מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **26.09.2016**

מספר תיק: **398-2016**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 10036 חלקות 110, 113, 114
רחוב ששת הימים
פינת אחד העם,
חדרה

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד:
פנינת כרכור 55 בע"מ
ע"י מר אהרון וייסבלום, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות (להלן: המבקשת)
<u>בדוא"ל</u>
א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב חדרה
ע"י מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין
שמאי הוועדה (להלן: המשיבה)
<u>בדוא"ל</u>

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 10036 חלקות 110, 113, 114 (חלק)</u>
<u>מגרש 2001,</u>
<u>רחוב ששת הימים פינת אחד העם, חדרה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית בנין עיר ומימוש זכויות בדרך של מכר.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה מיום 04.02.2016 (להלן: שמאי הועדה").

חוות דעתם של מר אהרון וייסבלום ומר קובי קלפון, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 20.03.2016 (להלן: "שמאי המבקשת").

<u>להלן מסמכים נוספים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

<u>מצד שמאי המבקשת</u>

- נסחי רישום מפנקס הזכויות מיום 20.3.16.
- דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 27.01.16.
- חוזה רכישה של הנכס הנדון מיום 2.12.2013.
- חוזה מכר בין פנינת כרכור 55 בע"מ לבין אפרידר בע"מ מיום 12.7.15.
- הסכם שיתוף בין אפרידר בע"מ לבין פנינת כרכור בע"מ מיום 12.7.15.
- מכתב לנושא אפשרויות החניה מיום 26.7.16, בצרוף מכתב אדריכלית העיר (26.6.16) ומכתב אדריכל התכנית (25.7.16).
- התייחסות להבהרות אדריכלית העיר גב' שלף, מיום 28.7.2016.
- שומות מכריעות לפי תיקון 84 (10036/48, 10036/126).

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>מצד שמאי המשיבה/המשיבה</u>

- תגובה והתייחסות שמאי המשיבה ל"שומה אחרת", מיום 28.04.2016.
- עמדת אדריכלית העיר חדרה לנושא החניה מיום 27.7.2016.
- מכתב המשיבה למועצת השמאים, מיום 3.8.2016.

בתאריך 25.05.2016 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים, קיבלו הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם, להציג ראיות ומסמכים נלווים ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 01.09.2016.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הכרעה במחלוקת שבין הועדה המקומית לתכנון ובניה "חדרה" (להלן: "המשיבה"), לבין בעלי הזכויות בנכס נשוא שומה זו (להלן: "המבקשת"), זאת לעניין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית בנין עיר 302-0211433 ומימוש זכויות בדרך של מכר.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו, כאמור לעיל, בתאריך 01.09.2016.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

מועד תחילת תכנית 302-0211433 – **07.01.2016**.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש	10036
חלקות (חלק)	110, 113, 114
מספר מגרש	2201[1]
שטח המגרש	5,830 מ"ר
זכויות	בעלות פרטית
כתובת הנכס	רחוב ששת הימים פינת אחד העם, מרכז העיר חדרה
מהות הנכס	מגרש לבניה

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1 הנכס הנדון מצוי מעברו המזרחי של רחוב ששת הימים ומצפון לרחוב רחוב אחד העם, סמוך לרחובות הרברט סמואל והלל יפה, במרכז העיר חדרה.
רחוב ששת הימים מסתעף מרח' סמילנסקי עד רח' ויצמן. רחוב אחד העם עם תנועה ערה של כלי רכב ותחבורה ציבורית, המסתעף מרחוב רמב"ם במערב עד לרחוב הגיבורים.

5.2 הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושים מעורבים של בנייה רוויה, ברובה וותיקה, משולבת מסחר, משרדים לצד בנייני ציבור (משרדי העיריה, בית משפט השלום, מרכז תחבורה, קופ"ח, המוסד לביטוח לאומי ועוד).

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות חלקיות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקות 110, 113, 114 בגוש 10036 הינן חלקות צמודות בעלות חזית מערבית לרחוב ששת הימים. חלקה 114 הינה חלקה פינתית בעלת חזית נוספת, דרומית, לרח' אחד העם.
מגרש 2201 בשטח נטו של 5,830 מ"ר מיועד להקמת בנין מעורב למסחר ומגורים.

5.5 מהביקור בנכס עולה כי המגרש מגודר והוא ריק ופנוי. בחזית בנוי משרד שיווק ומכירות של הפרויקט.
ממערב –מעברו של רח' ששת הימים קיים אולם ספורט (כדורסל),
מדרום – מעברו של רחוב אחד העם, מגרש חניה עירוני.
ממזרח למגרש - בנין גבוה למשרדים ומסחר שנבנה לאחרונה (פינת רח' הלל יפה) וממערב לו – נבנה בניין למסחר ומשרדים בשלבי בניה התחלתיים (מגרש 2103).

[1] ע"פ תכנית חד/1212

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

להלן התכניות החלות על הנכס הנדון:

<u>מצב קודם</u>

6.1 תכנית **חד/1212** פורסמה למתן תוקף בי. פ. 5643 מתאריך 22.03.2007.
מטרתה - יצירת מרכז עירוני פעיל המשלב פונקציות ציבוריות ותרבותיות מרכזיות בצד מגורים, מסחר ומשרדים.
מגרש 2201 הנדון (מבנן 3) מסווג ביעוד "אזור מע"ר מגורים ומסחר".

הוראות וזכויות הבניה על המגרש כלהלן:

שטח המגרש:	5,830 מ"ר
שטח עיקרי:	מגורים – 17,200 מ"ר (172 יח"ד)
	מסחר – <u>1,500 מ"ר</u>
	סה"כ 18,700 מ"ר
שטחי שירות:	25% מהשטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת
	10% מהשטח העיקרי מתחת לכניסה הקובעת
מספר קומות:	17 - מעל מפלס הכניסה הקובעת
מרתף:	3 ק' מתחת למפלס הכניסה הקובעת (24,138 מ"ר)
תכסית:	50%

<u>כמו כן התכנית קובעת הוראות נוספות כלהלן:</u>

- גובה המבנה - קומת קרקע למסחר, מעליה 3 קומות מגורים מדורגות ובנוסף, 13 קומות מגורים במגדלים.
- שלב ראשון יהיה הקמת החניות התת קרקעיות, קומת המסחר, שלוש קומות המגורים ופיתוח השפ"פ.
  ניתן לבנות החניה בשלבים ע"פ השימושים שייבנו.
  הקמת מגדלי המגורים תתאפשר בשלבים.
- **החניה תהיה תת קרקעית.** החניה בתחום המגרשים בהתאם לתקן המחייב המופיע בנספח התנועה המחייב (מסמך מס' 3).
  יותר להתקין מקומות חניה במס' העולה על הנדרש ע"פ התקן.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.2 **תכנית מתאר חדרה חד/2020** פורסמה למתן תוקף ב-י. פ. 6798 מתאריך 11.05.2014.
החלקות שבנדון כלולות במתחם 01 (יעוד עירוני מעורב).
הוראות הבניה הינן בהתאם לתכניות המאושרות בתוקף.
במגרשים הגדולים מ-3 דונם ניתן יהיה להגדיל בתכנית מפורטת אחוזי בניה כדלקמן:
מגורים-245%, שירות–40% מהשטח העיקרי, בצפיפות של 16 יח"ד/לדונם.
מסחר–עיקרי– 50%, שטחי שרות–20% משטח המגרש. תת קרקעי -150% משטח המגרש.

<u>מצב חדש</u>

6.3 בהתאם לתכנית **302-0211433** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7171 מתאריך 23.12.2015.
מטרת התכנית – תכנון מתחם מסחר ומגורים.
להלן עיקרי הוראות התכנית:
שינוי מיקום שפ"פ,
שינוי מיקום שצ"פ.
שינוי בהנחיות הבינוי.
ביטול חובת ארקדה במסחר.
ביטול חובת דירוג 3 קומות ראשונות למגורים.
תוספת 26 יח"ד.
אפשרות להוספת 43 חניות עיליות עתידיות, בנוסף לחניה במרתף.
שטחי השירות – בשיעור 35% מהשטח העיקרי הכולל, לניצול מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
תוספת 500 מ"ר בשטחי בניה כוללים ע"פ תיקון 101 לחוק התו"ב.

<u>הוראות וזכויות הבניה על המגרש כלהלן:</u>

שטח המגרש:	5,794 מ"ר	
שטח עיקרי:	מגורים –	17,700 מ"ר (198 יח"ד)
	מסחר –	<u>1,500 מ"ר</u>
	סה"כ	19,200 מ"ר
שטחי שירות:	35% מהשטח העיקרי מעל ומתחת לכניסה הקובעת	
מספר קומות:	17 קומות למגורים+ קומת מסחר בגובה 7 מ' נטו	
מרתף:	עד 3 קומות	
תכסית:	50%	

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>התכנית קובעת הוראות נוספות כלהלן:</u>

- שלביות ביצוע-שלב ראשון יהיה הקמת חניות תת קרקעיות וקומת המסחר. הקמת מגדל המגורים תתאפשר בשלבים.
- התפלגות הדירות:65%-דירות 4 חד', 32%-דירות 5 חד', 3%- פנטהאוז. (גודל דירה ממוצעת – 89.26 מ"ר)

- <u>חניה</u>-מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, תת קרקעי ועילי.
  יחס החניה יהיה ע"פ תב"ע חד/1212.
  יש להפריד בין חניות למסחר לחניות למגורים.

<u>להלן טבלת מאזן החניה ע"פ נספח התנועה:</u>

יעוד בינוי	היקף	חניות דרושות		חניות מוצעות	
		פרטי	תפעולי	פרטי	תפעולי
מגורים A	66 יח"ד	99		110	
מגורים B	66 יח"ד	99		110	
מגורים C	66 יח"ד	99		110	
מסחר	1,500 מ"ר	40	3	45	3
סה"כ		**337**		**380**	

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

7 הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום

בהתאם לנסחים מס׳ 99115, 99118, 99119, העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, מתאריך 20.03.2016, הזכויות רשומות כדלקמן:

גוש	10036		
חלקה	110	113	114
שטח רשום	3189 מ״ר	3204 מ״ר	3180 מ״ר
בעלות	אפרידר א.ל.י. יזמות בע״מ - 177/192		
	פנינת כרכור 55 בע״מ – 5/64		
משכנתא	לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ (יחד עם חלקות 113,114)		
הערות	20.8.2000– הערה על הפקעה לפי סעיף 19 לטובת עירית חדרה 7.5.2013-הערה על הפקעה לפי סעיף 19 לטובת עירית חדרה (על חלקה 114 בלבד) 16.12.2015 – הסכם שיתוף		

7.2

הוצג בפני הסכם מכר מיום **12.07.2015** שנחתם בין פנינת כרכור 55 בע״מ (להלן: ״המוכר״) לבין אפרידר א.ל.י. יזמות בע״מ, ע״י בעלי המניות אפרידר החברה לשיכון ולפיתוח בע״מ (להלן: ״הקונה״), ממנו עולה כי הממכר מהווה 177/192 חלקים בבעלות בחלקות 110, 113, 114 בגוש 10036 (בהתאם להסכם השיתוף המהווה נספח ״ג1״ לחוזה -מלוא הזכויות שנלוות לבעלות בחלקות למעט הזכויות ליחידות המסחר).
התמורה - סך של 36,980,000 ₪, בתוספת מע״מ כדין.

סך כספי נוסף המורכב מצרוף הסכומים הבאים (בתוספת מע״מ כדין):
-107,500 ₪/יח״ד עבור מס׳ יח״ד שתאושרנה מעבר למותר (לא יותר מ-26 מיח״ד).
-2,236 ₪/מ״ר עבור השטח העיקרי מעבר למותר (עד 500 מ״ר).
-41,925 ₪/למקום חניה עבור מס׳ החניות העליות שתאושרנה (לא תשולם כל תמורה מעבר ל- 40 חניות).
-שירותי בניה למוכר עבור יחידות המסחר (סע׳ 4.3 לחוזה) לשטח של 1,500 מ״ר +525 מ״ר ש״ש וכל החניות העיליות.

7.3 הוצג בפני הסכם שיתוף מיום **12.07.2015** שנחתם בין אפרידר א.ל.י. יזמות בע"מ ("הקונה"), לבין פנינת כרכור 55 בע"מ ("המוכר") ממנו עולה, בין היתר, כלהלן:

- בהתאם לחוזה מכר בין הצדדים – הבעלות ב-177/192 חלקים בחלקות תועבר לרוכש, תוך ש-15/192 חלקים בהם גלומים זכויות בניה ליחידות מסחריות, יוותר בבעלות המוכר.
  המוכר זכאי לקבל שירותי בניה ביחס להקמת היחידות המסחריות.
- הצדדים זכאים לבעלות בחלקות בחלקים – אפרידר – 177/192
  פנינת כרכור-15/192

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8. <u>תמצית שומות הצדדים</u>

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

<u>השבחה עקב אישור תכנית 302-0211433</u> <u>למועד הקובע 7.01.2016:</u>

<u>מצב קודם</u>

שווי מרכיב המסחר	1,500 מ"ר עיקרי X 5,600 ₪	8,400,000 ₪
שווי מרכיב מגורים	18,309 מ"ר אקו' X 2,626 ₪	48,079,000 ₪
שווי מצב קודם		56,479,000 ₪

<u>מצב חדש</u>

שווי מרכיב מגורים	19,676 מ"ר אקו' X 2,626 ₪	51,682,500 ₪
שווי מרכיב המסחר	1,500 מ"ר עיקרי X 5,600 ₪	8,400,000 ₪
מרכיב חניות עיליות	43 מקומות X 70,000 ₪	3,010,000 ₪
		11,410,000 ₪
שווי מצב חדש		63,092,000 ₪

השבחה: 6,613,000 ₪

היטל השבחה: 3,306,500 ₪

8.2 **<u>שומת בעלת הזכויות (המבקשת)</u>**

מר אהרון וייסבלום ומר קובי קלפון, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות, העריכו כי לא חלה השבחה בשווי הנכס כדלקמן:

<u>עקב אישור תכנית 302-0211433</u> <u>למועד הקובע 7.01.2016</u>:

<u>תחשיבי שומה:</u>

רכיבי השבחה		
חניה עילית (תחשיב לחילופין)	43 מקומות X 5,000 ₪	215,000 ₪
גמישות בניוד שטחי שירות (תחשיב לחילופין)	(1920-783) * 0.25 (מקדם ניוד) * 0.4 (מקדם שוליות) * 2,643 ₪	300,000 ₪
תוספת 500 מ״ר עיקרי סה״כ בגין הרכיב	5 יח״ד * 89 מ״ר * 2643 ₪ 5 יח״ד * 11 מ״ר שולי * 0.95 *2643 ₪ 125 מ״ר ש״ש * 0.35 * 2643 ₪	1,176,135 ₪ 138,097 ₪ <u>115,631 ₪</u> 1,430,000 ₪
רכיב תוספת עוד 21 יח״ד ללא תוספת שטח	21 יח״ד * 89 מ״ר * 0.05 (ביטול שוליות) * 2643 ₪	247,000 ₪
ניכוי העלות הבלתי מכוסה להתקנת מקומות חניה	39 קומות * 70,000 ₪	2,730,000 ₪ **(-)**
סיכום -סכום ההשבחות נמוך מהעלות הבלתי מכוסה		**אין השבחה**

9. עיקרי טיעוני הצדדים דיון והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת עיקרית שמהותה – שאלת ההשבחה עקב אישור תכנית 302-0211433 במגרש הנדון.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 דרך חישוב ההשבחה עקב אישור תכנית 302-0211433

עמדת שמאי המשיבה:

שווי במצב קודם

במצב קודם החניות הן תת קרקעיות.

מגורים

סה"כ 172 יח"ד לפי שטח אקו' כלהלן:	
172 יח"ד * 90 מ"ר * 1.0 =	15,480 מ"ר
172 יח"ד * 10 מ"ר *0.8 (שוליות) =	1,376 מ"ר
שטח שירות עילי – 4,150 מ"ר * 0.35 =	1,453 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב קודם -	18,309 מ"ר
סה"כ שווי מגורים לפי 2,626 ₪/מ"ר	48,079,000 ₪

מסחר

1,500 מ"ר עיקרי * 5,600 ₪/מ"ר[2]	8,400,000 ₪
סה"כ שווי במצב קודם	56,479,000 ₪

השווי במצב חדש

השווי מתבסס על העסקה שנערכה בנכס הנדון ביום 12.7.2015 לרכישת 198 יח"ד כלהלן:

תשלום מזומן -	36,980,000 ₪
עלות הקמה של השטח המסחרי[3] -	
1,500 מ"ר+525 מ"ר ש"ש לפי 4,500 ₪/מ"ר	9,112,500 ₪
תוספת בגין חניות עיליות – 41,925 ₪ * 40 מק'	1,677,000 ₪
הגדלת מס' יח"ד – 26 יח"ד * 107,500 ₪	2,795,000 ₪
תשלום בגין שטח נוסף -500 מ"ר * 2,236 ₪	1,118,000 ₪
סה"כ עלות רכישת זכויות ל-198 יח"ד	51,682,500 ₪

[2] כולל מרכיב חניה תת קרקעית
[3] ע"פ הערכת השמאי

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>שווי מרכיב המסחר</u>	
1,500 מ״ר עיקרי * 5,600 ₪/מ״ר	8,400,000 ₪
יתרון כלכלי בגין חניות עיליות 43 * 70,000 ₪	<u>3,010,000 ₪</u>
סה״כ המרכיב המסחרי	11,410,000 ₪
סה״כ שווי במצב חדש	63,092,000 ₪
<u>סה״כ שטח אקו׳ מגורים:</u>	
198 יח״ד * 89.39 מ״ר * 1.0 =	17,700 מ״ר
שטח שירות עילי – 4275 מ״ר *0.35 =	1,496 מ״ר
שטח שירות תת קרקעי לניוד-1920 מ״ר*0.25	<u>480 מ״ר</u>
סה״כ שטח אקו׳ במצב חדש -	19,676 מ״ר
שווי למ״ר מבונה אקו׳ למגורים -	2,626 ₪/מ״ר[4]

לעניין השטח המסחרי – השטח זהה בשני המצבים למעט נושא החניות, כאשר במצב קודם הדרישה הינה למקומות חניה תת קרקעיים ואילו במצב חדש ניתן לבנות את החניות כעל קרקעיות. לפיכך, היתרון הכלכלי במצב חדש בגין ביטול הצורך בחניה תת קרקעית הינו סך של 70,000 ₪/למקום חניה ל-43 מקומות, המגולם בשווי המסחרי.

[4] 51,682,500/19,676

משרד : קיבוץ הגושרים, ״הבית הכחול״
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

עמדת שמאי המבקשת:

<u>דרך חישוב ההשבחה</u>

השמאי עורך תחשיב השבחה בגין רכיבי ההשבחה שנוספו במצב חדש כלהלן:

- חניה עילית – תוספת 43 מקומות לפי 5,000 ₪/מקום חניה.
- תוספת שטח עיקרי – 500 מ"ר (כ-5 יח"ד דיור נוספות).
- תוספת 21 יח"ד ללא תוספת שטח (בנוסף ל-5 יח"ד לעיל, סה"כ 26 יח"ד).
- ניוד שטחי שירות –1137 מ"ר (783-1920) לפי מקדם ניוד 0.25, ומקדם שוליות 0.4.

מסך ההשבחה שמתקבל, השמאי מקזז את העלות הבלתי מכוסה של החניה התת קרקעית בגין 26 היח"ד החדשות שנוספו בתכנית, סה"כ 39 חניות (לפי 1.5/מקומות יח"ד), סך של 70,000 ₪ למקום חניה, סה"כ 2,370,000 ₪ (-).

מסיכום התחשיב (מפורט בסעיף 8.2) עולה כי לא חלה השבחה.

<u>לעניין תוספת 43 מקומות חניה עיליים</u> –

השמאי אינו מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיו מחושב חיסכון העלות הבלתי המכוסה בביטול הצורך בבניית 43 מקומות תת קרקעיים.

לגישתו, התכנית אינה מבטלת את הצורך בהתקנת כל מקומות החניה שנדרשים ע"פ תקן במרתפים, אלא מאפשרת את הוספת 43 המקומות כחניה עילית, מעבר למקומות התת קרקעיים. הוראות התכנית (סעיף 17.9 לתכנית חד/1212) קובעים כי כל החניה ע"פ התקן תהיה תת קרקעית, כאשר התכנית החדשה מאפשרת תוספת של מקומות חניה מעבר לחניה התת קרקעית. כ"כ, בנספח התנועה של התכנית מופיעה טבלת מאזן החניה לפיה כל החניות הנוספות הן עיליות ואינן במקום חניות תת קרקעיות. כתימוכין לעמדתו מציין השמאי כי אף בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה לוועדה ניתן לראות כי החניות הן עיליות ובנוסף למקומות החניה ע"פ התקן במרתפים.

לחילופין בלבד, השמאי מביא בחשבון שווי למקום חניה עילי לפי 5,000 ₪/קרקע למקום חניה (הנגזר משווי כולל של 10,000 ₪/מקום חניה).

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

הכרעה:

א. <u>לעניין תוספת מקומות החניה</u> –

בשני מצבי התכנון, היקף מקומות החניה הינו ע"פ תכנית חד/1212, אלא שבמצב קודם חלה חובת הקמת כל מקומות החניה שנדרשו ע"פ תקן במרתפים.

במצב חדש – נקבע כי מקומות החניה יהיו תת קרקעיים ועיליים, כך שקיימת גמישות בתכנון מקומות החניה.

כאמור, התכנית מאפשרת הוספת 43 מקומות חניה עיליות, בנוסף לחניה במרתף. סה"כ נדרשים במצב חדש, ע"פ יחס החניה, 337 מקומות חניה (למגורים ומסחר), מתוכם, 43 חניות כאמור ניתן למקם כחניות עיליות.

יתרת מקומות החניה המהווה 294 מקומות ימוקמו כחניות תת קרקעיות במרתפים. עולה מכך כי נוצר יתרון כלכלי המהווה חיסכון בהקמת 43 מקומות חניה במרתף בהשוואה להקמתן כחניות עיליות.

אני מעריך את יתרת ה"חיסכון" בהקמת מקום חניה תת קרקעי (לאחר קיזוז עלות בניית חניה עילית) בסך של 55,000 ₪/מקום חניה.

זאת ועוד, אני מקבל את גישת שמאי המשיבה כי חניות עיליות המשרתות את השטח המסחרי תורמות לשווי שימוש זה בהשוואה למיקומן במרתף.

אני מעריך את תוספת השווי בשיעור של כ-10% משווי קרקע למסחר המהווה סך של כ-500 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

ב. <u>לעניין תוספת היחידות החדשות</u>–

במצב קודם, מדובר בשטח עיקרי תיאורטי של כ-102.9 מ"ר ליח"ד, סה"כ 172 יח"ד בשטח 17,700 מ"ר, בהשוואה ל-198 יח"ד במצב חדש בשטח עיקרי של 17,700 מ"ר, כ-89.4 מ"ר ליח"ד.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

תוספת היחידות מאפשרת ניצול אופטימאלי יותר של השטח המבונה, ולמעשה ממירה שטח של כ-13.5 מ״ר כשטח שולי לשטח עיקרי ב-26 יחידות חדשות, סה״כ שטח המרה של כ-2,324 מ״ר[5] המבטא מקדם שוליות נמוך יחסית.
במקרה הנדון, מקדם השווי הראוי בגין המרת השטח הנדון לשטח עיקרי ביחידה חדשה הינו לפי מקדם 0.1 משווי מ״ר מבונה.

ג. <u>לעניין ניוד שטחי שירות</u> – מקובלת עלי גישת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות לשטח שניתן לניוד ממפלס תחתון לקומות עליונות.
יובא בחשבון מקדם ניוד משוקלל 0.15 (מגלם את תרומת תוספת השווי ומקדם שוליות) לשטח ניצול של כ- 1,300 מ״ר (כ-66% מהשטח התת קרקעי (כ-1,920 מ״ר), לאחר קיזוז שטחי שירות הנדרשים במרתפים התת קרקעיים).

ד. <u>לעניין תוספת שטח עיקרי</u> – בגין תוספת שטח של 500 מ״ר עיקרי מתקבלת תוספת של 25% מהשטח לטובת שטחי שירות עיליים, כמפורט בסעיף התחשיבים.

ה. <u>השווי למועד הקובע</u>
שמאי המשיבה מתבסס על ניתוח החוזה שנערך בנכס הנדון ומגיע לסך של 2,626 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ למגורים.
שמאי המבקשת נוקב בשווי של 2,643 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ למגורים. (3,160 ₪/מ״ר עיקרי ליחידה של 89 מ״ר -סעיף 8.39 לתחשיבי השומה).
לאחר שבחנתי את העסקאות שהוצגו על ידי הצדדים ונתונים נוספים שעמדו בפני, השווי הראוי למ״ר מבונה מגורים - סך של 2,600 ₪/מ״ר מבונה אקו׳ למועד הקובע.

[5] 13.5 מ"ר * 172 יח"ד

10 <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית בנין עיר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י "הלכת פמיני").

10.2 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש. במקרה הנדון, התכנית מהווה במהותה תוספת זכויות מסוימות לנכס, לפיכך, בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגין כל אחד מהם בנפרד תוך בחינת השפעותיו העקיפות לחיוב ו/או לשלילה על שווי הנכס ו/או חלקיו.

10.3 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.4 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של מכר.

10.5 המועד הקובע לשומה הינו מועד תחילת התכנית – 07.01.2016.

10.6 הבאתי בחשבון את שטח המגרש, מידותיו ויתר מאפייניו הפיסיים.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס במרכז העיר חדרה.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, בסמוך לתאריך הקובע להערכה.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. תחשיבי שומה

השבחה עקב אישור תכנית 302-0211433 למועד הקובע 7.01.2016:

רכיב ההשבחה		סה"כ
חיסכון בהקמת חניות תת קרקעיות	43 מקומות X 55,000 ₪	2,365,000 ₪
גמישות בניוד שטחי שירות	1,300 מ"ר X 0.15[6] X 2,600 ₪	507,000 ₪
תוספת 500 מ"ר עיקרי +שטחי שירות	544 מ"ר[7] X 2,600 ₪	1,414,400 ₪
תוספת 26 יח"ד	26 יח"ד X 89.4 מ"ר X 0.1 * 2600 ₪	604,300 ₪
תוספת שווי לשטח המסחרי	1,500 מ"ר X 500 ₪/מ"ר	750,000 ₪
סך ההשבחה		**5,640,700** ₪

[6] מקדם ניוד המגלם שוליות
[7] כולל125 מ"ר ש"ש * 0.35

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

12. <u>סיכום וחוות דעת</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
302-0211433	07.01.2016	₪ 5,640,700	₪ 2,820,350

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט
שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com