תאריך: 19/08/2026
מספר מינוי: 714-2026
מספרנו: 396-714-2026

לכבוד

המבקשת, נופים א.ל.נ פרדס חנה שותפות רשומה
באמצעות השמאי/ת יגאל גרשון
בדו"אל yigal.ger@gmail.com

המשיבה, ועדה לתכנון ולבניה פרדס חנה כרכור
באמצעות השמאי גיל סגל
בדו"אל gil@gilsegal.co.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 10102, חלקה 446
דרך הנדיב, פרדס חנה-כרכור

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 714-2026 מיום 9/4/2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 לעניין שבנדון.
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1 שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה-כרכור, מיום 26/2/2026, ערוכה על ידי גיל סגל, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומת המבקשת מיום 15/6/2026.

1.2 שומה מטעם המבקשת, נופים א.ל.נ פרדס חנה שותפות רשומה, מיום 4/5/2026, ערוכה על ידי יגאל גרשון, שמאי מקרקעין.

1.3 ביום 25/6/2026 קיימתי דיון וידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הומצא לצדדים ביום 25/6/2026 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו נשלחו ביום 25/6/2026 הערות ותיקונים לסיכום הדיון. ביום 26/6/2026 נשלחה התייחסות שמאי המשיבה להחלטת ועדת הערר שהוצגה ע"י שמאי המבקשת על שומת השמאי המכריע, מישל אשור, שהוצגה.

2. מטרת ההחלטה

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

גורמי ההשבחה - תכנית 308-1056670.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. התייחסות לשומה מטעם המבקשת.

ג. שומת המשיבה לבקשה להיתר בניה בחלקה (מימוש חלקי).

ד. חוזה הרכישה של החלקה מיום 22/7/2021.

ה. חוזה המכר של החלקה מיום 7/9/2025.

ו. מסמכי התכנית המשביחה.

ז. מכתב החלטה בבקשה להיתר בניה (לאחר מועד המכר).

ח. תשריט הבקשה להיתר בניה.

ט. החלטה בערר פחכ/0622/8226-8 **חברת נץ ביצועים בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה כרכור**.

י. נסח רישום.

יא. כתבה מיום 28/11/2022 לגבי מכר מגרש בפרדס חנה.

יב. הבהרה מאת מהנדס המועצה המקומית לעניין פרשנות הוראות לתוספת שטחי שירות מיום 29/12/2021.

יג. שומת השמאית המכריעה, לילך בן פורת, בגו"ח 10103/241, רחוב רמב"ם 24.

3.2. מטעם המבקשים:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. דרישת תשלום.

ג. נסח רישום.

ד. חוזה המכר של החלקה מיום 7/9/2025.

ה. שומת המשיבה שנערכה למכר קודם של הנכס מיום 10/6/2021.

ו. החלטה בערר פחכ/82007/0623 **חב' חיים קליאוט בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה כרכור**.

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

ז. שומת השמאית המכריעה, דנה שיחור, גו״ח 10102/392, רחוב שקמה 12.
ח. שומת השמאי המכריע, מישל אשור בגו״ח 1012/57, רחוב הנדיב 99.
ט. בקשה להיתר בניה חתומה.

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית 308-1056670	25/11/2023

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע״י החי״מ, ביום 16/4/2026.
הסיור נערך ללא השתתפות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס - החלקה הכוללת בינוי של מבנה חד קומתי מבניה ישנה ומיועדת לבניה של מספר מבנים צמודי קרקע.
גוש - 10102.
חלקה - 446.
שטח רשום של החלקה - 2,635 מ״ר.
הזכויות במקרקעין - בעלות.
כתובת עירונית - דרך הנדיב, פרדס חנה-כרכור.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

פרדס חנה הינה מושבה שאוחדה לפני שנים רבות עם המושבה כרכור ומהווה כיום את המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור. פרדס חנה מאופיינת בבניה צמודת קרקע בעלת צביון כפרי ובשנים האחרונות מאופיינת בבניה מואצת של בניה צמודת קרקע בציפוף גבוה מהקיים ובניה רוויה בחלקה מעל קומות קרקע מסחרית בצירי התנועה הראשיים.
הנכס ממוקם בחלקה הצפוני של המועצה המקומית בסמיכות לצומת הכבישים 651 ו-652.
הסביבה הקרובה לנכס, מאופיינת בבניה צמודת קרקע מבניה ותיקה וחדשה של בתי מגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים ושטחים בלתי מבונים. בצידו השני של הרחוב ממוקמת, בין היתר, גם תחנת דלק פעילה. בחזית הנכס ולאורך הרחוב מפותח בימים אלו שביל אופניים.

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

הרחוב:

רחוב הנדיב:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי ראשי. הרחוב מהווה חלק מדרך ארצית מס׳ 652 המקשרת בין צומת מחנה 80 בכביש 65 לכיוון הישובים בנימינה וזכרון יעקב בחלקה הצפוני של פרדס חנה כרכור ועד לחיבור עם כביש 67 מצפון.

הנכס הנדון ממוקם בחלק הכביש שבין דרך הבנים (כביש 6502) לדרך הים (כביש 651).

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי חלקי.

7.2. תאור הנכס:

החלקה:

חלקה 446 בגוש 10102 הינה חלקה בעלת צורה מעין מלבנית רגולרית, בשטח רשום של 2,635 מ״ר. החלקה בעלת פני קרקע מישוריים בעיקרם ופונה בחזיתה המערבית לרחוב הנדיב.

המגרש:

מגרש מס׳ 1 בתכנית 308-1056670 תואם לחלקה 446 בגוש 10102.

הבינוי:

על החלקה בנוי מבנה צמוד קרקע מבניה ותיקה.

המבנה הינו מבנה חד קומתי מחופה בגג רעפים ונכון למועד הביקור בנכס נראה כי אינו מאוכלס.

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

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[1]:

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 30/3/2026 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה:

גוש - 10102.

חלקה - 446.

שטח החלקה - 2,635 מ"ר.

בעלויות - נופים א.ל.נ פרדס חנה, בשלמות.

הערות - הערת אזהרה סעף 126 לטובת מדיצ'י חברה לבנין בע"מ בגין התחייבות מיום 7/9/2025.

8.2. הסכם רכישה:

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 22/7/2021, עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר - שני אברהם, אדן מינה ויונה ברוריה.

הקונה - נופים א.ל.נ פרדס חנה שותפות רשומה.

הממכר - נכס בדרך הנדיב 95 בפרדס חנה, הידוע כגוש 10102 חלקה 446.

התמורה - 6,000,000 ש"ח.

8.3. הסכם מכר:

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 7/9/2025, עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר - נופים א.ל.נ פרדס חנה שותפות רשומה.

הקונה - מדיצ'י חברה לבנייה בע"מ.

הממכר - מלוא הזכויות במקרקעין בשטח 2,635 מ"ר הידועים כגוש 10102 חלקה 446 המצויים בפרדס חנה כרכור, עליו בנוי מבנה ישן.

התמורה - 9,520,000 ש"ח.

הערה:

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

ב. זהות החייבת אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.

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

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

9. מצב תכנוני

רצף תכנוני ורישוי:

על הנכס חלות, בין היתר, התכניות כדלקמן[2]:

מספר תכנית	מועד אישור/פרסום	י.פ/עיתון רשמי	עיקרי התכנית
מצב קודם			
ש/1	22/12/1966	1324	תכנית מתאר. התכנית מייעדת את החלקה ל"משקי עזר". אחוזי בניה 5% * 2 קומות, סה"כ 10%. מס' יח"ד 1. מגרש מינימלי 2,000 מ"ר.
ש/139	8/5/1975	2110	מטרת התכנית לאפשר פיתוח של האזור על סמך תכנית ש/1 ע"י מפות דרכים פנימיות ואפשרות חלוקה של השטחים וכן שינויים קלים בייעוד השטחים בהתחשב במצב הקיים.
ש/209	30/9/1980	2661	מטרת התכנית הינה קביעת חישוב שטחים ואחוזי בניה ברוטו. בחישוב השטחים יכללו כל השטחים ברוטו למעט השטחים כדלקמן: שטחי הבניה בקומת העמודים המפולשת, מקום חניה או מוסך מקורה, מקלט וחדרי שירות משותפים לכלל הדירות כגון חדר הסקה, מתקני קירור , חדרי כביסה וכד', מרפסת גג, מחסן כלי גינה בשטח של 6 מ"ר בבניינים של מעל 5 יח"ד. במידה ויבנו מחסנים שיוצמדו לדירות תינתן תוספת של 2% עבור כל המחסנים יחד ובתנאי ששטח כל מחסן לא יעלה על 6 מ"ר (בבניינים הכוללים מעל 3 יח"ד). תורשה בניית מבנה עזר של 5% בנוסף לאחוזי הבניה. אחוזי בניה במשקי עזר הינם 12% ברוטו בכל הקומות.

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

ש/156	16/6/1983	2935	שינוי הגדרת מגרש בניה.
ש/מק/950	21/11/2000	4934	תכנית מחסנים דירתיים במרחב הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון[3].
ש/מק/960/ו'	4/12/2000	4939	הקטנת שטח מגרש מינימלי בייעוד למגורים ב-5%.
353-0138586	15/8/2017	7567	"תכנית מתאר כוללנית פרדס חנה-כרכור" התכנית קובעת מסגרת תכנונית לכל תחום היישוב לשנת היעד 2030. הנכס כלול בייעוד לאזור מגורים, חלק ממתחם 06. מתחם 06 מחולק ל 2- תת מתחמים A06 + B06. הנכס הנדון ממוקם בתחום מתחם A06 שטח מס' 128. גובה - עד 2 קומות. צפיפות - עד 3 יח"ד לדונם נטו. אחוזי הבנייה - עד 48%. שטחי שרות - יקבעו בתכנית מפורטת. בהתאם להוראות התכנית על תא שטח מס' 128 חלה חובת הכנת תכנית מפורטת, במסגרתה ניתן יהיה להתיר תוספת יח"ד עד להיקף של 3 יח"ד במגרש בגודל של 2 דונם. כמו כן, נקבע כי במסגרת תכנית מפורטת יקבעו הנגישויות ליחידות הדיור בעורף החלקות, פתרונות חניה ותשתיות ויתייחסו לתוספת שטחי הציבור הנדרשת במידה והתכנית מוסיפה יח"ד.
מצב חדש			
308-1056670	2/11/2023 פרסום אחרון בעיתנות ביום 10/11/2023.	11760	תכנית נקודתית לחלקה הנדונה.

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

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

תכנית 308-1056670:

"שינוי הוראות בניה לרחוב הנדיב 96, פרדס חנה, גוש 10102 חלקה 446".

דברי ההסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת בצפון מזרח פרדס חנה כרכור, על דרך הנדיב, המהווה ציר כניסה מרכזי לישוב. התכנית מאפשרת תוספת של 3 יח"ד על יח"ד המאושרת היום במגרש, בהתאם לזכויות הבניה המתאפשרות בתכנית המתאר הכוללנית של פרדס חנה - כרכור 353-0138586. כמו כן, התכנית מאפשרת שמירת מקום לזכויות בניה עתידיות שתנאי למימושן הינו תכנית כוללת למשקי העזר שבסביבת המתחם.

מטרת התכנית:

שינוי ייעוד, תוספת יחידות מגורים, שטח עיקרי ושירות, הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין.

עיקרי הוראות התכנית:

שינוי ייעוד "ממשק עזר" ל"מגורים א'".

תוספת 3 יח"ד.

סה"כ זכויות בניה עיקריות 640 מ"ר.

הגדלת תכסית.

זכויות בניה:

ייעוד	-	מגורים א'.
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת	-	640 מ"ר.
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	-	200 מ"ר.
תכסית	-	50%.
מס' יח"ד	-	4.
מס' קומות מעל לכניסה הקובעת	-	2 .
גובה	-	7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.
מרחק מינימלי בין מבנים	-	6 מ' או קיר משותף.
שטח חלחול	-	15%.
שימושים	-	מגורים, משרדים למקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. המשרד יהווה חלק מהשטחים המאושרים שנקבעו בתכנית.
חניה	-	החניה תהיה בתחום המגרש. מס' החניות בהתאם לתקן החניה החל בעת הוצאת היתר הבניה.

תנאים בהליך הרישוי:

הבטחת ביצוע התשתיות, הגשת נספח בינוי במסגרת הבקשה להיתר בניה, הכולל את הצגת מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות.
הבינוי יתחשב ככל הניתן בעצים בוגרים ויעשה מאמץ לשמר כמה שיותר עצים בוגרים.

10. רישוי

10.1 לא אותר היתר בניה עבור הבניה הותיקה הקיימת בחלקה.

10.2 בקשה להיתר בניה מס' 20240065:

בקשה להקמת 4 יח"ד הכוללות ממ"ד, גדרות, עבודות פיתוח שטח והריסת מבנה קיים בחלקה.

הבקשה אושרה ביום 24/9/2024.

10.3 בקשה להיתר בניה מס' 20260087:

בקשה להריסת מבנים קיימים והקמת 3 יח"ד חדשות דו קומתיות בנוסף לבית קיים כולל אחסנה, ממ"ד, פרגולות ופיתוח שטח.

שטחי בניה מבוקשים:

שטח עיקרי:

יח"ד 1 קיים	-	100.20 מ"ר עיקרי .
יח"ד 2 מוצע	-	156.37 מ"ר עיקרי, 9 מ"ר ממ"ד.
יח"ד 3 מוצע	-	156.37 מ"ר עיקרי, 9 מ"ר ממ"ד.
יח"ד 4 מוצע	-	156.37 מ"ר עיקרי, 9 מ"ר ממ"ד.
סה"כ עיקרי	-	579.96 מ"ר.

שטחי שירות:

ממ"ד	-	27 מ"ר.
בליטות גגונים, קירוי	-	18.81 מ"ר (3 יח"ד * 6.27 מ"ר).
ממ"ד קירות	-	12.54 מ"ר (3 יח"ד * 4.18 מ"ר).
אחסנה	-	42.09 מ"ר (3 יח"ד * 14.03 מ"ר).
סה"כ שירות	-	100.44 מ"ר.

הבקשה אושרה ביום 10/6/2026 ומבטלת את בקשה 20240065.

הערות:

הבקשה להיתר בניה אושרה לאחר מועד המכר של הנכס ואינה רלוונטית למימוש הנדון בהחלטה זו. הבקשות צויינו לצורך אינפורמטיבי בלבד.

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

11. תמצית טיעוני הצדדים

11.1. שומות הצדדים:

תכנית	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית 308-1056670	₪ 2,146,800	₪ 1,073,400	₪ 390,495	₪ 195,248

11.2. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

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

11.3. עמדת המשיבה:

מתודולוגיית תחשיב השומה:

השומה נערכה לשווי מצב קודם למלוא זכויות הבניה לבניה במתכונת של משק עזר וללא התייחסות לשווי הבנוי ואילו שווי המצב החדש הוערך בהתאם לשווי הזכויות לבניה בצפיפות של 4 יח"ד במגרש ותוך התחשבות בהגדלת הצפיפות.

מיקום הנכס:

הנכס ממוקם בסמיכות לדרך הנדיב במיקום אטרקטיבי ומבוקש עם נגישות לצירי תנועה ראשיים.

בין חלקת המגורים לדרך יש חלקה נוספת היוצרת חיץ לדרך הנדיב (חלקה 449).

זאת ועוד הנכס מהווה חלקה מלבנית ואם יש מטרד אז הוא רק ביחס לבית החזיתי ולא בכל החלקה וליחידות הפנימיות אין כל מטרד שזה נכון ביחס ל-90% מהחלקה.

שביל האופניים הוא משהו שאושר בכלל לאחר המועד הקובע ולכן לא רלוונטי, אם בכלל מפריע.

תרומת הבנוי במצב תכנוני קודם:

לא הובאה בחשבון תרומת שווי למבנה הקיים.

מימוש נוסף בחלקה:

הוגשה בקשה למכר אך יש גם בקשה להיתר בניה בחלקה שלגביה יצאה שומה נפרדת לבקשה להיתר בניה 20240065.

שם נערכה עוד שומה שעליה לא הוגשה השגה והיא למעשה חלוטה. המימוש שחושב הוא לפי מה שעושים בפועל בקרקע.

בעניין הזה ניתן לראות מה ביקשו בפועל ולא לנחש מהו הבינוי הסביר בחלקה.

<u>תכנית מתאר כוללנית</u>:

ביחס לטענה שעלתה במהלך הדיון לראשונה, כי התכנית הנדונה מהווה תכנית קצה, הוא מציין, כי אינו מסכים עם הטענה. תכנית המתאר הכוללנית אושרה בשנת 2017 ולפי תיקון 126 היא תכנית "צפה" שאין להביא בחשבון במסגרת תחשיב היטל ההשבחה. לכן התכנית הכוללנית אינה רלוונטית לתחשיב היטל ההשבחה.

לא בכדי התכנית שאושרה לקחה 8 שנים.

לאור כל האמור אין להביא בחשבון את תכנית המתאר במצב הקודם.

עסקת המכר בשנת 2021 נערכה 4 שנים לאחר אישור תכנית המתאר הכוללנית ואת הפוטנציאל הספציפי יש לנטרל במסגרת תחשיב המצב הקודם בהיטל ההשבחה.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>עסקאות בנכס</u>:

ביום 22/7/2021 נמכרו הזכויות בנכס הנדון בתמורה ל- 6,000,000 ₪.

ביום 7/9/2025 נמכרו הזכויות בנכס הנדון בתמורה ל- 9,520,000 ₪.

ביחס לעסקאות אלו שנערכו האחת לפני המועד הקובע והשניה לאחריו הוא מציין כי השווי בשומתו הינו כדלקמן:

מצב קודם - 6,650,720 ש"ח

מצב חדש - 8,797,520 ש"ח.

מכאן ניתן לראות כי ערכי השווי שנקבעו תואמים לעסקאות בנכס בהינתן נטרול פוטנציאל והתאמות זמן.

לעומת זאת בשומת המבקשת מתקבלים ערכים שאינם תואמים לעסקאות בפועל כדלקמן:

מצב קודם - 4,993,200 ש"ח

מצב חדש - 5,466,300 ש"ח.

הוא מציין, כי העסקאות בנכס הן פרמטר ראשון במעלה לקביעת השווי ומפנה בעניין זה להחלטת ועדת ערר חיפה בערר פחכ/8226-0622/8.

ערר זה מפנה, בין היתר, להחלטות דומות בעניין זה כדלקמן:

ערר 8061/10 **<u>רמי לוי שיווק השקמה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון.</u>**

עמ"נ (מרכז) 37365-02-11 **<u>עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה</u>**.

<u>עמ"נ (ת"א) 56975-09-23 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו נ' בלו מרבל בע"מ</u>.

לטענתו, עסקאות ההשוואה מהנכס עצמו כבר מגמות כל מטרד באם קיים בנכס ולכן אין מקום להפחתות מלאכותיות נוספות, כגון הפחתה בגין שביל אופניים עתידי וכד׳.

<u>החלטות שמאים מכריעים לשווי בייעוד לצמודי קרקע</u>:

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

שמאי מכריע/שמאי מחוזי	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
גיא צדיק, שמאי מכריע	10073/15	15/1/2022	8,400 ש״ח
ברק שוורצברד, שמאי מכריע	10122/80	14/5/2022	6,000 ש״ח
רון תמיר, שמאי מחוזי בשמאי הממשלתי	10103/140	13/2/2023	8,580 ש״ח
רון תמיר, שמאי מחוזי בשמאי הממשלתי	10103/141	13/2/2023	8,580 ש״ח
רון תמיר, שמאי מחוזי בשמאי הממשלתי	10103/142	13/2/2023	8,580 ש״ח
רון תמיר, שמאי מחוזי בשמאי הממשלתי	10101/110-111	13/7/2022	7,984 ש״ח
אוולין דודזון-שמאמה, שמאית מכריעה	10072/105	10/12/2023	9,000 ש״ח לאחר התאמות למיקום וקרבה לשב״צ
יגאל יוסף, שמאי מכריע	10073/94	3/2/2024	8,500 ש״ח/מ״ר על הצד הזהיר אחרי שהתקבל בחישוב 9,175 ש״ח/מ״ר.
נתלי הוכטייל, שמאית מכריעה	10111/99	7/12/2024	8,000 ש״ח/מ״ר על הצד הנמוך במיקום נחות (רחוב מצדה) ובסמיכות לשב״צ.
לילך בן פורת, שמאית מכריעה	10104/144 דרך פיק״א	24/9/2024	8,000 ש״ח/מ״ר

<u>נתוני מכרז רמ״י</u>:

צויין נתון מכרז רמ״י כדלקמן:

גו״ח 10075/264, מגרש 5140 בשטח של 681 מ״ר. מחיר ממוצע ל-5 מציעים ראשונים ללא מע״מ הינו 2,898,779 ש״ח וכולל מע״מ (17%) מתקבל 3,391,571 ש״ח, אומדן הוצאות פיתוח

הינו 164,852 ש״ח ומתקבל שווי כולל פיתוח ומע״מ של 3,556,423 ש״ח. זכויות בניה משוקללות הינן 463.87 מ״ר ומכאן ששווי מ״ר מבונה משוקלל הינו 7,667 ש״ח/מ״ר למועד 29/3/2023.

במסגרת התגובה צויינו גם 2 מכרזי רמ״י בשכונת יפה נוף (גו״ח 10124/39+40) שמניתוחם מתקבל שווי מ״ר מבונה משוקלל של 12,022 ש״ח/מ״ר למועד 26/10/2022.

<u>כתבה</u>:
צורף חלק מכתבה בעיתונות מקומית מיום 28/11/2022 ממנה עולה כי מגרש בפרדס חנה נמכר במחיר שיא של 8.2 מש״ח שהינו מחיר הגבוה פי 2.5 ממחיר השומה שבוצעה למכרז של המגרש.

לפיכך, נקבע שווי מ״ר מבונה לסך של 8,000 ש״ח.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת הוא מציין, כי ה-7/10/2023 לא השפיע על השווי בפרדס חנה והמחירים לא ירדו ומה שאולי הושפע זה משך הזמן למכירה אבל לא המחירים.

לטענתו, יש המון שומות מכריעות בפרדס חנה שמראות שהשווי שנקבע על ידו הינו על הצד הנמוך שזה 8,000 ש״ח/מ״ר לפני ההפחתה למקדם ציפוף שמביא בפועל לשווי של 6,800 ש״ח/מ״ר.

<u>מקדם שטחי שירות במצב הקודם</u>:
נקבע מקדם של 0.35.
מבני העזר המותרים במצב הקודם כוללים מבני עזר שאינם צמודים לבניין (מחסן כלי גינה וכד׳) ומשכך המקדם הראוי בגינם הינו נמוך ביחס למצב החדש.
לעניין זה הוא מצרף מסמך התייחסות של מהנדס המועצה המקומית הקודם, אריה רפופורט ז״ל מיום 29/12/2021 המתייחס למבני עזר אלו ומפנה לסעיף 5(י)(א)(2) בתכנית ש/210 בה נקבע כי ״תורשה בניה של מבנה עזר בגבול״ בשיעור של 5%.
וכך גם ביתר האזכורים לזכויות אלו ומכאן שמדובר במבני עזר בשיעור של 5% שאינם מחוברים למבנה הראשי.

הוא מציין, כי הפרשנות נתונה לועדה המקומית פרדס חנה-כרכור וועדת ״שומרון״ לפניה שלהם שקבעו בעניין זה עמדה פרשנית עקבית שדובר על שטחים שאינם מחוברים למבנה הראשי. זאת פרשנות הועדה המקומית ולא גחמה של מהנדס הועדה המקומית. לא היה כל שינוי במדיניות בעניין זה. גם אם תתבצע כיום פניה למהנדסת הועדה המקומית תתקבל אותה תשובה בדיוק. לכן מקדם השווי הוא בהתאם.

הוא מציין שעמדה זו גם תואמת את הפרשנות שהוא מכיר מעבודה של כ-30 שנים עם הועדה המקומית (הן בועדת ״שומרון״ והן בפרדס חנה-כרכור).

לעניין זה הוא מפנה לשומת השמאית המכריעה, לילך בן פורת, בה הנושא הזה ונושא העצים נדון באופן זהה בינו לבין שמאי המבקשת כאן, גם בעניין זה וגם בעניין העצים היא דחתה את הטענות שלו.

מקדם חצר:

נקבע מקדם חצר של 0.2 במצב הקודם ו-0.25 במצב החדש.

הפער משקף את שוליות החצרות. בפועל המקדם של החצר במצב החדש הינו 0.3 (הוא מפנה להחלטת השמאית המכריעה, נתלי הוכטייל, בגו"ח 10111/99) אך נקבע 0.25 בשל שקלול העובדה כי חלק משטחי החצר מהווים שבילי גישה.

קרבה לתחנת דלק:

הוא מציין, כי החלטת השמאי המכריע, מישל אשור, שצויינה ע"י המבקשת אינה רלוונטית לנכס זה היות ששם נטענו טענות אחרות בעניין פוטנציאל/גודל מגרש.

חישוב שטח חצר:

בשנים האחרונות קיימת מגמה של בניה חד קומתית עם נראות יוקרתית בישוב. לכן בהינתן ששטח המגרש הינו 2,265 מ"ר ושטח עיקרי ליח"ד הינו 160 מ"ר (80 מ"ר לקומה) הרי שהבינוי המיטבי הינו חד קומתי ע"י הקלה בתכסית. לפיכך, יתרת שטח החצר היה 2,215 מ"ר.

הרציונל הוא שמה שהיזם בונה הוא השימוש המיטבי.

עלות טיפול בעצים:

מדובר בטענה שכבר עלתה בעבר ונדחתה ע" מספר שמאים מכריעים בעבר.

כמו כן הוא מציין כי הנחיות לנטעית עצים נקבעו כבר בתכנית ש/1123/א' ואף בתכנית המתאר ש/1 המהווה את המצב הקודם.

בנוסף, הוא מציין, כי חלקות נטועות עצים הן דבר שכיח ביישוב ונתון זה כבר מגולם בעסקאות ההשוואה.

הוא מציין, כי בהתאם לנספח העצים קיימים בחלקה רק 4 עצים לשימור ו-6 עצים לכריתה הממוקמים בצידי החלקה.

גם אם תתקבל טענה זו הרי שיש להפחית את העלות משווי המצב החדש ולא מההשבחה כפי שבוצע ע"י שמאי המבקשת.

מע"מ:

לטענתו, זאת טענה חדשה שעלתה רק במהלך הדיון.

מדובר על שוק מעורב ולא שוק של עוסקים בלבד.

בפרדס חנה-כרכור יש גם תושבים ותיקים שעושים תכניות בחלקה שלהם ומוכרים או חלקי מגרשים או בתים בנויים.

לכן אין מקום לקיזוז מע"מ מהשווי.

לחלופין, גם ממילא אנחנו על הצד הזהיר ואם יקוזז מע"מ מהשווי האמיתי של 9,500-10,000 עדיין נגיע ל-8,000 ש"ח/מ"ר.

<u>תחשיב</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שימוש	זכויות	שטח במ"ר	מקדם שימוש	מקדם זמינות	סה"כ
עיקרי	12%	316.2	1	1	316.2
מבני עזר/ש"ש	5%	131.75	0.35	1	46.11
חצר		2,345.15	0.2	1	469.03
סה"כ שטח משוקלל					831.34

<u>מצב חדש</u>:

שימוש	זכויות	שטח במ"ר	מקדם שימוש	מקדם זמינות	סה"כ
עיקרי		640	1	1	640
שירות		200	0.5	1	100
חצר		2,215	0.25	1	553.75
הגדלת צפיפות					0.85
סה"כ שטח משוקלל					1,099.69
הפרש שטח					268.3
שווי מ"ר מבונה					8,000 ש"ח/מ"ר
השבחה					**2,146,800 ש"ח**
היטל השבחה					**1,073,400 ש"ח**

11.4. <u>עמדת המבקשת</u>:

<u>מתודולוגיית תחשיב השומה</u>:

השומה נערכה לשווי מצב קודם למלוא זכויות הבניה לבניה במתכונת של משק עזר וללא התייחסות לשווי הבנוי ואילו שווי המצב החדש הוערך בהתאם לשווי הזכויות לבניה בצפיפות של 4 יח"ד במגרש ותוך התחשבות בהגדלת הצפיפות.

<u>מיקום הנכס</u>:

הנכס ממוקם בסמיכות לדרך הנדיב המהווה ציר תנועה ראשי וסואן במהלך רוב שעות היום.
עפ"י נתוני נת"י, בשעות העומס נכנסות ליישוב דרך רח' הנדיב בין היתר, מעל 1,500 משאיות.
בהתאם לכתבה שפורסמה באתר CITYNEWS מיום 10/9/2024, כשנה לאחר המועד הקובע, עולה כי הופקדה תכנית מס' 399-0959817- דרך 652 המערבית החדשה, מטרתה כביש עוקף את דרך 652 (רחוב דרך הנדיב) הקיים, החוצה את היישוב, זאת על מנת להפחית את נפח התנועה בתוך היישוב.
סביבת הנכס מהווה סביבה של משקי עזר בעלי אופי כפרי.
הפיתוח בסביבת הנכס כולל תשתיות חלקיות, דרך אספלט ראשית ללא מדרכות, תאורת רחוב וחשמל על עמודים וכיוצ"ב. החנייה לרוב בשטחי המגרשים הגובלים ו/או לאורך הרחוב.
בימים אלה, בקטע הרחוב בו מצויה החלקה מפותח שביל אופניים ושביל הולכי רגל, כחלק מהמשך הפיתוח של הקטע הדרומי של דרך הנדיב, שיחלוף בין היתר על חזית החלקה הנדונה (סביר להניח שהנ"ל יהווה מטרד לגובלים בכניסה וביציאה מהחלקות לצורך השתלבות בדרך הנדיב).
הוא מציין כי החלקה הינה עצמאית ואין לה כניסה מהעורף, אלא רק מהחזית.
בנוסף, לאורך חזית החלקה ולאורך רחוב דרך הנדיב, שדרת עצים שניטעו בשנות ה - 30 של המאה הקודמת, מדובר בעצים לשימור כגון: קזוארינות, גרווילאות, דקלי וושינגטוניה וכיוצ"ב, המגבילים את הגישה לחלקה, ומגבילה תכנונית לאור הצורך להקצות שביל גישה משותף פנים מגרשי ל-4 יח"ד.

<u>תרומת הבנוי במצב תכנוני קודם</u>:

לא הובאה בחשבון תרומת שווי למבנה הקיים.

<u>מימוש נוסף בחלקה</u>:

אכן יש גם בקשה להיתר בניה בחלקה שלגביה יצאה שומה נפרדת לבקשה להיתר בניה 20240065.
מימוש זה אינו רלוונטי כי המימוש הראשון הינו המימוש המלא במכר ומשכך אין מקום לטענה כי עקב אי השגה על השומה השניה היא חלוטה.

<u>תכנית מתאר כוללנית</u>:

התכנית הנדונה מהווה תכנית קצה לאחר תכנית המתאר וזה בא לידי ביטוי בעסקת המכר הראשונה.

בשנת 2021 הפוטנציאל כבר היה קיים ויש להביא זאת בחשבון.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>עסקאות בנכס</u>:

ביום 22/7/2021 נמכרו הזכויות בנכס הנדון בתמורה ל- 6,000,000 ₪.

ביום 7/9/2025 נמכרו הזכויות בנכס הנדון בתמורה ל- 9,520,000 ₪.

בהתייחס להסכמים אלו הוא מציין כדלקמן:

- החוזים אינם מהווים חוזים שנחתמו בסמוך למועד הקובע.
- בעת חתימת חוזה המכר ב 7/2021 התכנית המשביחה הייתה ככל הנראה בהכנה, היות והיא עמדה בתנאי הסף כשנה לאחר מועד החתימה בשנת 2021. סביר להניח כי התמורה בחוזה משנת 2021 הביאה בחשבון את פוטנציאל תכנית המתאר הכוללנית.
- החוזה משנת 2025, נחתם כשנתיים לאחר המועד הקובע, מגלם בין היתר תקופת עליית מחירים ולכאורה הביא בחשבון ציפייה, בדבר הקמת כביש עוקף לדרך הנדיב על פי התכנית/כתבה בדבר הפקדתה של תכנית דרך 652 המערבית החדשה.

מכאן שלא ניתן במקרה הנדון להתבסס על העסקאות בנכס עצמו ללא ביצוע התאמות.

לאור האמור עסקת המכר בשנת 2021 גילמה כבר חלק נכבד מהפוטנציאל שהיה כלול בהכנת התכנית המפורטת וזאת בגלל התכנית הכוללנית.

בשנת 2025 העסקה מגלמת פער של שיפור זמינות ולא פער מאפס למאה.

כך כל הפוטנציאל היה קיים למעשה כבר בשנת 2021 ויש לקחת את זה בחשבון.

בניגוד לנטען, לקח ליזם כשנה וחצי לקדם את התכנית ולא 6 שנים. הבעלים הקודמים היו זוג מבוגר שלא קידם תכנית וזה בוצע רק ע"י הרוכשת הראשונה בשנת 2021, שהיא החייבת כאן.

לגבי המועד הקובע יש פערים בשווי בין שנת 2021 לשנת 2023.

העליה הגדולה במחירים היתה בשנים 2021 -2022 ואז היה ה-7/10/2023 ששינה את כל המציאות. התכנית הנ"ל אושרה כחודש לאחר תחילת המלחמה ולכן בשלב הזה השוק למעשה במיידי קפא. ניתן לראות שהיקף העסקאות ירד בצורה משמעותית וצריך לבחון בעצם את שוויה המיטבי והחוקי של אותה החלקה הנישומה במועד הקובע עם כל ההתאמות הנדרשות.

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

<u>החלטות שמאים מכריעים לשווי בייעוד לצמודי קרקע</u>:

ביחס לשומות המכריעות אותן הציג שמאי המשיבה הוא מציין, כי מדובר בשומות ממיקומים אחרים שאינם ברי השוואה. לעמדתו יש לתעדף החלטות שמאים מכריעים במיקומים סמוכים וברי השוואה לנכס הנדון.

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

שמאי מכריע/שמאי מחוזי	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דנה שיחור, שמאית מכריעה	10102/392 השקמה 12	18/11/2022	6,900 ש"ח. השווי מבוסס על 5 עסקאות מכר מהסביבה הקרובה לשנים 2021-2022 והחלטות שמאים מכריעים במיקומים סמוכים.
מישל אשור, שמאי מכריע	10102/57, הנדיב 99	31/5/2022	6,000 ש"ח ולאחר התאמה למיקום ליד תחנת דלק נקבע 5,700 ש"ח.

המועד הקובע בהחלטת השמאי המכריע, מישל אשור, הינו כשנה וחצי לפני המועד הקובע במקרה הנדון. בתקופת זמן זו (בין המועד הקובע שבהחלטה למועד הקובע במקרה הנדון) חלה ירידה בהיקף העסקאות שהתבטאה בין היתר בהקפאת מחירים, בין היתר על רקע אירועי ה-07.10 , כחודשיים לפני המועד הקובע במקרה הנדון.

בהתאם לסקירת השתנות מחירי דירות ברבעון 4/2023 עולה כי השינוי באחוזים מהרבעון המקביל שנה קודם לכן הינו 0.6% בהתייחס להשוואה כלל ארצית.

אמנם מדובר באחוז מזערי, לכן במקרה דנן, לאור המאפיינים הדומים שבין הנכסים, ובהינתן תנאי השוק בתקופה הרלוונטית, הוא סבור כי יש ליתן משקל מכריע לשומת השמאי המכריע, מישל אשור ולאמץ את ערכי השווי שנקבעו בה, בהפחתה של 5% בגין החשיפה לרחוב דרך הנדיב.

לטענתו במסגרת בחינת הנתונים אין להתייחס להחלטות של השמאי הממשלתי בהשגה ראשונה היות שמדובר על החלטות מתחום אחר לגמרי בו מבצעים עסקאות לשינוי ניצול והקניית בעלות והשומות מגלמות פוטנציאל קיים ועתידי לבעלות. לכן קשה להתבסס על הכרעות בהשגה ראשונה ואין מדובר בעסקת השוואה בשוק חופשי.

נתוני מכרז רמ"י:

המכרזים שצויינו הינם משכונה אחרת ואינם מאפיינים את שווי הנכס הנדון מבחינת מיקום ומועד.

המכרזים בשכונת יפה נוף שצויינו בתגובת המשיבה כוללים גם כתבה שמראה שזה תקופה של "טרוף נדל"ני" שבו המחירים קפצו נקודתית ולראיה גם שמאי המשיבה לא מתקרב לשווי שנקבע במכרז.

זה הגיע לידי כך שהשמאי הממשלתי הוציא הנחיה שאם יש הצעה זוכה חריגה, ייתכן שזה לא משקף את שווי השוק ויש לבחון את העסקאות בסביבה.

לכן הוא לא מתייחס למכרז זה וטוען כי יש לתעדף במקרה הנדון החלטות שמאים מכריעים בסביבה המיידית של הנכס.

כתבה:

לטענתו אין כל רלוונטיות לכתבה שהוצגה. הכתבה פורסמה כשנה וחצי לאחר המועד הקובע ומתייחסת לעסקה משנת 2025.

לפיכך, בהתבסס על שומת השמאי המכריע, מישל אשור ובהתאמה נוספת למיקום בשיעור של 5% נקבע שווי מ"ר מבונה לסך של 5,700 ש"ח.

מקדם שטחי שירות במצב הקודם:

נקבע מקדם של 0.5.

מקדם זה הינו מקדם מקובל לשטחי עזר בעוד שהמקדם שנקבע ע"י שמאי המשיבה שהינו 0.35 מהווה מקדם ראוי לחניה בלבד.

לטענתו ההפניה למכתב מהנדס המועצה היא משהו שמתייחס לכרכור שלכל אחד מהישובים היתה תכנית מתאר נפרדת משנת ה-60. במקרה שם חלה תכנית המתאר של כרכור, ש-18, החלה באזור כרכור בלבד. בסעיף 3 במכתב נטען שתותר בניה בגבול אך לא כתוב בגבול של מה האם גבול החלקה, המגרש או המבנה. אין הוראה בפרדס חנה שהמבנה עזר אמור להיות בנפרד.

לאור האמור לא אמור להיות הבדל במקדם שטחי השירות בין מצבי התכנון השונים.

מבחינת היקף שטחי שירות יש להביא בחשבון כי במצב הקודם הממ"ד הינו בנוסף לשטחי השירות ובמצב החדש הוא כלול בשטחי השירות.

מקדם חצר:

במצב התכנוני הקודם יש לחשב את מקדמי החצר באופן מדורג כך שהשטח הגרעיני של 500 מ"ר מחושב במקדם 0.25 ויתרת השטח במקדם 0.2 המבטא שוליות כבשומת המשיבה.

אין לחשב את המקדם הנמוך ביחס לכלל שטחי החצר.

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

לעניין זה הוא מפנה להחלטת השמאית המכריעה, דנה שיחור, בגו"ח 10102/392.

ביחס למקדמים שנקבעו בשומת השמאי המכריע , מישל אשור, הוא מציין כי על שומה מכרעת זו הוגש ערר במסגרתו שונו מקדמי החצר.

<u>קרבה לתחנת דלק</u>:

הוא מציין לעניין זה החלטה של השמאי המכריע, מישל אשור, בדרך הנדיב 99 הסמוך שם נקבעה הפחתה של 5% בגין מטרד זה.

כמו כן, הוא מפנה למחקר דלפי - סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין, מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר משנת 2020 שם נשאלה שאלה (מס' 40) כדלקמן:
בהנחה כי שווי בית צמוד קרקע שאינו סמוך לתחנת דלק הוא 100% , מהו המקדם באחוזים לשווי של אותו בית כאשר הוא סמוך לתחנת דלק?
ממצאי המחקר קבעו מקדם ממוצע של 85% וטווח מקדמים של 70%-98% כאשר השכיח היה 80%.

לפיכך, הוא מבצע הפחתה על הצד הזהיר של 15% בגין מרכיב זה. בנוסף למרכיב זה הוא מבצע הפחתה של 5% נוספים בגין צמידות לציר תנועה ראשי וסואן.

<u>חישוב שטח חצר</u>:

בהינתן ששטח המגרש הינו 2,265 מ"ר ואחוז התכסית המותר הינו 50%, מתקבל שטח חצר של 1,317.5 מ"ר.
על אף האמור, בהתחשב בשטחי הבנייה שעל פי הוראות התכנית, השטח נותר לחצר בהנחה של בנייה חד קומתית, בתוספת שביל גישה משותף, מתקבל שטח יתרת חצר של כ-1,395 מ"ר.
במימוש במכר יש לבחון את שטח החצר לפי בינוי מיטבי ולא בהתאם לבינוי שהתבקש במימוש מאוחר יותר ע"י הרוכש.
<u>התייחסות לשביל גישה נדרש</u>:
לאור מאפייני הנכס, יש להביא בחשבון שביל גישה פנימי משותף לרכב ולהולכי רגל, זאת בהתאם להוראות התכנית לפיה ניתן להקים 4 יח"ד ויש להביא בחשבון שביל גישה פנימי לצורך מימוש הוראת התכנית.
בהתאם למדידה גראפית מתשריט הבקשה להיתר בניה עולה כי שטח שביל הגישה המיועד הוא כ- 400 מ"ר.

לעניין מקדם שביל גישה הוצג סקר הכולל 5 החלטות שמאים מכריעים שונים בעניין זה.

עלות טיפול בעצים:

בהתאם לתנאים בהליך הרישוי הבינוי יתחשב ככל הניתן בעצים בוגרים ויעשה מאמץ לשמר כמה שיותר עצים בוגרים.

לצורך הכנת התב"ע וכחלק מהמסמכים המצורפים לה קיים נספח עצים בוגרים ממנו עולה, כי בתחום החלקה קיימים סה"כ 3 עצים בהיתכנות בינונית להעתקה, 10 עצים בהיתכנות גבוהה להעתקה ו- 5 עצים בהיתכנות נמוכה להעתקה.

לפיכך, יש להביא בחשבון עלות העתקת 13 עצים ועקירת 5 עצים.

בהתאם לאתר מידרג, עלות שתילה חלופית עבור עץ להעתקה עפ"י נספח סקר עצים:

68,500 ₪ כולל מע"מ = 1.17 * 13 עצים * 4,500 ש"ח/עץ.

עקירה:

16,000 ש"ח = 2,750 ש"ח * 5 עצים.

סה"כ עלויות:

84,500 ש"ח = 16,000 ש"ח + 68,500 ש"ח

לעניין זה הוא מפנה להחלטת השמאית המכריעה, אוולין דודזון שמאמה, גו"ח 10072/105, רחוב היוגב 44 פינת המגינים 2, פרדס חנה כרכור.

כמו כן הוא מציין, כי בשומת השמאית המכריעה, לילך בן פורת, היא נכתב שיש מחלוקת ומפנה לתכנית ש-1 שכותבת שהועדה המקומית רשאית להרשות נטיעות וזה לא משהו מחייב. כל הסעיפים בתכנית המתאר זה "רשאית" ובתכניות החדשות הכל "מחייב" וזה הבדל משמעותי. יש הבדל מהותי בין רשאי ובין חייב.

מע"מ:

העסקה היא בין עוסקים כאשר המכר הוא מחברה לחברה ויש כאן מע"מ אותו יש להפחית מהשווי בהתאם לתקן 11.

אני סבור שמדובר בשוק מעורב ולא שוק חד משמעי של עוסקים.

לכן יש להפחית את מרכיב המע"מ.

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

<u>תחשיב</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שימוש	זכויות	שטח במ"ר	מקדם שימוש	מקדם זמינות	סה"כ
עיקרי	12%	316	1	1	316
מבני עזר/ש"ש	5%	131.75	0.5	1	66
חצר גרעינית		500	0.25	1	1255
חצר שולית		1,845	0.2	1	369
סה"כ שטח משוקלל					876

<u>מצב חדש</u>:

שימוש	זכויות	שטח במ"ר	מקדם שימוש	מקדם זמינות	סה"כ
עיקרי		640	1	1	640
שירות		200	0.5	1	100
חצר		1,395	0.25	1	349
שביל גישה		400	0.1	1	40
הגדלת צפיפות					0.85
סה"כ שטח משוקלל					959
הפרש שטח					83
שווי מ"ר מבונה					5,700 ש"ח/מ"ר
השבחה					**474,995 ש"ח**
עלות טיפול בעצים					**(84,500 ש"ח)**
השבחה					**390,495 ש"ח**
היטל השבחה					**195,248 ש"ח**

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

11.5. <u>הכרעה</u>

<u>מתודולוגיית תחשיב השומה</u>:

שומת המשיבה נערכה ע"י הצדדים לשווי מצב קודם למלוא זכויות הבניה תוך התעלמות מהשטח הבנוי. לעניין זה יצויין, כי מדובר בנכס בנוי מבניה ותיקה מאוד שמחד ניתן לעשות בו שימוש, אך מאידך שימוש זה אינו מהווה את השימוש הטוב והיעיל ביחס לזכויות הבניה המוקנות לחלקה כבר במצב התכנוני הקודם שהינן גדולות משמעותית מהנכס הבנוי ומשכך אני מקבל בעניין זה את הסכמת הצדדים ולא אביא בחשבון תרומה כלשהי למבנה במקרה הנדון.

שווי המצב החדש הוערך ע"י הצדדים בהתאם לשווי הזכויות המלאות בתכנית המהווה את המצב החדש ומאפשרת בניה של 4 יח"ד בחלקה. כאשר לעניין זה הצדדים חלוקים בעניין מקדמי שווי שונים והשפעתם על שווי החלקה בשלמותה.

<u>שומה נוספת בחלקה</u>:

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי בוצעה בחלקה שומה נוספת למימוש בהתאם לבקשה להיתר בניה שבגינה כלל לא הוגש ערר והיא לכאורה חלוטה אציין כי מדובר במימוש מאוחר יותר שלא הצלחתי לקבל הסבר מסביר את הדעת מדוע בוצע בגינו שומה חדשה וזאת בהינתן שבעת המכר מבוצעת שומה לנישום על פי דין ושומה זו מתייחסת למכר מלוא זכויות הבניה כך שהמימוש במסגרת היתר הבניה ככל שאינו כולל הקלות ו/או תכנית מאוחרת יותר אינו יכול להוות מימוש נוסף ו/או מימוש חלקי לו יש ליחס תשלום (הגם שמדובר בפועל במימוש חלקי).

לאור האמור לא תובא בחשבון כל התייחסות לשומה שהופקה בגין הבקשה להיתר בניה.

<u>תכנית מתאר כוללנית</u>:

שמאי המבקשת טען במסגרת הדיון כי התכנית הנדונה מהווה תכנית קצה לאחר תכנית המתאר וזה בא לידי ביטוי בעסקת המכר הראשונה. שמאי המשיבה טען מנגד שאין מקום להתייחס לתכנית המתאר.

למיטב הבנתי את הטענה שכאמור נטענה רק בע"פ בדיון אין מדובר על טענה בגין התייחסות לשווי פוטנציאל תכנית המתאר במצב התכנוני הקודם אלא לטענה לגבי התייחסות לעובדה כי פוטנציאל זה השפיע על שווי העסקאות.

היות ותכנית המתאר הינה תכנית כוללנית שאינה מחוייבת בהיטל השבחה בעת מכר אזי אין להביאה בחשבון במסגרת אומדן השווי במצב התכנוני הקודם וכך גם בוצעו תחשיבי שני הצדדים המקוריים כפי שעולה משומותיהם.

אני סבור ששמאי הצדדים עשו נכון עת לא הביאו בחשבון את מרכיב הפוטנציאל של תכנית זו במסגרת השווי במצב הקודם.

מבחינת ניתוח עסקת המכר אכן אין להתעלם מהעובדה כי בשנת 2021 הפוטנציאל כבר היה קיים ויש להביא זאת בחשבון, כך שעסקת המכר לאחר התאמות מועד שיש לבצע בגינה למעשה תהווה את רף השווי המקסימלי של החלקה במצב התכנוני הקודם וזאת לצרכי בקרת התוצאה.

<u>הכללת מע"מ בשווי הנכס</u>:

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

שמאי המבקשת טען במסגרת הדיון בלבד כי יש מקום להפחתת מרכיב המע"מ אך ורק במצב התכנוני החדש היות שמדובר בעסקה בין עוסקים והוא סבור שמדובר בשוק שהוא או שוק של עוסקים או שוק מעורב.

שמאי המשיבה טוען, כי אין להפחית את המע"מ וכי מדובר בשוק מעורב בו יש הן חברות שיוזמות בניה והן בעלים פרטיים המקדמים תכניות ביחס לחלקתם.

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

לצורך בחינה זו יש לבחון את מאפייני השוק בסביבת הנכס.

התבחינים שנקבעו בהוראות תקן מס' 11 - "סוגיות מיסוי בשומת מקרקעין" - פרק א' נקבע, כי ההתייחסות לרכיב המע"מ תעשה בהתאם לסוג הנכס הנישום. שומת זכויות בנכסים, שהרוכשים אותם הינם, עפ"י רוב, גורמים פרטיים תכלול את רכיב המע"מ, בעוד ששומת זכויות בנכסים שהרוכשים אותם הינם, על פי רוב עוסקים או נכסים עסקיים או ציבוריים לא תכלול את המע"מ. כלומר, יש לסווג תחילה את סוג השוק (פרטיים, מעורב או עוסקים) ובהתאם לקבוע האם יש להפחית מע"מ ממחיר השוק או אם לא.

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

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

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

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

במלים אחרות, אם שומת ההשבחה תכלול את רכיב המע"מ מקום שבו ההתחשבות בו אינה מבטאת את מחירו האמיתי של נכס המקרקעין, כפי שעשוי לקרות במקרה של אימוץ כלל גורף דוגמת ההלכה שנקבעה בעניין הקופה לתגמולים, הדבר לא יעלה בקנה אחד עם דרישת סעיף 4 (7) לתוספת השלישית של החוק. פרשנות התיבה "כאילו נמכרו בשוק חפשי", מחייבת יישום של כללים אשר רגישים לסוגים שונים של שווקים אשר התקינה השמאית מתארת ובהם ניסיון לבחון האם רכיב המע"מ נתפס כרכיב המגלם את שווי הנכס בעיני הקונה, מתוך הבנה כי לכך השלכה על עליית ערך המקרקעין בעקבות ההשבחה. זאת ועוד: ככל שנכס מקרקעין נמצא בשוק עוסקים, אשר לא משלמים מע"מ ברכישת הנכס, אך רכיב המע"מ מגולם בהיטל ההשבחה, הרי שהדבר פוגם בתכליתו החברתית של היטל השבחה, דהיינו גבייתו מן ההתעשרות שצמחה לנישום כתוצאה מפעולת התכנון של הרשות. כמו כן, חישוב היטל ההשבחה באופן זה עלול לפגוע בתכלית של גביית מס אמת, אשר משקף את השיעור מדויק של התעשרות הנישום .....

אכן, המקרה של שוק מעורב הוא מורכב יותר. אולם, העמדה המוצעת על ידי היא עמדה עקרונית לפיה על הדינים החלים על חישוב היטל השבחה לשקף את הפרקטיקה השמאית, כל עוד זו לא סותרת את הוראות הדין. כפי שתואר לעיל, התקינה השמאית מציגה את הסטנדרט הנדרש משמאי מקרקעין. בהתאם לכך, אני סבורה כי הכלל המעוגן בתקן 11, הוא כלל שראוי לנהוג לפיו. על כן, ככלל,

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

השומה שתינתן בשוק מעורב לא תכלול את רכיב המע"מ, אולם ניתן יהיה לחרוג מכך בשים לב למאפיינים המנויים בתקן (כמפורט לעיל בפסקה 10, בעיקר שווי הנכס וגודלו הפיזי, רמת המורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי בנכס, וסוג בעל הזכות בנכס)".

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

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

לגבי מרכיב הבניה במסגרת משקי עזר במצב התכנוני הקודם אני סבור שלא יכולה להיות מחלוקת כי משק עזר הכולל יח"ד אחת, מהווה נכס רלוונטי לשוק של פרטיים בלבד.

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

שמאי המבקשת טוען כי לאור תוספת זכויות הבניה במסגרתה אושרה בניית 4 יח"ד מדובר בשוק שאינו שוק של פרטיים ולכל הפחות שוק מעורב. לפיכך הוא מציין, כי יש להפחית את מרכיב המע"מ מהשווי.

במקרה הנדון התכנית אישרה בניית 4 יח"ד. פרוייקט בניה מסוג זה יכול להיות הן פרוייקט בניה ליזמים והן פרוייקט בניה לפרטיים.

רצ"ב סקירה מדגמית של תכניות שקודמו בשנים האחרונות בסיבת הנכס:

כתובת נוספת / אחרת	כתובת בחזית לנדיב	גוש	חלקה	תכנית	מהות	שטח התכנית במ"ר	מגיש התכנית
דרך השדה	הנדיב 78	10102	324	308-0942789	תוספת יח"ד	1000	פרטיים
	הנדיב 82	10102	91	308-1270941	תוספת יח"ד ל-7 יח"ד	4624	פרטיים
	הנדיב 84	10102	90	308-1257278	תוספת יח"ד ל-7 יח"ד	4601	פרטיים
המלאכ ה	הנדיב 88	10102	357	308-0894717	תוספת ל-2 יח"ד	1474	פרטיים
	הנדיב 103	10102	423	308-0732024	תוספת יח"ד ל-4 יח"ד	2373	פרטיים
	הנדיב 92	10102	531+532+421	353-0117424	תוספת 2 יח"ד	2000	פרטי+ מועצה
	הנדיב 94	10102	421	308-0139816	תוספת 2 יח"ד	2360	פרטיים שגרים בחלקם בחלקה
	הנדיב 96	10102	**446**	**308-1056670**		**2635**	**יזם**
	הנדיב 98	10102	83	308-1053735	תוספת יח"ד ל-7 יח"ד	4652	פרטיים
	הנדיב 100	10102	82	308-689489	תוספת יח"ד ל-7 יח"ד	4602	פרטיים שגרים בחלקה
הדקלים /הגפן		10102	6	308-1150952	תוספת יח"ד ל-7 יח"ד	4603	פרטיים
דרך הים		10102	52	308-1068261	תוספת יח"ד ל-11 יח"ד	3061	פרטיים
דרך הים		10102	191+192	308-1220615	תוספת יח"ד ל-5 יח"ד	1764	יזם
גלעד	הנדיב	10102	206+298	308-1029925	תוספת יח"ד ל-7 יח"ד	1609	פרטיים שגרים בחלקה

לאור עובדה זו נבחן את הנושא גם בהתייחס לשוק **שוק מעורב של פרטיים/קבוצות רכישה וגם לשוק המאופיין בפעילות של יזמים.**

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

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

א. <u>שווי הנכס וגודלו הפיזי</u>:

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

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

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

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

ג. <u>סוג בעל הזכות בנכס הנישום</u>:

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

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

א. <u>שווי הנכס וגודלו הפיזי</u>:

מדובר בנכס בשווי כולל שאינו חריג לסביבתו וכפי שניתן לראות בסקר שהוצג חלק מהיזמים של התכניות הינם בעלי הזכויות המקוריים הגרים בנכס ומכאן שמבחינתם אין מדובר ברכישה של נכס בעלות גבוהה.

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

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

בניה בנכס אינה מצריכה מיומנות ייחודית ואינה כוללת מורכבות מיוחדת ביחס לבניה של מבנה צמוד קרקע בודד או מבנה דו משפחתי בסביבה, היות והנכס יהווה בניה של מס' מבנים צמודי קרקע בודדים שסביר שיבנו עם מערך שבילים פנימי, מערכת ביוב משותפת, חניה משותפת וכד' המהווה בניה סטנדרטית של מבנים צמודי קרקע בהיקף יח"ד שכזה.

ג. <u>סוג בעל הזכות בנכס הנישום</u>:

הנכס הינו בבעלות של חברה יזמית.

כפי שניתן לראות מנכסים דומים שנסקרו רוב יחסי של תכניות קודמו ע"י פרטיים ולא ע"י חברות יזמיות.

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

<u>קרבה לתחנת דלק</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין השפעת הקרבה לתחנת הדלק הממוקמת מעברו השני של רחוב הנדיב.

שמאי המבקשת מפנה בעניין זה להחלטה של השמאי המכריע, מישל אשור, בדרך הנדיב 99 הסמוך שם נקבעה הפחתה של 5% בגין מטרד זה וכן למחקר דלפי - סוגיות מהותיות בשמאות

מקרקעין, מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר משנת 2020 שם נקבע ביחס לסוגיה הנדונה מקדם ממוצע של 85% וטווח מקדמים של 70%-98% כאשר השכיח היה 80%.
לפיכך הוא מבצע הפחתה של 15% בגין מרכיב זה וזאת בנוסף להפחתה של 5% נוספים בגין צמידות לציר תנועה ראשי וסואן.

לעומתו שמאי המשיבה טוען כי החלטת השמאי המכריע, מישל אשור, שצויינה ע"י המבקשת אינה רלוונטית לנכס זה היות ששם נטענו טענות אחרות בעניין פוטנציאל/גודל מגרש. כמו כן, הוא מציין כי הקרבה לתחנת הדלק כבר מגולמת בשווי העסקה בנכס וככל שקיים מטרד בגין תחנת הדלק הוא אינו משפיע על כלל היחידות בחלקה אלא על חלקה החזיתי בלבד.

קרבה לתחנת דלק מעצם טבעה משפיעה על מקרקעין במספר אספקטים ומהווה מטרד סביבתי מובנה, כדלקמן:
צמצום מס' רוכשים פוטנציאליים הנמנעים מרכישה בין אם מטעמים אובייקטיביים ובין אם מטעמים פסיכולוגיים.
צמצום אפשרויות בינוי לאור מגבלות מרחקי בניה.
חשש לזיהומי קרקע.

נבחן אספקטים אלו ביחס לחלקה הנדונה:
במקרה הנדון לא הוצגו כל מסמכים המעידים או היכולים להעיד על זיהום קרקע
מבחינת מגבלות בנהי כפי שעולה מהתכנית שאושרה בפועל והיתר הבניה שאושר לאחריה לא נוצרה בגין תחנת הדלק כל מגבלה של בניה בתחום החלקה.
לגבי צמצום אוכלוסיית רוכשים הרי שכאן היא מתקיימת באותו האופן בו היא מתקיימת בכלל הנכסים הסמוכים לתחנות דלק ואף יתכן שבעצמה גבוהה יותר לאור אופי אוכלוסיית הישוב.

לאור האמור יש לבצע הפחתה בגין מרכיב זה וזאת ביחס לנתונים אשר נבחנו בנכסים שאינם כוללים מטרד מעין זה ו/או מטרד בר השוואה.

לעניין זה אפנה למחקר בינלאומי ממוקד לעניין השפעת קרבה לתחנות דלק על ערך נכסי מקרקעין ופורסם ב JOSRE -Journal of Sustainble Real Estate
The Impacts of Gasoline Stations on Residential Property Values
במסגרת המחקר נבחנו 601 נכסים ונמצא כי נכסי מגורים הגובלים או נמצאים בטווח ראייה ישיר ותכוף מתחנת דלק סובלים מירידת ערך ממוצעת היורדת ככל שמתרחקים מתחנת הדלק.
במחקר הספציפי נמצא כי בטווח של 100 מ' מהתחנת דלק ירידת המחירים הינו כ-16%. יצויין כי המחקר מפרט בין היתר, השפעות זיהום של תחנות הדלק ובכך מסביר חלק מתוצאות המחקר.

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

כמו כן, קיים סקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין משנת 2020 שצויין ע"י שמאי המבקשת וממנו מתקבלות תוצאות דומות (ממוצע 0.85, חציון 0.85, שכיח 0.8).

במקרה הנדון יש להביא בחשבון כי מחד תחנת הדלק ממוקמת מול החלקה הנדונה אך מאידך מפריד בינם כביש וכן מדובר בתחנת דלק קטנה בעלת פעילות מצומצמת יחסית.
כמו כן יש להביא בחשבון שעיקר השפעת הקרבה לתחנת הדלק הינה ביחס ליחידה החזיתית והשפעה חלקית לגבי היחידה השניה מתוך 4 יחידות דיור וביחס ליתר היחידות קיימת השפעה שולית.
לאור האמור תובא בחשבון התאמה בשיעור ממוצע של 7.5% ביחס לכלל החלקה (השפעה של 1.5 יחידות מתוך 4 במקדם הפחתה של 20%, מתקבל 7.5%) וזאת ביחס לשני מצבי התכנון (ומכאן שתחושב ביחס לשווי מ"ר מבונה בסיסי לחישוב השווי) וכן ההתאמה תבוצע רק ביחס לנכסי השוואה בהם לא קיימים מטרדים דומים.

<u>מקדם הגדלת צפיפות</u>:

הצדדים אינם חלוקים על מקדם הגדלת הצפיפות במצב התכנוני החדש וקבעו מקדם 0.85. בחנתי את המקדם ומצאתי שהינו בגבולות המקובלות השמאיות הסבירות ומשך לא קיימת מניעה לאימוץ מקדם זה במקרה הנדון.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים חלוקים על שווי הבסיס לחישוב בכל אחד מהייעודים.

רצ"ב ריכוז השוויים:

סעיף	משיבה	מבקשת
בניה צמודת קרקע בצפיפות של 4 יח"ד במגרש הנדון	6,800 ש"ח/מ"ר לאחר התאמה לצפיפות של 0.85 ביחס לשווי הבסיס.	4,845 ש"ח/מ"ר לאחר התאמה לצפיפות של 0.85 ביחס לשווי הבסיס.
משק עזר	8,000 ש"ח/מ"ר.	5,700 ש"ח/מ"ר.
שווי מצב חדש	8,797,520 ש"ח.	5,466,300 ש"ח.
שווי מצב קודם	6,650,720 ש"ח.	4,993,200 ש"ח.

שמאי המבקשת אינו מציג עסקאות השוואה ומבסס את קביעת השווי על מס' החלטות שמאים מכריעים שכולן גבוהות מהשווי שנקבע על ידו בפועל ומבוסס בסופו של יום על שומת השמאי המכריע, מישל אשור, בגו"ח 10102/57, רחוב הנדיב 99 הסמוך ובהפחתה של 5% נוספים ביחס לשווי זה.

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

לעומתו שמאי המשיבה מציב מגוון שומות מכריעות בהן נקבעו שוויים גבוהים יותר כמפורט וכן הוא מפנה לתוצאות מכרז קרקע ולעסקאות בנכס עצמו. ביחס העסקאות בנכס יצויין כי לא פורטו התאמות שווי בגין התאמות מועד.
בחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים ונתוני שווי נוספים שאותרו על ידי.

רצ"ב ריכוז הנתונים:

- אותרה עסקת מכר בגו"ח 10102/92, רחוב הנדיב 80. ממסמכי העסקה שנשלחו ע"י שמאי הצדדים עולה כי המכר מהווה מכר של 1,985 מ"ר המהווים חלק משטח החלקה ללא המבנה הבנוי ובמועד העסקה טרם אושרה בחלקה תכנית נקודתית. בהתאם להסכם השיתוף עולה כי הצדדים מודעים לפוטנציאל התכנית הכוללנית ולמעשה מכרו קרקע לבניה עתידית של 6 יח"ד. לאור האמור למרות שמדובר במכר של נכס במיקום ושטח דומה, לא ניתן להסיק מעסקה זו לגבי שווי המקרקעין (יוער גם כי המחיר בעסקה תוקן ע"י רשויות המס).

- אותרה עסקת מכר בגו"ח 10102/413, רחוב שקמה 1. מפרטי הדיווח וממצאים מתיק הבניין ובדיקה תכנונית עולה כי המכר מהווה מכר של 691 מ"ר המהווים חלק משטח החלקה ללא המבנה הבנוי ובמועד העסקה טרם אושרה בחלקה תכנית נקודתית. בהתאם לבדיקה נערך מיד לאחר המכר תשריט חלוקה ולאחר כשנתיים אושרה בחלקה תכנית נקודתית לבניה של יח"ד בכל אחד מהמגרשים על פי תשריט החלוקה מכאן עולה כי הצדדים היו מודעים לפוטנציאל התכנית הכוללנית ולמעשה מכרו קרקע לבניה עתידית של יח"ד עם מגרש בשטח של 692 מ"ר נטו (לא כולל שביל גישה משותף). לאור האמור לא ניתן להסיק מעסקה זו לגבי שווי המקרקעין.

לאור האמור ולעסקאות נוספות שאותרו ניכר כי בסמיכות למועד הקובע נערכו בישוב מס' עסקאות מכר בין פרטיים בהן נמכרו חלקים בחלקות המהוות משקי עזר וזאת טרם לאישורה של תכנית נקודתית הממשת את פוטנציאל התכנית הנקודתית.
מכאן שניתן להסיק בסבירות גבוהה כי כלל העסקאות במשקי עזר משקפות בתוכן גם את פוטנציאל התכנית הכוללנית אשר כבר הופנם במועד זה בשוק באופן מובהק.

פוטנציאל זה ככל הנראה השפיע גם על העסקאות שנערכו בחלקה הנדונה הן בשנת 2021 והן בשנת 2025 (פוטנציאל מופחת לאור מימוש פוטנציאל התכנית הכוללנית אך עם זאת כפי שגם ניתן לראות בנספח הבינוי קיים בחלקה פוטנציאל נוסף לתוספת יח"ד).

רצ"ב סקירת החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע	הערות
דנה שיחור	10104/635	הדרים פ' הצפירה		23/6/2003	שטחי שירות במשק עזר במקדם 0.5.
דנה שיחור	10102/392	שקמה 12	6,900 ש"ח	18/11/2022	שביל גישה במקדם 0.1, חצר במקדם 0.25, הופחתה עלות טיפול בעצים.
כהן ארז	10111/213	חשמונאים 12	7,250 ש"ח לצפיפות של 2 יח"ד	23/9/2023	שביל גישה במקדם 0.1, חצר במקדם 0.25, שטחי שירות מצב קודם 0.36 (0.4 והפחתה של 0.9 לשוליות) ובמצב חדש 0.4 (ללא ממ"דים), לא הובאו בחשבון עלויות טיפול בעצים.
נתלי הוכטייל	10111/99	מצדה 41	8,000 ש"ח	7/12/2024	
שלומי יפה	10105/264	מוריה 7	7,350 ש"ח	16/8/2023	
שלומי יפה	10105/264	מוריה 7	6,700 ש"ח	19/2/2022	
אוולין דודזון שמאמה	10072/105	המגינים 2 פ' היוגב 44	8,500 ש"ח	10/12/2023	חצר במקדם 0.25, הופחתה עלות טיפול בעצים.
יעקב הלוי	10072/104	היוגב 16	8,500 ש"ח	8/6/2024	חצר במקדם 0.25, הופחתה עלות טיפול בעצים.
מישל אשור	10102/57	הנדיב 99	6,000 ש"ח	31/5/2022	שביל גישה במקדם 0.1, שטחי שירות במשק עזר במקדם 0.35.

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

מכרזי רמ"י:

לאור העובדה שהמכרזי רמ"י שצויינו הינם משכונה אחרת בעלת מאפיינים שונים לא מצאתי כי ניתן להסיק מתוצאותיהם לגבי שווי הנכס הנדון.

סיכום ומסקנות עד כאן:

לאור האמור מצאתי כי במקרה הנדון קיימת עדיפות להתבססות על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות במיקומים ומועדים ברי השוואה תוך שימוש בנתוני העסקאות השונות בנכס כחסמי שווי עליונים וזאת לאור מרכיב הפוטנציאל המגולם בהם.

בהתאם להחלטות שמאי מכריעים לאחר התאמות לזמן מתקבל שווי בסיסי של כ-7,500 ש"ח/מ"ר משוקלל ולאחר הפחתה לקרבה לתחנת דלק כמפורט בשיעור של 7.5% מתקבל שווי בסיסי של 6,937.5 ש"ח/מ"ר משוקלל ובמעוגל 7,000 ש"ח/מ"ר משוקלל.

עסקאות בנכס:

ביום 22/7/2021 נמכרו הזכויות בנכס הנדון בתמורה ל- 6,000,000 ₪.

ביום 7/9/2025 נמכרו הזכויות בנכס הנדון בתמורה ל- 9,520,000 ₪.

קרי, בנכס עצמו בוצעו עסקאות טרם למועד וקובע ולאחריו.

במקרה הנדון קיים פער הנובע הן מהתכנון והן משינויים שחלו בשוק הנדל"ן במהלך התקופה בגינם קיימת מחלוקת בין הצדדים.

על מנת לנטרל את מרכיב השפעת הזמן, סקרתי את מגמת השוק בבניה חדשה במתחם עומרים, בה לא קיים ליחידות הנמכרות פוטנציאל מעבר לנכס נמכר שהינו בבניה בהתאם לבניה חדשה ומבוסס על תכנית עדכנית התואמת למדיניות התכנון בסביבה.

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

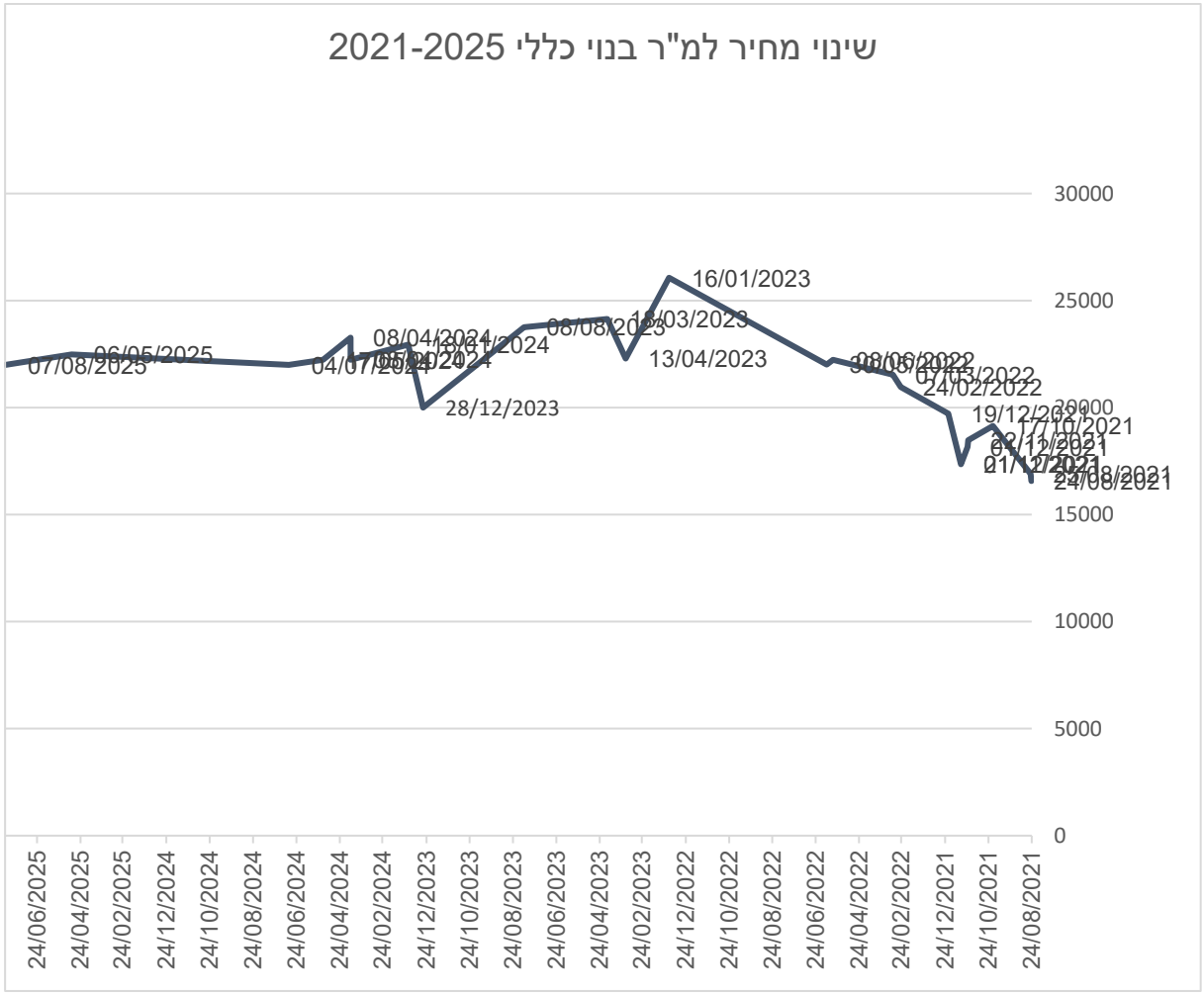
רצ"ב סקר מחירים:

מס"ד	גוש	חלקה	מס' יחידה	מועד עסקה	תמורה	שטח רשום	שווי מ"ר בנוי
1	10106	394	2	24/08/2021	2650849	160	16568
2	10106	393	2	25/08/2021	2705849	160	16912
3	10106	379	4	17/10/2021	2985849	156	19140
4	10106	373	3	22/11/2021	2905849	160	18162
5	10106	379	2	01/12/2021	2705849	156	17345
6	10106	379	3	01/12/2021	2705849	156	17345
7	10106	394	1	21/11/2021	2955849	160	18474
8	10106	395	2	19/12/2021	3055849	155	19715
9	10106	395	3	24/02/2022	3249849	155	20967
10	10106	393	4	07/03/2022	3445983	160	21537
11	10106	394	1	08/06/2022	3520983	160	22006
12	10106	396	4	30/05/2022	3555983	160	22225
13	10106	375		16/01/2023	4065983	156	26064
14	10106	376		13/04/2023	3766287	156	24143
15	10106	390	6	18/03/2023	3900000	175	22286
16	10106	375		08/08/2023	3706287	156	23758
17	10106	390	8	28/12/2023	3700000	185	20000
18	10106	377		18/01/2024	3556287	155	22944
19	10106	390	7	08/04/2024	3780000	170	22235
20	10106	374		08/04/2024	3606522	155	23268
21	10106	374		17/05/2024	3556522	160	22228
22	10106	390	1	04/07/2024	3850000	175	22000
23	10106	373		06/05/2025	3596809	160	22480
24	10106	373		07/08/2025	3409309	155	21996

מהניתוח ניכר כי בין השנים 2021 ל 2023 (מועד העסקה הראשונה למועד הקובע) קיימת מגמת עליה ברורה ואילו משנת 2023 ועד לשנת 2025 (המועד הקובע ועד למועד העסקה השניה) לא זוהתה עליית מחירים מובהקת וקיימת יציבות מחירים וזאת פרט לחריג של עסקה שנערכה בסמיכות ל 7/10/2023.

המועד הקובע חל ב 25/11/2023 שהינו מועד קרוב ל 7/10/2023 ובו קיימת אי ודאות בשוק שבהתאם לעסקאות שררה בו מס' חודשים ויצרה ירידת מחירים נקודתית.

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



<u>לאור האמור ההתאמות שיש לבצע ביחס לעסקאות הינן כדלקמן</u>:

<u>עסקה משנת 2021</u>:

התאמת זמן בתוספת של 33.3%.

הפחתת תרומת פוטנציאל בשיעור של כ – 20%.

<u>עסקה משנת 2025</u>:

ללא התאמת זמן.

הפחתה תרומת בגין פוטנציאל לתוספת יח"ד בשיעור של כ- 10%.

הפחתה בגין מכר לאחר פתיחת תיק בניין ותכנית בניה בהליך (קידום זמינות, הוצאות) חושבה בשיעור של 50,000 ש"ח בלבד לאור העובדה שהוגשה לאחריה תכנית בקשה להיתר שונה והחסכון הוא חלקי.

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

לאור האמור מתקבלים מחירים מתואמים כדלקמן:

התאמות לעסקאות	מחיר עסקה בש"ח	מחיר מתואם בש"ח
עסקה 2021	6,000,000	6,665,000
עסקה 2025	9,520,000	8,604,545
פער מתואם השקול להשבחה לצרכי בקרה		1,939,545
פער (השבחה) במעוגל		1,940,000

מקדם שטחי שירות במצב הקודם:

הצדדים חלוקים לעניין מקדם השווי של שטחי השירות במצב התכנוני הקודם כדלקמן:

מבקשת - נקבע מקדם של 0.5.

משיבה - נקבע מקדם של 0.35.

לעניין זה שמאי המשיבה טוען כי במצב התכנוני הקודם מדובר בשטחי שירות המיועדים להבנות בקצה החלקה ולא בסמיכות לבית המגורים ומשכך שוויים נמוך ביחס לשטחי השירות במצב התכנוני החדש. לעניין זה הוא מפנה למסמך שנכתב בעבר בעניין זה ע"י מהנדס הועדה המקומית, כמפורט בטענות הצדדים.

לעומתו שמאי המבקשת טוען כי מכתב מהנדס המועצה היא משהו שמתייחס לכרכור שלכל אחד מהישובים היתה תכנית מתאר נפרדת משנת ה-60. במקרה שם חלה תכנית המתאר של כרכור, ש-18, החלה באזור כרכור בלבד. בסעיף 3 במכתב נכתב שתותר בניה בגבול אך לא כתוב בגבול של מה האם גבול החלקה, המגרש או המבנה. לטענתו, אין הוראה בפרדס חנה שהמבנה עזר אמור להיות בנפרד. משכך לעמדתו, לא אמור להיות הבדל במקדם שטחי השירות בין מצבי התכנון השונים.

בהתאם לשאלת הבהרה ששאלתי את הצדדים במהלך הדיון עולה כי לא קיימת מחלוקת על העובדה כי בבחינת שטחי שירות יש להביא בחשבון כי במצב הקודם הממ"ד הינו בנוסף לשטחי השירות ובמצב החדש הוא כלול בשטחי השירות.

לפיכך, בתחשיב השומה חושבו שטחי ממ"ד בנפרד במקדם 1 וכן חושבו בנפרד יתרת שטחי השירות.

יתרת שטחי השירות מיועדת לשטחי אחסנה, חניה, מתקנים טכניים וכד'.

לעניין מסמך מהנדס המועצה המקומית יצויין, כי ככלל יש לתת עדיפות פרשני לעמדת הועדה המקומית (אם כי הבכורה בעניין פרשנות תכנונית ניתנה לבתי המשפט) וזאת ביחס לעמדת המבקשת שלא הוכיחה בדוגמאות מעשיות כי בפועל המשיבה נהגה אחרת במסגרת הוצאת היתרי בניה.

רצ"ב תצלום אויר של סביבת הנכס ממנו ניתן להתרשם בבירור כי בבניה הותיקה הבניה המקובלת הינה בניה של מחסנים שאינם צמודים למבנה המגורים הראשי.



כמו כן, יודגש כי שטחי השירות ביחידות המצב החדש מהווים כ-50 מ"ר כולל שטחי ממ"ד, סה"כ 38 מ"ר/יח"ד ואילו ביחידה במצב התכנוני הקודם, שטחי השירות כוללים כ-132 מ"ר ומכאן שהמקדם אותו יש לקבוע צריך להביא בחשבון גם את חלופות הבניה של שטחי השירות. במצב התכנוני החדש הוקנו לכל יח"ד 50 מ"ר שטחי שירות. משטחים אלו 12 מ"ר מהווים שטחי ממ"ד. יתר השטחים ישמשו לאחסנה חניה ויתרת שטחי שירות. לאור העובדה ששטחי הממ"ד חושבו בנפרד הרי שמקדם 0.5 מהווה מקדם גבוה ביחס ליתר הזכויות שכאמור ישמשו רק בחלקם לאחסנה וזאת תחת הנחות לסבירות בניית מחסן צמוד ליחידה בשטח מקובל של עד 10 מ"ר, כאשר יתרת השטח תהווה ברובה חניה שמקדם שוויה נמוך יותר. לאור האמור הוערכו שטחי השירות שמעבר לממ"ד במקדם ממוצע של 0.5.

במצב הקודם גם כן בוצע חיוב לממ"ד בנפרד ויתרת שטחי השירות יבחנו בהתאם לעובדה שהם אינם מיועדים לבניה בצמידות לנכס. עם זאת מדובר בשטחי מני עזר בהיקף בינוי נרחב המאפשרים שימושים קיימים וסבירים במשקי עזר כגון שימושים לשטחי אחסנה נרחבים, סככות, בתי מלאכה פרטיים וכד' ומכאן שלשטחי עזר אלו יש שווי מהותי בשימוש כמשק עזר ולהערכתי המקדם הראוי בגינם לא יהיה נמוך ממקדם שטחי עזר במבנים צמודי קרקע שהינו כאמור בממוצע כ-0.5 לשטחים שמעבר לשטחי הממ"ד.

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

לאור האמור אני מאמץ באופן חלקי בעניין זה את עמדת המבקש וזאת פרט להפרדת השווי בגין שטחי הממ"ד.

מקדם חצר:

הצדדים חלוקים לעניין מקדם שווי החצר לחישוב במצבי התכנון השונים.

אני סבור שלאור אופן ההשוואה שבין מגדרי בניה בהיקף בינוי של כחצי דונם לעומת מגרש בהיקף בינוי של 2,635 מ"ר יש לבחון את המקדם כך ששטח המגרש הממוצע החדש במקורב מהווה את השטח הגרעיני הבסיסי ויתרת השטח מהווה שטח חצר שולית.

לאור האמור יש לחשב את מקדמי החצר באופן מדורג כך שהשטח הגרעיני של 500 מ"ר מחושב במקדם 0.3 (התואם לשטח של כחצי דונם במועד הקובע) ויתרת השטח במקדם 0.2 המבטא שוליות שטחי חצר.

חישוב שטח חצר:

הצדדים חלוקים לעניין שטח החצר לחישוב.

במצב התכנוני הקודם תחושב שטח החצר בהתאם לבניה חד קומתית המאפיינת בניה במגרשישם בהם יחידת דיור בודדת על שטח גדול.

במצב התכנוני החדש תחושב יתרת שטח החצר בהתאם לבניה דו קומתית שהינה הבניה המאפיינת נכסים מסוג אלו וזאת לאור תרומת החצר ליחידה. יוער, כי אכן בשנים האחרונות קיימת תופעה של בניה חד קומתית גם בתחומי המושבה אך בניה זו נערכת מטעמים אישיים ולעיתים תוך ניצול חלקי של זכויות הבניה ובמגרשים בעלי שטח מצומצם עדיין מרבית הנכסים נבנים בבניה דו קומתית. במקרה הנדון מדובר על שטח של כחצי דונם ליחידת דיור (בהתעלם מהפוטנציאל לתוספת יחידות דיור) ומשכך הונח כי הבניה תהיה בניה המוטה לבניה דו קומתית עם נסיגות.

התכנית מקנה לכל יחידה שטח ממוצע של 160 מ"ר + 50 מ"ר שטחי שירות.

לפיכך הונחה חלוקה כך שיבנה יותרשטח עיקרי בקומת הקרקע מאשר בקומה א' שתבנה בנסיגה ובנוסף מימוש כלל שטחי השירות בקומת הקרקע. שטח זה קטן משטח התכסית המותרת שהינו 50%, אך יש לשקף את העובדה שנספח הבינוי מציין בניה של 4 היחידות המותרות במגרשים בשטח של כ-300 מ"ר נטו אשר יאפשרו בניה עתידית של עוד 4 יח"ד בעורף החלקה.

אם נבחן את שטח זה נקבל תכסית של כ-150 מ"ר/יח"ד המאפשרת ניצול של שטחי השירות ובנוסף 100 מ"ר עיקרי בקומת קרקע מה שמותיר 60 מ"ר שטח עיקרי לבניה בנסיגה בקומה א'.

מכאן ששטח תכסית הבניה הסביר לחישוב ניצול הבניה הינו כ-600 מ"ר.

משטח החצר לחישוב יופחת גם השטח המקורב של השביל המשותף שהינו כ-300 מ״ר.
(ראה הרחבה בהמשך סעיף ההכרעה).
בהינתן ששטח המגרש הינו 2,635 מ״ר, תכסית הבניה הסבירה הינה 600 מ״ר ושטח השביל המחושב בנפרד הינו 300 מ״ר מתקבלת חצר לחישוב בשטח של 1,735 מ״ר.

<u>התייחסות לשביל גישה נדרש</u>:
שמאי הצדידם חלוקים בעניין זה. לעמדת שמאי המשיבה, שווי שביל הגישה מגולם במקדם שווי חצר שחושב על ידו והינו 0.25 ביחס לכלל שטח החצר.
לעמדת שמאי המבקשת יש לאבחן בין שטח חצר לגינות לבין שטח המיועד לשביל גישה משותף.
לאחר בחינת הבינוי המוצע בהתאם לנספח הבינוי המוצע, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לעניין זה כי שביל הגישה הפנימי מהווה שטח שאינו מהווה חלק משטחי החצרות ומשכך שוויו נחות ביחס לשטחים אלו.
אני סבור כי המקדם שנקבע על ידו לסך של 0.1 הינו על הצד הנמוך ומשקף מקדם דרך שהינה דרך ציבורית בעוד שבמקרה הנדון מדובר בדרך פרטית. משכך קבעתי מקדם של 0.5 משטח חצר ומתקבל מקדם של 0.125.

<u>עלות טיפול בעצים</u>:
הצדדים חלוקים בדבר הצורך בהתחשבות בעלות העתקה ועקירה של עצים בתחום החלקה.
מעיון בתשריט התכנית עולה כי בתחום החלקה קיימים מס׳ עצים שחלקם מחוץ לקווי הבניין וחלקם בתחום קווי הבניין אך במעטפת החיצונית של החלקה. לאור האמור ניכר כי במצב התכנוני הקודם לא היתה נדרשת בהכרח עקירה או העתקה של עצים, פרט לעץ אחד הממוקם בצמידות למבנה וזאת גם בניצול של מלוא זכויות הבניה בהמשך למבנה הקיים.
לעומת זאת במצב התכנוני החדש מצויין בסעיף 6.3.3 לתכנית כדלקמן:
״הבינוי יתחשב ככל הניתן בעצים בוגרים ויעשה מאמץ לשמר כמה שיותר עצים בוגרים״
התכנית כוללת סקר עצים שאינו מהווה חלק מההוראות המחייבות של התכנית.
כמו כן בהתאם לנספח הבינוי עולה, כי התכנית בנויה כך ש-4 יחידות הדיור המאושרות במסגרתה מיועדות לבניה בחזית החלקה כך שבעורף החלקה יוותר שטח רציף לתוספת 4 יח״ד נוספות בתכנון עתידי (כמופיע גם בפועל בבקשה להיתר בניה שהוגשה בחלקה).
לפיכך, במסגרת ההתייחסות לעצים יש להבנתי להתייחס אך ורק לעצים שבתחום החלק הרלוונטי לבניה בשלב הראשון וככל שתהיינה בעתיד עלויות נוספות בגין תכנית נוספת ל-4 יח״ד נוספות הרי שהעלויות של העתקת עצים ו/או עקירת עצים בחלק זה של החלקה יקוזזו במסגרת מימושה של התכנית העתידית בלבד.

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

מכאן שיש להתייחס להשפעתם של 3 עצים בלבד (מעבר לעץ הצמוד למבנה שצורך בהטיפול בו מהווה גם חלק מהמצב התכנוני הקודם) הממוקמים בתחום קווי הבניין ובחזית החלקה.
בהתאם לסקר עצים שצורף לתכנית עולה כי שווי עץ בתחום החלקה הינו בטווח מחירים רחב, כאשר נראה כי שווי מרבית העצים הבוגרים הינו בגבולות של כ-5,000 ש"ח.
לאור האמור תובא בחשבון עלות עודפת משוערכת של כ-15,000 ש"ח בגין עצים אלו, תחת חלופת תשלום (בניגוד לחלופת עקירה או העתקה שעלותה אינה ברורה עד לביצוע בפועל).

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 :
"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;
"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:
(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;
(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;
(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

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

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

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

12.6. המועד הקובע.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

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

12.9. הובאו בחשבון היקפי הבינוי המוצעים במצב התכנוני הקודם והחדש לעניין צפיפות הבניה.

12.10. לאור העובדה כי המימוש הינו מימוש במכר יחול חיוב בגין תוספת שטחי ממ"ד בהתאם להחלטת ועדת ערר 417/11 **<u>חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים</u>**.

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

13. <u>תחשיב</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שימוש	זכויות	שטח במ"ר	מקדם שימוש	מקדם זמינות	סה"כ
עיקרי	12%	316.2	1	1	316.2
מבני עזר/ש"ש	5%	131.75	0.5	1	65.875
ממ"ד		12	1	1	12
חצר גרעינית		500	0.3	1	150
חצר שולית		[4]1,687	0.2	1	337.4
סה"כ שטח משוקלל					881.475
שווי מ"ר מבונה					7,000 ש"ח/מ"ר
סה"כ שווי מצב קודם					**6,170,325 ש"ח**

<u>מצב חדש</u>:

שימוש	שטח במ"ר	מקדם שימוש	מקדם זמינות	סה"כ
עיקרי	640	1	1	640
שירות ללא ממ"ד	[5]152	0.5	1	76
ממ"ד	48	1	1	48
חצר	1,735	0.3	1	520.5
שביל גישה-אומדן	300	0.125	1	37.5
סה"כ שטח משוקלל לפני התאמות				1,322
הגדלת צפיפות				0.85
סה"כ שטח משוקלל				1,123.7
שווי מ"ר מבונה				7,000 ש"ח/מ"ר
עלות טיפול בעצים-אומדן				(15,000 ש"ח)
סה"כ שווי מצב חדש				**7,850,900 ש"ח**
השבחה				**1,680,575 ש"ח**

[4] בהנחה של בניה חד קומתית 2,187 = 316.2 – 131.75 – 2,635 ובהפחתת 500 מ"ר חצר גרעינית מתקבל 1,687 מ"ר.

[5] 152 מ"ר = 48 מ"ר – 200 מ"ר

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

שקלול השיטות:

שיטה	השבחה	משקל	השבחה יחסית
תאום עסקאות לפני ואחרי המועד הקובע בנכס	1,940,000 ש"ח	0.5	970,000 ש"ח
מודל השוואה לפי אומדן שווי ומ"ר מבונה משוקלל וסכימת מרכיבי השווי	1,680,575 ש"ח	0.5	840,287 ש"ח
סה"כ שקלול השיטות במעוגל		1	1,810,300 ש"ח

14. החלטה:

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 446 בגוש 10102, דרך הנדיב פרדס חנה-כרכור, חלה השבחה עקב אישורה של התכנית המפורטת להלן ובמימוש במכר, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 308-1056670	25/11/2023	₪ 1,810,300	₪ 905,150

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

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

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי לחוק התכנון והבניה

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