

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

תאריך: 08/02/2023

מספר מינוי: 1235-2022

מספרנו: 219-1235-2022

לכבוד

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה קרית אתא

באמצעות השמאי גד דגני

בדוא"ל office@gadi-degani.co.il

המבקשים, אדלשטיין ג'אן פייר ואח'

באמצעות השמאי אסף שאול

בדוא"ל assaf.shaul@gmail.com

ג.א.ג.

החלטה - היטל השבחה (מינוי מס' 1235-2022) חלקה 35 בגוש 10497 שכונת הכלניות, קרית אתא

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין השבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:

המבקשים: אדלשטיין ג'אן פייר ואח' ע"י שמאי המקרקעין אסף שאול.

המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא ע"י שמאי המקרקעין גד דגני.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

מועד קובע	תכנית
07/07/2018	כ/248

* בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 10/09/2022 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 06/09/2022 בהשתתפות שמאי הצדדים.

סיכום הדיון נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

טל. 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם MIXER, רחוב אריק איינשטיין 3, בניין B, הרצליה, 4674903

עמוד 1 מתוך 22

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשים:

- שומה השבחה מטעם הועדה המקומית קרית אתא מיום 04/04/2022.
- שובר תשלום מיום 24/04/2022.
- שומה אחרת מיום 26/06/2022.
- העתק הסכם מכר מיום 17/06/2021 בצירוף העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 09/06/2021 וייפוי כוח.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 18/06/2022.

לאחר מועד הדיון:

- דיוור אלקטרוני מיום 21/09/2022 - תגובת שמאי המבקשים למסמכים שנשלחו ע"י שמאי המשיבה לאחר מועד הדיון.

ב. מטעם המשיבה:

- שומת היטל השבחה מטעם הועדה המקומית מיום 04/04/2022.
 - תגובה לשומה אחרת מיום 26/07/2022.
- לאחר מועד הדיון:
- טבלת הקצאות ואיזון של תכנית כ/248.
 - מסמך (קובץ WORD) של הגב' זיוה בן חמו, סגנית מהנדס העיר, בנושא "תשתיות על גבעת הכלניות".

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	10497
חלקה	35
שטח חלקה רשום	1,001 מ"ר
שטח מגרש	6,500 מ"ר
זכויות במקרקעין	בעלות
תיאור הנכס	4.581% ממגרש מספר 7 ביעוד מגורים גי-3, המיועד לבניית בניין מגורים בן 10 קומות הכולל סה"כ 99 יח"ד, בהתאם לתכנית כ/248
כתובת	שכונת הכלניות, קרית אתא

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס מושא חוות הדעת הידוע כגו"ח 10497/35 נמצא בצפון מזרח קרית אתא, באזור "גבעת הכלניות".

קרית אתא נמצאת מדרום לקיבוץ אפק, ממזרח לקרית ביאליק וכפר ביאליק, ממערב לשפרעם ומצפון לקיבוצים אושה ורמת יוחנן.

חלקה 35 הנדונה מהווה חלק מחטיבת קרקע לא מפותחת הנמצאת ממערב לכביש מספר 79, בקטע הסמוך לצומת גלעם.

כביש 79 מהווה כביש רוחב החוצה את עמק זבולון ואת הגליל התחתון המערבי. הכביש מוביל מצומת אפק בקריית ביאליק ועד לצומת משהד שמצפון לנצרת.

במועד הביקור בנכס, סביבתו הקרובה של הנכס אינה מפותחת.

5.2 החלקה

לחלקה 35 בגוש 10497, ששטחה הרשום 1,001 מ"ר, צורה רגולרית דמוית מלבן.

החלקה מהווה קרקע ריקה ופנויה.

להלן גבולות החלקה:

- צפון - צלע ברוחב של כ- 20 מ' לחלקה 11 המהווה חלק מחטיבת הקרקע הכלולה בתחום תכנית כ/248 הנדונה.
- מערב - צלע באורך של כ- 50 מ' הפונה לחלקה 34 המהווה חלק מחטיבת הקרקע הכלולה בתחום תכנית כ/248 הנדונה.
- מזרח - צלע באורך של כ- 50 מ' הפונה לחלקה 36 המהווה חלק מחטיבת הקרקע הכלולה בתחום תכנית כ/248 הנדונה.
- דרום - חזית ברוחב של כ- 20 מ' הפונה לחלקה 49 המהווה חלק מחטיבת הקרקע הכלולה בתחום תכנית כ/248 הנדונה.

החלקה מהווה חלק מחטיבת קרקע בשטח של כ- 1,082 דונם המיועדת לאיחוד וחלוקה מחדש בהתאם לתכנית כ/248 - לחלקה הוקצו 4.581% חלקים ממגרש 7 בשטח של כ- 6,500 מ"ר, בייעוד מגורים ג'3, הכולל זכויות בניה להקמת בנין מגורים בן 10 קומות (מעל 2 קומות מרתף) הכולל 99 יחידות דיור.

6. מצב תכנוני

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

מצב קודם

כ/150 - תכנית מתאר קרית אתא (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2595 מיום 10/01/1980): מטרת התכנית קביעת פיתוח השטחים הכלולים בתכנית, תוך הקצאת שטחים לאזורי מגורים, תעשייה, מסחר, מלאכה, אתרים לבנייני ציבור, דרכים, מרכזי תחבורה וכו'.

בהתאם לתשריט התכנית חלקה 35 מסומנת באזור שטח לתכנון בעתיד. בהוראות התוכנית נקבע כי לא תורשה כל בנייה אלא אם תאושר לשטח או לחלק ממנו תכנית בניין עיר מפורטת כחוק.

מצב חדש

תמ"מ/6 - תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7397 מיום 11/12/2016):

מטרת התכנית קביעת ההוראות והתנאים הדרושים להכנתן של תכניות במסגרתן ייקבעו ייעודי הקרקע ופריסת התשתיות במטרה להבטיח את התנאים הדרושים לפיתוחו של המחוז.

בהתאם לתשריט התכנית חלקה 35 מסומנת באזור "פיתוח עירוני" בו יותרו כל השימושים כפי שיקבעו בתכנית וכנדרש לשוב עירוני.

כ/248 - גבעת הכלניות (פורסמה בעיתונות ביום 22/06/2018):

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים החלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 1,082 דונם. מטרת התכנית הקמת שכונת מגורים חדשה בעלת אופי עירוני איכותי במזרח קריית אתא, בהיקף של 3,470 יח"ד.

חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית כוללת ייעודי קרקע שונים כמפורט להלן: מגורים ב', מגורים ג'1, מגורים ג'2, מגורים ג'3, מגורים ג'4, אזור מסחרי, אזור למבני ציבור, שטח למתקן הנדסי, שצ"פ, רצועת נחל ודרכים.

טרם הגשת בקשות להיתרי בניה, תוגשנה לאישור הועדה המקומית תכנית / תכניות בינוי ופיתוח עבור כל תחום התכנית או חלקה. תחום תכנית הבינוי יקבע ע"י מהנדס העיר.

בהתאם לנספח טבלת איחוד חלוקה ואיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, לחלקת מקור 35 הנדונה, הוקצו 4.581% ממגרש תמורה מספר 7 ביעוד מגורים ג'3. כמו כן, בעל הנכס ישלם סך של 5,000 ₪ תשלומי איזון.

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

להלן זכויות הבניה במגרש 7 (מגורים ג'3):

מספר קומות	תכסית	מספר יח"ד *	שטחי בניה				גודל מגרש	בינוי	
			סה"כ	חניה	שרות (למעט חניה)	עיקרי למרפסות			
2 + 10 קומות מרתף	35%	99	24,951	4,941	5,940	2,970	11,100	6.5 ד'	I

* מספר דירות קטנות במגרש מתוך סה"כ יח"ד במגרש - 5 יח"ד.

הערות:

- לכל דירה תיבנה מרפסת בשטח ממוצע של 30 מ"ר ולא פחות מ- 20 מ"ר.
- שיש ליח"ד יהיה 60 מ"ר, מתוכם מקסימום 33 מ"ר מוצמד לדירה עבור ממ"ד, מסתור כביסה ומחסן דירתי. יתרת השטחים עבור שטחים משותפים.
- מחסן דירתי יבנה בקומת מחסנים ו/או קומת החניה או בצמוד לדירות המגורים.
- לא יותרו דירות בקומת הקרקע.
- גובה קומה נטו (רצפה תקרה) לא יפחת מ- 2.9 מ'.
- מרתפים למטרות שירות כגון: מחסנים, מע' טכניות, חניה וכיוצ"ב.
- תתאפשר ניווד דירות קטנות ממגרש למגרש ומבניין לבניין כל עוד מבנה לא יכיל יותר מ- 30% דירות קטנות. שטח יח"ד קטנה יהיה לכל היותר 80 מ"ר כולל ממ"ד, לא כולל מרפסת.

טל. 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם MIXER, רחוב אריק איינשטיין 3, בניין B, הרצליה, 4674903

עמוד 5 מתוך 22

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

7. מצב משפטי

7.1 נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 18/06/2022, קיימים הרישומים הבאים:

פירוט	נושא
10497	גוש
35	חלקה
1,001 מ"ר	שטח רשום
1/2 חלקים	בעלויות
1/4 חלקים	אדלשטיין ג'אן פייר
1/4 חלקים	אדלשטיין סופי ג'ולייט
1/4 חלקים	אדלשטיין אריק פרנק
הערה מיום 09/07/2006 בדבר עתיקות. י.פ. 5529 מיום 22/05/2006.	הערות
הערה מיום 27/08/2010 על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב, למוטב ועדה מחוזית לתו"ב מחוז חיפה.	
הערה מיום 24/04/2017 על הפקדת תכנית מפורטת כ/284 לפי סעיף 123 לחוק התו"ב, למוטב ועדה מחוזית לתו"ב מחוז חיפה.	
הערת אזהרה סעיף 126, למוטב צבאניאשווילי יוסף, יקר-אל חיים ושאלוב אירמה, מגרש בהתאם להתחייבות מיום 10/06/2021. על כל הבעלים.	

7.2 הסכם מכר

להלן עיקר פרטי הסכם המכר מושא המימוש:

תאריך	17/06/2021
המוכרים	אדלשטיין ג'אן פייר אדלשטיין סופי ג'ולייט אדלשטיין אריק פרנק
הקונים	יוסף צבאניאשווילי חיים יקר-אל אירמה שאולוב
הממכר	זכויות המוכרים בחלקה 35 בגוש 10497
התמורה	₪ 500,000

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון מהווה חלקה 35 בגוש 10497, 4.581% חלקים ממגרש מספר 7 ביעוד מגורים ג'3 בהתאם לתכנית כ/248.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס בחלק הצפוני מזרחי של קרית אתא.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע בשומות הצדדים	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
כ/248	20/06/2018	₪ 1,439,567	₪ 248,000

9.1 עמדת המשיבה

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. מיקום החלקה הנדונה במתחם גבעת הכלניות בו מתוכננת שכונה ייחודית עם תכנון מודרני המנצל את טופוגרפית המתחם.

ב. בבחינת שווי מצב קודם הובא בחשבון כי החלקה הנדונה נכללת ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

ג. בבחינת שווי מצב חדש הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כדלקמן:

1. מגרש התמורה, שטחו, ייעודו וזכויות הבניה המוקנות בו.

2. חלק המיוחס לחלקת המקור, במגרש התמורה.

3. בוצעה התאמה לשווי המגרשים בגין התנאים הייחודיים של כל מגרש בהתאם למקדמי השווי שנקבעו בטבלת האיזון של התכנית.

ד. שווי מ"ר קרקע במצב הקודם נקבע לסך של 125 ₪ ושווי קרקע ליח"ד במצב החדש נקבע לסך של 460,000 ₪, בהתאם לנתונים הבאים:

טל. 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם MIXER, רחוב אריק איינשטיין 3, בניין B, הרצליה, 4674903

עמוד 7 מתוך 22

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

מצב קודם

אזור	תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	תמורה	תמורה למ"ר קרקע	יעוד בתמ"מ/6
חלק צפוני	29/11/2015	10252	36	710.00	75,000 ₪	106 ₪	אזור לפיתוח עירוני ושטח פתוח עירוני
	16/11/2016	10252	23	7893.00	1,213,628 ₪	154 ₪	אזור לפיתוח עירוני
	16/11/2016	10252	4	4642.00	713,754 ₪	154 ₪	-
	08/01/2018	10252	5	21126.00	3,168,900 ₪	150 ₪	אזור לפיתוח עירוני
	21/02/2018	10252	7	5860.00	366,000 ₪	62 ₪	אזור לפיתוח עירוני
	08/06/2020	10260	11	409.00	58,668 ₪	143 ₪	אזור מטרופוליני משולב
	03/03/2021	10294	40	369.00	40,000 ₪	108 ₪	אזור מטרופוליני משולב
	ממוצע						
חלק דרומי	10/07/2017	11029	16	2283.00	285,375 ₪	125 ₪	אזור לפיתוח עירוני
	17/08/2017	11032	21	3554.00	450,000 ₪	127 ₪	
	17/05/2018	11030	10	661.00	37,000 ₪	56 ₪	
	23/07/2020	11042	99	500.00	80,000 ₪	160 ₪	
	ממוצע						

הערה:

הליכי התכנון והאישור של תכנית כ/248 התפרסו לאורך מספר שנים. הובאו בחשבון עסקאות השוואה במצב הקודם שאינם מהמתחם נשוא השומה, ע"מ לנטרל את הפוטנציאל מתכנית כ/248 אשר מהווה את המצב התכנוני החדש.

מצב חדש

מכרזי רמ"י:

מגרש	יעוד	שטח מגרש	יח"ד	הוצ' פיתוח	סכום זכייה	סה"כ (פיתוח + זכייה)	תמורה בקיזוז עלות פיתוח עירונית *
16	מגורים ג'3	3 ד'	33	6,398,032 ₪	7,446,816 ₪	13,844,848 ₪	11,732,848 ₪
43	מגורים ג'4	4.9 ד'	85	14,993,345 ₪	30,058,180 ₪	45,051,525 ₪	39,611,525 ₪
44	מגורים ג'4	4.9 ד'	85	14,933,345 ₪	30,058,556 ₪	44,991,901 ₪	39,551,901 ₪
24	מגורים ג'2	5.5 ד'	62	22,938,372 ₪	42,024,556 ₪	64,962,928 ₪	57,730,928 ₪
271	מגורים ג'1	5.65 ד'	51				
25-26	מגורים ג'2	7.4 ד'	82	26,591,288 ₪	49,875,188 ₪	76,466,476 ₪	67,954,476 ₪
291	מגורים ג'4	6.2 ד'	51				

טל. 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם MIXER, רחוב אריק איינשטיין 3, בניין B, הרצליה, 4674903

עמוד 8 מתוך 22

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

24,824,599 ₪	28,280,599 ₪	18,180,888 ₪	10,099,711 ₪	54	4.2 ד'	מגורים ג'2	69
42,833,392 ₪	47,441,392 ₪	31,020,000 ₪	16,421,392 ₪	72	10.8 ד'	מגורים ב'	31-33
39,276,580 ₪	43,884,580 ₪	27,463,188 ₪	16,421,392 ₪	72	10.8 ד'	מגורים ב'	34-36
38,946,948 ₪	43,554,948 ₪	27,133,556 ₪	16,421,392 ₪	72	11.4 ד'	מגורים ב'	37-39

* 64,000 ₪/יח"ד.

מקדמי שווי בהתאם לטבלת ההקצאות:

מגרש	שצ"פ	טופו'	קרבה לכביש ראשי + אקוסט'	מתקן הנדסי	יעוד	קרקע ליח"ד ללא פיתוח עירוני	קרקע ליח"ד בנטרול מקדמים	קרקע ליח"ד בנטרול מקדמים ומקדם יעוד
16	1	1.01	1	1	0.88	355,541 ₪	352,021 ₪	400,023 ₪
43	1.1	1.01	0.95	1	0.8	466,018 ₪	441,535 ₪	551,919 ₪
44	1.1	1.01	0.95	1	0.8	465,316 ₪	440,870 ₪	551,088 ₪
24	1.1	1.02	1	1	0.88	510,893 ₪	486,851 ₪	517,927 ₪
271	1.025	1.005	1	1	1			
25-26	1.1	1.02	1	1	0.88	510,936 ₪	485,690 ₪	516,691 ₪
291	1.025	1	1	1	1			
69	1	1.01	0.97	1	0.88	459,715 ₪	469,240 ₪	533,228 ₪
						ממוצע מגורים ג'1		511,813 ₪
31-33						594,908 ₪	613,307 ₪	594,444 ₪
34-36						545,508 ₪	553,160 ₪	537,049 ₪
37-39						540,930 ₪	567,304 ₪	550,780 ₪
						ממוצע מגורים ב'		577,924 ₪
								561,091 ₪

שווי קרקע ליח"ד לפי יעוד:

יעוד	שווי	שווי קרקע ליח"ד בהתאמה למועד הקובע לפי מדד מחירי הדירות של הלמ"ס
מגורים ג'1	536,452 ₪	460,000 ₪
מגורים ג'2	472,078 ₪	404,800 ₪
מגורים ג'3	472,078 ₪	404,800 ₪
מגורים ג'4	429,161 ₪	368,000 ₪
מגורים ב'	552,545 ₪	473,800 ₪

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה:

מועד קובע 20/06/2018	כ/248
מצב חדש	
שווי קרקע ליח"ד	שווי 460,000 ₪
מספר יח"ד	99
שווי מגרש ללא התאמות	שווי 45,540,000 ₪
מקדם התאמה ליעוד מגורים ג'3	0.88
מקדם שצ"פ	1.05
מקדם שב"צ	0.95
מקדם קרבה לכביש ראשי	0.96
מקדם מושע	0.90
סה"כ	שווי 34,538,410 ₪
חלק יחסי נישום	4.581%
סה"כ שווי מצב חדש	שווי 1,582,205 ₪
מצב קודם	
שטח חלקה 35 נכלל באיחוד וחלוקה	1,001 מ"ר
חלק בעלים בחלקה	100%
מקדם יעוד שטח לתכנון בעתיד	1.10
שווי מ"ר קרקע חקלאי	125 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	שווי 137,638 ₪
השבחה	שווי 1,444,567 ₪
קיצוז תשלומי איזון לתשלום	שווי 5,000 -
סה"כ השבחה	שווי 1,439,567 ₪
היטל השבחה	שווי 719,784 ₪

9.2 עמדת המבקשים

בבחינת ההשבחה עקב אישור תכנית כ/248 הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כדלקמן:

א. מצב קודם -

בבחינת שווי מצב קודם הובאו בחשבון מאפייני חלקת המקור כגון מיקומה, צורתה, שטחה והעובדה כי הינה בבעלות משפחתית אחת.

בהתאם לתכנית כ/150 החלקה מסווגת באזור לתכנון בעתיד ובהתאם לתמ"מ/6 - אזור מרקם עירוני. לאור האמור לעיל, קובע שמאי המבקשים כי שווי המצב הקודם הינו נגזרת של השווי במצב החדש, המגלם דחייה וסיכון עד להכנת תכנית מפורטת.

בתחשיב ההשבחה קבע שמאי המבקשים מקדם 0.67 המגלם דחייה (זהירה) של 7 שנים בשיעור היוון של 6%.

ב. מצב חדש -

בבחינת שווי מצב חדש הובאו בחשבון מקדמי התאמה כדלקמן:

- מושע - הפחתה בשיעור של 15% מאחר ובמגרש ההקצאה בעלי זכויות רבים.
 - מקדם סיכון בגין אי פיתוח המתחם - בהתאם להלכת ציון פמיני (בר"ע 4217/04), בבחינת ההשבחה יש לבחון את הפער בין הזכויות מהתכנית הקודמת לבין הזכויות בתכנית המשביחה לפי ערכי המקרקעין במועד כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה.
- נכון למועד הקובע, שנת 2018, קיים סיכון רב להיעדר פיתוח לתקופה ארוכה עד ליכולת בנייה במתחם. רק בראשית שנת 2020 נחתם "הסכם גג". לפיכך, קונה סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע ערכי שווי נמוכים משמעותית המגלמים סיכון רב ודחייה צפויה עד לפיתוח המתחם.

ג. ערכי שווי -

שווי מצב קודם נבחן בשתי חלופות:

חלופה א' - שווי כחלק משווי המצב החדש.

חלופה ב' - בהתאם לשווי מ"ר קרקע של 500 ₪.

שווי קרקע ליח"ד במצב החדש נקבע לסך של 300,000 ₪.

להלן נתוני ההשוואה המוצגים בשומת המבקשים:

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

מצב קודם

ערכים כפי שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע דוד דדון לקרקע בתחום תכנית

כ/450/ב':

שמואל מכריע	שמואל המשיבה	מועד קובע	
₪ 350	₪ 380	16/04/2014	שווי קרקע אסורה לבנייה עד להכנת תכנית מפורטת
	₪ 500		בהתאמה לעליית המחירים בין השנים 2014 ל- 2018

הערה: המקרקעין הנדונים נכללים בתחום אתר עתיקות.

במחירי הזכייה של מכרזי רמ"י, המטרד מגולם.

ככל ובחינת השווי תעשה ע"ב נתוני השוואה ממתחמים אחרים בהם לא קיים אתר עתיקות, יש

לבצע התאמות לנתונים.

מצב חדש

מכרזי רמ"י:

מספר מגרש	יעוד	שטח מגרש	מס' יח"ד	מחיר זכייה	מחיר זכייה ליח"ד
69	מגורים ג'2	4.2 דונם	54	₪ 18,180,188	₪ 336,670
					0.90
					₪ 303,000
16	מגורים ג'3	3 דונם	33	₪ 7,446,816	₪ 225,661
					1.20
					₪ 270,000
31-33	מגורים ב'	10.8 דונם	72	₪ 31,020,000	₪ 430,833
					1.3
					₪ 330,000
34-36	מגורים ב'	10.8 דונם	72	₪ 27,463,188	₪ 381,433
					1.3
					₪ 293,000
37-39	מגורים ב'	11.4 דונם	72	₪ 27,133,556	₪ 376,855
					1.3
					₪ 290,000
43	מגורים ג'4	4.9 דונם	85	₪ 30,058,180	₪ 353,626
					0.85
					₪ 300,000
44	מגורים ג'4	4.9 דונם	85	₪ 30,058,556	₪ 353,630
					0.85
					₪ 300,000

עוד מציין שמאי המבקשים כי בנספח לטבלת איחוד וחלוקה לתכנית תמ"ל/1024

שנערכה ע"י המשיבה, למועד הקובע יולי 2018, נקבע שווי קרקע ליח"ד בסך של 180,000

₪.

טל. 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם MIXER, רחוב אריק איינשטיין 3, בניין B, הרצליה, 4674903

עמוד 12 מתוך 22

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה המוצג בשומת המבקשים:

מועד קובע 20/06/2018	כ/248
מצב חדש	
99	יח"ד במגרש תמורה 7
4.581%	חלק יחסי מוקצה לחלקת מקור
4.53519	מספר יח"ד מוקצות לבעלי הזכויות בחלקה 35
₪ 300,000	שווי קרקע ליח"ד ללא פיתוח וללא הפחתה למושע
80%	התאמה לזמן (ממועד מכרזי רמ"י למועד הקובע)
80%	הפחתה בגין סיכון להעדר פיתוח לתקופה ארוכה
85%	מקדם מושע
₪ 740,143	סה"כ שווי מצב חדש
מצב קודם	
0.67	מקדם שווי מתוך שווי מצב חדש (7 שנים, 6%)
₪ 492,237	שווי מצב קודם
₪ 247,906	ההשבחה
₪ 123,953	היטל השבחה

9.3 תגובת המשיבה לשומה האחרת

א. שווי מצב קודם

שווי מצב קודם נקבע בהתבסס על נתוני השוואה של חלקות הנכללות בתחום תמ"מ/6 ביעוד פיתוח עירוני ואזור מטרופוליני משולב ומכאן כי עסקאות אלה מגלמות פוטנציאל כללי לשינוי היעוד, בדומה למצב הקודם במתחם הנדון וללא השפעת התכנון הקונקרטי. שמאי המשיבה מציין כי הליך התכנון של התכנית הנדונה החל כבר בשנת 2005 ולפיכך לא הובאו נתוני השוואה מהמתחם הנדון.

שמאי המבקשים קבע את שווי הקרקע במצב הקודם כנגזרת של שווי קרקע במצב החדש. שווי הקרקע במצב הקודם ע"פ שמאי המבקשים מגלם קרקע דחווה ל-7 שנים.

להלן התייחסות שמאי המשיבה לאופן קביעת שווי מצב הקודם בשומת המבקשים:
קביעת שווי המצב הקודם ע"ב שווי המצב החדש מנוגד לפסיקה הקובעת כי יש לנטרל את השפעת התכנון החדש בקביעת שווי הקרקע במצב הקודם.

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

שמאי המבקשים בתחשיביו נקט למעשה בנוסחה של קרקע ספקולטיבית:

$$y = \frac{\left(x - \frac{(x-y)}{2}\right) \times \text{סיכון}}{1.06^n}$$

x = מצב חדש

y = מצב קודם

n = מספר השנים

בתחשיב שמאי המבקשים אין התייחסות לרכיב היטל ההשבחה הצפוי וכן לסיכון (ביחס לוודאות ההקצאה במתחם).

כמו כן, שמאי המשיבה חולק על הדחייה שנקבעה בשומת המבקשים. לגישתו, בהתחשב בהיקף התכנית ובעלי הזכויות, דחייה של 7 שנים אינה סבירה.

שווי מ"ר קרקע בשומת המבקשים נקבע בהתבסס על החלטת השמאי המכריע דוד דדון לנכס הכלול בתחום תכנית כ/450 ב'.

המצב הקודם של חטיבת הקרקע הכלולה בתחום תכנית כ/450 ב' שונה מהמתחם הנדון - תכנית כ/450 ב' הינה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות בניה מפורטות, חלוקה לייעודי קרקע והתנויית דרכים (הוצאת היתרי בניה הינה לאחר אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בלבד).

ב. שווי מצב חדש

שווי קרקע ליח"ד בשומת המשיבה נקבע בהתבסס על מכרזי רמ"י בתוספת עלויות פיתוח אשר גובה רמ"י ובניכוי היטלי הפיתוח אשר ישולמו ע"י היזם בעת הוצאת היתר בניה.

שווי קרקע ליח"ד בשומת המבקשים נקבע ע"ב מכרזי רמ"י ובהתעלם מהוצאות הפיתוח.

שמאי המשיבה מציין כי החלוקה בין מרכיב הקרקע למרכיב הפיתוח במכרזי רמ"י הינה מלאכותית, כאשר בפועל בחינת שווי השוק של הקרקע נקבע על מרכיב הקרקע בתוספת הוצאות הפיתוח.

שמאי המבקשים מפנה לערכי השווי שנקבעו בטבלת ההקצאות לתכנית תמ"ל/1024. להלן התייחסות שמאי המשיבה:

- 1) אין להשליך משווי בטבלאות האיזון להיטל השבחה, בין היתר לאור העובדה כי טבלאות האיזון נערכות בד"כ כמה שנים לפני מועד אישורן, והן אינן מביאות בחשבון דחיה, היטל השבחה צפוי וכדומה.
- 2) בינוי שונה - תמ"ל/1024 הינה במרקם עירוני, להבדיל מגבעת הכלניות שהינה שכונה יוקרתית הנמצאת במזרח העיר ומושפעת ממחירי גבעת אלונים, גבעת טל וגבעת רם המאופיינות ברמת מחירים גבוהה יותר מאשר במרכז העיר.
- 3) עסקאות ההשוואה אשר הובאו בחשבון בנספח הנ"ל הינם מהשנים 2015-2016.

טל. 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם MIXER, רחוב אריק איינשטיין 3, בניין B, הרצליה, 4674903

עמוד 14 מתוך 22

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

ג. מקדמי הפחתה / התאמה במצב החדש

- 1) הפחתה למושע - בשומת המשיבה נקבע מקדם מושע בהתאם למקדם שהובא בחשבון בטבלאות האיזון בהתחשב בהיקף בעלי הזכויות.
- 2) התאמה לזמן - בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה של 20% ממועד מכרזי רמ"י ועד למועד אישור התכנית.
בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה של כ- 15% בהתאם למדד מחירי הדירות של הלמ"ס עבור מחירי הדירות.
- 3) התאמה לפיתוח - בשומת המבקשים נקבעה הפחתה ל"סיכון להעדר פיתוח לתקופה ארוכה" לאור העובדה כי במועד הקובע עדיין לא נחתם הסכם הגג. שמאי המשיבה מציין כי הסכם הגג אינו רלוונטי לעניין הפיתוח ומתן היתרי בניה במתחם גבעת הכלניות הנדון. הסכם הגג עוסק בעיקר בכימות עלות הקמת תשתיות "על" הנדרשות בתכנית בה היזם הוא המדינה ולמדינה לפחות 80% מזכות הבעלות בקרקע - תמ"ל/1024 ותמ"ל/1025.
כמפורט בתקנון התכנית כ/248, התנאים למתן היתר בניה הינם סטנדרטים ומקובלים לתכנית בניין עיר, ולא קיימת בהם שום תלות בהסכמי הגג. יתרה מכך, כמפורט במכתבה של סגנית מהנדס העיר הגב' זיוה בן חמו מיום 28/01/2020, רוב דרכי הגישה ותשתיות העל בוצעו והושלמו עד ובסמוך לאישור התכנית כ/248 ולפני החתימה על הסכמי הגג.
מעבר לאמור לעיל, חתימה על הסכמי הגג ותוכנם, אינם מפורסמים לציבור ובשל כך גם אין להם כל השפעה, גם אם היה קשר כלשהו בין הסכמי הגג למתן היתר בניה בשכונה דבר שמוכחש על ידי המשיבה מכל וכל.
עוד מציין שמאי המשיבה כי הסכמי הגג התגבשו והוכנו כמעט במלואם עוד בשנת 2016 במקביל להכנת תמ"ל/1024 ותמ"ל/1025, טרם אישור תכנית כ/248. כך שככל שטענת שמאי המבקשים כי יש להסכם השפעה על הציבור, הרי שאותו מצב שרר בעת אישורה של תכנית כ/248.

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה קובע כי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה לפיתוח. ציפיות אלו מגולמות בתמורות ששולמו במסגרת מכרזי רמ"י.

9.4 התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים

להלן עיקר טענות הצדדים כפי שהוצגו בדיון שהתקיים ביום 06/09/2022:

טענות המבקשים -

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה לפי 90% משווי הנכס, והדבר מצביע על חוסר סבירות ביחס להקצאה שהתקבלה בתכנית - חלקה בשטח של כ- 1 דונם במצב הקודם ובמצב החדש הקצאה של כ- 4.5 יח"ד במושע (משקף צפיפות של 9 יח"ד/דונם נטו).

עוד מציין שמאי המבקשים כי ההקצאה שהתקבלה הינה בבניין גבוה ולא בניין בבנייה מדורגת כמו מרבית הבינוי בתכנית.

טל. 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם MIXER, רחוב אריק איינשטיין 3, בניין B, הרצליה, 4674903

עמוד 15 מתוך 22

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

שמאי המבקשים מציין כי בחינת שווי מצב קודם בשומתו לא נבחנה כשווי קרקע ספקולטיבית אלא לפי שווי מ"ר קרקע בסך של 500 ₪. יודגש כי הקרקע במצב הקודם הינה ביעוד "לתכנון בעתיד" ולא קרקע חקלאית.

בשומות היטל השבחה אחרות שנערכו ע"י שמאי המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע של 380 ₪ למועד הקובע 16/04/2014, ראוי היה לקבוע את שווי המצב הקודם בענייננו, לכל הפחות, בערך זהה.

ביחס לשווי מצב חדש - מפנה לניתוח מכרזי רמ"י שהוצגו בשומתו וחוזר על הטענה לפיה שווי קרקע ליח"ד בשומת המשיבה אינו סביר (פי 2.5 מתוצאות המכרזים).

פיתוח חטיבת הקרקע - במועד הקובע בענייננו, קונה סביר היה מביא בחשבון כי מועד פיתוח הקרקע אינו ידוע ואף צפו כי הפיתוח יושלם רק בעוד 20-30 שנים. ביקושים במתחם ע"י יזמים החלו רק עם פרסום מכרזי רמ"י בהם הייתה התייחסות לפיתוח מואץ בחטיבת הקרקע.

ביחס לקטע דיוור אלקטרוני של הגב' זיוה בן חמו, סגנית מהנדס העיר, אשר הוצג ע"י המשיבה, מבקש שמאי המבקשים הצגת הדיוור האלקטרוני במלואו ומתן זכות תגובה. עוד מציין שמאי המבקשים כי מבירור שערך עם יזמים במתחם, נמסר לו שגם לאחר מועד הזכייה לא ניתן היה להוציא היתרי בניה במתחם בגלל חוסר תשתיות.

טענות המשיבה -

בבחינת שווי מצב קודם, לא ניתן להשוות את המתחם הנדון למתחם תכנית כ"450/ מאחר ומתחם תכנית כ"450/ שונה במאפייניו מהמתחם הנדון, כפי שפורט בתגובת המשיבה.

מרבית חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית כ"248/ הייתה בעבר ביעוד חקלאי ומקצתה ביעוד לתכנון בעתיד. מדובר במתחם מורכב הכולל כ- 800 בעלי זכויות. כבר במצב הקודם היה ברור כי יהיה שינוי יעוד ונשאלו רק השאלות מתי ומה יהיו התמורות. השאלה האם המתחם יפותח או לא כלל לא עלתה.

שווי מצב קודם נקבע בהתבסס על נתוני השוואה מאזורים ביעוד לפיתוח בהתאם לתמ"מ/6.

נתוני ההשוואה אשר הוזכרו ממתחמים שונים וממועדים שונים, אינם רלוונטיים בענייננו.

חוזר על הטענה כי יש להוסיף לשווי את הוצאות הפיתוח, למעט הוצאות נורמטיביות, כפי שהוצג בשומת המשיבה.

חוזר על טענותיו ביחס לייחודיות המתחם והבנייה המתוכננת בו.

חוזר על הטענה כי במועד הקובע לא הייתה כל מניעה לקידום הפיתוח במתחם. לא ניתן להתייחס למתחם כאל מתחם נידח ללא כל תשתיות. חטיבת הקרקע הנדונה כלולה במרחב המפותח של העיר ובסמיכות לעורקי תחבורה ארציים. קונה סביר היה מביא בחשבון הן במועד הקובע (2018) והן כיום כי ישנן תשתיות למעט פיתוח פנימי. אין הצדקה למקדם הפחתה בגין העדר פיתוח כדברי שמאי המבקשים.

טל. 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם MIXER, רחוב אריק איינשטיין 3, בניין B, הרצליה, 4674903

עמוד 16 מתוך 22

10. הכרעה

10.1 מועד קובע

בשומות הצדדים נקבע כי המועד הקובע הינו 20/06/2018.

תכנית כ/248 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 05/06/2018 ובעיתונים ביום 22/06/2018.

בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

לאור האמור לעיל, המועד הקובע בענייננו הינו 07/07/2018, 15 ימים ממועד פרסום אישורה בעיתונות.

10.2 מתודולוגיית תחשיב השבחה

שווי מצב חדש בשומות הצדדים חושב במתודולוגיה זהה (הצדדים חלוקים ביחס לשווי ולמקדמי ההתאמה השונים כפי שיפורט בהמשך), אך קיימת שונות ביחס למתודולוגיית תחשיב השווי במצב הקודם.

בשומת המשיבה נבחן שווי המצב הקודם בהתאם לשטח החלקה הרשום והמשתתף בתכנית (במצב הנכנס), לפי שווי מ"ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד.

שווי המצב הקודם בתחשיב שומת המבקשים נקבע לשיעור של 0.67 משווי המצב החדש.

הכרעה:

המצב הקודם -

ככלל, קיימת עדיפות לבחון את שווי המצב הקודם - קרקע לתכנון בעתיד, בגישת ההשוואה הישירה, קרי נתוני מכר של קרקעות ביעוד זהה ובסביבת הנכס הנדון. בבחינת סביבת הנכס הנדון וקרית אתא בכלל, לא נמצאה קרקע במאפיינים זהים ממנה ניתן להקיש ביחס לשווי הנכס הנדון במצב הקודם.

יצוין כי נבחנו נתוני ההשוואה המוזכרים בשומת המשיבה ואף אותרו עסקאות נוספות בגושים אלו, חלקם אף לא במרחב התכנון של הועדה המקומית קרית אתא. לא למותר לציין כי בהתאם למידע המפורסם במערכת מידע נדל"ן, מתקבלים ערכי שווי חריגים, ובהעדר פירוט ביחס לעסקאות אלה, לא ניתן להתבסס עליהן לקביעת השווי במצב הקודם.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי שווי המצב הקודם יבחן כנגזרת מהשווי במצב החדש, יחד עם זאת נוסחת הקרקע הספקולטיבית צריכה לגלם את הרכיבים הבאים:

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

- א. היטל השבחה צפוי - מחצית הפרש השווי בין המצב החדש לבין המצב הקודם.
ב. הדחייה הצפויה בעינינו עד להשלמת ההליך התכנוני הנ"ל.
ג. שיעור היוון ראוי המגלם את התשואה חסרת הסיכון בהשקעה אלטרנטיבית בתוספת "פרמיה" המשקללת את הסיכון המוגבר ואי הוודאות במימוש ההנחות אותן הניח.
כלומר, הסכום שאותו יהיה מוכן לשלם אותו רוכש סביר (בדומה למפורט בסעיף 4 לדברי ההסבר לתקן מס' 3 של הועדה לתקינה שמאית) מתבסס על נוסחת ציפיה אשר מגלמת היטל השבחה צפוי בגין אישור תכנית ודחייה ראויה. להלן הנוסחה:

- X מייצג שווי מצב קודם.
-Y מייצג שווי מצב חדש בהתאם לשטח נטו.
-Z מייצג הפקעה צפויה, במקרה הנדון, מאחר וההליך התכנוני הינו אך ורק לצורך איחוד וחלוקה, מקדם זה הינו "0".
-I מייצג שיעור היוון.
-N מייצג תקופת דחייה.

$$Y = \frac{X(1 - Z) - \left(\frac{Y - X}{2}\right)}{(1 + I)^N}$$

המקדם שישמש בתחשיב הינו תוצאת ההצבה בנוסחה הנ"ל, תוך שימוש בפרמטרים

הבאים:

$$1 = Y$$

$$7\% = I$$

$$9 = N \text{ שנים}^1$$

בהתאם לנוסחה זו מתקבל כי $X = 0.374$.

המצב החדש -

בהינתן נתוני השוואה ביחס לשווי המצב החדש, מקובלת עלי מתודולוגיית ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים.

¹ נבחנו תכניות חדשות (כ/450/ב', כ/256, כ/248) לשינוי יעוד במרחב התכנון של קרית אתא והתקבל כי הזמן הממוצע ממועד הגשת התכנית ועד לאישורה הינו כ- 9 שנים.

טל. 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם MIXER, רחוב אריק איינשטיין 3, בניין B, הרצליה, 4674903

עמוד 18 מתוך 22

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

10.3 ערכי שווי ומקדמים

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי כמפורט להלן:

תכנית	שומת המשיבה	שומת המבקשים
כ/248	מצב קודם	500 ש"ח/מ"ר קרקע
	מצב חדש	300,000 ש"ח / קרקע ליח"ד
	460,000 ש"ח/קרקע ליח"ד	

כמו כן, הצדדים קבעו מקדמי התאמה לשווי כדלקמן:

שומת המבקשים	שומת המשיבה		
500 ש"ח/מ"ר קרקע	125 ש"ח/מ"ר קרקע		מצב קודם
		1.1	מקדם יעוד שטח לתכנון בעתיד
500 ש"ח/מ"ר קרקע	137.50 ש"ח/מ"ר קרקע		סה"כ שווי מצב קודם
300,000 ש"ח/קרקע ליח"ד	460,000 ש"ח/קרקע ליח"ד *		מצב חדש
	0.88	**	מקדם התאמה ליעוד מגורים ג'3
	1.05	**	מקדם שצ"פ
	0.95	**	מקדם שבי"צ
	0.96	**	מקדם קרבה לכביש ראשי
0.85	0.90		מושע
0.80	*		התאמה למועד ***
0.80	-		מקדם סיכון להעדר פיתוח לתק' ארוכה
163,200 ש"ח/קרקע ליח"ד	348,873 ש"ח/קרקע ליח"ד		סה"כ שווי קרקע ליח"ד במגרש הנדון

* שווי קרקע ליח"ד בהתאמה למועד הקובע לפי מדד מחירי הדירות של הלמ"ס.

** מקדמי התאמה בהתאם לטבלת האיזון.

*** ממועד מכרזי רמ"י.

טל. 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם MIXER, רחוב אריק איינשטיין 3, בניין B, הרצליה, 4674903

עמוד 19 מתוך 22

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

הכרעה:

שווי במצב החדש -

להלן ניתוח מכרזי רמ"י בחטיבת הקרקע הכלולה בתחום התכנית הנדונה:

תאריך	מס' מכרז	מגרש	יעוד	יח"ד	מחיר זכייה+ הוצ' פיתוח	קרקע ליח"ד	קרקע ליח"ד בקיזוז פיתוח עירוני *	מקדם התאמה למועד	שווי קרקע ליח"ד
25/08/2021	54/2021	69	ג'2	54	28,279,899 ₪	523,702 ₪	459,702 ₪	0.8	367,761 ₪
31/08/2021	181/2020	16	ג'3	33	13,844,848 ₪	419,541 ₪	355,541 ₪	0.8	284,433 ₪
		24, 271	ג'2, ג'1	113	64,962,928 ₪	574,893 ₪	510,893 ₪	0.8	408,715 ₪
		25-26, 291	ג'2, ג'4	133	76,466,476 ₪	574,936 ₪	510,936 ₪	0.8	408,749 ₪
		31-33	ב'1	72	47,441,392 ₪	658,908 ₪	594,908 ₪	0.8	475,927 ₪
		34-36	ב'1	72	43,884,580 ₪	609,508 ₪	545,508 ₪	0.8	436,406 ₪
		37-39	ב'1	72	43,879,556 ₪	609,438 ₪	545,438 ₪	0.8	436,351 ₪
		43	ג'4	85	44,991,525 ₪	529,312 ₪	465,312 ₪	0.8	372,250 ₪
		44	ג'4	85	44,991,901 ₪	529,316 ₪	465,316 ₪	0.8	372,253 ₪
19/10/2022	122/2022	67	ג'1	62	40,808,821 ₪	658,207 ₪	594,207 ₪	0.75	445,655 ₪
		ממוצע ללא יעוד מגורים ב' וללא מכרז משנת 2022						369,027 ₪	
		הפחתה למושע **						0.85	
		הפחתה לסמיכות לכביש ***						0.96	
		שווי קרקע ליח"ד במגרש הנדון (במעוגל)						300,000 ₪	

* 64,000 ₪ ליח"ד, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

** לאור מספר בעלי הזכויות במגרש ההקצאה במצב החדש, קיבלתי את מקדם המושע שנקבע בשומת המבקשים.
*** מקדם בהתאם לשומת המשיבה ולטבלת האיזון. לא הובאו בחשבון מקדמי התאמה בגין סמיכות לשצ"פ ושבי"צ בהנחה כי המגרשים מושא מכרזי רמ"י, חלקם גם בסמיכות לשצ"פ ולשב"צ.

הערות:

1. מניתוח תוצאות המכרזים עלה כי אין הבדל משמעותי במחיר המתקבל לקרקע ליח"ד ביעודים מגורים ג'1, ג'2, ג'3 ו- ג'4. לפיכך, אין מקום להביא בחשבון מקדם התאמה ליעוד המגרש הנדון – מגורים ג'3.
2. בחנתי את התמורה ששולמה בעסקת המכר של הנכס הנדון - חוזה מיום 17/06/2021, לפיו שולמה תמורה של כ- 500 ₪/מ"ר קרקע ברוטו. התמורה אינה תואמת את המחירים המתקבלים בעסקאות ההשוואה ועל כן לא תהווה חלק מבסיס הנתונים לקביעת שווי המצב החדש, כפי שאף, בהגינותם, נהגו שמאי הצדדים.

10.4 פטור מריבית

שמאי המבקשים ביקש את החלטתי לעניין ריבית פיגורים בהליך הנדון.
להלן התייחסותי:

הסכם המכר הינו מיום 17/06/2021.

שומת היטל ההשבחה מטעם המשיבה נערכה ביום 04/04/2022.

כמו כן, הועבר לעיוני העתק דרישת תשלום מיום 24/04/2022.

בע"א (ראשל"צ) 154/06 ד"ר גרינשטיין ראובן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה נדונה השאלה מתי מתחיל מרוץ הריבית על היטל השבחה: האם ממועד חתימת הסכם המכר או ממועד דרישת התשלום הסופית והמחייבת.

נקבע כי יש לאבחן בין מספר תקופות:

1. חיוב בריבית בגין התקופה מיום כריתת חוזה המכר ועד ליום בו דווח המימוש לועדה המקומית, ככל וחלפו יותר מ- 30 ימים.
2. מיום פניית החייב בהיטל ועד למועד קבלת דרישת התשלום או שומת השבחה מטעם המשיבה, לא יחויב הנישום בריבית מאחר ובתקופה זו לנישום בד"כ אין השפעה ו/או שליטה.
3. במקרים בהם החייב אינו חולק על השומה ועל החבות בהיטל, עליו לשלם את סכום הדרישה תוך 30 ימים מקבלתה. אם לא יעשה כן, יישא בתשלומי פיגורים מיום קבלת הדרישה ועד לתשלום.
4. במקרים בהם החייב חולק על עצם החבות, ינקוט בהליך ערעורי ויחולו הוראות סעיף 16 לתוספת השלישית.
5. במקרים בהם החייב חולק על גובה ההיטל, יערוך שומה נגדית ויגיש אותה בפרק הזמן הקבוע בתוספת השלישית. כל עוד החייב אינו נוהג בדרך הגורמת לעיכובים, אין לחייבו בריבית בגין התקופה שמיום קבלת דרישת התשלום ועד לקבלת השומה המכרעת / המוסכמת, על הסכום השנוי במחלוקת.

החלטתי בעניין הריבית הינה בהתאם לפסק הדין בעניין גרינשטיין הנ"ל.

ערן ירקוני | כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן | שמאית מקרקעין

10.5 תחשיב

מועד קובע 07/07/2018		248/כ
מצב חדש		
שווי קרקע ליח"ד במגרש הנדון (מגלם את כלל המאפיינים לרבות מושע)	₪ 300,000	
יח"ד במגרש 7	99	
חלק יחסי מוקצה לחלקת מקור	4.581%	
שווי מצב חדש	₪ 1,360,557	
מצב קודם		
מקדם שווי מתוך שווי מצב חדש (9 שנים, 7%) - ראה סעיף 10.2 לעיל	0.374	
שווי מצב קודם	₪ 508,255	
ההשבחה	₪ 852,302	
קיצוץ תשלומי איזון לתשלום	₪ 5,000 -	
סה"כ השבחה (במעוגל)	₪ 847,300	
היטל השבחה	₪ 423,650	

11. החלטה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כחלקה 35 בגוש 10497, 4.581% חלקים ממגרש מספר 7 בתכנית כ/248, הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
כ/248	07/07/2018	₪ 847,300	₪ 423,650

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק.

לעניין הריבית - ראה פירוט אופן תחשיב הריבית בסעיף 10.4 לעיל.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה