ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13 ביוני 2024
מספר מינוי: 2875-2023
מספרנו: 1266

לכבוד
המבקשת, החברה לאיתור ולהשבת
נכסים של נספי השואה בע"מ
באמצעות השמאי
יהודה דיין
yudgal11@gmail.com

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב קריות
באמצעות השמאים
דותן דרעי ואורן נס
dn99@017.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלק מחלקה 18 בגוש 12866
חלק ממגרש 29 עפ"י תכנית 352-0094631
קרית ביאליק

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 352-0094631 ו-352-0452540.

היטל ההשבחה נדרש בעקבות מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
352-0094631	16/02/2016
352-0452540	23/06/2018

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 16/05/2024.

2.3 ביום 09/04/2024 התקיים דיון באמצעות וידיאו בהשתתפות נציגי הצדדים[2]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בהתאם להסכם מכר מיום 22/06/2022 נמכרו הזכויות (יחד עם זכויות נוספות ברחבי הארץ) מהחברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ לחברת הימנותא בע"מ.
[2] מטעם המבקשת השתתף גם השמאי מיכאל קונובסקי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	חלק ממגרש 29 בתכנית 352-0452540 בייעוד בניה רוויה
גוש	12866
חלקה	18 (חלק)
שטח רשום של החלקה	4,772 מ"ר
חלקות מקור	46, 47 ו- 52 בגוש 11596
מגרש	מגרש 29 בשטח 4,773 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	שכונת מגורים חדשה בדרום קרית ביאליק

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע הנמצאת בדרום קרית ביאליק, מצפון לכביש עוקף קריות, כביש 22 וממערב לרחוב הכלניות בכפר ביאליק. במתחם מתוכננת הקמת שכונת מגורים חדשה שתכלול 1,917 יח"ד בבנייה רוויה בבניינים בני 4-15 קומות. השכונה תכלול מבני ציבורי ומרכזי מסחר.

חלקות המקור, 46, 47 ו- 52 בגוש 11596 בייעוד מגורים ב', קיבלו הקצאה בחלק ממגרש 29 לפי תכנית 352-0094631 ותכנית 352-0452540. מגרש 29 בייעוד מגורים ד' מהווה את חלקה 18 בגוש 12866 בו מתוכננת הקמת 88 יח"ד. למבקשת 17.41% במגרש 29 לפי תכנית 352-0452540.

בעת הביקור, הקרקע ריקה מבניה ופיתוח והסביבה אינה מפותחת.

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 הרלוונטי

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית חפ/207

דבר אישורה של התכנית פורסם בעיתון רשמי 648 מיום 26/11/1936. התכנית מסווגת את חלקות המקור כאזור מגורים ב'. שטח מגרש מינימלי יהיה 600 מ"ר ותותר בניית 20% מהמגרש ב- 2 קומות.

5.1.2 תמ"מ 6

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. מספר 6591 מיום 13/05/2013.

התכנית מהווה תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה. בהתאם לתשריט התכנית, הנכס מסווג כ"אזור פיתוח עירוני".

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית 352-0094631

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7197 מיום 01/02/2016.

תכנית זו מהווה תכניות לדיור לאומי הכוללת טבלת הקצאה ואיזון. מטרת התכנית להקים שכונת מגורים חדשה הכוללת 1,917 יח"ד בבניה רוויה, לרבות הקצאת שטחים לצרכי ציבור, מסחר ומשרדים.

בהתאם לתשריט התכנית, מסומן מגרש 29 ביעוד מגורים ד'. חלק מהמגרש מסומן כ"הנחיות מיוחדות" וחלקו מסומן בתחום אתר עתיקות.

בהתאם לטבלת ההקצאות יקבלו בעלי הזכויות חלקים במגרש 29 בייעוד מגורים ד'. להלן חלק מהטבלה:

מצב קודם									מצב חדש				
גוש	חלקה	שטח	מקדם ייעוד	מקדם אתר עתיקות	הפחתה למושע	חלק יחסי בשווי	מגרש תמורה	מקדם משוקלל	שווי המגרש	החלק במגרש	שווי יחסי במצב החדש
11596	46	605 מ"ר	1.2	1	1	0.200%	29	0.707	₪ 16,425,293	**5.83%**	0.200%
11596	47	602 מ"ר	1.2	0.95	1	0.189%				**5.51%**	0.189%
11596	52	601 מ"ר	1.2	1	1	0.199%				**5.80%**	0.199%

מגורים ד'

שימושים – מגורים בגובה של 5 עד 14 קומות הכוללים מגוון יח"ד מסוגים שונים כגון: דירות גדולות, דירות קטנות, דירות גג, מבואת כניסה, חניונים עיליים ותת קרקעיים, מחסנים, חדרי מעליות ושירותים טכניים.

הוראות בניה - 25% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות, כאשר שטח כל יח"ד לא יעלה על 75 מ"ר הכוללים 63 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ועוד 15 מ"ר למרפסת. תותר מבואה בגובה של עד 6 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עקב האפשרות לבנות בקו בניין 0 מ' בתאי שטח 28 ו- 29 ובתאי שטח 30-32 יוצג במסגרת היתרי הבניה שיוגשו בתאי שטח אלה, בינוי משותף עם המגרשים הגובלים.

לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליחידות המגורים במגרש.

קווי בניין – בתאי שטח 28-29 קו הבניין 75 מ' מדרך מס' 22 (עוקף קריות) כמסומן בתשריט.

רעש – לאורך דרך מס' 22 (כביש עוקף קריות), יוקם מיגון אקוסטי בגובה 6 מ' מרום מרכז הכביש ויותקנו מיגונים דירתיים לכל הדירות ומבני הציבור והחינוך בהם נמצאו חריגות מהקריטריון לרעש כמפורט בדו"ח האקוסטי. לא יוצא היתר בניה לבניינים בתאי שטח 10, 11, 12, 28, 29, 30-32, 44, ו- 45 לאורך כביש מס' 22 טרם השלמת המיגון האקוסטי.

הנחיות מיוחדות- בתחום תא השטח המסומן להנחיות מיוחדות יותרו חניות ופיתוח גנני בלבד.

טבלת זכויות הבניה

תא שטח	גודל מגרש	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח שירות ת"ק	תכסית	מס' יח"ד	קומות מכל הכניסה	קומות מתחת לכניסה
29	4,773 מ"ר	10,560 מ"ר	4,400 מ"ר	6,160 מ"ר	45%	88	14	2

הערות לטבלה

א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט, קו הבניין הקדמי יהיה 75 מ' מגבול כביש 22.

ב. קווי הבניין לחניונים תת קרקעיים יהיו לפי קווי הבניין העיליים או עד 75% מהמגרש – הגדול מבניהם.

ג. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחניה ומחסנים.

ד. גובה המבנים יהיה עד 53+ מעל גובה פני הים ובקצה הצפון מזרחי של השכונה יהיו מבנים עד 63+ מעל גובה פני הים.

ה. השטח המדויק של המגרשים יקבע בעת עריכת תצ"ר לאחר אישור תכנית זו.

ו. שטחי הבניה העיקריים בטבלה כוללים את שטח המרפסות בסך של 28,755 מ"ר (15 מ"ר*1,917 יח"ד).

ז. כמות יחידות הדיור כוללת 25% דירות קטנות בכל תא שטח למגורים.

ח. גובה המבנה לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

ט. מספר הקומות כולל קומת לובי.

י. הבניה בחזית לדרך תהיה בגובה 5 קומות, בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובהם ישולב מבנה שגובהו עד 14 קומות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עתיקות – השטח המסומן בתשריט 2326/0 "צבט, תל' י"פ 4318 עמ' 3793 מיום 13/07/1995 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות. כל עבודה בתחום זה תבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות הן יבוצעו במימון היזם ועל ידו.

שלבי ביצוע-

סעיף 7 לתכנית כולל שלביות לביצועה.

מימוש התכנית תוך שנתיים וחצי מיום אישור התכנית יש להשלים את ביצוע 25% מעבודות התשתית המתוכננת בשטח התכנית, בהתאם להוראות חוק הוד"לים.

5.2.2 תכנית 352-0452540

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7825 מיום 05/06/2018 ובעיתונים ביום 08/06/2018.

דברי הסבר לתכנית- לאחר אישורה של תכנית 352-0094631 מיום 01/02/2016, התברר (בעת הכנת התשריט לצורכי רישום), שקטע קטן מכביש עוקף קריות, סומן בתכנית האמורה כדרך מוצעת, בעוד שהיה צריך לסמנה כדרך מאושרת. עקב כך הוכנס הקטע הנ"ל במסגרת האיחוד וחלוקה מחדש, ולכן נוצר מצב שבעלי החלקות בתחום מקבלים תמורה פעמיים. פעם אחת קיבלו פיצוי בעת שהקרקע הופקעה ע"י המדינה, ופעם שניה, במסגרת האיחוד וחלוקה מחדש, במסגרת תכנית 352-0094631. כדי לתקן את המצב הוצאו השטחים שסומנו כדרך מוצעת בתכנית הקודמת, מתחום האיחוד וחלוקה מחדש ולוחות ההקצאה והאיזון עודכנו בהתאם. יעודי הקרקע, השימושים ושאר הוראות התכנית המאושרת, לא שונו והם נשארים בתוקפם.

מטרת התכנית – תיקון גבולות השטחים הכלולים במסגרת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים ותיקון לוחות ההקצאה והאיזון בהתאם.

התכנית אינה מבטלת את תכנית 352-0094631 וההוראות שאינן סותרות תכנית זו ממשיכות לחול.

חלק מהטבלה לאחר התיקון

מצב קודם						מצב חדש				
גוש	חלקה	שטח	מקדם ייעוד	מקדם אתר עתיקות	הפחתה למושע	חלק יחסי בשווי	מגרש תמורה	מקדם משוקלל	שווי המגרש	החלק במגרש	שווי יחסי במצב החדש
11596	46	605 מ"ר	1.2	1	1	0.202%	29	0.705	₪ 16,379,329	5.92%	0.202%
11596	47	602 מ"ר	1.2	0.95	1	0.191%				5.60%	0.191%
11596	52	601 מ"ר	1.2	1	1	0.200%				5.88%	0.200%

יתר הוראות התכנית הרלוונטיות למגרש 29, זהות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. השבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
352-0452540	23/06/2018	₪ 2,035,861	₪ 340,345

7. עיקרי עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

מדובר ברצף תכנוני של שתי תכניות. הראשונה, 352-0094631, פורסמה ביום 01/02/2016 והשנייה, 352-0452540, פורסמה ביום 05/06/2018. התכנית השנייה נערכה בעקבות טעות טכנית במדידות בתכנית הראשונה. לגישת המשיבה, המתכנן ראה לנגד עיניו את התוצאה של התכנית השנייה כתכנית שמקנה זכויות תכנוניות במתחם בהתעלם מהתכנית הראשונה. לפיכך, במקרה זה, נכון יהיה לבחון את ההשבחה בגישת המקפצה ולחשב את ההשבחה בגין המעבר בין התכניות במצב הקודם לבין התכנית השנייה כמצב חדש. יצוין, כי אין פער דרמטי במחירים בין 2016 ל- 2018. לחיזוק טענתם, הפנו שמאי המשיבה לשומה מכרעת של יצחק ברמן אשר קבע כי לפי עיקרון "תקנת הציבור" ניתן לבחון את ההשבחה בגישת המקפצה. כמו כן, הפנו להחלטת ועדת ערר 8262/16 **רונדן ייזום והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב עפולה** בה הוחלט כי בנסיבות מיוחדות ניתן לבחון השבחה בהתעלם מתכנית שפקעה.

בהתייחס לטענת המבקשת כי יש לערוך את התחשיב תוך נטרול עליית מחירי המקרקעין משנת 2016 לשנת 2018, טענו שמאי המשיבה כי האלטרנטיבה היא לערוך תחשיב לשני המועדים בגישת המדרגות כמקובל. בגישה זו סביר להניח שההשבחה תהיה גבוהה יותר. לשיקול דעת השמאי המכריע מה נכון יותר לקבוע. בשומת ירון ספקטור שנערכה לצורך טבלאות האיזון ביחס לכל אחת מהתכניות, הוערך מגרש 29 כדלקמן: לשנת 2016 - 16,425,293 ₪ ולשנת 2018 - 16,379,329 ₪. מכאן, שבהתאם לגישת המבקשת יש להביא בחשבון תוספת ולא הפחתה.

אין להביא בחשבון הפחתה בגין מיקום הנכס בתחום אתר עתיקות. בטבלאות האיזון לתכנית משנת 2018 ומשנת 2016 הובאה בחשבון הפחתה בגין אתר עתיקות רק ביחס לחלקה 47 ולא ביחס לכל החלקות ולכן אין להביא בחשבון הפחתה זו. בתכנית ק/425 בשכונת אפק סומן אתר עתיקות ולא הייתה עלות עודפת לבעלי הזכויות בגין כך.

הובאה בחשבון הפחתה למיקום בגין הקירבה לכביש עוקף קריות ביחס לנתוני ההשוואה בשיעור 3%. המרחק בין הנכס הנדון לכביש הוא 120 מ' ולכן המקדם שהובא בחשבון אף הוא על הצד הזהיר וכאמור, ניתן ביחס לנתוני ההשוואה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הובאה בחשבון הפחתה למושע במקדם 0.8.

אין להביא בחשבון עלויות פיתוח עודפות מעבר לעלויות בהתאם לחוק העזר העירוני. בניגוד לשכונות אפק וגבעת הרקפות, שם רמ"י העמיסה עלויות פיתוח עודפות, במקרה הנדון בסיס נתוני ההשוואה הוא לשווי קרקע ליחידת דיור ללא העמסת עלות עודפת כך שביצוע מלאכותי של הפחתה יוצר כפילות מיותרת.

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בגין דרישה למילוי קרקע. שמאי המשיבה הגיבו לכך וטענו כי הנספח הנופי אינו מחייב והוא מנחה. בנוסף, מילוי יגביה את הקרקע ויגרום לחיסכון בעלויות חפירה. מדובר ביתרון ולא בחיסרון.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי במצב הקודם הפנו שמאי המשיבה לעסקאות שנערכו בקרקעות בסביבה לתכנון מחדש מהן התקבל שווי של 299 ₪ למ"ר קרקע. העסקאות מהשנים 2013-2015 ולכן הובאה בחשבון התאמה לזמן במקדם 1.2. רוב העסקאות ללא תכנון תקף או לתכנון בעתיד ולכן הובא בחשבון מקדם התאמת ייעוד 1.1. לאחר ההתאמה מתקבל שווי של 395 ₪ למ"ר קרקע.

שמאי המשיבה הפנו גם לעסקאות מהמתחם הנדון בייעוד מגורים ב', בדומה לנכס הנדון, מנתונים אלה התקבל שווי של 251 ₪. לאחר התאמת זמן התקבל שווי של 314 ₪ למ"ר קרקע.

שמאי המשיבה הפנו גם לעסקאות ממתחם קרקע בו אושרה תכנית ק/427/1 שמכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה. מהנתונים התקבל בממוצע 979 ₪. לאחר התאמה לייעוד במקדם 0.6 מתקבל שווי של 587 ₪.

מכלל הנתונים התקבל ממוצע של 432 ₪ למ"ר קרקע.

לצורך קביעת השווי במצב החדש הפנו שמאי המשיבה למחירי קרקע לפי מכרזי רמ"י בשכונת אפק ובשכונת גבעת הרקפות בקרית ביאליק.

כמו כן, הפנו לנתוני מכר של מגרשים לבניה רוויה בעסקאות "יד שניה" בקרית מוצקין.

מהנתונים הביאו בחשבון שווי של 290,000 ₪ קרקע ליח"ד לאחר הפחתת פיתוח נורמטיבי של 110,000 ₪ ליח"ד.

<u>התייחסות לנתוני השווי בשומת המבקשת</u>

נתוני העסקאות בשומת המבקשת הינם ממרחב תכנון אחר ולכן אינם רלוונטיים. נתוני ההשוואה מתחום תכנית ק/427/1 משקפים תכנית בהכנה ולכן יש להביא בחשבון הפחתה ביחס לנכס הנדון ולא תוספת. כל נתוני ההשוואה מקרית בנימין אינם רלוונטיים כיוון שמדובר בזכויות אחרות, מיקום שונה, מרחב תכנון אחר, טעמי שוק אחרים וכו'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

השוני מצריך התאמות רבות. במקרה הנדון, קיימות עסקאות רבות לקרקע ולכן אין צורך להשוות לקרקעות זמינות לבניה צמודת קרקע ולהניח כל כך הרבה הנחות. באותה המידה ניתן היה לבחון קרקעות חקלאיות עם פוטנציאל בקרית בנימין והיה מתקבל שווי של 197 ₪ למ"ר. גם אם נשקלל התאמות לא נגיע לשווי בשומת המשיבה. לפיכך, אין צורך ממשי לחפש נתוני השוואה מרוחקים ולשקלל מקדמי התאמה רבים.

<u>תחשיב המשיבה</u>

שווי קודם	
חלקה	**שטח**
46	605 מ"ר
47	602 מ"ר
52	601 מ"ר
סה"כ שטח קרקע	1,808 מ"ר
שווי למ"ר קרקע	432 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**781,056 ₪**
שווי חדש	
שווי בסיסי בממוצע ליח"ד	290,000 ₪
מקדם מיקום	0.97
מקדם התאמה בגין קיר אקוסטי	0.95
דחיה בגין היעדר פיתוח ותנאים להיתר (3 שנים, 5%)	0.86
הפחתה למושע	0.8
סה"כ שווי קרקע ליח"ד	183,858 ₪
מס' יח"ד בתא שטח 29	88
החלק המיוחס לבעלי הזכויות בהתאם לטבלת האיזון	17.41%
סה"כ שווי חדש	**2,816,917 ₪**
השבחה נכון למועד קובע 20/06/2018	**2,035,861 ₪**

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 עמדת המבקשת

במצב הקודם, חלקות המקור, 46,47,52 בגוש 11596 מסווגות כאזור מגורים ב' והותרה בהן בניה של 20% במגרש מינימלי ששטחו לא יפחת מ- 600 מ"ר. בשלושת החלקות ניתן לבנות בתי מגורים צמודי קרקע דו קומתיים וחד משפחתיים.

במצב החדש לנכס הוקצה חלק ממגרש 29 שהינו בייעוד מגורים ד' לבינוי של 88 יח"ד בשטח עיקרי של 10,560 מ"ר+ שטחי שירות.

קיימות 2 תכניות משביחות כאשר ניתן לראות בשתיהן כתכנית משביחה אחת. כאשר התכנית השנייה, הינה בבחינת הבהרה לתכנית הבסיס.

תכנית 352-0094631 משנת 2016 היא התכנית המשביחה שיצרה את התשתית להקמת בנייני מגורים בשכונת המגורים החדשה ותכנית 352-0452540 משנת 2018 יוצרת תיקון טעות וזאת מבלי לשנות דבר לגבי הוראות ומגבלות הבניה. מאחר שמדובר במצב תכנון ייחודי נקטו שמאי המשיבה, בצדק, בגישת המקפצה. יחד עם זאת, המועד הקובע צריך להיות של התכנית הראשונה, 352-0094631. ניתן גם לקבוע שהמועד הקובע הוא המועד של התכנית השנייה, 352-0452540 ובלבד שינוטרל מההשבחה מרכיב עליית מחירי המקרקעין משנת 2016 ועד שנת 2018 שהתרחשה בשוק המקרקעין ואינה נובעת עקב אישורן של התכניות המשביחות.

בהתאם למדד מחירי הדיור המפורסם באתר הלמ"ס נמצא כי מחיר הדיור בבנייה רוויה עלה בתקופה שבין חודש 02/2016 לבין חודש 06/2018 בשיעור של 76%. בהתאם לכך ניתן להביא בחשבון עלייה בשיעור 15% במחירי הקרקע בתקופה זו. עם זאת, בשל היקף שיווק מגרשי בניה מאסיביים בקרית ביאליק וכדי לנטרל את העלייה בערך המקרקעין שלא בגין אישור תכנית משביחה, תופחת מההשבחה אותה עליית ערך מקרקעין שלא בגין אישורה של התכנית המשביחה, בשיעור של 5% בלבד.

אין מחלוקת לגבי הוצאות פיתוח בסך של 110,000 ₪ ליחידת דיור לפי חוקי העזר העירוניים. בנוסף להוצאות הישירות יש להביא בחשבון עלויות פיתוח סביבתי נוספות הנובעות ממטלות שנקבעו בהוראות התכנית ובעיקר הצורך במילוי קרקע עפ"י נספח סביבה נופי.

בהתאם לנספח הנופי, קיים צורך למילוי קרקע במתחם התכנית על מנת להתאימו לגובה הנדרש לפיתוח השכונה. גובה הקרקע המתוכנן הינו 5-6.5 מטרים בעוד גובה פני הקרקע הקיימים בין 2-3 מ'. למעשה, תוספת מילוי הקרקע במתחם התכנית הינו בטווח של 1.5 מ' ועד 3.5 מ' ועל הצד הזהיר ניתן להביא בחשבון מילוי בגובה מינימלי של 2 מ' בכל שטח התכנית. שטח התכנית הוא 365,328 מ"ר ולכן היקף המילוי הנדרש הוא 730,656 מ"ק. יש לחשב את עלות המילוי לכל יחידות הדיור המתוכננות, 1,917 יח"ד. בהתאם

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לאתר "טופ שיפוצים" נמצא כי עלות עבודת מילוי קרקע כולל הידוק הינה בטווח של 200 ₪ ועד 250 ₪ עבור 1 מ"ק נכון לשנת 2024. על הצד הזהיר הובא בחשבון 200 ₪ ובהתאמה לשנת 2018 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% כך שעלות המילוי חושבה לפי 160 ₪ ל- 1 מ"ק. עלות פיתוח נוספת ליח"ד- 61,000 ₪[3].

<u>ערכי שווי</u>

<u>שמאי המבקשת ניתח עסקאות בייעוד מגורים ב' בדומה לחלקות המקור הנדונות:</u>

תאריך			20/05/2019
גו"ח			11596/64
שטח החלקה			598 מ"ר
שטח נמכר			598 מ"ר
תמורה			441,999 ₪
מחיר למ"ר			739 ₪
התאמה למועד הקובע		-3%	717 ₪
התאמה למיקום ופוטנציאל כללי		**5%**	**753 ₪**
זכויות הבניה	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	119.6 מ"ר	1.1	132 מ"ר
חצר	478.4 מ"ר	0.25	120 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			251 מ"ר
מחיר למ"ר אקו'			**1,792 ₪**

החלקה ממוקמת כ- 230 מ' דרומית מחלקות המקור ומדרום לתוואי כביש 22. האזור הוא ללא פיתוח סביבתי והחלקה מסווגת כמגורים ב' בהתאם לתכנית חפ/207.

תאריך			02/06/2019
גו"ח			11596/63
שטח החלקה			599 מ"ר
שטח נמכר			599 מ"ר
תמורה			441,207 ₪
מחיר למ"ר			737 ₪
התאמה למועד הקובע		-3%	714 ₪
התאמה למיקום ופוטנציאל כללי		**5%**	**750 ₪**
זכויות הבניה	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	119.8 מ"ר	1.1	132 מ"ר
חצר	479.2 מ"ר	0.25	120 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			252 מ"ר
מחיר למ"ר אקו'			**1,786 ₪**

החלקה ממוקמת כ- 240 מ' דרומית מחלקות המקור ומדרום לתוואי כביש 22. האזור הוא ללא פיתוח סביבתי והחלה מסווגת כמגורים ב' בהתאם לתכנית חפ/207.

[3] 61,000 ₪ = 1,917 יח"ד/(160 ₪ X 730,656 מ"ק)

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תאריך			18/02/2018
גו"ח			11596/60
שטח החלקה			6,505 מ"ר
שטח נמכר			600 מ"ר
תמורה			₪ 150,000
מחיר למ"ר			₪ 250
התאמה למועד הקובע		0%	₪ 250
התאמה לייעוד מגורים ב'		186%	₪ 715
התאמה למיקום ופוטנציאל כללי		**5%**	**₪ 750**
זכויות הבניה	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	120 מ"ר	1.1	132 מ"ר
חצר	480 מ"ר	0.25	120 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			252 מ"ר
מחיר למ"ר אקו'			**₪ 1,786**

החלקה ממוקמת כ- 200 מ' דרומית מחלקות המקור ומדרום לתוואי כביש 22. האזור הוא ללא פיתוח סביבתי. כ- 80% מהחלקה מסווג כשצ"פ ו- 20% משטח החלקה מסווג כשטח לבנייני ציבור בתכנית חפ/207. בהינתן מקדם 0.25 לשצ"פ ושווי במקדם 0.7 לבנייני ציבור הרי שמקדם השווי המשוקלל בהתאם לייעודים הנ"ל הינו 0.34 ביחס לשווי של קרקע בייעוד מגורים ב' באותה התכנית.

ניתוח מחירי עסקאות בקרקע המיועדת לאזור מגורים ב' מצביע על שווי של 750 ₪ למ"ר קרקע ושווי של 1,790 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקשת בחן גם מחירי קרקע חקלאית (מהשנים 2014-2016) לפני אישורה של תכנית ק/1/427. מחירים אלה מעידים על הרף התחתון למגורים ב' לפי התכנית המנדטורית. מהנתונים התקבל, בהתאמה למועד הקובע בשנת 2018, שווי של 497 ₪.

שמאי המבקשת בחן גם נתונים לקרקעות לבניה צמודת קרקע בקרית בנימין (בקרית אתא), שהינה בעלת מאפיינים דומים. לצורך התאמה הופחתו עלויות פיתוח. מעסקאות ההשוואה התקבל שווי של 1,900 ₪ עד 2,040 ₪ למ"ר קרקע במגרשים חזיתיים ועסקה אחת למגרש עורפי בשטח גדול יחסית ממנה עולה שווי של כ- 1,650 ₪ למ"ר קרקע. המחיר הממוצע בהתאמה למועד הקובע הוא 1,950,000 ₪ לדונם. לאור העובדה שהנכס הנדון אינו מפותח הופחתו לעלויות פיתוח בסך 290,000 ₪ לדונם המחושבים בהתאם לקווים המנחים ומתקבל שווי דונם טיפוסי בקרית בנימין בסך של 1,660,000 ₪. על עסקאות ההשוואה חלה תכנית כ/251/ב המסמנת את המגרשים בייעוד אזור מגורים א' כאשר שטח מגרש מינימלי הוא 900 מ"ר ומותרת הקמת 2 יח"ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן ניתוח שווי מ"ר קרקע:

חישוב שווי מ"ר מבונה במגרש טיפוסי			500 מ"ר
שווי			830,000 ₪
זכויות הבניה	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי גרעין	150.0 מ"ר	1.05	158 מ"ר
עיקרי שולי	55.0 מ"ר	0.9	50 מ"ר
ממ"ד	12.0 מ"ר	1	12 מ"ר
מחסן	8.0 מ"ר	0.4	3 מ"ר
חניה מקורה	30.0 מ"ר	0.3	9 מ"ר
שירות ככלי	6.0 מ"ר	0.4	2 מ"ר
חצר	325.0 מ"ר	0.25	81 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			315 מ"ר
מחיר למ"ר אקו'			**2,636 ₪**
שווי מ"ר מבונה עיקרי זמין בקרית ביאליק			2,373 ₪
מקדם דחיה 5 שנים , 6%			0.747
שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס הנדון			**1,773 ₪**

להלן חישוב שווי למגרש ששטחו 600 מ"ר

זכויות הבניה	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	120.0 מ"ר	1.1	132 מ"ר
חצר	480.0 מ"ר	0.25	120 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			252 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים ב'			1,773 ₪
שווי מגרש טיפוסי			446,774 ₪
שווי למ"ר קרקע למגרש טיפוסי בייעוד מגורים ב'			**745 ₪**

שמאי המבקשת ערך שקלול של הנתונים והביא בחשבון שווי של 734 ₪ למ"ר קרקע.
להלן שקלול הנתונים שנבחנו:

נתוני השוואה	**שווי למ"ר קרקע**	**משקל**	**סה"כ**
קרקע בייעוד מגורים מנדטורי	750 ₪	60%	450 ₪
קרקע חקלאית לפי תכנית ק/1427	675 ₪	20%	135 ₪
קרקע למגורים מקרית בנימין	745 ₪	20%	149 ₪
שווי למ"ר קרקע משוקלל			**734 ₪**

לצורך קביעת השווי במצב החדש ניתח שמאי המבקשת מכרזי מקרקעין משכונת אפק ומשכונת הרקפות.

שמאי המבקשת הציג נתוני מכרזים מהשנים 2015, 2020 ו- 2021 משכונת אפק. מחירי הקרקע שהתקבלו לאורך הזמן מצביעים באופן מובהק על עליית מחירים מואצת בשנת 2021 ביחס לשנת 2020. בתקופה שבין 2015 לשנת 2018 התקיימה עליית מחירים מינורית בשיעור מצטבר של 5%.

שכונת אפק דומה במהותה לשכונה הנדונה וכן ברמת הפיתוח ולכן אין להביא בחשבון התאמה למיקום ופיתוח.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במגרש 29 ניתן להקים 88 יח"ד. מחירי השיווק במכרזים מצביעים על שוליות ככל שצפיפות הדיור במגרשים עולה ולכן הובא בחשבון מקדם התאמה לצפיפות באופן לינארי 5% במעבר בין 40 יח"ד ל- 100 יח"ד ושוליות של 7% במעבר בין 100 יח"ד ל- 200 יח"ד.

להלן התאמות המגרשים במכרז בשכונת אפק לנכס הנדון:

תאריך	מגרש	מס' יח"ד	מחיר קרקע ליח"ד כולל פיתוח	מקדם התאמה לזמן	מקדם התאמה למיקום ורמת פיתוח	מקדם התאמה לצפיפות דיור	מחיר קרקע ליח"ד מתואמת
04/07/2015	א	206 יח"ד	₪ 252,517	1.05	1	1.1	₪ 291,657
04/07/2015	ב	129 יח"ד	₪ 379,014	1.05	1	1.03	₪ 409,904
01/08/2015	13	107 יח"ד	₪ 416,156	1.05	1	1.01	₪ 441,333
ממוצע משוקלל							**₪ 380,965**

כמו כן, הציג שמאי המבקשת נתוני מכרזים משנת 2014 ו- 2015 משכונת הרקפות. בתקופה שבין 2015 לשנת 2018 התקיימה עליית מחירים מינורית בשיעור מצטבר של 5%. שכונת הרקפות עדיפה באופן מובהק מהשכונה הנדונה ולכן יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10%. בשכונת הרקפות קיים פיתוח סביבתי מודרני ברמה גבוהה בדומה לרמת הפיתוח המתוכננת ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין פיתוח.

כאמור, במגרש 29 ניתן להקים 88 יח"ד. מחירי השיווק במכרזים מצביעים על שוליות ככל שצפיפות הדיור במגרשים עולה ולכן הובא בחשבון מקדם התאמה לצפיפות באופן לינארי: שוליות של 5% במעבר בין 40 יח"ד ל- 100 יח"ד ושוליות של 7% במעבר בין 100 יח"ד ל- 200 יח"ד.

להלן ההתאמות המגרשים במכרז בשכונת הרקפות לנכס הנדון:

תאריך	מתחם/מגרש	מס' יח"ד	מחיר קרקע ליח"ד כולל פיתוח	מקדם התאמה לזמן	מקדם התאמה למיקום ורמת פיתוח	מקדם התאמה לצפיפות דיור	מחיר קרקע ליח"ד מתואמת
29/03/2015	201	50 יח"ד	₪ 411,151	1.05	0.9	0.97	₪ 376,882
29/03/2015	202	70 יח"ד	₪ 421,151	1.05	0.9	0.98	₪ 390,028
29/03/2015	203	40 יח"ד	₪ 449,882	1.05	0.9	0.95	₪ 403,882
29/03/2015	205	40 יח"ד	₪ 380,833	1.05	0.9	0.95	₪ 341,893
29/03/2015	206	40 יח"ד	₪ 411,151	1.05	0.9	0.95	₪ 369,111
19/03/2014	101	60 יח"ד	₪ 390,784	1.07	0.9	0.96	₪ 361,272
19/03/2014	204	40 יח"ד	₪ 335,268	1.07	0.9	0.95	₪ 306,720
ממוצע משוקלל							**₪ 364,255**

ממוצע שווי ליחידה עפ"י המכרזים הוא 373,000 ₪. לאחר הפחתת הוצאות פיתוח לרשות המקומית בהתאם לשומת המשיבה בסך 110,000 ₪ ולאחר הפחתת עלות מילוי קרקע ליח"ד ממוצעת בסך 61,000 ₪ כפי שפורט לעיל, מתקבל שווי של 202,0000 ₪ ליח"ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המבקשת

שווי קודם	
חלקה	**שטח**
46	605 מ"ר
47	602 מ"ר
52	601 מ"ר
סה"כ שטח קרקע	1,808 מ"ר
שווי למ"ר קרקע	₪ 734
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 1,327,072**
שווי חדש	
שווי קרקע ליח"ד ללא פיתוח ולפני התאמות	₪ 202,000
התאמה לקירבה לכביש עוקף קריות	0.95
בהתאמה לקיר אקוסטי	0.95
בהתאמה לאתר עתיקות	0.95
הפחתה למושע	0.8
דחיה בגין היעדר פיתוח ותנאים להיתר (4 שנים בשיעור היוון של 6%)	0.792
סה"כ שווי קרקע ליח"ד במעוגל	₪ 110,000
מס' יח"ד בתא שטח 29	88
החלק המיוחס לבעלי הזכויות בהתאם לטבלת האיזון	17.41%
סה"כ שווי חדש	**₪ 1,685,330**
השבחה	**₪ 358,258**
השבחה בנטרול עליית ערך המקרקעין שלא בגין תכנית	**₪ 340,345**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. הכרעה

8.1 מועד קובע

בשנת 2016 אושרה תכנית 352-0094631 לאיחוד וחלוקה אשר בהתאם לה הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות 46,47 ו- 52 בגוש 11596, 17.14% במגרש 29 לבניה רוויה של 88 יח"ד. לאחר אישורה של תכנית 352-0094631, התברר כי קטע מכביש עוקף קריות, סומן בתכנית כדרך מוצעת, בעוד שהיה צריך לסמנו כדרך מאושרת. לצורך התיקון אושרה בשנת 2018 תכנית 352-0452540 לפיה הוצאו השטחים שסומנו כדרך מוצעת מתחום האיחוד וחלוקה מחדש, ולוחות ההקצאה והאיזון עודכנו בהתאם. ייעודי הקרקע, השימושים ושאר הוראות התכנית המאושרת, לא שונו והם נשארים בתוקפם. בעקבות תיקון הטבלאות, הוקצו לבעלי הזכויות 17.41% במגרש 29.

הצדדים מסכימים כי תכנית 352-0452540 מתקנת טעות או מבהירה את תכנית 352-0094631 ולכן ניתן לראות בהן מקשה אחת לצורך חישוב היטל ההשבחה.

כאשר תכנית שנייה מתקנת פרט טכני בלבד ולא מהותי, ניתן לקבוע כי המועד הקובע הוא מועד אישור התכנית הראשונה (כמו במקרה של תיקון בפרסום). אולם במקרה זה, התיקון הקל שינה את היקף הזכויות המוקצות לבעלים ולכן נוצר שינוי מהותי (גם אם מינורי), ולכן ראוי לערוך את תחשיב ההשבחה למועד אישור התכנית השנייה, כפי שערכו שמאי המשיבה. איני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה בשווי כדי לנטרל את עליית המחירים משנת 2016 לשנת 2018. מרגע שנקבע כי המועד הקובע הוא בשנת 2018 יש לאמוד את ההשבחה למועד זה ולא למועד אחר.

8.2 שווי מצב קודם

במצב הקודם חלקות 47,46 ו- 52 בגוש 11596 בייעוד מגורים ב' לפי תכנית מנדטורית חפ/207. לצורך קביעת השווי הובאו ע"י הצדדים עסקאות בקרקעות סמוכות בייעוד מגורים ב', קרקעות לתכנון בעתיד וכן קרקעות לצמודי קרקע בשכונות אחרות. שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 432 ₪ למ"ר קרקע ושמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 734 ₪ למ"ר קרקע.

בחנתי את נתוני השווי בשומות הצדדים וכן נתונים נוספים.

לא יובאו בחשבון נתוני השוואה למגרשים בייעוד צמודי קרקע כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת, כיוון שמדובר בתכנון מיושן שאינו משפיע על השווי במועד הקובע. בסמוך לנכס הנדון מדרום לכביש 22 נערכו עסקאות לקרקעות. קרקעות אלה נעדרות תכנון זמין או עדכני וחלק מהן כלול בייעוד מגורים ב' לפי תכנית מנדטורית חפ/207. בתכנית תמ"מ/6 מסומנות קרקעות אלה (מדרום לכביש 22 ועד למסילת ברזל מתוכננת) כשטח **פתוח** עירוני. אני סבור כי עסקאות אלה במועד הקובע משקפות פוטנציאל כללי

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לשינוי ייעוד ולכן מהוות השוואה נכונה לחלקות המקור הנמצאות מצפון לכביש 22 ומסומנות **לפיתוח** עירוני בתמ"מ/6.

להלן העסקאות:

גו"ח	מועד עסקה	מחיר	שטח נמכר	שווי למ"ר קרקע
11593/98	25/11/2018	₪ 435,204	628 מ"ר	₪ 693
11596/64	20/05/2019	₪ 441,999	598 מ"ר	₪ 739
11596/63	02/06/2019	₪ 441,207	599 מ"ר	₪ 737
11596/60	18/02/2018	₪ 150,000	600 מ"ר	₪ 250
ממוצע				**₪ 605**

(*) חלקה 60 בייעוד שצ"פ ושב"צ בהתאם לתכנית חפ/207 אולם כאמור, השווי במועד העסקה נובע מפוטנציאל להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה עתידית ולא מהיעוד בתכנית מנדטורית.

שמאי הצדדים הפנו לעסקאות שנערכו מצפון למתחם הנדון בתחום תכנית ק/1/427 שאושרה בשנת 2016. שמאי המשיבה הביאו בחשבון עסקאות לאחר אישורה של התכנית. עסקאות אלה לא יובאו בחשבון כיוון שמשקפות את השווי במצב חדש לאחר שינוי הייעוד בהתאם לתכנית ק/1/427. שמאי המבקשים הביא בחשבון עסקאות מלפני אישורה של התכנית וגם עסקאות אלה לא יובאו בחשבון כיוון שנערכו לאחר הפקדת התכנית בשנת 2014 ואף הן משקפות פוטנציאל ממשי לשינוי ייעוד.

שמאי המשיבה הפנו לעסקאות בקרקע בייעוד אזור לתכנון בעתיד או אזור ללא תכנון תקף מצפון למתחם הנדון ובסמוך לשכונת הרקפות. שמאי המשיבה הביאו בחשבון התאמה לזמן והתאמת ייעוד ואני מקבל מקדמים אלה.

להלן העסקאות:

גו"ח	מועד עסקה	מחיר	שטח נמכר	שווי למ"ר קרקע
11530/9	19/02/2014	₪ 912,271	3,882 מ"ר	₪ 235
11530/7	02/01/2015	₪ 16,263	62 מ"ר	₪ 262
11530/7	24/02/2015	₪ 16,264	62 מ"ר	₪ 262
11530/64	03/06/2015	₪ 107,610	422 מ"ר	₪ 255
11530/35	13/03/2018	₪ 115,000	500 מ"ר	₪ 230
11530/35	15/07/2018	₪ 115,000	500 מ"ר	₪ 230
10432/12	09/03/2015	₪ 703,500	1,898 מ"ר	₪ 371
11551/59	06/04/2015	₪ 40,000	270 מ"ר	₪ 148
11551/87	23/01/2017	₪ 1,485,000	2,972 מ"ר	₪ 500
10432/27	14/05/2014	₪ 365,000	2,437 מ"ר	₪ 150
10432/42	10/03/2015	₪ 345,000	300 מ"ר	₪ 1,150
10432/77	09/06/2014	₪ 73,000	490 מ"ר	₪ 149
ממוצע				**₪ 328**

בהתחשב במקדמי ההתאמה שהביאו בחשבון שמאי המשיבה לנתונים אלה, ובהתחשב בעובדה שהעסקה בגו"ח 11596/60 הינה חריגה אני קובע כי השווי למ"ר קרקע במצב הקודם הוא 500 ₪.

בהתאם למקדמים שנקבעו בטבלת האיזון, תובא בחשבון הפחתה בשיעור 5% לחלקה 47 בשל הימצאה בתחום אתר עתיקות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.3 שווי מצב חדש

8.3.1 ערכי שווי

לצורך קביעת השווי במצב החדש בחנתי את נתוני המכרזים בשכונת אפק ושכונת הרקפות, בדומה לשמאי שני הצדדים. שיטת המכרז, בו המציעים מציעים הצעותיהם במעטפות סגורות והזוכה הוא מי שהציע את המחיר הגבוה ביותר מביאה בדרך כלל לתוצאה בה הזוכה משלם סכום הגבוה משווי השוק של המגרש. יזם אשר רוצה לזכות במגרש, בוחן את שוויו. כך עושים גם יזמים אחרים המשתתפים באותו מכרז. היזם מביא בחשבון כי גם יזמים אחרים בוחנים את שווי השוק וכדי לגבור עליהם במכרז עליו להציע מחיר העולה מעבר לשווי השוק אותו מצא. בהתאם לכך, ההצעה הזוכה אינה משקפת את שווי השוק אלא מחיר גבוה משווי השוק ולכן בניתוח תוצאות מכרז ראוי לבחון לא רק את ההצעה הזוכה אלא את מכלול ההצעות. שווי השוק משתקף בממוצע של ההצעות הגבוהות בתנאי שהן קרובות זו לזו. אין להביא בחשבון הצעות בסכום נמוך באופן משמעותי מההצעות הגבוהות כיוון שאלה משקפות ניסיון לזכות בקרקע במחיר נמוך משווי השוק. בהתאם לכך, הובא בחשבון ממוצע 3 ההצעות הגבוהות:

להלן ניתוח המכרזים:

מגרש	מועד אחרון להגשת הצעות	מס' יח"ד	הוצאות פיתוח	סכום זכיה	הצעה שניה	הצעה שלישית	ממוצע 3 הצעות	ממוצע + פיתוח	שווי ליח"ד
201		50	₪ 3,541,413	₪ 17,016,137	₪ 15,555,555	₪ 14,050,900	₪ 15,540,864	₪ 19,082,277	₪ 381,646
202		70	₪ 4,882,948	₪ 24,597,622	₪ 23,187,052	₪ 22,661,900	₪ 23,482,191	₪ 28,365,139	₪ 405,216
203	08/06/2015	40	₪ 2,770,385	₪ 15,224,900	₪ 14,299,000	₪ 14,280,000	₪ 14,601,300	₪ 17,371,685	₪ 434,292
205		40	₪ 2,677,761	₪ 12,555,555	₪ 12,280,018	₪ 12,040,900	₪ 12,292,158	₪ 14,969,919	₪ 374,248
206		40	₪ 2,732,539	₪ 13,713,501	₪ 12,840,900	₪ 12,555,555	₪ 13,036,652	₪ 15,769,191	₪ 394,230
204	10/03/2014	40	₪ 2,670,705	₪ 10,740,000	₪ 10,400,026	₪ 10,280,000	₪ 10,473,342	₪ 13,144,047	₪ 328,601
101		60	₪ 4,047,670	₪ 19,399,380	₪ 18,729,060	₪ 17,252,000	₪ 18,460,147	₪ 22,507,817	₪ 375,130
15	29/06/2015	206	₪ 35,838,387	₪ 20,400,000	₪ 16,180,018	₪ 11,205,550	₪ 15,928,523	₪ 51,766,910	₪ 251,296
16		129	₪ 29,999,514	₪ 18,893,333	₪ 18,414,405	₪ 16,904,934	₪ 18,070,891	₪ 48,070,405	₪ 372,639
13	27/07/2015	107	₪ 26,787,954	₪ 17,740,717	₪ 12,117,995	-	₪ 14,929,356	₪ 41,717,310	₪ 389,881

שמאי המשיבה לא ביצעו התאמות בין נתוני המכרזים לבין המגרש הנדון. שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם התאמת מועד ומקדם היעדר פיתוח (ביחס למכרז בשכונת הרקפות) ואני מקבל את המקדמים שהביא בחשבון. עוד הביא בחשבון שמאי המבקשת מקדם התאמה לצפיפות ביחס למספר יח"ד במגרשי המכרזים לעומת המגרש הנדון. עיון בתכנית הבינוי למגרשים בשכונת אפק מצביע על כך שלא מדובר בבינוי של 206 או 129 יח"ד בבניין אחד אלא במספר בניינים בכל מגרש. בהתאם, אין שוני מהותי בצפיפות בין המגרשים במכרזים למגרש הנדון ולכן מצאתי לנכון שלא להביא בחשבון מקדמי התאמה לצפיפות.

להלן שווי קרקע ליח"ד מתואם:

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מגרש	מועד אחרון להגשת הצעות	מס' יח"ד	שווי ליח"ד	התאמה לזמן	התאמה לפיתוח	שווי מתואם ליח"ד
201	08/06/2015	50	₪ 381,646	1.05	0.9	₪ 360,655
202		70	₪ 405,216	1.05	0.9	₪ 382,929
203		40	₪ 434,292	1.05	0.9	₪ 410,406
205		40	₪ 374,248	1.05	0.9	₪ 353,664
206		40	₪ 394,230	1.05	0.9	₪ 372,547
204	10/03/2014	40	₪ 328,601	1.07	0.9	₪ 316,443
101		60	₪ 375,130	1.07	0.9	₪ 361,250
15	29/06/2015	206	₪ 251,296	1.05	1	₪ 263,860
16		129	₪ 372,639	1.05	1	₪ 391,271
13	27/07/2015	107	₪ 389,881	1.05	1	₪ 409,375
ממוצע						**₪ 362,240**
עלות פיתוח נורמטיבי ליח"ד בהתאם לשומת המשיבה						₪ 110,000
שווי קרקע ליח"ד מתואם, במעוגל						**₪ 252,000**

8.3.2 <u>קירבה לכביש עוקף קריות</u>

המגרש הנדון ממוקם בסמוך לכביש 22. שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה של 3% ושמאי המבקשים הביא בחשבון הפחתה של 5%. אני מקבל במקרה זה את עמדת שמאי המשיבה ויובא בחשבון מקדם התאמה 0.97 בדומה למקדם שנקבע בטבלאות האיזון לתכנית הנדונה.

8.3.3 <u>קיר אקוסטי</u>

תנאי לקבלת היתר בניה הוא הקמת קיר אקוסטי. כמו כן, בהתאם לדו"ח האקוסטי, גם לאחר הקמת הקיר יידרש מיגון דירתי לרוב הקומות במגרש.
בהתאם לכך, יובא בחשבון מקדם הפחתה 0.95 בהתאמה למקדם שנקבע בטבלאות האיזון והובא בחשבון ע"י שמאי שני הצדדים.

8.3.4 <u>מושע</u>

תובא בחשבון הפחתה למושע במקדם 0.8 כמקובל על ידי שני הצדדים.

8.3.5 <u>עתיקות</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין סימון המגרש בתחום אתר עתיקות. שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון הפחתה זו כיוון שבהתאם לטבלת האיזון, במצב הקודם הובאה בחשבון הפחתה רק לחלקה 47.
בהתאם לתשריט התכנית, החלק הצפוני של מגרש 29 (בו אמורה להתבצע הבניה) מצוי בתחום אתר עתיקות ולכן תובא בחשבון הפחתה בשיעור 5% כפי שגם הובאה בחשבון בטבלאות האיזון.

8.3.6 <u>היעדר פיתוח</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון דחיה בגין היעדר פיתוח ביחס לנתוני ההשוואה, שמאי המשיבה 3 שנים ושמאי המבקשת 4 שנים. בהתחשב במאפייני התכנית ואף בעובדה כי גם כיום, 6 שנים לאחר המועד הקובע טרם בוצע פיתוח, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי הדחיה הסבירה במועד הקובע היא 4 שנים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.3.7 <u>עלויות מילוי</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה של 61,000 ₪ ליח"ד בגין הצורך במילוי הקרקע בהתאם לנספחי התכנית. שמאי המשיבה טענו כי לא יהיה צורך במילוי קרקע בכל שטח התכנית ואם יהיה צורך כזה העלות תחול על עיריית קרית ביאליק האחראית לבצע את הפיתוח במתחם. בעלי המגרשים יישאו בעלויות פיתוח בסך של כ- 110,000 ₪ ליח"ד בלבד והעירייה תישא בכל העלות בפועל. שמאי המשיבה הפנו לנספח הנופי לתכנית (גיליון 3) ממנו ניתן ללמוד כי בתחום מגרש 29 תוואי הקרקע הקיים תואם את הנדרש ולא יידרש מילוי. בהתאם, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה.

9. <u>תחשיב</u>

שווי קודם	
שטח חלקה 46	605 מ"ר
שטח חלקה 47 במקדם הפחתה לאתר עתיקות 0.95	572 מ"ר
שטח חלקה 52	601 מ"ר
סה"כ שטח אקו'	1,778 מ"ר
שווי למ"ר קרקע	500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**888,950 ₪**
שווי חדש	
שווי קרקע ליח"ד	252,000 ₪
מקדם הפחתה בגין קירבה לכביש	0.97
מקדם הפחתה בגין קיר אקוסטי	0.95
מקדם הפחתה לאתר עתיקות	0.95
דחיה בגין היעדר פיתוח ותנאים להיתר (4 שנים, 6%)	0.792
הפחתה למושע	0.8
סה"כ שווי קל"ד	139,793 ₪
מס' יח"ד בתא שטח 29	88
החלק המיוחס לבעלי הזכויות בהתאם לטבלת האיזון	17.41%
סה"כ שווי מצב חדש	**2,141,251 ₪**
השבחה	**1,252,301 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב מימוש הזכויות בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
352-0452540	23/06/2018	₪ 1,252,301	₪ 626,151

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק 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