

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 1204-2023

מספרנו : 1898-04

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

חלקה 30 בגוש 11021

מגרש 902 (חלק)

לפי תכנית כ/468

אחוזת "מולר", קרית אתא

ספטמבר 2023

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 20/09/2023
מס' מינוי : 1204-2023
מספרנו : 1898-04

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית "קרית אתא"
מיוצגת ע"י גדי דגני, שמאי מקרקעין
אדוה סתיו, שמאית מקרקעין
במייל: office@gadi-degani.co.il
א.ג.נ.,

לכבוד המבקשת,
גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ
מיוצגת ע"י עו"ד צבי אליהו שמיר
עו"ד שלומי גולן
במייל: office@shamirlaw.co.il
א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

חלקה 30 בגוש 11021

מגרש 902 (חלק) לפי תכנית כ/468

אחוזת "מולר", קרית אתא

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

- הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכנית כ/468.
- מימוש זכויות: מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 29/06/2021.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 08/08/2023. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס הנישום ובסביבתו ע"י הח"מ בתאריך 31/08/2023.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	: רח' העצמאות, אחוזת מולר, קרית אתא
גוש	: 11021
חלקה	: 30
שטח החלקה הרשום	: 1,120 מ"ר
שטח החלקה נטו	: 964 מ"ר ¹
מגרש	: 902 לפי תכנית כ/468 בשטח 2,022 מ"ר
חלק יחסי במגרש	: 1/4
מהות הזכויות בנכס	: בעלות
מהות הנכס	: מגרש בלתי מבונה בייעוד מגורים מיוחד

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

מהות	המועד הקובע ²
תכנית כ/468	22/10/2014

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- 7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 22483 מיום 03/05/2023, נערכה ע"י גדי דגני, שמאי מקרקעין ואדוה סתיו, שמאית מקרקעין (להלן - "שמאי המשיבה").
- 7.2. מסמך טענות מטעם ב"כ המבקשת מיום 27/06/2023, בצירוף מסמכים.
- 7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכ"ב (המשיבה) מיום 20/07/2023.
- 7.4. נסח רישום מס' 283918 מיום 26/07/2022 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה.
- 7.5. הסכם מכר מיום 29/06/2021.
- 7.6. החלטת ועדת ערר בעררים מס' 3802/17, 3903/17, 3906/17 וקרא/9010/0318 אמנון ונאוה מולר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא, מיום 20/03/2023.

¹ בהתאם לנספח טבלת הקצאה ואיזון של תכנית כ/468 חלק מהחלקה בשטח 156 מ"ר מסווג בייעוד דרך.
² מועד תחילתה של התכנית (י.פ. + 15 יום).

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה חלק ממגרש בלתי מבונה בייעוד מגורים מיוחד (מגורים + מסחר), הידוע כחלק ממגרש מוצע 902, לפי תכנית כ/468, חלקה 30 אשר בגוש 11021 ברחוב העצמאות, "אחוזת מולר", סמוך למבואות הדרומיים של קרית אתא.

רחוב העצמאות הינו ציר האורך המרכזי החוצה את קרית אתא מצפון לדרום. הדרך מוגדרת כדרך אזורית בתמ"א 3. הכביש (בקטע שבתחום המבונה של העיר) דו מסלולי, דו נתיבי עם רצועת הפרדה מגוננת. הנכס ממוקם בחלקו הדרומי, בקטע שבין מרכז העיר (צומת העצמאות/ציונות/זבולון) ובין הכניסה הדרומית לעיר, כביש מס' 780 המחבר לכביש ארצי מס' 70.

החלקה הנדונה הינה חלק ממתחם "אחוזת מולר", בשטח כולל של 48,151 מ"ר. הטופוגרפיה מישורית.

גבולות מתחם "אחוזת מולר": צפון - רח' שלום סאלח, דרום - רח' התמרים, מזרח - דרך העצמאות, מערב - רח' הדקלים. המתחם ברמת פיתוח מינימלית.

לחלקה חזית מזרחית לרחוב העצמאות. בכללותה, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז ושטחה הרשום הינו 1,120 מ"ר. בהתאם לטבלת הקצאה 156 מ"ר מסווגים בייעוד דרך מאושרת כך ששטח נטו של החלקה הינו 964 מ"ר.

מעברו השני (מזרחי) של הרחוב - שכונת "בית וגן", שכונה בבניה רוויה בעלת חזית מסחרית.

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת בבניה חדשה המשלבת מסחר, לצד בתים צמודי קרקע ותיקים ושטחים לא מפותחים.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון בתכנית כ/468 לחלקה הנדונה מוקצה 1/4 ממגרש 902 בייעוד מגורים מיוחד בשטח של 2,022 מ"ר.

9. המצב המשפטי - הזכויות בנכס

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות מס' 283918 שהופק באמצעות האינטרנט ביום 26/07/2022 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה, עולה כי חלקה 30 בגוש 11021 בשטח רשום של 1,120 מ"ר מסוג מירי.

הזכויות הרשומות בחלקה הינן מסוג בעלות הרשומות ע"ש גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ, בשלמות.

משכנתאות: ביום 12/09/2021 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ, שם הלווה: שגראוי ייזום ובניה (אס.בי.סי) בע"מ, על סך 149,500,000 ₪, החלק בנכס בשלמות, יחד עם חלקה 44 בגוש 11021.

הערות:

ביום 29/10/1990 נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ביום 01/01/1991 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה-ס' 19 לטובת עיריית קרית אתא.
ביום 17/10/1996 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.
ביום 07/07/2021 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת שגראוי ייזום ובניה (א.ס.בי.סי)
בע"מ, תיאור הנכס: מגרש. התחייבות מיום 29/06/2021.

10. המצב התכנוני

מצב קודם

תכנית כ/150

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2595 בתאריך 10/01/1980.
מטרתה: קביעת פיתוח השטחים הכלולים בתכנית, תוך הקצאת שטחים לאזורי מגורים,
תעשייה, מסחר, מלאכה, אתרים לבנינים צבוריים, דרכים, מרכזי תחבורה וכו'.
עפ"י התכנית החלקה הנדונה כלולה באזור **מגורים ב' 1** - צפיפות בינונית נמוכה.
להלן הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר
קומות : 3 + קומת עמודים
אחוזי בניה : 70% (עד 35% בקומת קרקע)
צפיפות : 6 יח"ד לדונם

עפ"י פרק ח' סעי' 1 בתקנון: לא ינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית בנין
עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתכנית תקפה כנ"ל.

תכנית כ/150 ח'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5511 ביום 27/03/2006. תכנית מפורטת קרית אתא - חידוש
שכונת המרכז.

עפ"י התכנית החלקה כלולה באזור **ב' לתכנון מפורט**.
באזור זה יש להכין תכנית מפורטת ותכנית בינוי על כל שטח האזור. התכנית תקבע
הוראות בנושאים הבאים:

- פרוגרמה למערך יעודי קרקע.
- מערכת הנגישות (תתאפשר התחברות למתחם מרח' העצמאות).
- זכויות בניה והוראות בינוי, בהתחשב במיקום בכניסה לעיר.
- שמירת האופי המיוחד של האזור, קביעת בתים, עצים ואתרים ארכיאולוגיים לשימור.

התכנית מחלקת את אזור מגורים ב' (שאינו לתכנון מפורט) לשני סוגים: אזור מגורים ב'
1 ואזור מגורים ב' 2, בהתאם להוראות שלהלן:

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

קומות	היקף בניה מותר (%משטח המגרש)				יח"ד לדונם	יעוד
	תכסית	סה"כ שטח בניה	שטח שרות ³	שטח עיקרי		
4	45%	110%	30%	80%	6	מגורים ב' 1
4	40%	145%	45%	100%	8	מגורים ב' 2

מצב חדש

תכנית כ/468

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6893 מיום 07/10/2014. תכנית מפורטת - אחוזת מולר על הפארק.

מטרתה: הקמת שכונת מגורים בת 700 יח"ד, הקמת פארק מרכזי בשטח של כ- 17 דונם. שמירה על אופי הבינוי במתחם המבנים ההיסטוריים תוך מתן אפשרות לפיתוח מבנים מודרניים לגובה. שמירה על העצים והצמחיה הקיימת תוך שילובם בשטחים הפתוחים.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית, עולים הפרטים שלהלן:

מצב קיים

גוש	חלקה	סה"כ שטח משתתף במ"ר
11021	30	41,120 ⁴

מצב מוצע

מגרש	יעוד	שטח במ"ר	חלק	שטח הקצאה במ"ר	מס' יח"ד כולל	מס' יחסי
902	מגורים מיוחד	2,022	1/4	506	69	17

וכן תשלומי איזון לשלם בסך 312,314 ₪.

זכויות והוראות בניה

תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שרות עילי (מ"ר)	שטח שרות תת קרקעי (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים	תכסית יח"ד	מס' יחסי	צפיפות	מס' קומות
902	2,022	8,973	2,724	5,040	17,457	863%	100% ⁵	69	34	17 מעל מסחר + 3 מרתף

הוראות ביעוד מגורים מיוחד (תאי שטח 901-902):

א. שימושים: מגורים, דיור מוגן, מסחר ומשרדים לרבות מכללות, מלונאות, שירותי בריאות ומרפאות, שירותי ספורט כולל בריכה.

³ ב'1: 15% ש"ש+15% חניה ב'2: 25% ש"ש+20% חניה.

⁴ 964 מ"ר מגורים ב' לתכנון מפורט + 156 מ"ר דרך מאושרת.

⁵ תכסית תת קרקעית.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ב. הוראות בינוי:

1. תשריט הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד אך הוראות בנושאים הבאים: גובה מבנים, מרווחים ומרחקים בין בניינים הינן הוראות מחייבות.
2. הוצאת היתר בנייה על פי הנחיות מהנדס העיר לתוכנית בינוי מפורטת לשני תאי השטח יחדיו או לכל אחד מהם, שתכלול את התנאים הבאים: העמדת בניינים, העמדת המבנה/ים מעל למבנה התחתון, אופן הטיפול בחיבור הגובל בקו בנין 0, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בנין וחומרי גמר, השימוש בבנין מגורים ו/או דיור מוגן ובלבד שלא יהיה בבנין אחד שימוש מעורב בין מגורים למלונאות או בין מגורים לדיור מוגן, פירוט היקף שטחי המסחר/משרדים, תכנית עיצוב אדריכלי לחזית המבנה התחתון הפונה לרח' העצמאות אשר תקבע את מס' הקומות (2 עד 4) וגובה המבנה התחתון, החזית המסחרית הפונה לרח' העצמאות תעוצב באופן אחיד לאורך הרחוב לשני תאי השטח יחד.
3. במידה והמבנה ישמש לדיור מוגן, היקף שטחי השרות יקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם להנחיות משרד הבריאות לסוג שימוש זה.
4. מגיש הבקשה יכול להמיר את יח"ד למגורים במגורים מיוחד ביחס שלכל יח"ד ניתן 2 יחידות דיור מוגן, בכפוף להוראות שבתכנית.
5. ניתן להגיש תוכנית חניה ותנועה משותפת לשני תאי שטח. החניה התת קרקעית תהיה לפחות 80% מכלל החניות.
6. בתכנית הבנוי יהיה ניתן למקם מחסנים דירתיים בכל קומה ואלו ייחשבו כשטחי שרות.
7. הוראות שעניינן גובה המבנים, מרחק בין בניינים ואי סגירת מרפסות גג, הן בגדר הוראות אשר סטייה מהן מהווה סטייה ניכרת מתוכנית.
8. לא תתאפשר ניווד שטחים משטחי שרות לשטח עיקרי ולהיפך.
9. קו בנין לחניון התת קרקעי יהיה בהתאם למסומן בתשריט.
10. ניתן לבנות בכל דירה מרפסת קונזולית עד שטח של 20 מ"ר. בדירות דופלקס ניתן יהיה לבנות בנוסף מרפסות גג. שטח המרפסות ייחשב בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
11. שטחי השרות יכללו את השימושים הבאים: מחסן לדירה: 6 מ"ר, ממ"ד לדירה: 12 מ"ר, חדר אשפה קומתי: עד 20 מ"ר, חדר כביסה לבניין: עד 50 מ"ר, חדר לכינוסים לדיירים בבניין: עד 200 מ"ר, מחסן המשרת את כלל הדיירים לאכסון ציוד משותף לכלל הדיירים: עד 80 מ"ר, לובי לבניין: בהתאם לצורך, מתקנים טכניים ושטחי שירות אחרים: בהתאם לתקנות התו"ב, חנייה מקורה: בהתאם לנספח תחבורה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

12. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם לפיתוח בנפרד או לקבוצת מתחמים יחדיו. התוכנית תציג שלביות פיתוח תשתיות ושטחים ציבוריים, בהתלייה לפיתוח הבינוי במתחם, תחבורה, שימור, וכן סימון העצים לשימור.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב כוללת למבנים הפונים לרח' העצמאות.

ג. הוראות פיתוח:

1. הנחיות עיצוב אדריכלי של גבול תא שטח הפונה לרשות הרבים יוכנו במסגרת מפרט שיקבע ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בנייה, בתאום עם תכנית השטחים הפתוחים והציבוריים הגובלים עם תא השטח הרלוונטי.
2. הגבהים שיקבעו בתכנית הפיתוח למפלס הכניסה להולכי רגל לבנין בכל תא שטח יותאמו עם הגבהים שיקבעו בשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים לאותו תא שטח, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים לכל מתחם לפיתוח בנפרד או לקבוצת מתחמים לפיתוח יחדיו. התוכנית תציג שלביות לביצוע השטחים הציבוריים בכל מתחם והיקף השטחים הפתוחים לפיתוח בכל מתחם ובהתאם לשלביות הביצוע.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור וקבלת הנחיות ממהנדס העיר ומאיגוד ערים לאיכות הסביבה לתכנית חפירה ומילוי, בהתייחס לכל מתחם ו/או לקבוצת מתחמים.

ד. חלוקה ורישום: במסגרת הגשת בקשה להיתר בנייה יהיה ניתן לאחד שטח לתא שטח אחד במסגרת היתר בניה.

ה. תנאים למתן היתר איכלוס: תנאי למתן היתר איכלוס יהיה קבלת התחייבות של חברת ניהול לתחזוקת המתחם או תא שטח למשך 10 שנים לפחות.

ו. חזית מסחרית:

1. תותר חזית מסחרית הפונה לרחוב העצמאות.
2. המסחר יהיה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בלבד. המסחר יהיה מסחר ברמה שכונתית, אשר ישרת אף את באי הפארק.
3. הוועדה המקומית תיתן הגבלה על מספר בתי האוכל המותרים במקום, חנויות לממכר מזון יהיו בהיקפי שטחים מצומצמים.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לפתרונות שיוצעו לטיפול בריחות, אוורור, סילוק אשפה והפרדה בין אשפה מסחרית לאשפה ביתית.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

הוראות נוספות:

- בהתאם לנספח תנועה וחניה המצורף לתכנית, להלן טבלת מאזן החניות לתאי השטח הרלוונטיים:

תא שטח	שימוש	יח"ד	מס' חניות נדרשות	מס' חניות מתוכננות
902	מגורים	69	121	121 חניות תת קרקעיות
	מסחר	600 מ"ר	24	24 חניות תת קרקעיות 2 חניה תפעולית

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תכנית כ/468	22/10/2014	1,180,264 ₪	אין השבחה

עמדת המשיבה

מצב קודם - בחינת מצב תכנוני קודם עפ"י תכנית כ/150 ח':

- הובא בחשבון סיווג החלקה בייעוד קרקע "מגורים ב' לתכנון מפורט". עפ"י הוראות התכנית יש להכין תכנית מפורטת ותכנית בינוי על כל שטח האזור.
על התכנית המפורטת לקבוע הוראות כגון: פרוגרמה למערך יעודי קרקע, מערכת הנגישות (תתאפשר התחברות למתחם מרח' העצמאות), זכויות בניה והוראות בינוי, בהתחשב במיקום בכניסה לעיר, שמירת האופי המיוחד של האזור. קביעת בתים, עצים ואתרים ארכיאולוגיים לשימור.
- השמאית המחוזית לילך בן פורת, בשומה שערכה כבקרה לטבלת ההקצאות בתכנית כ/468, קבעה כי מקדם הדחיה המבטא את פרק הזמן לתכנון במצב הקודם עד לזמינות הינו 0.7. על הצד הזהיר הביאו בחשבון מקדם דחיה של 0.73 המשקף דחייה של 3 שנים להכנת תכנית מפורטת + היטל השבחה צפוי וסיכון.
- שטח המקרקעין בסך 964 מ"ר במצב הקודם נקבע על פי השטח הנכנס בטבלת ההקצאות, בניכוי השטח המסווג כדרך מאושרת.

מצב חדש - בחינת מצב תכנוני חדש עפ"י תכנית כ/468:

- הובא בחשבון זכויות והוראות הבניה בתכנית כ/468 ביחס למגרש המוקצה.
- הובא בחשבון מיקומו של מגרש 902 בסמיכות לרח' העצמאות.
- הובא בחשבון כי נקבע כי על בעלי הקרקע לשלם תשלומי איזון, על פי טבלת האיזון שערך השמאי מוטי זייד בתכנית כ/468.
- הובאה בחשבון עלות עודפת למקומות חניה והשפעתה על שווי הקרקע, בהתאם לערכים שנקבעו בשומת לילך בו פורת מיום 17/03/2014: עלות הקמת חניה תת

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

קרקעית - 73,500 ש"ח/חניה, עלות חניה פתוחה - 4,700 ש"ח/חניה, שווי חניה תת קרקעית - 39,000 ש"ח לחניה ושווי חניה פתוחה 12,000 ש"ח/חניה.

■ שווי מגרש התמורה מתבסס על עסקאות מכר בסביבת הנכס תוך ביצוע התאמות.

ערכי שווי

עפ"י עסקאות מכר בסביבת הנכס.

שווי מצב קודם: שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים ב' - 2,150 ש"ח.

שווי מצב חדש: שווי מ"ר מבונה בנכסים הממוקמים על רח' העצמאות - 1,700 ש"ח.

שווי מ"ר מבונה בנכסים הממוקמים ברחובות הפנימיים - 1,750 ש"ח.

תחשיב

שווי מצב קודם

אופן תחשיב המצב הקודם מתבסס על עקרונות שומת השמאית המחוזית לילך בן פורת מיום 17/03/2014 שנערך למתחם "אחוזת מולר":

שווי המצב הקודם מתבסס על שווי קרקע בייעוד אזור מגורים ב'2 בהתחשב בדחייה למימוש בשל הצורך להכנת תכנית מפורטת, הפקעות והיטל השבחה צפוי.

שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים ב'2 לפי כ/150 ח' (8 יח"ד לדונם) זמינה הינו כ- 2,150 ש"ח וכ- 215,000 ש"ח קרקע ליח"ד (יח"ד בשטח של 100 מ"ר).

שווי קרקע לדונם: 8 יח"ד x 215,000 ש"ח = 1,720,000 ש"ח.

לאחר הפקעה לצרכי ציבור (כ- 40%) מתקבל 600 מ"ר קרקע נטו, כלומר 5 יח"ד.

5 יח"ד x 215,000 ש"ח = 1,075,000 ש"ח

$0.625 = 1,075,000 / 1,720,000$

בהתחשב במקדם דחייה של 0.73 המשקף דחייה של 3 שנים להכנת תכנית מפורטת + היטל השבחה צפוי וסיכון מתקבל, שווי מ"ר קרקע בייעוד ב' לתכנון מפורט:

$2,150 \text{ ש"ח} \times 0.625 \times 0.73 = 980 \text{ ש"ח}$

שווי קודם:

שטח נטו בייעוד מגורים ב' לתכנון מפורט 964 מ"ר

(x)

980 ש"ח/מ"ר

944,720 ש"ח

שווי מ"ר קרקע

שווי המצב הקודם

שווי מצב חדש

ייעוד

מגורים מיוחד

שטח אק' מתואם

9,917 מ"ר אק'

שווי קרקע למ"ר מבונה

1,404 ש"ח

שווי המגרש

13,923,691 ש"ח

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הפחתה בגין חניות	(₪ 4,174,500)
סה"כ שווי המגרש	₪ 9,749,191
חלק יחסי מוקצה במגרש	1/4
שווי מצב חדש לנישום	₪ 2,437,298
ניכוי תשלומי איזון	(₪ 312,314)
סה"כ שווי המצב החדש	₪ 2,124,984

ההשבחה

שווי המצב החדש	₪ 2,124,984
שווי המצב הקודם	₪ 944,720
ההשבחה	₪ 1,180,264

שומה מכרעת ביחס למגרש 902 שבנדון

ביחס למגרשים שונים בתכנית כ/468 ובתוכם מגרש 902 שבנדון שנערכה ביום 16/03/2022 שומה מכרעת ע"י השמאי עומר סרחאן.
הועדה חולקת על השמאי המכריע במס' נושאים ובין היתר שיעור ההפרשות הצפוי במצב הקודם, אופן חישוב העלות העודפת למקומות החניה והשפעת מאפייני מגרש 902 המוקצה על שוויו. בחישוב ההשבחה בנכס שבנדון על פי עקרונות השומה המכרעת מתקבלת השבחה בסך של 253,686 ₪.

עמדת המבקשת

- אין מחלוקת על כך כי החלקה הייתה במצב הקודם בייעוד ב'2 לפי תב"ע כ/150.
- אין מחלוקת כי החלקה בייעוד החדש היא 1/4 ממגרש 902 בתב"ע כ/468.
- בערר הקודם הוגשה חוות דעתו של המאירי על שווי מצב קודם בייעוד זה ומצב חדש בייעוד זה.
- בהחלטת השמאי המכריע באותו גוש ובאותה תכנית מתאר נקבע כי:
שווי מצב קודם בהתאם לנוסחה שבעמוד 18 לחוות הדעת 73,330,000 ₪ חלקי 36,402 מ"ר - היינו 2,014.44 ₪ למ"ר X 964 מ"ר ובסך הכל 1,941,496 ₪.
שווי ייעוד חדש מגרש 902 בשלמות כ- 4,730,710 ₪ המתרגמים 1/4 חלקים כ- 1,182,677.5 ₪.
- המערערים יחזרו על כל טענותיהם בשומה המקורית שהגישו על ידי השמאי המאירי, אולם לנוכח העובדה כי קיימת הכרעה מחייבת ביחסים בין הצדדים, וזאת בעניין ההחלטה של השמאי המכריע בחלקה 44, יקבלו המבקשים את החלטתו מבלי לוותר על כל זכות שיש להם עם פי דין, את השוויים שקיבלו בחלקה 44 כשוויים מחייבים.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

התייחסות המשיבה

▪ **המצב הקודם - הפרשות לצרכי ציבור** - במסגרת שומה זו ועל אף שידוע כי השמאי המכריע כבר הכריע בסוגיית שיעור ההפרשות לצרכי ציבור, להלן מס' נקודות נוספות בנושא:

1. שיעור ההפרשות לצרכי ציבור בשומה המכרעת מתבסס על תכניות שלא אושרו מעולם ואשר אינן משקפות את השיעור הראוי להפרשת צרכי ציבור - תכנית כ/422 ותכנית כ/מק/194 א' עליהן התבסס השמאי המכריע בקביעתו לענין שיעור צרכי הציבור, לא אושרו מעולם. הוראות התכנייות, לקבות שיעורי ההפרשות לצרכי ציבור שעולים מהן, לא תאמו את עמדת הועדה המחוזית דאז ומשום כך לא הגיעו התכניות לכדי אישור. יש לשקול שנית את קביעתו של השמאי המכריע אשר התבססה על תכניות נעדרות כל תוקף, אשר מעצם העדרן מעמדן הסטטוטורי ברור כי אינן משקפות את עמדת הועדה המחוזית.

2. שיעור ההפרשות לצרכי ציבור בשומה המכרעת מתבסס על מכתב ממהנדס הועדה אשר אינו רלוונטי למועד הקובע - המסמך ממהנדס הועדה נערך במועד מוקדם לאישור תכנית כ/150ח', אשר אושרה בשנת 2006 ואינו רלוונטי למועד הקובע (שנת 2014).

3. שיעור ההפרשות הראוי לצרכי ציבור במצב הקודם לתכנית כ/468 - נקודות נוספות - תכנית כ/468 בעצמה מצביעה על אחוז ההפרשות המינימלי שיש להביא בחשבון (ומגשימה את הציפייה המינימלית לכל הפחות) וכוללת הפרשות בשיעור 49% (מבלי להביא בחשבון את השפ"פ).

גם לילך בן פורת, השמאית המחוזית אשר ערכה בקרה לטבלת ההקצאות והאיזון בתכנית כ/48, סברה ששיעור ההפרשות אותו יש להביא בחשבון הינו 40%. יודגש כי על פי חוות דעתה נערכה טבלת האיזון בפועל.

גם קביעתו (הנכונה) של כבוד השמאי המכריע עומר סרחאן כי בבניה רוויה נדרשים שטחים ירוקים וחומים בהיקף גדול יותר מאשר בבניה צמודת קרקע, אינה מתיישרת עם שיעור ההפרשות הנמוך של 30% שנקבע על ידו.

- "המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור" - בהתאם למדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור שנערך ע"י מנהל התכנון עולה כי שטח הקרקע הנדרש למשק בית בן 4 נפשות במתחם חדש הינו 50 מ"ר. בתחום תכנית כ/468, אשר שטחה כ- 67 דונם והצפיפות אותה יש להביא בחשבון במצב הקודם הינה 8 יח"ד לדונם, מתקבלות 536 יחידות דיור. לפי 4 נפשות למשק בית ובממוצע וטביעת רגל ציבורית של 50 מ"ר למשק בית, מתקבל שטח לצרכי ציבור (לא כולל דרכים) בשיעור 40% (26,800/67,399). בתוספת הדרכים הנדרשות במתחם מתקבל שיעור צרכי ציבור בתכנית של 60%-50% לכל הפחות.

- המאמר "הפקעות קרקע לצרכי ציבור בישראל" - אשר פורסם בגיליון מס' 13 מיולי 1977 של "קרקע", ביטאון המכון לחקר שימושי קרקע, עוסק, בין היתר, בשיעור

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ההפרשות לצרכי ציבור בתכניות בנין עיר. במאמר, אשר נכתב בשנת 1977 ומשום כך מהווה רף תחתון מובהק לשיעור הנכון למועד הקובע, נקבע כי ההפרשות נעות בין 44% ל-63% ומסתבר כי הן בהרבה מעל השיעור של 40% שנקבע בחוק התכנון והבניה לגבי הפקעות ללא תמורה.

- חוק התכנון והבניה - מאפשר הפקעת צרכי ציבור ללא תמורה בשיעור 40%. גם מטעם זה ברור כי הפרשות לצרכי ציבור בתכניות בנין עיר הכוללות איחוד וחלוקה מחדש תוך הפרשת שטחי ציבור, יעלו על המינימום אשר מאפשר החוק בדרך של הפקעה.

- דוגמאות מתכניות שונות - שמאי המשיבה מציגים לתימוכין דוגמאות להפרשות לצרכי ציבור מתכניות שונות.

▪ הרכב הבעלות בחלקה 30 - העדר מושע - אין להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע (בשני המצבים) מאחר והחלקה בבעלות יחידה. כמו כן, ממילא אין להביא בחשבון הפחתה למושע בנוסף לדחיה, שכן מדובר בפרקי זמן החופפים זה לזה.

12. הכרעה

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור בנכס הנדון ובסביבתו, תכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

אקדים ואומר; בחלקה 44 הסמוכה, נערכו בעבר החלטות קודמות ע"י הח"מ מיום 16/03/2022 ומיום 18/06/2019, בהתאם למימוש עקב אישור התכנית הנדונה, כ/468.

כמו כן, בחנתי את החלטת ועדת ערר הנכבדה בעררים מס' 3802/17, 3903/17, 3906/17 וקרא/9010/0318 אמנון ונאוה מולר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא, מיום 20/03/2023, העוסקים בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין פגיעה במקרקעין ע"י תכנית כ/468.

במימוש הנדון, לא הועלו בפניי טענות ועילות חדשות אשר מצדיקות שינויים בהחלטות הקודמות שערכתי.

מצב קודם

תכנית כ/150 ח' מהווה את המצב הקודם ומסווגת את החלקה באזור מגורים ב' לתכנון מפורט. יש להבחין בין "אזור לתכנון בעתיד", לבין "תכנון מפורט". ההגדרה שבהוראות התכנית משאירה קצוות לא סגורים לגבי מצב הביניים, עד הכנתה של תכנית בינוי מפורטת למתחם; והשאלה - מה רואה לנגד עיניו הקונה הסביר?

היקף/זכויות בניה: בבסיס - החלקה כבר נמצאת ובעלת זכויות של מגורים ב'. בהחלטה קודמת שערכתי⁶ בחלקה 44 הסמוכה לחלק ממגרש 109, הוצגו בפני מסמכים הנוגעים

⁶ החלטתי מיום 18/06/2019, חלקה 44 (חלק) בגוש 11021, מגרש 109 (חלק).

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

לתכנית כ/422, תכנית מפורטת אשר נערכה למתחם אחוזת מולר - הופקדה לעיון ואישור שר האוצר בתאריך 30/11/2003.

בישיבה שהתקיימה בראשות מתכנן המחוז⁷ (21/07/2005) הוסכם כי התכנית תועבר ותאומץ ע"י הועדה המחוזית לתו"ב. התכנית לא הגיעה לכדי אישור.

תכנית כ/422 מהווה שינוי לתכנית המתארית כ/150 ו"תהווה תכנון מפורט" כמצוין בתכנית כ/150 ח' המופקדת. הוראותיה יגברו, למעט בנושא זכויות הבניה אשר יקבעו בהתאם לאזור מגורים ב-2 עפ"י תכ" כ/150 ח' המופקדת. התכנית כוללת את חלקות 44-45 (מתחם מולר). סע' 11, רשימת תכליות - 11.1: אזור מגורים ב(1) כאמור בתכ" כ/150. סע' 11.2: בסמכות הועדה המקומית לאשר זכויות והוראות בניה בהתאם לאזור מגורים ב-2 לתכנית כ/150 ח' המופקדת.

במסמך נוסף, אשר הועבר ביום 22/03/2009 לבעלי ענין במתחם, מציין מהנדס העיר (מהנ"י שמעון דניאל) כי הסיווג עפ"י תכ" כ/150 ח' הינו אזור מגורים ב-2 לפחות לתכנון מפורט.

על בסיס ההבהרות לתכנית, כפי שצוינו לעיל, אני מסכים עם תמימות הדעים הקיימת בין שמאי הצדדים כי נתוני התכנון וצפיפות הבניה אשר תילקח בחשבון הינה כשל מגורים ב2, קרי צפיפות של 8 יח"ד לדונם.

הפרשה לצרכי ציבור: קיימת מחלוקת בענין ההיקף הצפוי להפרשה לשטחי ציבור (וכפי שנטען - אם בכלל). בחנתי מספר תכניות. במהלך מלאכתי, נחשפתי לקיומו של תשריט (בלבד) של תכנית נוספת, כ/מק/194א', תכנית אשר נערכה בחלקה 44 (ובחלק מח' 41, רח' העצמאות) ומהווה תב"ע מפורטת, שינוי לתכנית כ/150. התכנית קודמה עד מסירה להפקדה ב-1988 ולא הגיעה לכדי אישור. בחנתי את תשריט התכנית, על נתוניו. מצוינות בו הפרשות הכוללות כבישים פנימיים והרחבה של רח' העצמאות, שטח למבני ציבור ושצ"פ - סה"כ בהיקף 30%, להלן:

השטח	במ"ר	ב-%
שטח חלקה 44	48,151	רת 100%
שטח למבנה ציבור	1,305	2.7%
שטח לכבישים	8,185	17%
שטח ציבורי פתוח	4,955	10.3%
סה"כ הפקעה (ציבור)	14,445	30%

לטענת שמאי המשיבה, שיעור צרכי הציבור בתכנית כ/468 כפי שאושר הינו כ- 49% (וזאת מבלי להביא בחשבון את השפ"פ). כמו כן, תכנית כ/422 לא אושרה מעולם ולא בכדי. לטענתם, שיעור הפרשות לצרכי ציבור בשיעור 40%, כפי שהובא בחשבון בשומתם,

⁷ מסמך מיום 21/07/2005 אשר נשלח לועדה המחוזית לתו"ב משרד הפנים, מאת אד' איתן ענבר, מהנדס העיר, מינהל תשתיות תכנון והנדסה אגף תכנון ובנין עיר, קרית אתא; הנדון: אימוץ תכנית מפורטת בידי הועדה המחוזית כ/מק/422 - אחוזת מולר.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

נקבע גם בחוות הדעת של השמאית המחוזית לילך בן פורת אשר ערכה בקרה לטבלת ההקצאה והאיזון בתכנית כ/468. עוד מוסיפים כי המסמך ממהנדס הועדה נערך במועד מוקדם לאישור תכנית כ/150 ח' ואינו רלוונטי למועד הקובע.

לחיזוק טענתם, מפנים למדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור שנערך ע"י מנהל התכנון ממנו עולה כי שטח הקרקע הנדרש למשק בית בן 4 נפשות במתחם חדש הינו 50 מ"ר ומגיעים למסקנה כי בתוספת הדרכים הנדרשות במתחם מתקבל שיעור צרכי ציבור בתכנית הינו 50%-60% לכל הפחות.

עוד מפנים למאמר "הפקעות קרקע לצרכי ציבור בישראל" אשר פורסם ביולי 1977 ועוסק, בין היתר, בשיעור ההפרשות לצרכי ציבור בתכניות בנין עיר. במאמר, אשר מהווה רף תחתון מובהק לשיעור הנכון למועד הקובע, נקבע כי ההפרשות נעות בין 44% ל-63% ומסתבר כי הן בהרבה מעל השיעור של 40% שנקבע בחוק התכנון והבניה לגבי הפקעות ללא תמורה.

עיינתי במסמך (20/11/2005) אשר נשלח למתכנן המחוז משרד הפנים (מאת אדרי' איתן ענבר, מהנדס העיר קרית אתא), הנדון: תכנית כ/מק/422 - מתחם מולר; במסמך מסוכמים נושאים הכוללים הקצאה לשטחים פתוחים ולמבני ציבור. מהנדס העיר פורש ומתאר את תמונת המצב כי שטחים פתוחים גובלים ומוסדות חינוך סמוכים - עונים על צרכי המתחם המתוכנן. אציין כי המסמך מ-2005, נכתב סמוך למועד אישורה של תכ' כ/150 ח' ב-2006.

לנימוקו, כיון שהמתחם מסווג בתכ' כ/150 למגורים ב-1 ולא לשטח לתכנון בעתיד - אין מקום לטענה כי תידרש הקצאה נוספת לשטחי ציבור, מעבר למתוכנן בתכ' כ/150. תשריט תכ' כ/422 (אשר מופיע כ"כתם צבע" ביעוד ב1) כולל נספחים; בבחינת נספח חלוקה למתחמים ונספח התנועה - מצוינים תתי מתחמים אשר מתחברים במערכת כבישים פנימית אל מערכת הכבישים המקיפה את המתחם. אזכיר כי גם לתכנית זו לא הושלם תהליך אישורה ולא ניתן לה תוקף. (ניתנה החלטה של ועדה מחוזית להעבירה לאישור שר האוצר).

בלוקחי בחשבון כי מחד - בתכנית תקפה קודמת סיווג המתחם הנדון ביעוד מגורים ובו כבר מסומנת בתשריט דרך מוצעת, מאידך - אני סבור כי צפי סביר מתכנית ותכנון מודרני יביא בחשבון בשל גדלו של המתחם (כ-50 דונם) תוספת יח"ד ועליה בצפיפות, צורך בתוספת דרכים פנימיות ושטחי ציבור ועליה כללית בשיעור ההפרשות.

לאור תכניות שנערכו למתחם (גם אם לא הגיעו לכדי מתן תוקף) ולמרות התייחסות בכתב של מהנדס הועדה המקומית על פיו אין צפי לתוספת הפרשות, אני סבור כי במועד הקובע, נכון ומעשי היה לצפות לתוספת כל שהיא.

אם "בהצצה לעתיד", למועד אישור תכ' כ/468, למדנו כי היקף השטחים המוצעים לדרכים ושטחי ציבור הינו בהיקף של כ-33% ובסה"כ - כולל הדרך המאושרת (הרחבת דרך העצמאות), מגיע לכדי 49.45%. בשנית: "הצצה" זו לעתיד נועדה כדי לבחון, על דרך הזהירות, את מידת המשקל אשר אעניק מחד - למכתב מהנדס העיר (המתחם

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

לתכנית כ/מק/422, אשר לא אושרה) ולטענה כי אין כוונה וצורך להוסיף שטח להפרשות, מאידך - תכנית כ/194 ח' לצמודי קרקע, אשר הגיעה לשלבי תכנון מתקדמים, גם אם לא אושרה, מפרטת תוספת הפרשות.

לעניין טענת שמאי המשיבה כי בחוות דעת המייעצות שערכתי במתחם הנדון נפלה טעות סופר ושיעור ההפרשה לצרכי ציבור בשיעור 30% משטח המצב הקודם לא באה לידי ביטוי, אציין, כי מדובר במגרשים בנויים הכוללים מבנים לשימור ולפיכך אין רלוונטיות לדון בטענה זו.

לאחר שבחנתי עמדות הצדדים - ועל בסיס המתואר לעיל, קבעתי תוספת שטחי ציבור לתכנית כ/150 ח' - וסה"כ, כולל הפרשות הקיימות ומסומנות בתשריט מצב קודם - הפרשה כללית בגבולות של 30%.

מקדם דחיה: אין עוררין כי יש צורך להשלים את התכנון ולהכין תכנית מפורטת ותכנית בינוי. יובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 0.80 המבטא היוון, היטל השבחה, סיכון.

מצב חדש

מטלת חניה: אין חולק, כי במצב הקודם לא היה צורך בחניון תת קרקעי ובמצב החדש החניון המתחייב מייצר נטל כלכלי המקטין שווי.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים וכן החלטות קודמות שערכתי בחלקה 44 מיום 18/06/2019 ומיום 16/03/2022, הנני סבור כי למען הזהירות והשמרנות יהיה נכון וראוי להביא מקדם הפחתה לעלות חניה בגין מיקום הנכס במקדם 0.85, בדומה להחלטת עמיתי השמאי המכריע דוד דדון מיום 30/07/2021 בגו"ח 19592/148 ברח' דולב בעיר נהריה אשר הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 15% עבור בניה בפריפריה מעלות בניה למ"ר לחניון תת קרקעי.

זאת ועוד, לענין עלויות עודפות לחניות מסחריות, אני סבור כי יש להביא בחשבון מאחר ולזכות המבקשת שטחי בניה מסחריים במגרשים בהם התב"ע מתירה שטחי מסחר, כמפורט לעיל.

תחשיב עלויות עודפות בגין התקנת מקומות חניה תת קרקעיים, נכון למועד הקובע:

שטח מיוחס לחניה תת קרקעית	35 מ"ר
עלות הקמה למ"ר בחניון תת קרקעי ⁸	2,130 ₪
שיעור העמסה בגין תכנון, בצ"מ, מימון, תקורה, כלליות וכד'	1.2
הפחתה למיקום	0.85
עלות בנית מ"ר חניון תת"ק	2,173 ₪
עלות בנית 1 מקום חניה תת קרקעי במעוגל	76,000 ₪
שווי חניה תת קרקעית ⁹	40,000 ₪
נטל לחניה תת קרקעית	36,000 ₪

⁸ עפ"י מחירון דקל לבניה ופיתוח נוב' 2014 - עלות בנית חניה בחניון תת קרקעי מתחת מבנה בן 9 קומות ומעלה - 2,130 ₪ למ"ר.
⁹ שווי מקום חניה חושב לפי דמ"ש בסך 200 ₪ לפי שיעור היוון של 6% (40,000 ₪ = 200 * 12 / 6%)

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן ריכוז עלויות חניה עודפות במגרש 902 הנדון, בהתאם לחלק היחסי של המבקשת:

סה"כ עלות עודפת לחניות	שווי חניות			עלות חניות			מס' חניות		מס' מגרש
	סה"כ שווי חניות	עילי	תת קרקעי	סה"כ עלות חניות	עילי	תת קרקעי	עילי	תת קרקעי	
1,305,000 ₪	1,450,000 ₪	-	40,000 ₪	2,755,000 ₪	-	76,000 ₪	-	36.25	902

שטחי מסחר: שמאי המשיבה בתחשיבם התעלמו מהזכויות לשטחי מסחר שקבעה התב"ע.

אין חולק, כי למבקשת חלקים בייעוד מסחרי, כמפורט לעיל בטבלת ההקצאה והאיזון. לפיכך, בחישוב שווי מצב חדש, יילקחו בחשבון זכויות הבניה לשטחים המסחריים שנקבעו בתכנית.

מבחינת עסקאות בייעוד מסחרי בסביבת הנכס, מצאתי כי הן אינן משקפות את הנכס הנדון מבחינת גודל, סוג שימוש, אופי בינוי ועוד. לפיכך, אני סבור כי יש לתת מקדם 2 משווי מ"ר מבונה למגורים.

ערכי שווי

מצב קודם

תחשיב שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים ב' 2 עפ"י נתוני תכנון תכנית כ/150 ח', קרי קיבולת בניה לפי סיווג מגורים ב-2: 8 יח"ד לדונם, בדחייה לתכנון מפורט ויתרת זכויות לאחר ניכוי הזכויות הזמינות (המבנה הקיים בפועל).

בהחלטתי הקודמת מיום 18/06/2019, בחלקה 44 (חלק ממגרש 109), הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים ב' 2 לפי תכנית כ/150 ח' (8 יח"ד לדונם) כזמינה בסך 2,150 ₪ ובהתאמה לנכס הנדון, קרי יעוד מגורים ב' לתכנון מפורט:

שווי קרקע ליח"ד בשטח של 100 מ"ר : 215,000 ₪

שווי קרקע לדונם בצפיפות 8 יח"ד : 1,720,000 ₪

מס' יח"ד (מעוגל כלפי מעלה) ב-700 מ"ר נטו (לאחר הפרשה כוללת של 30%), במעוגל : 6 יח"ד

שווי לאחר הפקעה לצרכי ציבור, 6 יח"ד : 1,290,000 ₪

מקדם יחס שטחים ברוטו/נטו : $1,290,000 / 1,720,000 = 0.75$

מקדם דחיה : 0.8

שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים ב' לתכנון מפורט : 1,290 ₪

מצב חדש

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בסיסי בנכסים הממוקמים על רח' העצמאות - 1,700 ₪ ולנכסים הממוקמים ברחובות הפנימיים 1,750 ₪, בהתבסס על עסקאות מכר ובהתאמה למגרש הנדון (צפיפות, מס' קומות, מעל מסחר, דחייה וגודל):

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מגרש	צפיפות	מס' קומות	מעל מסחר	דחיה וגודל	שווי מ"ר מבונה
902	0.92	1.05	0.95	0.9	1,404 ₪

בהחלטתי הקודמת בחלקה 44 (חלק ממגרש 109) מיום 18/06/2019, מצאתי כי הערך שקבעו שמאי המשיבה בסך 1,700 ₪ למ"ר מבונה הינו סביר ולפיכך אימצתי אותו. כמו כן, לבקרה נוספת ערכתי סקר מחירים נוסף, לדירות מגורים חדשות (שנת בניה 2016) בחלקה 50 בגוש הנדון, ברח' הדקלים 3 בקרית אתא:

תאריך	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	בהתאמה למועד קובע
18/03/2016	1,200,000 ₪	10,084 ₪	9,580 ₪
06/09/2016	1,160,000 ₪	9,748 ₪	9,261 ₪
01/09/2016	1,240,000 ₪	10,420 ₪	9,899 ₪
20/09/2016	1,200,000 ₪	10,084 ₪	9,580 ₪
20/10/2016	1,250,000 ₪	10,504 ₪	9,979 ₪
07/03/2017	1,240,000 ₪	10,420 ₪	9,899 ₪
30/03/2017	1,250,000 ₪	10,504 ₪	9,979 ₪
03/08/2017	1,260,000 ₪	10,588 ₪	10,059 ₪
05/04/2017	1,300,000 ₪	10,924 ₪	10,378 ₪

חילוץ שווי מ"ר מבונה למגורים:

שווי מ"ר בנוי ממוצע	9,850 ₪
בניכוי מע"מ 17%	8,419 ₪
בניכוי רווח יזמי 20%	7,016 ₪
בניכוי עלות בניה (5,000 ₪ - 5,500 ₪)	1,765 ₪

להלן חישוב שווי למ"ר מבונה בהתאמה למגרש הנדון ולשווי מ"ר מבונה בסיסי (לפני התאמות) בסך 1,700 ₪, למגורים:

מגרש	צפיפות	מס' קומות	מעל מסחר	דחיה וגודל	מושעא	מיקום לרח' העצמאות	שווי מ"ר מבונה במעוגל
902	0.90	1.05	0.95	0.90	0.97	0.90	1,200 ₪

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

13. תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם:

תחשיב שווי מצב קודם מביא בחשבון את ההפרשה לצרכי ציבור שחושבה דלעיל, היטל השבחה צפוי ודחיה להכנת תכנית מפורטת. יעוד מגורים ב' עפ"י תכנית כ/150', להלן:

סה"כ שטח ביעוד מגורים לתכנון מפורט ¹⁰	:	964 מ"ר
שווי מ"ר קרקע (במעוגל)	:	1,290 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	:	1,243,560 ₪

שווי מצב חדש:

מגרש 902

סה"כ מ"ר עיקרי למגורים	8,973
סה"כ מ"ר עיקרי למסחר	600
סה"כ שטח מסחר במקדס 2	1,200
סה"כ שטח אקווי במ"ר	10,173
חלק יחסי במיחוס לנישומה	1/4
סה"כ שטח אקווי במ"ר מיחוס למבקשת	2,543.3
שווי למ"ר מבונה	1,200 ₪
סה"כ שווי ביניים למצב החדש	3,051,900 ₪
הפחתת עלות מטלת החניות	-1,305,000 ₪
הפחתת תשלומי איזון	-312,314 ₪
סה"כ שווי הזכויות במגרש 902 במצב חדש	1,434,586 ₪

השבחה:

סה"כ שווי מצב חדש	1,434,586 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	1,243,560 ₪
ההשבחה	191,026 ₪
היטל ההשבחה (50%)	95,513 ₪

¹⁰ עפ"י טבלת חלוקה ואיזון, שטח משותף/נכנס המיחוס למבקשת הינו 1,120 מ"ר ובניכוי 156 מ"ר דרך מאושרת מתקבל שטח של 964 מ"ר.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בהערכת ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בעקרונות, גורמים ובשיקולים הבאים:

- א. החלטה זו מתיחסת להשבחה בגין בקשה למימוש זכויות עקב הסכם מכר.
- ב. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.
- ג. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.
- ד. יעוד וזכויות הנכס, עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).
- ה. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית 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 הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
- ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
- ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).
- ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.
- ט. למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרותיה בלבד.
- י. החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בנחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקניניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישומה החייבת).

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

15. החלטה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון הידוע כחלק ממגרש 902, חלקה 30 בגוש 11021, בגין אישור תכנית כ/468, עקב מימוש בדרך של מכר, כמפורט להלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
תכנית כ/468	22/10/2014	₪ 191,026	₪ 95,513

ריבית פיגורים

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקשת תהא פטורה מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההחלטה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

16. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

ניתנה היום, 21/09/2023

ולראיה באתי על החתום

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי
מודד מוסמך