א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	29.10.2012
מס' מינוי	:	15054
מספרנו	:	434/12.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקות 110, 113 ו- 114 בגוש 10036

מגרש מס' 2201 (ע"פ תכנית מס' חד/1212)

רחוב ששת הימים פינת רחוב אחד העם

חדרה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 29.10.2012
מס' מינוי : 15054
מספרנו : 434/12.01

לכבוד

רויכמן בן צבי חדרה בע"מ **"המבקשת"**
ע"י שפיר מגורים ובניין בע"מ
באמצעות מר גדעון פרלמן, שמאי מקרקעין
o-perlman@013.net.il

הועדה המקומית לתו"ב חדרה **"המשיבה"**
באמצעות מר גדי דגני, שמאי מקרקעין
ובאמצעות מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין
dar-gar@smile.net.il

ג.א.נ.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"
חלקות 110, 113 ו- 114 בגוש 10036
מגרש מס' 2201 (ע"פ תכנית מס' חד/1212)
רחוב ששת הימים פינת רחוב אחד העם, חדרה

1. רקע כללי

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

הוצגו בפני:

- מטעם המבקשת: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 16.08.2012 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:
מטעם המבקשת: השמאים גדעון פרלמן וארנון ראמי, ונציג המבקשת מר גד גרשון.
מטעם המשיבה: השמאים אפריים מרגלית ונתלי הוכטייל והמתמחה ניר הוכמן.
בתאריך 16.08.2012 הוצא פרוטוקול לצדדים.

להלן שומתי המכרעת:

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור התכניות המפורטות בפרק 3 שלהלן, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של העברת זכויות.

3. המועדים הקובעים

מהות	מועד פרסום אישור התכנית	המועד הקובע
תכנית מס' חד/765	12.07.1984	27.07.1984
תכנית מס' חד/1001	03.12.1995	18.12.1995
תכנית מס' חד/מק/1001/ג'	12.06.1997	27.06.1997
תכנית מס' חד/מק/450/ו'	01.12.1998	16.12.1998
תכנית מס' חד/450/ה'	11.07.1999	26.07.1999
תכנית מס' חד/מק/450/ח'	09.01.2005	24.01.2005
תכנית מס' חד/1212	22.03.2007	06.04.2007

4. ביקור בנכס

בתאריך 20.09.2012 נערך ביקור בנכס ע"י החי"מ.

5. פרטי המקרקעין

גוש	:	10036.
חלקות	:	110, 113 ו- 114.
שטח החלקות הרשום	:	3,189 מ"ר, 3,204 מ"ר ו- 3,180 מ"ר, בהתאמה.
מגרש מס'	:	2201 (ע"פ תכנית חד/1212).
שטח המגרש	:	5,830 מ"ר (ע"פ תכנית חד/1212).
מהות הנכס	:	מגרש לבנייה.
מיקום	:	רחוב ששת הימים פינת רחוב אחד העם, חדרה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה מהווה את חלקות 110, 113 ו- 114 בגוש 10036 הצמודות זו לזו וידועות כמגרש לבנייה מס' 2201 (ע"פ תב"ע חד/1212) בשטח של 5,830 מ"ר (להלן "הנכס" או "המגרש").
- המגרש ממוקם מעברו המזרחי של רחוב ששת הימים, פינת רחוב אחד העם, במרכז העיר חדרה.
- סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים שמרביתם בבנייה רוויה ותיקה עם שימושי מסחר בקומת הקרקע, מסחר, משרדים ומבני ומתקני ציבור כמו: עיריית חדרה, מבנה בית המשפט, ביטוח לאומי, מתחם התחנה המרכזית, אולם ספורט ומגרש כדורגל, לצד חלקות ומגרשים לא מבונים.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.
- הטופוגרפיה בסביבה מישורית.

<u>תיאור המגרש:</u>

- שטח המגרש הינו 5,830 מ"ר.
- למגרש צורה לא רגולארית, עם חזית מערבית לרחוב ששת הימים באורך של כ- 100 מ'.
- המגרש בעל טופוגרפיה מישורית.
- מעברו המזרחי של המגרש מסומנים שטחים ביעוד שפ"פ, שב"צ, שב"צ משולב בשצ"פ ודרך.
- בחזיתו המערבית והדרומית של המגרש מסומנות רצועות קרקע ביעוד שצ"פ.
- בעת הביקור בנכס נמצא כי הקרקע פנויה וריקה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. <u>מצב משפטי</u>

מפלטי מידע מיום 17.07.2012 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

<u>גוש</u>: 10036 <u>חלקה</u>: 110 <u>שטח רשום</u>: 3,189 מ"ר.

<u>בעלויות</u>: אחים רויכמן - בני צבי חדרה בע"מ החלק בנכס: בשלמות.

<u>הערת על הפקעה לפי סעיף 19:</u>

תאריך	החלק בנכס	לטובת	הערות
20.08.2000	---	עיריית חדרה	י.פ. 4906 מיום 03.08.2000

<u>גוש</u>: 10036 <u>חלקה</u>: 113 <u>שטח רשום</u>: 3,204 מ"ר.

<u>בעלויות</u>: אחים רויכמן - בני צבי חדרה בע"מ החלק בנכס: בשלמות.

<u>הערת על הפקעה לפי סעיף 19:</u>

תאריך	החלק בנכס	לטובת	הערות
20.08.2000	---	עיריית חדרה	י.פ. 4906 מיום 03.08.2000

<u>גוש</u>: 10036 <u>חלקה</u>: 114 <u>שטח רשום</u>: 3,180 מ"ר.

<u>בעלויות</u>: אחים רויכמן - בני צבי חדרה בע"מ החלק בנכס: בשלמות.

<u>הערת על הפקעה לפי סעיף 19:</u>

תאריך	החלק בנכס	לטובת	הערות
20.08.2000	---	עיריית חדרה	י.פ. 4906 מיום 03.08.2000

<u>הערת על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7:</u>

תאריך	החלק בנכס	לטובת	הערות
28.06.2010	---	---	י.פ. 6093 מיום 01.06.2010

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. <u>מצב התכנון</u>

8.1. <u>המצב הקודם</u>

תכנית מס' חד/19:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 46 מיום 01.04.1941.

ותכנית מנדטורית מס' חד/1:

התכנית פורסמה ברשומות בתאריך 11.09.1941.

שתי התכניות סווגו את החלקות הנדונות באזור דירות (מעון) ב'.

<u>להלן זכויות ומגבלות בניה באזור דירות ב'[2]:</u>

שטח מגרש מזערי	:	1,000 מ"ר.
אחוזי בניה מותרים	:	15%.
שטח למבני עזר	:	5%.
גובה	:	2 קומות, בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית.

[2] בהתאם לתכנית מס' חד/1.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.2. <u>המצב החדש</u>

א. תכנית מס' חד/765 - מרכז עסקים ראשי - מע"ר (מ-18):

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3075 בתאריך 12.07.1984.
התכנית מסווגת שטח של 7,165 מ"ר[3] מהחלקות הנדונות באזור מע"ר מגורים ומסחר.
החלקות הנדונות מהוות את משבצת תכנון מס' 18.

<u>זכויות ומגבלות בניה באזור מע"ר מגורים ומסחר:</u>

שטח מגרש מזערי	:	1,000 מ"ר.
סה"כ אחוז בניה מותר	:	150%.
מס' קומות מירבי	:	5 קומות.
תכסית קרקע	:	30%.
צפיפות	:	10 יח"ד לדונם.
קווי בנין	:	קדמי 5 מ', צדדי 4 מ' ואחורי 6 מ'.

<u>שימושים:</u> מגורים ומסחר, על פי רשימת השימושים המפורטת בתכנית.

<u>הערות:</u>
הבניה במשבצת תכנון מס' 18 תהא בהתאם לתכנית בינוי משותפת, באישור הועדה המקומית, בתנאי שלא יהיה שינוי בהפקעות ובחלוקה.

<u>חישוב אחוזי בניה:</u>

1. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו.
2. באזור מע"ר (מגורים ומסחר) - בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושרותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' המשמשת לאוורור השירותים, ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים.
   תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.
   בנוסף, לא ייחשבו באחוזי הבנייה חדרי מכונות ומערכות הנובעים מאופי הבניין, בקומת המרתף יחושבו באחוזי הבניה השטחים המסחריים בלבד.

[3] מבוסס על מדידה גראפית מתשריט התכנית ועל שומות הצדדים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ב. תכנית מס' חד/1001 - שינוי הוראות בניה במרכז חדרה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4356 בתאריך 03.12.1995.
התכנית לא משנה את יעוד החלקה - אזור מע"ר מגורים ומסחר.
זכויות ומגבלות בניה באזור מע"ר מגורים ומסחר:

שטח מגרש מזערי	:	1,000 מ"ר.
אחוזי בניה לשימוש עיקרי	:	161% - 171%, לפי הפירוט הבא:
		בבניין למסחר בלבד:
		161% לבנין בגובה 5 ק'.
		163.5% לבנין בגובה 6 ק'.
		166% לבנין בגובה 7 ק'.
		בבניין מעורב למסחר ומגורים:
		166% לבנין בגובה 6 ק' + ק. עמודים.
		168.5% לבנין בגובה 7 ק' + ק. עמודים.
		171% לבנין בגובה 8 ק' + ק. עמודים.
שטחי שרות	:	ראה פירוט להלן.
מס' קומות מירבי	:	8 ק' ע"ע למגורים בלבד,
		7 ק' ללא מגורים,
		8 ק' ע"ע למבנה מעורב.
תכסית קרקע	:	30%.
צפיפות	:	12 יח"ד לדונם למגורים.
קווי בנין	:	קדמי 5 מ', צדדי 4 מ' ואחורי 6 מ'.

שימושים: מגורים, מסחר ומשרדים, על פי רשימת השימושים המפורטת בתכנית.

הערות:

- ✓ הערה לעניין אחוזי הבנייה למסחר: סה"כ אחוזי הבנייה למסחר שיותרו בקומת הקרקע יהיה 50%, וזאת בתנאי של פתרון בעיות התנועה והחניה, בפתרון החניה לא תינתן האפשרות לכופר חניה.
- ✓ הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית מאושרת מס' חד/765.
  הוראות תכנית חד/765 לעניין הצורך בהגשת תכנית מפורטת ו/או תכנית בינוי למשבצות תכנון נשארות בתוקפן[4].
- ✓ גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.2 מ', ותשמש לשטחי שירות בלבד.
- ✓ קווי הבניין יוגדלו ב- 1 מ' בכל המרווחים לכל קומה שמעל 5 קומות, כדי לשמור על דירוג הבניינים שגובהם עולה על 5 קומות.

[4] כאמור, בתכנית חד/765 נקבע כי הבניה במשבצת תכנון מס' 18, תהא ע"פ תכנית בינוי.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 29.10.2012
מס' מינוי : 15054
מספרנו : 434/12.01

שטחי שרות:

קבוצה	תאיור	מעל למפלס תכניסה הקובעת	מתחת למפלס תכניסה הקובעת
א. דירות מגורים	(1) מע"ר - מגורים (2) מע"ר - משרד ומגורים (בקטע המגורים) (3) מרכז אורחי (בקטע המגורים) (4) מע"ר מיוחד (בקטע המגורים)	קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בקומת עמודים עד 50% משטח הקומה, למבואת, חדר מדרגות, ת. עגלות, מבלי גג, אשפה ומחסן כללי בשטח 30 מ"ר. בקומת מגורים 40 מ"ר למבואה ולחדר מדרגות בכל קומה ומרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בין אם הנו בקומה ובין אם הנו בקומת עמודים. חדרי מכונות 30 מ"ר על הגג או בקומת עמודים.	תניה עד ל100% שטח המגרש. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. מחסן כללי, ת. עגלות חדרי מכונות כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.
ב. אזורים מסחריים	(1) מסחרי (2) מרכז אורחי (בקטע המסחרי) (3) מע"ר משרד ומגורים (בקטע המסחרי) (4) מע"ר מיוחד (בקטע המסחרי)	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א קולונדה או גגון בעומק 3 מ' 20% מחשטח העיקרי לחדרי מכונות, מדרגות, מעליות, מבואה ושירותים. 20% נוספים מחשטח העיקרי, במקרה של מעבר (מסע') מניסיי. 5 % מחשטח העיקרי לאחסנה. באזור מגורים יותרו מחסנים בשיעור 3% מחשטח העיקרי, בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור.	20% מחשטח הבנוי לשרותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. תניה עד ל-100% שטח המגרש ובאם נדרש עד ל-200% במקרה של תניון כפול. בחניות שטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשיעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו כמקום למבזיה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ג. תכנית מס' חד/מק/1001/ג':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4531 בתאריך 12.06.1997.
התכנית לא משנה את זכויות הבניה לנכס הנדון כפי שניתנו בתכנית מס' חד/1001.
התכנית קובעת בין היתר, כלהלן:

- קווי הבניין יהיו נכונים לכל גובה של מבנה. בסמכות הועדה המקומית לדרוש דירוג הבניינים, ע"פ האפשרויות במגרש, ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או אדריכל העיר.
- גובה קומת העמודים לא יפחת מ- 2.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.

ד. תכנית מס' חד/מק/450/ו' - קביעת הוראות בניה בדבר מחסנים, חניה וביתני אשפה באזורי מגורים בכל שטח העיר:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 בתאריך 01.12.1998.

<u>מטרות התכנית הינן:</u>

1. קביעת קווי בנין למחסנים, למבנה חניה מקורה ולביתני אשפה ע"פ סע' 62א(א)(4).
2. קביעת הוראות בדבר עיצוב ומיקום חניות, מחסנים וביתני אשפה ע"פ סע' 62א(א)(5).

<u>הוראות בניה לחניות:</u>

יותרו גגות הצללה לחניה הכוללים גג ועמודים ללא קירות ו/או חלונות, בקווי בניין אחוריים וצדדיים עד לקו אפס, בגובה מירבי פנימי עד 2.20 מ'.

<u>הוראות בניה למחסנים:</u>

יותרו מחסנים בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בניין אחוריים וצדדיים עד לקו אפס, בגובה מירבי פנימי עד 2.20 מ'.

<u>הוראות בניה לביתני אשפה:</u>

יותרו ביתני אשפה בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בניין צדדי ואחורי עד אפס, בגובה מירבי פנימי עד 2.20 מ'.

<u>הערה:</u>

שטחי החניה, המחסנים וביתני אשפה יקבעו ע"פ התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 29.10.2012
מס' מינוי : 15054
מספרנו : 434/12.01

ה. תכנית מס' חד/450/ה' - שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו- ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר, בהתאם לשימושים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 בתאריך 11.07.1999.

<u>שטחי שרות באזור מע"ר מגורים ומסחר יהיו כדלהלן:</u>

		מעל למפלס הקרקע	מתחת למפלס הקרקע
ב. דירות מגורים *(1)	1. מגורים ג' 2. מגורים ד' 3. מגורים מיוחד 4. מע"ר - מגורים 5. מע"ר-מסחר ומגורים (בקטע המגורים) 6. מרכז אזרחי (בקטע המגורים) 7. מגורי נופש ד' 8. איזור מסחרי מיוחד (בתחום חד/585א' בקטע המגורים) 9. איזור מיוחד חד/585א' בקטע המגורים	קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים. בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. <u>מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות):</u> בבנין עד 12 יח"ד - 3.5 מ"ר ליח"ד. 12-24 יח"ד- 3 מ"ר ליח"ד מעל 24 יח"ד - 2.5 מ"ר ליח"ד הערות: (1) לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים. (2) שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ"ר. יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.	חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב (5) בחד/947. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקבועת. מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חדר מדרגות ומבואה - כמו בשטח קומת מגורים. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 29.10.2012
מס' מינוי : 15054
מספרנו : 434/12.01

קבוצה	תאיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
ב. דירות מגורים (המשך)		משרבות טכניות: בבנין עד 30 יח"ד-20 מ"ר 30-40 יח"ד - 25 מ"ר מעל 40 יח"ד - 30 מ"ר ת. אשפה וגז: בבנין עד 10 יח"ד-15 מ"ר 10-25 יח"ד - 20 מ"ר מעל 25 יח"ד - 25 מ"ר בבנין גבוה מאוד תותר תוספת חדר מדרגות כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות.	
ג. אזורים מסחריים	1. משחרי 2. מרכז אזרחי (בקטע המסחרי) 3. מע"ר מסחר ומגורים (בקטע המסחרי) 4. חזית מסחרית באזורי מגורים 5. איזור מסחרי מיוחד (בתחום אזרחי חד/385א בחלק המסחרי) 6. איזור מיוחד (בתחום חד/385א בחלק המסחרי) 7. שטחים מסחריים באזור מלונאות תיירות ונופש 8. שטח לניתוח חוץ היס	מרחב מגן עפ"י דרישות הג'א. קולונדה או גגון בעומק 3 מ'. חדרי מדרגות ומבואות 3% מהשטח העיקרי. 5% מהשטח העיקרי לחדרי מבונות, חסקה וקירור. חדרי אשפה וגז' 2% מהשטח מהעיקרי. מעבר מניסי (פסג') - בהתאם לקבוע בתקנות חישוב שטחים בסעיף 9(ד)? באיזור משרדים יחתרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח בתנאי שלא ישמש לעבודת מקודים או למכירות לציבור וכן בתנאי של כניסה נפרדת מחלל העיבודי. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה. מחסנים לשטח מסחר - 20% מהשטח העיקרי של היחידה.	7% מהשטח העיקרי למערכות טכניות ולמחקני שרות לחדרי מבונות וחדרים טכניים בתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. תגיה עד ל-300% משטח המגרש, סך כל שטחי האחסנה בשימוש חנויות ומשרדים מעל ומתחת הכניסה הקובעת לא יעלה על 24% מהשטח העיקרי של היחידה המסחרית לכל יחידה ששטחה 40 מ"ר למחות בתנאי שיש קשר ישיר ביתם לבין היחידה המסחרית וכן בתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ו. תכנית מס' חד/מק/450/ח':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5358 בתאריך 09.01.2005[5].

התכנית קובעת כי במגרשים בהם ע"פ הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מס' היח"ד אינו שלם, אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

עוד נקבע בתכנית כי החנייה תהיה בתחומי המגרש, ע"פ תקנות התכנון והבנייה.

ז. תכנית מס' חד/1212 - התחדשות עירונית מתחם העירייה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5643 בתאריך 22.03.2007.

מטרת התכנית הינה בין היתר יצירת מרכז עירוני פעיל המשלב פונקציות ציבוריות ותרבותיות מרכזיות בצד מגורים, מסחר ומשרדים.

התכנית סימנה את הנכס הנדון כמגרש מס' 2201 ביעוד מע"ר מגורים ומסחר, מבנן מס' 3.

<u>זכויות ומגבלות בניה במגרש מס' 2201, מבנן מס' 3 ביעוד מע"ר מגורים ומסחר:</u>

שטח מגרש : 5,830 מ"ר.

שטח בניה מותרים : <u>מעל לכניסה הקובעת:</u>

שטח עיקרי - 17,200 למגורים + 1,500 למסחר, סה"כ 18,700 מ"ר.

שטחי שרות - 25%.

<u>מתחת לכניסה הקובעת:</u>

שטח עיקרי - אפס.

שטחי שרות - 10%.

תכסית קרקע : 50%.

מס' קומות מירבי : <u>מעל לכניסה הקובעת</u> - 17 ק'.

<u>מתחת לכניסה הקובעת</u> - 3 ק' (בשטח 24,138 מ"ר).

מס' יח"ד : 172 יח"ד.

קווי בנין : קדמי לפי הוראות התכנית, צידי 5 מ'.

[5] פרסום נוסף נערך בי.פ. 5477 ביום 05.01.2006.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>שימושים ביעוד מע"ר מגורים ומסחר:</u>

- בקומת הקרקע יותרו מסחר לסוגיו, בתי קפה ומסעדות, מועדונים לבידור ושעשועים, משרדים.
- מעל קומת הקרקע יותרו מגורים בלבד.

<u>הוראות נוספות רלוונטיות שצוינו בתכנית:</u>

✓ קולונדה - בצמוד לחזית המסחרית ברוחב של 4 מ' ובתחום קו הבניין, שטח הקולונדה יתוכנן כחלק מהבניין המסחרי ויהיה בנוסף לשטחי השירות המותרים.

✓ פירוט הקומות - קומת קרקע מסחרית, מעליה 3 קומות מגורים מדורגות, ובנוסף 13 קומות מגורים במגדלים.

✓ שלביות ביצוע - שלב 1 יהיה הקמת החניות התת קרקעיות, קומת מסחר, שלוש קומות המגורים ופיתוח השפ"פ. ניתן לבנות החניה בשלבים ע"פ השימושים שייבנו. הקמת מגדלי המגורים תתאפשר בשלבים.

✓ גודל הדירות והתפלגותן - ממוצע שטחי הדירות לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי. מעל ל- 70% מיחידות הדיור בכל בנין יהיו בנות 4 חדרים או יותר. מס' יח"ד בנות 3 חדרים או פחות לא יעלה על 30% ממספר יח"ד בבניין. שטחה המינימאלי של יח"ד לא יפחת מ- 70 מ"ר (שטח עיקרי), כאשר שיעורן המרבי יהיה 15% מכל יח"ד בבניין. שטח יתרת הדירות בנות 3 חדרים לא יפחת מ- 80 מ"ר (שטח עיקרי). ניתן יהיה לאפשר בניה של יח"ד בנות 3 חדרים או פחות כאמור לעיל בשיעור של עד 35% ממספר יח"ד בבניין, ובלבד ששיעור יח"ד בנות 3 חדרים במבנן לא יעלה על 305 ממספר היח"ד שבמבנן.

<u>עיקרי השימושים וההוראות ביעוד שפ"פ:</u>

- פיתוח גנני, שבילים ופינות משחק. תיאסר בו כל בניה.
- השטח ייחשב כחלק ממגרש הבניה לצורך חישוב זכויות הבניה.
- פיתוח השטח ואחזקתו ע"י וע"ח בעל ההיתר, ע"פ תכנית פיתוח שתהיה חלק מהיתר הבניה.
- זיקת הנאה לטובת הדיירים במבנן תירשם בלשכת רישום מקרקעין.

<u>נספחים מחייבים בתכנית[6]:</u>

- נספח תנועה ביחס לכניסות למבננים ולתקן חניה.
- נספח בינוי.

[6] בנוסף ישנם 4 נספחים מנחים בתכנית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. <u>תמצית שומות וטיעוני הצדדים</u>

<u>להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין כל תכנית ותכנית:</u>

סיכום שומות הצדדים			
מהות	**מועד קובע**	**ההשבחה ע"פ שומת המשיבה**	**ההשבחה ע"פ שומת המבקשת**
תכנית מס' חד/765	27.07.1984	250,000 ש"ח	41,328 ש"ח
תכנית מס' חד/1001	18.12.1995	1,030,000 ש"ח	965,402 ש"ח
תכנית מס' חד/מק/1001/ג'	27.06.1997	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
תכנית מס' חד/מק/450/ו'	16.12.1998	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
תכנית מס' חד/450/ה'	26.07.1999	70,000 ש"ח	לא חלה השבחה, לחילופין - 43,317 ש"ח
תכנית מס' חד/מק/450/ח'	24.01.2005	26,000 ש"ח	8,288 ש"ח
תכנית מס' חד/1212	06.04.2007	3,584,000 ש"ח	780,110 ש"ח

פירוט התחשיבים של שמאי המשיבה - ראה/י נספח א'.

פירוט התחשיבים של שמאי המבקשת - ראה/י נספח ב'.

נתוני שווי של שמאי המבקשת וניתוחם לעניין תכנית מס' חד/1212 - ראה נספח ג'.

10. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה:</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.

✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.

✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11. <u>דיון והכרעה באשר להשבחה בגין כל תכנית ותכנית</u>

הצדדים הסכימו כי אישור תכניות מס' חד/מק/1001/ג' ו- חד/מק/450/ו' לא יצרו השבחה בנכס הנדון.
לאחר בחינת הוראות התכניות הנ"ל והנתונים הרלוונטיים לחישוב ההשבחה לנכס הספציפי הנדון בגין תכניות אלה, אני מאמץ את הסכמת הצדדים.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת הבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.
להלן הכרעותיי במחלוקות בין הצדדים באשר ליתר התכניות:

11.1. <u>תכנית מס' חד/765 - למועד הקובע 27.07.1984:</u>

- **<u>שוויים נכון למועד הקובע:</u>**
- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

<u>נתוני ההשוואה לצמודי קרקע - במצב התכנוני הקודם:</u>

- ביום 22.11.1984 נמכרה חלקה 91 בגוש 10035, בשטח של 590 מ"ר, המיועדת ל- 2 יח"ד, תמורת $35,000, דהיינו $60 למ"ר קרקע.
- ביום 15.10.1986 נמכרה חלקה 119 בגוש 10035, בשטח של 617 מ"ר, המיועדת ל- 2 יח"ד, תמורת $45,000, דהיינו $73 למ"ר קרקע.

מניתוח נתונים אלה, תוך ביצוע ההתאמות בגין מיקום הנכס והמועד הקובע, העריך שמאי המשיבה כי שווי מ"ר קרקע בבנייה צמודת קרקע הינו לפי $80 (על הצד הגבוה).

<u>נתוני ההשוואה לבנייה רוויה - במצב התכנוני החדש:</u>

- ביום 01.08.1983 נמכרה דירת מגורים בת 4 חד' בשטח ברוטו של 125 מ"ר, ברח' הגיבורים 72/4 תמורת $61,000.

מניתוח העסקה הנ"ל, לפי ניכוי מע"מ של 15%, ניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% וניכוי עלות בניה לפי $250/למ"ר, הגיע שמאי המשיבה כי שווי קרקע ליח"ד הינו $13,000 ושווי קרקע למ"ר מבונה הינו $105.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

שמאי המשיבה ציין כי מאחר וקיים קושי לאתר עסקאות בסמוך למועד הקובע לנכסים בעיר חדרה בכלל ובסביבת הנכס בפרט, הוא הסתמך בין היתר על נתונים שפורסמו בחוברת "מקרקעין וערכם" גליון (89) מחודש מרץ 1983, המתייחסים לבניה רוויה, כלהלן:

אזור	שווי קרקע לחדר
חיפה - כרמל אחוזה	$13,500 - $8,000
חיפה - אזור נווה שאנן	$10,000 - $7,000
קריות: טוב- מוצקין, ביאליק	$5,000
קריות: בינוני	$3,500
קריות: שוליים	$3,000 - $2,500
נהריה: מרכז	$4,000 - $3,000
עכו: מרכז	$3,500 - $3,000
טבריה העיר: מעולה	$4,000
טבריה העיר: בינוני	$2,000
צפת: בינוני	$2,000

בהתחשב בנתונים הנ"ל, בהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע, ובהתחשב בשומות מכריעות[7], קבע שמאי המשיבה כי שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 100 מ"ר הינו לפי $8,000, ושווי מ"ר קרקע מבונה מסחר הינו לפי $200.

- **<u>שמאי המבקשת:</u>**

שמאי המבקשת ביסס את תחשיבו על השווים הבאים:

<u>מצב קודם:</u>

- שווי מ"ר קרקע לפי $80, וזאת בהתבסס על שומה מכרעת של אבישי זיו מיום 06.01.2011, ועל שומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט מיום 21.09.2011.
- שווי מ"ר קרקע מבונה לפי $180, וזאת בהתבסס על שומה מכרעת של השמאית גבע בלטר מיום 17.01.2012.

<u>מצב חדש:</u>

- שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים לפי $80, וזאת בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו מיום 15.03.2011, ועל שומה מכרעת של השמאית גבע בלטר שלעיל.
- שווי קרקע ליח"ד לפי $8,000/יח"ד, בהתבסס על שומת שמאי המשיבה.
- שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר לפי $200, בהתבסס על שומת שמאי המשיבה.

[7] שומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט - גו"ח 10037/400, שומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן - גו"ח 10036/126, ושומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו - גו"ח 10036/271-272.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **<u>מצב קודם:</u>**
- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

שמאי המשיבה קבע את שווי המצב הקודם לפי הכפלת שווי מ"ר קרקע (של 80$/מ"ר) בשטח של 2,792 מ"ר (מדובר על שטח גרעיני בהיקף של 60% מזכויות הבנייה המותרות במצב הקודם[8]), את יתרת השטח הוא כפל בשווי מ"ר קרקע לפי מקדם של 0.25 (מקדם שווי לשטח חצר).

במהלך הדיון ציין שמאי המשיבה כי יש לבחון את שווי המצב הקודם בשתי חלופות, האחת - לפי חלופה של בנייה צמודת קרקע (כפי שערך בשומתו), בה יש להפריש שטחים לצרכי ציבור.

השנייה - לפי חלופה של בנייה בקומות.

לגישתו, במקרה הנדון החלופה בבניה בקומות היא העדיפה, וזאת בשל גודל ומיקום הנכס הנדון, חישוב חלופה זו היה מביא לתוצאה של 160,000$, בעוד שבשומתו (כאמור, בחלופה של בנייה צמודת קרקע) נקבע שווי למצב הקודם לפי 358,980$.

- **<u>שמאי המבקשת:</u>**

שמאי המבקשת מצא את שווי המצב הקודם כערך ממוצע של שני תחשיבים שערך, תחשיב אחד - לפי שווי למ"ר קרקע, בו כפל את שטח הנכס במלואו בשווי מ"ר קרקע שמצא (של 80$/מ"ר).

ותחשיב שני - לפי שווי מ"ר קרקע מבונה, בו כפל את השטח האקו' שמצא בשווי מ"ר קרקע מבונה (של 180$/מ"ר) .

לעניין תחשיב לפי שווי מ"ר קרקע שערך שמאי המשיבה - שמאי המבקשת ציין כי שמאי המשיבה שגה באופן חישוב המצב הקודם (לפי גרעין של 60%), ולראייה הוא ציין שומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט מיום 21.09.2011 בחדרה בה חישב השמאי המכריע את שווי המצב הקודם לפי גרעין של 40%.

לעניין תחשיב לפי שווי מ"ר קרקע מבונה שערך - שמאי המבקשת טען כי למרות שבתחשיבו התייחס אך ורק לזכויות של 20%, הרי שבהתאם לשומות מכריעות שנערכו בחדרה, עולה כי הוועדה הועדה המקומית נהגה לאשר היתרי בנייה הכוללים אחוזי בניה גבוהים מ- 20%, ומכאן, שהחלופה לפי שווי מ"ר קרקע מבונה צריכה לבחון את השווי לא לפי 20%, אלא לפי מה שהועדה איפשרה לבנות.

[8] זכויות הבניה במצב הקודם לגישתו - 17.5%.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **<u>תגובת שמאי המשיבה:</u>**

שמאי המשיבה ציין בתגובתו לתחשיב שמאי המבקשת כי שווי מ"ר קרקע כפי שבא לידי ביטוי בתחשיב שמאי המבקשת הינו נכון לניצול של 50%, וזאת אף עולה ממספר שומות מכריעות שנערכו בחדרה, ועל כן יש לבצע התאמה ולחשב את השטח הגרעיני, כמופיע בשומת המשיבה.

- **<u>הכרעה:</u>**

שמאי המשיבה קבע את שווי המצב הקודם לפי $358,980, ושמאי המבקשת קבע את שווי המצב הקודם לפי $686,266.

אני סבור כי יש לבחון את שווי המצב הקודם בהתאם לאפשרות של בנייה צמודת קרקע, כפי שעשו שני השמאים בשומותיהם, זאת בהתחשב באחוזי הבנייה המוקנים.

את שווי המצב הקודם קבעתי כשווי ממוצע של שתי גישות, כלהלן:

גישה א' - לפי שווי מ"ר קרקע מבונה, וגישה ב' - לפי שווי מ"ר קרקע.

<u>גישה א' - לפי שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

מבחינת החומר שהוצג בפני, לרבות עסקאות ההשוואה והכרעות קודמות של שמאים מכריעים בחדרה[9], ובמיוחד לאור החלטתי מיום 06.11.2011 לנכס הידוע כגו"ח 10037/202, הריני לקבוע כי לאור היקף זכויות הבנייה בנכס הנדון (15% עיקרי + 5% מבני עזר), ולאור מיקומו של הנכס הנדון במרכז העיר, שווי מ"ר קרקע מבונה בנכס הנדון הינו ע"ס 180$[10].

לעניין טענת הנוהג של שמאי המבקשת - בשומת המבקשת לא עלתה כל טענה בדבר נוהג, וכן זה לא הובא בחשבון במסגרת תחשיביו, כאמור בהחלטתי בפרוטוקול הדיון מיום 16.08.2012, לא איפשרתי "הרחבת חזית" לעניין זה, ומכאן שלא אתייחס לטענה זו.

להלן תחשיב שווי המצב הקודם בגישה זו:

[9] שומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן מיום 29.09.2010 לנכס הידוע כגו"ח 10036/126, שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו מיום 15.03.2011 לנכס הידוע כגו"ח 10036/271,272, שומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי מיום 17.04.2011 לנכס הידוע כגו"ח 10036/413, ושומה מכרעת של השמאי משה נדם מיום 25.11.2011 לנכס הידוע כגו"ח 10036/232.

[10] בשומתי מיום 06.11.2011 שלעיל, קבעתי שווי מ"ר קרקע מבונה לצמודי קרקע לפי $160 להיקף זכויות בנייה של כ- 31.5%.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 29.10.2012
מס' מינוי : 15054
מספרנו : 434/12.01

נתונים לתחשיב:

שטח הקרקע: 9,573 מ"ר

סה"כ שטח מבונה אקו':

שטח עיקרי (9,573 מ"ר x 15% x 1)

+ שטחי שירות (9,573 מ"ר x 5% x 0.5)

+ שטח חצר (9,573 מ"ר x 80% x 0.15[11]) = 2,824 מ"ר אקו'

שווי מ"ר קרקע מבונה: $180

תחשיב: 2,824 מ"ר אקו' x $180 למ"ר קרקע מבונה = $508,320

גישה ב' - לפי שווי מ"ר קרקע:

ממוצע של שתי עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה הינו ע"ס $66.5, בהתאמה למיקום הנכס הנדון (לפי מקדם של 1.25), אני קובע כי שווי מ"ר קרקע בנכס הנדון הינו ע"ס $83, מבדיקה שערכתי עולה כי עסקאות ההשוואה נערכו בקרקע עם זכויות בנייה של 50%, מכאן שמצאתי לנכון לבחון את השווי במצב הקודם בנכס הנדון, כלהלן:

9,573 מ"ר x 17.5% = 1,675.275 מ"ר אקו'.

שווי השטח הגרעיני:

50% / 1,675.275 מ"ר = 3,350 מ"ר קרקע

3,350 מ"ר קרקע x $83 = $278,050

שווי שטח חצר עודפת: (3,350 מ"ר - 9,573 מ"ר) x 0.3[11] x $83 = $154,953

סה"כ שווי: $433,003

סה"כ שווי מצב קודם:

גישה	שווי	משקל	שווי מצב קודם משוקלל
גישה א' - לפי שווי מ"ר קרקע מבונה	$508,320	0.5	$470,662
גישה ב' - לפי שווי מ"ר קרקע	$433,003	0.5	

[11] מקדם משוקלל של שטח החצר מ- מ"ר מבונה בהתחשב בשוליות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **<u>מצב חדש:</u>**

למעשה כמעט ולא קיימת מחלוקת בין השמאים באשר לשווי המצב החדש לפני הדחייה, שמאי המשיבה ביסס את תחשיבו על שווי מצב חדש (לפני דחייה) של $1,081,888, ושמאי המבקשת על שווי (לפני דחייה) של $1,057,720 (הפרש של כ- 2%).
המחלוקת בין השמאים באה לידי ביטוי במקדם הדחייה שקבעו, בשל הצורך להכין תכנית מפורטת הכוללת בינוי, שמאי המשיבה דחה את השווי לפי מקדם 0.84 (לפי 3 שנים ב- 6%), ושמאי המבקשת דחה לפי מקדם של 0.79 (4 שנים ב- 6%).

- **<u>הכרעה:</u>**

מבחינת מכלול הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים, ומבחינת שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס[12], אני מעריך שווי קרקע מבונה למסחר לפי $200, ושווי קרקע ליח"ד לפי $8,000, נכון למועד הקובע.
לעניין הדחייה - איני מקבל את עמדת הצדדים בעניין הדחייה, במקרה הנדון מדובר על שלוש חלקות המהוות את משבצת מס' 18 בתכנית, לה נקבע כי התכנון במשבצת זו יהא בהתאם לתכנית בינוי משותפת, קרי, אין צורך בהכנת תכנית מפורטת, ומכאן שאיני סבור כי יש לתת דחייה.

- **<u>חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' חד/765:</u>**

<u>נתונים לתחשיב</u>		
מצב חדש	סה"כ שטח המגרש :	7,165
	סה"כ שטח מבונה למסחר : 7,165 מ"ר x 30% =	2,149.5 מ"ר
	סה"כ יח"ד :	71 יח"ד
	שווי קרקע ליח"ד :	$8,000
	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' למסחר :	$200
מצב קודם	שווי מצב קודם :	$470,662
שער חליפין במועד הקובע		0.2768 ש"ח\$

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 27.07.1984)</u>		
שווי מצב חדש	2,149.5 מ"ר x $200 + 71 יח"ד x $8,000 =	$997,900
שווי מצב קודם		<u>$470,662</u>
ההשבחה		$527,238
ההשבחה, בש"ח	$527,238 x 0.2768 ש"ח\$ =	145,940 ש"ח
היטל ההשבחה	145,940 ש"ח / 2 =	**72,970 ש"ח**

[12] ראה הערת שוליים מס' 9 שלעיל.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11.2. <u>תכנית מס' חד/1001 - למועד הקובע 18.12.1995:</u>

- **<u>אופן חישוב ההשבחה:</u>**
- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה הנובעת מתוספת הזכויות (מ- 150% ל- 171%), לפי שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי ומקדם שוליות של 0.7.

את תוספת יחידות הדיור מ- 71 יח"ד ל- 85 יח"ד חישב לפי שווי קרקע ליח"ד עם מקדם צפיפות של 0.3.

את סה"כ ההשבחה שמצא דחה לפי מקדם של 0.9.

- **<u>שמאי המבקשת:</u>**

שמאי המבקשת ביסס את תחשיבו על תוספת השטח למגורים בלבד מ- 150% ל- 171% את שטח התוספת דחה לפי מקדם 0.84 (המבטא דחייה של 3 שנים ב- 6%).

- **<u>הכרעה:</u>**

במצב הקודם הותרו 71 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 121 מ"ר[13] לכל יח"ד, ואילו במצב החדש ניתן לבנות 85 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 119 מ"ר[14] לכל יח"ד, כלומר התכנית הוסיפה שטח למגורים של 1,504.65 מ"ר[15] ו- 14 יח"ד, משכך, אני סבור כי במקרה הנדון אין להביא בחשבון גורם שוליות, ויש לחשב את שטח התוספת למגורים לפי מקדם שווי 1, (ההשבחה בתוספת יח"ד מגולמת באופן מלא בתוספת אחוזי הבנייה למגורים).

כאמור בהוראות התכנית הנדונה: הוראות תכנית חד/765 לעניין הצורך בהגשת תכנית מפורטת ו/או תכנית בינוי למשבצות תכנון נשארות בתוקפן, כאמור, במקרה הנדון אין צורך בתכנית מפורטת, אלא רק בתכנית בינוי, ולכן לא הבאתי בחשבון דחייה.

---

[13] 71 יח"ד / (30% למסחר - 150%) x 7,165 מ"ר = כ- 121 מ"ר.

[14] 85 יח"ד / (30% למסחר - 171%) x 7,165 מ"ר = כ- 119 מ"ר.

[15] 21% x 7,165 מ"ר = 1,504.65 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

➢ **<u>שווי קרקע מבונה, נכון למועד הקובע:</u>**

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

<u>להלן נתוני ההשוואה עליהם ביסס שמאי המשיבה את השווי שקבע:</u>

גוש	חלקה/ות	מהות הממכר	תאריך העסקה	שווי מכירה ב- $	שווי קרקע יח"ד
10037	281	קרקע לבניית 6 יח"ד ב- 5 קומות	01.04.1996	$300,000 + היטל השבחה על הקונה	$50,000
10036	45	יח"ד בת 3.5 חד' בשטח של 95 מ"ר (מעל ק"ק מסחרית)	28.03.1996	$135,000	$56,000
10037	345	יח"ד בת 5 חד' בשטח ברוטו של 126 מ"ר (בקומה הראשונה)	26.02.1995	$140,000	$49,315
10036	22	יח"ד בת 5 חד' בשטחברוטו של 120 מ"ר (קומה 7 מתוך 8 קומות בבניין)	16.01.1995	$114,380	$33,500
10041	353,415,416	קרקע לבניית 40 יח"ד[16]	16.01.1995	$1,500,000	$37,500

מחילוץ שווי קרקע מניתוח העסקות בדירות הבנויות שהוצג לעיל (ניכוי מע"מ של 17%, ניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% וניכוי עלות בניה לפי 400$/למ"ר), בהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע, ובהתחשב בשומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס הנדון[17], קבע שמאי המשיבה כי שווי קרקע ליח"ד הינו 25,000$, ושווי מ"ר קרקע מבונה ע"ס 250$.

- **<u>שמאי המבקשת:</u>**

שמאי המבקשת ביסס את תחשיבו על שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים ע"ס 245$, וזאת בהתבסס על שומה מכרעת מיום 15.03.2011 של השמאי ניקי פרימו לנכס הידוע כגו"ח 10036/271,272 שקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 245$, על שומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן מיום 29.09.2010 לנכס בחדרה הידוע כגו"ח 10036/126 שקבע 248$ למ"ר קרקע מבונה, ועל שומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט מיום 21.09.2011 לנכס הידוע כגו"ח 10037/422 שקבע שווי מ"ר קרקע מבונה ע"ס 270$.

[16] מדובר על מגרש בשטח של 3,280 מ"ר המיועד להקמת 40 יח"ד בשטח מבונה כולל של 4,400 מ"ר, בצמוד למתחם המגורים הוקם "הוסטל", כל הפרויקט ממוקם בסמוך לשכונת שיכון.
[17] שומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט - גו"ח 10037/400, שומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן - גו"ח 10036/126, ושומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו - גו"ח 10036/271-272.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **<u>הכרעה:</u>**

מבחינת נתוני השווי שהוצגו ע"י הצדדים, לאור מיקומו של הנכס הנדון, ובהתחשב בהכרעות קודמות של שמאים מכריעים[18] בסביבת הנכס, אני מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה ע"ס 250 $ למ"ר קרקע מבונה.

➢ **<u>חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' חד/1001:</u>**

<u>נתונים לתחשיב</u>	
שטח המגרש בשני מצבי התכנון	7,165 מ"ר
תוספת שטחי הבנייה למגורים- 21% (מ- 120% ל- 141%)[19] המסתכמים ב- 7,165 מ"ר x 21% =	1,504.65 מ"ר
מקדם שווי לתוספת שטחי הבנייה למגורים	1.0
שווי מ"ר קרקע מבונה, נכון למועד הקובע	$250
שער חליפין במועד הקובע	3.119 ש"ח\$

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 18.12.1995)</u>		
תחשיב ההשבחה	1,504.65 מ"ר x 1 x 0.84 x $250 x 3.119 ש"ח =	1,173,250 ש"ח
היטל ההשבחה	1,173,250 ש"ח / 2 =	**586,625 ש"ח**

[18] ראה הערת שוליים מס' 9.

[19] התכנית הוסיפה 21% (מ- 150% ל- 171%), בהתחשב כי בשני מצבי התכנון שטחי המסחר הינם 30%, מתקבל כי התוספת לשטחי המגורים הינה מ- 120% ל- 141%.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11.3. <u>תכנית מס' חד/450/ה - למועד הקובע 26.07.1999:</u>

- **<u>מהות ההשבחה הנובעת מהתכנית הנדונה:</u>**

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה הנובעת מתוספת שטח של 12 מ"ר[20] x 4 יח"ד, את תוספת השטח כפל במקדם שווי של 1.2 (מבטא עליית שווי של יתרת שטח מרפסת הגג).

- **<u>שמאי המבקשת:</u>**

שמאי המבקשת סבור כי התכנית עושה לגליזציה למצב קיים, ומכאן שהתכנית לא השביחה את הנכס הנדון, שמאי המבקשת הסתמך בקביעתו על שומת וועדה מיום 17.08.2005 שערך השמאי עמירם ברבקוב לנכס הידוע כגו"ח 10037/338, ועל מכתב הסבר של שמאי הוועדה ברבקוב מיום 28.03.2006 בהם נכתב כי התכנית עושה לגליזציה למצב קיים ולכן אינה משביחה את הנכס לצורך שומה זו[21].

כמו כן טען שמאי המבקשת כי בהתחשב בהיקף הנרחב של זכויות בניה בנכס בנדון, כדאיות לבניית חדרי יציאה לגג נמוכה, ותרומתם זניחה לשווי המקרקעין, שמאי המבקשת הסתמך בקביעתו זו על שומה מכרעת מיום 17.01.2012 של השמאית גבע בלטר.

שמאי המבקשת הציג שומה מכרעת מיום 29.09.2010 שערך השמאי יצחק ברמן לנכס הידוע כגו"ח 10036/26, בה הוא אימץ את עמדת הצדדים וקבע שם כי התכנית לא השביחה את הנכס.

לחילופין, ערך שמאי המבקשת תחשיב השבחה בו הוא הביא בחשבון תוספת שטח של 11 מ"ר[22] x 4 יח"ד, את תוספת השטח כפל במקדם שווי של 1.2.

---

[20] בניכוי 3 מ"ר לחדר מדרגות.

[21] שמאי המבקשת הציג חלקים בלבד של שומת ומכתב השמאי ברבקוב שלעיל, על אף שאפשרתי לשמאי המבקשת להציג את המסמכים במלואם, אלו לא הוצגו בפני.

[22] בניכוי 4 מ"ר לחדר מדרגות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 29.10.2012
מס' מינוי : 15054
מספרנו : 434/12.01

- **<u>הכרעה:</u>**

איני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי התכנית לא השביחה את הנכס הנדון, מדובר על תכנית שהעניקה לראשונה זכויות לשטחי בנייה על הגג, ולמרות שהשטחים מוגדרים בתכנית כשטחי שירות ולא כשטח עיקרי, אני סבור כי מדובר על תכנית משביחה.
יובהר כי שני המסמכים שהציג שמאי המבקשת של השמאי ברבקוב (שמאי הוועדה המקומית) הוצגו רק בחלקם, כך שלא ניתן להסיק את הנטען ע"י שמאי המבקשת ממסמכים אלו.

לעניין הכרעת השמאית גבע בלטר, שם דובר על נכס שונה עם זכויות בנייה שונות מהנכס הנדון (שם מדובר על 5 יח"ד בשטח עיקרי ליח"ד הינו 169 מ"ר, ואילו במקרה הנדון מדובר על 85 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 119 מ"ר), כך שאני סבור כי אין מקום להשוואה במקרה זה.
בהתאם להוראות התכנית, מתאפשרת יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה, משטח זה יש לנכות 3 מ"ר ליח"ד בגין חדר מדרגות, כך ששטח התוספת הינו 12 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

- **<u>שוויים, נכון למועד הקובע:</u>**
- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

<u>להלן נתוני ההשוואה עליהם ביסס שמאי המשיבה את השווי שקבע:</u>

גוש	חלקה	מהות הנכס	תאריך העסקה	שווי מכירה ב- ש"ח	שווי מכירה ב- $	שווי למ"ר קרקע/ קרקע יח"ד
10034	162	מע"ר מגורים ומסחר, 400 מ"ר מסחר בק"ק + 11 יח"ד מגורים	07.02.1999	2,509,200 ש"ח	$613,947	מסחר - $500 למ"ק קרקע מבונה, קרקע ליח"ד - $37,600
10034	275	תת חלקה 12 המהווה יח"ד בשטח של כ- 70 מ"ר (בקומה שנייה)	10.06.1998	402,820 ש"ח	$110,000	קרקע ליח"ד - $38,000
10034	275	תת חלקה 15 המהווה יח"ד בשטח של כ- 70 מ"ר (בקומה שלישית)	17.06.1998	496,125 ש"ח	$135,000	קרקע ליח"ד - $56,000
10034	275	תת חלקה 18 המהווה יח"ד בשטח של כ- 80 מ"ר (בקומה שלישית)	14.06.1998	489,120 ש"ח	$120,000	קרקע ליח"ד - $40,000

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

מחילוץ שווי קרקע מניתוח העסקות בדירות הבנויות שהוצג לעיל (ניכוי מע"מ של 17%, ניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% וניכוי עלות בניה לפי 500$/למ"ר), בהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע, קבע שמאי המשיבה כי שווי קרקע ליח"ד הינו לפי 30,000$, ושווי למ"ר קרקע מבונה הינו 300$.

- **<u>שמאי המבקשת:</u>**
שמאי המבקשת קבע כאמור כי התכנית לא השביחה את הנכס הנדון.
בתחשיב חילופי שערך שמאי המבקשת, הוא ביסס את תחשיבו על שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים ע"ס 200$, וזאת בהתבסס על שומה מכרעת מיום 4.09.2012 של השמאי תמיר שדה שקבע שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' ע"ס 850 ש"ח[23] (207$), ועל שומה מכרעת מיום 23.03.2011 של השמאי בצלאל קציר בה הוא קבע שווי קרקע מבונה ע"ס 220$.

- **<u>הכרעה:</u>**
מבחינת נתוני השווי שהוצגו ע"י הצדדים, לאור מיקומו של הנכס הנדון, ובהתחשב בהכרעות קודמות של שמאים מכריעים[24] בסביבת הנכס, אני מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה ע"ס 300$ למ"ר קרקע מבונה.

➢ **<u>חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' חד/450/ה:</u>**

<u>נתונים לתחשיב</u>	
תוספת שטחי המגורים בקומת הגג:	12 מ"ר x 4 יח"ד = 48 מ"ר
מקדם שווי לשטחים הנוספים בגג	1.2
שווי מ"ר קרקע מבונה, נכון למועד הקובע	300$
שער חליפין במועד הקובע	4.1020 ש"ח/$

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 26.07.1999)</u>		
תחשיב ההשבחה	48 מ"ר x 1.2 x 300$ x 4.1020 ש"ח =	70,882 ש"ח
היטל ההשבחה	70,882 ש"ח / 2 =	**35,441 ש"ח**

[23] שומה מכרעת זו נערכה לנכס המצוי בשכונת גבעת אולגה, כך שאין מקום להשוות בין שני הנכסים.
[24] שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו מיום 15.03.2011 לנכס הידוע כגו"ח 10036/271,272, שומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי מיום 17.04.2011 לנכס הידוע כגו"ח 10036/413, ושומה מכרעת של השמאי משה נדם מיום 25.11.2011 לנכס הידוע כגו"ח 10036/232.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11.4. <u>תכנית מס' חד/מק/450/ח - למועד הקובע 24.01.2005:</u>

- **<u>אופן חישוב ההשבחה:</u>**

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

שמאי המשיבה ביסס את תחשיבו על תוספת יח"ד, ללא תוספת שטח (86 יח"ד במקום 85 יח"ד), להשבחה נתן מקדם שוליות של 0.3.
לעניין מקדם השוליות טען שמאי המשיבה כי למרות שבמקרה הנדון מדובר על הפרש במ"ר זניח בין שני מצבי התכנון (שטח יח"ד במצב הקודם - 118 מ"ר, שטח יח"ד במצב החדש - 117 מ"ר), הרי שיש לבחון את תוספת היח"ד בעיני יזם הרואה את אותה תוספת יח"ד כתוספת מלאה לשיווק, על כן המקדם שהיא בחשבון הינו על הצד הזהיר וצריך שיהיה גבוה מזה.

- **<u>שמאי המבקשת:</u>**

שמאי המבקשת חישב שטח ממוצע ליח"ד במצב החדש (117.47 מ"ר), לעומת שטח ממוצע ליח"ד במצב הקודם (118.85 מ"ר), את שטח היחידה הנוספת (של 117.47 מ"ר) חישב לפי מקדם שוליות של 0.1, ומקדם דחייה של 0.84.
שמאי המבקשת ציין כי בשומות מכריעות בחדרה של נורית ג'רבי ושל יצחק ברמן הביאו בחשבון השמאים המכריעים מקדם שוליות של 0.2.
בנוסף סבור שמאי המבקשת כי במקרה הנדון בו מדובר על הפרש של 1 מ"ר בלבד, ממילא הועדה המקומית הייתה מאשרת לבנות 86 יח"ד וזאת מכוח נוהג, שמאי המבקשת נסמך בעניין זה על שומה מכרעת מיום 15.03.2011 של השמאי ניקי פרימו לנכס הידוע כגו"ח 10036/271,272.

- **<u>הכרעה:</u>**

אני סבור כי במקרה הנדון בו מדובר על הוספת יח"ד (מ- 85 יח"ד ל- 86 יח"ד), ללא תוספת שטח, קיימת השבחה בגין שוליות לפי מקדם של 0.2, את ההשבחה דחיתי לפי מקדם 0.84.
איני סבור שניתן היה לבנות 86 יח"ד ע"פ המצב התכנוני התקף הקודם (לא מצאתי בתכניות המצב הקודם הוראה כלשהיא המאפשרת לעגל את מס' היח"ד כלפי מעלה, וע"פ פס"ד רע"א אלקבץ[25] הדבר אינו אפשרי.
לגבי טענת נוהג - זו לא הוכחה[26].

[25] רע"א 3587/97 הועדה המקומית לתכון ובנייה עפולה נ' האחים אלקבץ בניה ופיתוח והשקעות (1994) בע"מ.
[26] גם בשומה המכרעת אליה הפנה שמאי המבקשת, לא הוכח קיומו של נוהג שכזה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **<u>שוויים, נכון למועד הקובע:</u>**

- **<u>שמאי המבקשת:</u>**

שמאי המבקשת ביסס תחשיבו על שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים ע"ס 840 ש"ח (כ- 99,120 ש"ח קרקע ליח"ד[27]), וזאת בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי משה נדם מיום 25.11.2011.

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

שמאי המשיבה קבע כי שווי קרקע ליח"ד הינו ע"ס של $20,000 (87,540 ש"ח), וזאת ובהתחשב בשומות מכריעות בסביבה[28].

- **<u>הכרעה:</u>**

מבחינת נתוני השווי שהוצגו ע"י הצדדים, לאור מיקומו של הנכס הנדון, ובהתחשב בהכרעה של השמאי המכריע יצחק ברמן בשומה שלעיל, אני קובע שווי בסך של $25,000 קרקע ליח"ד.

- **<u>חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' חד/450/ח:</u>**

<u>נתונים לתחשיב</u>	
תוספת יח"ד: 85 יח"ד - 86 יח"ד =	1 יח"ד
מקדם שוליות:	0.2
שווי מ"ר קרקע ליח"ד, נכון למועד הקובע	$25,000
שער חליפין במועד הקובע	4.377 ש"ח\$

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 24.01.2005)</u>		
תחשיב ההשבחה	= $25,000 x 0.2 x 4.377 ש"ח	21,884 ש"ח
היטל ההשבחה	= 21,884 ש"ח / 2	**10,942 ש"ח**

[27] המהווים כ- $22,645 קרקע ליח"ד.
[28] שומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט - גו"ח 10037/400, ושומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן - גו"ח 10036/126.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11.5. <u>תכנית מס' חד/1212 - למועד הקובע 06.04.2007:</u>

- **<u>שוויים, נכון למועד הקובע:</u>**

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

ביסס את השווי שקבע בהתאם לעסקת מכר, כלהלן:

- ביום 29.10.2008 נמכר מגרש מס' 2303 (ע"פ תב"ע מס' חד/1212) המיועד ל- 8 יח"ד והידוע כגו"ח 10036/220, תמורת 620,000 ש"ח, דהיינו 77,500 ש"ח קרקע ליח"ד.

מניתוח נתון זה, תוך ביצוע ההתאמות בגין מיקום הנכס והמועד הקובע, העריך שמאי המשיבה כי שווי קרקע ליח"ד בנכס נשוא השומה הינו בסביבות 80,000 ש"ח.
כמו כן קבע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר הינו ע"ס של 2,500 ש"ח.

- **<u>שמאי המבקשת:</u>**

שמאי המבקשת קבע את השוויים הבאים:

- שווי קרקע ליח"ד ע"ס של 65,000 ש"ח, שמאי המבקשת קבע שווי זה בהתבסס על שתי עסקאות בקרקע למגורים[29] וניתוחן, וכן בניתוח שערך ב"גישת החילוץ" ל- 17 עסקאות בדירות מגורים שנמצאו על ידו במאגר מס שבח, בו הגיע לשווי מ"ר בנוי ממוצע של 5,190 ש"ח, ולשווי קרקע ממוצע של 565 ש"ח אותו כפל בשטח קרקע ליח"ד (115 מ"ר) וקיבל שווי קרקע ליח"ד של כ- 65,000 ש"ח.
נתוני שווי של שמאי המבקשת וניתוחם - ראה נספח ג'.
- שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר לפי 2,500 ש"ח, בהתבסס על שומת המשיבה.

[29] העסקה הראשונה הינה אותה עסקה אליה התייחס שמאי המשיבה, והעסקה השנייה הינה מיום 05.02.2007 לקרקע בשטח של 147 מ"ר המהווה חלק מחלקה 407 בגוש 10036.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **<u>עיקרי המחלוקת:</u>**

שמאי הצדדים חלוקים על שני אלמנטיים עיקריים, כלהלן:

<u>האחד -</u> שווי קרקע ליח"ד בנכס הנדון, נכון למועד הקובע (שמאי המשיבה קבע שווי של 80,000 ש"ח, ואילו שמאי המבקשת ביסס את תחשיבו על שווי של 65,000 ש"ח).

<u>השני -</u> ההפחתות הנדרשות לשווי המצב החדש.

<u>להלן ההפחתות שביצעו שמאי הצדדים בשומותיהם:</u>

מהות ההפחתה	מקדם שקבע שמאי המבקשת	מקדם שקבע שמאי המשיבה
הפחתה לדחייה	91.5% (לפי 1.5 שנים ב- 6%)	0.9
הפחתה לגודל	95%	
הפחתה למיקום	90%	---

- **<u>שמאי המבקשת:</u>**

מעבר להפחתות הנ"ל שבוצעו בשומת המבקשת, ציין שמאי המבקשת במהלך הדיון כי יש להתחשב בנוסף גם בהפחתות, כלהלן[30]:

- הפחתה בגין מועד עסקת ההשוואה .
- הפחתה בגין בנייה לגובה.
- הפחתה בגין מגורים מעל מסחר.
- הפחתה בשל הצורך לבנות בנכס הנדון חניון תת קרקעי בן שלוש קומות שיספק חנייה לשטחי המסחר ול- 172 יח"ד.
- בנוסף התייחס נציג המבקשת לבינוי המוצע וטען כי בהתאם לתכנון אדריכלי של הפרוייקט, תבנה קומת מסחר מעליה 3 קומות מגורים ומעליהם שני מגדלים של 13 קומות, כלומר, המגורים יהיו בשני מבנים נפרדים כאשר כל מבנה יהיה בן 16 קומות ויכלול 86 יח"ד, קרי 5.375 יח"ד בממוצע לקומה, שזה גורם היוצר הן בעיות תכנון, והן בעיות שיווק, ובכך מפחית את ערך הדירות.

[30] שמאי המבקשת לא כלל הפחתות אלו בתחשיבו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	29.10.2012
מס' מינוי	:	15054
מספרנו	:	434/12.01

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

שמאי המשיבה טען כי הוא עשה הפחתה לדחייה ולגודל במצב החדש לפי מקדם 0.9, הפחתה זו לגישתו מכילה בתוכה את כל ההפחתות מכל סוג שהוא, כולל לחנייה תת קרקעית ששמאי המבקשת טען לה.

שמאי המשיבה התייחס לטענות שמאי המבקשת לעניין הבנוי המוצע בתכנית חד/1212 וטען כי לדעתו בהתחשב בנספח הבינוי המתיר הקמת שני בניינים בני 13 קומות מגורים, ניתן לבנות לדוגמא 12 קומות הכוללות כ- 41 יח"ד (בממוצע כ- 3.4 יח"ד בקומה), הכולל גם דירות "מיוחדות" ובקומה ה- 13 שתי דירות פנטהאוז.

לעניין ההפחתה בגין חניה תת קרקעית ציין שמאי המשיבה כי בהתחשב במיקום הנכס הנדון, במרכז העיר, אזור בו קיימת מצוקת חניה ולאור העובדה כי כיום בכל בית אב יש לפחות שני כלי רכב, קיים צורך וביקוש גבוהים לחניות.

מעבר לאמור לעיל, טען שמאי המשיבה כי עסקת ההשוואה משקפת שווי קרקע ליח"ד בהתחשב בחניה תת קרקעית, ועל כן אין להביא בחשבון כל הפחתה נוספת בגין מרכיב זה.

- **<u>הכרעה:</u>**

בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ובשל כך שלא מצאתי עסקאות השוואה רלוונטיות ישירות לקרקע מעבר לזו שהוצגה, בקרבת הנכס הנדון ובסמיכות למועד הקובע, קבעתי את שווי המצב החדש בשתי דרכים, האחת בגישת ה"השוואה הישירה" בהסתמך על ניתוח עסקת ההשוואה שהציגו הצדדים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס הנדון, והשנייה ב"גישת החילוץ" מעסקאות בדירות בסביבה.

<u>דרך 1 - "גישת ההשוואה הישירה" - ניתוח עסקת ההשוואה שהציגו הצדדים:</u>

כאמור, עסקת ההשוואה נערכה לפי מחיר של 77,500 ש"ח לקרקע ליח"ד.

בקרקע זו אין צורך בהקמת חניה תת קרקעית אם כי מדובר במגרש צר וארוך המחייב בניה בקיר משותף עם מגרש סמוך

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>דרך 2 - "גישת החילוץ" מדירות בנויות בסביבה:</u>

לאחר שבדקתי את נתוני השווי שהציג שמאי המבקשת, ובחנתי נתוני עסקאות נוספות בדירות בסביבת הנכס שנערכו בסמוך למועד הקובע, אני מקבל את המחיר הממוצע למ"ר בנוי שקיבל שמאי המבקשת ע"ס 5,190 ש"ח.

להן ניתוח שווי הקרקע:

שווי מ"ר בנוי:	5,190 ש"ח
בניכוי מע"מ (15.5%):	4,493 ש"ח
בניכוי רווח יזמי (15%):	3,906 ש"ח
בניכוי תרומת הבנוי למ"ר:	(3,200 ש"ח[31])
סה"כ יתרה לקרקע:	707 ש"ח

סה"כ שווי קרקע ליח"ד: 707 ש"ח x 115 מ"ר = 81,305 ש"ח.

לאור הנתונים הנ"ל, בהתחשב בהתאמות נדרשות לקרקע שבנדון אני מאמץ את קביעת שמאי המשיבה לשווי בסיסי ליח"ד של 80,000 ש"ח.
שווי זה אינו כולל הפחתת עלויות עודפות לחניות תת קרקעיות נדרשות.

<u>חישוב עלויות עודפות לחניה תת קרקעית:</u>

סה"כ חניות בחניון תת קרקעי: 60 חניות פרטיות + 3 חניות תפעוליות = 66 חניות אקו'.
סה"כ שטח חניון תת קרקעי: 66 חניות x 35 מ"ר = 2,310 מ"ר.
עלות בניית חניה תת קרקעית: 1,700 ש"ח למ"ר[32].
סה"כ עלות בניית חניה תת קרקעית: 35 מ"ר x 1,700 ש"ח למ"ר = 59,500 ש"ח.
סה"כ תרומת חניה תת קרקעית: 15,000 ש"ח.
סה"כ עלות עודפת לחניה: 15,000 ש"ח - 59,500 ש"ח = כ- 44,500 ש"ח.
סה"כ עלות עודפת ל- 66 חניות אקו': 44,500 ש"ח x 66 חניות = 2,937,000 ש"ח.

[31] בהתאם למחירון דקל ינואר 2007 וכולל עלויות הקמה נוספות ללא חניה תת קרקעית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

➢ **<u>חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' חד/1212:</u>**

<u>נתונים לתחשיב</u>		
סה"כ שווי קרקע ליח"ד, בשני מצבי התכנון :		80,000 ש"ח
סה"כ שווי מ"ר קרקע למסחר, בשני מצבי התכנון :		2,500 ש"ח
מצב חדש	סה"כ יח"ד :	172 יח"ד
	סה"כ שטח מבונה למסחר :	1,500 מ"ר
	סה"ע עלויות עודפות לחניה תת קרקעית :	2,937,000 ש"ח
מצב קודם	סה"כ יח"ד :	86 יח"ד
	סה"כ שטח מבונה למסחר :	2,149.5 מ"ר

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 06.04.2007)</u>		
שווי מצב חדש	2,937,000 ש"ח - (1,500 מ"ר x 2,500 ש"ח + 172 יח"ד x 80,000 ש"ח) =	14,573,000 ש"ח
שווי מצב קודם	(2,149.5 מ"ר x 2,500 ש"ח + 86 יח"ד x 80,000 ש"ח)	<u>12,253,750 ש"ח</u>
ההשבחה		2,319,250 ש"ח
היטל ההשבחה	2,319,250 ש"ח / 2 =	**1,159,625 ש"ח**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' חד/765	27.07.1984	145,940 ש"ח	**72,970 ש"ח**
תכנית מס' חד/1001	18.12.1995	1,173,250 ש"ח	**586,625 ש"ח**
תכנית מס' חד/מק/1001/ג'	27.06.1997	לא חלה השבחה	**אין היטל השבחה**
תכנית מס' חד/מק/450/ו'	16.12.1998	לא חלה השבחה	**אין היטל השבחה**
תכנית מס' חד/450/ה'	26.07.1999	70,882 ש"ח	**35,441 ש"ח**
תכנית מס' חד/מק/450/ח'	24.01.2005	21,884 ש"ח	**10,942 ש"ח**
תכנית מס' חד/1212	06.04.2007	2,319,250 ש"ח	**1,159,625 ש"ח**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

נספח א'

תחשיבי שמאי המשיבה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.1 ת.ב.ע. חד'/765

מצב קודם:

9,573 מ"ר x 0.175 = 1,675 מ"ר

1,675/0.6 מ"ר = 2,792 מ"ר x $80/מ"ר קרקע = $223,360

6,781 מ"ר x $80/מ"ר קרקע x 0.25[5] = $135,620

$358,980

מצב חדש:

מותרות 71 יח"ד בשטח מבונה של 121 מ"ר כ"א לא כולל ש"ש + ק"ק מסחרית.

7,165 מ"ר x 0.3 = 2,150 מ"ר x $200/מ"ר מבונה = $430,000

7,165 מ"ר x 1.2 = 8,598 מ"ר

71 יח"ד x $8,000 קרקע ליח"ד = $568,000

1,498 מ"ר x $80/קרקע למ"ר מבונה x 0.7 שולי = $83,888

$1,081,888

דחייה לחכנת תוכנית מפורטת הכוללת בינוי 0.84 (x)

$908,785

השבחה

0.27675 x $908,785 = 251,506 ₪

ההשבחה במעוגל - **250,000** ₪

מיטל השבחה 50% מהנ"ל - **125,000** ₪.

8.2 **ת.ב.ע. חד/1001**

על הצד הזהיר, הובאו בחשבון 30% מסחר בלבד בק"ק ועל כן לא חושבה חשבחה בגין הגדלת תכסית הקרקע למסחר ל-50%.
מותרות 85 יח"ד בשטח מבונה של 118.8 מ"ר כ"א לא כולל ש"ש + ק"ק מסחרית.

מ"ר לחיוב-	7,165 מ"ר	x 0.21 =	1,504 מ"ר	x $250 x 0.7 = $263,200
תוספת יח"ד	- 14 יח"ד	x $25,000 x 0.3	=	$105,000
				$368,200
דחייה				(x) 0.9
				(x) 3.11
				₪ 1,030,591

ההשבחה במעוגל	-	1,030,000	₪
חיטל השבחה 50% מהנ"ל	-	515,000	₪

8.3 **חד/450 ה'**

4 יח"ד x 12 מ"ר[6] x 1.2[7] x $300/מ"ר מבונה = $17,280

השבחה
$17,280
(x) 4.1
₪ 70,848

ההשבחה במעוגל	-	**70,000**	₪
חיטל השבחה 50% מהנ"ל	-	**35,000**	₪

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.4 **חז'/מק/450 ח'**

1 יח"ד x $20,000/קרקע ליח"ד x $^{0.3}$ 4.377 = ₪ 26,262

ההשבחה במעוגל	-	**26,000**	₪
היטל השבחה 50% מהנ"ל	-	**13,000**	.₪

8.5 **1212/חז'**

מצב קודם

7,165 מ"ר x 0.3 = 2,150 מ"ר x 2,500 ₪/מ"ר מבונה מסחר= ₪ 5,375,000

85 יח"ד x ₪ 80,000 = ₪ 6,800,000

₪ 12,175,000

מצב חדש

1,500 מ"ר מסחר x 2,500 ₪/מ"ר = ₪ 3,750,000

172 יח"ד x ₪ 80,000 = ₪ 13,760,000

₪ 17,510,000

דחייה והפחתה לגודל 0.9 (x)

₪ 15,759,000

השבחה

₪ 15,759,000 - ₪ 12,175,000 = ₪ 3,584,000

ההשבחה במעוגל	-	**3,584,000**	₪
היטל השבחה 50% מהנ"ל	-	**1,792,000**	.₪

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח ב'

תחשיבי שמאי המבקשת

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9.1 **השבחה לתכנית חד/765 למועד הקובע 27.7.1984 (בסוגריים- מקורות לערכי השווי ראה עמ' 16):**

השווי במצב הקודם

יעוד וזכויות בנייה	-	איזור דירות ב' 20% = 5% + 15%	
שטח החלקות	-	9,573 מ"ר ברוטו.	
שווי קודם לפי שטח קרקע *[3] [4]*	-	80 $/מ"ר קרקע * 9,573 מ"ר =	**$ 765,840**
שווי לפי שטח מבונה עיקרי	-	9,573 מ"ר X 1 X 15%	= 1,435.95 מ"ר
שטח שרות		9,573 מ"ר X 0.5 X 5%	=239.32 מ"ר
שטח חצר		6,781 מ"ר X 25%	= 1,695.25 מ"ר
			==========
סה"כ מבונה			3,370.52 מ"ר
שווי למ"ר מבונה *[5]*			$180
שווי קודם לפי שווי מבונה			= **$ 606,693**
שווי קדם (ממוצע בין השווי המבונה לבין שווי הקרקע)			**$ 686,266**

השווי במצב חדש

יעוד וזכויות בנייה	-	איזור מע"ר, מגורים ומסחר 150% ב- 5 קומות	
שטח החלקות נטו עפ"י חד/765	-	7,165 מ"ר	
מס' יח"ד	-	71 = 7.16 X 10 [יח"ד/לדונם]	
שטחי בנייה	-	10,747 מ"ר = 150% X 7,165 מ"ר	
		מזה ; 2,149.4 מ"ר למסחר, 8,597.6 מ"ר למגורים	
דחייה בשנים – 4 שנים לפי 6%	-	מקדם 79%	
ערכי שווי	–	80 $/מ"ר/מבונה או 8,000 $ / קרקע ליח"ד *[2] [3] [4]*	
שווי למגורים :	-		
לפי שווי מבונה *[1] [2]*		80 $/מ"ר X 8,598 מ"ר	= $ 687,840
לפי שווי קרקע ליח"ד *[6]*		71 יח"ד X 8,000 $/יח"ד	= $ 568,000
שווי למסחר :			
לפי שווי מבונה *[6]*		2,149 X $ 200 -	=$ 429,800
שווי מצב חדש (ממוצע של השווי המבונה ושל שווי הקרקע)			= $ 1,057,720
שווי מצב חדש, בדחייה לפי מקדם 79%			= **$ 835,599**
ההשבחה -		**$ 149,333 לפי 0.27675 $/₪**	= **₪ 41,328**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9.2 ההשבחה לתכנית חד/1001 למועד הקובע 18.12.1995:

התוספת במצב החדש

תוספת של 2 יח"ד/דונם X 7.165 דונם	= 14 יח"ד
תוספת שטחים למגורים[150% - 171%] ללא שטחי מסחר 7,165 X21% מ"ר	= 1,504 מ"ר
X שווי למ"ר מבונה *[7]* $ 245	= $ 368,480
X מקדם דחייה [I = 6 , N = 3] = 84%	= $ 309,523
ההשבחה בש"ח [3.119 ₪/דולר]	= ₪ 965,402

==========

9.3 ההשבחה לתכנית חד/450 ה' למועד 26.7.1999:

התכנית בנדון עושה לגליזציה למצב קיים ולפיכך לא קיימת השבחה *[8]*.
בהתחשב בהיקף הנרחב של זכויות הבנייה בנכס בנדון הכדאיות לבניית חדרי יציאה לגג נמוכה ותרומתם זניחה לשווי המקרקעין *[9]*.

לחילופין בלבד:

4 חדרי יציאה לגג X 15 מ"ר ליח"ד בהפחתה 4 מ"ר פחת לחדר מדרגות ושטח מבונה סה"כ:

11 מ"ר X 4 יח"ד X 1.2 מקדם לחדר הכולל מרפסת גג	= 52.8 מ"ר מבונה
X שווי מ"ר מבונה *[10]* - $ 200	= $ 10,560
ההשבחה בש"ח [4.102 ₪/דולר]	= ₪ 43,317

9.4 ההשבחה לתכנית חד/מק/450 ח' למועד 24.1.2005:

לפי חד/1001 ניתן לבנות 85.98 יח"ד , דהיינו 85 יח"ד בשטח ממוצע 118.85 מ"ר ליח"ד
לפי תכנית חד/מק/450 ח' נתאפשרה בניית יח"ד ה- 86, ללא תוספת שטחים.

שטח יח"ד בממוצע	- 117.47 מ"ר.
מקדם שוליות	- 90% ולהשבחה 10%
דחייה [I = 6% , n = 3]	- 84%
שווי מ"ר מבונה	- ₪ 840 *[2]*

ההשבחה בש"ח = ₪ 840 /מ"ר X 0.84 X 0.1 X 117.47 מ"ר = ₪ 8,288

9.5 ההשבחה לתכנית חד/1212 למועד 6.4.2007 :

מצב קודם :

מסחר -	2,150 מ"ר	X 2,500 ₪/מ"ר מבונה מסחר *[12]*	=	₪ 5,375,000
מגורים -	85 יח"ד	X 65,000 ₪/קרקע ליח"ד *[13]*	=	₪ 5,525,000
		סה"כ	=	₪ 10,900,000

מצב חדש :

מסחר -	1,500 מ"ר	X 2,500 ₪/מ"ר מבונה מסחר *[12]*	=	₪ 3,750,000
מגורים -	172 יח"ד	X 65,000 ₪/קרקע ליח"ד *[13]*	=	₪ 11,180,000
		סה"כ	=	₪ 14,930,000

בהפחתות ;

לדחייה [1.5 שנים, 6%]	91.5%	=	₪ 13,660,950
לגודל [5%]	95%	=	₪ 12,977,900
למיקום	90%	=	₪ 11,680,110
ה ה ש ב ח ה		=	**₪ 780,110**

==========

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח ג'

נתוני שווי וניתוחם שהציג שמאי המבקשת

באשר לשווי קרקע ליח"ד,

נכון למועד הקובע של תכנית מס' חד/2121

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

שתי עסקאות בקרקע למגורים:

א. בגוש 10036 חלקה 220 מגרש 2303 לפי תב"ע חד/1212 עסקה מיום 29.10.08 לפי מס שבח במחיר של 620,000 ₪.

ניתוח העסקה:

מותרת בניית 8 יח"ד ולכן, שווי קרקע ליח"ד 77,500 ש"ח

מותרת בניית 800 מ"ר עיקריים ולכן, שווי קרקע למ"ר עיקרי 775 ₪/מ"ר

הבנייה עפ"י תב"ע ב-9 קומות מעל 2 קומות מרתף בהן 876 מ"ר

שטח ליח"ד- 100 מ"ר עיקרי ו-109.5 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

ההתאמות נדרשות:

א- למועד העסקה [כ-שנה וחצי לאחר המועד הקובע]. רמת המחירים עלתה מהמועד הקובע 6.4.07 עד למועד העסקה 29.10.08 עלתה בכ- 14 אחוזים.

ראה נספח נתוני השוואה לשנים 2007-2008 מנתוני מס שבח.

ב- לבנייה לגובה – 17 קומות לעומת 9 קומות, דהיינו, תוספת לעלות הבנייה.

ג- למגורים מעל מסחר לעומת מגורים ללא מסחר, הפרעה לדיירים והשפעה שלילית על השווי.

שווי הקרקע ליח"ד, לאחר ההתאמות לעיל, הינו **65,000 ₪.**

הערה: למרות ההתאמות הנדרשות לעיל שמאי הוועדה קבע שווי גבוה יותר לקרקע ליח"ד מהשווי לפי עסקה זו – 80,000 ₪ ליח"ד, לעומת 77,500 ₪ ליח"ד בעסקה.

ב. בגוש 10036 חלקה 407 לפי תב"ע חד/1001 עסקה מיום 5.2.07 לפי מס שבח במחיר 123,000 ₪ לשטח של 146 מ"ר מתוך הקרקע.

ניתוח העסקה:

מותרת בניית 141% למגורים שהם 205.86 מ"ר ולכן, שווי קרקע למ"ר מגורים

הינו 123,000 ₪ : 205.86 מ"ר = כ-600 ₪ למ"ר.

שווי קרקע ליח"ד בשטח 100 מ"ר = 60,000 ₪.

לחילופין:

אם לא נביא בחשבון את שטחי המסחר הכלולים בזכויות שנרכשו:

מותרת בניית 12 יח"ד לדונם שהם 1.75 יח"ד לעסקה ולכן, שווי קרקע ליח"ד = 70,285 ש"ח

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עסקאות מכר בדירות וחילוץ שווי הקרקע, בהתאם ל"גישת החילוץ":

תאריך	רחוב	מספר	גוש	חלקה	מ"ר	שנת בנייה	קומה	מחיר	ר"מ/₪
18.3.07	הרצל	12	10036	202	100	2007	0	484,847	4,848
22.2.07	הרצל	12	10036	202	100	2007	0	550,065	5,501
27.8.06	הרצל	12	10036	202	90	2006	0	549,000	6,100
19.6.07	אחד העם	43	10037	4	150	2007	0	650,000	4,333
1.7.07	ויצמן	72	10037	2	115	2007	0	706,000	6,139
24.6.07	תרנ"א	57	10037	22	100	2006	3	600,000	6,000
17.5.07	תרנ"א	57	10037	22	100	2007	0	575,000	5,750
8.5.07	הגיבורים	47	10037	34	120	2007	0	706,126	5,884
15.3.07	תרנ"א	57	10037	22	140	2007	,6/9	621,698	4,441
19.2.07	רבין	37	10037	51	92	2000	0	500,157	5,436
31.1.07	אחד העם	38	10037	43	125	2007	0	651,780	5,214
29.1.07	אחד העם	38	10037	43	100	2006	2	607,893	6,079
14.1.07	תרנ"א	57	10037	22	100	2007	0	542,000	5,420
21.1.07	אחד העם	38	10037	43	150	2006	0	597,110	3,981
28.12.06	אחד העם	38	10037	43	150	2007	0	645,000	4,300
27.12.06	אחד העם	38	10037	43	150	2007	0	507,000	3,380
13.8.06	תרנ"א	1	10037	228	143	2006	7	775,000	5,420
ממוצע									**5,190**

בגישת החילוץ: מהשווי כגמור בממוצע שנתקבל הופחתו רווח היזם ועלויות הבנייה *[14] [15]* כדלהלן:

חילוץ קרקע למגורים

סעיף	מקדם	ר"₪ למ
שווי כגמור		5,190
מנוכה רווח יזמי	1.2	4,325
עלות בנייה לפי תחשיב היזם+מחירון דקל לינואר 2007		3,759
יתרה לקרקע		565
קרקע ליח"ד	115	**65,022**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

עלות בנייה					
			0.25	לפי דקל 1.2007	
	מ"ר עיקרי	מ"ר ש.שרות	סה"כ מ"ר	ר"מ/₪	כ"₪ סה
חנייה ת"ק (תחשיב היזם)	9030	9030		1,817	16,410,830
מחסנים ת"ק	2064	2064		980	2,022,720
קומות מגורים	17200	4300	21500	2390	51,385,000
פיתוח חצר			2915	160	466,400
סה"כ			32594		70,284,950
אגרות והיטלים			32594	220	7,028,495
ניהול ופיקוח, תכנון, תקורות וחשמל					3,514,247
סה"כ עלות בנייה					80,827,692
למ"ר מגורים					3,759
מסחר	1500	375	1875	2000	3,750,000

<u>מקורות לעלויות הבנייה:</u>

[14]עפ"י מחירון דקל נכון לינואר 2007

[15]עפ"י תחשיב היזם לבניית מרתפים באתר דומה 12/2006

<u>לסיכום:</u>

<u>מניתוח העסקאות דלעיל, ו"בגישת החילוץ" קבע שמאי המבקשת, כי שווי ממוצע</u>

<u>של קרקע ליח"ד הינו ע"ס של 65,000 ש"ח</u>

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il