

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך: 11/04/2019

תיק מס': 1595

מס מינוי: 2429-2018

לכבוד :

ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה - מחוז הצפון

המבקשים:

אברהם עמרם ובניו בע"מ

ע"י השמאי: יעקב בירנבאום

E-mail – jbirenbaum@walla.com

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "חדרה "

ע"י השמאית : פנינה נוי

E-mail – noy-aaa@zahav.net.i

תיק ערר מס' 2857/17

שומת מייעצת להיטל השבחה

חלקה 33,35 בגוש 10014

רח' המסגר , אזור התעשייה

חדרה

1 מטרת הערכה:

נתמנתי כשמאי מייעץ מתאריך 10/10/2018, לחוות דעת בעניין המחלוקת בנושא ההשבחה שנוצרה בגין מימוש מלא לתכנית בניין עיר מס' 302-0320267. להלן ציטוט מהחלטת ועדת הערר:
"לאחר שעיינו במכלול החומר שלפנינו, האזנו קשב רב לטענות הצדדים בעל-פה, ובשים לב להבנה אשר הושגה בשלהי הדיון, מורים לנו על מינוי שמאי מייעץ בתיק".
"השמאי המייעץ יבחן את חובות העוררת (ככל שקיימת) בהיטל השבחה, בגין פרסומה למתן תוקף בשנת 2017 של תכנית 302-0320267".
"למותר לציין כי השמאי המייעץ אינו כבול לשומות הצדדים, ויערוך שומה עצמאית אובייקטיבית ומקצועית מטעמו....."

2 הצדדים:

2.1 המבקש:

שמאי המבקש: יעקב בירנבאום.
המבקשים: אברהם עמרם ובניו בע"מ.

2.2 המשיבה:

שמאית המשיבה: פנינה נוי.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חדרה".

3 מועדים:

ביקור בנכס: בתאריך 27/02/2019 ע"י הח"מ.
דיון: בתאריך 12/03/2019 במשרדו של הח"מ בנוכחות שמאי הצדדים.
פרוטוקול: נשלח פרוטוקול לצדדים בתאריך 13/03/2019.

4 תאריך קובע:

א. תאריך קובע בגין אישור תכנית:
סימוכין לסעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תחושב לכל תכנית שלא שולם בגינה היטל השבחה ביום כניסתה לתוקף, שהינו 15 יום לאחר פרסום תוקף ברשומות.
- בגין אישור תכנית 302-0320267 - 25/02/2017.

5 מסמכים :

5.1 מטעם שמאי המבקש:

- שומת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה " חדרה" שנערה ע"י השמאית "פנינה נוי".
- הודעת תשלום היטל השבחה.
- שומה אחרת מטעם המבקשים, שנערכה על ידי השמאי "יעקב בירנבאום".
- נסחי רישום.
- חישוב תקן חניה.
- חשבון היטל השבחה לשומה קודמת ואישור תשלום.
- שומה קודמת שמאי הוועדה אפרים מרגלית גו"ח 10014/33 מגרש 33/3 , מתאריך 10/06/2014.
- היתר בניה מס' 20180029 , גו"ח 33,35/10014.
- תשלום פקדון אגרות בניה .
- הסכם מכר מתאריך 26/06/2013.
- טבלת מאזן חניה עבור שטחים עיקריים על פי תכנית 302-0320267 , אינג' אחלאם יעקב מהנדסת תנועה ותחבורה.
- שומה מכרעת שמאי מכריע ניקי פרימו גו"ח 35,37,33/10014.

5.2 מטעם שמאי המשיבה:

- שומת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה " תל אביב" שנערכה ע"י השמאית "פנינה נוי".
- תגובה לשומה אחרת .
- פרוטוקול והחלטת ועדת הערר על מינוי שמאי מייעץ.
- שומה מכרעת שמאית מכריעה נורית ג'רבי גו"ח 246/10572.
- שומה מכרעת שמאי מכריע רן ורניק גו"ח 212,188/10008.
- ומה מייעצת שמאי מכריע מוטי דיאמנט גו"ח 211/10008.
- מכתב מעו"ד אלי וילצ'יק , בקשה לביטול חיוב בהיטל השבחה
- מכתב שמאי המבקש יעקב בירנבאום , בקשה לביטול חיוב בהיטל השבחה.
- שומה של השמאי יעקב בירנבאום מתאריך 6/09/2017 , גו"ח 33,35/ 10014.
- תשובה לערר.

6 זיהוי הנכס :

גוש: 10014.

חלק מחלקות: 33,35.

שטח מגרש: 5,380 מ"ר.

מהות הנכס: חלקה ריקה .

כתובת: רחוב המסגר, אזור התעשייה, חדרה .

7 תיאור הנכס והאזור :

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקות 33,35 בגוש 10014, הממוקם ברחוב המסגר באזור התעשייה חדרה.

אזור התעשייה הדרומי ממוקם ממזרח לכביש מס' 2, מדרום וממערב לנחל חדרה ומצפון למסילת הרכבת ושכונת האוצר.

רחוב המסגר הינו רח' דו סטרי החוצה את רחוב האומן ומחבר בין רחוב הזגג מדרום לרחוב המתכת מצפון. הרחוב מאופיין ברובו במבני תעשייה ומלאכה.

שטח המגרש 5,380 מ"ר, עם חזית לרחוב המסגר, המגרש בלתי מבונה.

פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאים.

8 הזכויות בנכס :

8.1 נסח רישום:

8.1.1 על פי העתק נסח רישום מיום 16.07.2017 עולים הפרטים הבאים:

גוש – 10014.

חלקה – 33.

שטח חלקה הרשום – 9,821 מ"ר.

בעלויות :

גשמור השקעות בע"מ- 3588/9821 חלקים.

עמאם אברהם חברה לבנין בע"מ- 1468/9821 חלקים.

אברהם עמרם ובניו בע"מ- 2079/9821 חלקים.

אברהם עמרם ובניו בע"מ- 2686/9821 חלקים.

משכנתאות:

רשומה משכנתא דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי לישראל למשכנתאות בע"מ על הבעלות של גשמור השקעות בע"מ.

רשומה משכנתא דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי לישראל למשכנתאות בע"מ על הבעלות של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ, אברהם עמרם ובניו בע"מ.

הערות:

קיים הסכם שיתוף בין כל הבעלים.

בתאריך 30.04.2015 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ על

הבעלות של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ, אברהם עמרם ובניו בע"מ.

בתאריך 16.02.2017 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת שי חי יזמות והשקעות על הבעלות של אברהם עמרם ובניו בע"מ.

8.1.2 על פי העתק נסח רישום מיום 16.07.2017 עולים הפרטים הבאים:

גוש – 10014.

חלקה – 35.

שטח חלקה הרשום – 9,828 מ"ר.

בעלויות :

אברהם עמרם ובניו בע"מ- 7136/9828 חלקים.

עמית ניהול קניונים בע"מ- 2692/9828 חלקים.

משכנתאות:

רשומה משכנתא דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי לישראל למשכנתאות בע"מ על הבעלות של אברהם עמרם ובניו בע"מ.

הערות:

קיים הסכם שיתוף בין כל הבעלים.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

8.2 הסכם מכר:

8.2.1 הוצג בפני הסכם מכר מתאריך 26/06/2013 ממנו עולה כי חברת אברהם עמרם ובניו בע"מ רכשה ממס בעלים פרטיים 2686/9828 חלקים מחלקה 33 בגוש 10014 .
התמורה 3,156,050 ₪ בתוספת היטל השבחה שיחוייבו בו המוכרים .

8.2.1 הוצג בפני הסכם מכר מתאריך 26/06/2013 ממנו עולה כי חברת עמית ניהול קניונים בע"מ רכשה ממס בעלים פרטיים 2692/9828 חלקים מחלקה 35 בגוש 10014 .
התמורה 3,163,000 ₪ בתוספת היטל השבחה שיחוייבו בו המוכרים .

9 מצב תכנוני:

9.1 מצב קודם:

9.1.1 תכנית מס' חד/248', אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 3289 בתאריך 05/01/1986.

מטרת התכנית : הרחבת אזור התעשייה הקיים בחדרה.

התכנית משנה את ייעוד החלקות הכלולות בה משטח חקלאי לשטח בייעוש תעשייה, דרך ושב"צ.

הוראות בניה בייעוד תעשייה:

שטח מגרש מנימאלי: 1000 מ"ר או עפ"י תשריט.

רוחב חזית מנימאלית: 18 מטר.

אחוזי בניה: 120%.

תכסית קרקע: 40%.

מס קומות מכס': 3.

קוי בניין: חזית 5, צד 4, אחור 6.

התכליות שיותרו באזור אחסנה ושירותי מסחר יהיו קשורים באופי האזור, מבני אחסנה, חניונים, תחנות תדלוק.

השטחים בתוכנית זו המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ החוק.

לפחות 30% משטח מגרש הבניה ישאר בפועל שטח ירוק.

9.1.2 תכנית מס' חד/248', אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4018 בתאריך 18/06/1992.

התכנית מתירה שימוש לאולמות שמחות, מסעדות ודיסקוטקים באזור התעשייה.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

9.1.3 תכנית מס' חד/947, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4172 בתאריך 02/12/1993.

התוכנית קובעת הוראות בניה למרתפים.

הוראות הבניה והשימושים באזור שטח לבנייני ציבור:

- ניתן יהיה לבנות מרתפים לשימושים המותרים והמתבצעים במבנה, ולשטחים הנחוצים להפעלתו. במקרה זה יחשב השטח כשטח עיקרי.
 - שטחי שירות בשיעור 20% מהשטח הבנוי למטרת מחסנים, ארכיבים, חדרי מכונות, מדרגות, מעליות ובנוף לכך מקלט או מרחב מוגן ע"פ הוראות הג"א.
 - במקרה של שימוש לחניה, יכול להיות גודל המרתף עד 100% משטח המגרש.
 - שטח המרתף לשימוש עיקרי ילקח ע"פ שימושיו בחישוב מספר מקומות החניה.
 - תותר חניה בקו אפס תוך הקפדה על השתלבות אסטטית ואי פגיעה בשכן.
- הוראות הבניה למרתפים באזור תעשייה, ובאזור מלאכה ובאזור אחסנה ושירותי מסחר.
- שימושים מותרים שיחשבו כשטחי שירות: מקלט, חדרי מכונות, פירי צנרת מעליות ומיזוג אויר וחניה.
 - יותרו מחסנים לשימוש מפעל אך אלה יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה עפ"י תוכנית מפורטת מאושרת החלה בשטח.
 - גודל המרתף יהיה כגודל הקומה מעליו למעט במקרה של שימוש לחניה, ואזי יכול הגודל להיות עד 100% משטח המגרש.

9.1.4 תכנית מס' חד/450 ה', אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4783 בתאריך 11/07/1999.

התכנית קובעת הוראות להוספת שטחי שירות על פי ייעודי הקרקע

באזורי תעשייה ומלאכה :

מעל לקרקע: - 5% מהשטח העיקרי למדרגות ומבואות.

15% מהשטח העיקרי לשירותים טכניים.

מרחב מוגן לפי דרישות הג"א .

קולונדה עד לעומק של 3 מ' .

מדרגות ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי אש.

מתחת לקרקע: חנייה עד 200% משטח המגרש.

30% משטח קומת הקרקע לשירותים כלליים.

מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א .

מדרגות ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי אש.

באזורים מסחריים :

מעל לקרקע: - 3% מהשטח העיקרי למדרגות ומבואות.

7% מהשטח העיקרי לשירותים טכניים.

3% משטח המשרדים לאחסנה.

20% מהשטח המסחרי לאחסנה.

מרחב מוגן לפי דרישות הג"א .

קולונדה עד לעומק של 3 מ' .

מדרגות ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי אש.

מתחת לקרקע: עד 7% שטחי שירות ומערכו טכניות.

24% אחסנה לחנויות ולמשרדים.

עד 300% משטח המגרש לאחסנה.

מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א .

מדרגות ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי אש.

9.1.5 תכנית מס' חד/2020 אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 6798 בתאריך 11/05/2014.

ע"פ התוכנית, החלקה מהווה חלק ממתחם 26A ביעוד תעשייה.

להלן רשימת תכליות ושימושים ביעוד תעשייה:

מפעלי תעשייה בתי מלאכה חניונים, מוסכים חניון לרכב כבד

בניינים ושטחי אחסון וקירור מסחר, משרדים, אולמות תצוגה.

שירותי הסעדה גן/אולם אירועים ובידור מגרשי רכב מתקן התפלה מסוף מטענים

מסילת ברזל למסוף המטענים דרכים

מבני ציבור למיניהם ושטחים פתוחים תחנת כח ותחנת גז עפ"י תוכניות מאושרות.

תחנות מעבר לאשפה מתקנים לטיפול בפסולת

מתקני תשתית (תחמ"ש, מתקני ביוב וכו).

תותר בניית תחנת רכבת באזור המרכזי מצפון לפסי הרכבת בתוך אזור התעשייה.

שימושים אחרים ע"פ תוכניות תקפות.

להלן זכויות הבניה ע"פ תקנון התוכנית:

א'. גובה המבנים במתחם יהיה עד 6 קומות.

ב'. באזור התעשייה הקיים (תת מתחם 26 A) זכויות הבניה בהתאם לתוכניות מפורטות מאושרות.

על תוכנית לתוספת זכויות יחולו ההוראות של אזור התעשייה החדש.

ג'. באזור התעשייה החדש (תת מתחם B 26)

שטח עיקרי מעל הקרקע – 150% משטח המגרש (מתוך זה 2% למסחר).

שטח שירות מעל הקרקע – 60% משטח המגרש (מתוך זה 2% למסחר)

שטח שירות מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש.

9.1.6 תכנית מס' 302-0320267, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 7435 בתאריך 31/01/2017

מטרת התוכנית, בין היתר, הינה לשנות את יעודו של המגרש נשוא השומה משב"צ ליעוד תעשייה.

בהתאם להוראות התוכנית נקבעו, בין היתר, השימושים ביעוד תעשייה כדלקמן:

מפעלי תעשייה בתי מלאכה חניונים, מוסכים חניון לרכב כבד

בניינים ושטחי אחסון וקירור מסחר בעל זיקה לאזור תעשייה משרדים ואולמות תצוגה שירותי

הסעדה גן/אולם אירועים ובידור מגרשי רכב

תחנות מעבר לאשפה מתקנים לטיפול בפסולת מתקני תשתית מבני ציבור למיניהם

שימושים אחרים ע"פ תוכניות תקפות.

להלן זכויות הבניה ביעוד תעשייה:

גודל המגרש: 5,378 מ"ר

שטח עיקרי: 4,840.2 מ"ר (90% משטח המגרש)

שטחי שירות: עפ"י חד/450'ה' ביעוד תעשייה

תכסית קרקע: 60%.

סה"כ אחוזי בניה: 90%.

מספר קומות: 3 + קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת .

קווי בניין: קידמי – 5 מ', צדדי – 4 מ', אחורי – 6 מטר

שטחי מסחר: עד 2% משטח המגרש

גובה מבנה: 20 מטר .

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס אישר תוכניות בינוי, גימור ופיתוח למגרש אשר תוכן על רקע

מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. הערות:

התוכנית תייעד לפחות 20% משטח המגרש לצרכי גינון.

10 עמדות הצדדים:

10.1 תחשיב ההשבחה:

10.1.1 שמאי המבקש:

שווי קרקע ביעוד בניין ציבורי לשנת 2013 הינו גבוה יותר משווי קרקע ביעוד תעשייה לאותו מועד (כאשר הניצול הינו עם 90% בניה שטח עיקרי).

ע"פ סעיף 7.2 שווי קרקע ליעוד בנייני ציבור היה 1,178 ₪/מ"ר וע"פ סעיף 9 שווי קרקע ביעוד תעשייה הינו 1,100 ₪/מ"ר.

גם אם נביא בחשבון תרומה של 5% לשווי (כפי שקבעה שמאית הועדה המקומית) בגין אפשרות ניצול של 2% ליעוד מסחר (דהיינו, שווי של 1,155 ₪/מ"ר), אזי עדיין שווי קרקע לבנייני ציבור הינו גבוה משווי קרקע ביעוד תעסוקה.

ההרחבה של אפשרות ניצול אחוזי בניה גבוהים יותר (עד 60%) בקומת הקרקע אינה מעשית, הואיל ותחייב מרתפי חניה תת קרקעיים.

לעניין התאריך הקובע הואיל ובשנת 2013, שווי המקרקעין ביעוד בנייני ציבור היה גבוה יותר מאשר שווי קרקע ביעוד תעשייה, הנני סבור שאותו יחס אמור להיות גם בתאריך הקובע. לצד הזהיר אניח שהשווי הינו דומה.

שווי מקרקעין לתאריך הקובע

שווי קרקע ביעוד תעשייה לתאריך הקובע בניצול של 120% (מתוכם 2% מסחר) מוערך בסך של 2,000,000 ₪/דונם).

יצוין שגם שמאית הועדה קבעה שווי של שני מיליון ₪ לדונם תעשייה בניצול 120%.

שווי קרקע ליעוד תעשייה עם קיבולת 90% (לרבות 2% מסחר) לתאריך הקובע הינו בהתאמה – 1,632 ₪.

שמאית הועדה המקומית קבעה שווי מגרש במצב חדש בסך 8,550,000 ₪ המשקף 1,590 ₪/מ"ר קרקע.

הנני מאמץ את הערך הנ"ל לשומתי.

שווי קרקע לבנייני ציבור נבחן בשתי חלופות:

א. עליה ביחס שווה לעליית שווי קרקעות לתעשייה ועד התאריך הקובע, תשקף לצד הזהיר שווי של 1,590 ₪/מ"ר.

ב. בהתבסס על עסקת בזק מתקבל שווי של 2,310 ₪/מ"ר קרקע.

10.1.2 שמאי המשיבה :

מצב חדש תעשייה עם שימושי מסחר :

תעשייה

תכנית בעין עיר 302-0320267 מאפשרת בניה בתכנית של 60%

בעקבות הוראות התכנית המחייבות השארת שטח לגינון בשיעור של 20% משטח המגרש בעקבות תקן החניה הנדרש ובכדי למקם את החניות בקומת הכניסה ללא צורך במרתף חניה, ניתן לנצל תכנית בשיעור 40% משטח המגרש .

עיקרי ק.ק. : 1560.20 מ"ר * 1 = 1560.20

עיקרי קומות : 3174.20 * 0.60 = 1904.52

שרות : 968.40 * 0.45 = 435.78

חצר : 3228 * 0.30 = 968.40

סה"כ = 4868.90

שווי מ"ר מבונה ביעוד תעשייה 2040 ₪

שווי חלק מהמקרקעין בשימוש תעשייה = 9,930,000 ₪

מסחר :

עיקרי ק.ק. : 107.60 * 1 = 107.60

סה"כ = 107.60

שווי מ"ר מבונה = 4160 ₪

שווי חלק מהמקרקעין בשימוש מסחר = 450,000 ₪

שווי המקרקעין במצב חדש 10,380,000 ₪

מצב קודם : שב"צ :

חלופה א' : עפי יעוץ משפטי :

מכיוון שבמצב הקודם הקרע ביעוד שב"צ הייתה מיועדת להפקעה , יש לחשב את שווי של השב"צ לא עפ"י זכויות בניה הקיימות בו ושהרשות המפקיעה תוכל לממשם , אלא עפ"י שווי לבעל המקרקעין המחזיק בקרקע המיועדת להפקעה . שווי כזה יש לבחון עפ"י תמונת מראה למצבו בו היה מתקיים הליך הפוך, דהיינו קרקע ביעוד תעשייה ששונה יעודה לשב"צ ומיועדת להפקעה ועל כן הוגשה תביעה לפי סעיף 197 לחוק התנו"ב , במקרה כזה היה הבעלים טוען כי שווי הקרקע שלו הינו כמעט אפסי כיוון שאין קונים רבים בשוק לקרקע ביעוד שב"צ הכפוף להוראות הפקעה. לכל היותר שווי הקרקע מהווה שווי השימוש שיכול להיעשות בה בכפוף למקדם זמינות של ההפקעה .

בהתבסס על היועץ המשפטי הנ"ל להלן תחשיב ההשבחה :

שווי הקרקע ביעוד תעשייה עפ"י התחשיב המוצג לעיל = 9,930,000 ₪

מקדם המגלם קרקע המיועדת להפקעה המבטא את השימוש שיכול להיעשות בה בכפוף למקדם

זמינות של ההפקעה = 0.2

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ערך הקרקע במצב הקודם = 1,990,000 ₪

סה"כ ההשבחה : 1990,000 ₪ - 10380,000 = 8,390,000 ₪

חלופה ב' :

באם תדחה העמדה המשפטית שקיבלתי , להלן תחשיב ההשבחה :

עקרי ק.ק : 1129.80 מ"ר * 1 = 1129.80 מ"ר

עקרי קומות : 3712.20 מ"ר * 0.60 = 2227.32 מ"ר

שרות : 968.40 מ"ר * 0.45 = 435.78 מ"ר

חצר : 3766 מ"ר * 0.30 = 1129.80

סה"כ = 4,922.70 מ"ר

מקדם התאמה בגין אי סחירות = 0.7 = 3445.89 מ"ר

שווי מ"ר מבונה ביעוד תעשייה = 2040 ₪

ערך הקרקע ביעוד שב"צ = 7030000 ₪

ההשבחה : 7030000 ₪ - 10380000 ₪ = 3,350,000 ₪

11 עקרונות:

- א. עפ"י סעיף 5-4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שווים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה.
ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.
- ב. גישת ההשוואה הישירה היא המועדפת בהערכה.
היות ומדובר על יעוד של מבני צבור במצב קודם, נעשה שמוש גם בגישת ההשוואה העקיפה.
- גישת ההשוואה הועדפה ע"י בית המשפט העליון, רע"א 161/79, שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין, פ"ד לד(3) 225 ו-ע"א 323/85, מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185 וכן בתקנים מס 2 ו-3 לועדה לתקינה שמאית.
- ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם.
- ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה.
ולא רק התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם" - דנ"א 3768/98.
- ה. המצב הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס כמתואר לעיל.
- ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות.
- ז. יעוד של מבני צבור בסביבה של אזור תעשייה.

12 הכרעה ושיקולים:

12.1 סיכוי להפקעה:

המגרש יועד למבני ציבור החל מתאריך 5.1.86

לא הוחל בשימוש ציבורי בנכס כבר יותר מ 30 שנה

וזו הסיבה העיקרית לביטול ההפקעה ע"י בית המשפט.

לאור הנ"ל הסיכוי להפקעה הינו נמוך

שמאית המשיבה חישיבה שווי מצב קודם לפי תקופה של 5 שנים בשער היוון = 6%

אם להתחשב בסיכוי מחדש להפקעה תוך 20 שנה אז השווי בהיוון לפי 6% = כ- 70% .

לאור הנ"ל שווי מצב קודם לפי מקדם של 0.2 אינו סביר (לאור החלטת ב"מ לביטול הפקעה ולאור

התקופה שעברה בפועל מאז יעודו כשטח לבניני ציבור ולא בוצע בו שימוש לפי יעוד זה במשך כ- 30

שנה (זמן עד להפקעה בפועל אשר בוטלה ע"י ב"מ) .

12.2 חניה:

מחירי קרקע לתעשייה באזור כבר מבטאים את הצורך בחניה . בין היתר במגרשים שניצול מלוא

אחוזי בניה בהם מחייב בניית חניון תת קרקעי .

נלקח בחשבון במצב חדש תכסית של 40% . זאת כדי להביא את התכסית למצב די דומה למגרשי

תעשייה בסביבה.

מה גם שהעסקה בנכס עצמו כבר מבטאת את הצורך (אם בכלל) לחניה לתת קרקעית .

12.3 שיטת הערכה:

כאמור לעיל , שיטת ההשוואה תמיד עדיפה

ככל ששיטת ההערכה מתבססת פחות על מקדמים והנחות , ומתבססת ישירות על עסקאות

בסביבה דומה, אז השיטה עדיפה.

12.4 מצב קודם:

בתאריך הקובע , 25.2.2017 יעוד הקרקע במצב קודם הינו בניני ציבור, פסק דין לביטול ההפקעה

ניתן ביום 29.1.2013 והקרקע הושבה לבעליה .

ז"א קרקע ביעוד בניני ציבור לא מופקעת.

באם יש עסקאות להשוואה של קרקע למבני ציבור אז הן עידפות, אם לא אז יש להתחשב בכך שיש

מגבלת סחירות ומגבלות שימוש ולהעריך את הקרקע בהתאם.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12.5 מחירים :

12.6 מצב חדש :

12.6.1 תעשיה ומסחר באזה"ת חדרה -

תאריך	גו"ח	שטח מגרש	תמורה ש"ח	1 מ"ר קרקע	הערות	התאמה לגודל ולתאריך קובע ש"ח
11.04.2013	10014/143	2,631	4,500,000	ש"ח 1,710		2,100
26.06.2014	10014/233,234,21-23	58,839	66,276,000	ש"ח 1,126	זכויות הבניה 120%	1,900
09.09.2014	10014/7	1,847	2,866,666	ש"ח 1,552	היטל השבחה בגין תכנית חד/2020 יחול על הקונים	1,900
22.03.2015	10014/7	923	1,533,333	ש"ח 1,661		1,900
27.12.2015	10014/21	25,410	44,000,000	ש"ח 1,732	עסקה גדולה + 20%	2,300
19.01.2017	10014/חלק מח' - 21-233,23 וח' 234 בשלמות	28,500	59,000,000	ש"ח 2,070	זכויות הבניה 120%	2,500
						2,100
15.02.2017	הנכס הנדון	1,343	3,200,000	ש"ח 2,383	זכויות בניה 90% (קונה מיוחד)	

מסקנה : שווי לתעשיה = כ- 2,100 ש"ח/מ"ר קרקע (בקיבולת 120%)

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ניתוח לפי מ"ר מבונה אק' לדונם :

ק.ק: $400 \text{ מ"ר} * 1 = 400 \text{ מ"ר}$

קומות עליויות : $800 \text{ מ"ר} * 0.6 = 480 \text{ מ"ר}$

שרות : $240 \text{ מ"ר} * 0.4 = 96 \text{ מ"ר}$

חצר : $600 \text{ מ"ר} * 0.3 = 180 \text{ מ"ר}$

סה"כ = $1,156 \text{ מ"ר}$

שווי מ"ר מבונה אקו' = $1,816 \text{ ₪}$

בנכס הנדון בהנחה של תכסית עד 40%

מסחר (2%) – $20 \text{ מ"ר} * 2^1 = 40 \text{ מ"ר}$

ק.ק: $380 \text{ מ"ר} * 1 = 380 \text{ מ"ר}$

קומות עליונות : $500 \text{ מ"ר} * 0.6 = 300 \text{ מ"ר}$

שרות : $180 \text{ מ"ר} * 0.4 = 72 \text{ מ"ר}$

חצר : $600 \text{ מ"ר} * 0.3 = 180 \text{ מ"ר}$

סה"כ = 972 מ"ר אקו

שווי מ"ר קרקע במצב חדש : $972 \text{ מ"ר אקו} * 1,816 \text{ ש"ח} = 1,765,152 \text{ ₪ לדונם}$

בהתחשב בעסקה בנכס הנדון מיום 15.2.017 לפי $2,383 \text{ ₪/מ"ר}$

ולאחר נטרול רכישה של קונה מיוחד². סביר לפי מקדם = כ- $0.8 = 1,900 \text{ ₪/מ"ר קרקע}$

מסקנה סופית: שווי סביר $1,850 \text{ ₪/מ"ר קרקע}^3$

¹ מקדם שווי סביר, מסחר יחסית לתעשייה :

משומתו של השמאי המכריע ניקי פרימו מיום 2.1.2014

(חלקות 33,35,37 בגוש 10014) באותו אזור תעשייה :

דמי שכירות למסחר בממוצע כ- 65 ₪/מ"ר לשנת 2013 ובהתאמה לתאריך קובע סביר כ- 70 ₪/מ"ר

בשער היוון של 8%

שווי מ"ר בנוי = 10500 ₪

בניכוי יזמות 25%

ובניה = 4500 ₪

שווי מ"ר מבונה = 3900 ₪

מקדם שווי מסחר יחסית למ"ר מבונה תעשייה ק.ק = $3900/1816 = 2.14$

מקדם שווי סביר = 2

² אני מסכים עם שמאי המבקש שמדובר על קונה מיוחד (חברת בניה עם ספק חומרי בניה) מקדם ניטרול השפעת קונה

מיוחד סביר = 0.8

³ משקל של כ- 50% לעסקה בנכס הנדון

12.7 מצב קודם :

גישת השוואה ישירה :

בתאריך 26/6/13 נמכר מגרש המהווה חלק מחלקה 33 בגוש 10014.

שטח המגרש – 2,686 מ"ר.

יעוד בנייני ציבור עפ"י תב"ע חד/ – 248 ד'.

התמורה – 3,156,050 ₪ + היטל השבחה על הרוכש.

משקף שווי קרקע של 1,175 ₪/מ"ר (לפני הבאה בחשבון את היטל השבחה).

לא צפוי היטל השבחה

בתאריך 26/6/13 נמכר מגרש המהווה חלק מחלקה 35 בגוש 10014.

שטח המגרש – 2,692 מ"ר.

יעוד בנייני ציבור עפ"י תב"ע חד/ – 248 ד'.

התמורה – 3,163,100 ₪ + היטל השבחה על הרוכש.

משקף שווי קרקע של 1,175 ₪/מ"ר (לפני הבאה בחשבון את היטל השבחה).

לא צפוי היטל השבחה .

(עסקה בחלקה 439 בגוש 10036 – לדעתי אינה רלוונטית :

מדובר על מגרש שעליו מבנה המצוי במרכז העיר באזור מגורים ומסחר) .

מסקנה | : שווי מצב קודם = כ- 1175 ₪/מ"ר קרקע

בהתאמה לתאריך קובע = כ- 1350 ₪

(בהתחשב בכך שמדובר על מבני ציבור + כ- 15%)

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

גישת ההשוואה העקיפה :

לפי הקיום המנחים של אגף שומת מקרקעין :

שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר שאינו בהכרח היעוד השכיח בסביבה שעליו יופעלו מקדמי ההתאמה הבאים :

סוג ההתאמה	שיעור ההפחתה : מזערי	מרבי	הערות
סחירות וגמישות מועטה של שמושים	5%	30%	יחוש בכל סוגי מבני הציבור
אינטנסיביות שימוש	0%	30%	מקדם זה יבטא את רמת הפעילות בנכס בהשוואה ליעוד הסחיר שנבחר להשוואה ויתווסף למקדם הראשון (במכפלה)
זכויות בניה בלתי מנוצלות	0%	50%	יחושב רק לזכויות בניה עודפות שאינן מנוצלות ויתווסף למקדם הראשון והשני אם חל (במכפלה)

בקביעת מקדם ההפחתה לכל רכיב יביא בחשבון השמאי את רמת הביקוש הכללית למקרקעין בסביבה ואת צפיפות הבניה השכיחה בה (ככל שהאזור מבוקש יותר ובעל מרקם עירוני צפוף יותר כך יקטנו שלושת מקדמי ההפחתה : ההפחתה לאינטנסיביות השימוש וההפחתה לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות) .

בתחשיב תובא בחשבון גם התועלת המופקת מהחצר , ככל שזו קיימת בשימוש המסויים הנשום . בשומות למגרשים , שאינם בנויים ושטרם נקבע בהם השימוש המותר (כפי שנקבע בתב"ע) או העתידי (כפי שיהיה בפועל) , יחשב השמאי הפחתה ממוצעת לסחירות וגמישות , לאינטנסיביות השימוש ובנוסף הפחתה לאפשרות ניצול לשימושים נוספים לשטחים השוליים .

בהתחשב במיקום ויעוד בסביבה :

מקדם הגבלת שימושים כ- 0.85

מקדם סחירות = כ- 0.85

מקדם משוקלל = $0.85 * 0.85 = 0.72$

מסקנה :

שווי מצב קודם = 1332 ₪/מ"ר קרקע = $1850 * 0.72$ ₪

מסקנה סופית :

שווי מצב קודם , מבני ציבור בקיבולת בניה של 90% = 1350 ₪/מ"ר קרקע

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

13 תחשיב ההשבחה :

13.1 שווי מצב חדש :

$$\text{₪ } 9,953,000 = \text{₪ } 1850 * 5380 \text{ מ"ר}$$

13.2 שווי מצב קודם :

$$\text{₪ } 7,263,000 = \text{₪ } 1350 * 5380 \text{ מ"ר}$$

₪ 2,690,000 = השבחה

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

14 השומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא במגרש הנ"ל, נאמד על ידי כדלקמן:

תכנית	תאריך קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה 50%
302-0320267	25/02/2017	2,690,000	1,345,000

חל הצמדה וריבית כחוק.

15 שכ"ט

שכ"ט יחול על שני הצדדים בחלקים שווים.

ולראיה באתי על החתום,
עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבניה