תאריך : 21 באוגוסט, 2023
מספר מינוי : 340-2023
מספרנו : 86-0340-2023

לכבוד
מר יעקב חונוביץ - המבקש
ע"י מר רענן הלר, שמאי מקרקעין
דוא"ל raanan@rhshamaut.com

הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה כרכור - המשיבה
ע"י מר גיל סגל, שמאי מקרקעין
דוא"ל gil@gilsegal.co.il

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>חלקות 336 ו- 338 בגוש 10074</u>
<u>סמטת הדורות, פרדס חנה כורכר</u>

1. מטרת ההחלטה

1.1 בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2 היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות מלא.

2. דיון מקצועי

בתאריך 29.06.2023 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע [1]
תכנית 308-0938951	19.11.2022

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 28.07.2023.

5. פרטי הנכס

גוש : 10074.
חלקה : 336, 338.
שטח החלקה הרשום : 673 מ"ר, 1,075 מ"ר (בהתאמה).
מיקום : סמטת הדורות, פרדס חנה כרכור.

[1] המועד הקובע - בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הסביבה והנכס

החלקות שבנדון ממוקמות בחלק המזרחי של אזור המגורים ביישוב פרדס חנה כרכור - בחלק שממזרח לרח' המייסדים, מצפון לרח' אחוזה, ממערב לרח' המושב ומדרום לרח' הראל.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע , ברובם ותיקים, בניה רוויה, בחלקה חדשה, לצד שימושי מסחר מקומי.

החלקות צמודות ופונות בחזית מערבית לרחבת חניה סלולה ולשטח המיועד לבנייני ציבור.

ממזרח לחלקה 338, מעבר לחלקה 337 בגוש 10074 הגובלת ממזרח (במרחק של כ- 23 מ' מחלקה 338) נמצאת חלקה 344, עליה קיימת תחנת תדלוק.

הפיתוח בסביבת הנכס הינו בסיסי ביותר, חלק מהדרכים הפנימיות אינן סלולות והדרכים בחלקן ללא מדרכות.

<u>חלקה 336 בגוש 10074</u>
ממוקמת בצמידות ומצפון לחלקה 338 בגוש 10074.
לחלקה צורה דמוית האות "י" עם חזית מערבית באורך של כ- 28 מ' הפונה למגרש החניה, חזית צפונית באורך של כ- 24 מ', הפונה לסמטת הדורות ומעבר לה מבני מסחר מקומי ישנים חד-קומתיים.

שטח החלקה הרשום הינו 673 מ"ר.

על החלקה קיים בית מגורים דו-קומתי מעל קומת עמודים, הבנוי קירות בלוקים ובטון, גמר חוץ עם טיח מוחלק וגג רעפים, שהוקם עפ"י היתר משנת 1980.

בהתאם להיתר הבינוי כולל :
בקומת הקרקע - 3 חנויות בשטח של 102.40 מ"ר + מקלט בשטח של 8.10 מ"ר + מחסן בשטח של 14.75 מ"ר ומדרגות עליה לקומה א'.
קומה א' - דירת מגורים בשטח של 127 מ"ר + מרפסות פתוחות בשטח של 19.10 מ"ר.
בהתאם להיתר הבינוי כולל גג בטון שטוח.

הבינוי בפועל כולל חריגות כדלקמן:
בקומת הקרקע - שטח החנויות מהווה שטח עמודים המשמש לחניה. בעורף הקומה נסגרה קומת העמודים והיא משמשת בחלקה כיחידת מגורים ובחלקה כמשרד. גובה פנימי ביחידה כ- 2.3 מ'.
בקומה א' - מרפסת פתוחה בשטח של 16.2 מ"ר נסגרה ומשמשת כחלק אינטגרלי מהדירה.

הבית בנוי עם חלל גג רעפים לא מנוצל וללא גישה.

מצבה הפיזי והתחזוקתי של דירת המגורים טוב.

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה תואם לגילו.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>חלקה 338 בגוש 10074</u>

ממוקמת בצמידות ומדרום לחלקה 336 בגוש 10074.

לחלקה צורה דמוית האות "ר" עם חזית מערבית באורך של כ- 27 מ' הפונה למגרש החניה, ועומקה הממוצע כ- 40 מ'.

שטח החלקה הרשום הינו 1,075 מ"ר.

על החלקה קיימים 2 בתי מגורים צמודי קרקע:

מבנה מערבי - מהווה מבנה מגורים חד קומתי ישן עם גג רעפים, שהוקם עפ"י היתר משנת 1958.
שטחו הבנוי הכולל של הבית בהיתר הינו כ- 123 מ"ר + כ- 36 מ"ר מרפסות + כ- 11 מ"ר מרתף.
מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבית תואם לגילו.

מבנה מזרחי - ממוקם בחלק העורפי של החלקה ומהווה בית מגורים דו-קומתי עם גג רעפים, שהוקם עפ"י היתר משנת 2006.
הבית בנוי משלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג רעפים. גמר החוץ עם חיפוי טיח אקרילי.
הבית כולל:
קומת קרקע בשטח של כ- 149 מ"ר, הכוללת: חדר מגורים, מטבח, מזווה, 3 חדרי שינה, ממ"ד, 2 חדרי רחצה עם שירותים וחדר שרותים נוסף.
קומה א' המהווה חלל גג רעפים בשטח של כ- 44 מ"ר, הכוללת: חדר שינה מרווח וחדר רחצה ושרותים.
בחצר קיים מחסן בשטח של כ- 8.50 מ"ר.

הבית בנוי בסטנדרט בניה ורמת גמר רגילים, הכוללים: ריצוף ממרצפות גרניט פורצלן בגודל של 45X45 ס"מ, בחדרי הרחצה והשירותים הקירות עם חיפוי אריחי קרמיקה, אסלות סמויות, חלונות במסגרות אלומיניום עם תריסי גלילה חשמליים, מטבח בסטנדרט פשוט עם משטח עבודה משיש, דלתות פנים -עץ בסטנדרט פשוט, מזגנים עיליים. בכניסה דלת משוריינת מעוצבת.
פיתוח החצר כולל: ריצוף וגינון.

מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבית סביר ותואם לגילו.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7. המצב התכנוני - זכויות הבניה

7.1 חלקה 336 בגוש 10074 - תכניות רלוונטיות

תכנית ש/17 "תכנית מתאר כרכור"
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1291 מיום 01.03.1971.
החלקה מסומנת בייעוד "מרכז אזרחי" לגביו ייקבעו הזכויות בתכנית מפורטת.

תכנית ש/18 "תכנית מפורטת כרכור"
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1940 מיום 26.08.1973.

ייעוד החלקה	-	אזור מסחרי.
שטח מגרש מינימלי	-	500 מ"ר או כפי שקיים.
אחוזי בניה	-	40% בקומה או 100% בכל הקומות.
מס' קומות	-	4 קומות.
מס' יחידות למגרש	-	4 או 6 לדונם.
מרתפים	-	לאחסנה ביתית עבור דיירי אותו בנין, חללים למעליות או מקומות למתקני מזוג אויר, קירור או חימום, מותר לבנותם תחת כל חלק של בית והגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. אין להשתמש בשום מרתף, או חלק ממנו למטרת מגורים, או עסק.
		כל בניין יהיה חייב בהקמת מקלט בהתאם לדרישות השלטונות המוסמכים לכך.
שימושים	-	מרכזי קניות שכונתיים, בתי קפה ומסעדות, בתי קולנוע ובנייני שעשועים, סוכנויות נסיעות ותיירות, משרדים, מועדונים פרטיים וחברתיים, בתי מלון, בנקים ובתי עסק, מגורים בקומות שמעל לקומת הקרקע, מחסנים ומוסכים לצרכי מסחר.

תכנית ש/198
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2547 מיום 28.06.1979.
חלקה 336 מסומנת כמגרש 156/5 ששטחו 673 מ"ר בייעוד בנייני מסחר ודיור, לגביו נקבעו הוראות הבניה כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי	-	390 מ"ר.
מס' קומות מקסימלי	-	4
% מקסימלי לדירה	-	25%
קווי בניין	-	קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 0, אחורי - 4.

על מגרש 156/5 תחול החובה להשאיר מעבר (פסג') ברוחב של 3 מ' בקומת הקרקע - לאפשר גישה חופשית לגן הציבורי שממערב לחלקה. בקומות העליונות תותר בניה עד לגבול הצפוני עם קיר אטום .
הבניה באזור המסחרי תהיה רצופה ללא מרווח צדדי פרט לקו הבניה בגבול המזרחי המצוין בתשריט. המרווח של 4 מ' מהשטח הירוק ממערב.
באזור המסחרי יורשה שימוש בקומת הקרקע לחנויות, משרדים, בתי קפה וכו'. בקומות העליונות - למגורים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תכנית ש/157 (שינוי לתכנית ש/17)
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3006 מיום 22.12.1983.
מטרת התכנית להגדיר מהו מגרש לבניה ולקבוע הכרח בהגשת תכנית מדידה כשרה לרישום טרם מתן היתר בניה.

פרוטוקול מליאת הועדה מיום 19.10.2009 (ישיבה 675) לתוספת שטחי שירות
הסבה לתכנית ש/252 - תוספת שטחי שירות, עפ"י הוראות המעבר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, נקבע, בין היתר, כדלקמן:
ליחידת מגורים, לפי מספר היחידות המותרות הפירוט הבא: לפי 6 מ"ר מחסן דירתי, 15 מ"ר חניה מקורה לחניה בודדת או 25 מ"ר לחניה מקורה משותפת, ועוד 5 מ"ר לבליטות ושונות לפי הגדרת שטחי שרות בתקנות. בנוסף, שטחים לממ"ד.
לחלק המסחרי או הציבורי: תוספת שטחים לשטחי שירות בהיקף של עד 10% מהשטח העיקרי שמיועד לשימוש שאינו מגורים, לצורך אחסנה ובליטות. חניה לחלק זה של המבנה לא תהיה מקורה, אלא אם תתוכנן בקומה ת"ק. יותרו שטחי חניה בקומת מרתף כאמור, שאינה בולטת מקונטור קומת הקרקע.

פרוטוקול מליאת הועדה מספר 2014005 מיום 02.12.2014 לתוספת שטחי שירות
החלטה לתוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בבקשות ובהיתרים) בתכניות המפורטות ש/110, ש/209, ש/2525 (+ יעוד מרכז אזרחי), ש/289, ש/307, ש/372, לפיה תוספת שטחי השירות בהתאם להחלטות מליאת הועדה אינה מותנית בהליך של הקלה.

7.2 חלקה 338 בגוש 10074 - תכניות רלוונטיות

תכנית ש/17 "תכנית מתאר כרכור"
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1291 מיום 01.03.1971.
החלקה מסומנת בייעוד "מרכז אזרחי" לגבי ייקבעו הזכויות בתכנית מפורטת.

תכנית ש/18 "תכנית מפורטת כרכור"
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1940 מיום 26.08.1973.
ייעוד החלקה - מרכז מסחרי (על-פי תשריט).

תכנית ש/198
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2547 מיום 28.06.1979.
חלקה 338 מסומנת כמגרש 156/7 ששטחו 1,075 מ"ר, בייעוד אזור מגורים א', לגביו נקבעו הוראות הבניה כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי	-	500 מ"ר.
מס' קומות מקסימלי	-	2.
% מקסימלי לדירה	-	15%
קווי בניין	-	קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 4, אחורי - 4.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תכנית ש/210 (שינוי לתכנית ש/17)
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2661 מיום 30.09.1980.
מטרת התכנית הינה לקבוע חישוב שטחים ואחוזי בניה - ברוטו.
בהתאם להוראות התכנית:
אחוזי הבניה ברוטו באזור מגורים א' - 36%, כולל כל השטחים פרט למפורטים בתכנית: השטח המפולש בקומת העמודים, חניה או מוסך מקורה, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות, מחסן עד 6.00 מ"ר. בבניינים בני 3-1 דירות תורשה בניה של מבני עזר בגבול 5% משטח המגרש בנוסף לאחוזי הבניה דלעיל.

תכנית ש/252 (שינוי לתכנית ש/17)
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2742 מיום 17.12.1981.
באזור מגורים א' הותרה בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	-	750 מ"ר או כפי שקיים.
מס' קומות	-	2.
אחוזי בניה לקומה	-	15%, ובסה"כ 30%.
שטח מבנה עזר	-	5%.
קווי בנין	-	קדמי - כמצויין בתשריט, תשריט 4 מ', אחורי 6 מ'.

תכנית ש/205
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2852 מיום 23.09.1982.
התכנית מאפשרת בניה של 2 יחידות מגורים על מגרש שטרם נרשמה חלוקתו במידה ושטחו 1,000 מ"ר ומעלה.

תכנית ש/299
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2889 מיום 03.02.1983.
התכנית מאפשרת בניה של 2 מבנים נפרדים על מגרש מגורים אחד, לשם הטבה בתנאי הדיור כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-8.00 מ'.

תכנית ש/157 (שינוי לתכנית ש/17)
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3006 מיום 22.12.1983.
מטרת התכנית להגדיר מהו מגרש לבניה ולקבוע הכרח בהגשת תכנית מדידה כשרה לרישום טרם מתן היתר בניה.

תכנית ש/383
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3543 מיום 15.03.1988.
התכנית קובעת הוראות בניה להקמת בריכות שחיה פרטיות במגרש מינימלי ששטחו 700 מ"ר.

תכנית ש/מק/950
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4934 מיום 21.11.2000.
התכנית קובעת חובת הקמת מחסן דירתי במגרשים המיועדים למגורים צמודי קרקע באזורי מגורים א' ו- ב' במרחב תכנון "שומרון". שטח המחסן לא יפחת מ- 6 מ"ר וייכלל במניין שטחי השרות המותרים עפ"י התכנית החלה על השטח. גובה תקרת מחסן - 2.2 מ' מדוד מרצפתו. תותר הקמת מחסן בנפרד ממבנה המגורים. תותר הקמת המחסן בשילוב עם מבנה החניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>תכנית ש/מק/961/ב'</u>
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4939 מיום 04.12.2000.
התכנית קובעת כי במגרשים המיועדים למגורים ובהם תותר הקמת שני מבנים בודדים, המרחק בין שני המבנים לא יקטן מ-6.00 מ' וזאת במסגרת קביעת הוראות וצורת בינוי.

<u>תכנית ש/מק/961/ו'</u>
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4939 מיום 04.12.2000.
התכנית קובעת הקטנת גודל מגרש מינימאלי או גודל מגרש לחישוב מספר יחידות דיור ב-5% ללא שינוי באחוזי הבניה.

<u>תכנית ש/מק/383/א</u>
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5056 מיום 24.02.2002.
התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה. באזור מגורים א' תותר על מגרש ששטחו 450 מ"ר הקמת בריכת שחיה בשטח של עד 30 מ"ר.

<u>תכנית ש/מק/950/א'</u>
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5068 מיום 23.04.2002.
התכנית קובעת כי המחסן ימוקם בתחום קווי הבניין ובצמוד למבנה המגורים.

<u>פרוטוקול מליאת הועדה מיום 19.10.2009 (ישיבה 675) לתוספת שטחי שירות</u>
הסבה לתכנית ש/252 - תוספת שטחי שירות, עפ"י הוראות המעבר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, נקבע, בין היתר, כדלקמן:
בנוסף ל-5% למבנה עזר יתווספו בייעוד למגורים א', א'1, ב' שטחי שירות לפי הפירוט הבא: תוספת 30% מהשטח העיקרי לטובת הקמת מחסן דירתי, חניה, בליטות ושונות ע"פ הגדרת שטחי השירות. תוספת השטחים בקונטור המבנה העיקרי בלבד.
תוספת שטחים ליח"ד לפי הפירוט הבא: 6 מ"ר מחסן דירתי, 15 מ"ר חניה מקורה לחניה בודדת או 25 מ"ר לחניה מקורה משותפת, ועוד 5 מ"ר לבליטות ושנות. תוספת שטחים לשטחי שירות בהיקף של עד 10% מהשטח העיקרי שמיועד לשימוש שאינו מגורים, לצורך אחסנה ובליטות.

<u>פרוטוקול מליאת הועדה מספר 2014005 מיום 02.12.2014 לתוספת שטחי שירות</u>
החלטה לתוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בבקשות ובהיתרים) בתכניות המפורטות ש/110, ש/209, ש/2525 (+ יעוד מרכז אזרחי), ש/289, ש/307, ש/372, לפיה תוספת שטחי השירות בהתאם להחלטות מליאת הועדה אינה מותנית בהליך של הקלה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.3 <u>תכנית 353-0138586 "פרדס חנה כרכור - תכנית מתאר כוללנית"</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7567 מיום 15.08.2017 ובעיתונות ביום 18.08.2017.
מטרות התכנית.

1. הכנת מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת היעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון בראייה כוללת אינטגרטיבית, בהתאמה למאפייניו הייחודיים, תוך חיזוק הקשרים התפקודיים בין חלקיו השונים, לרבות בין המרכזים ההיסטוריים של פרדס חנה ושל כרכור.
2. הכוונת התפתחות הדיור לאוכלוסיית יעד של כ- 55,000 נפש, תוך שמירה על האופי הכפרי למחצה של הישוב.
3. יצירת תשתית להתפתחות עוגנים כלכליים, לשם חיזוק כלכלת הישוב.
4. טיפוח ושמירה על רוח המקום, מורשתו התרבותית, מגוון קהילותיו ומאפייניו הפיסיים הקשורים לזהות.
5. חיזוק המרכז ההיסטורי של הישוב כמוקד ראשי לפעילות ציבורית-חברתית-מסחרית.
6. שמירה וטיפוח של המרחב הפתוח, מעטפת השטחים הפתוחים והחקלאיים סביב הישוב, מבנים ואתרים לשימור, צירים ירוקים ושדרות היסטוריות, אתרי טבע ונוף.

התכנית קובעת הוראות בדבר יעוד קרקע וקביעת הוראות, הנחיות וזכויות בניה בתחום פרדס חנה כרכור.
התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות בעתיד מכוחן יינתנו היתרי הבניה בהתאם להוראותיה.

7.4 <u>תכנית 308-0938951 "מבנה משולב מסחר ומגורים - גוש 10074 חלקות 338 , 336"</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 10881 מיום 03.11.2022 ובעיתונות ביום 04.11.2022.
מטרת התכנית - שינוי יעוד הקרקע, איחוד חלקות, תוספת זכויות בניה ויח"ד, וקביעת הוראות בינוי בחלקות 336+338.
המבנים הקיימים על החלקות מסומנים בתשריט התכנית להריסה.
עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד הקרקע בחלקה 338 ממגורים א', למגורים ומסחר.
ב. איחוד חלקות 336 + 338.
ג. תוספת זכויות בניה ויח"ד.
ד. קביעת קו בנין.
ה. תוספת קומות.
ו. קביעת הנחיות בינוי.

באזור מגורים ומסחר יותרו השימושים הבאים:
קומת קרקע - מסחר, משרדים, קליניקות ומרפאות, בנוסף יותרו דירות גן בעורף המבנה שאינו פונה לרחוב.
קומות 1-5: מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים עד 30 מ"ר עבור האדם המתגורר באותה יחידת מגורים.
בחזית המערבית תותר חזית מסחרית עם פתחים בקו בניין אפס.
תישמר זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לתשריט, בתחום זיקה ההנאה יותרו השימושים הבאים:

1. מעבר להולכי רגל.
2. חניה תפעולית וחניה נגישה עבור המסחר.
3. פרגולות, קולונדה וריהוט רחוב עבור המסחר.
4. גינון ונטיעות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הנחיות מיוחדות:
האזור המסומן בתשריט כאזור להנחיות מיוחדות הינו תחום השפעת תחנת הדלק. יש לפעול באזור זה בהתאם להוראות תמ"א 4/18.
להלן הוראות הבניה שנקבעו:

שטח המגרש		1,749 מ"ר.
שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת		2,350 מ"ר (1).
שטח שרות על קרקעי		1,460 מ"ר .
שטח שרות תת-קרקעי		1,749 מ"ר (2).
תכסית		50%.
מספר יח"ד		25.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	-	24 מ' (3).
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	-	6 (4).
קו בניין	-	צידי-ימני (5).
		צידי-שמאלי 3 מ' (6).
		אחורי 4 מ'.
		קדמי 7 מ'.
מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי	-	300 מ"ר.

הערות ברמת הטבלה:
זכויות בניה ממוצעות ליח"ד יעמדו על 100 מ"ר ברוטו (ללא שטחי מרפסות).
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(1) 88 מ"ר ממוצע ליח"ד X 25 יח"ד = 2,200 מ"ר + 150 מ"ר למסחר.
(2) 1. יותר מרתף בקונטור המגרש 2. יותרו מחסנים ומערכות טכניות ובתנאי שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.
(3) יותרו חדרי יציאה אל הגג ואלמנטי הסתרת מערכות מעל הגובה המצויין.
(4) קומת קרקע + 5 קומות מגורים.
(5) קו בניין מזרחי: 1. יותר קו בנין 0 עם חלקה 335 בקומת הקרקע עפ"י תשריט, קו בניין עילי 3 מ'. 2. קו בניין לחלקה 337 יהיה 4 מ'. 3. קו בניין למרפסות יהיה 2 מ'.
(6) קו בניין מערבי: 1. עפ"י תשריט 3. קו בניין למרפסות וקולונדה יהיה 2 מ'.
(7) 1. קו קדמי לפי תשריט. 2. קו בניין עילי מקומה 5-4 לפי תשריט. 3. תותר קולונדה עד 3 מ' מקו בניין קדמי.

הוראות בינוי:
1. הבינוי הפונה לסמטת הדורות לא יעלה על ארבע קומות: האגף הכולל 6 קומות, יורחק מקו חזית המבנה הפונה לסמטת הדורות ב- 10 מ.
2. העצים המסומנים כעצים מס' 1 - 3 , 14 בנספח הבינוי, הינם עצים לבדיקה. בשלב הרישוי תיבחן האפשרות לשמרם.

חניה:
1. החניה תהיה בתחום המגרש.
2. תקן החניה יעמוד על מקום חניה אחד עבור כל יח"ד (1:1).
3. שימוש המסחר יהיה פטור מחניות, פרט לחניות נגישות שיתוכננו עפ"י התקן.

בתכנית נקבעו הוראות תיקשורת וחשמל, ניהול מי נגר, שמירה על עצים בוגרי, תנאים בהלך הרישוי, תשתיות, זיקת הנאה, הריסות ופינויים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

8. רישוי

להלן מסמכי רישוי רלוונטיים כמפורט בשומות הצדדים ובהתאם להיתרים שהוצגו בפני ע"י שמאי הצדדים:

חלקה 336:

היתר בניה מס' 2679/79, שניתן ביום 23.04.1980 "להקים מבנה מסחרי המכיל, בקומת הקרקע - 3 חנויות בשטח 145.86 מ"ר + מחסן ומקלט בשטח 22.86 מ"ר + ח' מדרגות בשטח 11.40 מ"ר. בקומה א' - דירת מגורים, 5 חדרים, מטבח, שירותים ומרפסת בשטח 157.08 מ"ר.
להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר החתומה[2]:

תאור	שטח במ"ר
כניסה קובעת לבניין - חנויות	102.4
קומה א' - מגורים	127
מרפסות	19.1
מקלט	8.1
חדרי מדרגות	11.4
בנייני עזר	14.75
סה"כ	282.75

חלקה 338:
היתר מס' "כרכור 4" מיום 02.02.1958, שניתן להוספת 2 חדרים בשטח 20.80 מ"ר ומקלט בשטח 10.90 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח 7.70 מ"ר.
להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר:

בניין קיים	בניין מוצע	מרפסות קיימות	מרפסת מוצעת	מקלט
102.35	20.8	28.3	7.7	10.9

תכנית היתר מס' מיום 22.05.2006 להקמת בית מגורים חדש, חד משפחתי דו קומתי, מבנה שני בחלקה.

להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר:

תאור	קיים	מוצע	סה"כ עיקרי	מקלט	אחסנה	סה"כ שרות	סה"כ בניין	משטחים לא מקורים
קומת קרקע	118.8	142.13	260.93	7	8.51	15.51	276.44	53.4
קומה א'		44.18	44.18				44.18	
סה"כ	118.8	186.31	305.11	7	8.51	15.51	320.62	53.4

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

[2] שטחי הבניה בתכנית ההיתר אינם תואמים להיתר המילולי.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9. הזכויות בנכס

9.1 רישום הזכויות

הוצגו בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופקו ביום 03.07.2022, מהם עולים הפרטים כדלקמן:

חלקה 336 בגוש 10074

שטח רשום : 673 מ"ר

בעלויות : חונוביץ יעקב - בשלמות.

על החלקה רשומה מיום 18.05.2022 הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס הכנסה חדרה.

הערות: תיק 051058212 מתאריך 16.05.2022.

חלקה 338 בגוש 10074

שטח רשום : 1,075 מ"ר

בעלויות :	חונוביץ ורד	270/1075	חלקים
	לבנה ישי	270/1075	חלקים
	חנוביץ רבקה רות לבית גרטן	535/1075	חלקים

על הבעלויות של חונוביץ ורד לבנה ישי רשומות משכנתאות.

הערה מתאריך 07.05.2007 קיים הסכם שיתוף.

9.2 הסכם השיתוף לחלקה 338 בגוש 10074

הוצג בפני הסכם שיתוף, שנחתם ביום 24.04.2006 בין רבקה חנוביץ (להלן "צד א'") לבין ורד חונוביץ וישי לבנה (להלן "צד ב'") לפיו, הואיל וצד א' העביר לצד ב' במתנה, ללא תמורה, חלק מחלקה 338 בגוש 10074 ללא תמורה, עיגנו הצדדים את זכות השימוש בחלקה, בין היתר, כדלקמן:

השטח 535 מ"ר, המסומן בתשריט במספר 1 יהיה לשימושו וחזקתו הבלעדית של צד א'.

השטח 540 מ"ר, המסומן בתשריט במספר 2 יהיה לשימושו וחזקתו הבלעדית של צד ב'.

הן צד א' והן צד ב' רשאים לנהוג כ"א במגרשו הוא מנהג בעלים לכל דבר ועניין, להשתמש בו לכל מטרה חוקית, למכרו, לשעבדו או לבצע כל עסקה אחרת ללא צורך בהסכמת הצד האחר.

כל צד רשאי לנצל על פני מגרשו מחצית (1/2) מזכויות בניה (לרבות כל זכות להקלה) הנתונות לחלקה 338 בשלמותה ואולם אם וכל עוד מחצית זכויות הבניה כאמור מקנות לצד ב' זכות לבניית יח"ד בשטח עיקרי הנופל מ- 195 מ"ר – יהיה צד ב' זכאי לנצל מתוך זכויות הבניה הנתונות לחלקה בשלמותה 195 מ"ר לשטח עיקרי.

לכל צד הזכות להקים בתחום מגרשו יח"ד אחת מתוך השתיים המותרות נכון ליום ההסכם לחלקה 338 בכללותה.

תשריט החלוקה (נספח א') לא הוצג בפני.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה על-פי שומת המשיבה	השבחה על-פי שומת המבקש
תכנית 308-0938951	19.11.2022	8,193,030 ₪	1,154,850 ש"ח

10.2. עמדת שמאי המשיבה

שווי

ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות/הכרעה בהשגה ראשונה לבניה צמודת קרקע
השמאי המכריע משה נדם בשומתו מיום 10.11.2019 בגו"ח 10105/286 קבע שווי מר"מ בסך 5,200 ₪ למועד 26.02.2019.
השמאי המכריע אלי כהן בשומתו מיום 18.3.2020 בגו"ח 10073/148 קבע שווי מר"מ בסך 5,200 ₪ למועד 24.07.2019.
השמאית המחוזית דנה כץ בשומתה מיום 31.12.2019 בגו"ח 10111/126 לעניין הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304, קבעה שווי מר"מ בסך של 5,230 ₪ למועד 08.04.2018.

השמאית המכריעה דורית פריאל בשומתה מיום 08.04.2018 בגו"ח 10075/71 קבעה שווי מר"מ בסך 5,500 ₪ למועד הקובע 26.08.2017.

השמאי המכריע אלי כהן בשומתו מיום 18.03.2020 בגו"ח 10073/148 קבע שווי מר"מ בסך 5,200 ₪ למועד הקובע 24.07.2019.

השמאי המכריע דוד דדון בשומתו מיום 04.09.2020 בגו"ח 10074/399 קבע שווי מר"מ בסך 5,400 ₪ למועד הקובע 16.11.2019.

השמאית המכריעה חגית רבינסון בשומתה מיום 02.02.2021 בגו"ח 10073/212 קבעה שווי מר"מ בסך 5,400 ₪ למועד הקובע 18.12.2019.

השמאי המכריע עומר סרחאן ב- 4 שומות מיום 31.01.2021 בגו"ח 10074/65 קבע שווי מר"מ בסך 5,600 ₪ ולאחר התאמות לנכס הנדון (אזור נחות/צפיפות) קבע 5,000 ₪ למועד הקובע 22.07.2020.

מסד נתונים - מסחר:

מכרז רמ"י - מגרש בשטח של 2,025 מ"ר המהווה את חלקה 178 בגוש 10106 (מתחם עומרים) ביעוד מסחרי - מחיר זכייה 8,700,000 ₪ ליום 23.08.2020.
בהתאם לשומת רמ"י מיום 20.04.2020 לנכס בדרך הבנים 5 פינת רחוב התלמים, חלקה 292 בגוש 10102, שווי מר"מ מסחר למועד הקובע 16.03.2020 נקבע ל 7,500 ₪.
בהתאם להכרעת השמאי המכריע גיא צדיק לנכס בגוש 10073 חלקה 383, רח' הניצנים פינת הנעורים, פרדס חנה - כרכור, שווי מר"מ מסחר למועד הקובע 01.06.2019 נקבע ל- 5,500 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>מסד נתונים - מגורים בבניה רוויה:</u>
בהתאם להכרעת השמאי המכריע גיא צדיק לנכס בגוש 10073 חלקה 383, רח' הניצנים פינת הנעורים, פרדס חנה - כרכור, שווי מר"מ מגורים בבניה רוויה למועד הקובע 01.06.2019 נקבע ל- 4,200 ₪.

מחירי מכירת דירות ב פרוייקט אחוזת המייסדים - חלקה 30 בגוש 10073:

יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים
10.06.2020	1,645,000	2019	101	4
11.02.2020	1,615,000	2019	103	4
02.01.2020	1,635,000	2021	106	4
31.12.2019	1,635,000	2019	101	4
16.12.2019	1,620,000	2019	102	4
24.11.2019	1,585,000	2019	101	4
22.10.2019	1,325,000	2019	90	3

בהתבסס על נתוני השווי כאמור, מוערכת ההשבחה כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מ"ר אקוו'
עיקרי צ"ק	322.5	1	322.5
ש"ש/מבני עזר צ"ק (מקדם משוקלל 0.4)	150.5	0.4	60.2
חצר מגורים צ"ק	763.25	0.25	190.81
סה"כ אקוו'			573.51
שווי מר"מ צ"ק			₪ 6,000
סה"כ			₪ 3,441,060
מסחר ק"ק	269.2	1	269.2
מסחר ק"א (בינוי מיטבי דו-קומתי של 80%)	269.2	0.5	134.6
חצר מסחר	403.8	0.35	141.33
סה"כ אקוו'			545.13
שווי מר"מ מסחר			₪ 7,000
סה"כ			₪ 3,815,910
סך ביניים			₪ 7,256,970
תרומת מחוברים			₪ 1,000,000
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 8,256,970

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מצב חדש

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מ"ר אקו'	שווי מר"מ	סה"כ שווי
מסחר	150	1	150	₪ 7,000	₪ 1,050,000
מגורים עיקרי	2200	1	2200	₪ 5,000	₪ 11,000,000
מגורים ש"ש	1460	0.5	730	₪ 5,000	₪ 3,650,000
מרפסות	300	0.5	150	₪ 5,000	₪ 750,000
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 16,450,000

<u>הערה</u>
למען השמרנות לא הובאה בחשבון קומת מרתף אך יובהר כי לאור מיקומו המרכזי של הנכס במרקם הכללי של היישוב, שווי מקום חניה ת"ק עולה על עלות הקמתו ואין עלות עודפת לחניה ת"ק (תקן חניה ע"פ התב"ע מקום חניה אחד עבור כל יח"ד. שימוש המסחר יהיה פטור מחניות).

שווי מצב חדש	₪ 16,450,000
שווי מצב קודם	₪ 8,256,970
ההשבחה	₪ **8,193,030**
היטל השבחה	₪ **4,096,515**

10.3. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

השווי במצב הקודם חושב בהתבסס על המבנים הקיימים, רמת הגמר ומצבם התחזוקתי. מדובר ב-3 מבנים עצמאיים המשמשים ברובם למגורים ומעט למשרד. בעוד הבניה על חלקה מס' 338 תואמת בעיקרה את היתרי הבניה שהונפקו הרי שהבניה על חלקה 336 חורגת מההיתר שהונפק ולמעשה שטחי הבניה הוגדלו לצד קומת עלית גג שפותחה במסגרת גג הרעפים (אפשרות נוחה לתוספת בניה).
במצב התכנוני הקודם על חלקה 338 שני מבני מגורים חד משפחתיים שניצלו את מרבית זכויות הבניה (ללא הקלות). בתים אלו הוערכו על פי ערכם בשוק למועד הקובע כאשר שווי זה ינטרל פוטנציאל להגדלת הצפיפות ככל שקיים.
בחלקה 336 השווי הוערך לזכויות הבניה למסחר ומגורים כאשר הנחת העבודה כי השימוש המיטבי בקומת הקרקע הינו משרדים או מסחר נחות (מיקום צדדי למסחר).

השווי במצב החדש חושב בהתבסס על שווי הקרקע תוך שימוש בגישת ההשוואה הישירה לערכי קרקע אחרים מהאזור ומחדרה והן על פי גישת השווי השיורי (גישת החילוץ) תוך ניתוח של שווי הדירות העתידיות שנערך בהתייחס לחלופה תכנונית סבירה שתנצל את מלוא הזכויות לשטח עיקרי והשירות בקרקע ותכלול מרתף חניה.

עלויות הקבלן נערכו בהסתמך על מחירון דקל לענף הבניה ובהתחשב בעלויות הנוספות של היזם שאינן כלולות בעלות הבניה הישירה. במועד הקובע מצב השוק העיד על הסתמנות של האטה רצינית במכירות של דירות חדשות. כאמור, עליות המחירים של השנים 21-22 די נעצרו באמצע שנת 22 ושערי הריבית די הקפיאו רכישות חדשות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

רכיב המע"מ

התייחסות לרכיב המע"מ בחישוב היטל השבחה בהנחת עבודה. בהתאם לתקן 11 - בדבר סוגית מיסוי בשומות מקרקעין ופס"ד בר"מ 1621/18 אסטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים. הנכס שבנדון מוגדר כנכס עסקי שכן מדובר במגרש עליו ניתן להקים מבנה מסחר משולב עם בניה רוויה במצב החדש, על כן, השווי במצב החדש אינו כולל מע"מ וזאת בניגוד לשווי הנכס במצב התכנוני הקודם שבעיקרו מיועד/משמש למגורים ומיועד לשוק הפרטי.

בניגוד למה שקורה במגזר העסקי (הקטנה משמעותית בנפח המכירות והצורך לתת הנחות לקונים), הרי שבמגזר הפרטי ההאטה מורגשת פחות וזה מהטעם הפשוט כי המגרשים לבניה צמודת קרקע כמו גם הבתים עצמם נמצאים במחסור וברור כי אותו מחסור רק ילך ויחריף.

שווי במצב חדש

בהעדר תכנית הגשה, ערך פרוגרמה תכנונית על בסיסה הוערך השווי במצב החדש:

נתוני תכנון:

שטח המגרש במ"ר			1,749
מס' יח' דיור			25
מס' קומות			6
תכסית	מגורים	מסחר	50%
שטח עיקרי עילי	2200	150	2,350
שטח שרות עילי	1460		1,460
מרפסות בנוסף לעיקרי			300
שטח ממ"ד לפי תקנות			12
שטח שרות בממוצע לדירה (מבואות)			15
מרפסת מקורה בממוצע לדירה בקומות העליונות			13.6

קומה	מס' דירות בקומה	מס' דירות בכל הקומות	מס' חדרים	מס' דירות לסוג	שטח פלדלת -עפ"י מדידה	שטח עיקרי בקומה	שטח שרות לקומה	מרפסות מקורה לדירה
קרקע	מסחר		-	-	180	150	30	-
	3	3	4	1	97	278	45	
			5	1	120			
			4	1	97			-
א+ב	5	10	3	2	80	862	150	136.4
			4	2	97			
			4	2	97			
			4	2	97			
			5	2	120			

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

קומה	מס' דירות בקומה	מס' דירות בכל הקומות	מס' חדרים	מס' דירות לסוג	שטח פלדלת -עפ"י מדידה	שטח עיקרי בקומה	שטח שרות לקומה	מרפסות מקורה לדירה
ג	5	5	3	1	80	431	75	68.2
			4	1	97			
			4	1	97			
			4	1	97			
			5	1	120			
ד	4	4	4	1	97	346	60	54.5
			4	1	97			
			5	1	120			
			3	1	80			
ה	3	3	4	1	97	283	45	40.9
			4	1	97			
			5	1	125			
סה"כ מגורים		25			2,500	2,200	375	300
סה"כ מסחר						150	30	

<u>חניות לפרוייקט</u>

הביא בחשבון מקום חניה אחד ליח"ד, וזאת בהתאם לתקנון התכנית ובנוסף 15% מקומות חניה עבור אורחים (על פי התקן 10%-30%). החניות כולן תוכננו בשלב זה במרתף. על פי הניתוח נדרשים כ-29 מקומות חניה ולפי 37.5 מ"ר שטח ברוטו בממוצע למקום חניה במרתף יוצא בסה"כ מרתף ששטחו כ-1,078 מ"ר וזאת בהתאם לבינוי. תכנון זה אפשר, בין היתר, דירות גן.

<u>נתונים לאומדן השווי</u>:

דירות מגורים בנות 5 חדרים - בבניינים חדשים בחלקם מעל מסחר

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	קומה	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר	חד'
10072-181-70	גבע 9	03/05/2022	₪ 2,435,000	7	2017	112	₪ 21,741	5
10072-183-115	גבע 17	08/04/2022	₪ 2,565,000	4	2017	109	₪ 23,532	5
10073-383	נעורים המייסדים מעל מסחר	08/04/2021	₪ 2,350,000	1	2021	120	₪ 19,583	5
010074-0140	אחוזה מעל מסחר	07/04/2022	₪ 2,125,000	2	2021	123	₪ 12,276	5
010074-0140	אחוזה מעל מסחר	24/03/2022	₪ 2,150,000	2	2021	123	₪ 17,480	5
10102-182	הדקלים מרכז המושבה (כולל מסחר)	16/03/2022	₪ 2,500,000	1	2021	119	₪ 21,008	5
10073-383	נעורים המייסדים מעל מסחר	20/02/2022	₪ 2,200,000	2	2021	120	₪ 18,333	5
010072-181-60	גבע 9	18/01/2022	₪ 2,320,000	5	2017	112	₪ 20,714	5
010072-217-38	השופטים 26	02/01/2022	₪ 2,245,000	1	2013	112	₪ 20,045	5
010074-0140	אחוזה מעל מסחר	04/01/2022	₪ 2,150,000	3	2021	123	₪ 20,480	5
10073-383	נעורים המייסדים מעל מסחר	04/01/2022	₪ 2,150,000	2	2021	120	₪ 17,917	5

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

דירות מגורים בנות 4 חדרים - בבניינים חדשים מעל מסחר

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	קומה	שנת בניה	שטח	מחיר למ״ר	חדרים
010073-30	אחוזה המייסדים מעל מסחר	21/03/2022	₪ 2,170,000	3	2021	104	₪20,865	4
010103-410	תל צבי - מעל מסחר	17/03/2022	₪ 1,870,000	1	2020	92	₪20,326	4
010072-181-47	גבע 9	24/02/2022	₪ 2,000,000	2	2016	93	₪21,428	4
010103-410	תל צבי - מעל מסחר	01/02/2022	₪ 1,790,000	1	2020	89	₪20,112	4
010072-181-57	גבע 9	07/02/2022	₪ 1,900,000	4	2019	93	₪20,356	4
010103-410	תל צבי - מעל מסחר	23/01/2022	₪ 1,810,000	1	2020	90	₪20,111	4

עסקאות מכר לחנויות במרכז המושבה פרדס חנה כרכור

תאריך עסקה	גוש/חלקה	מיקום	מחיר מוצהר ללא מע״מ	שטח אקוו׳ במ״ר	שווי למ״ר	הערות
05.10.2021	10102/109	רח׳ השומר	₪ 1,308,548	57	₪23,152	שטחי מסחר בפרוייקט חדש הכולל קומת קרקע מסחרית ומגורים בקומות, מרכז המושבה בפרדס חנה. שטחי מסחר בפרוייקט נמכרו בין 22,000 ₪ - 24,000 ₪ וחניות לפי 60,000 ₪ (לא כולל מע״מ)
02.06.2021			₪ 1,452,000	63	₪23,163	
26.04.2021			₪ 1,320,000	68	₪19,499	
26.02.2021			₪ 1,159,829	56	₪20,564	
11.04.2021			₪ 2,429,658	114	₪21,252	
08.04.2021			₪ 1,599,829	79	₪20,269	

מציין בהערה כי עסקאות אלו הובאו לצורך אינדיקציה בלבד. להערכתו במיקום צדדי זה ערכי שווי למסחר לא יהיו גבוהים בהרבה מערכי שווי למשרדים ובכל מקרה די מקזזים אחד את השני בשני מצבי התכנון. משרדים ברמת מעטפת נסחרים סביב 12,000 ₪/מ״ר.

מגרשים לבניה רוויה מרביתם בחדרה ואחד בכרכור

תאריך עסקה	גו"ח	מיקום	שטח קרקע	מס' יח' דיור אק'	שטח עיקרי	מחיר העסקה	מחיר למ"ר עיקרי (שטחי שרות ומרפסות מגולמים)	מחיר קרקע ליח' דיור	הערות
23/03/2022		מתחם עומרים בכרכור		70	6,880	₪ 28,000,000	₪ 4,070	₪ 400,000	זכויות בניה לקומה נוספת במספר בניינים. הזכויות מכח תכנית פינוי-בינוי 308-0945691 בהליכים מתקדמים. המוכרת שותפה ב-50% במתחם עומרים והקרקע נתקבלה כמשלימה לעסקת פינוי הבינוי וכרוכה במרתף חניה שהוקם מבעוד מועד. החברה המוכרת מהווה 50% מהחברות הקונות אבל השווי עבר בקרה של שמאית מטעם הועדה המחוזית כנדרש בהתחדשות עירונית (תקן 21.0)
29/07/2021	10037/446	חדרה רחוב תרנ"א	847	11.5	1,448	₪ 6,597,000	₪ 4,555	₪ 573,652	בניין בוטיק: ניתן 10 יח' דיור לפי תב"ע אך 12 לאחר הקלה ותשלום היטל השבחה **(וגם תמריצים לפי תמ"א 38 הריסה)**. החישוב מוערך כנטו. לא נדרשת חניה במרתף
18/10/2021	10036/337	חדרה סמ' יום הכיפורים	646	8.75	1,156	₪ 5,500,000	₪ 4,758	₪ 628,571	לבנין בוטיק במיקום מבוקש במע"ר בעיקרון דירה לקומה. לא נדרשת חניה במרתף. מס' יח' הדיור נטו בהתחשב בהיטל השבחה והממכר לאחר החלטת ועדה.
29/07/2021	10403/34	חטיבת הנחל שכ' הפארק	10,361	307	32,320	₪ 130,000,000	₪ 4,022	₪ 423,453	עסקה גדולה מאד במיקום נחות יותר מחוף הים. הקרקע כוללת מסחר ומשרדים ועוד 252 דירות במגדלים בגבהים שונים. המסחר נלקח לפי 1.5 יחס אק' למגורים ומשרדים לפי 0.65. החניה למגורים תת קרקעית. הקרקע הנדונה עדיפה .

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>תחשיב לשווי הפרויקט כגמור:</u>

<u>נתוני בסיס</u>:

	שווי ללא מחסן	הערות
שווי מ״ר מסחר עורפי לרחוב וחשיפה בינונית	15,000 ₪	ברוטו כולל שרות
שווי דירת 3 חדרים	1,800,000 ₪	
שווי דירת 4 חדרים קטנות	2,100,000 ₪	
שווי דירות 5 חדרים	2,450,000 ₪	
מקדם לדירת גן/ דירת גג	1.15	

שווי הפרויקט הגמור :

קומה	מס׳ דירות בקומה	מס׳ דירות בכל הקומות	מס׳ חדרים	מס׳ דירות לסוג	שטח פלדלת - עפ״י פרוגרמה	שווי בנוי כולל מע״מ (למעט מסחר)	מחיר בנוי ללא מע״מ
קרקע	מסחר		-	-	180	2,700,000 ₪	2,700,000 ₪
	3	3	4	1	97	2,415,000 ₪	2,064,103 ₪
			5	1	120	2,817,500 ₪	2,408,120 ₪
			4	1	97	2,415,000 ₪	2,064,103 ₪
א+ב	5	10	3	2	80	3,600,000 ₪	3,076,923 ₪
			4	2	97	4,200,000 ₪	3,589,744 ₪
			4	2	97	4,200,000 ₪	3,589,744 ₪
			4	2	97	4,200,000 ₪	3,589,744 ₪
			5	2	120	4,900,000 ₪	4,188,034 ₪
ג	5	5	3	1	80	1,800,000 ₪	1,538,462 ₪
			4	1	97	2,100,000 ₪	1,794,872 ₪
			4	1	97	2,100,000 ₪	1,794,872 ₪
			4	1	97	2,100,000 ₪	1,794,872 ₪
			5	1	120	2,450,000 ₪	2,094,017 ₪
ד	4	4	4	1	97	2,100,000 ₪	1,794,872 ₪
			4	1	97	2,100,000 ₪	1,794,872 ₪
			5	1	120	2,450,000 ₪	2,094,017 ₪
			3	1	80	1,800,000 ₪	1,538,462 ₪
ה	3	3	4	1	97	2,415,000 ₪	2,064,103 ₪
			4	1	97	2,100,000 ₪	1,794,872 ₪
			5	1	125	2,817,500 ₪	2,408,120 ₪
סה״כ מגורים פלדלת		25			2,500	55,080,000 ₪	47,076,923 ₪
סה״כ מסחר ברוטו					180	2,700,000 ₪	2,700,000 ₪
סה״כ שווי הפרויקט כולל מע״מ/ ללא מע״מ						57,780,000 ₪	49,776,923 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב שווי קרקע ריקה וזמינה בגישת החילוץ:

סה"כ תמורות מכירות בפרויקט ללא מע"מ		₪ 49,776,923
בהפחתה של מרכיב יזמי הנובע מאופי וגודל הפרויקט ומהתקופה	20%	₪ 8,296,154-
בהפחתה של עלויות בניה ניתוח לפי דקל למ"ר רמה טובה		₪ 19,894,107-
תכנון ואגרות (אומדן)		₪ 913,379-
בניכוי אומדן מוקדם להיטלי פיתוח		₪ 830,813-
בצ"מ עלות הבניה	5%	₪ 994,705-
מימון כאחוז מהעלות הכוללת (ללא שיווק) לרבות ערבויות חוק מכר וליווי	6%	₪ 1,357,980-
שיווק/מכירות/עו"ד מפידיון (בפועל על דירות משלמים מהמחיר כולל מע"מ)	2.5%	₪ 1,244,423-
יתרה לקרקע עבור 25 דירות לפני התאמה למס רכישה		₪ 16,245,362
התאמה למס רכישה מנקודת ראות יזם (חלק מעלות הרכישה בגישה זו)	6%	₪ 15,325,813
ועבור קרקע ליח' דיור בממוצע ללא השפעת המסחר במעוגל (תואם גם נתונים ידועים מגישת ההשוואה)		₪ 570,000
הערה: שווי הקרקע למסחר ברוטו נלקח לפי	₪ 1,080,000	
שווי הקרקע לבניה במצב החדש ללא מע"מ כולל המרכיב המסחרי במעוגל		₪ 16,400,000

מציין בהערה - המדובר בדירות יחסית קטנות הכוללות מרתף חניה וניתוח מראה כי השווי למ"ר עיקרי המגלם את כלל שטחי השרות והמרפסות גבוה מאד. הניתוח אותו ערך שמאי הועדה המקומית לפיו נתן מקדם 50% לכלל שטחי השרות העיליים אינו סביר כלל ועיקר. המדובר בשטח שרות שלא ניתן יהיה לממש אותם כהגדרתם בחוק או שלחלופין המקדם צריך להיות נמוך בהרבה. בכל מקרה, התוצאה אליה הגעתי כמעט זהה לשווי במצב החדש שקבע שמאי הועדה המקומית.

שווי במצב קודם

נתוני שווי להערכת שווי המצב הקודם:

עסקאות השוואה לבתים וותיקים במיקומים נחשבים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש נטו	שטח דירה	מחיר עסקה	הערות
08/03/2023	10074/204	הנשיא 12 חזית לרחוב (בקרבה לרחוב אחוזה)	500	124	₪3,950,000	צמוד קרקע חד משפחתי ותיק (היתר הגדלה בשנת 1953) ששופץ נקודתית לאורך השנים אך באופן כללי מיושן. השטח כולל כ-20 מ"ר מרפסות מקורות. זכויות הבניה 177 מ"ר עיקרי, נגזרות משטח גדול יותר הכולל גם דרך מעבר משותפת.
31/01/2023	10101/172	האורנים 88	500	147	₪3,850,000	מגרש מס' 2 עורפי לרחוב, שטח מגרש הינו נטו ועל פי הסכם שיתוף זכויות הבניה 147 מ"ר (בפועל) + 20 מ"ר שרות. מדובר בבית משנות החמישים כמעט ולא שופץ
13/04/2022	10074/718	דגניה 20	452	126	₪3,950,000	בית מגורים חד משפחתי חד קומתי על מגרש פינתי. נבנה במקור בשנת 1992 וברמת גמר פשוטה.
01/10/2022	10074/126	המייסדים 76	523	158	₪4,085,000	בית מגורים וותיק משנות השישים שעבר שיפוץ חלקי לאורך השנים. נוצלו כל זכויות הבניה על פי הסכם שיתוף
קרקע לבניה צמודת קרקע						
15/05/2022	10109/205	פלג	502	0	₪3,000,000	על פי צורתו מגרש ליח' דיור אחת ללא פוטנציאל נוסף
20/12/2022	10123/399	עולש	561	0	₪3,560,000	מיקום נחות מהמיקום הנדון אשר מתקזז אל מול הפוטנציאל להגדיל צפיפות בתב"ע נקודתית

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

צמודי קרקע חדשים יותר						
08/03/2023	10106/90	הצבי 18ב'	179	361	₪4,200,000	טרם דווח במס שבח - בית מגורים דו משפחתי דו קומתי עורפי לרחוב שנבנה בשנת 2005, שטח המגרש כולל דרך מעבר בשטח של כ-60 מ"ר. רמת הגמר קבלנית סטנדרטית התואמת גיל הנכס (בן כ- 16 שנים) וכוללת: ריצוף קרמיקה, מטבח עץ היקפי, דלת כניסה מעוצבת מפתח רחב, מיזוג מפוצל וכיוצ"ב.
25/08/2022	10071/51	מטולה 4 שכונת יובלים	142	500	₪4,600,000	בית עורפי בחלקה שנבנה במקור בשנת 1995 אך עבר שיפוצים במהלך השנים וברמת גמר טובה.
07/07/2022	10105/285	פלמ"ח 5, פרדס חנה	160	636	₪4,938,000	בית מגורים מודרני בן כעשר שנים, עורפי לרחוב. שטח מגרש גדול במיוחד אבל כולל דרך מעבר בשטח של כ-85 מ"ר.

שווי מצב קודם וחישוב השבחה:

שווי מצב תכנוני קודם חלקה 336:					
לפי גישת ההשוואה לנכסים דומים בישוב:					
בית מ	ממוצע רגיל של ארבע עסקאות השוואה				₪ 3,958,750
הערה: אמנם מדובר בבית ווותיק אך יתרון של בניה בקומה אחת ועבר שיפוץ חלקי					
בית מזרחי/עורפי:	ממוצע רגיל של שתי עסקאות ההשוואה האחרונות				₪ 4,769,000
הערה:	טוב משמעותית מעסקת ההשוואה הראשונה				
סה"כ במצב הקודם לחלקה בשלמות					**₪ 8,727,750**
בקרה לפי שווי קרקע ריקה ותרומת הבנוי:					
1,075	מ"ר לשתי יח' דיור לפי	₪ 5,750			₪ 6,181,250
תרומת הבנוי:					
202	מ"ר בית עורפי לפי "תרו	₪ 8,000	מגלמת מע"מ ויזמות ככל שיש		₪ 1,614,400
176	בית חזיתי לפי "תרומה"	₪ 5,000	מגלמת מע"מ		₪ 879,000
סה"כ					₪ 8,674,650

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

			שווי מצב תכנוני קודם לחלקה מס' 338			
	שטח החלקה נטו		673			
	אחוזי בניה	100%	673			
104	מ"ר בקומת הקרקע/מסחר נחות/מ	85%			₪ 12,750	₪ 1,326,000
157	מ"ר דירה מחודשת קומה א' (מגלמת שימוש בחצר) לפי				₪ 20,200	₪ 3,171,400
200	עלית גג פוטנציאל לשתי יח' דיור ב	50%			₪ 10,100	₪ 2,020,000
סה"כ (קומת עמודים בשטח של 59 מ"ר)						**₪ 6,517,400**
	בקרה לפי שווי קרקע ריקה ותרומת הבנוי:					
180	מ"ר מסחר לפי				₪ 6,000	₪ 1,080,000
493	מ"ר מגורים לפי				₪ 6,130	₪ 3,022,250
520	מ"ר כולל קומת עמודים לפי "תרומה מופחתת" של				₪ 4,000	₪ 2,080,000
סה"כ						₪ 6,182,250
יזמות שחוקה		7%				₪ 432,758
סה"כ						**₪ 6,615,008**
סה"כ שווי מצב קודם לשתי החלקות						**₪ 15,245,150**
השבחה						₪ 1,154,850
היטל השבחה						₪ 577,425

10.4. עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשים

תרומת הבינוי הקיים לשווי במצב קודם

חלקה 336

במועד הקובע קיים על החלקה מבנה ישן אשר נבנה במקור לפני כ - 42 שנה כך שבמועד הקובע לשומה 19.11.2022 - סיים את חייו הכלכליים המועילים ואין לו כל "תרומה" לשווי המקרקעין במצב הקודם (ע"פ היתר מס' 2679/79 מיום 23.04.1980 המבנה כולל חנויות בק"ק ומגורים בקומה א).

חלקה 338

במועד הקובע לשומה על החלקה שני מבנים:

- בית מגורים צ"ק ישן אשר נבנה במקור לפני כ - 65 שנה כך שבמועד הקובע לשומה - 19.11.2022 סיים את חייו הכלכליים המועילים ואין לו כל "תרומה" לשווי המקרקעין במצב הקודם.

- בית מגורים בן כ- 16 שנה ששטחו הכולל כ- 200 מ"ר. ("תרומה" של כ- 800,000 ₪ לפי 4,000 ₪/מ" ר כולל פחת נצבר) יוער כי למען הזהירות, בשווי המצב הקודם הובאה בחשבון תרומה כוללת לבינוי הקיים של.

יובהר כי גם אם במבנים הישנים בוצע "שיפוץ" מסוים כנטען ע"י שמאי המבקש, הרי בהינתן גילם המופלג של המבנים, אין בכך בכדי "להאריך" את חייהם הכלכליים המועילים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>התייחסות לרכיב המע"מ</u>

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

<u>ערכי שווי</u>

לעניין זה תתכבד המשיבה להפנות למסד הנתונים הנרחב בשומתה.
בנוסף, תתכבד המשיבה להפנות להסכם מכר קרקע ליח"ד בבניה רוויה מיום 12.12.2021 בגו"ח 10073/392, רח' המייסדים 17-19, אשר נמכרה בתמורה ל- 800,000 ₪ (רצ"ב) ולשומת השמאי המכריע דכאן, בגו"ח 10102/57 שם נקבע שווי מר"מ לבניה צ"ק בסך של 6,000 ₪/מר"א למועד הקובע 31.05.2022.
העסקאות בעיר חדרה אליהן מפנה שמאי המבקש, הינן ביישוב אחר ובאזורים בעלי מאפיינים שונים ואינן יכולות להוות בסיס כלשהו להשוואה בענייננו. מה גם שעסקאות השוואה ביישוב יש למכביר ואין כל צורך להרחיק לכת לישובים אחרים.
בהערת אגב יצוין כי לשומת המבקש לא צורף "דוח 0" של הפרוייקט וכי תחשיביו לגבי שווי הפרוייקט כגמור כמו גם סה"כ צפי הוצאות בפרוייקט אינם נסמכים על חוו"ד הנדסיות וכו'. ככל שעלויות הבניה האסטרונומיות בשומתו נשענות על עלות עודפת לחניה ת"ק, כפי שטען בהליכים קודמים, מבוקש לציין כי אין כל עלות עודפת בבניית מרתף חניה באזורי הביקוש בכלל ובאזור מרכזי זה ביישוב בפרט. באזור קיימת מצוקת חניה חריפה ונחיצות מקומות חניה לציבור המבקרים והדיירים בפרוייקט אינה מוטלת בספק.
זאת ועוד, שוויה של דירה בנויה הכוללת חניה מקורה במרתף גבוה יותר משוויה של אותה הדירה ללא חניה בהפרש שאינו נופל מעלות בניית החניה המקורה. לפיכך, גם אם הייתה עלות עודפת בבניית החניות בקומות המרתף, וכאמור לטעמנו לא קיימת עלות עודפת כלל, הרי שזו הייתה באה לידי ביטוי כבר בעסקאות ההשוואה בשווי שוק, אשר קונה מרצון היה מוכן לשלם עבור כלל הזכויות בקרקע. במילים אחרות, במקרה שקיימת עלות עודפת, הרי שבשווי ל- 1 מ"ר אקו' מגולם כבר הצורך בבניית חניון תת קרקעי, והפחתה נוספת בגין רכיב זה תהא כפולה ושגויה.
כך אף הוכרע בשלל החלטות שמאים מכריעים ע"פ תיקון 84 לחוק (כדוגמא - ראו החלטת משה נדם בגו"ח 3046/20, מבשרת ציון והחלטת משה נדם בגו"ח 7067/1 תל-אביב ועוד) ובהחלטות של ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל, וראו כדוגמא החלטה בגו"ח 6154/467 גבעתיים והחלטה מיום 17.06.2015 בגו"ח 703+6618/70 גבעתיים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5. <u>הכרעה</u>

תכנית 308-0938951 (להלן "התכנית") חלה על שטח קרקע של 1,749 מ"ר, הכולל את חלקות 336 ו- 338 בגוש 10074.
התכנית מאחדת את החלקות לטובת הקמת מבנה משולב הכולל מרתף חניה + קומת קרקע מסחרית + 5 קומות מגורים עבור 25 יחידות דיור, עם בניה בשטח ממוצע של 100 מ"ר (פלדלת) ליח"ד ו- 150 מ"ר עיקרי למסחר.

במצב התכנוני הקודם, חלקה 336 מסומנת בייעוד מגורים ומסחר וחלקה 338 ביעוד מגורים א'.

החלקות צמודות זו לזו ומהוות חטיבת קרקע רצופה.

המחלוקת העיקרית בין שמאי הצדדים מתמקדת בהערכת השווי במצב הקודם.
שמאי המשיבה העריך את שווי זכויות הבניה המותרות בתוספת תרומת שווי המחוברים, שהוערכו על ידו ב- 1,000,000 ₪.
עמדת שמאי המבקש הינה כי יש להתייחס למקרקעין כ- 3 מגרשים נפרדים ולבחון את שוויו של כל אחד מהם בשוק החופשי.

<u>חלקה 336 בגוש 10074 (מגרש צפוני)</u>
הבינוי הקיים על החלקה חורג מהיתר הבניה.
איני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי ניתן להסדיר בהיתר את הבינוי הקיים למגורים בקומת העמודים. גובהה הפנימי של דירת המגורים בקומת העמודים הינו כ- 2.3 מ' ועל כן הוא אינו עומד בדרישות גובה מינימליות (2.5 מ') למגורים.
בחלל הגג - לא קיימת בניה שניתן להכשירה ולא קיימת כל גישה לקומת הגג מחדר המדרגות הקיים או מהדירה הקיימת בקומה העליונה.
למעשה, הבניה הקיימת בהיתר כוללת דירת מגורים בקומה הראשונה שמעל לקומת העמודים.
בהתחשב בהיקף הבינוי הקיים ביחס לזכויות הבניה המאושרות במצב הקודם, בעובדה ששטח המסחר לא נוצל, בכך כי לא ניתן להכשיר את הבניה למגורים בקומת הקרקע ובכך כי גג המבנה אינו תואם להיתר, השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם, בהתחשב בגיל הבית, הינו הריסת הבינוי הקיים והקמת מבנה חדש, הכולל 4 יחידות מגורים מעל מסחר. זכויות הבניה במצב הקודם הינן בשיעור של 100% לשימושי מסחר בקומת הקרקע ו- 4 יח"ד בקומות העליונות ובסה"כ 673 מ"ר + 4 ממ"דים בשטח של 50 מ"ר.
התכנית אינה מפרטת את חלוקת הזכויות בין השימושים.

<u>חלקה 338 בגוש 10074</u>
שטח החלקה הינו 1,075 מ"ר.
על החלקה תותר הקמת מבנה חד-משפחתי על מגרש בשטח של 500 מ"ר, ובסה"כ 2 בתי מגורים חד משפחתיים.

על החלקה קיימים 2 בתי מגורים כדלקמן:
<u>בית מערבי (חזיתי)</u>:
בית חד-קומתי בשטח של כ- 123 מ"ר בתוספת מרפסות ומקלט, שהוקם עפ"י היתר משנת 1958. הבית בנוי משלד בטון מזויין, גג רעפים וגמר חוץ עם טיח בהתזה.
בהתחשב בגיל הבית ובמצבו הפיזי והתחזוקתי התואם לגילו, השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הינו הריסת הבית הקיים והקמת בית מגורים חדש.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>בית מזרחי (עורפי)</u>:
בית דו-קומתי, שהוקם עפ"י היתר משנת 2006.
שטחו הבנוי הכולל כ- 202 מ"ר.
בהתחשב בגיל הבית ובמצבו הפיזי והתחזוקתי התואם לגילו, השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הינו השארת הבינוי הקיים.

<u>רכיב המע"מ</u>
הצדדים חלוקים לגבי הכללת רכיב המע"מ במצב הקודם.
עמדת שמאי המשיבה הינה כי ההתייחסות לרכיב המע"מ צריכה להיות זהה בשני מצבי התכנון. יחד עם זאת, בשומתו חושב השווי לבניה צמודת קרקע בהתבסס על נתוני שווי משומות מכריעות בהן לא קיימת התייחסות לנושא המע"מ ועל השווי בהשגה ראשונה כולל מע"מ.
שווי שטחי המסחר והשווי במצב החדש הכולל 25 יח"ד מעל מסחר חושב ללא מע"מ.
עמדת שמאי המבקש הינה כי במצב החדש הנכס מתאים לעוסקים ואינו כולל מע"מ ובמצב הקודם אין רלוונטיות לעניין המע"מ שכן, השווי מבוסס על עסקאות.
ביהמ"ש העליון בהחלטתו מיום 18.06.2019[3] אליה הפנה שמאי המבקש, דן בסוגיית המע"מ בשומות היטל השבחה ובהחלטתו בעניין מאמץ את תקן 11א' "סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין (פרק א' - התייחסות למע"מ)", שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביולי 2009, בשאלת הכללתו של רכיב המע"מ בשומות מקרקעין, לצורך חיוב בהיטל השבחה.

תקן 11א' מבחין בין שווקים שונים של רוכשים פוטנציאליים, לפיו כאשר מדובר בשוק שבין פרטיים, יש לכלול את רכיב המע"מ בשומת נכס המקרקעין. כאשר מדובר בשוק שבין עוסקים, אין לכלול את רכיב המע"מ וכאשר מדובר בשוק "מעורב", המורכב מרוכשים פרטיים ועוסקים כאחד, ככלל, השומה שתינתן לא תכלול את רכיב המע"מ, אולם ניתן יהיה לחרוג מכך בשים לב למאפיינים המנויים בתקן (בעיקר שווי הנכס וגודלו הפיזי, רמת המורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי בנכס, וסוג בעל הזכות בנכס).

איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי ההתייחסות לרכיב המע"מ צריכה להיות אחידה בשני מצבי התכנון. אני סבור כי יש להעריך את מבחן השוק ביחס לרוכשים הפוטנציאליים השונים ביחס לכל אחד ממצבי התכנון, זאת כפי שנקבע בהוראות תקן 11א' כאמור.

אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי במצב החדש, במבחן שוק אובייקטיבי, שוק הרוכשים הינו שוק של עוסקים ולכן השווי לא יכלול מע"מ.

במצב הקודם - חלקה 336 כוללת זכויות בניה ל- 4 יח"ד מעל שטחי מסחר. אני סבור כי במבחן שוק אובייקטיבי, שוק הרוכשים הינו שוק מעורב של פרטיים ועוסקים כאחד ולכן השווי לא יכלול מע"מ.
חלקה 338 מיועדת לבניה צמודת קרקע. אני סבור כי במבחן שוק אובייקטיבי, שוק הרוכשים הינו שוק של פרטיים ולכן שווי השוק כולל את רכיב המע"מ.

[3] **בר"ם 1621/18** אטבליסמנט סמונד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

נתוני שווי

מסחר
שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה מסחר לפי 7,000 ₪, זאת ביחס לשווי מ״ר עיקרי.
שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מסחר לפי 6,000 ₪ בהתבסס על עסקאות ברח׳ השומר.
בתחשיבו העריך את שווי שטחי המסחר במצב החדש במקדם ברוטו לשיווק של 1.2.
דהיינו, לפי שווי מ״ר מבונה עיקרי של 7,200 ₪.
בבחינת מסד נתוני השווי בשומות הצדדים, בהתחשב במיקום השטח המסחרי בסמטת הדורות, שאינה דרך ראשית ובפערי השווי בשומות הצדדים, אני מקבל את הערכת שמאי המשיבה לפיה שווי מ״ר עיקרי למסחר (מגלם העמסת שטחי שרות) הינו 7,000 ₪.

מגורים
בניה רוויה במצב חדש
תחשיב שמאי הצדדים משקף שווי מ״ר מבונה מגורים (פלדלת) בגילום מרפסות של כ-6,130 ₪ בשומת המשיבה וכ- 6,100 ₪ בשומת המבקש.

בבחינת מסד נתוני שווי בשומות הצדדים לדירות בבניה רוויה ובהתחשב בפערי שווי בשומות הצדדים, אני מקבל את השווי כפי שנקבע בשומת המשיבה בסך 6,130 ₪.

הנני לציין כי, שמאי המשיבה הציג הסכם מכר מיום 21.12.2021 למכירת קרקע ליח״ד ברח׳ המייסדים 19 , 17. מעיון בהסכם עולה כי הממכר מהווה מרכיב קרקע בלבד לפי הסכם שיתוף ומתייחס ליחידה ספציפית (דירה 10) בבניין המתוכנן. לא הוצגו בפני הנספחים להסכם מהם ניתן להסיק לגבי שטחה, מיקומה והצמדות מתוכננות ולפיכך, אין באפשרותי לבחון את השווי (800,000 ₪) כפי שנקבע בהסכם.

שווי במצב קודם

שווי חלקה 336
החלקה כוללת זכויות להקמת בניין בן 4 קומות, הכולל קומת קרקע מסחרית ומעליה 4 דירות מגורים.
שווי הזכויות להקמת 4 דירות מגורים בבניה רוויה, יחושב בהתבסס על שווי של 6,130 ₪ כאמור, ובהתאמה לשטח דירות, בינוי וצפיפות[4], מוערך שווי מ״ר מבונה בסך של 6,400 ₪. שווי שטחי המסחר יוערך לפי 7,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, המגלם שטח לשיווק. השווי כאמור מגלם את שווי החצר.

[4] מקדם שוליות 0.8 לשטח דירה מעל 100 מ״ר כולל ממ״ד, ומקדם בינוי וצפיפות 1.1

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן חישוב שווי חלקה 336 במצב הקודם:

תאור	אחוזי בניה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	100%	180	₪ 7,000	₪ 1,260,000
מגורים		493	₪ 6,400	₪ 3,155,200
ממ"ד	12.5*4	50	₪ 6,400	₪ 320,000
סה"כ				**₪ 4,735,200**

<u>שווי חלקה 338 - צמודי קרקע</u>
שמאי המשיבה העריך את שווי החלקה בהתבסס על שומות מכריעות לבתים צמודי קרקע בפרדס חנה כרכור, שנערכו למועדים קובעים 26.08.2017 - 22.07.2020, ברובן נכון למועד קובע בשנת 2019 ושומת הכרעה בהשגה ראשונה נכון למועד קובע 08.04.2018 בהן הוערך שווי מ"ר מבונה בגבולות של 5,000 ₪ - 5,500 ₪ בהתאמה למועד הקובע העריך שווי מ"ר מבונה לבניה צמודת קרקע לפי 6,000 ₪.

שמאי המבקש העריך את שווי כל אחד מהבתים בהתאם לממוצע עסקאות לבתי מגורים בפרדס חנה כרכור. את הבית המערבי העריך בהתאם לממוצע 4 עסקאות לבתים ותיקים. את הבית המזרחי העריך בהתאם לממוצע 3 עסקאות העריך כשווי קרקע + לבתים שהוקמו בשנים 1995-2012, הדומים במאפייניהם לבית הצפוני. כבקרה בחן את שווי הקרקע בתוספת שווי המבנים.

אני סבור כי יש לבחון את מחירי המקרקעין בסביבה במועדים הסמוכים למועד הקובע, ככל שניתן.
בחנתי את נתוני השווי בשומת המבקש הרלוונטיים מסביבת הנכס ונתוני שווי נוספים - כדלקמן:

<u>נתוני שווי למגרשים לבנייה צמודת קרקע (חד-משפחתית)</u>:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	שטח מגרש	מחיר מכירה	מחיר למ"ר קרקע	מקור	הערות
28.07.2022	10074	674	השופטים	403 מ"ר	₪ 2,200,000	₪ 5,459	רשות המיסים מידע נדל"ן	גובל בעורף בקרקע לב"צ
שווי בנטרול השפעת מגרש שב"צ בעורף החלקה (0.9)						**₪ 6,066**		
15.05.2021	10109	205	פלג	502 מ"ר	₪ 3,000,000	**₪ 5,976**	רשות המיסים מידע נדל"ן	
29.03.2023	10075	264	אלכסנדרוני	681 מ"ר	₪ 4,126,529	**₪ 6,060**	מכרז רמ"י מס' 7/2023	
בהכרעה בהשגה ראשונה, שנערכה ע"י השמאי המחוזי, מר שלמה ולש ביום 30.09.2021 לקרקע ביעוד מגורים, חלק מחלקה 77 בגוש 10074, רח' המושב 62 בפרדס חנה כרכור, הוערכו זכויות הבעלות המלאה בחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם, להקמת 5 יח"ד זכויות הבניה 30% עיקרי + שטח שרות בשיעור 30% מהעיקרי בסך 13,264,980 ₪, המשקפים **5,306** ₪ **למ"ר מגרש כולל מע"מ ופיתוח**						**₪ 5,306**		
ממוצע נתוני שווי לקרקע						**₪ 5,852**		
ובמעוגל						**₪ 5,850**		

שווי קרקע של 5,850 ₪ למ"ר משקף בניה צמודת קרקע בסביבת מגורים צמודי קרקע.

נתוני שווי לבתי מגורים וותיקים בבניה צמודת קרקע כפי שהוצגו בשומת המבקש ונתוני שווי נוספים כדלקמן:

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	מחיר מכירה	הערות	מקור
08.03.2023	10074	204	הנשיא 12	590	124	1953	₪ 3,950,000	כולל דרך מעבר	הסכם מכר והסכם שיתוף שהוצגו ע"י שמאי המבקש
18.06.2021	10074	247	הנשיא 10	475	120	1993	₪ 3,290,000		רשות המיסים מידע נדל"ן
13.04.2022	10074	718	הנשיא 36 פינת דגניה	452	126	1992	₪ 3,950,000	מגרש פינתי	רשות המיסים מידע נדל"ן
13.09.2021	10074	328	הגליל פינת הקציר	415	143	1994	₪ 3,400,000		רשות המיסים מידע נדל"ן
01.10.2022	10074	233	המייסדים 76	523	130	1957	₪ 4,085,000 בתוספת 28 מ"ר מחסן וסככות		הסכם מכר והסכם שיתוף שהוצגו ע"י שמאי המבקש
02.05.2022	10074	346	הבנים 96	587	170	1995	₪ 3,650,000		רשות המיסים מידע נדל"ן
03.06.2021	10073	102	רח' שבזי	375	167	2011	₪ 3,900,000		רשות המיסים מידע נדל"ן

בבחינת ערכי שווי לבתים בנויים לא נמצא כי שווי העסקאות מושפע בהכרח מגיל הבית. אני מניח כי חלק מהבתים שופצו ויש ברמת הגמר בכדי להשפיע על שווי מחירי המכירה. כדוגמא, עיסקאות ברח' הנשיא 10 וברח' הנשיא 36 פינת דגניה, בשניהם נמכרו בתים בני כ- 30 שנה, בשטח מדווח דומה 120 מ"ר/126 מ"ר ויחד עם זאת קיים פער של כ- 20% במחירי המכירה. הנובע לדעתי, בסבירות גבוהה, מלבד מיקומו של הבית על חלקה 718 בפינת רחובות, מפערים במצב הבית ורמת הגמר הפנימי.

לפיכך, שווי חלקה 338 יוערך בגישת העלות, בהתחשב במצבם הפיזי והתחזוקתי של הבתים הקיימים, תוך בחינת סבירות התוצאה ביחס למחירי מכירה כאמור, זאת בהתחשב בגיל הבית, מצבו ומיקומו.

חלקה 338 גובלת ממערב במגרש חניה ציבורי פתוח, ומצפון לה בחלקה 340, ששטחה 968 מ"ר, המיועדת לבנייני ציבור, עליה מותרת הקמת בניין בן 3 קומות עם בניה בשיעור של 120%, הכולל, בין היתר, שימושים לבתי קפה ומועדונים, מרפאות, תחנות עזרה ראשונה וכיבוי אש, מוסדות חינוך ותרבות וכד'. מדרום גובלת החלקה בחלקה 155, ששטחה 2,000 מ"ר, המיועדת למרכז אזרחי, עליה תותר הקמת בניין בן 4 קומות הכולל, בין היתר, שימושים למרכזי קניות שכונתיים, בתי קפה, בתי קולנוע, תיאטראות, משרדים וכד', מצפון גובלת החלקה במגרשים המיועדים למסחר ומגורים, עליהם מותרת בניה של 4 קומות לשימושי מגורים מעל מסחר, ממזרח גובלת החלקה במגרש מגורים לבניה צמודת קרקע, אזור מגורים א'1 ומעבר לה קיימת חלקה 344 עליה קיימת תחנת דלק. סה"כ המרחק מקו הבניין של חלקה 338 ועד למרכז חלקת תחנת הדלק (כ- 35 מ' עפ"י מדידה גרפית באתר GIS של הועדה המקומית פרדס חנה כרכור) נמוך מ- 40 מ', שהינו המרחק המינימאלי הנדרש עפ"י הוראות תמ"א/4/18 על תיקוניה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהתאם לאמור, סביבתה המיידית של חלקה 338 כוללת שימושים המפחיתים את שוויה ביחס למגרש מגורים בבניה צמודת קרקע הגובל במגרשים המיועדים לבניה צמודת קרקע. לפיכך, בבחינת מחירי מכירת בתי מגורים בסביבה תובא בחשבון התאמה למיקום ובהתאם, הנני מעריך את שיקלול ההפחתות המצטברות בשווי הקרקע, הנובע ממיקום הבית בסמוך לשטחי ציבור, מסחר ותחנת הדלק כמתואר לעיל בשיעור של כ- 20% ביחס למגרש מגורים בסביבת צמודי קרקע. בהתאם שווי מ״ר קרקע ממוצע בחלקה מוערך בסך של 4,680 ₪[5].

ביחס לבית המגורים הקיים בחלק המזרחי של החלקה, בהתחשב ברמת הגמר ובגיל הבית, אני סבור כי תרומתו הכוללת לשווי הבית הינה בסך של 5,500 ש״ח למ״ר[6].

לפיכך, שווי חלקה 338 מוערך כדלקמן:

תאור	שטח הקרקע	שווי מ״ר	סה״כ
שווי הקרקע	1,075	4,680 ₪	5,031,000 ₪
תרומת שווי הבנוי	202	5,500 ₪	1,111,000 ₪
סה״כ שווי חלקה 338			**6,142,000 ₪**

סיכום השווי במצב הקודם:

שווי חלקה 336	4,735,200 ש״ח
שווי חלקה 338	6,142,000 ש״ח
סה״כ שווי במצב קודם	**10,887,200 ש״ח**

[5] 4,680 ₪ = 0.8 X 5,850 ₪ למ״ר קרקע
[6] בגילום מע״מ שחוק

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי במצב חדש

שמאי המשיבה העריך את השווי במצב החדש בסך 16,450,000 ₪ בגישת חישוב שטחי הבניה האקוי למימוש (עיקרי + שרות) בהתבסס על שווי מ״ר מבונה כפי שנקבע בשומות מכריעות, שומות בהשגה ראשונה והצגת נתוני מחירי מכירת דירות.
שמאי המבקש העריך את השווי במצב החדש בסך 16,400,000 ₪ בגישת החילוץ.

בהתאם לאמור, שווי הקרקע במצב החדש מוערך כדלקמן:

שימוש	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחר	150	7,000 ₪	1,050,000 ₪
מגורים עיקרי	2200	6,130 ₪	13,486,000 ₪
מגורים ממ״ד	312.5	6,130 ₪	1,915,625 ₪
סה״כ שווי מצב חדש			16,451,625 ₪
ובמעוגל			**16,450,000** ₪

תחשיב ההשבחה:

שווי במצב חדש	16,450,000 ₪
סה״כ שווי במצב קודם	10,877,200 ₪
השבחה	**5,572,800** ₪
היטל השבחה	**2,786,400** ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. <u>החלטה</u>

11.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כחלקות 336 ו- 338 בגוש 10074, הינה כדלקמן :

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 308-0938951	19.11.2022	₪ **5,572,800**	₪ **2,786,400**

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

11.2 הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001