ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

27 ביוני 2021
מספר מנוי: 110-2021
מספרנו: 731

לכבוד
המבקשת, גב' ציפורה סולל
באמצעות השמאים
דני טרשנסקי ושני אהרון
dani@ktap.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חדרה
באמצעות השמאים
פנינה נוי וצחי לוי
office@pninanoy.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 10403 חלקות 33, 34
רחוב הפרדס פינת חטיבת הנח"ל, שכונת הפארק, חדרה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות חד/במ/970, חד/970/א, חד/450/ה, חד/970/ב, חד/2020.

היטל ההשבחה נדרש עקב בקשה למידע מוקדם לתכניות שאושרו עד לתאריך 18/04/2016[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
חד/במ/970	25/11/1992 (*)
חד/970/א	06/06/1998
חד/450/ה	26/07/1999
חד/970/ב	15/12/2004
חד/2020	26/05/2014

(*) מדובר בתכנית בהתאם לחוק הליכי תכנון (הוראת שעה), התש"ן 1990 ולכן המועד הקובע הינו מועד הפרסום הראשון בעיתון.

[1] מועד החלטת בית המשפט לענייני משפחה במחוז ת"א, לפיה המבקשת תירש את הון המניות הרשום על שם המנוח אבשלום רוטמן בחברת פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ וכן את מלוא זכויותיו של המנוח בגו"ח 10403/34.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 24/05/2021.

2.3 ביום 02/05/2021 התקיים דיון בשיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים[2]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	מגרש לא מבונה המיועד למרכז משולב של מסחר, משרדים ובית אבות
גוש	10403
חלקות	33, 34
שטח החלקות	1,241 מ"ר, 10,361 מ"ר (בהתאמה)
זכויות משפטיות	בעלות (*)
מיקום	רחוב הפרדס פינת חטיבת הנח"ל, שכונת הפארק, חדרה

(*) חלקה 33 הופקעה והיא בבעלות מלאה של עירית חדרה. חלקה 34 בבעלות מלאה של המבקשת, בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 18/04/2016 לפיה גב' ציפורה סולל תירש את מלוא זכויות המנוח אבשלום רוטמן בגו"ח 10403/34 (1/2 מהזכויות בחלקה, בנוסף למחצית הזכויות שהיו רשומות על שמה קודם).

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס ממוקם בפינת הרחובות הפרדס וחטיבת הנח"ל, בחלק הצפון מזרחי של שכונת הפארק, בעיר חדרה.

שכונת הפארק היא שכונת מגורים חדשה, הממוקמת ממזרח לשכונת ניסן ולמרכז העיר חדרה וממערב לשכונת בית אליעזר. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה ובמרכזה הפארק האקולוגי. הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה רוויה חדשה ומגרשים ריקים לבניה.

מצפון למקרקעין הנדון, ברחוב חטיבת הנח"ל, ממוקמת תחנת דלק וממזרח לחלקה מעבר לרחוב הפרדס ממוקמת תחנת דלק נוספת.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה מגרש הכולל את חלקות 33 ו- 34 בגוש 10403, בשטח כולל של 11,602 מ"ר. המגרש בעל צורה אי רגולרית, עם חזית מזרחית לרחוב הפרדס, חזית דרומית ומערבית לדרך לא סלולה וחזית צפונית לתחנת דלק ולרחוב חטיבת הנח"ל.

במועד הביקור המגרש ריק.

[2] בדיון השתתפו גם אבנר סולל (נציג המבקשת) ועו"ד משה איליה (ב"כ המבקשת).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. המצב התכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 מצב קודם - תכנית חד/802

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3394 מיום 30/10/1986.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור חקלאי בו לא מורשית כל בניה, פרט למבנים ומתקנים אשר משמשים ישירות לקיום ופיתוח ענפי חקלאות.

5.2 מצב תכנוני חדש

5.2.1 תכנית חד/במ/970

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4066 מיום 17/12/1992.

מטרת התכנית היא הקמה ופיתוח של שכונת מגורים בת 437 יח"ד, הכוללת שטחי ציבור עבור השכונה והאזורים הסמוכים לה וכן מרכז מסחרי.

עפ"י תשריט התכנית ובהתאם למדידה גרפית שביצעו שמאי המשיבה (מוסכם ע"י שמאי המבקשת), שונה יעודו של חלק מהמגרש הנדון כמפורט: חלק צפון מערבי בשטח כ- 4 דונם שונה ליעוד מסחר, חלק צפון מזרחי בשטח כ- 2,060 מ"ר שונה ליעוד שצ"פ וחלק צפוני בשטח כ- 1,054 מ"ר שונה ליעוד דרך מוצעת.

להלן עיקרי הוראות התכנית לשטחים ביעוד מסחר:

- שימושים - מבני מסחר, משרדים ותחנת תדלוק בהתאם לתמ"א 18.
- גובה המבנה - עד 3 קומות.
- שטח מגרש - לא יקטן מ- 1,000 מ"ר.
- שטח הבניה - עד 120% משטח המגרש בכל הקומות יחד ולא יותר מ- 40% בקומה.
- בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניה, פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטווין, מקומות חניה לדיירי הבית ומרתף.

5.2.2 תכנית חד/970/א

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4647 מיום 22/05/1998.

התכנית נועדה לקבוע הוראות מפורטות לבניית תחנת דלק בשטח המאושר למרכז מסחרי ולתחנת תדלוק.

שטח המגרש לתחנת דלק הוא 1.3 דונם וזכויות הבניה לתחנת הדלק הן 70 מ"ר עיקרי ועוד שטחי שירות של 450 מ"ר עבור גג המשאבות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שטח המגרש למסחר הוא 2.6 דונם וזכויות הבניה למסחר הן 4,730 מ"ר עיקרי ב- 3 קומות (לא יותר מ- 40% בקומה) ועוד 40% מהשטח העיקרי כשטחי שירות (עבור: אחסנה, מעברים ומתקנים טכניים).

5.2.3 <u>תכנית חד/450/ה</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4783 מיום 11/07/1999.

התכנית נועדה לשנות הוראות בניה באזורי מגורים א' ו- ב' ולקבוע שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר.

התכנית קובעת כי במקום בו קיימת תכנית שקבעה שטחי שירות, ניתן יהיה להוסיף מכוחה שטחי שירות אך לא לגרוע מהקבוע בתכנית המאושרת.

עבור אזורים מסחריים הותרו שטחי השירות הבאים:

<u>מעל מפלס הכניסה הקובעת</u>

- מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
- קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.
- חדרי מדרגות ומבואות - 3% מהשטח העיקרי.
- חדרי מכונות, הסקה וקירור - 5% מהשטח העיקרי.
- חדרי אשפה וגז - 2% מהשטח העיקרי.
- מעבר פנימי (פסג') - בהתאם לקבוע בתקנות חישוב שטחים.
- באזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח, בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור וכן בתנאי של כניסה נפרדת מהחלל הציבורי.
- מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה.
- מחסנים לשטחי מסחר - 20% משהטח העיקרי של היחידה.

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>

- מערכות טכניות ומתקני שירות לחדרי מכונות וחדרים טכניים (בתנאי שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת) - 7% מהשטח העיקרי.
- חניה - עד 300% משטח המגרש.
- סך כל שטחי האחסנה בשימוש חנויות ומשרדים מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על 24% מהשטח העיקרי של היחידה המסחרית, לכל יחידה ששטחה 40 מ"ר לפחות, בתנאי שיש קשר ישיר בינם לבין היחידה המסחרית וכן בתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור.
- מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.4 <u>תכנית חד/970/ב</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5347 מיום 30/11/2004.

התכנית נועדה להגדיל את שטח המסחר המאושר עפ"י תכנית חד/970/א לשם הקמת מרכז משולב של מסחר, משרדים ובית אבות (מגרש מספר 1101 בשטח 10.36 דונם).

להלן עיקרי הוראות התכנית עבור שטח מסחר ובית אבות:

- שטח לשימוש עיקרי - 22,300 מ"ר (שטח המסחר והמשרדים לא יעלה על 5,000 מ"ר ויתרת השטח תשמש לבית אבות).
- בית האבות יכלול כ- 210 יח"ד ומחלקה סיעודית. כל שימוש אחר בשטחים המיועדים לבית אבות יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
- גודל יחידה מינימלית של יחידת מגורים יהיה 55 מ"ר (לא כולל שטחים משותפים שמחוץ ליחידת המגורים).
- היחס בין שטחי המגורים בבית האבות (לסיעודיים ולעצמאיים) לבין השטחים הציבוריים המשותפים של דיירי הבית יהיה 85% ל- 15%.
- שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת - 20% מהשטח לשימוש עיקרי עבור אחסנה, מעברים ומתקנים טכניים ושטח למקלט/ממ"ד עפ"י דרישות הג"א.
- שטח שירות מתחת מפלס הכניסה הקובעת - 100% משטח המגרש X מספר הקומות שיידרש עבור חניה תת קרקעית.
- תכסית - עד 45% משטח המגרש.
- קווי בניין - כמסומן בתשריט ובכפוף למגבלות כמפורט: 0 מ' למסחר מגבול השטח לתחנת דלק, 5 מ' מקו רחוב ומרצועת שצ"פ, 0 מ' מקו רחוב לקומת מרתף, 80 מ' מתחנת דלק לבית אבות, 40 מ' ממגורים לתחנת דלק, 15 מ' מרווח בין שני מבני מגורים (בקומות 17-5).
- מספר קומות - 17 קומות.
- חניה - על מבקשי הבקשה להיתר לספק בתחום המגרש את מקומות החניה הנדרשים, עפ"י התקן לחניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, כולל מקומות החניה התפעוליים. החניות תהיינה על ותת קרקעיות.

5.2.5 <u>תכנית חד/2020</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6798 מיום 11/05/2014.

התכנית מהווה תכנית מתאר לעיר חדרה ומסווגת את הנכס הנדון ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.6 תכניות 302-0583542, 302-0486530

השומה למידע מוקדם התבקשה בגין תכניות שאושרו עד ליום 18/04/2016. תכניות 302-0583542 ו- 302-0486530 אושרו לאחר מועד זה ולכן אינן כלולות בשומה זו (תכנית 302-0583542 פורסמה בי"פ מספר 8452 מיום 25/09/2019 ותכנית 302-0486530 פורסמה בי"פ מספר 8992 מיום 20/07/2020).

6. שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
חד/במ/970	482,235 ₪	482,235 (*)
חד/970/א	305,795 ₪	305,795 ₪
חד/450/ה	0 ₪	0 ₪
חד/970/ב	6,617,244 ₪	0 ₪
חד/2020	0 ₪	0 ₪

(*) הסכום הינו בגין השבחה מלאה. שמאי המבקשת טענו כי המימוש הנדון חל על מחצית החלקה בלבד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 השבחה בגין תכנית חד/במ/970 ליום 25/11/1992

7.1.1 עמדת המשיבה

- התכנית משנה את היעוד של כ- 5.7 דונם מתוך המגרש הנדון מחקלאי למסחר (כ- 4.0 דונם), שצ"פ (כ- 2,060 מ"ר) ודרך מוצעת (כ- 1,054 מ"ר)[3]. הזכויות ביעוד למסחר הן 40% לקומה ב- 3 קומות (סה"כ 120%). הובא בחשבון כי קומת הקרקע תשמש למסחר והקומות העליונות למשרדים.
- במצב קודם, הובא בחשבון שווי של 45 $ למ"ר קרקע חקלאית, בהתבסס על השומות המכריעות של נורית ג'רבי (גו"ח 10402/247) ואריה אריאל (גו"ח 10410/4, 10407/15) ועסקאות ההשוואה שפורטו בשומות אלה, תוך התאמה למיקום ולתקופה.
- במצב חדש, הובא בחשבון שווי של 250 $ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יהודה פלד	10037/373	18/12/1995	$350
יצחק ברמן	10042/470	17/12/1993	$232.5
ארז כהן	10034/144	18/12/1995	$450
מוטי דיאמנט	10037/400	18/12/1995	$350
אמנון נזרי	10036/413	18/12/1995	$300
משה נדם	10035/232	18/12/1995	$400

- בהעדר נתוני השוואה למשרדים, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למשרדים לפי מקדם 0.33 משווי למסחר.
- הובא בחשבון שווי של 166 $ למ"ר קרקע למסחר, בהתבסס על הניתוח הבא:

שטח מגרש	1,000 מ"ר			
קומה	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קרקע	40%	400 מ"ר	1.00	400 מ"ר
א'	40%	400 מ"ר	0.33	132 מ"ר
ב'	40%	400 מ"ר	0.33	132 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				664 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר				$250
שווי דונם קרקע ביעוד למסחר				$166,000
שווי מ"ר קרקע ביעוד למסחר				**$166**

[3] בהעדר טבלת שטחים לתכנית הנ"ל, בוצעה מדידה גראפית מתוך תשריט מצב מוצע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
יעוד	**שטח**	**שווי למ"ר קרקע**	**סה"כ שווי**
חקלאי	5,714 מ"ר	$45	$257,130
מצב חדש			
יעוד	**שטח**	**שווי למ"ר קרקע**	**סה"כ שווי**
מסחר	2,600 מ"ר	$166	$431,600
שצ"פ	2,060 מ"ר	$0	$0
דרך	1,054 מ"ר	$0	$0
סה"כ שווי מצב חדש			$431,600
השבחה ($)			$174,470
שער חליפין			2.764
השבחה (₪)			**482,235 ₪**

7.1.2 <u>עמדת המבקשת</u>

- מקובל סכום ההשבחה למימוש מלא בתכנית הנדונה, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.
- יש לחייב את המבקשת רק בגין חלקה המקורי בנכס הנדון (מחצית החלקה) ולא בגין המחצית שקיבלה בירושה מהמנוח אבשלום רוטמן. בהתאם לרישום מרשם החברות[4], חברת פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ נרשמה בתאריך 21/12/1995, לאחר המועד הקובע לתכנית חד/במ/970. בהתאם לכך, היות שהחברה לא הייתה בעלת זכויות במועד הקובע של התכנית הנדונה, אין לחייבה בהיטל השבחה בגין תכנית זו. באם מבקשת הועדה המקומית לחייב נישום שלא היה קיים במועד אישור התכנית בתואנות כאלה ואחרות, חובת ההוכחה חלה עליה.

שמאי המשיבה הציגו בתגובה התייחסות של היועץ המשפטי לועדה המקומית, עו"ד הלל גלופ, כמפורט:

- ❖ בתיקי הועדה המקומית לא נמצא כל מסמך או אישור המלמד על העברת הזכויות לחברה. אף מצד הבעלים לא הוצג כל חוזה או מסמך המבהיר באיזה אופן הועברו המקרקעין לחברה ובאיזה שלב. כך למשל, לא מן הנמנע כי במסגרת העברת המקרקעין לחברה, היא התחייבה לשאת בהיטל ההשבחה ולא דיווחה על כך לועדה המקומית.

[4] כביסוס לטענתה, המבקשת העבירה את תעודת ההתאגדות של החברה מיום 21 בדצמבר 1995.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- משעה שהמבקשת בחרה לפנות לשמאי מכריע, אין היא יכולה לתקוף את השומה בפן המשפטי. ביסוס לכך ניתן למצוא בהחלטה בערר **(ת"א) 85170/11 זליג ורבקה אלפרט נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** וכן בפסק הדין של בית המשפט העליון **בר"מ 6744/14 ג'י ישראל מרכזים בע"מ נ' הועדה המקומית ראשל"צ**.

שמאי המבקשת הציגו מנגד פסיקות אשר לטענתם מעידות באופן ברור כי בסמכותו של שמאי מכריע לדון גם בסוגיות משפטיות, כמפורט:

- ערר 86121/09 הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע נ' ש.ארז שרותים כלליים בע"מ.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה (גו"ח 3929/31).

7.1.3 <u>הכרעה</u>

- ערכי השווי ותחשיב ההשבחה למימוש מלא מוסכמים על הצדדים ומצאתי לנכון לקבלם, למעט התיקון הנדרש בשער החליפין הנובע ממועד קובע שגוי שהובא בחשבון ע"י הצדדים[5].
- המחלוקת בין הצדדים נסובה על היקף החיוב בהיטל השבחה. המשיבה טענה כי יש לחייב בגין מלוא הזכויות בחלקה, בעוד שהמבקשת טענה כי יש לחייב רק בגין זכויותיה של גב' ציפורה סולל (מחצית הזכויות בחלקה), אשר מוסכם כי היתה בעלים במועד הקובע 25/11/1992, אולם אין לחייב בגין זכויותיה של חברת פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ, שכן לטענת המבקשת החברה לא היתה בעלים של החלקה במועד הקובע. המבקשת הציגה מסמך התאגדות של החברה לפיו היא הוקמה רק בשנת 1995 ולכן מן הסתם לא יכולה היתה להיות בעלת החלקה במועד הקובע. הצדדים לא הציגו מסמכים על האופן והמועד בו נרשמה הבעלות בחלקה על שם חברת פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ.

המשיבה טענה כי מדובר בסוגיה משפטית אשר אינה נתונה להכרעה בידי שמאי מכריע וכי על המבקשת היה לפנות להליך בפני ועדת ערר ולא להליך בפני שמאי מכריע. משלא עשתה כן, אין היא יכולה להעלות טענות משפטיות.

[5] הביאו בחשבון שער חליפין 2.764 למועד קובע 01/01/1993, במקום שער חליפין 2.696 למועד קובע 25/11/1992.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- סעיף 14 לתוספת השלישית קובע את האופן בו ניתן לערור על שומת השבחה:

> **14.(א) על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב; ...**
>
> **(ב)(1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, <u>אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו</u>, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; ...** (ההדגשה אינה במקור)

סעיף קטן א' מפנה את החייב בהיטל השבחה להליך בפני ועדת הערר וסעיף קטן ב' מאפשר לפתוח בהליך בפני שמאי מכריע **אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו.** במקרה הנדון, המבקשת טוענת לעצם החיוב לגבי מחצית ההשבחה בגין אחת ממדרגות ההשבחה החלות. כלומר, לצד השאלות השמאיות שהן בלב המחלוקת עולה גם שאלה משפטית לגבי החלק החייב בהיטל השבחה לתכנית חד/במ/970 בלבד. בהחלטת ועדת הערר דרום **תמ-86015/12 כיכר פטרה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תמר** נקבע:

> **תיקון 84 לחוק התכנון והבניה נתן לאזרח את האפשרות לנקוט בשני הליכים נפרדים: הליך בפני שמאי מכריע או ערר לוועדת הערר.**
>
> **המחוקק באופן מפורש ומודע לא הגביל את סוג הטענות שניתן לטעון במסגרת כל הליך, וזאת לאור הבעייתיות שהייתה קיימת בנוסח הקודם של החוק אשר הבחין בין שאלה משפטית לשאלה שמאית.**
>
> **לפיכך, בהחלט ניתן לעלות טענות שמאיות במסגרת ערר לוועדת הערר (במקרים שכאלו, בדרך כלל, ועדת הערר תמנה שמאי מייעץ) וכן ניתן להעלות שאלות כנגד עצם החבות בהליך בפני השמאי המכריע.**
>
> **כמובן, שראוי ונכון כי במקרה שמרכז הכובד של הטענות הינן שמאיות, האזרח ייפנה להליך השמאי המכריע, ואילו במקרה שהטענה המרכזית נוגעת לעצם החבות ייפנה זה לוועדת הערר. אולם, למרות שכך אכן ראוי לנהוג, אין זו בגדר חובה, ועדיין זכותו של האזרח לבחור את הליך בירור היטל ההשבחה.**
>
> **אשר על כן, כאשר האזרח בחר ללכת בדרך של שמאי מכריע, רשאי הוא להעלות בפניו כל טענה, ורשאי הוא להגיש ערר על כל קביעה, הן במישור המשפטי והן במישור השמאי.**
>
> **ועדת הערר תבחן את הטענות בכלל המישורים, כאשר במישור המשפטי כללי ההתערבות בשומה המכרעת יהיו**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מקלים היות ואין לשמאי המכריע כל יתרון על פני ועדת הערר ואילו במישור השמאי כללי ההתערבות יהיו נוקשים.

ועדת הערר בעניין כיכר פטרה הפנתה להחלטה קודמת של ועדת ערר דרום **86121/09 הועדה המקומית באר שבע נ' ג.ש.ארז שירותים כלליים בע"מ** אשר קבעה:

משהובא תיק היטל השבחה בפני השמאי המכריע, מוסמך זה להחליט בכלל המחלוקות הנובעות מהתיק, שמאיות או משפטיות, ועליו ליתן שומה כוללת המתייחסת לכלל הטענות.

ההבדל בין ההכרעות בתחום השמאות ולהכרעות בתחום המשפט מתמצה במידת ההתערבות של ועדת הערר בהכרעות אלו, כך שבעוד שבהכרעות השמאי המכריע בתחום השמאות תמעט ועדת הערר להתערב, הרי בהכרעות בתחום המשפטי תבחן ועדת הערר את הסוגיה מראשיתה ועד סופה.

בהתאם לכך, ומשהתיק נמסר להכרעתי נראה כי עלי להכריע גם בשאלה המשפטית וכמובן שלצדדים שמורה הזכות לערור על הכרעתי.

- ביום 04/05/2021 ניתנה החלטת ועדת הערר צפון **חא/8032/0520 + חא/8070/1020 גלעד ישראלי ווייס סטרק שרון נ' הועדה המקומית חבל אשר** בה נדון חיוב בהיטל השבחה שנדרש מספר שנים לאחר המימוש. ועדת הערר יצרה אבחנה בין שני מצבים וקבעה כי אם עסקת המימוש הושלמה ברישום לא ניתן לגבות את היטל ההשבחה ואם טרם נרשמו הזכויות על שם הקונה ניתן לדרוש את תשלום היטל ההשבחה. במקרה הנדון הקרקע נרשמה על שם חברת פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ אשר טרם באה לעולם במועד הקובע ולכן לא ניתן לחייבה בהיטל השבחה.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה לתכנית חד/במ/970 ליום 25/11/1992			
מצב קודם			
יעוד	**שטח**	**שווי למ"ר קרקע**	**סה"כ שווי**
חקלאי	5,714 מ"ר	$45	$257,130
מצב חדש			
יעוד	**שטח**	**שווי למ"ר קרקע**	**סה"כ שווי**
מסחר	2,600 מ"ר	$166	$431,600
שצ"פ	2,060 מ"ר	$0	$0
דרך	1,054 מ"ר	$0	$0
סה"כ שווי מצב חדש			$431,600
השבחה למימוש מלא ($)			$174,470
שער חליפין			2.696
החלק לחיוב			0.50
השבחה (₪)			**235,186 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 השבחה בגין תכנית חד/970/א ליום 06/06/1998

7.2.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת בין היתר תוספת שטחי שירות בשיעור 40% מהשטח העיקרי, עבור שימושי אחסנה, מעברים ומתקנים טכניים. ההשבחה חושבה בגין תוספת שטחי השירות לכל אחת מהקומות (מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות).
- בתמחור שטחי הברוטו (עיקרי + שירות) בשטחי מסחר ומשרדים, הובא בחשבון כי היחס האופטימלי של שטחי השירות לעומת השטחים העיקריים הינו 25%. בהתאם לכך, ההשבחה חושבה לתוספת שטחי שירות בשיעור של עד 25% מהשטח העיקרי. יתרת שטחי השירות מהווים שטחים שוליים.
- הובא בחשבון שווי של 300 $ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	10042/470	17/12/1993	$232.5
יהודה פלד	10037/373	18/12/1995	$350
ארז כהן	10034/144	18/12/1995	$450
אמנון נזרי	10036/413	18/12/1995	$300
מוטי דיאמנט	10037/400	18/12/1995	$350
מוטי דיאמנט	10037/400	26/07/1999	$400
משה נדם	10036/232	18/12/1995	$400

- בהעדר נתוני השוואה למשרדים, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למשרדים לפי מקדם 0.50 משווי למסחר.

הערת הח"מ: בפועל התחשיב נערך עפ"י מקדם 0.33 ממסחר.

- תחשיב ההשבחה:

קומה	סוג	אחוזי בניה	שטח	מקדם (*)	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
קרקע	שירות	10%	260 מ"ר	0.25	$300	$19,500
	שירות שולי	6%	156 מ"ר	0.075	$300	$3,510
א'	שירות	10%	260 מ"ר	1.00	$99	$25,740
	שירות שולי	6%	156 מ"ר	0.30	$99	$4,633
ב'	שירות	10%	260 מ"ר	1.00	$99	$25,740
	שירות שולי	6%	156 מ"ר	0.30	$99	$4,633
השבחה ($)						$83,756
שער חליפין						3.651
השבחה (₪)						**305,795 ₪**

(*) מקדם השווי לשטחי השירות בקומת הקרקע בשיעור 0.25 מגלם הפסד חצר. מקדם השווי לשטחי השירות למשרדים הינו 1.0 כיוון שמשרדים מושכרים לפי שטחי ברוטו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.2 עמדת המבקשת

שמאי המבקשת לא השיגו על ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה לתכנית זו.

7.2.3 הכרעה

לאחר שבחנתי את תחשיב המשיבה המוסכם על שמאי המבקשת, מצאתי לנכון לקבלו.

7.3 השבחה בגין תכנית חד/450/ה ליום 26/07/1999

7.3.1 עמדת המשיבה

התכנית עוסקת בקביעת שטחי שירות. לאור זכויות הבניה לשטחי שירות שנתנו בתכנית חד/970/א, ההשבחה בגין תכנית זו זניחה ולא הובאה בחשבון.

7.3.2 עמדת המבקשת

מקובלת עמדת המשיבה כי אין לחייב השבחה בגין תכנית זו.

7.3.3 הכרעה

התכנית אינה מוסיפה שטחי שירות עיליים ביחס לשטחי השירות שהותרו בתכנית חד/970/א ולכן אינה משביחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.4 <u>השבחה בגין תכנית חד/970/ב ליום 15/12/2004</u>

7.4.1 <u>עמדת המשיבה</u>

- תכנית חד/970/ב משנה את ייעוד הקרקע ממסחר, שצ"פ וחקלאי ליעוד מסחר, בית אבות ושצ"פ ומקנה זכויות בניה לשימושי מסחר, משרדים ובתי אבות בסך של 22,300 מ"ר עיקרי (מתוכם עד 5,000 מ"ר למסחר ומשרדים) + 20% מהשטח העיקרי לשטחי שירות.
- הובא בחשבון כי ערכי השווי הראויים ליעודים השונים במועד הקובע הינם כמפורט:
  - שווי של 130 ₪ למ"ר קרקע חקלאית, בהתבסס על שומות מכריעות[6].
  - שווי של 1,200 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על חילוץ מעסקאות השוואה לחנויות במרכז העיר.

משווי זה נגזר שווי של 976 ₪ למ"ר קרקע למסחר, בהתבסס על הניתוח הבא:

שטח מגרש למסחר במצב		2,600 מ"ר			
קומה	**סוג**	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
קרקע	עיקרי	40%	1,040 מ"ר	1.00	₪ 1,200	₪ 1,248,000
	שירות	10%	260 מ"ר	0.50	₪ 1,200	₪ 156,000
	שירות שולי	6%	156 מ"ר	0.15	₪ 1,200	₪ 28,080
א'	עיקרי	40%	1,040 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 426,400
	שירות	10%	260 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 106,600
	שירות שולי	6%	156 מ"ר	0.30	₪ 410	₪ 19,188
ב'	עיקרי	40%	1,040 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 426,400
	שירות	10%	260 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 106,600
	שירות שולי	6%	156 מ"ר	0.30	₪ 410	₪ 19,188
סה"כ שווי הקרקע ביעוד מסחר						₪ 2,536,456
שווי למ"ר קרקע						**₪ 976**

- שווי של 410 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, בהתבסס על חילוץ מעסקאות השוואה למשרדים במרכז העיר.
- שווי של 800 ₪ למ"ר מבונה לבתי אבות / דיור מוגן, בהתבסס על שומה מכרעת של תמיר שדה (גו"ח 10042/470-472), עסקאות מכר מגרשים עם זכויות לדיור מוגן, תוצאות מכרזי רמ"י לדיור מוגן בישובים שונים[7], ניתוח עסקאות השוואה של דירות מגורים בסביבה. בניתוח העסקאות למגורים נמצא שווי של 1,070 ₪ למ"ר מבונה. הובא בחשבון מקדם

[6] רן וירניק (גו"ח 10402/4), נאוה סירקיס (גו"ח 10410/4, 10407/15), אריה אריאל (גו"ח 10410/4, 10407/15).
[7] בת הדר, יד בנימין, חולון, רמלה, מיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

התאמה 0.75 לדיור מוגן ביחס למגורים, בהתאם לשומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה[8].

שמאי המבקשת טענו בתגובה כי מסד הנתונים עליו התבססה המשיבה בקביעת מקדם ההתאמה בין מגורים לדיור מוגן הינו משנת 2012 ומעלה ורק שומה מכרעת אחת היא משנת 2005. שומה מכרעת זו מתייחסת לעיר בני ברק בה קיים ביקוש לדיור מוגן, כאשר גם פרויקט זה לא הוקם לבסוף.

- בעיר חדרה קיימים שני פרויקטים של דיור מוגן וכן בתי אבות ציבוריים, המעידים על הביקוש להם, כמפורט:

- דיור מוגן "גני זהב" - נבנה בשנת 2015, כולל 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וממוקם במרחק של כ- 2 ק"מ (בקו אווירי) מהנכס הנדון.
- דיור מוגן "בית הנשיא" - נבנה בשנת 1995, כולל 8 קומות דיור מוגן מעל קומת ביניים וקומת קרקע מסחרית וממוקם במרחק של כ- 1.3 ק"מ (בקו אווירי) מהנכס הנדון.
- בית אבות "משכנות הזהב" - הורחב בין השנים 1999-2005 וממוקם בשכונת ויצמן במערב העיר חדרה, במרחק של כ- 4 ק"מ (בקו אווירי) מהנכס הנדון.

שמאי המבקשת טענו בתגובה כי בשנת 2005 היה קיים רק "בית הנשיא" ו- "גני זהב" הוקם רק 11 שנים לאחר מכן בשנת 2015. "משכנות הזהב" הינו בית חולים סיעודי המהווה יעוד שונה.

[8] מקדם ההתאמה המקובל בחוות הדעת הינו 0.80 ולמרות זאת הובא בחשבון מקדם התאמה נמוך יותר (0.75). שתיים מתוך חוות הדעת הינן למועד קובע 2001 ו- 2005, כאשר המועד הקובע הנדון הינו 2004.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
יעוד	**שטח**	**שווי למ"ר קרקע**		**סה"כ שווי**
חקלאי	6,870 מ"ר	130 ₪		893,100 ₪
מסחר	2,600 מ"ר	976 ₪		2,536,456 ₪
שצ"פ	2,130 מ"ר	0 ₪		0 ₪
שווי מצב קודם				3,429,556 ₪
מצב חדש				
יעוד	**שטח**	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ שווי**
מסחר - עיקרי	2,500 מ"ר	1,200 ₪	1.00	3,000,000 ₪
מסחר - שירות	500 מ"ר	1,200 ₪	0.50	300,000 ₪
משרדים - עיקרי	2,500 מ"ר	410 ₪	1.00	1,025,000 ₪
משרדים - שירות	500 מ"ר	410 ₪	1.00	205,000 ₪
בית אבות - עיקרי	17,300 מ"ר	800 ₪	1.00	13,840,000 ₪
בית אבות - שירות	3,460 מ"ר	0 ₪		0 ₪
סה"כ				18,370,000 ₪
עלות עודפת בהקמת חניון תת קרקעי (*)				-8,323,200 ₪
שווי מצב חדש				10,046,800 ₪
השבחה				**6,617,244 ₪**

(*) תחשיב עלות עודפת לחניון תת קרקעי:

חניון תת קרקעי	
מספר חניות מתוכננות	192
שטח ממוצע למקום חניה בקומת המרתף	32 מ"ר
עלות בניה בקומת המרתף (עפ"י מחירון דקל)	1,550 ₪
סה"כ עלות הקמת מרתף חניה	9,523,200 ₪
חניון עילי	
מספר חניות מתוכננות	192
שטח ממוצע למקום חניה בחניון עילי	25 מ"ר
עלות סלילת חניות עיליות	250 ₪
סה"כ עלות סלילת חניון עילי	1,200,000 ₪
עלות עודפת לחניון תת קרקעי	**8,323,200 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.4.2 עמדת המבקשת

- במסגרת התכנית הנדונה נוסף לתכנון הקיים בית אבות הכולל 210 יח"ד ומחלקה סיעודית, תוך כדי איחוד שטח זה עם המרכז המסחרי המאושר.
- הובא בחשבון על הצד הזהיר כי על אף הקביעה שיעוד הקרקע הוא לבית אבות, תותר גם הקמת דיור מוגן במתכונת מסחרית מקובלת. שילוב דיור מוגן, במיוחד בתצורה של בניה רוויה (17 קומות) והתליית הקמת המרכז המסחרי בו, לא היטיבה עם המקרקעין אלא להפך. חלק מהסיבות לכך נובעות מהעדר כדאיות כלכלית להקמת בית דיור מוגן בחדרה במועד הקובע בשל העדר ביקוש, לצד העלויות העודפות למרתפים הנגרמות עקב הקמתו. העובדה כי מדובר במרכז משולב אשר לו תכנית בינוי אחודה, פגעה קשות במועד הקובע גם בהקמת המרכז המסחרי המאושר שהיה קיים. בהתאם לסעיף 22 בתכנית חד/970/ב, נקבע כי ההיתרים ינתנו כמקשה אחת וכמו כן לא ניתן לבנות את המרכז המסחרי ללא ביצוע המרתף עבור בית האבות. לאור האמור לעיל, על אף תוספת השטחים התאורטית, התכנית לא השביחה את המקרקעין ועדות לכך הינה העובדה שהפרויקט לא מומש עד היום.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי אין בתכנית מגבלה המחיבת לממש את בית האבות. גם ללא מימוש בית האבות התכנית משביחה, שכן מגדילה שטחים ואף מגדילה את שטחי המסחר בק"ק השווים יותר (בקומות העליונות זה לא מסחר בשווי מלא, אלא שווי הדומה למשרדים). במצב קודם הותר מסחר בשטח 4,368 מ"ר ב- 3 קומות (כ- 1,450 מ"ר בלבד בקומת הקרקע) ואילו במצב חדש הותר שטח מסחר של 6,000 מ"ר, מתוכו 3,000 מ"ר בקומת הקרקע.

- קיים הבדל משמעותי בהגדרה המקובלת בין בית אבות לבין דיור מוגן. דיור מוגן הוא במהותו מרכז מגורים המיועד לבני הגיל השלישי, אשר מבקש לספק לדיירים בו מגוון שירותי רווחה, בריאות ופנאי, ומהווה בעצם חלופה למגורים לאותם בעלי אמצעים היכולים להרשות זאת לעצמם. בשונה מבית אבות ציבורי בו ניתן לקבל לעיתים מימון ממשלתי, בדיור מוגן אין אפשרות לקבל מימון שכזה. התשלום עבור החיים במרכז דיור מוגן נעשה באופן פרטי בלבד ולכן קיים קשר הדוק בין היכולת הכלכלית של הדייר המבוגר לבין הביקוש לבתי דיור מוגן. קהל היעד המרכזי של הדיור המוגן הם העשירונים 7-10. מרכיב נוסף המשפיע באופן משמעותי על הביקוש לדיור מוגן הוא המיקום. היות ומרכיב מרכזי בגיל השלישי הוא הקהילה והחוג המשפחתי

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הקרוב, ההעדפה היא בדרך כלל למצוא פתרון דיור עצמאי ומגוון בסביבה הקרובה. שילוב של גורמים אלה יכול להעיד על ביקוש לדיור מוגן בעיקר באזורים חזקים כלכלית, ואכן סקירה של פיזור בתי הדיור המוגן בארץ מעלה כי מרביתם מצויים באזור תל אביב והשרון היוקרתי. חדרה ובמיוחד במועד הקובע, אינה עונה על אף אחת מההגדרות הנ"ל ומשכך הביקוש לדיור מוגן היה נמוך מאוד, אם בכלל היה קיים. מסיור שנערך במועד הכנת חוות הדעת בבתי הדיור המוגן בחדרה, ניכר כי מרביתם הוקמו רק בשנים האחרונות, נתון שיכול להעיד גם כן על הביקוש הדל לדיור מוגן במועד הקובע.

- שומת המשיבה נסמכת בעיקר על עסקאות והכרעות למועדים קובעים משנת 2010 והלאה. נתונים אלה הרחוקים כ- 5 עד 8 שנים מהמועד הקובע אינם ברי השוואה, היות שמגלמים שינויים רבים במרכיבי השווי. יתכן שהביקוש לדיור מוגן הפך אטרקטיבי עם השנים, אך השוק בשנת 2004 היה שונה משמעותית. בסקירה של מכרזי מינהל לדיור מוגן בשנים 2004, 2005 ניתן לראות כי בלא מעט מקרים לא הוגשו כלל הצעות. גם המקדם 0.75 שהובא בחשבון לשווי יחסי בין דיור מוגן למגורים ייתכן ונכון לשנים 2010 והלאה באזורי ביקוש מרכזיים בגוש דן, אך אינו רלוונטי לדיור מוגן בפריפריה לשנת 2004.
- לצורך אומדן ערכי השווי לדיור מוגן לשנת 2004, נבחנו נתוני ההשוואה הסמוכים ביותר למועד הקובע ושאינם במוקדי ביקוש (כגון גוש דן), אלא בפריפריה. מנתונים אלה ניתן ללמוד הן על הערכים המוחלטים והן על יחס השווי שבין מגורים לדיור מוגן, כמפורט[9]:
  - מכרז דיור מוגן בישוב יד בנימין לשנת 2005, ממנו מתקבל שווי של 627 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (כולל פיתוח) בדיור מוגן בבניה סמי רוויה. בניתוח מכרזי מינהל למגורים בבניה סמי רוויה, במועד סמוך בסביבה, מתקבל שווי של 1,770 ₪ למ"ר מובנה עיקרי (כולל פיתוח). בהתאם לכך מתקבל יחס של 0.35 בין דיור מוגן למגורים.
  - מכרז דיור מוגן בישוב בת הדר (סמוך לאשקלון) לשנת 2004, ממנו מתקבל שווי של 487 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (כולל פיתוח) בדיור מוגן בבניה סמי רוויה. בניתוח מכרזי מינהל למגורים בבניה סמי רוויה, במועד

[9] העסקה בגני תקווה שהוצגה ע"י המשיבה בה נמכרו זכויות ל- 250 יח"ד דיור מוגן רלוונטית אומנם מבחינת הזמן (שנת 2006) אך לא מבחינת המיקום, שכן גני תקווה נמצאת במרכז הביקוש להבדיל מחדרה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

סמוך[10], מתקבל שווי של 921 ₪ למ"ר מובנה עיקרי (כולל פיתוח). בהתאם לכך מתקבל יחס של 0.53 בין דיור מוגן למגורים.

- לאור האמור לעיל, הובא בחשבון כי מקדם השווי הראוי לדיור מוגן ביחס למגורים הינו בשיעור 0.40.

- יש לבצע התאמות לתוצאות המכרזים כמפורט:

- ניכוי פיתוח - ניתוח הנתונים במכרזים הינו לשווי קרקע מפותחת. היות שבמצב חדש הקרקע הנדונה אינה מפותחת, יש לנכות משווי הקרקע המפותחת את עלויות הפיתוח הרלוונטיות לעיר חדרה. מניתוח מכרזי רמ"י משנת 2003 בשכונת עין הים בחדרה עולה כי עלות הפיתוח היתה בגבולות של 42 ₪ למ"ר מבונה.
- הפחתה לבינוי - יש להביא בחשבון כי הבינוי במכרזים הינו בתצורה כפרית / סמי רוויה, בעוד שבמקרה הנדון מדובר במבנה בן 17 קומות. בניה כפרית ובמיוחד עבור הגיל השלישי עדיפה באופן משמעותי ועל כן הובא בחשבון מקדם התאמה 0.70 לדיור מוגן בבניה רוויה.
- אומדן השווי למ"ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות) לדיור מוגן, בהסתמך על המכרזים שלעיל ולאחר התאמות, הינו כמפורט:

מכרז יד בנימין - שווי מ"ר מבונה	627 ₪
מכרז בת הדר - שווי מ"ר מבונה	487 ₪
ממוצע	557 ₪
לאחר הפחתת עלויות פיתוח (42 ₪)	515 ₪
מקדם הפחתה לבינוי	0.70
שווי מ"ר מבונה מתואם לדיור מוגן	**360 ₪**

שמאי המשיבה טענו בתגובה כמפורט:

- ❖ שמאי המבקשת מבססים את השווי על 2 מכרזי רמ"י במושבים ללא התאמות למיקום (מושב לעומת עיר עם חשיפה ודרישה גדולה יותר לדיור מוגן).
- ❖ אין צורך להביא בחשבון הפחתת פיתוח, שכן לא מדובר בשכונה חדשה או במגרש מרוחק ללא פיתוח. בסביבת הנכס במועד הקובע היה פיתוח עירוני מקובל. פיתוח המגרש הינו חלק מעלויות הבניה של היזם ואינו מהווה מרכיב בשווי הקרקע.

[10] היות שלא נמצאו נתונים לקרקע למגורים בבניה בניה סמי רוויה בבת הדר, נותחו מכרזים לקרקע בבינוי דומה באשקלון, תוך ביצוע התאמה למיקום.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- ❖ לא מקובלת ההפחתה בשיעור 30% שהובאה בחשבון ב- 2 המכרזים בגין צורת הבינוי. לא ניתן להסתמך רק על מכרזים אלה הממוקמים במושבים ואינם תואמים את אופי הנכס הנדון.

- בהתאם לסעיף 18ב' בתכנית חד/970/ב, היחס בין שטחי המגורים בבית האבות (עבור סיעודיים ועצמאים) לבין השטחים הציבוריים המשותפים של דיירי הבניין יהיה 85% ל- 15%. שיעור שטחי השירות הדרוש בדיור מוגן גבוה בכ- 15% מהמקובל במגורים. בהתאם לכך, לצורך גזירת השווי לדיור מוגן מהשווי למגורים (בניה רוויה), הובא בחשבון מקדם התאמה 0.85 לאחוז שטחי השירות. להלן תחשיב חילוץ השווי לדיור מוגן מהשווי למגורים:

שווי מ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה	1,070 ₪
מקדם דיור מוגן ממגורים	40%
שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן	428 ₪
התאמה לאחוז שטחי שירות	0.85
שווי מתואם לדיור מוגן / בית אבות	**364 ₪**

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי מקדם ההתאמה ממגורים לדיור בשיעור 0.75 שהביאו בחשבון (בהסתמך על שומות מכריעות), מגלם בין היתר את העובדה כי בדיור מוגן קיימים יותר שטחי שירות. בהתאם לכך, לא נכון להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף. מעבר לכך, בתחשיב השווי במצב חדש הובאו בחשבון שטחי שירות לדיור מוגן בשיעור 20% מהשטחים העיקריים ולא מדובר בעודף שטחי שירות.

- אינדיקציה נוספת לשווי קרקע לדיור מוגן בפריפריה ניתן למצוא בשומה מכרעת של נאוה סירקיס בגדרה (גו"ח 3873/33,35), שם נקבע שווי של 471 ₪ למ"ר מובנה לדיור מוגן לשנת 2007. השווי למגורים בבניה סמי רוויה באותה עת הינו בגבולות של 1,796 ₪ למ"ר מבונה, כך שלאחר התאמות מתקבל יחס של 0.33 בין דיור מוגן למגורים.
- לאור כל האמור לעיל, ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון כי השווי לבית אבות / דיור מוגן הינו 400 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- מקובלים ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה ליעודים של מסחר (1,200 ₪ למ"ר מבונה), משרדים (410 ₪ למ"ר מבונה) וחקלאי (130 ₪ למ"ר קרקע).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- במצב חדש הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה עילית בסך 1,200,000 ₪ (בדומה לשומת המשיבה) וכן עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי, כמפורט:

שטח ממוצע למקום חניה בקומת המרתף	32 מ"ר
עלות בניה למ"ר בקומת המרתף (*)	2,175 ₪
סה"כ עלות חפירה למקום חניה	69,600 ₪
מספר מקומות חניה	192
סה"כ עלות הקמת מרתף חניה	**13,363,200 ₪**

(*) עלות ישירה של 1,740 ₪ למ"ר עפ"י מחירון דקל מחודש נובמבר 2004, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%. בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות דקל ישנות יותר (מחודש ספטמבר 2003) בסך 1,550 ₪ למ"ר וללא עלויות עקיפות[11].

- במצב חדש הובאה בחשבון הפחתה בגין סמיכות הנכס לשתי תחנות דלק במקדם 0.90. הסמיכות לתחנות הדלק מהווה גורם השפעה שלילי על שווי המקרקעין לבית אבות / דיור מוגן, הן בשל אי הודאות לגבי התכנון האפשרי עקב מגבלות מרחקי הבטיחות והן בשל מטרדי ריח וזיהום האויר והחשש הבריאותי המוגבר בקרב אוכלוסייה מבוגרת.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי בהתאם לנספח הבינוי של התכנית, הכפוף להוראות תמ"א 18, ניתן לראות בבירור את קווי הבניין לתחנת הדלק. כמו כן ניתן לראות כי קיים מרחק של כ- 80 מ' בין מיקום הדיור המוגן לתחנות הדלק. לשם השוואה, כשקיים כביש מפריד בין תחנת דלק למבנה מגורים / בית אבות, אזי נקבע במפורש שאין ירידת ערך, כאשר רוחב כביש טיפוסי כולל מדרכות הינו כ- 20 מ'. יתרה מכך, בהתאם לתמ"א 1/4/18 מיום 07/07/2016 (התיקון האחרון), עולה כי המרחק המינימלי למוסדות ציבור (כולל מעון לקשישים) הינו של 80 מ' ומתחנת דלק שבה 4 עמדות תדלוק לכל היותר - 40 מ' (תחנות הדלק במקרה הנדון כוללות עד 4 עמדות תדלוק). אומנם התיקון האחרון אינו מתייחס למועד הקובע, אולם ניתן להבין ממנו כי מרחק של 80 מ' מתחנת דלק הינו סביר ביותר ואינו גורם המשפיע על השווי. גם בתמ"א 18 תיקון 2 משנת 1997 (רלוונטי למועד הקובע) נקבע מרחק מזערי של 80 מ', כאשר יש כביש ומצידו האחר תחנת דלק. בתביעות 197 כאשר יש חיץ, אין

[11] שמאי המשיבה השיבו בתגובה כי אכן הסתמכו על עלויות דקל משנת 2003, אולם בתקופה זו מחירון דקל לא נחשב למחייב. באותן שנים השוק תמחר לפי הפחתות ממחירון דקל של לפחות 15% ולכן העלות שהובאה בחשבון בשומת המשיבה נכונה. כמו כן אין להביא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור 30% לבניית חניון, אלא 10% בלבד, שכן העלויות העקיפות היחידות שנוספו עקב בניית החניון הינן: הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות תכנון, היטלי פיתוח, מימון, בצ"מ. העלויות העקיפות שאינן רלוונטיות לחניון הן עלויות כגון: שיווק ומשפטיות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ירידת ערך ולא רק נמנעת התביעה. מרחק של מעל 80 מ' זה כמו מרחק של 4 בניינים מהתחנה. אפשר ליצור בחיץ פארק ירוק גדול.

שמאי המבקשת השיבו מנגד כי תמ"א 18 משנת 2016 אינה רלוונטית למועד הקובע. בכל מקרה, הוראות התמ"א רק אומרות מה מרחק הבטיחות ואינן מצביעות שאין פגיעה בשווי.

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם						
יעוד	**סוג**	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה / קרקע**	**סה"כ שווי**
מסחר - קומת קרקע	עיקרי	40%	1,040 מ"ר	1.00	₪ 1,200	₪ 1,248,000
	שירות	10%	260 מ"ר	0.50	₪ 1,200	₪ 156,000
	שירות שולי	6%	156 מ"ר	0.15	₪ 1,200	₪ 28,080
מסחר - קומה א'	עיקרי	40%	1,040 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 426,400
	שירות	10%	260 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 106,600
	שירות שולי	6%	156 מ"ר	0.30	₪ 410	₪ 19,188
מסחר - קומה ב'	עיקרי	40%	1,040 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 426,400
	שירות	10%	260 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 106,600
	שירות שולי	6%	156 מ"ר	0.30	₪ 410	₪ 19,188
חקלאי			6,870 מ"ר		₪ 130	₪ 893,100
סה"כ שווי מצב קודם						**₪ 3,429,556**
מצב חדש						
יעוד	**סוג**		**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
מסחר	עיקרי		2,500 מ"ר	1.00	₪ 1,200	₪ 3,000,000
	שירות		500 מ"ר	0.50	₪ 1,200	₪ 300,000
משרדים	עיקרי		2,500 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 1,025,000
	שירות		500 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 205,000
בית אבות	עיקרי		17,300 מ"ר	1.00	₪ 400	₪ 6,920,000
	שירות		3,460 מ"ר	1.00	מגולם	
סה"כ						₪ 11,450,000
הפחתה לקרבה לתחנת דלק						0.90
שווי לאחר הפחתה						₪ 10,305,000
עלות עודפת למרתף חניה						₪ 13,363,200-
עלות עודפת לחניה עילית						₪ 1,200,000-
סה"כ שווי מצב חדש						**אין כדאיות כלכלית**

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי לא ברור כיצד יתכן שהתכנית אינה משביחה ואף פוגעת בשווי הקרקע, כאשר מדובר בתכנית בסמכות ועדה מחוזית המוסיפה שטחים ניכרים[12], כאשר בעל הקרקע קידם אותה במשך 4 שנים (החל משנת 1999) והשקיע בה משאבים כלכליים רבים.

[12] 1,460 מ"ר עיקרי למסחר, 2,500 מ"ר עיקרי למשרדים, 17,300 מ"ר עיקרי לבית אבות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.4.3 הכרעה

ערכי שווי במצב קודם

במצב הקודם הקרקע מורכבת משטח חקלאי בהיקף 6,870 מ"ר ושטח למסחר בהיקף 2,600 מ"ר עם זכויות של 40% לקומה ובסה"כ 120% עיקרי ועוד 40% מכך כשטח שירות. הצדדים הסכימו כי השווי ביעוד חקלאי הוא 130 ₪ למ"ר קרקע והשווי ביעוד למסחר הוא 1,200 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בקומת קרקע ו- 410 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בקומות א' ו- ב'. כמו כן הצדדים הסכימו לגבי מקדמי השווי והשוליות לשטחי השירות.

לאחר שבחנתי את נתוני השווי מצאתי לנכון לאמץ את הסכמת הצדדים.

ערכי שווי מצב חדש

במצב חדש נוסף שימוש לבית אבות כאשר שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 800 ₪ למ"ר מבונה עיקרי לשימוש זה המגלם שטחי שירות ושמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי של 400 ₪ למ"ר מבונה המגלם שטחי שירות.

שמאי הצדדים ביססו את אומדן השווי על המקורות הבאים: תוצאות מכרזי רמ"י לדיור מוגן, ערכי שווי לדיור מוגן שנקבעו בשומות מכריעות, עסקאות מכר מגרשים לדיור מוגן, גזירת שווי לדיור מוגן מתוך שווי למגורים.

להלן הנתונים עליהם הסתמכתי בקביעת השווי:

- מכרזי רמ"י לדיור מוגן[13]

- מכרז ים/67/2004 מיום 30/05/2004 בישוב בת הדר ל- 2 מגרשים כמפורט:

- מגרש 101 בתכנית 1/162/03/6 (גו"ח 2601/7) - שווק שטח קרקע של 13,426 מ"ר ל- 67 יחידות דיור מוגן בבינוי חד קומתי, עם זכויות בניה של 21% עיקרי. סכום הזכיה (הצעה אחת) 1,037,000 ₪ והוצאות הפיתוח 1,923,032 ₪. מתקבל שווי של 1,050 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (כולל פיתוח). המיקום בבת הדר הינו פריפריאלי יותר מחדרה ומנגד הוא צמוד קרקע לעומת בינוי במגדל בנכס הנדון. גורמים אלה הינם בעלי השפעה מנוגדת ובמקרה זה מצאתי לנכון כי השפעתם מתקזזת ואין מקום לבצע התאמה לנכס הנדון.
- מגרש 105 בתכנית 1/162/03/6 (גו"ח 2601/10) - שווק שטח קרקע של 8,681 מ"ר עבור מוסד סעודי תלת קומתי עם זכויות בניה של 90%

[13] לא הובאו בחשבון מכרזי רמ"י בחולון וברמלה עליהם הסתמכה המשיבה, בשל מיקומם בערים במרכז הארץ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עיקרי. סכום הזכיה 1,344,526 ₪ והוצאות הפיתוח 2,459,337 ₪. מתקבל שווי של 487 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (כולל פיתוח). מדובר במוסד סיעודי להבדיל מדיור מוגן ולכן הנתון יובא בחשבון אך במקדם שקלול נמוך.

- מכרז מר/7/2005 מיום 09/03/2005 בישוב יד בנימין, למגרש 2 בתכנית בר/256 - שווק שטח קרקע של 23,351 מ"ר עבור מוסד בית אבות. גובה המבנים 3 קומות וזכויות הבניה 50% עיקרי. סכום הזכיה הוא 2,000,018 ₪ והוצאות הפיתוח לא מצוינות במכרז במפורש. שמאי המשיבה הביאו בחשבון הוצאות פיתוח של 6,615,364 ₪ ושמאי המבקשת הביאו בחשבון הוצאות פיתוח של 5,317,107 ₪ בהתאם להוצאות הפיתוח שנקבעו במכרז למגרש מגורים סמוך (מכרז מר/171/2015 מיום 21/09/2005)[14]. לאחר שקיבלתי את הסבר שמאי המבקשת להוצאות הפיתוח, מתקבל שווי של 627 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (כולל פיתוח). המיקום ביד בנימין הינו פריפריאלי יותר מחדרה ומנגד הוא בבניה סמי רוויה לעומת הנכס הנדון בו הבינוי במגדל. גורמים אלה הינם בעלי השפעה מנוגדת ובמקרה זה מצאתי לנכון כי השפעתם מתקזזת ואין מקום לבצע התאמה לנכס הנדון.
- מכרז בש/87/2010 מיום 25/08/2010 בישוב מיתר, למגרש 1001 בתכנית 11/101/02/15 (גו"ח 100641/75) - שווק שטח קרקע של 75,228 מ"ר ל- 300 יח"ד, עבור מגורי אוכלוסיה מבוגרת ושירותיה (כולל מחלקות לתשושים וסיעודיים). גובה המבנים 2 קומות וזכויות הבניה 30% עיקרי. סכום הזכיה 1,890,000 ₪ והוצאות הפיתוח 18,006,303 ₪. מתקבל שווי של 882 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (כולל פיתוח). המיקום במיתר הינו פריפריאלי יותר מחדרה ומנגד הוא בבניה סמי רוויה ולמועד בשנת 2010, לעומת הנכס הנדון בו הבינוי במגדל ולמועד קובע בשנת 2004. גורמים אלה הינם בעלי השפעה מנוגדת ובמקרה זה מצאתי לנכון כי השפעתם מתקזזת ואין מקום לבצע התאמה לנכס הנדון.

[14] 5,317,107 ₪ = 70% (החלק לחיוב מעלויות הפיתוח כפי שנקבע בחוברת המכרז) X 325 ₪ למ"ר X 23,351 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שקלול נתוני המכרזים:

ישוב	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
בת הדר - מוסד סיעודי	₪ 487	0.15	₪ 73
בת הדר - דיור מוגן	₪ 1,050	0.30	₪ 315
יד בנימין	₪ 627	0.35	₪ 219
מיתר	₪ 882	0.20	₪ 176
שווי מ"ר מבונה עיקרי משקולל (כולל פיתוח)			**₪ 784**
עלות פיתוח נורמטיבית (*)			₪ -150
שווי מ"ר מבונה עיקרי משקולל (ללא פיתוח)			**₪ 634**

(*) בהתאם לעלות הפיתוח הנורמטיבית עפ"י פרק ה' בקווים המנחים - התייחסות ל"הוצאות הפיתוח הסביבתי" בשומות ראשונות הנערכות לרשות מקרקעי ישראל (עדכון 23/01/2020)[15] ולאחר הצמדה למועד הקובע עפ"י מדד תשומות הבניה.

- <u>שומות מכריעות</u>

- שומה מכרעת של תמיר שדה בחדרה (גו"ח 10042/470-472), לדיור מוגן בבינוי של 5 קומות. נקבע שווי של 1,425 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות וללא פיתוח) למועד קובע 10/02/2012, כנגזרת משווי למגורים (בהתאם למקדם 0.75 לדיור מוגן ביחס למגורים).
- שומה מכרעת של נאוה סירקיס בגדרה (גו"ח 3873/33,35), לדיור מוגן בבינוי של 5 קומות. נקבע שווי של 552 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות וללא פיתוח)[16] למועד קובע 05/08/2007, בהתבסס על חוזה השכירות בנכס.

ביחס לשומות המכריעות שלעיל, מצאתי כי יש לתת משקל רב לשומה המכרעת של נאווה סירקיס, לאור סמיכותה למועד הקובע ומאחר שהתבססה על דמי שכירות לבית האבות שנדון בפניה. כמו כן גדרה דומה מבחינת מאפיניה לחדרה ולכן בשקלול הנתונים יובא בחשבון שווי בסך 600 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות וללא פיתוח).

- <u>גזירה שווי לדיור מוגן משווי למגורים</u>

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 1,070 ₪ למ"ר מבונה למגורים, בהתבסס על חילוץ מעסקאות השוואה למכר דירות מגורים בסביבה בסמוך למועד הקובע ושמאי המבקשת קיבלו שווי זה.

[15] 70 ₪ למ"ר קרקע + 155 ₪ לכל מ"ר מבונה.
[16] בשומה המכרעת נקבע שווי של 471 ₪ למ"ר עיקרי ללא גילום שטחי שירות ומקדם שווי שטחי שירות 0.25.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בניתוח שערכתי למדגם רחב יותר של עסקאות מכר דירות בסביבה בסמוך למועד הקובע, התקבלו הנתונים הבאים:

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר	שטח רשום	שווי מ"ר בנוי
10403/13	19/01/2003	₪ 519,000	100 מ"ר	₪ 5,190
10403/13	25/02/2003	₪ 510,000	100 מ"ר	₪ 5,100
10403/13	06/03/2003	₪ 559,000	100 מ"ר	₪ 5,590
10403/13	13/04/2003	₪ 500,000	100 מ"ר	₪ 5,000
10403/13	24/04/2003	₪ 500,000	100 מ"ר	₪ 5,000
10403/13	29/05/2003	₪ 515,000	100 מ"ר	₪ 5,150
10403/13	16/07/2003	₪ 500,000	100 מ"ר	₪ 5,000
10403/13	05/08/2003	₪ 500,000	100 מ"ר	₪ 5,000
10403/13	26/08/2003	₪ 500,000	100 מ"ר	₪ 5,000
10403/13	26/08/2003	₪ 505,000	100 מ"ר	₪ 5,050
10403/13	18/11/2003	₪ 510,000	100 מ"ר	₪ 5,100
10403/12	18/01/2004	₪ 430,000	100 מ"ר	₪ 4,300
10403/12	24/02/2004	₪ 515,000	111 מ"ר	₪ 4,640
10403/8	25/03/2004	₪ 337,500	80 מ"ר	₪ 4,219
10403/13	29/04/2004	₪ 500,000	100 מ"ר	₪ 5,000
10403/12	17/10/2004	₪ 420,000	80 מ"ר	₪ 5,250
10403/12	17/10/2004	₪ 405,000	80 מ"ר	₪ 5,063
10403/12	03/11/2004	₪ 520,000	110 מ"ר	₪ 4,727
10403/13	29/11/2004	₪ 505,000	90 מ"ר	₪ 5,611
10403/12	16/01/2005	₪ 400,000	80 מ"ר	₪ 5,000
10403/12	16/01/2005	₪ 425,000	80 מ"ר	₪ 5,313
10403/8	28/02/2005	₪ 305,200	75 מ"ר	₪ 4,069
10403/14	10/04/2005	₪ 384,648	88 מ"ר	₪ 4,371
10403/12	23/06/2005	₪ 500,000	100 מ"ר	₪ 5,000
10403/13	23/06/2005	₪ 400,000	70 מ"ר	₪ 5,714
10403/12	28/06/2005	₪ 395,000	80 מ"ר	₪ 4,938
10403/12	28/06/2005	₪ 407,500	80 מ"ר	₪ 5,094
10403/12	13/07/2005	₪ 455,000	80 מ"ר	₪ 5,688
10403/12	20/10/2005	₪ 460,000	110 מ"ר	₪ 4,182
10403/2	27/10/2005	₪ 323,470	75 מ"ר	₪ 4,313
10403/12	7/11/2005	₪ 465,000	100 מ"ר	₪ 4,650
10403/12	20/11/2005	₪ 485,000	110 מ"ר	₪ 4,409
10403/12	21/11/2005	₪ 490,000	90 מ"ר	₪ 5,444
10403/8	18/12/2003	₪ 350,400	75 מ"ר	₪ 4,672
10403/6	04/03/2004	₪ 382,840	100 מ"ר	₪ 3,828
10403/6	01/11/2004	₪ 393,184	100 מ"ר	₪ 3,932
10403/8	29/11/2004	₪ 284,310	75 מ"ר	₪ 3,791
10403/6	22/12/2004	₪ 398,636	90 מ"ר	₪ 4,429
10403/7	18/01/2005	₪ 488,432	100 מ"ר	₪ 4,884
10403/5	24/05/2005	₪ 413,814	75 מ"ר	₪ 5,518
10403/2	06/07/2005	₪ 460,400	80 מ"ר	₪ 5,755
ממוצע				**₪ 4,878**
סטית תקן				₪ 524
טווח עליון				₪ 5,402
טווח תחתון				₪ 4,354
ממוצע בניכוי חריגים				**₪ 4,924**
בניכוי מע"מ (17%)				₪ 4,209
בניכוי רווח יזמי (20%)				₪ 3,507
עלות בניה למ"ר (*)				₪ 2,650
שווי מ"ר מבונה למגורים				**₪ 857**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

(*) בהתאם לביטאון דקל נובמבר 2004 (מחירי 09/2004), עלות ישירה בבתים גבוהים (8 קומות) היא 2,120 ₪ למ"ר ובתוספת עלויות עקיפות 25%, מתקבלת עלות כוללת של 2,650 ₪ למ"ר.

- לצורך גזירת השווי ממגורים לדיור מוגן, שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם התאמה 0.75 לדיור מוגן ושמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם התאמה 0.40 לדיור מוגן ובנוסף מקדם התאמה 0.85 עקב תוספת שטחי השירות הקיימת בדיור מוגן ביחס למגורים.

איני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה נוסף לדיור מוגן עקב שטחי שירות מרובים יותר בדיור מוגן. מקדם ההתאמה לדיור מוגן אמור לגלם בין היתר את העובדה כי בדיור מוגן קיימים יותר שטחי שירות.

להלן מקדמי ההתאמה ממגורים לדיור מוגן כפי שנקבעו בשומות מכריעות ובהחלטות בהשגה ראשונה:

שומות מכריעות				
שמאי מכריע	**ישוב**	**גו"ח**	**מועד קובע**	**מקדם**
תמיר שדה	חדרה	10042/470-472	10/02/2012	0.75
אריה אריאל	בני ברק	6122/196	28/09/2005	0.80
רן וירניק	פתח תקווה	6320/174	04/04/2008	0.80
רן וירניק	בת ים	7145/74,75	15/01/2001	0.90
משה נדם	יד בנימין	5984/9	19/11/2015	0.60-0.70
ארז כהן	רמת השרון	6414/31	17/04/2001	0.80
הכרעה בהשגה ראשונה				
שמאי מחוזי	**ישוב**	**גו"ח**	**מועד קובע**	**מקדם**
אטל ריינס	נתניה	7929/39	25/01/2015	0.80
אהובה גיל-עד	יד בנימין	5984/9	21/03/2016	0.80
אהובה גיל-עד	רמת גן	6177/168	25/11/2014	0.85
לני וייל	חולון	מספר חלקות בגוש 7174	11/08/2016	0.80
אהובה גיל-עד	גבעתיים	7105/168	01/02/2016	0.70

- לאור האמור לעיל הובא בחשבון, בהתאמה לנכס הנדון, מקדם בשיעור 0.75 ממגורים לדיור מוגן ושווי של 643 ₪ למ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן (מגלם שטחי שירות וללא פיתוח).

- <u>עסקאות מכר מגרשים לדיור מוגן</u>

שמאי המשיבה התבססו על עסקאות מכר מגרשים לדיור מוגן בגני תקווה בפתח תקוה ובאשדוד, אולם לא הציג אסמכתא לנתונים אלה ולכן לא הובאו בחשבון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שקלול ערכי השווי מהמקורות השונים

מקור	שווי מ"ר מבונה (*)
מכרזי רמ"י לדיור מוגן	634 ₪
שומות מכריעות	600 ₪
גזירת שווי לדיור מוגן משווי למגורים	643 ₪
ממוצע (במעוגל)	**625 ₪**

(*) שווי מ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות, ללא פיתוח.

הפחתה לקרבה לתחנות דלק

- שמאי המבקשת טוענים כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה 0.90 בגין קרבה לתחנות דלק ובתחשיב ההשבחה מפעילים מקדם זה על כל השווי במצב חדש, כלומר גם על מרכיב המסחר והמשרדים.

  שמאי המשיבה טוענים כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה לתחנות דלק, כיוון שהמרחק הקיים של 80 מ' עומד בתקן הנדרש ולכן אינו משפיע על השווי.
- אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי קרבה לתחנת דלק משפיעה על השווי. יחד עם זאת השפעה זו יש להביא בחשבון רק לגבי הדיור המוגן ולא לגבי שימושי מסחר ומשרדים בהם לא קיימת השפעה עקב קרבה לתחנת דלק.

  בהתחשב בבינוי המוצע ובמרחק מתחנות הדלק, הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.97 עבור הקרבה לתחנות הדלק.

עלויות עודפות לחניון תת קרקעי

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות עודפת לחניון תת קרקעי בסך 8,323,200 ₪ כהפרש בין העלות לבניית 192 חניות תת קרקעיות בסך 9,523,200 ₪ (32 מ"ר לחניה, עלות של 1,550 ₪ למ"ר) לבין העלות לבניית 192 חניות עיליות בסך 1,200,000 ₪ (25 מ"ר לחניה, עלות של 250 ₪ למ"ר).

  שמאי המבקשת הביאו בחשבון כעלות עודפת הן את עלות בניית החניות העיליות כפי שחושבה ע"י המשיבה (1,200,000 ₪) והן את העלות לבניית 192 חניות תת קרקעיות בסך 13,363,200 ₪ (32 מ"ר לחניה, עלות של 2,175 ₪ למ"ר).
- אני מקבל בעיקרון את גישת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין חניות שיש להקימן במרתף לעומת עלות הקמתן בקומת הקרקע. בחנתי את תקן החניה הנדרש (בהתאם לתקנות התקפות במועד הקובע) ומצאתי כי נדרשות 186 חניות ועוד 3 חניות תפעוליות. הצדדים ערכו את

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיבם לפי כמות של 192 חניות, כפי שמסומנות בנספח הבינוי במרתף, ואני מקבל כמות זו כנדרשת. תקנון התכנית קובע כי יש לספק בתחום המגרש חניות בהתאם לתקן וכי ההחניות תהינה על ותת קרקעיות. מעיון בנספח הבינוי עולה כי בקומת הקרקע סומנו 119 חניות עיליות (ועוד 4 חניות תפעוליות). בהתאם לכך, הצורך בחניון תת קרקעי הינו עבור 73 חניות בלבד[17].

- בהתאם למחירון דקל מחודש נובמבר 2004, עלות ישירה לחניון תת קרקעי היא 1,740 ₪ למ"ר. אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי במרתף יש להביא בחשבון רק חלק מהעלויות העקיפות ולכן הובא בחשבון עלות של 2,100 ₪ למ"ר.
- בהתאם למחירון דקל מחודש נובמבר 2004, עלות ישירה לחניון עילי היא 135 ₪ למ"ר.
- תחשיב העלות העודפת לחניון תת קרקעי:

חניון תת קרקעי	
מספר חניות תת קרקעיות נדרשות	73
שטח ממוצע למקום חניה בקומת המרתף (*)	35 מ"ר
עלות למ"ר בקומת המרתף	2,100 ₪
סה"כ עלות הקמת מרתף חניה	5,365,500 ₪
חניון עילי	
מספר חניות	73
שטח ממוצע למקום חניה בחניון עילי	25 מ"ר
עלות סלילת חניות עיליות	135 ₪
סה"כ עלות סלילת חניון עילי	246,375 ₪
עלות עודפת לחניון תת קרקעי	**5,119,125 ₪**

(*) שטח מקובל לחניה תת קרקעית.

[17] 73 חניות = 119 - 192.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית חד/970/ב ליום 15/12/2004						
מצב קודם						
יעוד	**סוג**	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה / קרקע**	**סה"כ שווי**
מסחר - קומת קרקע	עיקרי	40%	1,040 מ"ר	1.00	₪ 1,200	₪ 1,248,000
	שירות	10%	260 מ"ר	0.50	₪ 1,200	₪ 156,000
	שירות שולי	6%	156 מ"ר	0.15	₪ 1,200	₪ 28,080
משרדים - קומה א'	עיקרי	40%	1,040 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 426,400
	שירות	10%	260 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 106,600
	שירות שולי	6%	156 מ"ר	0.30	₪ 410	₪ 19,188
משרדים - קומה ב'	עיקרי	40%	1,040 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 426,400
	שירות	10%	260 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 106,600
	שירות שולי	6%	156 מ"ר	0.30	₪ 410	₪ 19,188
חקלאי			6,870 מ"ר		₪ 130	₪ 893,100
סה"כ שווי מצב קודם						**₪ 3,429,556**
מצב חדש						
יעוד	**סוג**		**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מסחר	עיקרי		2,500 מ"ר	1.00	₪ 1,200	₪ 3,000,000
	שירות		500 מ"ר	0.50	₪ 1,200	₪ 300,000
משרדים	עיקרי		2,500 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 1,025,000
	שירות		500 מ"ר	1.00	₪ 410	₪ 205,000
בית אבות	עיקרי		17,300 מ"ר	1.00	₪ 625	₪ 10,812,500
	שירות		3,460 מ"ר		מגולם	
סה"כ						₪ 15,342,500
הפחתה לקרבה לתחנת דלק (3% מהשווי לבית אבות)						-₪ 324,375
עלות עודפת למרתף חניה						-₪ 5,119,125
סה"כ שווי מצב חדש						**₪ 9,899,000**
השבחה						**₪ 6,469,444**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.5 השבחה בגין תכנית חד/2020 ליום 26/05/2014

7.5.1 עמדת המשיבה

תכנית חד/2020 מאפשרת בין היתר הגדלת הזכויות בחלקות ביעוד מגורים, בכפוף לאישור תכנית מפורטת וכן מאפשרת להוסיף שטחי מסחר לבנייני מגורים. לאור יעוד הנכס הנדון למסחר, משרדים ובתי אבות, הובא בחשבון כי התכנית לא יצרה השבחה בנכס הנדון.

7.5.2 עמדת המבקשת

אין לחייב בגין תכנית זו שכן מדובר בתכנית כוללנית.

7.5.3 הכרעה

- תכנית חד/2020 היא תכנית כוללנית לעיר חדרה עבורה הוגדרו הוראות החוק כמפורט:
  - סעיף 1 (א') לתוספת השלישית:

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

    "תכנית" - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית.
  - סעיף 4(5א') לתוספת השלישית:

    במקרקעין שבהם אושרה תכנית לאחר אישורה של תכנית כוללנית, תיווסף לשומת ההשבחה, השבחה בשל התכנית הכוללנית, אם היתה.
- בהתאם לעמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה, יש לשום את ההשבחה לתכנית שתאושר לאחר תכנית כוללנית בשיטת המקפצה המנטרלת, בהתעלם מהשפעתה של התכנית הכוללנית.
- לאור האמור לעיל לא תחושב השבחה לתכנית חד/2020.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן ולאור הבקשה למידע מוקדם, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
חד/במ/970	25/11/1992	₪ 235,186	₪ 117,593
חד/970/א	06/06/1998	₪ 305,795	₪ 152,897
חד/450/ה	26/07/1999	₪ 0	₪ 0
חד/970/ב	15/12/2004	₪ 6,469,444	₪ 3,234,722
חד/2020	26/05/2014	₪ 0	₪ 0

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il