/2020 מהווה שלב ביניים בין התכנון הקודם לבין התכנון המפורט העתידי ועל כן במועד אישורה, לא הוקצו עדיין מגרשי התמורה.
אלו יוקצו בתוכנית המפורטת אשר תכלול תוכנית איחוד וחלוקה שבה לכל חלקה יוקצה מגרש תמורה בהתאם לשוויה היחסי במצב הקודם.

שמאי המשיבה חישבו את שווי החלקה הנדונה במצב החדש כנגזרת משווי מתחם 2 בשלמותו, בהתאם לחלק היחסי של החלקה משווי המתחם במצב הקודם.
שיטת החישוב מאמצת למעשה את העקרונות של תוכנית איחוד וחלוקה.

נתגלעה מחלוקת בסוגיה האם החלקה הנדונה תשתתף אף היא בתוכנית איחוד וחלוקה העתידית[11].
שאם לא כן, הרי שלא רק שתוכנית חד/2020 אינה משביחה עבור חלקות הפארק והחוף, אלא שחלקן היחסי של החלקות ביעוד המגורים (על פי התוכניות המנדטוריות) אשר תשתתפנה באיחוד וחלוקה יהיה גדול יותר ממה שסבורים שמאי המשיבה.

תמצית הטיעונים לאי הכללתן של חלקות הפארק והחוף בתוכנית איחוד וחלוקה עתידית:

- הוראות תוכנית חד/2020 מחייבות אמנם תוכנית מפורטת אחת לכל מתחם 2 לרבות תוכנית איחוד וחלוקה אך אין הוראה מפורשת שתכנית איחוד וחלוקה תכלול את כל החלקות במתחם.
  לו היתה כוונה מפורשת להחלתן של כל החלקות במתחם בתוכנית איחוד וחלוקה, היה על תשריט התוכנית לסמן את המתחם כולו בקווים אלכסוניים[12].
- שיעורי ההפקעה הגבוהים המתוכננים במתחם רק מחזקים את ההשערה, כי שטחי הפארק ורצועת החוף יוצאו מתוכנית האיחוד וחלוקה על מנת שלא לפגוע בזכויותיהם של בעלי חלקות המגורים.
- תקן 15 לתקינה השמאית של מועצת שמאי המקרקעין קובע שמגרשים המיועדים לצרכי ציבור לא ישתתפו בתחשיבי האיזון.

תמצית הטיעונים להכללתן של חלקות הפארק והחוף בתוכנית איחוד וחלוקה עתידית:

- תוכנית חד/2020 מחייבת תוכנית מפורטת אחת לכל מתחם 2. מאחר וזו מחייבת גם תוכנית איחוד וחלוקה, הרי מובן שזו תכלול את כל החלקות במתחם לרבות אלו שיעודן לפארק ולחוף.
- לאחר הליך השימוע של ההתנגדויות לתוכנית חד/2020 בפני החוקרת, החליטה הועדה המחוזית, חד משמעית שכל החלקות במתחם 2 תשתתפנה בתוכנית איחוד וחלוקה.
- קיימת החלטת הועדה המקומית מיום 21.6.2015 המאשרת את העקרונות להכנת התוכנית המפורטת במתחם 2, על פיהן נקבע בין השאר כי החלקות במתחם 2 יכללו בתוכנית איחוד וחלוקה לרבות חלקות הפארק והחלקות הכלולות בתוכנית חד/905.

[11] בעוד ששמאי המבקש בדיעה שהחלקה אינה מיועדות להשתתף בתוכנית איחוד וחלוקה, הרי ששמאי המשיבה סבורים שכן.
[12] טיעון זה עלה בשומות אחרות שהובאו להכרעתי.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

התוכנית המפורטת למתחם 2 נמצאת כבר בפועל בהליכי תכנון בו מיושמת בין השאר ההחלטה להחלת כל החלקות בתחום מתחם 2 בתוכנית איחוד וחלוקה אחת.

- כל נסיון בעבר להכנת תוכנית נפרדת לפארק נחל חדרה לשם פיתוחו לא יצאו אל הפועל בשל הדרישה של הועדה המחוזית לתכנון הפארק כחלק מהתכנון המפורט של מתחם 2 בשלמותו.
- תקן 15 לתקינה השמאית של מועצת שמאי המקרקעין מתייחס למגרשים המיועדים לצרכי ציבור שבבעלות ציבורית, אך אינו חל על מגרשים שבבעלות פרטית.

נימוקי הצדדים מ-2 עברי המתרס מבוססים ומשכנעים.

מחד, הוראות תוכנית חד/2020 קובעות מפורשות כי על התכנון המפורט במתחם 2 להיות במסגרת תוכנית מפורטת אחת שתכלול תוכנית לאיחוד וחלוקה אך מאידך אין הוראה מפורשת הקובעת שכל החלקות במתחם 2 תכללנה בתוכנית איחוד וחלוקה.

סעיף 6.2.2.2. ג. בהוראות להכנת תוכניות לאיחוד וחלוקה קובע שיש להביא בחשבון את מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תוכנית חד/2020 אך אין אימרה לגבי היעוד המתוכנן לחלקות הפארק והחוף. האם החלקות תוותרנה באותו יעוד ציבורי או שיוקצו להן מגרשים לבניה למגורים או מלונאות.
באם היו הוראות התוכנית קובעות במפורש שחלקות הפארק והחוף יכנסו לתוכנית איחוד וחלוקה ויקבלו מגרשי תמורה לבניה, הרי שבכך היתה מוסרת אי הוודאות הקיימת. סימון בתשריט התוכנית את המתחם בקווים אלכסוניים היה אף הוא מצביע על כוונות התוכנית להחלת כל החלקות בתוכנית איחוד וחלוקה.

הפרוטוקול של הועדה המקומית מיום 21.6.2015 הדן בעקרונות לתכנון המפורט למתחם 2 ובין השאר מציין כי כל החלקות במתחם יכללו בטבלת האיזון וקבלת זכויות בניה, מלמד אף הוא שהיה צורך בהבהרות אשר יסירו את הענה הקיימת, שאם לא כן, מדוע היה צריך לקיים דיון בנושא?
די אם אצטט את סעיף 3 ד. בזו הלשון:

"העקרונות האמורים לעיל,.. יגבירו את הוודאות לבעלי הקרקע למצב נכסיהם[13] *"*

הנה אם כן, שניתן היה להשתכנע בטיעונים לאי החלתן של חלקות הפארק והחוף בתוכנית האיחוד וחלוקה העתידית ולו רק בשל אי הוודאות. מאחר ועסקינן במיסוי, יש למרכיב אי הוודאות חלק נכבד בשיקולים באם לחייב בהיטל ההשבחה.

אך מאידך, הועדה המקומית מציגה באופן עקבי מדיניות חד משמעית שבכוונתה להחיל תוכנית איחוד וחלוקה אחת אשר תכלול את כל החלקות במתחם - חלקות המגורים, הפארק, החוף ותוכנית חד/905.

מדיניות זו באה לידי ביטוי בשומת שמאי הועדה למתחם כולו לרבות הפארק והחוף, בהצגת החלטת הועדה המחוזית המאמצת את המלצות החוקרת אשר דנה בהתנגדיות לתוכנית חד/2020, בהחלטת

[13] דגש שלי.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

הועדה המקומית לקביעת העקרונות להכנת התוכנית המפורטת למתחם 2 לרבות התוכנית לאיחוד וחלוקה.

להצגת מסמכי המדיניות החד משמעית של הועדה המקומית יש משקל רב. יש לראות במדיניותה המוצהרת, הבאה לידי ביטוי בהחלטות ובהנחיות למתכננים כהתחייבות שלטונית כלפי האזרח.
חזקה שאם הועדה המקומית סבורה שיש לגבות היטל השבחה גם מהחלקות אשר יעודן לפארק או לחוף, הרי שבזאת היא מתחייבת להקצות לחלקות אלה בתוכנית האיחוד וחלוקה העתידית, מגרשי בניה למגורים או מלונאות.
באם מסיבה כלשהי, לא תוכל הועדה המקומית לעמוד בהחלטותיה, וחלקות הפארק והחוף לא תשתתפנה בתוכנית איחוד וחלוקה או שלא יוקצו להן מגרשי תמורה לבניה למגורים או מלונאות, חזקה שהיטלי ההשבחה ששולמו בגין תוכנית חד/2020 יוחזרו.

לסיכום:
על אף שאין ודאות מוחלטת לגבי גורלן של חלקות הפארק והחוף בתכנון העתידי, עדיפה בעיני, עמדת המשיבה הקובעת שחלקות אלו תכללנה בתוכנית איחוד וחלוקה אחת יחד עם "חלקות המגורים" במתחם 2 ויוקצו להן מגרשי תמורה למגורים או מלונאות בהתאם לשווין היחסי במצב הקיים ערב אישורה של תוכנית חד/2020.
אי סימון המתחם בקווים תכולים אלכסוניים כמתחייב בהוראות המבא"ת יצר את אי הוודאות, אך יחד עם זאת, לא ניתן לקבוע קטגורית שבכך אין המתחם כולו מיועד לאיחוד וחלוקה חרף ההוראות הקבועות בתוכנית.

ערכי שווי במצב הקודם
שמאי המשיבה קבעו את שווי הקרקע על בסיס מאגר העסקאות של מס שבח לפי 700 ₪ למ"ר קרקע למגורים וכפארק 350₪ למ"ר (מקדם 0.5).
מאחר ושמאי המבקש סבור שלא חלה השבחה, אין בשומתו קביעת ערכי שווי.

<u>מועדי העסקאות הרלבנטיים לביסוס קביעת השווי</u>
העסקאות הרלבנטיות לקביעת שווי הקרקע במצב הקודם הינן אלו אשר נכרתו עד כשנה וחצי לפני היוודע לראשונה לציבור באופן גלוי בדבר הכנתה של תוכנית חד/2020 ביום 26.9.2011 (פרסום ברשומות בדבר הפקדתה של התוכנית).
על כן נבחנו עסקאות השוואה במתחם מתחילת שנת 2010 ועד למועד פרסום ההפקדה.

<u>שיעור עליית המחירים עד למועד הקובע</u>
שמאי המשיבה קבעו את שיעור עליית המחירים ב-20% וזאת בהסתמך על מספר מקורות מידע:

א. השוואת מחירי עסקאות בקרקעות בין השנים 2010-2014 בשכונת ויצמן בחדרה (עליה של כ-11%) ובשכונת עין הים בגבעת אולגה (עליה של כ-22%).

ב. תרשימי מגמת עליית מחירי דירות בחדרה בין השנים 2010-2014 של אתר מדלן (עליה של כ-47%).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

ג. מסמך של בנק ישראל להתפתחות מחירי הקרקע למגורים בין השנים 1998-2012 המצביע על עליית מחירי הדירות בפריפריה בשיעור של כ-50% לעומת עליית מחירי הקרקע בפריפריה באותם שנים של כ- 15%.

בהסתמך על הצגת נתוני ההשוואה של קרקעות בשכונת עין הים בגבעת אולגה, אני קובע את שיעור עליית המחירים בין השנים 2010-2011 ועד למועד הקובע, לפי 25%.

<u>נתוני השוואה לעסקאות קטנות</u>
נתוני עסקאות ההשוואה במתחם מצביעים כי קיימים הבדלים בין העסקאות של חלקות בנות דונם עד שניים שנמכרו בשלמותן לבין עסקאות של חלקי חלקות קטנים.
בחנתי את העסקאות "הקטנות" ומצאתי שממוצע העסקאות הנ"ל גבוה בכ-34% בהשוואה לעסקאות של החלקות שנמכרו בשלמותן (348 ₪ /467 ₪).
יתכן שפער זה משקף פוטנציאל, אותו יש לנטרל. על כן, מסד הנתונים יתבסס על חלקות אשר נמכרו בשלמותן בלבד.

<u>מסד הנתונים</u>
עסקאות ההשוואה ממאגר הנתונים של מס שבח כפי שהוצג על ידי שמאי המשיבה ובתוספת נתונים שאיתרתי:

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

<u>חלקות בתחום פיתוח עירוני (עפ"י תמ"מ 6 - מגורים עפ"י מנדטוריות)</u>

	גוש	חלקה	תאריך	מחיר	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע
1	10007	34	11.2.10	350,000 ₪	2,008	174 ₪
2	10006	238	28.4.10	613,000 ₪	2,013	305 ₪
3	10006	46	1.6.10	500,000 ₪	2,010	249 ₪
4	10007	188	24.6.10	350,000 ₪	2,010	174 ₪
5	10006	313	30.8.10	763,600 ₪	2,100	364 ₪
6	10007	121	10.11.10	650,000 ₪	2,012	323 ₪
7	10006	10	20.12.10	800,000 ₪	2,010	398 ₪
8	10006	314	3.2.11	900,000 ₪	2,100	429 ₪
9	10007	121	24.2.11	850,000 ₪	2,012	422 ₪
10	10007	57	28.3.11	700,000 ₪	2,018	347 ₪
11	10006	34	26.7.11	1,300,000 ₪	2,007	648 ₪
ממוצע						**348 ₪**

<u>חלקות בתחום פיתוח עירוני סמוכות לכביש 2 (עפ"י תמ"מ 6 - מגורים עפ"י מנדטוריות)</u>

	גוש	חלקה	תאריך	מחיר	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע
1	10004	124	28.4.11	600,000 ₪	2,237	268 ₪
2	10004	96	21.7.11	350,000 ₪	1,013	346 ₪
ממוצע						**307 ₪**

<u>חלקות בתחום פארק נחל חדרה (עפ"י תמ"א 10/א/1/1 ותמ"מ 6)</u>

	גוש	חלקה	תאריך	מחיר	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע
1	10005	52	9.2.10	400,000 ₪	2,011	199 ₪
2	10005	157	9.2.10	330,840 ₪	1,838	180 ₪
3	10010	5	1.7.10	400,000 ₪	1,002	399 ₪
4	10005	26	24.9.10	410,400 ₪	2,161	190 ₪
5	10005	154	2.11.10	300,000 ₪	2,012	149 ₪
6	10005	154	2.11.10	300,000 ₪	2,012	149 ₪
7	10005	52	19.12.10	400,000 ₪	2,011	199 ₪
8	10005	116	24.1.11	179,999 ₪	1,000	180 ₪
9	10005	116	24.1.11	180,000 ₪	1,000	180 ₪
10	10005	157	23.2.11	330,840 ₪	1,838	180 ₪
11	10005	158	10.4.11	330,660 ₪	1,837	180 ₪
12	10005	206	1.6.11	320,000 ₪	2,010	159 ₪
ממוצע						**195 ₪**

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

ממצאים:

א. **מקדמי שווי**

יעוד	שווי למ"ר (לשנים 2010-2011)	מקדם
אזור פיתוח עירוני (מגורים עפ"י תוכניות מנדטוריות)	350 ₪	1.00
בסמוך לכביש מס' 2	310 ₪	0.90
פארק נחל חדרה (תמ"א 10/א/1/1)	200 ₪	0.60
רצועת החוף (תמ"א 13)	200 ₪	0.60 *
אזור פיתוח עירוני בתחום מחלף אולגה (חד/905)	350 ₪	1.00 **

* בהעדר נתונים השוואתיים לשנים 2010-2011, נקבע המקדם בהתאם לנספח ג' בשומת שמאי המשיבה המבוסס על עסקאות השוואה לשנים 2007-2014. המקדם שנקבע מקובל עלי.
** בהעדר נתונים השוואתיים, נקבע מקדם השווי לחלקות שבסמוך למחלף ואשר נמצאות **ממערב** לרחוב האנפה (וממזרח לשכונת קדמת -ים) לפי מקדם השווי של אזור פיתוח עירוני בכל המתחם.

ב. **השווי למועד הקובע**
בהתאם למקדם ההתאמה למועד הקובע היה מתקבל שווי קרקע למגורים לפי **440 ₪ למ"ר** (~350 ₪ X1.25).

בשל פער המחירים הגבוה בין העסקאות בתחום הפיתוח העירוני (מ- 174 ₪ למ"ר ועד 648 ₪ למ"ר), בחנתי כל אחת מהחלופות שנבדקו על ידי שמאי המשיבה לביסוס קביעת השווי. החלופות מצביעות על ניתוח יסודי ומקיף של שווי השוק במצב הקודם .

להלן הצגת החלופות של שמאי המשיבה:
חלופה א':
השווי כנגזרת משווי קרקע למגורים זמינים בשכונת קדמת ים. השווי נקבע לפי **560 ₪ למ"ר**.
בחלופה ב':
שווי הקרקע בהתאם לזכויות הבניה בתוכניות המנדטוריות. השווי נקבע לפי **590 ₪ למ"ר.**
חלופה ג':
השווי לפי נוסחת שווי קרקע ספקולטיבית. השווי נקבע לפי **736 ₪ למ"ר**.
חלופה ד':
בחינת עסקאות ההשוואה במתחם לפי ממוצע העסקאות הגבוהות בלבד. השווי נקבע לפי **720 ₪ למ"ר**.

משקלול החלופות, שמאי המשיבה קבעו את השווי למועד הקובע לפי **700 ₪ למ"ר.**

בחנתי כל אחת מהחלופות, ובנטרול השפעות הפוטנציאל ובמתן עדיפות לנוסחת שווי הקרקע הספקולטיבית, אני קובע את שווי קרקע כאזור פיתוח עירוני לפי **700 ₪ למ"ר**.

שווי קרקע ביעוד לפארק: **420 ₪ למ"ר** (700₪ X 0.6).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

ערכי שווי במצב החדש

<u>מתודולוגיה</u>
שמאי המשיבה קבעו את השווי החדש לפי 2 חלופות.

בחלופה א' נקבע השווי לכל אחד מיעודי הקרקע בתוכנית חד/2020:
- למגורים כנגזרת מערכי קרקע למגורים זמינים בסביבה
- למלונאות על פי עסקאות השוואה לקרקעות ביעוד למלונאות ברחבי הארץ
- למסחר בהתאם לעסקת השוואה בגוש 10042

בהתאם לחלקם היחסי של כל אחד מיעודי הקרקע בתוכנית נקבע השווי החדש.

בחלופה ב' נקבע השווי על פי עסקאות השוואה במתחם 2.

שמאי המשיבה קבעו כי ניתנה עדיפות ומשקל גבוה לחלופה א' כאשר חלופה ב' משמשת לבקרה, בעיקר לצרכי קביעת השווי ליעודים האחרים שאינם למגורים.

ככלל מקובל עלי שרצוי לבקר את התחשיבים באמצעות חלופות נוספות, אך במקרה הנדון עדיפה בעיני חלופה ב' בלבד- גישת ההשוואה הישירה. העסקאות במתחם משקפות את כל ההיבטים התכנוניים הנובעים מתוכנית חד/2020 ללא צורך בישום המודלים בחלופה א' המחייבים מספר רב של הנחות לקביעת מקדמים לבינוי, לצפיפות, לזמינות וכו'.

<u>נתוני השוואה לעסקאות קטנות</u>
החל ממועד אישורה של תוכנית חד/2020, שוק הנדל"ן במתחם 2 מתאפיין במספר רב של עסקאות.
העסקאות מתאפיינות בעיקר במכירה של חלקי חלקות בשטחים קטנים של כ-125 מ"ר עד כ-200 מ"ר.
שטחים אלו, משקפים לדעת הצדדים בעסקה את שווה ערך לקרקע ליח"ד בתכנון העתידי.
בחלק מההסכמים שהוצגו בפני עולה, כי מדובר בחלקות שלמות שנמכרו בחלקים שווים לרוכשים שונים, שלהם הסכם שיתוף עם שאר הרוכשים.

בניגוד למצב התכנוני הקודם שבו השוק התאפיין בעסקאות של חלקות שלמות הרי שבמצב החדש, בעקבות אישורה של תוכנית חד/2020, מתאפיין השוק בעסקאות של מכירת חלקי חלקות קטנות.

"העסקאות הקטנות" במצב הקודם משקפות פוטנציאל שאין להביאו בחשבון.
לעומת זאת, במצב החדש, ה"עסקאות הקטנות" משקפות את הצפי לתמורה עתידית המבוסס על התכנון שנקבע בתוכנית חד/2020 המפרט את יעודי הקרקע, שטח הבניה, רמת הצפיפות, מספר יח"ד וכו'.

<u>מסד הנתונים</u>
עסקאות ההשוואה ממאגר הנתונים של מס שבח שחלקם מגובים בהסכמי מכר.
מאחר וממועד אישורה של התוכנית ועד היום, ישנה עליה מתמדת במחירי העסקאות במתחם 2, בחרתי לבסס את עסקאות ההשוואה מיום אישורה של התוכנית ועד לסוף שנת 2014 (כ- 7 חודשים מיום אישור התוכנית).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

חלקות בתחום פיתוח עירוני (עפ"י תמ"מ 6)

	גוש	חלקה	תאריך	מחיר	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע		
1	10006	238	18.5.14	1,473,894 ₪	1,006	1,465 ₪		
2	10008	90	23.5.14	361,600 ₪	254	1,424 ₪		
3	10007	126	26.5.14	230,000 ₪	167	1,377 ₪		
4	10007	126	15.5.14	220,000 ₪	167	1,317 ₪		
5	10007	135	28.5.14	410,000 ₪	512	801 ₪		
6	10007	125	29.6.15	230,000 ₪	167	1,377 ₪		
7	10007	125	29.6.15	225,000 ₪	167	1,347 ₪		
8	10007	67	1.6.14	186,441 ₪	167	1,116 ₪		
9	10007	67	12.6.14	220,000 ₪	167	1,317 ₪		
10	10007	67	23.6.14	230,000 ₪	167	1,377 ₪		
11	10006	228	22.7.14	220,000 ₪	167	1,317 ₪		
12	10006	228	17.7.14	440,000 ₪	334	1,317 ₪		
13	10006	228	6.8.14	230,000 ₪	167	1,377 ₪		
14	10006	228	7.8.14	225,000 ₪	167	1,347 ₪		
15	10006	228	21.8.14	215,000 ₪	167	1,287 ₪		
16	10006	250	3.9.14	2,000,000 ₪	2,013	994 ₪		
17	10006	286	19.11.14	1,120,000 ₪	1,051	1,066 ₪		
18	10007	76	10.6.14	1,343,017 ₪	1,400	959 ₪		
19	10006	34	30.6.14	360,000 ₪	250	1,440 ₪		היטל השבחה על הקונה
20	10007	31	4.8.14	681,629 ₪	572	1,192 ₪		
21	10008	99	15.8.14	200,000 ₪	126	1,587 ₪		
22	10008	99	25.8.14	195,000 ₪	126	1,548 ₪		
23	10008	99	2.11.14	293,000 ₪	252	1,163 ₪		
24	10008	99	25.12.14	230,000 ₪	126	1,825 ₪		
25	10008	99	26.12.14	235,000 ₪	126	1,865 ₪		
26	10007	108	17.11.14	283,000 ₪	333	850 ₪		
ממוצע (ללא עסקה חריגה 19)						**1,305 ₪**		

חלקות בתחום פארק נחל חדרה (עפ"י תמ"א 10/א/1/1 ותמ"מ 6)

	גוש	חלקה	תאריך	מחיר	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע		
1	10005	26	17.5.2014	1,790,000 ₪	2,161	828 ₪		
2	10010	27	2.7.14	340,000 ₪	500	680 ₪		
3	10005	72	9.7.14	1,500,000 ₪	1,723	871 ₪		
4	10005	193	24.7.14	1,500,000 ₪	2,004	749 ₪		
5	10010	22	28.8.14	1,850,000 ₪	2,005	923 ₪		
6	10005	56-55	24.11.14	700,000 ₪	1,004	697 ₪		
7	10010	17	1.12.14	440,000 ₪	501	878 ₪		היטל השבחה על הקונה
8	10005	201	7.12.14	3,174,227 ₪	2,011	1,578 ₪		

חלקות בתחום רצועת החוף (עפ"י תמ"א 13 ותממ"מ 6)

	גוש	חלקה	תאריך	מחיר	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע		
9	10011	33	16.9.14	320,000 ₪	500	640 ₪		
10	10011	31	6.10.14	383,000 ₪	500	766 ₪		
ממוצע (ללא עסקות חריגות 7 ו- 8)						**769 ₪**		

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

ממצאים:
לא נמצאו הבדלים מהותיים בערכי השווי בתוככי אזור הפיתוח העירוני בין היעודים שהיו קודם עפ"י התוכניות המנדטוריות לאתר בנין ציבורי[14], בתחום תוכנית חד/905 או בקרבה לכביש מס' 2.
על כן ערכי השווי החדש לכל החלקות שהיו מסווגות במצב הקודם לאזור פיתוח עירוני הינם זהים.

לא נמצאו הבדלים מהותיים בערכי השווי בין חלקות שהיו מיועדות במצב הקודם לפארק נחל חדרה לבין אלו שהיו מיועדות לחוף ועל כן השווי החדש הינו זהה.

לאור האמור לעיל אני קובע את ערכי השווי הקרקע במצב החדש כדלהלן:

- באזור פיתוח עירוני: **1,300 ₪ למ"ר**
- באזור פארק נחל חדרה ואזור החוף: **770 ₪ למ"ר**

תחשיב שומה

	מ"ר		שווי למ"ר		שווי
מצב קודם פארק	2,005	x	₪ 420	=	₪ 842,100
מצב חדש מגורים	2,005	x	₪ 770	=	₪ 1,543,850
השבחה					₪ 701,750
ובמעוגל					**₪ 700,000**

[14] שמאי המשיבה הציגו עסקאות השוואה מחלקות 10006/228,10007/67,10007/125,10007/126. חלקות אלו נרכשו מחברת הכשרת הישוב ביום 1.5.14 (לפני אישורה של תוכנית חד/2020) תמורת 885 ₪ למ"ר ונמכרו בסמוך לאחר מועד אישורה של התוכנית בחלקים תמורת כ- 1,300 ₪ למ"ר בממוצע. על סמך העסקה שקדמה למועד אישור התוכנית, קבעו השמאים את שווי המצב החדש לפי 900 ₪ למ"ר אולם סבורני שהשווי המשקף את המצב החדש הינו מחיר העסקאות שלאחר אישורה של התוכנית. מחיר זה דומה למחירי העסקאות של כלל החלקות שבתחום האזור לפיתוח עירוני.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.8.2015
מס' מינוי: 111-2015
סימוכין: 531/0315

ההשבחה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון לתאריך הקובע הינו כדלהלן:

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
חד/2020	26.5.2014	₪ 700,000	₪ 350,000

על כל סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל, חלה הצמדה בהתאם לחוק.

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il