בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 17.07.2019
מס' מינויים: 2240-2243/2018
מספרנו: 364-367

לכבוד המבקשת,
חברת פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ
המיוצגת ע"י מר יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין
במייל: jbirenbaum@walla.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית הרצליה
המיוצגת ע"י מר עדי נאור, שמאי מקרקעין
במייל: naor@adinaor.com

שומה מכרעת - מגרשים 119, 120, 126, 127

עפ"י תב"ע הר/מק/1985/ב'

שכונת "גליל ים", הרצליה

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 22.11.2018 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על המגרשים שבנדון (להלן: "הנכס הנדון"), ככל שחלה, בגין בקשות להיתרי בניה הכוללות הקלות כמפורט להלן בפרק 8 - "הרישוי".

2. <u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>

2.1 שומות המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה מתאריך 07.10.2018, שנערכו ע"י השמאי מר עדי נאור, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 20.01.2019.

2.2 שומות המבקשת חברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ, מיום 11.12.2018, שנערכו ע"י השמאי מר יעקב בירנבאום.

2.3 חוות דעת משפטית מיום 20.01.2019 מעו"ד אילנה בראף-שניר ממשרד הררי טויסטר ושות', ב"כ המשיבה.

2.4 חוות דעת משפטית מיום 20.02.2019 מעו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד אריאל פל, ממשרד כהן, וילצ'יק ושות', ב"כ המבקשת.

2.5 בתאריכים 07.03.2019 ו-28.03.2019 נערכו דיונים במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים ובאי כוחם, פרוטוקולי הדיונים הועברו לצדדים.

3. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 27.05.2019, ללא נוכחות הצדדים.

4. <u>מועד קובע לשומה</u>

מהות	מועד קובע
הקלות	13.03.2018

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6422
חלקה	121 (חלק)
מגרש תמורה	119 (הר/מק/1985/ב')
שטח המגרש	3,942 מ"ר עפ"י הבקשה להיתר בניה
מהות המקרקעין	מגרש פנוי וריק לבניית 3 בנייני מגורים בני 10 קומות, 130 יח"ד
כתובת	פרויקט "פרשקובסקי בגליל ים", שכונת "גליל ים", הרצליה
בעלות	חכירה

גוש	6422
חלקה	121 (חלק)
מגרש תמורה	120 (הר/מק/1985/ב')
שטח המגרש	2,721 מ"ר עפ"י הבקשה להיתר בניה
מהות המקרקעין	מגרש פנוי וריק לבניית 2 בנייני מגורים בני 10 קומות, 86 יח"ד
כתובת	פרויקט "פרשקובסקי בגליל ים", שכונת "גליל ים", הרצליה
בעלות	חכירה

גוש	6422
חלקה	121 (חלק)
מגרש תמורה	126 (הר/מק/1985/ב')
שטח המגרש	3,218 מ"ר עפ"י הבקשה להיתר בניה
מהות המקרקעין	מגרש פנוי וריק לבניית 2 בנייני מגורים בני 10 קומות, 88 יח"ד
כתובת	פרויקט "פרשקובסקי בגליל ים", שכונת "גליל ים", הרצליה
בעלות	חכירה

גוש	6422
חלקה	121 (חלק)
מגרש תמורה	127 (הר/מק/1985/ב')
שטח המגרש	4,697 מ"ר עפ"י הבקשה להיתר בניה
מהות המקרקעין	מגרש פנוי וריק לבניית 3 בנייני מגורים בני 10 קומות, 126 יח"ד
כתובת	פרויקט "פרשקובסקי בגליל ים", שכונת "גליל ים", הרצליה
בעלות	חכירה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

6.1 הנכס הנדון מהווה, כאמור, מגרשים לבניה רוויה בשכונת "גליל ים" שבדרום מערב העיר הרצליה.

6.2 מיקום המגרשים במתחם ו', מגרשי בניה ששווקו כחלק ממכרז רמ"י במסלול "מחיר למשתכן", מכרז מס' תא/101/2016.

6.3 סביבת הנכס נמצאת בשלבי פיתוח כחלק מהקמת שכונה בת כ-3,000 יח"ד לצד שטחי תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לתכנית הר/מק/1985/ב'.

6.4 המתחם נהנה מקרבה לתחנת הרכבת הרצליה, פארק הרצליה, קניון שבעת הכוכבים, ומגישה נוחה לכביש החוף ולנתיבי איילון.

6.5 צורת **מגרש מס' 119** מלבנית, ולו חזית מערבית לרחוב ומעברו מבני ציבור ובנייני מגורים שעתידים להיבנות במתחם. עורפו פונה לכיוון פארק ואגם המתוכננים במקום.

על המגרש מתוכננים להיבנות 3 בנייני מגורים בני 10 קומות. בשניים מהם 44 יח"ד ובשלישי 42 יח"ד. סה"כ 130 יח"ד.

צורת **מגרש מס' 120** מלבנית, ולו חזית מערבית לרחוב ומעברו מבני ציבור ובנייני מגורים דומים שעתידים להיבנות במתחם, כולל מגדל בן 35 קומות שעתיד להיבנות על מגרש מס' 124 שממערב. עורפו פונה לכיוון פארק ואגם המתוכננים במקום.

על המגרש מתוכננים להיבנות 2 בנייני מגורים בני 10 קומות. באחד 42 יח"ד ובשני 44 יח"ד. סה"כ 86 יח"ד.

צורת **מגרש מס' 126** מלבנית, ולו חזית מערבית לרחוב המקיף את השכונה ומעברו עתיד להיבנות מתחם תעסוקה. עורפו פונה לשצ"פ לצד שטח לבנייני ציבור ומגרש מגורים מס' 124 עליו עתיד להיבנות מגדל בן 35 קומות.

על המגרש מתוכננים להיבנות 2 בנייני מגורים בני 10 קומות בני 44 יח"ד כל אחד. סה"כ 88 יח"ד.

צורת **מגרש מס' 127** מלבנית בקירוב, ולו חזית צפונית לרחוב פנימי שמעברו עתיד להיבנות בית ספר, וחזית מערבית לרחוב הראשי שמעברו עתיד להיבנות מתחם תעסוקה. עורף המגרש פונה לשצ"פ ולשטח לבנייני ציבור.

על המגרש מתוכננים להיבנות 3 בנייני מגורים בני 10 קומות, 42 יח"ד בכל אחד, סה"כ 126 יח"ד.

7. <u>המצב התכנוני</u>

מצב קודם

7.1 תכנית הר/253/א פורסמה למתן תוקף ביום 08.06.1961 (י.פ. 852).

התכנית מסמנת את הנכס הנדון באזור "חקלאי א".

7.2 תכנית רש/210/א פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.1971 (י.פ. 1708).

התכנית מסמנת את הנכס הנדון באזור "חקלאי".

7.3 תכנית הר/1985/1 פורסמה למתן תוקף ביום 06.07.2009 (י.פ. 5973).

מטרות התכנית:

1. יצירת רצף עירוני, מבונה ופתוח, בין חלקי העיר הרצליה ואיזון דמוגרפי על ידי הקמת שכונת מגורים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

2. יצירת שטח לפארק עירוני וחיבורו למערכת השטחים הפתוחים המטרופולינית.
3. הרחבת השטח העירוני הבנוי על תחום שטח נוף כפרי פתוח כפי שסומן בתמ"א 31.
4. שינוי יעוד מאזור חקלאי א' ומגרש מיוחד לבית אבות לאזורי מגורים, מבני ציבור, תעסוקה, שצ"פ, מתחם ציבורי מיוחד כלל עירוני ודרכים.
5. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.
6. קביעת הוראות לפיתוח ומתן היתרי בניה במתחם ציבורי מיוחד כלל עירוני ובדרכים המובילות למתחם.
7. קביעת הוראות לטיפול במפגעים ממכון טיהור שפכים ושדרוגו.

הנכס מסווג ומסומן ביעוד אזור מגורים 2.

במקום תוכננו כ-1,465 יח"ד ושטחים נלווים כגון מבני ציבור, חניות, דרכים, שטחי ציבור, מבני תשתיות, מועדון כושר ובריכת שחיה וכיו"ב.

<u>20% מיח"ד בתכנית יוקצו לבניה לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.</u>

מסחר ומשרדים לשימוש שכונתי בכפוף לתנאים שייקבעו בתכנית מפורטת.

בתכנית המפורטת למגורים משני צדי הפארק תתאפשר תוספת של עד 900 יח"ד. יח"ד אלו לא יהוו זכויות מוקנות מתוקף תכנית זו.

פרק 13 לתקנון התכנית עוסק במכון טיהור שפכים -

בשטח המט"ש ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו לטובת הרחבת המט"ש.

סעיף 13.7 עוסק בהנחיות סביבתיות, בין היתר:

מניעת זיהום אויר ומטרדי ריח: במקרה והפעילות במכון עלולה לגרום לזיהום אויר (כהגדרתו בחוק), תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאוויר לרמה המוגדרת בתקנות.

תתאפשר סגירת מבנים ומתקני טיפול בהם קיים פוטנציאל ליצירת ריחות ופליטת גזים.

לפי נספח הבינוי, ממזרח למתקני המט"ש מתוכננת רצועת חיץ מגוננת, כולל שדרת עצים צפופה בצמוד לגדר המתחם.

סעיף 13.9 עוסק בתנאים למתן היתרי בניה, בין היתר:

קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ומילוי תנאים לפי סעיף 13.7.

טרם מתן היתרי הבניה יוגשו חוו"ד אקוסטית שתוגדר ע"י המשרד לאיכות הסביבה וכמו כן בחינה של מטרדי ריח באישור המשרד לאיכות הסביבה.

טרם מתן היתרי הבניה יועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה נספחי ביצוע אשר יכללו מפרטים טכניים המציגים פתרון מפורט לאמצעים למניעת מטרדי ריח וטיפול בגזים, מפרטים לאיטום מתקנים, ותכנית ניטור.

יצוין כי שלבי הביצוע של שדרוג מט"ש הרצליה פרוסים על פני 20 שנה, כאשר בסופם כושר הטיפול בשפכים יכפיל את עצמו.

פרק 16 עוסק בהוראות להכנת תכניות מפורטות, בין היתר:

סעיף 16.1.3 - תכניות מפורטות יגדירו מגבלות סביבתיות לשימושים בעלי פוטנציאל מטרדי בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סעיף 16.1.8 - קירוי מכון הטיהור וטיפול במטרדי רעש, באם יידרשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, על ידי העירייה, יידרשו רק כתנאי לאכלוס האזור המערבי הצמוד לכביש מס' 20 על פי תכנית מפורטת, הנמצא בתחום רדיוס ההשפעה של מכון הטיהור.

סעיף 16.2 עוסק בתנאים למתן תוקף לתכניות מפורטות, ביניהם סעיף 16.2.4 : תנאים למתן תוקף לתכניות מפורטות בשטח הסמוך לנתיבי איילון ולמתקן הטיהור :

הגשת חוו"ד אקוסטית שתוכן בהנחיית המשרד לאיכ"ס.

בחינה של מטרדי הריח באישור המשרד לאיכ"ס.

הבטחת הבידוד האקוסטי בתחום רדיוס ההשפעה של מכון הטיהור למניעת רעשים הנגרמים ושייגרמו ממכון הטיהור ומנתיבי איילון, בהתאם לחוו"ד אקוסטית.

סעיף 17.3 עוסק בתנאים להוצאת היתרי בניה מכוח התכניות המפורטות, בין היתר סעיף 17.3.5 - תנאי להיתר בניה לאזור הצמוד לנתיבי איילון הוא הפסקת פעילות מפעל "בר בטון" במיקומו הנוכחי.

סעיף 17.4 עוסק בתנאים להוצאת היתרי בניה למגורים :

לא יוצאו היתרי בניה למגורים בטרם אושרה תכנית מפורטות.

השלמת ביצוע של התכנית לשדרוג והרחבה של מתקני המכון באישור המשרד לאיכ"ס ומשרד הבריאות ע"פ השלבים ולו"ז שיקבעו טרם מתן תוקף לתכנית.

הקצאת 20% מסך יחידות הדיור לבניה לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון לפי ס' 12.1.2 ו- 12.2.2 לתקנון.

סעיף 17.6 - טיפול בשפכים

תנאי לקבלת היתר בניה למגורים במרחק הקטן מ-300 מטר מגבול המכון לטיהור שפכים, בהתאם לרדיוס המסומן בתשריט, יהיה יישום התכנית לקירוי מערכת הקדם טיפול, משאבת הבורג, תאי החלוקה ומערכות הטיפול בבוצה, והתקנה של מערכת לטיפול בגזי הפליטה, טרם פליטתם לסביבה.

תנאי לקבלת היתר בניה למגורים במתחם הסמוך, באזור הצמוד לנתיבי איילון, למכון הטיהור הוא יישום הצעדים הבאים במכון :

- הפעלת מערכת בקרה אפקטיבית של איכות וכמות השפכים הנכנסת למכון, כולל רישום ומעקב קבועים לבחינת השינויים לאחר ההפעלה הראשונית.
- תפעול ותחזוקה נאותים של המכון על מתקניו ומערכות העזר שבו, על בסיס כמות ואיכות השפכים המגיעים אליו, עפ"י הוראות המתכנן.
- החזקת מלאי של חלפים, כימיקלים וציוד להחלפה בעת תקלות, עפ"י המתכנן.
- הסדרת נוכחות קבועה של גורם מקצועי במכון הטיהור, כדי להבטיח תגובה מהירה לאירועים חריגים במכון.
- התקנת גנרטור חירום להפעלת המרכיבים העיקריים של המכון במקרים של הפסקת חשמל.
- הסדרת והתקנת מערכות סילוק גרביטציונית או מערכות סניקה מגובות, לסילוק השפכים מהמכון בעת תקלות במערכת.

מגבלות הבניה והשימושים בקרבת מכון הטיהור יעודכנו בהתאם לאמצעים הקיימים באותה עת לטיפול בשפכים ובאישור היחידה לאיכות הסביבה, זאת מבלי להוות שינוי לתכנית זו.

פרק 24 - תנאים למתן תוקף - אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לתכנית ההרחבה ושדרוג מכון הטיהור בה ייקבע לו"ז לשלבי הביצוע של מכון הטיהור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.4 תכנית הר/1985/א פורסמה למתן תוקף ביום 05.04.2012 (י.פ 6416).

התכנית משלימה הוראות חסרות בתכנית הר/1985.

התכנית קובעת את השטח הכולל המותר ביעוד מגורים על כל שימושיו, הנחיות בדבר שטחי קרקע שיש לייעד לצרכי ציבור בתוך מתחמי המגורים, וקביעת השטח הכולל המותר לבניה ביעוד שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח ולשימושים כלל עירוניים, וכן הנחיות לגובה הבניינים.

באזור מגורים 2 התכנית מאפשרת בניית 4,018 יח"ד, כולל יח"ד שהותרו בתכנית הקודמת.

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה 482,500 מ"ר, שטחי שירות למגורים מעל מפלס הכניסה 300% משטח המגרש.

7.5 תכנית הר/1985/א פורסמה למתן תוקף ביום 15.10.2012 (י.פ. 6481).

הקמת שכונת מגורים חדשה, פארק רובעי, דרכים ומתקנים עירוניים לפי עקרונות הר/1985.

סה"כ 1,075 יח"ד, חלק מתכנית מתאר בת כ-3,100-4,000 יח"ד בהרצליה על אדמות קיבוץ גליל ים.

קביעת הוראות לבינוי ופיתוח, תנאים להוצאת היתרי בניה, הוראות וזכויות בניה ליעודי הקרקע השונים, חלוקה למגרשים, וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה של הקרקע שלא בהסכמת הבעלים.

<u>20% מיחידות הדיור בתכנית מיועדות לזוגות צעירים זכאי משרד הבינוי והשיכון.</u>

מבין תנאי הוצאת היתר בניה ראשון למגורים:

סגירתו והפסקת פעולתו של מפעל הבטון הקיים בשטח קיבוץ גליל ים יהיה תנאי להיתר במגרשים 201, 203-206. וכן סילוק מחסן חומרי הדברה של הקיבוץ.

תנאים כלליים להוצאת היתר בניה למגורים, בין היתר:

השלמת ביצוע התכנית לשדרוג והרחבה של המט"ש.

7.6 תכנית הר/מק/1985/ב' (504-0251637) פורסמה למתן תוקף ביום 08.12.2016 (י.פ. 7396).

התכנית מהווה המשך לתכנת הר/1985א' והיא חלק מתכנית המתאר הר/1985 ומשלימתה הר/1985/א.

בעקבות החלטת הוד"ל מיום 25 במאי 2014 למתן תוקף לתכנית הר/1985/א, הורחב גבול התכנית כך שכולל את כל תחום הר/1985.

התכנית מציעה 2,943 יח"ד מעבר ל-1,075 שאושרו ב-הר/1985/א'.

עיקרי הוראות התכנית:

יעוד	מספר תא שטח	גודל מגרש (במ"ר)	שטחי בניה במ"ר				מספר יח"ד	תכסית	מספר קומות	
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת	סה"כ שטח הבניה הכולל			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	שירות					
מגורים	119	3,942	11,138	4,500	9,461	25,099	105	80%	10	3
	120	2,721	7,700	3,080	6,530	17,310	70	80%	10	3
	126	3,218	7,700	3,080	7,723	18,503	70	80%	10	3
	127	4,697	8,925	3,570	11,273	23,768	105	80%	10	3
סה"כ		**14,578**	**35,463**	**14,230**	**34,987**	**84,680**	**350**			

קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.

קביעת הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע השונים וחלוקת המגרשים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

הקצאת כ-20% מיח"ד בתכנית לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.

20% מיח"ד הינן יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 85 מ"ר.

פרק 6.7 עוסק באיכות הסביבה, ובין היתר, במכון הטיהור: מגבלות הבניה ובשימושים בקרבת מכון הטיהור יעודכנו בהתאם לאמצעים הקיימים באותה עת לטיפול בשפכים ובאישור היחידה לאיכות הסביבה. זאת מבלי להוות שינוי לתכנית זו.

פרק 6.13 עוסק בתנאים למתן היתרי בניה, ובין היתר במכון הטיהור: תנאי למתן היתר בניה בתחום המט"ש (300 מ'), פרט למגרש 405, יהא אישור המשרד להגנ"ס על בחינת מטרדי הריח. במידה והאישור כולל שינויהן ו/או החלת הוראות נוספות או אחרות, תנאי למתן היתר בניה בתחום יהיה ביצוע בפועל של כל התניות המשרד לאיכ"ס ובאחריות יזם התכנית.

מגרש 119 ומגרש 120 הינם חלק ממתחם 7.

מגרש 126 ומגרש 127 הינם חלק ממתחם 8.

מסקנות מתוצאות חיזוי רעש מתנועה בכבישים, בהתאם לנספח איכות הסביבה:

נבדקו מפלסי רעש, בין היתר, למגרשים מס' 126 ו-127 ונכתב כי "לגבי שאר המבנים בפרויקט (מגורים וציבוריים) לא צפויים מפלסי רעש החורגים מהקריטריונים הנדרשים ולא נדרש תכנון מיגון אקוסטי מיוחד נגד רעש מתנועה למבנים הנ"ל".

מבני מגורים בני 10 קומות בתאי שטח 123, 125, 126 -

במצב ללא מיסוך ע"י מבנים בשורה הראשונה לקולטים במבנים הנ"ל, צפויים מפלסי רעש גבוליים לקריטריון 64dB(A) בקומות הגבוהות בחזית מערבית בלבד, עם חריגה קטנה פחות מ-0.5dB(A).

במצב עם מיסוך על ידי המבנים בשורה הראשונה לא צפויה חריגת הרעש בכל הקומות.

מסקנות מחישוב רעש מרכבות, בהתאם לנספח איכות הסביבה:

מבני מגורים בני 10 קומות בתאי שטח 123, 125, 126, 127 -

במצב ללא מיסוך ע"י מבנים מסחריים בשורה הראשונה לקולטים במבנים הנ"ל, צפויים מפלסי רעש חורגים מקריטריון 55dB(A). בחזית מערבית חריגה עד 4.8dB(A) ובחזיתות הצפונית והדרומית עד 1.8dB(A).

- יוער כי בנספח ישנה התייחסות גם למגרש 127, אך נראה שבטעות התייחסו למגרש זה כאל מגרש לבניין מגורים בן 35 קומות ולא 10. לפיכך, אתייחס למגרש זה בהתאם לאמור לגבי מגרש 126.

לא צפויה חריגת רעש מקריטריון 65dB(A) בשעות היום בכל הקומות והחזיתות.

מפלסי הרעש הצפויים מתנועת הרכבות דומים למפלסי הרעש הצפויים מתנועה בכבישים, לעומת שעות הלילה בהן רעש מתנועת הרכבות, במיוחד מרכבות המשא, עלול לגבור על הרעש מהכבישים.

מיגון אקוסטי דירתי עבור רעש מתנועה בכבישים יהיה יעיל ומספיק גם לרעש מצטבר מכבישים ורכבות ביחד.

בתנאי שתבוצענה ההנחיות וההוראות של הדוח במהלך התכנון האקוסטי, לא ייגרם מטרד רעש חריג מכבישים ורכבות לשימושים בפרויקט.

לפי נספח לטבלת הקצאה ואיזון:

במצב התכנוני החדש ניתנו מקדמי התאמה למגרשים השונים:

קרבה למטרדים (מכון השפכים) – הובא בחשבון מקדם בשיעור של 2%-5% בגין קרבה למטרד עבור תאי שטח 121, 122, 125, 123, 130, 704.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נוף לפארק/שטח פתוח לעומת נוף לאזור התעסוקה/מבני ציבור - במגרשים הפונים לאזורים פתוחים הובאה בחשבון תוספת לשווי בשיעור של 2% - 10% לעומת מבנים הפונים לבנייני מגורים, לאזור התעסוקה (מקדם הפחתה למיקום בנייני מגורים בסמוך לבנייני משרדים) או מבני ציבור בהיקף גדול.

מגרשים מספר 119, 120, 126, 127 שבנדון הוקצו לרשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל.

מגרש:	**119**	**120**	**126**	**127**
שטחי המגרש:	3,942 מ"ר	2,721 מ"ר	3,218 מ"ר	4,697 מ"ר
יעוד:	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'
מס' יח"ד:	105	70	70	105
שטח עיקרי מוקצה:	11,138 מ"ר	7,700 מ"ר	7,700 מ"ר	8,925 מ"ר
מקדם התאמה משוקלל:	1.05	1.08	0.98	0.98

8. <u>רישוי:</u>

מגרש 119:

מעיון בתיק הבניין שמספרו 8857, באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה עולה כדלהלן:

ביום 13.03.2018 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה הרצליה בישיבתה מס' 620 בקשה להיתר מס' 20170895.

מהות הבקשה: 3 בנייני מגורים בני 10 קומות, בניינים 1 ו-2 בני 44 יח"ד + בניין 3 בן 42 יח"ד (סה"כ 130 יח"ד) + 2 קומות מרתף כולל חניה ומחסנים דירתיים + צובר גז + חדר שנאים + דירות גן + ממ"דים + גזוזטראות + מרפסות גג + פיתוח שטח וגדרות.

<u>הקלות מבוקשות:</u>

הקלה לתוספת של עד 20% משטחי הבניה הכוללים המותרים בהתאם להוראות סעיף 151 (ב3) לחוק התכנון והבניה, כולל תוספת של 23.8% בכמות הדירות (130 יח"ד במקום 105 יח"ד).

הקלה להבלטת מרפסות עד 40% בקו בניין קדמי מערבי ב-3.00 מ' במקום 5.00 מ'.

הבקשה אושרה בתנאים, ביניהם:

הקצאת 20% מסך יח"ד לבניה לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.

32 יח"ד יוקצו לבני המקום בהתאם למנגנון שיקבע ע"י מדינת ישראל ולפי הסכם הגג שנחתם עם רמ"י והחלטת מועצת רמ"י מס' 1518.

היתר בניה למבוקש ניתן ביום 19.12.2018

<u>הערות לכל המגרשים:</u>

תוספת השטחים תהיה עבור הדירות המבוקשות בהקלה בלבד. מחצית לפחות מהדירות בהקלה יהיו בשטח שאינו עולה על 75 מ"ר כולל ממ"ד. יתר הדירות המתווספות בהקלה שטחן לא יעלה על 120 מ"ר כולל ממ"ד.

הגשת חוו"ד סביבתית לאישור היחידה לאיכות הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים.

אישור המשרד להגנת הסביבה למטרדי ריח מהמט"ש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש 120:

מעיון בתיק הבניין שמספרו 8859, באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה עולה כדלהלן:

ביום 13.03.2018 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה הרצליה בישיבתה מס' 620 בקשה להיתר מס' 20170893.

מהות הבקשה: 2 בנייני מגורים בני 10 קומות, בניינים 4 בן 42 יח"ד + בניין 5 בן 44 יח"ד (סה"כ 86 יח"ד) + 2 קומות מרתף כולל חניה ומחסנים דירתיים + צובר גז + חדר שנאים + דירות גן + ממ"דים + גזוזטראות + מרפסות גג + פיתוח שטח וגדרות.

<u>הקלות מבוקשות:</u>

הקלה לתוספת של עד 20% משטחי הבניה הכוללים המותרים בהתאם להוראות סעיף 151 (ב3) לחוק התכנון והבניה, כולל תוספת של 22.8% בכמות הדירות (86 יח"ד במקום 70 יח"ד).

הקלה להבלטת מרפסות עד 40% בקו בניין קדמי מערבי ב-3.00 מ' במקום 5.00 מ'.

הקלה להבלטת מרפסות עד 10% בקו בניין צדדי דרומי לשצ"פ – 4.50 מ' במרום 5.00 מ'.

הבקשה אושרה בתנאים, ביניהם:

הקצאת 20% מסך יח"ד לבניה לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.

21 יח"ד יוקצו לבני המקום בהתאם למנגנון שיקבע ע"י מדינת ישראל ולפי הסכם הגג שנחתם עם רמ"י והחלטת מועצת רמ"י מס' 1518.

היתר בניה למבוקש ניתן ביום 19.12.2018

מגרש 126:

מעיון בתיק הבניין שמספרו 8860, באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה עולה כדלהלן:

ביום 13.03.2018 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה הרצליה בישיבתה מס' 620 בקשה להיתר מס' 2017031.

מהות הבקשה: 2 בנייני מגורים בני 10 קומות, בניינים 6 ו-7 בני 44 יח"ד (סה"כ 88 יח"ד) + 2 קומות מרתף כולל חניה ומחסנים דירתיים + צובר גז + חדר שנאים + דירות גן + ממ"דים + גזוזטראות + מרפסות גג + פיתוח שטח וגדרות.

<u>הקלות מבוקשות:</u>

הקלה לתוספת של עד 20% משטחי הבניה הכוללים המותרים בהתאם להוראות סעיף 151 (ב3) לחוק התכנון והבניה, כולל תוספת של 25.7% בכמות הדירות (88 יח"ד במקום 70 יח"ד).

הקלה להבלטת מרפסות עד 40% בקו בניין קדמי מערבי ב-3.00 מ' במקום 5.00 מ'.

הבקשה אושרה בתנאים, ביניהם:

הקצאת 20% מסך יח"ד לבניה לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.

22 יח"ד יוקצו לבני המקום בהתאם למנגנון שיקבע ע"י מדינת ישראל ולפי הסכם הגג שנחתם עם רמ"י והחלטת מועצת רמ"י מס' 1518.

היתר בניה למבוקש ניתן ביום 19.12.2018

מגרש 127:

מעיון בתיק הבניין שמספרו 8858, באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה עולה כדלהלן:

ביום 13.03.2018 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה הרצליה בישיבתה מס' 620 בקשה להיתר מס' 20171032.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מהות הבקשה: 3 בנייני מגורים בני 10 קומות, בניינים, 42 יח"ד כל אחד (סה"כ 126 יח"ד) + 2 קומות מרתף כולל חניה ומחסנים דירתיים + צובר גז + חדר שנאים + דירות גן + ממ"דים + גזוזטראות + מרפסות גג + פיתוח שטח וגדרות.

<u>הקלות מבוקשות:</u>

הקלה לתוספת של עד 20% משטחי הבניה הכוללים המותרים בהתאם להוראות סעיף 151 (ב3) לחוק התכנון והבניה, כולל תוספת של 20% בכמות הדירות (126 יח"ד במקום 105 יח"ד).

הבקשה אושרה בתנאים, ביניהם:

הקצאת 20% מסך יח"ד לבניה לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.

30 יח"ד יוקצו לבני המקום בהתאם למנגנון שיקבע ע"י מדינת ישראל ולפי הסכם הגג שנחתם עם רמ"י והחלטת מועצת רמ"י מס' 1518.

היתר בניה למבוקש ניתן ביום 19.12.2018

9. <u>שונות - מטרד הריח מהמט"ש:</u>

9.1 הובא לעיוני מסמך מיום 11.12.2016 בנוגע לבחינת השפעת פעילות מכון טיהור שפכים הרצליה על סביבתו, בהיבט פיזור ריחות. המסמך נערך ע"י מרכז איכות אויר במשרד להגנת הסביבה, מר צחי אסא.

המסמך הוצא 3 ימים לאחר אישור התכנית ו-12 יום לפני כניסתה לתוקף במועד הקובע.

מהמכתב עולה כי במצב העתידי, לאחר הרחבת המכון לטיהור שפכים, המרחקים בהם יתקיימו מפגעי ריח כהגדרתם בנוהל (מדוד מגבולות נוכחיים של המכון):

לכיוון כללי צפון כ-400 מ'.

לכיוון צפון מזרח כ-410 מ'.

לכיוון מזרח-דרום-מזרח כ-500 מ'.

בהתאם לתשריט פיזור ריחות מהמכון לאחר הרחבה עתידית, עולה כי מגרשים 120 ו-126 הינם בטווח מטרדי הריח.

המודל הורץ גם עבור מצב של הימצאות יחידת ריח אחת ב-99.5% מסך השעות בשנה (כלומר שבמשך 0.5% מהשעות בשנה, כ-44 שעות, מותר לחרוג מריכוז הריח), כאשר במצב זה המרחקים מגבול המכון שעד אליהם יתקיים מפגע ריח הינם:

לכיוון כללי צפון כ-1,500 מ'.

לכיוון צפון מזרח כ-1,400 מ'.

לכיוון מזרח דרום מזרח כ-1,800 מ'.

בסיכום המסמך נכתב כדלהלן:

1. על פי הנוהל להגדרת מפגע ריח למתקן קיים, במצב הנוכחי, המרחקים מגבולו הצפוני של המכון לכיוון תכניות גליל ים, בם מתקיימים מפגעי ריחות, נעים בין 380-370 מ'.
2. על פי הנוהל להגדרת מפגע ריח למתקן קיים, במצב העתידי לאחר הרחבה, המרחקים מגבולו הצפוני של המכון לכיוון תכניות גליל ים, בם מתקיימים מפגעי ריחות, נעים בין 410-400 מ'.
3. חלק מהמקורות המשמעותיים ביותר בהיבט פליטת ריחות הם מתקנים לצמצום פליטת ריחות מתהליכים שונים במכון, וכן מכולת הבוצה. קיימת סבירות שאופטימיזציה בהפעלת מתקנים אלו תקצר במידת מה את מרחק התהוות מפגעי הריח סביב המכון.

4. בחינת קיום מפגעי ריח על פי הנחית הנוהל למתקן חדש מוצאת קיום מפגעים אלו במרחקים העולים על ק"מ מגבולות המכון.

9.2 קיבלתי לעיוני מכתב מיום 13.08.2018 שנחתם בידי מתכנן המחוז במשרד להגנת הסביבה, מר חמי שטורמן, בנושא בקשות להיתרי בניה במגרשים 119, 120, 126, 127, לעניין מטרדי ריח מהמט"ש.

המכתב הוצא 5 חודשים לאחר החלטת הועדה המקומית מתאריך 13.03.2018 לאשר את הבקשה להיתר בניה.

המכתב מתבסס על סקר פליטות ופיזור ריחות ממט"ש הרצליה שבוצע בשנת 2016.

ממפות המדידה עולה כי המרחק בין קו המגרש הדרומי של מגרשים 119 ו-127, לגבולו הצפוני של המט"ש הינו כ-430 מ', ובין קו המגרש הדרומי של מגרשים 120 ו-126 לגבול הצפוני של המט"ש – 360 מ', בנקודה הקרובה ביותר.

במגרשים 127 ו-119 לא צפויים מטרדי ריח, ואילו במגרשים 120 ו-126 קו הבינוי חודר בכ-50 מ' לתחום בו צפויים מטרדי ריח.

המשרד להגנת הסביבה מתריע לפיכך, כי המרחק המבוקש למבני המגורים במגרשים 120 ו-126 אינו עולה על המרחק הנדרש על מנת למנוע מטרדי ריח מהמט"ש, וככל שהועדה המקומית תקבל החלטה המאפשרת בינוי בתחום בו צפויים מטרדי ריח, יש לרשום הערת אזהרה תכנונית בטאבו.

10. <u>המצב המשפטי:</u>

10.1 בהתאם לנסחי רישום מקרקעין מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, מיום 02.12.2018, עולה כדלהלן:

גוש:	6422
חלקה:	121 (מספר ישן 9)
שטח רשום:	40,978 מ"ר
בעלות:	רשות הפיתוח

10.2 מכרז רמ"י מס' תא/101/2016 - חברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ זכתה במגרשים 119, 120, 126, 127.

על פי תנאי המכרז הזוכה מחויב למכור לפחות 80% מיחידות הדיור במתחם (לרבות יחידות דיור שיתווספו נוכח הקלה) כדירות מחיר למשתכן, שיכללו לפחות 78% מהשטח העיקרי לבניה הקבוע בתכנית, כדירות מחיר למשתכן, בהתאם לתנאי המכרז (לרבות תמהיל יח"ד - סעיף 3.3 לחוברת המכרז). יתרת יחידות הדיור, יכולות להימכר על ידי הזוכה שלא במסגרת מחיר למשתכן (בתנאי ומחירי שוק חופשי).

בהתאם למכרז ולתקנון התכנית, מותר לבנות על **מגרש 119** סך של 11,138 מ"ר עיקרי עילי, 4,500 מ"ר שטחי שירות עיליים, 9,461 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, סה"כ 25,099 מ"ר, בתכסית 80%, וסה"כ 105 יח"ד ב-10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

מגרש 120 סך של 7,700 מ"ר עיקרי עילי, 3,080 מ"ר שטחי שירות עיליים, 6,530 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, סה"כ 17,310 מ"ר, בתכסית 80%, וסה"כ 70 יח"ד ב-10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

מגרש 126 סך של 7,700 מ"ר עיקרי עילי, 3,080 מ"ר שטחי שירות עיליים, 7,723 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, סה"כ 18,503 מ"ר, בתכסית 80%, וסה"כ 70 יח"ד ב-10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש 127 סך של 8,925 מ"ר עיקרי עילי, 3,570 מ"ר שטחי שירות עיליים, 11,273 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, סה"כ 23,768 מ"ר, בתכסית 80%, וסה"כ 105 יח"ד ב-10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

לכלל מתחם ו' מחויב הזוכה להגיש הקלה בתוספת 57 יח"ד.

11. <u>תמצית מהות ההשבחה:</u>

מהות ההשבחה מגרש 119	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
הקלות	₪ 29,416,000	₪ 10,737,000

מהות ההשבחה מגרש 120	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
הקלות	₪ 18,048,000	₪ 6,266,600

מהות ההשבחה מגרש 126	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
הקלות	₪ 17,440,000	₪ 6,529,000

מהות ההשבחה מגרש 127	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
הקלות	₪ 21,120,000	₪ 8,682,700

12. <u>עמדות הצדדים:</u>

12.1 <u>שמאי המשיבה:</u>

<u>כללי:</u>

מיקום הנכס נשוא השומה בשכונת "גליל ים" בדרום מערב הרצליה, בסביבה מבוקשת לצד היצע מוגבל.

מהות ההשבחה במגרש 119 הינה אישור הקלות הכוללות תוספת שטח עיקרי של 2,226.2 מ"ר (2,038.4 מ"ר + 142.8 מ"ר עיקרי למרפסות) וכן שיפור בחלק מהשטחים הודות לתוספת 25 יח"ד.

מהות ההשבחה במגרש 120 הינה אישור הקלות הכוללות תוספת שטח עיקרי של 1,304.05 מ"ר (1,208.85 מ"ר + 95.2 מ"ר עיקרי למרפסות) וכן שיפור בחלק מהשטחים הודות לתוספת 16 יח"ד.

מהות ההשבחה במגרש 126 הינה אישור הקלות הכוללות תוספת שטח עיקרי של 1,323.35 מ"ר (1,312.37 מ"ר + 10.98 מ"ר עיקרי למרפסות) וכן שיפור בחלק מהשטחים הודות לתוספת 18 יח"ד.

מהות ההשבחה במגרש 127 הינה אישור הקלות הכוללות תוספת שטח עיקרי של 1,754.08 מ"ר וכן שיפור בחלק מהשטחים הודות לתוספת 21 יח"ד.

שמאי המשיבה מתבסס על מבחן **שווי השוק** ועל חוות דעת משפטית שנערכה עבור המשיבה ע"י עו"ד אילנה בראף שניר ממשרד עו"ד הררי טויסטר ושות'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בתגובה לשומת המבקשת, טוען שמאי המשיבה, כי על השמאי המכריע לקבל את החלטת ועדת ערר של מחוז חיפה והצפון בעניין מורדות הכרמל[1]. בתגובת שמאי המשיבה הודגש כי התגובה הינה לעניין השמאי כהשלמה לחוות הדעת המשפטית.

לטענת שמאי המשיבה, לו רצה המחוקק לתת הנחה בהיטל השבחה, כמו למשל בתיקון 3א לתמ"א 38 (שם נקבע שיעור היטל השבחה של 25% ולא כמקובל 50%), זה היה נקבע במפורש.

לדעת שמאי המשיבה, 20% הדירות שנותרו בידי היזם אינן נכללות בדירות הכלואות, ולמעשה, הדירות שנמכרו בשוק החופשי הן הטובות ביותר, הסחירות ביותר וממוקמות טוב ביותר. מניתוח שווי אותן יח"ד של היזם, כולל דירות מיוחדות, יתקבל שווי אקו' גבוה יותר.

לפיכך טוען שמאי המשיבה, שיש להביא בחשבון **שווי שוק אמיתי** ולא מופחת שמקורו במחיר למשתכן. מה גם שבמחיר למשתכן הרווח היזמי נמוך כי רוב הדירות נמכרות במסגרת הגרלה לזכאים, ולכן אין לו בגינן עלויות שיווק ופרסום. גם עלויות הבניה זולות יותר בהתאם לבניה שהינה באיכות פחות טובה.

עלויות מרתפים - לאחר אישור ההקלה היזם בונה את אותו מספר קומות מרתף כמו במצב הקודם, ומעמיס על העלויות הקיימות רק עלויות ישירות ספציפיות, כלומר, אם קודם עלה לו 2,500 ₪ למ"ר, אז לדירות החדשות הוא מוסיף רק 1,500 ₪ למ"ר, ולכן חוסך עוד 1,000 ₪ למ"ר בשווי מ"ר מבונה.

כטענה חלופית, בניתוח **שווי** מ"ר בנוי לפי מחיר למשתכן, יש לנתח את **המחיר** בצורה הטובה והנכונה. אנחנו כשמאים בודקים שווי ולא מחיר.

1. תוספות - במכרז של מחיר למשתכן, בשונה ממחיר בשוק החופשי, יש תוספות הכוללות לכל 1 מ"ר מרפסת או גינה יש תוספת 30%, על כל מ"ר מחסן תוספת 40%, ומקום חניה לפי 2 מ"ר אקו' (200%).

   כלומר שאם נביא בחשבון את ממוצע הפדיון של היזם בפרויקט, נבצע ממוצע בין 20% שוק חופשי ו-80% מחיר למשתכן הכולל פרמיות נוספות, נגיע למחיר שגבוה יותר ממה שקבע שמאי הבעלים ב"שוק חופשי".

2. יתרון לגודל - מראש נמכרו 80% מהדירות. בהנחה שהיזם לא מפסיד, אז כמה שיהיו לו יותר דירות הוא ירוויח יותר. לכן לא רק שאין הפחתה אלא יש יתרון לגודל.

   שטחי שירות - לגבי הטענה שבחלק מעסקאות ההשוואה יש 3 יח"ד בקומה - שטח השירות הממוצע לכל יח"ד ב-3 יח"ד בקומה גבוה יותר מאשר ל-5 יח"ד בקומה. לכן, כשיש 5 יח"ד בקומה היזם בעצם חוסך את עלות שטחי השירות, שאינם סחירים.

3. בתוספת יח"ד יש גם תוספת שטחים סחירים, גם במחיר למשתכן וגם לא במחיר למשתכן. לכל דירה יש שטחי ממ"ד שהם פטורים, ויש שטחי מרפסות שגם בשוק החופשי משלמים עליהן, וגם במחיר למשתכן משלמים.

4. מיקום המתחם הנדון - מדובר בפרויקט דגל של משרד השיכון, במיקום הטוב ביותר של העיר, הן מבחינת הנגישות והן מבחינת הקירבה לאזורי תעסוקה והחשוב ביותר השכונה שתהיה הכי מפותחת עם הפארק המפותח ביותר ומוסדות החינוך והציבור שתוכננו מראש. הביקוש מאוד גבוה.

לגבי הטענה להצפת השוק - בהמשך לביקוש הקשיח הקיים, ניתן לראות שבמתחמים אחרים כגון מתחם האוניברסיטה, דירות נמכרות לפי 32,000 ₪ למ"ר בנוי, ודירות מיוחדות אף יותר.

עוד בעניין הדירות הכלואות - אין להביא בחשבון הפחתה לדירות הכלואות, שכן אלו ישווקו במסגרת מחיר למשתכן ולא בשוק החופשי, ובאותו מחיר קבוע למ"ר כמתחייב במכרז.

[1] ערר מס' 8008/17 מיום 14.11.2017, בעניין הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לעניין הסקירה של משרד דנוס - מהמדגם נופו עסקאות שאינן מהוות שווי שוק כגון עסקה בין קרובים ועסקאות מחיר למשתכן. מוכיח כי בשווי שוק אין להביא בחשבון מחיר למשתכן, זה לא שווי שוק לבחינה.

בניתוח שווי למ״ר אקו׳ יש לשמור על אחידות. שמאי המבקשת מנתח שווי למ״ר מבונה כולל שטח מרפסת.

עסקאות השוואה בשומת המבקשת - שמאי המבקשת מפנה להחלטות והכרעות באור עקיבא, רמלה, טירת הכרמל. המיקומים אינם ברי השוואה ורחוקים עשרות שנות אור מהמיקום הנוכחי. לצורך המחשה, מחירי המכירה ושווי השוק בהרצליה, הינם הגבוהים ביותר בארץ אחרי אזורים מסוימים בתל אביב. במכרז הספציפי הזה בהרצליה, מראש ערכי המחיר הינם מהגבוהים ביותר בארץ מבחינת מחיר למשתכן, וכן 45% מהדירות חייבות להימכר לבני מקום, ונוצרת יוקרה לפרויקט הנדון.

ערכי השווי:

ערכי השווי מבוססים על שווי שוק שנותח מעסקאות מכר שפורסמו במאגר מס שבח, סקר שוק בפרויקטים בסביבה, שומות מכריעות ומכרזי רמ״י, זאת כאמור ללא התחשבות במחיר למשתכן.

עסקאות בסביבה מתוך מאגר מס שבח:

גו"ח	כתובת	יום המכירה	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
6527/290	יהודה הלוי 36	09.01.2018	102	2020	₪ 2,220,000	₪ 21,765
6423/10	יצחק שמיר	16.01.2018	101	2017	₪ 2,680,000	₪ 26,535
6527/344	מנדלבלט צבי 4	05.02.2018	87	2016	₪ 2,000,000	₪ 22,989
6527/158	אבן גבירול 40	08.02.2018	101	2016	₪ 2,399,999	₪ 23,762
6527/140	אבן שפרוט 6	11.02.2018	98	2018	₪ 2,114,100	₪ 21,572
6527/140	אבן שפרוט 6	03.03.2018	99	2018	₪ 2,388,333	₪ 24,125
6525/208	חנה רובינא	11.06.2018	82	2021	₪ 2,235,000	₪ 27,256
6525/208	חנה רובינא	05.07.2018	82	2021	₪ 2,200,000	₪ 26,829
6423/12	בבה אידלסון	08.07.2018	103	2019	₪ 2,674,000	₪ 25,961
6525/199	חנה רובינא 1	15.07.2018	90	2015	₪ 2,700,000	₪ 30,000
6525/208	חנה רובינא	22.07.2018	82	2021	₪ 2,445,000	₪ 29,817

עסקאות מכר בחלקה 17 בגוש 6422 ממאגר מס שבח[2]:

גו"ח	יום המכירה	שטח נטו במ"	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
6422/17	18.03.2018	84	2018	₪ 2,036,873	₪ 24,248
6422/17	22.03.2018	107	2018	₪ 2,459,246	₪ 22,984
6422/17	26.03.2018	84	2018	₪ 2,025,119	₪ 24,109
6422/17	26.03.2018	107	2018	₪ 2,373,221	₪ 22,180
6422/17	10.04.2018	109	2018	₪ 2,602,416	₪ 23,875
6422/17	15.07.2018	77	2018	₪ 2,026,917	₪ 26,324

סיכום סקר שוק במספר פרויקטים סמוכים לפרויקט נשוא השומה:

פרויקט	תיאור	סטטוס	מחיר ממוצע למ"ר כולל מע"מ
צמרות גליל ים	בנייני מגורים בני 8-9 קומות, 6 בניינים, 214 יח"ד	הפרויקט בבניה ושיווק	₪ 27,000
גליל ים Excite	בניין מגורים בן 9 קומות, 27 יח"ד	הפרויקט בבניה ושיווק	₪ 25,000
חנה רובינא 3	בניין מגורים בן 9 קומות, 30 יח"ד	הבניה הסתיימה	₪ 26,000
ז'בוטינסקי	בניין מגורים בן 10 קומות, 33 יח"ד	הפרויקט בבניה ושיווק	₪ 25,000

ראה הערות שוליים[3].

[2] הכי קרוב לנכס הנדון

[3] שדרות גליל ים ו-Excite נמצאים מצפון לגליל ים, צפון מזרח לנכס הנדון.
חנה רובינא וז׳בוטינסקי וכו׳ - רובן במרכז העיר ו/או ליד בית הקברות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בתגובתו הוסיף שמאי המשיבה עסקאות נוספות מגו"ח 6423/12[4]:

גו"ח	יום המכירה	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
6423/12	08.07.2018	112	2019	₪ 2,850,000	₪ 25,446
6423/12	08.07.2018	103	2019	₪ 2,674,000	₪ 25,961
6423/12	27.06.2018	137	2018	₪ 3,300,000	₪ 24,088
6423/12	05.06.2018	131	2019	₪ 3,450,000	₪ 26,336
6423/12	30.05.2018	131	2018	₪ 3,563,760	₪ 27,204
6423/12	29.05.2018	121	2016	₪ 3,530,000	₪ 29,174
6423/12	18.05.2018	139	2018	₪ 4,418,002	₪ 31,784
6423/12	04.03.2018	128	2018	₪ 3,552,000	₪ 27,750
6423/12	29.01.2018	141	2018	₪ 4,030,000	₪ 28,582

וכן הוסיף עסקאות מכר מתוך שומה מכרעת של מר אבישי זיו בגו"ח 6526/318 (מגרש מס' 207 עפ"י תב"ע הר/1960)[5]:

עסקאות מגו"ח 6526/318:

תאריך	שטח	קומה	תמורה	מחיר למ"ר
23.11.2017	143	קרקע	₪ 4,075,000	₪ 28,496
28.01.2018	126	4	₪ 4,380,000	₪ 34,762
03.05.2018	77	1	₪ 2,010,000	₪ 26,104

עסקאות מגו"ח 6526/315:

תאריך	שטח	קומה	תמורה	מחיר למ"ר
09.11.2017	124	5	₪ 3,725,000	₪ 30,040
02.11.2017	116	6	₪ 3,530,000	₪ 30,431
02.11.2017	116	5	₪ 3,550,000	₪ 30,604
17.05.2018	73	2	₪ 2,244,999	₪ 30,753

מניתוח העסקאות הנ"ל מתקבל שווי מ"ר בנוי בקומה ממוצעת בגבולות 30,000 ₪.

התאמה למועד הקובע - עפ"י "סקירת השתנות מחירי דירות מגורים" בהרצליה עולה כי בין המועד הקובע למועד העסקאות הנ"ל חלה ירידה במחירי דירות בנויות בשיעור של כ-8%, מתקבל שווי ממוצע של כ-32,400 ₪ למ"ר בנוי. על הצד הזהיר הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 30,000 ₪ למ"ר "פלדלת".

בהפחתת מע"מ 17%, רווח יזמי 17% ועלויות בניה (כולל עלות בניית מרתפים) 8,850 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת", המגלם שווי שטחי שירות.

כמו כן ניתח שמאי המשיבה עסקאות מכר לקרקע באזור הצפוני של הרצליה, אזור נחות ביחס לנשוא השומה:

ניתוח עסקה 1							
הרוכשת	חברת "גלעד את ענת יזמות ובניה בעמ"מ"						
הממכר	מגרשים 101 ו-103 בתכנית הר/1920/1						
מועד	מגרש	מבונה עיקרי (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח עיקרי בממוצע ליח"ד	מחיר	למ"ר מבונה עיקרי	ליח"ד
	101	8450	65	130			
	103	6370	49	130			
תחילת 2014	סה"כ	14820	114	130	₪135,000,000	₪ 9,109	₪ 1,184,211

[4] צפונית מזרחית לנכס הנדון.
[5] בניינים בני 5 קומות מעל קומת מרתף, ברחוב דורי שממזרח למכללה הבינתחומית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ניתוח עסקה 2								
הרוכשת	קבוצת "נוה שוסטר"							
הממכר	מגרשים 201-204 בתכנית 1960, בקרן הרח' הבריגדה היהודית, שמעון ויזנטל, דוד ושמיר משה							
מועד	מגרש	מבונה עיקרי (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח עיקרי בממוצע ליח"ד	מחיר	למ"ר מבונה עיקרי	ליח"ד	
	201	2990	26	115				
	202	1725	15	115				
	203	3220	28	115				
	204	920	8	115				
פבר-15	סה"כ	8855	77	115	93,000,000 ₪	10,503 ₪	1,207,792 ₪	

שמאי המשיבה הביא נתונים משומות מכריעות:

השמאי המכריע עאטף עאלם בשומתו מיום 02.02.2015, ניתח שני מכרזי רמ"י:

מכרז ממ"י מיום 26.01.2014 נמכר מגרש 207 מתכנית הר/1985/א', בגוש 6423 חלק מחלקה 10, בשטח של כ-1,405 מ"ר, עם זכויות בניה של 24 יח"ד בשטח עיקרי של 2,641 מ"ר מבונה, תמורת 25,777,555 ₪ ללא פיתוח ומע"מ, המבטא מחיר של כ-9,760 ₪/מ"ר מבונה עיקרי ללא פיתוח.

מכרז ממ"י מיום 26.01.2014 נמכר מגרש 214 מתכנית הר/1985/א', בגוש 6423 חלק מחלקות 10-11, בשטח של כ-2,573 מ"ר, עם זכויות בניה של 51 יח"ד בשטח עיקרי של 5,814 מ"ר מבונה, תמורת 52,020,180 ₪ ללא פיתוח ומע"מ, המבטא מחיר של כ-8,950 ₪/מ"ר מבונה עיקרי ללא פיתוח.

השמאי המכריע אבישי זיו מתייחס בשומתו משומה מכרעת של מר ניקי פרימו, לפיו לאחר בדיקה שערך, השווי למ"ר מבונה צריך להיות גבוה יותר מ-9,000 ₪ למ"ר למועד הקובע 11.06.2014, כך שמתקבל לפחות 9,500 ₪ למ"ר, ובהתאמה להתקדמות הפיתוח ולעליית שווי המקרקעין, מתקבל 13,585 ₪ למ"ר מבונה.

ניתוח עסקאות מחירי מכירה עפ"י שומות מכריעות:

שווי מ"ר בנוי בשוק החופשי הינו בגבולות של 32,000 ₪/מ"ר - 30,000 ₪/מ"ר.

ניתוח שווי מ"ר מבונה לפי:	31,000 ₪/מ"ר
בניכוי מע"מ:	26,500 ₪ במעוגל
בניכוי רווח יזמי (17.5%):	22,650 ₪ במעוגל
בניכוי ע. בניה:	8,850 ₪/מ"ר[6] (-)
יתרה שווי מ"ר מבונה:	**13,800 ₪/מ"ר מבונה**

ניתוח שטחי מגורים (קרקעות) מתוך מכרז מיום 26.01.2014 ב"גליל ים":

מגרש 207 לבניית 24 יח"ד, שטח 2,641 מ"ר עיקרי, מרפסות 288 מ"ר ושטחי שירות עיליים 936 מ"ר. הצעת הזוכה בתוספת פיתוח: 26,162,923 ₪. משקפת שווי של כ-9,900 ₪ למ"ר עיקרי (מגלם דחיה ופיתוח).

מגרש 214 לבניית 51 יח"ד, שטח 5,814 מ"ר עיקרי, מרפסות 612 מ"ר ושטחי שירות עיליים 1,989 מ"ר. הצעת הזוכה בתוספת פיתוח: 52,020,180 ₪[7]. משקפת שווי של כ-8,950 ₪ למ"ר עיקרי.

ממוצע שווי מ"ר מבונה לפי מכרזי רמ"י מיום 26.01.2014, במגרשים 207, 214, הינו 9,350 ₪ למ"ר מבונה.

הובאו בחשבון התאמות להתקדמות הפיתוח במתחם 10%, ותוספת בגין עליית שוק המקרקעין 30% (מינימלי) בין השנים 2014-2018 לשווי המקרקעין (כ-10% לשנה בשנים 2014-2017), מתקבל:

9,350 ₪ / מ"ר מבונה X 110% (מקדם התקדמות פיתוח) X 130% (עליית שוק המקרקעין) = **13,370 ₪/מ"ר מבונה.**

[6] בהתאמה לתחשיבי השמאי המכריע מר אבישי זיו עפ"י שומתו המכרעת
[7] טעות סופר. הסכום כולל פיתוח הינו 52,839,087 ₪ ומכאן שווי מ"ר מבונה עיקרי כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 9,088 ₪

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום שווי מ"ר מבונה מתואם למועד הקובע:

עפ"י עסקאות קרקע:	13,370 ₪/מ"ר
עפ"י קביעות שמאים מכריעים בשיטת ההשוואה הישירה:	13,858 ₪/מ"ר
עפ"י קביעות שמאים מכריעים בגישת החילוץ:	13,800 ₪/מ"ר – 13,300 ₪/מ"ר.
מכאן שווי מ"ר מבונה מתואם בגבולות 13,800 ₪/מ"ר מבונה -	13,300 ₪/מ"ר מבונה.

בהתחשב במיקום נשוא השומה המהווה חלק ממתחם יוקרתי למגורים (שכונת "גליל ים") ובהתאמה לתאריך הקובע והתקדמות עבודות הפיתוח והבניה בסביבה, וכן העובדה כי מגרשים 119 ו-120 ממוקמים בקו ראשון לפארק ולאגם (בתכנון) במתחם, **שווי למ"ר מבונה במגרש מס' 119 ומס' 120 לתאריך הקובע נקבע על סך של 12,800 ₪ למ"ר מבונה.**

בהתחשב בעובדה כי מגרשים 126 ו-127 ממוקמים לכיוון מערב (אזור תעסוקה ומסחר עתידי), **שווי למ"ר מבונה במגרש מס' 126 ומס' 127 לתאריך הקובע נקבע על סך של 12,000 ₪ למ"ר מבונה.**

תחשיבי ההשבחה של שמאי המשיבה:

מגרש 119:

1. תוספת שטח עיקרי - כמותי:

שטח עיקרי מותר עפ"י הבקשה להיתר (ללא מרפסת עיקרי)	=	13,221.40 מ"ר
שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע	=	11,138 מ"ר (-)
סה"כ שטח עיקרי שנוסף מעבר לתב"ע (ללא מרפסת עיקרי)	=	**2,083.4 מ"ר**

2. נטרול שוליות - שיפור תכנוני:

13,221.40 מ"ר עיקרי/ 130 יח"ד	=	101.7 מ"ר
101.7 מ"ר X 25 יח"ד שנוספו מעבר לתב"ע - שבס	=	2,542.5 מ"ר
שטח עיקרי חדש	=	2,083.4 מ"ר (-)
סה"כ שטח מושבח סעיף 2	=	**459.1 מ"ר**

א. תוספת שטח עיקרי - הקלה כמותית:

2,083.4 מ"ר (שטח עיקרי שנוסף) X 100%	=	**2,083.4 מ"ר אקו'**

ב. תוספת שטח מרפסת עיקרי - הקלה כמותית:

142.8 מ"ר X 70% (מקדם מרפסת עיקרית)	=	**99.96 מ"ר אקו'** (+)

ג. תוספת ביטול שוליות - שיפור תכנוני:

459.1 מ"ר X 25% (ביטול שוליות)	=	**114.77 מ"ר אקו'** (+)
סה"כ (א) + (ב) + (ג)	=	**2,298.13 מ"ר אקו'**

סה"כ ההשבחה במעוגל:

2,298.13 מ"ר אקו' X 12,800 ₪/מ"ר אקו'	=	**29,416,000 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש 120:

1. תוספת שטח עיקרי - כמותי:

שטח עיקרי מותר עפ"י הבקשה להיתר (ללא מרפסת עיקרי)	=	8,908.85 מ"ר
שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע	=	7,700 מ"ר (-)
סה"כ שטח עיקרי שנוסף מעבר לתב"ע (ללא מרפסת עיקרי)	=	**1,208.85 מ"ר**

2. נטרול שוליות - שיפור תכנוני:

8,908.85 מ"ר עיקרי/ 86 יח"ד	=	103.59 מ"ר
103.59 מ"ר x 16 יח"ד שנוספו מעבר לתב"ע - שבס	=	1,657.44 מ"ר
שטח עיקרי חדש	=	1,208.85 מ"ר (-)
סה"כ שטח מושבח סעיף 2	=	**448.59 מ"ר**

א. תוספת שטח עיקרי - הקלה כמותית:

1,208.85 מ"ר (שטח עיקרי שנוסף) x 100%	=	**1,208.85 מ"ר אקו'**

ב. תוספת שטח מרפסת עיקרי - הקלה כמותית:

95.20.8 מ"ר x 70% (מקדם מרפסת עיקרית)	=	**66.64 מ"ר אקו'** (+)

ג. תוספת ביטול שוליות - שיפור תכנוני:

448.59 מ"ר x 30% (ביטול שוליות)	=	**134.57 מ"ר אקו'** (+)
סה"כ (א) + (ב) + (ג)	=	**1,410 מ"ר אקו'**

סה"כ ההשבחה במעוגל:

1,410 מ"ר אקו' x 12,800 ₪/מ"ר אקו'	=	**18,048,000 ₪**

מגרש 126:

1. תוספת שטח עיקרי - כמותי:

שטח עיקרי מותר עפ"י הבקשה להיתר (ללא מרפסת עיקרי)	=	9,012.37 מ"ר
שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע	=	7,700 מ"ר (-)
סה"כ שטח עיקרי שנוסף מעבר לתב"ע (ללא מרפסת עיקרי)	=	**1,312.37 מ"ר**

2. נטרול שוליות - שיפור תכנוני:

9,023.40 מ"ר עיקרי כולל מרפסות/ 88 יח"ד	=	102.53 מ"ר
102.53 מ"ר x 18 יח"ד שנוספו מעבר לתב"ע – שבס	=	1,845.68 מ"ר
שטח עיקרי חדש	=	1,312.37 מ"ר (-)
סה"כ שטח מושבח סעיף 2	=	**533.31 מ"ר**

א. תוספת שטח עיקרי - הקלה כמותית:

1,312.37 מ"ר (שטח עיקרי שנוסף) x 100%	=	**1,312.37 מ"ר אקו'**

ב. תוספת שטח מרפסת עיקרי - הקלה כמותית:

10.98 מ"ר x 70% (מקדם מרפסת עיקרית)	=	**7.68 מ"ר אקו'** (+)

ג. תוספת ביטול שוליות - שיפור תכנוני:

533.31 מ"ר x 25% (ביטול שוליות)	=	**133.32 מ"ר אקו'** (+)
סה"כ (א) + (ב) + (ג)	=	**1,453.37 מ"ר אקו'**

סה"כ ההשבחה במעוגל:

1,453.37 מ"ר אקו' x 12,000 ₪/מ"ר אקו'	=	**17,440,000 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>מגרש 127:</u>

1. <u>תוספת שטח עיקרי - כמותי:</u>

שטח עיקרי מותר עפ"י הבקשה להיתר (ללא מרפסת עיקרי)	=	10,679.08 מ"ר
שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע	=	<u>8,925 מ"ר (-)</u>
סה"כ שטח עיקרי שנוסף מעבר לתב"ע (ללא מרפסת עיקרי)	=	**1,754.08 מ"ר**

2. <u>נטרול שוליות - שיפור תכנוני:</u>

10,679.08 מ"ר עיקרי/ 126 יח"ד	=	84.75 מ"ר
84.75 מ"ר X 21 יח"ד שנוספו מעבר לתב"ע – שבס	=	1,779.75 מ"ר
שטח עיקרי חדש	=	<u>1,754.08 מ"ר (-)</u>
סה"כ שטח מושבח סעיף 2	=	**25.67 מ"ר**

א. תוספת שטח עיקרי - הקלה כמותית:

1,754.08 מ"ר (שטח עיקרי שנוסף) x 100%	=	**1,754.08 מ"ר אקו'**

ב. תוספת ביטול שוליות - שיפור תכנוני:

25.67 מ"ר x 25% (ביטול שוליות)	=	<u>**6.41 מ"ר אקו' (+)**</u>
סה"כ (א) + (ב)	=	**1,760 מ"ר אקו'**

סה"כ ההשבחה במעוגל:

1,760 מ"ר אקו' x 12,000 ₪/מ"ר אקו'	=	**21,120,000** ₪

12.2 <u>חוות דעת משפטית - ב"כ המשיבה:</u>

בהתאם להוראות התוספת השלישית, לפסיקת בית המשפט העליון, להחלטתה החלוטה של ועדת הערר בעניין מורדות הכרמל, וכן כל המפורט בחוות הדעת המשפטית בפני עצמו, קל וחומר במשקלם הכולל, שגה שמאי המבקשת בבקשו להעריך את שווי המקרקעין באופן סובייקטיבי ומופחת.

השמאי המכריע מתבקש לאמץ את גישת שמאי המשיבה, ולקבוע את ערך המקרקעין על פי שווים בשוק החופשי, ובהתעלם מכל התחייבות שהמבקשת נטלה על עצמה על פי הוראות ותנאי המכרז של מחיר למשתכן.

הסכם הגג - אין להתחשב בו לצורך חישוב היטל ההשבחה. זה מנוגד לעקרונות חישוב ההשבחה. יש בהסכם הגג גם הוראות שגורמות לעליית השווי במקרקעין. הקצאה לבני המקום אינה רלוונטית שכן זה הסכם בין העירייה לרמ"י.

לעניין טענת ההתעשרות - הפסיקה קבעה שכאשר שווי המקרקעין עלה כתוצאה ממעשה תכנוני, אזי הבעלים שגם נהנה מכך, חייב לשלם היטל השבחה. אבל התנאי הראשון הוא ששווי המקרקעין עלה. לעולם לא יינתן פטור מהיטל השבחה או לא יופחת, כאשר שווי המקרקעין עלה עקב אישורן של ההקלות, גם אם הוכח שהמבקש התעשר כתוצאה מאותן הקלות.

השאלה תמיד תהיה מהו שווי המקרקעין?

ההתחייבויות החוזיות שלקח על עצמו היזם כלפי בעלי הקרקע אינן משפיעות על המקרקעין.

בחלק מהשומות המכריעות לא היו מוגבלות למחיר למשתכן, אלא מיועדות לשוק החופשי. כלומר, שהשוק החופשי גבוה יותר ולכן השווי והיטל ההשבחה גבוה יותר. דירות במחיר למשתכן נמכרות במחיר זול יותר כי כך התחייב היזם כלפי המדינה ולכן גם קיבל את הקרקע במחיר זול יותר מהמחיר שלהן בשוק. רוכשי הדירות רוכשים את הדירות למשתכן במחיר מופחת משווי השוק. דירות אלו מושכרות במחיר השוק ולא במחיר מופחת.

בשומת משכנתא לבנק לדירה עבור זוג צעיר, ישומו את הדירה עפ"י שוויה בשוק.

יש הבדל בין מחיר לבין שווי.

התייחסות לשומת יעקב פז - טענת המניעות לא יכולה להיטען כאן. זו שאלה משפטית ולא שמאית. המבקשת בחרה בהליך של פניה לשמאי מכריע, הטענות היחידות שניתן להעלות זה אך ורק שמאיות וטענות משפטיות שקשורות, אבל לא טענת מניעות.

לעניין שומת המשיבה לגו"ח 6422/17-19,44 מגרש 111 בהרצליה, שנערכה ע"י השמאי אברהם כץ ז"ל, השומה מוטעית ולא ניתנה לנו הזדמנות לתקן אותה.

המבקשת יודעת שבשאר השומות אנו מיישמים את העקרונות שנקבעו ע"י ועדת הערר בערר טירת הכרמל.

להערות שמאי המבקשת:

יש להתייחס להוראות התב"ע עם ההתניה ל-20% לזוגות צעירים והתניית ההקלה ב-45% יח"ד לבני המקום. בכל הקשור להוראות התב"ע, ההוראה הזו אינה רלוונטית לענייננו, כי ההוראה מתייחסת ליח"ד שבתחום התב"ע. אנו שמים את הדירות של ההקלות ולא את הדירות שבתב"ע.

הבקשה להקלות מותנית במכירה לבני המקום, ובזה אין כל מגבלה או צמצום שווי השוק. לא הוכח שההוראה מגבילה.

12.3 <u>שמאי המבקשת:</u>

<u>כללי:</u>

את השווי יש לקבוע לפי תנאי המכרז, ולהביא בחשבון מטרדים, תוספת שטחים ותוספת יח"ד חמישית בקומה במקום ארבע יח"ד, כאשר היחידה החמישית כלואה ובעלת כיוון אויר אחד. אלה דירות ההשבחה.

שמאי המבקשת התבסס בנוסף על חוות דעת משפטית של ב"כ המבקשת.

התחשבות בתנאי "מחיר למשתכן" -

יש להתחשב בתמורה ששולמה בגין זכויות המבקשת, שאחרת התוצאה תהיה חיוב העוררת בגין התעשרות שלא הייתה.

מפנה לערר (חי) 8061/10 רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון, ולהחלטות שנתקבלו ברוח החלטה זו כגון ערר (מרכז) 184/16 חב' עמל סיעודית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה, ערר (ים) 40/15 ליה מגדולנה נישילר נ' ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים.

לכן, יש להתחשב תנאי העסקה בתנאי המכרז המשקפים שווי שוק, לרבות הסיכוי שייתנו הקלות בניה. בנוסף, מחיר הרכישה מגלם צפי כמעט ודאי לתוספת בשטח בניה ו-10% ביחידות דיור לאור סעיף 147(ח)(1) לחוק התכנון והבניה. בפועל אושרו יותר מ-10%.

התעלמות מהנסיבות לעיל תוביל לחיוב יתר של המבקשת, ולהתעשרות שאינה כדין של הועדה המקומית, במיוחד בהתחשב בעובדה שהרשות שבשטחה משווקת קרקע במכרז מחיר למשתכן צפויה לקבל תמריצים שונים וכספים לפי סעיף 21 לתוספת השלישית ומכוח הסכמי הגג.

מפנה לפסיקת בימ"ש העליון בעניין בית הכרם[8].

[8] דנ"א 3768/98 קרית בית הכרם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פ"ד נו(5)49.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אין ספק שהתעלמות מהעובדה שהשוק הרלוונטי היחיד למקרקעין שבנדון, המהווה מוצר חדש, הוא שוק של "מחיר למשתכן" שהתנאים והמגבלות המוטלים על המקרקעין והשוק הנ"ל, באים לידי ביטוי בהחלטות ממשלה, רמ"י ובמכרז שבמסגרתו נרכשו המקרקעין, מייצרת השבחה מלאכותית המבוססת על נתונים תיאורטיים שאינם רלוונטיים לשוק של "מחיר למשתכן" ולהתעשרות שנוצרה למשיבה בפועל.

קיים קשר חד ערכי בין התמורות שעתיד לקבל הקבלן בגין הדירות שישווקו לבין המחיר ששולם עבור הקרקע במכרז, שהינו במתכונת מחיר למשתכן ומשקף שווי שוק של הקרקע הנדונה בהינתן מחיר סופי של המוצר המוגמר עליו מתחרים יזמים בשוק החופשי.

לא יעלה על הדעת שהמדינה תצא במדיניות רשמית למתן הטבות והנחות לרכישת דירות לזוגות צעירים מחוסרי דיור, תציג מגבלות ותנאים הנובעים מהחלטות ממשלה והחלטות רמ"י למשתתפי מכרזי "מחיר למשתכן", ורק הועדה המקומית תהיה אמורה לקבל היטל השבחה על השבחה תיאורטית כאילו הכל נעשה "בשוק חופשי" וללא אותן מגבלות אליהן מחויב בעל הקרקע והזוכה המכרז.

מדובר בעסקה מיוחדת המשקפת את השוק הקונקרטי - בלעדי והמציאות בה מצויים המקרקעין במועד הקובע, כחלק משכונה שלמה הכפופה לאותן החלטות, תנאים ומגבלות. לכן מתבקש במקרה דנן להביא בחשבון את השווי שנקבע במכרז בתחשיב היטל ההשבחה.

לעניין החלטת ועדת ערר בערר טירת הכרמל - לאחר ההחלטה הגישה העוררת שומה נגדית לועדת הערר, המבקשת לכפור בשווי השוק שנקבע ע"י הועדה המקומית, וזאת מהסיבה שגם אם לכאורה אין לאמץ במישרין את השווי שבמסגרתו נרכשו המקרקעין במחיר למשתכן, הרי שקיומה של התכנית הלאומית וכמות יחידות הדיור ששחררה לשוק המקרקעין באותו אזור, יש השפעה צולבת על השוק "הרגיל" באופן שמשפיע על ערכי השווי.

ביום 24.05.2018 ניתנה החלטה משלימה להחלטת ועדת הערר לטענה הנ"ל, ונקבע כדלהלן:

עפ"י עקרון התחלופה, הקונה הסביר לא ישלם עבור נכס מסוים מחיר הגבוה מזה בו הוא יכול לרכוש נכס אחר בעל תועלת דומה (ראו נא דברים שנכתבו ע"י המלומדת נחמה בוגין בספר ניהול נדל"ן, פרק 18 יסודות בהערכת נכסים, וכן בהקשר דומה: ע"א ת"א 2409/99 הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות לא"י בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון, 20/03/2002, בפרט סעיף 6 לפסק הדין).

לאור עקרון התחלופה, ומאחר שבמסגרת פרויקט מחיר למשתכן (שזכה להד ציבורי רחב), הוספו לשוק המגורים הרלוונטי בעיר טירת הכרמל כ-1,600 יח"ד במחיר מוזל, אזי חל לכאורה שינוי בערכי השוק האטרקטיביים - ממוכר מרצון לקונה מרצון - אשר אינו משתקף בשומת הועדה המקומית.

כלומר, שלפי השלמת ההחלטה לעיל, יש להביא בחשבון את הכמות הגדולה של הדירות המועמסת בו זמנית, והשפעתה על שווי המקרקעין.

<u>מטרדים:</u>

המגרשים בהם זכתה המבקשת ממוקמים בחלק המערבי של התכנית וסובלים ממספר מפגעים/מטרדים עיקריים:

1. בין המגרשים לבין נתיבי איילון קיימים 3 מגרשים ביעוד תעסוקה. לאחר שאלו ייבנו, יקטן אמנם המטרד מנתיבי איילון אולם יווצר מטרד של סמיכות לבנייני תעסוקה.
2. מגרשים 119 ו-127 פונים בצידם הצפוני למגרש ציבורי מס' 408, במרכז בשטח בין המגרשים ממוקם מגרש ציבורי נוסף מס' 404, מדרום למגרש 404 ובמקביל למגרשים 120 ו-126 ממוקם מגרש מס' 124, עליו מתוכנן להיבנות מגדל בן 35 קומות אשר יצור צל במשך חלק משעות היום על המגרשים נשוא השומה, והשפעתו העיקרית על מגרשים 120 ו-126 הממוקמים בסמוך לו.

3. מפגע סביבתי - תחנת מעבר לפינוי פסולת בניה ממוקמת מעבר לנתיבי איילון מול המגרשים (גו"ח 6595/19). מנוסח פרסום הבקשה מתאריך 24/06/2018 (ו.מ רמת השרון) מדובר על שימוש חורג מאזור מסחר ובילוי לאתר מחזור פסולת + מבנים יבילים לשימוש משרדי האתר ל-5 שנים.

4. מדרום לתחנת המעבר מצויה תחנת טרנספורמציה של חברת החשמל.

5. קיים מפגע ריח סביבתי בקרבה למגרשים הנדונים - מכון טיהור שפכים.

בהתאם למכתבו של חמי שטורמן מתכנן המחוז למהנדס העיר מיום 13.08.2018 - חוות דעת לעניין השפעת מטרדי ריח מהמט"ש במגרשים 120 ו-126 קו הבינוי המוצע חודר בכ-50 מטר לתחום בו צפויים מטרדי ריח. "**ככל שהועדה המקומית תקבל החלטה המאפשרת בינוי בתחום בו צפויים מטרדי ריח, יש לרשום הערת אזהרה תכנונית בטאבו**".

עניין מכון הטיהור והמגבלות שלו, ובמיוחד הדרישה לרשום הערת אזהרה של חלק מהמגרשים - לא צוינה במכרז ולא הייתה ידועה ליזם במועד העסקה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי חטיבת הקרקע אינה מפותחת נכון למועד הקובע ונכון למועד כתיבת השומה, וממוקמת בשכונת מגורים חדשה.

הובא בחשבון שהנכס נרכש ע"י המבקשת במסגרת מכרז מחיר למשתכן, לרבות התמורה, התחייבויות המבקשת, פומביות המכרז, היעדר יחסים מיוחדים בין המבקשת לרמ"י ו/או משרד השיכון והבינוי, תנאי המכרז ובכלל זה שבהגדלת מספר יח"ד מתחייב היזם לבנות ולמכור 80% מהדירות הנוספות כדירות מחיר למשתכן.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה הביא נתונים משומה מכרעת של אבישי זיו, ממתחם רייכמן, שם רמות המחירים גבוהות יותר, ומהן יש לנטרל דירות מיוחדות.

גם העסקאות מגוש 6422 בהן קבע ממוצע 24,000 ₪ למ"ר בנוי, הן במיקום מרוחק ויותר טוב. זה שווי שיתאים לדירות בנכס הנדון שפונות לצפון מזרח, שלגביהן לא צריך הערת אזהרה, פונות לפארק, רחוקות מנתיבי איילון ומהמגדלים. לדירות הכלואות, בלי צל ובלי נוף לשצ"פ ועם מטרדים, יש להפחית 10%, ובגין הערת האזהרה עוד הפחתה של 10%.

לטענת שמאי המשיבה שיש לעשות התאמות מ-2014 ובכך מגיע ל-14,000 ₪, ההתאמות מבוססות, לטענתו, על עליית שווי עוקבת כל שנה בהרצליה, ועל הפיתוח שבוצע בשטח. כיום קיים תחילת פיתוח, כאשר במועד הקובע לא היה כלום.

פסיקות שמאים מכריעים לעניין מחיר למשתכן:

שומת ניקי פרימו אינה רלוונטית למועד הקובע.

עפ"י שומה מכרעת של אייל יצחקי בגוש 8051 חלקות 3,4,99,123 בגדרה, נקבע: "קשיים כבדי משקל אלה יחד ובעיקר "מבחן ההתעשרות", שנקבע בפסקי דין אחדים כמבחן מוביל בשומות היטל השבחה, מביאים אותי להכריע כי יש לשום את שווי זכויות הבניה בכפוף למגבלות שנקבעו במסלול מחיר למשתכן. בנוסף יוערך גם שווי הזכויות בבעלות מלאה, למקרה שבו יוחלט בהליכי ערעור להטיל על היזם היטל השבחה שייגזר משווי זכות הבעלות המלאה".

מפנה לשומה מכרעת של יעקב פז מיום 08.01.2018 ביחס למגרשים 113-111, חלק מחלקות 19-17, 44 בגוש 6422 בהרצליה. בסעיף 8.4.4 נקבע שבערכי השווי יש להביא בחשבון את המחיר ששולם בנכס הנדון במסגרת מכרז פתוח של מחיר למשתכן. כמו כן סבר השמאי המכריע, כי מחיר הקרקע ששולם במכרז הנדון ובמכרזים דומים אחרים בסביבה (מכרזי מחיר למשתכן), משקף את שווי השוק של הקרקע הנדונה, בהינתן מחיר השיווק הסופי של המוצר המוגמר עליו התחרו יזמים בשוק החופשי. כלומר שנוצר איזון בין מרכיבים אלה, המאפשר את ביצוע הפרויקט ואת השגת מטרת התכנית לדיור למשתכן. משעה שמכלול הוראות המכרז, מגדירות בפועל את התכונות, המגבלות והתנאים המיוחדים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לקרקע הנדונה, מתבקש כי גם הערכת שווי הזכויות לצורך תשלום היטל השבחה תתבצע לפי שווי מופחת ולא לפי השוק החופשי.

יוער שבשומת יעקב פז יש תוספת קומה, ואילו בנכס הנדון אין ולכן קיימת צפיפות יח"ד לקומה.

בניתוח השווי עפ"י המכרז הגיע השמאי המכריע לשווי מ"ר מבונה (המגלם מרפסות, חניות תת"ק ומחסנים) בסך 6,111 ₪/מ"ר.

יישום הכרעת יעקב פז בנכס הנדון:

מגרש	שטח במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	ממ"ד במ"ר	מספר יח"ד	מספר יח"ד שמחויב הזוכה להגיש כהקלה
119	3,942	11,138	1,313	105	57
120	2,721	7,700	875	70	
126	3,218	7,700	875	70	
127	4,697	8,925	1,313	105	
סה"כ		**35,463**	**4,375**	**350**	

סה"כ שטח "פלדלת": 39,838 מ"ר

מרפסות: 2,520 מ"ר = 0.6 X 12 מ"ר X 350 יח"ד

סה"כ שטח אקו': 42,358 מ"ר

התמורה במכרז: 233,299,579 ₪

משקף שווי מבונה ממוצע: 5,507.8 ₪/מ"ר

בגישת החילוץ אם יוצאים משווי בנוי בסך 20,000 ₪, בהורדת מע"מ והפחתת יזמות 20% כולל תיאום זמן וגובה בניין 5%, מפחיתים עלות הקמה 9,300 ₪, מגיעים ל-4,945 ₪ למ"ר מבונה.

מפנה לשומה מכרעת של הח"מ בגושים 12741 ו-12740 בשכונת הגיא ביקנעם, שם נקבע כי חישוב ההשבחה עפ"י שווי מ"ר מבונה במחירי שוק רגילים, יש בהם כדי לפגוע בקבלן/יזם. לדירות שנמכרו במחיר למשתכן הוערך שווי מופחת לעומת דירות בשוק החופשי.

מפנה לשומת ועדה בקרית מוצקין, של השמאי דותן דרעי, בגוש 10426 חלקה 628 מגרשים 411-417, שם הובאו בחשבון תנאי מכרז מחיר למשתכן.

מפנה לשומת טיגרמן ברמלה (מחיר למשתכן) ולהחלטת ועדת השגות באור עקיבא.

התייחסות לשומת המשיבה:

עסקאות ההשוואה בשוק החופשי ממיקומים שונים בעיר ובאזורים מפותחים.

השווי המבונה שקבע שמאי המשיבה הינו לשטח עיקרי עילי בלבד, וללא ממ"ד, מרפסות, שטחי שירות וכו'. לא ניתן לחייב בגין שטחי שירות שלא הובאו בחשבון בחישוב שווי מ"ר מבונה.

בחילוץ שווי מבונה אין התייחסות ו/או מקדמים לדירות מיוחדות.

בהסתמך על עסקאות במתחם ו' התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 12,000-12,800 ₪/מ"ר, אך שמאי המשיבה העלה את השווי למ"ר מבונה ללא הסבר.

אין התייחסות לכך שהמגרשים שווקו במכרז בפעם אחת עם כ-1,700 יח"ד ע"י רמ"י ומשרד השיכון, כאשר המכרז מגדיר 80% מכלל הדירות לשיווק במסגרת מחיר למשתכן. אלה נתונים שאמורים להשפיע על שווי השוק החופשי.

אין התייחסות לתנאי המכרז ולכך שיח"ד ששווקו למעשה מגולמות בשווי עפ"י המכרז, כי היזם מחויב להגיש בקשה להקלות ליח"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הפחתה לצפיפות קומתית, יש להביא בחשבון בדומה לשומות מכריעות כגון:

השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 7941/117 בנתניה שם קבעה מקדם 0.87 במצב קודם ו-0.927 במצב החדש, כלומר תוספת של 6.55% לכל יח"ד בבניין.

השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 9042/4 בנתניה קבע השבחה של 500,000 ₪ ל-20 יח"ד בבניין כאשר קרקע ליח"ד 750,000 ₪.

השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו"ח 8567/31 בנתניה קבע מקדם 0.9 ל-5 דירות בקומה.

בהתאם למחקר דלפי צפיפות קומתית מ-3 דירות ל-4 דירות בקומה יובא במקדם 0.97 לשווי הדירה, ולא למרכיב הקרקע.

<u>גורם השוליות:</u>

שמאי המשיבה מייחס לשטחים עפ"י שבס מקדם שוליות 25%, בעוד ששמאים מכריעים פסקו בין 5% (שומת בצלאל קציר בגו"ח 8271/130 בנתניה), לבין 10% (שומת משה נדם בגו"ח 7121/29 בבת ים, שם פסק הפחתה 2% לדירה חמישית בקומה).

שמאי המשיבה הביא עסקאות מהחלק המזרחי, ממגרשים 207, 214, שהינם בצפיפות נמוכה ולפי 3 יח"ד בקומה ויותר כיווני אויר. כאשר הנכס שלנו בחלק המערבי במיקום מבודד ומרוחק משטחי ציבור. ישנה אי ודאות מבחינת פיתוח תשתיות ומבני ציבור, וכן קירבה למפגעים שצוינו לעיל.

<u>נתוני השוואה של שמאי המשיבה מהחלק המזרחי:</u>

מכרזי רמ"י בשוק החופשי בגליל ים - תב"ע הר/1985/א':

תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח במ"ר	מספר יח"ד	צפיפות לדונם	ז. בניה	תמורה
26/01/2014	6423/10	207	1405	24	17	מ"ר + 288 מ"ר מרפסות מקורות 2641	₪25,777,555
26/01/2014	6423/10,11	214	2573	51	19.8	מ"ר + 612 מ"ר מרפסות מקורות 5814	₪52,020,180

במידה ויובא בחשבון מקדם למרפסות מקורות 0.6 וממ"דים בשטח 12.5 מ"ר ליח"ד יתקבל:

מגרש	שטח אקו'	שווי מבונה ₪/מ"ר	
207	3113.8 מ"ר	8,278	₪
214	6818.7 מ"ר	7,629	₪

לא הובאו בחשבון דירות גן/פנטהאוזים. ההקלות מתייחסות לתוספת יח"ד בקומות.

הדירות האמצעיות בקומות הטיפוסיות הן ההשבחה.

העסקאות מרחובות אבן שפרוט, חנה רובינא וכו' במיקום טוב יותר, חלקה 208 עם נוף מערבה ולקאנטרי, אין שם מטרדים ומדובר בבניה רגילה.

העסקאות הנ"ל נותחו בשומת משה נדם בגו"ח 6538/641, שם הביא בחשבון מקדמים לשטחי שירות ומרפסות, וקבע שווי מ"ר מבונה למגרשים בסך 5,154 ₪/מ"ר ו-5,506 ₪/מ"ר, בהתאמה.

מדובר על מיקומים טובים יותר וצפיפות נמוכה יותר מהמגרשים נשוא השומה.

אלו עסקאות בשוק החופשי ולא במסגרת מחיר למשתכן.

במכרזי מחיר למשתכן יצאו לשוק מאות יח"ד שעל היזמים לבנות בלו"ז, שיווק מסיבי של דירות במכרזים ושיווק מעורב המשפיע על השווי.

טבלת האיזון וההקצאה שנערכה לתכנית הר/1985/ב' ע"י השמאי ירון ספקטור, קבעה שווי יח"ד בסך 1,050,000 ₪ בשטח עיקרי 115 מ"ר, ממ"ד 12.5 מ"ר ומרפסת מקורה 12 מ"ר (מקדם 0.6). מתקבל שטח אקו' של כ-134.7 מ"ר, ושווי אקו' כ-7,795 ₪/מ"ר.

טבלת האיזון נערכה בהנחה שהמגרשים ישווקו בשוק החופשי, כאשר בפועל הם משווקים במכרזי מחיר למשתכן. לפיכך השווי אמור להיגזר בהתאם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מניתוח הסכם מכר מיום 25/10/2017 בגו"ח 6525/47 נמכר חלק של 21025/252270 משטח של 8,409 מ"ר בתמורה ל-2,366,666 ₪. מתוך שטח החלקה, 4,062 מ"ר כלולים בהר/1985, והיתר יעוד חקלאי ודרך. השטח הכלול התכנית קיבל בהקצאה את מגרש 107 ששטחו 1,603 מ"ר לניצול 35 יח"ד בשטח עיקרי של 3,207 מ"ר. הממכר מקבל בתכנית 2.92 יח"ד בשטח עיקרי 267 מ"ר + ממ"ד + מרפסות מקורות. חלק יחסי במגרש שאינו כלול בתכנית כ-324.5 מ"ר.

משקף שווי מבונה בסך 7,293 ₪/מ"ר, וזאת בהתעלם משווי הזכויות מחוץ לתב"ע.

מניתוח הסכם מכר מיום 10/02/2015 בגוש 6526 חלקי חלקות 342, 338, 346, 335, מגרשים 201-204 עפ"י תב"ע הר/1960 לניצול 77 יח"ד בשטח עיקרי של 115 מ"ר ליח"ד בצפון העיר, בתמורה ל-93,000,000 ₪. ניתוח המגרשים:

מגרש	שטח במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי מתחת לקרקע	מס' יח"ד	מס' קומות
201	3129	2990	156	26	5
202	2067	1725	90	15	3
203	3413	3220	168	28	4
204	1005	920	48	8	5
סה"כ		8855	462	77	

שימושים בשטחי עיקריים מתחת למפלס 0.00 - חדר כושר ומועדון.

תותר חניה עילית בהיקף של עד 20% ממספר החניות הכולל במגרש.

הצפיפות נמוכה, יש יותר דירות גן/גג.

אם מביאים בחשבון ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד, ושטחים עיקריים מתחת לקרקע במקדם 0.6, נקבל שטח של 10,140.9 מ"ר, ושווי מ"ר מבונה 9,170 ₪/מ"ר.

מדובר על מיקום טוב יותר וצפיפות נמוכה יותר.

<u>השוואת מחירי דירות בנכס נשוא עסקת ההשוואה:</u>

גוש/חלקה	כתובת	תאריך	שטח במ"ר	תמורה	מחיר ₪/מ"ר
6526/340	דורי 8	19/08/2018	121	₪ 3,650,000	₪ 30,165
6526/338	דורי 17	19/08/2018	105	₪ 3,180,000	₪ 30,286
6526/338	דורי 17	15/03/2018	105	₪ 3,070,000	₪ 29,238
6526/338	דורי 17	15/03/2018	105	₪ 3,030,000	₪ 28,857
6526/342	שמר משה 10	15/02/2018	111	₪ 3,550,000	₪ 31,982
6526/342	שמר משה 10	18/01/2018	112	₪ 3,612,000	₪ 32,250

מתקבל שווי בנוי ממוצע כ-30,477 ₪.

לעומת עסקאות שהביא שמאי המשיבה בתכנית הר/1985/ב', בהן התקבל שווי ממוצע בגו"ח 6422/17 בסך 24,000 ₪/מ"ר.

הפער מצביע על הפרש בשטח בנוי של כ-6,477 ₪ למ"ר, מגלם רווח יזמי ומע"מ.

בקיזוז יזמות 20% ומע"מ מתקבל 4,613 ₪ בגין הבדלי מיקום.

בהפחתת הפער הנ"ל משווי מבונה המתקבל בעסקת ההשוואה, מתקבל שווי מר"מ בסך 4,557 ₪.

יוער כי המגרשים נשוא השומה במיקום נחות מגוש 6422 חלקה 17.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>לעניין תנאי מכרז מחיר למשתכן:</u>

במכרז התחרות הינה על מחיר סופי למ"ר בנוי ללא מע"מ לדירות מחיר למשתכן.

היזם מתחייב למכור לפחות 80% מיח"ד, כולל אלו שהתווספו בהקלה, כדירות מחיר למשתכן, שיכללו לפחות 78% מהשטח העיקרי הקבוע בתכנית, לרבות תמהיל יח"ד.

במכרז צוין מחיר יסודי המגלם גם את הפוטנציאל של ההקלות. היזם אמור למכור את הדירות במסגרת מחיר למשתכן ב-14,578 ₪ למ"ר בנוי דירתי.

התמורה המופחתת כוללת חיוב בגובה 91% בגין 20% מיח"ד, כולל אלו שבהקלה, ומגלמת ניכוי היטל השבחה הצפוי עקב ההקלה.

עבודות פיתוח ותשתית מבוצעות ע"י העירייה.

הסכם הגג קובע שהרשות המקומית מתחייבת לקזז את מלוא היטלי הפיתוח שיחולו בגין זכויות התכנית. בגין זכויות בניה שיתווספו, לרבות במסגרת הקלה, תגבה הועדה המקומית לתכנון ובניה היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה עפ"י דין.

בנוסף לתמורה המופחתת עבור הקרקע וסה"כ תשלומי הוצאות פיתוח, ישלם הזוכה במכרז אגרות והיטלים ו/או דמי הקמה לרשות המקומית ו/או תאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים, ובהתאם למכתב הרשות המקומית.

בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית ובתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח.

בגין זכויות בניה שיתווספו מעבר לזכויות המותרות לניצול עפ"י הוראות התב"ע לרבות במסגרת הקלה או היתר לשימוש חורג או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיווק, תגבה הועדה המקומית לתכנון ובניה היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה עפ"י דין.

יש לרשום הערת אזהרה בגין מפגע הריח במגרשים 120 ו-126 . עובדה זו לא היתה ידועה במועד המכרז והיא משפיעה על שווי הקרקע.

שווי מבונה לפי מכרז משקף בינוי של 4 יח"ד בקומה וצפיפות יח"ד לדונם נמוכה יותר.

שמאי המבקשת מעיר כי במצב הקודם הבינוי טוב יותר וכולל דירות מיוחדות (גן, פנטהאוזים). אם יובא מקדם ראוי לדירות אלו, יתקבל שווי מבונה נמוך יותר. בתחשיב ניתן אותו מקדם לכל הדירות. במצב החדש ההקלות יוצרות תוספת דירות בקומות רגילות, ולא בדירות המיוחדות, ונוצר בינוי של 5 דירות בקומה, אשר פוגע בשטח הבנוי של כל קומה.

לדעת שמאי המבקשת, מאחר שאין תוספת שטחי בניה, וישנה הגדלת צפיפות בחלק מהקומות, הסדרת חניות נוספות באותו שטח מגרש וכו', יש להביא בחשבון מקדם מינימלי 0.9.

לפיכך שווי מ"ר מבונה לתוספת הזכויות בקומות הינו בממוצע 4,950 ₪/מ"ר.

<u>התקדמות הפרויקט:</u>

יש לבחון את הזמן שייקח ליזם לבנות את הדירה ה-351. רק אז נגיע לדירות ההשבחה. יש להביא בחשבון הפחתה לגודל וגם את זמן הבניה עד לדירות אלו.

יש לקחת בחשבון מימון, סיכון, שיווק ממושך של כל כך הרבה דירות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב שמאי המבקשת בוצע בשתי אלטרנטיבות:

אלטרנטיבה א' בהתאם לעקרונות שומה מכרעת של יעקב פז, בהתחשב במכרזי מחיר למשתכן ובמיקום.

אלטרנטיבה ב', בהתאם לשיטת חישוב שמאי המשיבה, ובכפוף לשינויים בשווי מבונה ומקדמים[9]

מגרש 119:

תחשיב באלטרנטיבה א':

שטח עיקרי בהתאם לבקש להיתר:	13,221.40 מ"ר
שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע:	11,138.00 מ"ר
תוספת שטח:	2,083.4 מ"ר
ההשבחה (4,950 ₪ למ"ר מבונה):	10,312,830 ₪
	424,116 ₪ = 0.6 X 4,950 ₪/מ"ר X 142.8 מ"ר מרפסות
	10,736,946 ₪

תחשיב באלטרנטיבה ב':

מקדם שוליות:	0.05
מקדם מרפסות:	0.6
תוספת שטח עיקרי:	2,083.4 מ"ר = 1 X 2,083.4 מ"ר
תוספת מרפסות:	85.68 מ"ר = 0.6 X 142.8 מ"ר
נטרול שוליות:	22.95 מ"ר = 0.05 X 459.1 מ"ר
סה"כ שטח אקו':	2,192 מ"ר
ההשבחה:	10,850,400 ₪ = 4,950 ₪/מ"ר X 2,192 מ"ר

התוצאות קרובות. מאחר שאלטרנטיבה א' מביאה בחשבון את נתוני המכרז, יש לאמץ את אלטרנטיבה א'.

מגרש 120:

תחשיב באלטרנטיבה א':

שטח עיקרי בהתאם לבקש להיתר:	8,908.85 מ"ר
שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע:	7,700.00 מ"ר
תוספת שטח:	1,208.85 מ"ר
ההשבחה (4,950 ₪ למ"ר מבונה):	5,983,808 ₪
	282,744 ₪ = 0.6 X 4,950 ₪/מ"ר X 95.2 מ"ר מרפסות
	6,266,552 ₪

[9] מקדם 0.6 במקום 0.7 לשטח עיקרי מרפסת ומקדם 0.05 במקום 0.25 לנטרול שוליות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב באלטרנטיבה ב':</u>

מקדם שוליות:	0.05
מקדם מרפסות:	0.6
תוספת שטח עיקרי:	1,208.85 מ"ר = 1 X 1,208.85 מ"ר
תוספת מרפסות:	57.12 מ"ר = 0.6 X 95.20 מ"ר
נטרול שוליות:	22.43 מ"ר = 0.05 X 448.59 מ"ר
סה"כ שטח אקו':	1,288.4 מ"ר
ההשבחה:	6,377,580 ₪ = 4,950 ₪/מ"ר X 1,288.4 מ"ר

התוצאות קרובות. מאחר שאלטרנטיבה א' מביאה בחשבון את נתוני המכרז, יש לאמץ את אלטרנטיבה א'.

מגרש 126:

<u>תחשיב באלטרנטיבה א':</u>

שטח עיקרי בהתאם לבקש להיתר:	9,012.37 מ"ר
שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע:	<u>7,700.00 מ"ר</u>
תוספת שטח עיקרי:	1,312.37 מ"ר
ההשבחה (4,950 ₪ למ"ר מבונה):	6,496,231 ₪
	<u>32,611 ₪</u> = 0.6 X 4,950 ₪/מ"ר X 10.98 מ"ר מרפסות
	6,528,842 ₪

<u>תחשיב באלטרנטיבה ב':</u>

מקדם שוליות:	0.05
מקדם מרפסות:	0.6
תוספת שטח עיקרי:	1,312.37 מ"ר = 1 X 1,312.37 מ"ר
תוספת מרפסות:	6.58 מ"ר = 0.6 X 10.98 מ"ר
נטרול שוליות:	26.54 מ"ר = 0.05 X 530.83 מ"ר
סה"כ שטח אקו':	1,345.49 מ"ר
ההשבחה:	6,660,175 ₪ = 4,950 ₪/מ"ר X 1,345.49 מ"ר

התוצאות קרובות. מאחר שאלטרנטיבה א' מביאה בחשבון את נתוני המכרז, יש לאמץ את אלטרנטיבה א'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש 127:

<u>תחשיב באלטרנטיבה א':</u>

שטח עיקרי בהתאם לבקש להיתר:	10,679.08 מ"ר
שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע:	<u>8,925.00 מ"ר</u>
תוספת שטח:	1,754.08 מ"ר
ההשבחה (4,950 ₪ למ"ר מבונה):	8,682,696 ₪

<u>תחשיב באלטרנטיבה ב':</u>

נטרול שוליות:	הואיל ובשומות אחרות של הועדה ביטול השוליות הינו מעל 101 מ"ר, אין להביא בחשבון שוליות.
תוספת שטח עיקרי:	1,754.08 מ"ר = 1 X 1,754.08 מ"ר
ההשבחה:	8,682,696 ₪ = 4,950 ₪/מ"ר X 1,754.08 מ"ר

התוצאות זהות.

12.4 <u>חוות דעת משפטית - ב"כ המבקשת:</u>

השמאי המכריע מתבקש להביא בחשבון את המדיניות הרשמית והלאומית של מדינת ישראל בתכנית "מחיר למשתכן" ביחס לקרקעות רבות ברחבי המדינה ואשר יצרה מוצר חדש עם שוק מיוחד - שוק של "מחיר למשתכן" אשר לגבי הקרקעות הכלולות בו, מוטלות מגבלות ותנאים וזאת בהתאם להחלטות ממשלה, החלטות רמ"י, ולקבוע את ההשבחה בהתאם לשווי שנקבע במכרז שבמסגרתו נרכשו המקרקעין.

השמאי המכריע מתבקש לאמץ את העקרונות וערכי השווי שהובאו ע"י שמאי המבקשת המשקפים לטענת המבקשת את ערך המקרקעין על פי שווים האמיתי בשוק החופשי במועד אישור ההקלות.

לחילופין בלבד, וככל שחלילה ידחו טענות המבקשת, הרי שלכל הפחות יש להביא בחשבון שבמסגרת מכרז "מחיר למשתכן" שבנדון, נכללו 6 מתחמים וסה"כ 1,711 יח"ד - מתוכן 1,468 יח"ד בהתאם לתכנית החלה ו-243 יח"ד אשר התחייבו הזוכים במכרז לבקש כהקלה, וברי כי לכמות יחידות זו ששוחררה לשוק המקרקעין באותו אזור יש השפעה צולבת על השוק "הרגיל", באופן שמשפיע על ערכי השוק.

12.5 **<u>הכרעה:</u>**

רקע כללי - "מכרז מחיר למשתכן":

נשוא השומה הינו מתחם קרקע להקמת בנייני מגורים בבניה רוויה, אשר שווק במכרז רמ"י מס' תא/101/2016 מיום 27.12.2016 במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן", שבו זוכה היזם שהציע את המחיר הסופי הנמוך ביותר למ"ר בנוי.

הזוכה רוכש את הקרקע מרמ"י במחיר מופחת וידוע מראש במכרז, כולל הוצאות פיתוח המיועדות לקדם מימון, הוצאות פיתוח ציבוריות, השתתפות בהקמת מוסדות ציבור ושדרוג תשתיות בשכונות ותיקות.

שטח הבניה המותר הינו בהתאם לתב"ע הר/מק/1985ב' שאושרה ביום 08.12.2016.

המבקשת זכתה במכרז של מתחם ו', הכולל 4 מגרשי בניה, 10 בניינים בני 10 קומות, ו-350 יח"ד בחלוקה הבאה:

מגרש	שטח במ"ר בערך	שטח בניה כולל	מס' יח"ד בהתאם לתכנית	מס' יח"ד אותן מחויב היזם להגיש כהקלה
119	3942	25099	105	57
120	2721	17310	70	
126	3218	18503	70	
127	4697	23768	105	

המתחם כולו נמכר בתמורה ל-233,299,579 ₪ ועוד הוצאות פיתוח 55,053,545 ₪.

בהתאם להוראות הבניה התחייב הזוכה למכור 80% מהדירות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" (מתוכן 20% לבני המקום) ועד 78% מהשטח העיקרי, ואת יתרת יח"ד, 20% ועד 22% מהשטח העיקרי, ימכור היזם בשוק החופשי.

בנוסף, כחלק מהוראות המכרז, היזם מחויב להגיש לועדה המקומית לתכנון ובניה בקשה להקלה בתוספת 57 יח"ד (הקלת שבס). תוספת זו כפופה גם היא לחלוקה של 80% לטובת דירות מחיר למשתכן ו-20% דירות ליזם. יוער, כי הועדה המקומית אינה מחוייבת לאשר הקלה זו, וככל שהקלה זו לא תאושר, התמורה בגין הקרקע תישאר בעינה.

עוד מתנאי המכרז: בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע וסה"כ תשלומי הוצאות פיתוח ישלם הזוכה במכרז אגרות והיטלים ו/או דמי הקמה לרשות המקומית ו/או תאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים ובהתאם למכתב הרשות המקומית. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית / בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח. עוד נקבע בסעיף 5.3.6 להוראות המיכרז כי בגין זכויות בניה שיתווספו מעבר לזכויות המותרות לניצול עפ"י הוראות התב"ע לרבות במסגרת הקלה או היתר לשימוש חורג או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיווק, תגבה הועדה המקומית לתכנון ובניה היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה עפ"י דין.

<u>בקשה להיתר:</u>

המבקשת הגישה בקשה להקלה בתוספת יח"ד מעל המחויב במכרז, ובסה"כ תוספת של 80 יח"ד (**23 יח"ד מעל המחויב**) וכן בקשה לתוספת של עד 20% משטח הבניה הכולל המותר, והקלות בקווי בניין.

בהתאם להחלטת הועדה המקומית באישור הבקשות להיתרי הבניה, נקבע בין היתר, כי תוספת השטחים בהקלה תהיה עבור הדירות המבוקשות בהקלה בלבד.

הבינוי המבוקש לכלל המתחם כולל 10 בנייני מגורים בני 10 קומות כ"א, בהם בין 42 ל-44 יח"ד לבניין. בקומות הקרקע דירות גן, ובשתי הקומות העליונות מיני פנטהאוז ופנטהאוזים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ב-6 קומות טיפוסיות בכל בניין, קומות 2-7 נוספה יחידה דיור חמישית לקומה, שהינה דירה כלואה עם כיוון אויר אחד.

כפי שעולה מנתוני הפרויקט, כלל הדירות ששווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" הן דירות בנות 2.5 ועד 5 חדרים, הממוקמות בקומות 0 עד 7-8 בבניינים השונים.

מאחר ולא ניתן היה להוסיף קומות, רוב יח"ד שנוספו בהקלה יצרו את אותן דירות כלואות בקומות הטיפוסיות, והיתר נוספו כדירה נוספת בקומות בהן יכלו לבנות 2-3 יח"ד.

<u>טענות שמאי המבקשת להפחתה בגין מטרדים:</u>

שמאי המבקשת טוען למספר מטרדים שיש להביאם בחשבון השווי, כגון רעש מכביש איילון והסמיכות למתחם תעסוקה, קירבה למגרש ציבורי, קירבה למגדל בן 35 קומות, קירבה לאתר פינוי פסולת, קירבה לתחנת טרנספורמציה, מטרד הריח ממכון הטיהור והנחיית המשרד להגנת הסביבה לרישום הערת אזהרה בטאבו לדירות במגרשים 120, 126 בגין מטרד זה.

<u>הכרעה בנושא המטרדים:</u>

<u>מטרד רעש מנתיבי איילון:</u>

בהתאם לנספח איכות הסביבה, יש להביא בחשבון כי למגרשים 126 ו-127 כי קיימת דרישה וצורך במיגון אקוסטי לדירות בכדי למזער את מטרד הרעש מהכבישים ומהרכבת.

<u>קירבה למגרש ציבורי:</u>

אינני מוצא מקום להפחתה לעניין זה, שכן גם נתוני ההשוואה קרובים בין אם לפארק או לגינה ציבורית או מבני ציבור.

<u>הפחתה בגין קירבה למגדל בן 35 קומות:</u>

בהתאם לאמור בפרק 10 בנספח לטבלת הקצאה ואיזון שצורף כחלק ממסמכי תכנית הר/מק/1985ב' ונערך ע"י שמאי המקרקעין מר ירון ספקטור, עולה כדלהלן:

1. הובאה בחשבון הפחתה למגרשים 126, 127 בגין מיקום בנייני מגורים בסמוך לאזור התעסוקה, בעוד שלמגרשים 119, 120 הובאה בחשבון תוספת בגין נוף לפארק/שטח פתוח.
2. בנספח הנ"ל לא הובאה בחשבון הפחתה בגין קרבה למגדל בן 35 קומות שייבנה במגרש 124 הסמוך למגרשים 120 ו-126.

ככלל, לא ניתן להבין באם המקדמים שנקבעו בנספח הביאו בחשבון הבדל בין דירות שפונות למערב או למזרח, כאשר חלקן פונה לפארק, חלקן למתחם התעסוקה, למגדל וכיו"ב.

לעניין זה אני סבור כי ככל שההשבחה תקבע לפי מיקום כל מגרש ומגרש ולא לפי המתחם (מתחם ו') בכללותו, הרי שנכון להביא בחשבון הפחתה למגרשים 120 ו- 126 בגין הקרבה למגדל.

<u>קירבה לאתר פינוי פסולת:</u>

מתחם זה ממוקם מעבר לנתיבי איילון, במרחק מה מהנכס הנדון. כמו כן, מתחם זה קיבל היתר לשימוש חורג ל-5 שנים מיוני 2018 בערך ועד מאי 2023.

לא נראה לי לנכון להביא הפחתה בגין מרכיב זה.

<u>קירבה לתחנת טרנספורמציה:</u>

כאמור לעיל, מדובר במיקום מרוחק שלא מהווה מטרד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>מטרד הריח ממכון טיהור השפכים (מט"ש הרצליה):</u>

בנספח טבלת האיזון וההקצאה שצורף לתכנית, הובא בחשבון מקדם בשיעור של 2%-5% בגין קרבה למטרד זה עבור תאי שטח 121, 122, 125, 123, 130, 704.

כפי הנראה, לא הובאה בחשבון הפחתה לאף אחד ממגרשי המגורים של מתחם ו'.

הוצג בפניי מכתב מיום 13.08.2018 מהמשרד להגנ"ס, לפיו יש לרשום הערת אזהרה בגין מטרדי ריח במגרשים 120 ו-126. לעניין זה יצוין כי שומת ההשבחה נערכה למועד הקובע של אישור ההקלות, 13.03.2018, ולכן אין להביא בחשבון מידע שלא היה ידוע במועד הקובע.

יתרה מכך, כפי שעולה ממספר כתבות החל מחודש מאי 2017 וכלה ביולי 2018, משרד האוצר, רמ"י, רשות המים והמשרד להגנ"ס מקדמים תכנית לפינוי מתקן טיהור שפכים בהרצליה בשנים הקרובות לטובת שכונת מגורים.

לאור האמור, אינני מוצא מקום להפחתה בגין מרכיב זה.

<u>מחלוקת בעניין אופן בחינת ערכי השווי:</u>

הצדדים חלוקים, בין היתר, על אופן הבחינה של ערכי השווי, וכן על מקדם שטח מרפסת עיקרי ומקדם שיפור תכנוני בגין ביטול שוליות.

טענה מרכזית לעניין זה של שמאי המשיבה כנגד שמאי המבקשת הינה כי דירות כלואות ישווקו במסגרת מחיר למשתכן ולא בשוק החופשי, ובאותו מחיר קבוע למ"ר כמתחייב במכרז.

ככלל, אני מקבל את טענתו שהיזם שומר לעצמו את הדירות הטובות לשיווק בשוק החופשי, אך יחד עם זאת אני סבור כי מאחר ואיננו שמים את רווחי היזם וכן כי עסקינן בשווי המקרקעין ולא במחיר, אין להביא זאת בחשבון.

זו גם הסיבה שאין להביא בחשבון את ההבדלים בשטחי המרפסות של דירות יזם לעומת הדירות למשתכן, כיווני אויר, נוף, קומות גבוהות, מפרט טכני, רמת גמר ועוד.

סביר להניח כי יזם ירוויח מתוספת יח"ד שכן הוא מקבל יותר דירות טובות ופחות דירות קטנות שיימכרו במסגרת מחיר למשתכן, אך ההשבחה כאמור הינה לשווי הזכויות במקרקעין ולא לרווח הסופי של היזם.

יצוין, כי ההבדל במחיר הנקוב באתר האינטרנט של היזם, בגין דירות מאותו טיפוס במסלול "מחיר למשתכן" בשטח דומה בקומות שונות, ובכלל זה בצפיפות שונה בקומות, הינו זניח ככל שקיים.

מכאן, שאין לצפיפות השפעה ממשית על המחיר הסופי, שכן זהו המחיר לו התחייב היזם.

<u>התייחסות להחלטת ועדת ערר מורדות כרמל:</u>

שמאי המשיבה וב"כ המשיבה מתבססים על החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה והצפון בעניין מורדות הכרמל.

בהחלטה נקבע כי את שווי השוק של מקרקעין בפרויקט "מחיר למשתכן" לצורך עריכת שומת היטל השבחה, יש לאמוד בהתאם למחיר בו היו נמכרים בשוק החופשי. עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר, כי ***"בהתאם להוראות הדין המצוי, יש לקבוע כי התנאים והמגבלות אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל במכרז שפרסמה במסלול מחיר למשתכן, והמחיר הסופי לו התחייבה העוררת, אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל השבחה".***

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהחלטה המשלימה מיום 24.05.2018, אליה גם הפנה שמאי המבקשת, מונה שמאי מייעץ אשר קבע ששומת המשיבה סבירה ויש לקבלה. קרי, השווי הינו שווי בשוק החופשי ללא השפעה של מחיר למשתכן.

שמאי המבקשת ציטט דברים מאותה החלטה משלימה, אך נראה שוועדת הערר לא קבעה את הדברים שציטט אלא הסבירה את טענת העוררת ותו לאו.

<u>טענת שמאי המבקשת לדחיה בגין משך זמן הבניה לתוספת יח"ד והפחתה לגודל:</u>

המחיר ששולם בגין הקרקע במסגרת המכרז מגלם גם את משך זמן הבניה עד לבניית אותן דירות שאושרו בהקלה, ועל כן אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת למקדם דחיה בגין זמן הבניה.

לאור ההחלטה המתוקנת של ועדת הערר בעניין מורדות הכרמל, ומאחר ונתבקשו בסופו של דבר יותר יח"ד שהותרו בתכנית וגם יותר ממחויבויות של הזוכים במכרז בכל המתחם, יש מקום להביא בחשבון את עניין היצף הדירות באזור.

<u>ערכי שווי:</u>

עיקר המחלוקת הוא ערכי השווי שיש לקבוע לצורך חישוב ההשבחה להקלות המבוקשות.

בעוד ששמאי המשיבה טוען שיש לקבוע שווי מ"ר מבונה לפי **<u>שווי השוק</u>** של דירות במיקומים דומים בעיר הרצליה, טוען שמאי המבקשת כי יש לקבוע שווי מ"ר מבונה בהתבסס על שווי העולה ממכרזי רמ"י במתחם הנדון וסביבתו הקרובה, קרי בהתאם ל**<u>שווי הקרקע שנמכרה במחיר קבוע מראש במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן"</u>**.

<u>שמאי המשיבה</u> ניתח עסקאות שבחלקן מאזורי מגורים מרוחקים ממתחם "גליל ים", קרובים יותר למכללה הבינתחומית ומרכז העיר הרצליה, ונחשבים יוקרתיים יותר. על אזורים אלו לא חלות תכניות כגון הר/1985/1, הר/1985/1/א, הר/1985/א, הר/1985/ב, אשר בכולן ישנה הנחיה להקצות 20% מיח"ד לטובת זכאי משרד השיכון. תכניות אלה חלות במצב הקודם רק על מתחם "גליל ים", מצפון וממערב לקיבוץ.

שמאי המשיבה ניתח את עסקאות המכר בדירות לפי מ"ר פלדלת כולל פיתוח, ושני מכרזי רמ"י משנת 2014, כאשר באחד מהם הביא בחשבון פיתוח ובשני לא, וכן לא ברור אם הביא בחשבון שטח פלדלת או עיקרי בלבד.

<u>לעניין זה אני סבור, כי הנכון הוא לנתח עסקאות תוך שמירה על מכנה משותף של שטח פלדלת ושווי כולל פיתוח.</u>

עוד לעניין מכרזי רמ"י שנותחו ע"י המשיבה, מדובר על מכרזים משנת 2014 שאמנם בקרבת מקום אך בהתאם לקווים המנחים, תקן מס' 2.0, בגישת ההשוואה מועד עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה.

<u>לפיכך אני סבור, כי יש להתמקד בעסקאות בקרבת מקום במתחם "גליל ים", אשר בוצעו עד שנתיים מהמועד הקובע, קרי החל ממרץ 2016.</u>

לטעמי, יש לנתח עסקאות השוואה בסביבת הנכס הנדון, ככל שישנן.

ככל שלא נמצאו עסקאות כאלו, הרי שבניתוח עסקאות השוואה ממתחמים מרוחקים יותר שאינם במתחם "גליל ים", יש להביא בחשבון, בין היתר, שמדובר בקרקע עליה לא חלות במצב הקודם אותן תכניות המייעדות 20% מיח"ד לטובת זכאי משרד השיכון בכל דרך שהיא.

ההנחיה להקצאת 20% מיח"ד לטובת זכאי משרד השיכון, ממצבת את המתחם כאזור פחות יוקרתי מסביבת המכללה הבינתחומית או סביבת מרכז הרצליה (מצפון לרחוב הרב קוק).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>בחירת אופן ניתוח ההשבחה במתחם ו'</u>:

השאלה הגדולה והמרכזית המונחת לפתחי היא להחליט האם את שטחי ההקלות יש לחשב בתחשיבי ההשבחה לפי שווי מ"ר מבונה הנגזר ממחירי "**שוק חופשי**" ללא מגבלות של מחיר למשתכן? או שמא ההשבחה תחושב לפי שווי מ"ר מבונה המתקבל מניתוח המחיר הקבוע במכרז "**מחיר למשתכן**"? שלמעשה הוא הוא השווי האמיתי שניתן להגדירו כשווי שוק או בהגדרת המבקשת כפי שהובאה לעיל שווי שוק בהתאם ל"מוצר חדש".

בשאלה עקרונית זו התלבטתי רבות וארוכות. קראתי שוב ושוב את עמדת הצדדים ואת הניתוחים השמאיים לקביעת השווי הנכון, קראתי והתעמקתי בחוות הדעת המשפטיות שהניחו בפני הצדדים, עיינתי בעיון רב בשומות מכריעות שהציגו הצדדים לחיזוק עמדתם.

כמו כן, למדתי את ההחלטה של ועדת הערר בעניין מורדות הכרמל, את ה"עידון" של ההחלטה (שיש לקחת בחשבון היצף הדירות בשוק) וכן קראתי את הפשרה שהשיגו הצדדים באותו עניין, פשרה שאומצה על ידי ועדת הערר כפתרון פרקטי אך מבלי לגרוע מעמדת ההחלטה הראשית של ועדת הערר.

אני רואה לנכון לצטט את עיקרי ההחלטה מיום 23.05.2019 בדבר אישור הפשרה המוצעת:

> **"...הפשרה המוצעת כעת – השבה בסך של 78,000 ₪ - מהווה הפחתה בשיעור של כ-37% מאומדן שווי השוק...., דהיינו קביעת שווי בסך של כ-847 ₪ למ"ר....ערך זה אליו הגיעו הצדדים משקף מעין ממוצע (או קרוב לממוצע) בין המחיר לשווי...ודומנו כי בנסיבותיו המיוחדות של המקרה, היעדרן של הכרעות נוספות בסוגיה סבוכה אשר התעוררה בתיק, הסכומים בהם מדובר, והאינטרס הכולל להבאת ההליך לכדי סיום סופי, מוחלט וודאי, תוך חסכון במשאבים וזמן שיפוטי יקר - הינו סביר והוגן.**
>
> **משכך, <u>ומבלי לגרוע מעמדת ועדת הערר כפי שהוצגה עד כה בגדר החלטותיה</u>, ניתן בזאת תוקף להסכמת הצדדים..."** (ההדגשה במקור ב.ק.)

אני מסכים עם חלקים נרחבים שהובאו והובעו במסגרת עמדות הצדדים הן במישור השמאי והן במישור המשפטי. כל צד הביע בצורה עניינית ומשכנעת את הטיעונים עליהם הוא מסתמך וקובע כי גישתו היא הנכונה והצודקת.

כשמאי מקרקעין, חלה עלינו החובה להתמודד ולברר את שאלת "ההתעשרות" שבאה לידי ביטוי בעליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור אחת משלושת הדרכים בהם ניתן לחייב בהיטל השבחה, קרי אישור תכנית, הקלה ושימוש חורג. כך גם נפסקה ההלכה המרכזית בעניין ההתעשרות בבית המשפט העליון בהלכת "בית הכרם"[10]

לאור האמור וכצעד ראשון, החלטתי לבחון את עליית שווי המקרקעין בהתאם לשתי הגישות שהובאו בפני על ידי הצדדים. בשלב הבא ובהתאם לתוצאות המתקבלות, ניתן יהיה לקבוע מהי הגישה המועדפת במקרה זה.

[10] דנ"א 3768/98, קרית בית הכרם נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>בחינת ההשבחה בשלבים:</u>

<u>שווי שוק:</u>

<u>שלב א': בחינת שווי שוק ללא השפעת "מחיר למשתכן"</u>

תחילה אבחן את השווי למ"ר מבונה בשוק החופשי בהתאם לדעת המשיבה.

כאמור לעיל, יש להתמקד בעסקאות בקרבת מקום במתחם "גליל ים", אשר בוצעו עד שנתיים מהמועד הקובע, קרי החל ממרץ 2016.

להלן ניתוח עסקאות מכר בדירות שאינן בפרויקטים של מחיר למשתכן:

גו"ח	יום המכירה	שטח במ"ר	שנת בניה	מחיר מכירה	שטח מ"ר מתואם (שוליות)	מחיר למ"ר פלדלת כולל פיתוח
6423/10	16.01.2018	101	2017	₪ 2,680,000	101	₪ 26,535
6423/10	24.01.2018	120	2016	₪ 3,150,000	120	₪ 26,250
6123/12	29.01.2018	141	2018	₪ 4,030,000	134.7	₪ 29,918
6423/12	19.02.2018	127	2018	₪ 3,248,000	124.9	₪ 26,005
6423/12	04.03.2018	128	2018	₪ 3,552,000	125.6	₪ 28,280
6423/10	27.05.2018	120	2016	₪ 3,100,000	120	₪ 25,833
6423/12	29.05.2018	141	2016	₪ 3,530,000	134.7	₪ 26,206
6423/12	30.05.2018	131	2018	₪ 3,563,760	127.7	₪ 27,907
6423/12	05.06.2018	131	2019	₪ 3,450,000	127.7	₪ 27,016
6423/12	27.06.2018	137	2018	₪ 3,300,000	131.9	₪ 25,019
6423/12	08.07.2018	103	2019	₪ 2,674,000	103	₪ 25,961
6423/12	08.07.2018	112	2019	₪ 2,850,000	112	₪ 25,446
6423/25	23.07.2018	131	2016	₪ 3,250,000	127.7	₪ 25,450
6423/24	10.08.2018	112	2019	₪ 2,972,520	112	₪ 26,540
6423/24	17.10.2018	103	2019	₪ 2,660,000	103	₪ 25,825
6423/24	14.11.2018	112	2019	₪ 3,000,000	112	₪ 26,786

שווי ממוצע למ"ר בנוי בסביבה:		₪ 27,000
התאמה לפיתוח במתחם גליל ים:		
התאמה למיקום בתוך מתחם גליל ים:		
התאמה לצפיפות קומתית:		
התאמה להיצף דירות במתחם (ע"פ ההחלטה במורדות הכרמל)	שיעור ההפחתות במצטבר - 10%	0.9
ממוצע מתואם לשווי מ"ר בנוי במתחם גליל ים:		₪ 24,300
בהפחתת מע"מ 17%:		₪ 20,769
בהפחתת רווח 17%:		₪ 17,751
עלות הקמה לפי מדד של מ"ר פלדלת במעוגל:		₪ 9,000
יתרה לקרקע במעוגל:		**₪ 9,000**

שווי מ"ר מבונה במונחי **שווי שוק** ללא השפעת "מחיר למשתכן" במתחם הנדון: **9,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שלב ב': בחינת השטחים האקו' לחישוב ההשבחה לכל מגרש ולכל המתחם (מתחם ו')

ההשבחה במגרש 119 - הקלות בשטח של 2,083.4 מ"ר + 142.8 מ"ר עיקרי למרפסות.

ההשבחה במגרש 120 - הקלות בשטח של 1,208.85 מ"ר + 95.2 מ"ר עיקרי למרפסות.

ההשבחה במגרש 126 - הקלות בשטח של 1,312.37 מ"ר + 10.98 מ"ר עיקרי למרפסות.

ההשבחה במגרש 127 - הקלות בשטח של 1,754.08 מ"ר.

לעניין זה יובהר כי שטחי המרפסות המחושבות כשטחים עיקריים יובאו בחשבון במקדם אקו' של 0.6.

שטחים אקו' להשבחה לכלל הפרויקט (השטחים במ"ר אקו'):

מגרש 119	מגרש 120	מגרש 126	מגרש 127	סה"כ שטח אקו'
2,169.000	1,265.970	1,318.958	1,754.080	6,508.008

שלב ג': חישוב ההשבחה

סה"כ שטח אקו' לחישוב:	**6,508**
שווי מ"ר מבונה:	**9,000** ₪
ההשבחה במעוגל:	**58,570,000** ₪

מחיר למשתכן:

כאמור, על מנת לבחון "התעשרות" במקרקעין, אבחן גם את ההשבחה במונחי "מחיר למשתכן" ובהתאם להקלות המבוקשות.

שלב א': בחינת ההכנסות הצפויות ליזם ממכירת דירות במחיר למשתכן ובמחיר חופשי

כאמור היזם מחוייב למכור 80% מדירות הפרויקט במחיר קבוע למ"ר, מחיר שהיזם הציע במכרז, הוא המחיר שהביא אותו גם לזכות במכרז למתחם ו'.

רק 20% מהדירות יוכל היזם למכור ללא תקרה כלשהי במחירי השוק.

לצורך קבלת נתונים של הוצאות והכנסות, אין מנוס כי אם להפריד את הזכויות הניתנות למימוש רק לזכאי מחיר למשתכן וזאת על ידי בידוד הזכויות מנתוני שווי שוק חופשי אליהם הגענו מהבחינה המוצגת לעיל - שווי שוק.

את הפעולה המתבקשת יש לערוך הן למצב הקודם, קרי, ניתוח הנתונים בהתאם לזכויות הנתונות בתכנית והן ניתוח הנתונים לאחר קבלת מכלול ההקלות שאושרו.

להלן תוצאות כלל ההכנסות הצפויות ליזם וסך ההוצאות שעליו לשאת.

פירוט תחשיב ההוצאות וההכנסות מוצגות בנספחים לשומה זו.

בחינת השפעה על שווי הקרקע

חישוב לפי זכויות תב"עיות:

מגרש	מגרש 119	מגרש 120	מגרש 126	מגרש 127	לכלל הפרויקט - מתחם ו'	
סך ההכנסות	218,778,639 ₪	149,453,448 ₪	149,331,696 ₪	181,072,030 ₪	**סך ההכנסות**	698,635,813 ₪
הוצאות ללא קרקע	102,239,335 ₪	69,062,899 ₪	71,248,467 ₪	97,405,498 ₪	**הוצאות ללא קרקע**	339,956,199 ₪

חישוב לפי זכויות לאחר הקלות:

מגרש	מגרש 119	מגרש 120	מגרש 126	מגרש 127	לכלל הפרויקט - מתחם ו'	
הכנסות	254,888,025 ₪	170,159,516 ₪	172,080,622 ₪	209,598,760 ₪	**סך ההכנסות**	806,726,923 ₪
הוצאות ללא קרקע	119,360,920 ₪	79,223,752 ₪	82,127,064 ₪	103,955,749 ₪	**הוצאות ללא קרקע**	384,667,484 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שלב ב': בחינת ההשפעה על שווי הקרקע

לאחר הצגת נתוני הכנסות והוצאות ללא עלויות הקרקע, ניתן לבודד את יתרת שווי הקרקע בהתאם לאותם נתונים.

כאמור, מחיר המתחם (מתחם ו') נקבע מראש על ידי רמ"י ומהווה את הבסיס לקבלת הצעות מהיזמים שהגישו את הצעתם למחיר מ"ר סופי למשתכן.

מכאן ניתן לבחון האם התמורה ששולמה על ידי היזם (כולל פיתוח) תואמת את שווי השוק? או שמא התמורה לקרקע הקבועה בתנאי המכרז גורמת להפסד במרכיב הקרקע ליזם?

כך או כך, יבחן הפרש הרווח או ההפסד בין שני מצבי התכנון והתוצאה תהווה את "ההשבחה" במרכיב הקרקע.

להלן סיכום התחשיב:

תחשיב (בהתאם לזכויות המקוריות בתכנית):	
סה"כ הכנסות לפני מע"מ:	₪ 698,635,813
חישוב לפי רווח יזמי:	**117.0%**
בניכוי רווח יזמי ראוי:	₪ 597,124,626.87
סה"כ הוצאות לפני קרקע:	₪ 339,956,199
יתרה לקרקע במעוגל:	₪ 257,168,428
עלות קרקע בפועל בהתאם לתנאי המכרז כולל פיתוח:	₪ 288,000,000
הפסד במרכיב הקרקע:	**₪ 30,831,572**

תחשיב (בהתאם לזכויות המבוקשות בהקלה):	
סה"כ הכנסות לפני מע"מ:	₪ 806,726,923
חישוב לפי רווח יזמי:	**117%**
בניכוי רווח יזמי ראוי:	₪ 689,510,190.82
סה"כ הוצאות לפני קרקע:	₪ 384,667,484
יתרה לקרקע במעוגל:	₪ 304,842,706
עלות קרקע בפועל בהתאם לתנאי המכרז כולל פיתוח:	₪ 288,000,000
רווח בגין קרקע	**₪ 16,842,706**

מסקנה:

בהינתן נתון של 17% רווח יזמי מבוקש (נתון המקובל בין הצדדים), מתן ההקלות "צמצמה" את "ההפסד" במחיר הקרקע ואף הביאה לרווח כבר במחיר הקרקע. מכאן השבחה בין המצב הקודם ובין המצב החדש בסכום כולל של כ-47,700,000 ₪.

כאמור, ניתן להביע את צמצום ההפסד במחיר הקרקע במצב הקודם מחד ומאידך תוספת רווח על עלות הקרקע במצב החדש כ"השבחה".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בחינת רווח היזם:

בחינת רווח יזם בפרויקט						
חישוב לפי זכויות תב"עיות:						
מגרש	**מגרש 119**	**מגרש 120**	**מגרש 126**	**מגרש 127**	**לכלל הפרויקט - מתחם ו'**	
סך ההכנסות	218,778,639 ₪	149,453,448 ₪	149,331,696 ₪	181,072,030 ₪	**סך ההכנסות**	698,635,813 ₪
סך ההוצאות	192,959,335 ₪	129,542,899 ₪	131,728,467 ₪	188,125,498 ₪	**סך ההוצאות**	642,356,199 ₪
היטל השבחה					**היטל השבחה**	0 ₪
רווח היזם	25,819,304 ₪	19,910,549 ₪	17,603,229 ₪	-7,053,468 ₪	**רווח היזם**	**56,279,614** ₪
חישוב לפי זכויות לאחר הקלות:						
מגרש	**מגרש 119**	**מגרש 120**	**מגרש 126**	**מגרש 127**	**לכלל הפרויקט - מתחם ו'**	
סך ההכנסות	254,888,025 ₪	170,159,516 ₪	172,080,622 ₪	209,598,760 ₪	**סך ההכנסות**	806,726,923 ₪
היטל השבחה						**29,285,000** ₪
סך ההוצאות	210,080,920 ₪	139,703,752 ₪	142,383,496 ₪	194,675,749 ₪	**סך ההוצאות**	716,128,916 ₪
רווח היזם	44,807,105 ₪	30,455,764 ₪	29,697,126 ₪	14,923,011 ₪	**רווח היזם**	**90,598,007** ₪
רווח היזם כתוצאה מביצוע מהלך ההקלות (במעוגל):						**34,300,000** ₪

סיכום ההשבחה:

לאחר שחישבתי את ההשבחה בהתאם לנתוני שווי שוק שבדקתי ובהתאם לגישת שמאי המשיבה ובהתאם לניתוח נתוני מחיר למשתכן שבדקתי בהתאם לגישת שמאי המבקשת כאמור, ניתן להבחין כי גבול המחלוקת מצטמצם עד מאוד בתוצאה הסופית המתקבלת וזאת עדיין, מבלי לקבוע את עמדתי מהי הפרשנות המשפטית הנכונה למקרה זה.

להלן סיכומי בחינת ההשבחות במספרים מעוגלים:

ההשבחה הכוללת בהתאם לשומות המשיבה עמדה על:	86,000,000 ₪
ההשבחה הכוללת בהתאם לשומות המבקשת עמדה על:	32,000,000 ₪
הפרש בין השומות בסך ההשבחה:	**54,000,000** ₪
ההפרש באחוזים:	**268%**

ההשבחה הכוללת המתקבלת בשומתי זו בהתאם לניתוח נתוני שווי שוק:	58,570,000 ₪
ההשבחה הכוללת המתקבלת בשומתי זו בהתאם לניתוח נתוני מחיר למשתכן:	47,700,000 ₪
הפרש של:	**10,870,000** ₪
באחוזים (במעוגל):	**23%**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום:

לאחר הצגת מכלול השיקולים והטיעונים השמאיים והמשפטיים שהובאו בעמדות הצדדים וכן מעיון מעמיק בנימוקי וטיעוני ועדת הערר בעניין מורדות הכרמל, ולאחר שנוכחתי לראות שגדר המחלוקת העקרונית מצטמצם (לפי הניתוחים השמאיים בשומה זו) ולאחר שהוכח כי היזם הגדיל את הרווח היזמי הכולל שלו כתוצאה מנקיטת פעולה ההקלה הכללית שביקש וכן מתקיים רווח ניכר במחיר הקרקע בגישת ניתוח מחיר למשתכן, **החלטתי לקבל במקרה זה את הגישה העקרונית של המשיבה.**

כלומר, הגישה בתחשיבי היטל ההשבחה בשומה זו, תהיה בהתאם למחירי השוק ללא השפעה של מחירי "מחיר למשתכן" השוררים במתחם "גליל ים".

כמובן שראוי לציין, כי למרות שאימצתי בסופו של דבר במקרה זה את הגישה התואמת את גישת המשיבה כפי שבאה לידי ביטוי במסמכי מייצגיה השמאיים והמשפטיים וכן מדיון שהתקיים במשרדי, נבחן על ידי השווי הראוי של מ"ר מבונה אקו' והתוצאה בעניין זה שונה מתוצאות בחינת שמאי המשיבה לעניין זה.

יש לציין, כאמור, שהונחו בפני גם שומות של שמאים מכריעים אחרים וכן צוטטה הכרעתי בעניין יוקנעם, שומות המקבלות דווקא את העמדה האחרת אותה הביעו מייצגי המבקשת, אך כאמור, דעתי במקרה זה שונה ואיני רואה עיוות או פגיעה לא סבירה במבקשת בנקיטת אופן התחשיב.

כאמור, מבחינה משפטית אימצתי את גישת ועדת הערר בעניין מורדות הכרמל. גישה זו נכתבה בהחלטה מנומקת היטב, באופן נחרץ ולא נסתרה, ככל הידוע לי, על ידי החלטה אחרת או פס"ד של ערכאה גבוהה יותר. לאור כך איני רואה צורך להכביר במילים ולהסביר את עמדתה המשפטית של ועדת הערר.

עוד יש לציין כי בסופו של דבר ועדת הערר קיבלה את הפשרה בין הצדדים ונימוקיה בצידה, אך יחד עם זאת הועדה הדגישה שגישתה ועמדתה הנחרצת שרירא וקיימת.

למרות האמור, לטעמי, ייתכנו מצבים בהם אימוץ ערכי "שווי שוק" יפגעו הן ברווחיות במונחי קרקע והן ברווחי היזם באופן נחרץ. במקרים אלה ככל שבחינה מעמיקה תראה פגיעה שכזו, יש לשקול עריכת תחשיב בהתאם לערכי "מחיר למשתכן".

כך היה גם בעניין החלטתי ביקנעם. שם נדרש שינוי בתב"ע עקב טעות במתן היתרי הבניה, טעות שנדרשה לתיקון לאחר גמר הבניה. שם סברתי שלא עלה ערך המקרקעין ככלל, שהרי הדירות בנויות ולכן שם נקבע כי ככל שקיימת השבחה כלשהי, הרי שיש לחשבה לפי "מחיר למשתכן", כי אחרת היזם יפגע שלא כדין.

<u>חלוקת ההשבחה בין המגרשים:</u>

אני סבור כי יש לבחון את ההשבחה לכלל מתחם ו' ולא לפי כל מגרש ומגרש. הסיבה לכך נעוצה בעובדה כי המכרז עצמו נוהל כמתחם שלם, וכל כללי ותנאי המכרז התייחסו למתחם בכללותו.

כל זאת למרות שהדרך הנכונה הן תכנונית והן מבחינת הרישוי הינה חלוקת הזכויות וההקלות לכל מגרש ומגרש.

רק לצורך חלוקה פרטנית לכל מגרש ומגרש ובאופן רעיוני, אני רואה לנכון לבצע את החלוקה על ידי קביעת משקל יחסי לכל מגרש ומגרש לעומת המתחם בשלמותו.

גישה זו גם הובאה באופן חלוקת נתון רכישת הקרקע (באופן יחסי) בכל תחשיב שנערך לכל מגרש.

החלוקה היחסית הינה בהתאם לסך הדירות הנתונות בתב"ע לכלל המתחם ובהתאם למספר יחידות הדיור שניתן להקים במצב הקודם על כל מגרש.

סך כל הדירות במצב הקודם בהתאם לתב"ע:	**350 יח"ד**	**(100%)**
מספר יחידות הדיור למגרש 119:	105 יח"ד	**(30%)**
מספר יחידות הדיור למגרש 120:	70 יח"ד	**(20%)**
מספר יחידות הדיור למגרש 126:	70 יח"ד	**(20%)**
מספר יחידות הדיור למגרש 127:	105 יח"ד	**(30%)**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור הקלות כמפורט לעיל ומימוש בדרך של בקשה להיתר, הבאתי בחשבון, בין היתר, עקרונות ושיקולים כדלקמן:

13.1 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 הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

13.2 מיקום הנכס בפרויקט "גליל ים", הרצליה. הובאו בחשבון נתוניהם הפיזיים של המגרשים, צורתם, מידותיהם, שטחם, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.

13.3 נבחנו על ידי עסקאות המשקפות "שווי שוק" שאינו משקף מחירים ממגרשים המשווקים תחת הגדרה של "מחיר למשתכן" מחד. מאידך נותחו נתונים ממכרזי רמ"י למגרשים ששווקו במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" ובהם גם הנכס הנדון.

ניתוח מחירי מחיר למשתכן הובא כביקורת לחישוב ההשבחה בהתאם לשווי שוק.

13.4 הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בחכירה מהוונת.

13.5 השומה איננה כוללת ממ"דים בפטור עקב מימוש בניה בפועל, אלא שטחים עיקריים.

13.6 המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור ההקלות בוועדה המקומית, דהיינו ביום 13.03.2018.

14. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון עקב אישור ההקלות כמתואר לעיל (במעוגל) הינה כדלקמן:

החלק	ההשבחה	היטל ההשבחה
לכלל המתחם	**58,570,000 ₪**	**29,285,000 ₪**
למגרש 119	17,571,000 ₪	8,785,500 ₪
למגרש 120	11,714,000 ₪	5,857,000 ₪
למגרש 126	11,714,000 ₪	5,857,000 ₪
למגרש 127	17,571,000 ₪	8,785,500 ₪

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אוריית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נספח א'

מגרש מס' 119 - נתונים בהתאם לזכויות בהקלה:

תחשיב הכנסות מהפרויקט:

חישוב הכנסות לדירות היזם:			
שטח שיווק ליזם עיקרי			2940.08
סה"כ דירות בבניין			130
סה"כ דירות ליזם			26
סה"כ ממ"דים לדירות יזם			325
סה"כ מרפסות ליזם בגג			694
סה"כ מרפסות ליזם - זיז (לפי 14 מ"ר)			252
שווי מ"ר בנוי שווי שוק לפני מע"מ			**20,719 ₪**
שטח אקו' למרפסת			0.3
שטח מרפסות אקו' ליזם			283.8
סה"כ שטח אקו' למכירת דירות יזם			3548.88
סה"כ הכנסות מדירות היזם			**73,530,087 ₪**

חישוב הכנסות לדירות במחיר למשתכן:			
שטח שיווק למשתכן			10423.92
סה"כ דירות למשתכן			104
סה"כ ממ"דים למשתכן			1237
מרפסות זיז למשתכן			1184
שטח מחסנים למשתכן לפי 50%			170
חניות למשתכן			104
מקדם אקו' למרפסות	0.3		355.2
מקדם אקו' למחסן	0.4		68
מקדם אקו' לחניה	2		208
סה"כ שטח אקו' למשתכן לפי מחיר במכרז			12292.12
מחיר למשתכן לפני מע"מ			14,754 ₪
סה"כ הכנסות מדירות מחיר למשתכן			**181,357,938 ₪**

תחשיב עלות בניה ישירה - שטחים בהתאם לתכנית ההגשה

רכיב	שטח במ"ר	עלות בניה	סה"כ עלות
שטחים עיקריים	13364	4,530 ₪	60,538,920 ₪
ממ"דים	1562	4,530 ₪	7,075,860 ₪
מבואות וחדרי מדרגות	2048	2,500 ₪	5,120,000 ₪
מתקנים	220	2,500 ₪	550,000 ₪
מפולשת	131	1,620 ₪	212,220 ₪
מסתורים	276	1,620 ₪	0 ₪
חניה עילית	370	1,620 ₪	0 ₪
חניה תת קרקעית	5586	2,760 ₪	15,417,360 ₪
מחסנים תת קרקעי	340	2,760 ₪	938,400 ₪
מרפסות גג	694	1,270 ₪	881,380 ₪
מרפסות זיז	1436	1,270 ₪	1,823,720 ₪
מרפסות עיקרי	142	1,270 ₪	180,340 ₪
סה"כ	26169		**92,738,200 ₪**

סה"כ הכנסות מהפרויקט: **254,888,025 ₪**

עלות קרקע				
עלות רכישת הקרקע כולל פיתוח לכל הפרויקט				288,000,000 ₪
עלות למגרש 119 (לפי 30%)				86,400,000 ₪
מס רכישה	5%	מעלות הקרקע		4,320,000 ₪
סה"כ עלות קרקע				**90,720,000 ₪**
עלות בניה ישירה				
סה"כ עלות בניה ישירה				**92,738,200 ₪**
עלויות עקיפות				
אגרות בניה	נתון בהיתר הבניה			855,779 ₪
היטלי פיתוח	נתון בהיתר	2088.7	166 ₪	347,058 ₪
חיבור חשמל מגורים	130	יח"ד	4,000 ₪	520,000 ₪
תכנון ויועצים	130	יח"ד	20,000 ₪	2,600,000 ₪
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה		4,636,910 ₪
תקורה, ניהול הנדסי וכלליות	3%	מעלות בניה ישירה		2,782,146 ₪
שיווק ופרסום	3%	מהפדיון בניכוי מע"מ		2,548,880 ₪
משפטיות	2%	מהפדיון בניכוי מע"מ		5,097,761 ₪
פרצלציה	130	יח"ד	1,000 ₪	130,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות לפני מימון				**19,518,534 ₪**
מימון				
סך עלות הקמת דירות יזם ורכישת קרקע לפני הוצאות מימון				202,976,734 ₪
מימון וערבויות בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפרויקט	3.50%			**7,104,186 ₪**
סה"כ עלות הקמה - כולל קרקע, עלויות ישירות, עלויות עקיפות ומימון				**210,080,920 ₪**

סה"כ הכנסות			**254,888,025 ₪**
סה"כ הוצאות			**210,080,920 ₪**
הוצאות ללא עלות קרקע			**119,360,920 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש מס' 119 - נתונים בהתאם לזכויות בתכנית :

תחשיב הכנסות הפרויקט:

חישוב הכנסות לדירות היזם:			
שטח שיווק ליזם עיקרי			2481.6
סה"כ דירות בבניין			105
סה"כ דירות ליזם			21
סה"כ ממ"דים לדירות יזם			262.5
סה"כ מרפסות ליזם בגג			694
סה"כ מרפסות ליזם - זיז (לפי 14 מ"ר)			252
שווי מ"ר בנוי שווי שוק לפני מע"מ			**21,360 ₪**
שטח אקו' למרפסת			0.3
שטח מרפסות אקו' ליזם			283.8
סה"כ שטח אקו' למכירת דירות יזם			3,028 ₪
סה"כ הכנסות מדירות היזם			**64,676,060 ₪**

חישוב הכנסות לדירות במחיר למשתכן:			
שטח שיווק למשתכן			8798.4
סה"כ דירות למשתכן			84
סה"כ ממ"דים למשתכן			1050
מרפסות זיז למשתכן			1008
שטח מחסנים למשתכן לפי 50%			315
חניות למשתכן			84
מקדם אקו' למרפסות	0.3		302.4
מקדם אקו' למחסן	0.4		126
מקדם אקו' לחניה	2		168
סה"כ שטח אקו' למשתכן לפי מחיר במכרז			10444.8
מחיר למשתכן לפני מע"מ			**14,754 ₪**
סה"כ הכנסות מדירות מחיר למשתכן			**154,102,579 ₪**

תחשיב עלות בניה ישירה - שטחים בהתאם לתב"ע			
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות בניה**	**סה"כ עלות**
שטחים עיקריים	11280	4,530 ₪	51,098,400 ₪
ממ"דים	1312.5	4,530 ₪	5,945,625 ₪
מבואות וחדרי מדרגות	2048	2,500 ₪	5,120,000 ₪
מתקנים	220	2,500 ₪	550,000 ₪
מפולשת	131	1,620 ₪	212,220 ₪
מסתורים	276	1,620 ₪	0 ₪
חניה עילית	370	1,620 ₪	0 ₪
חניה תת קרקעית	4511.8	2,760 ₪	12,452,483 ₪
מחסנים תת קרקעי	0	2,760 ₪	0 ₪
מחסנים עיליים	630	2,500 ₪	1,575,000 ₪
מרפסות גג	694	1,270 ₪	881,380 ₪
מרפסות זיז	1260	1,270 ₪	1,600,200 ₪
מרפסות עיקרי	0	1,270 ₪	0 ₪
סה"כ	22733.3		**79,435,308 ₪**

סה"כ הכנסות מהפרויקט: **218,778,639 ₪**

עלות קרקע				
עלות רכישת הקרקע כולל פיתוח לכל הפרויקט				288,000,000 ₪
עלות למגרש 119 (לפי 30%)				86,400,000 ₪
מס רכישה	5%	מעלות הקרקע		4,320,000 ₪
סה"כ עלות קרקע				**90,720,000 ₪**
עלות בניה ישירה				
סה"כ עלות בניה ישירה				**79,435,308 ₪**
עלויות עקיפות				
אגרות בניה	22733.27	מ"ר	32.36 ₪	735,649 ₪
חיבור חשמל מגורים	105	יח"ד	4,000 ₪	420,000 ₪
תכנון ויועצים	105	יח"ד	20,000 ₪	2,100,000 ₪
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה		3,971,765 ₪
תקורה, ניהול הנדסי וכלליות	3%	מעלות בניה ישירה		2,383,059 ₪
שיווק ופרסום	3%	מהפדיון בניכוי מע"מ		2,187,786 ₪
משפטיות	2%	מהפדיון בניכוי מע"מ		4,375,573 ₪
פרצלציה	105	יח"ד	1,000 ₪	105,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות לפני מימון				**16,278,832 ₪**
מימון				
סך עלות הקמת דירות יזם ורכישת קרקע לפני הוצאות מימון				186,434,140 ₪
מימון וערבויות בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפרויקט	**3.5%**			**6,525,195 ₪**
סה"כ עלות הקמה - כולל קרקע, עלויות ישירות, עלויות עקיפות ומימון				**192,959,335 ₪**

סה"כ הכנסות				**218,778,639 ₪**
סה"כ הוצאות				**192,959,335 ₪**
הוצאות ללא עלות קרקע				**102,239,335 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אוריית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש מס׳ 120 - נתונים בהתאם לזכויות בהקלה :

תחשיב הכנסות מהפרויקט:			
חישוב הכנסות לדירות היזם:			
שטח שיווק ליזם עיקרי	1959.98		
סה"כ דירות בבניין	86		
סה"כ דירות ליזם	17		
סה"כ ממ"דים לדירות יזם	212.5		
סה"כ מרפסות ליזם בגג	464		
סה"כ מרפסות ליזם - זיז (לפי 14 מ"ר)	238		
שווי מ"ר בנוי שווי שוק לפני מע"מ	**20,719 ₪**		
שטח אקו' למרפסת	0.3		
שטח מרפסות אקו' ליזם	210.6		
סה"כ שטח אקו' למכירת דירות יזם	2383.08		
סה"כ הכנסות מדירות היזם	**49,375,600 ₪**		
חישוב הכנסות לדירות במחיר למשתכן:			
שטח שיווק למשתכן	6949.02		
סה"כ דירות למשתכן	69		
סה"כ ממ"דים למשתכן	821		
מרפסות זיז למשתכן	731		
שטח מחסנים למשתכן לפי 50%	148		
חניות למשתכן	69		
מקדם אקו' למרפסות	219.3	0.3	
מקדם אקו' למחסן	59.2	0.4	
מקדם אקו' לחניה	138	2	
סה"כ שטח אקו' למשתכן לפי מחיר במכרז	8186.52		
מחיר למשתכן לפני מע"מ	14,754 ₪		
סה"כ הכנסות מדירות מחיר למשתכן	**120,783,916 ₪**		
סה"כ הכנסות מהפרויקט:	**170,159,516 ₪**		

תחשיב עלות בניה ישירה - שטחים בהתאם לתכנית ההגשה			
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות בניה**	**סה"כ עלות**
שטחים עיקריים	8909	4,530 ₪	40,357,770 ₪
ממ"דים	1033.5	4,530 ₪	4,681,755 ₪
מבואות וחדרי מדרגות	1423	2,500 ₪	3,557,500 ₪
מתקנים	115	2,500 ₪	287,500 ₪
מפולשת	76	1,620 ₪	123,120 ₪
מסתורים	184	1,620 ₪	0 ₪
חניה עילית	336	1,620 ₪	0 ₪
חניה תת קרקעית	3544	2,760 ₪	9,781,440 ₪
מחסנים תת קרקעי	296	2,760 ₪	816,960 ₪
מרפסות גג	464	1,270 ₪	589,280 ₪
מרפסות זיז	969	1,270 ₪	1,230,630 ₪
מרפסות עיקרי	95	1,270 ₪	120,650 ₪
סה"כ	17444.5		**61,546,605 ₪**

עלות קרקע					
עלות רכישת הקרקע כולל פיתוח לכל הפרויקט					288,000,000 ₪
עלות למגרש 120 (לפי 20%)					57,600,000 ₪
מס רכישה	5%	מעלות הקרקע			2,880,000 ₪
סה"כ עלות קרקע					**60,480,000 ₪**
עלות בניה ישירה					
סה"כ עלות בניה ישירה					**61,546,605 ₪**
עלויות עקיפות					
אגרות בניה		נתון בהיתר הבניה			574,959 ₪
היטלי פיתוח - לפי תוספת שטח (מקורב)		1200	166 ₪		199,392 ₪
חיבור חשמל מגורים	86	יח"ד	4,000 ₪		344,000 ₪
תכנון ויועצים	86	יח"ד	20,000 ₪		1,720,000 ₪
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה			3,077,330 ₪
תקורה, ניהול הנדסי וכלליות	3%	מעלות בניה ישירה			1,846,398 ₪
שיווק ופרסום	3%	מהפדיון בניכוי מע"מ			1,701,595 ₪
משפטיות	2%	מהפדיון בניכוי מע"מ			3,403,190 ₪
פרצלציה	86	יח"ד	1,000 ₪		86,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות לפני מימון					**12,952,865 ₪**
מימון					
סך עלות הקמת דירות יזם ורכישת קרקע לפני הוצאות מימון					134,979,470 ₪
מימון וערבויות בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפרויקט	3.50%				**4,724,281 ₪**
סה"כ עלות הקמה - כולל קרקע, עלויות ישירות, עלויות עקיפות ומימון					**139,703,752 ₪**

סה"כ הכנסות				**170,159,516 ₪**
סה"כ הוצאות				**139,703,752 ₪**
הוצאות ללא קרקע				**79,223,752 ₪**

רח׳ ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון : 03-9041235 | פקס : 03-9049399 | מייל : kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אוריית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש מס׳ 120 - נתונים בהתאם לזכויות בתכנית :

תחשיב הכנסות הפרויקט:

חישוב הכנסות לדירות היזם:			
שטח שיווק ליזם עיקרי			1694
סה"כ דירות בבניין			70
סה"כ דירות ליזם			14
סה"כ ממ"דים לדירות יזם			175
סה"כ מרפסות ליזם בגג			464
סה"כ מרפסות ליזם - זיז (לפי 14 מ"ר)			196
שווי מ"ר בנוי שווי שוק לפני מע"מ			**21,360 ₪**
שטח אקו' למרפסת			0.3
שטח מרפסות אקו' ליזם			198
סה"כ שטח אקו' למכירת דירות יזם			2,067 ₪
סה"כ הכנסות מדירות היזם			**44,151,199 ₪**

חישוב הכנסות לדירות במחיר למשתכן:			
שטח שיווק למשתכן			6006
סה"כ דירות למשתכן			56
סה"כ ממ"דים למשתכן			700
מרפסות זיז למשתכן			784
שטח מחסנים למשתכן לפי 50%			210
חניות למשתכן			56
מקדם אקו' למרפסות	0.3		235.2
מקדם אקו' למחסן	0.4		84
מקדם אקו' לחניה	2		112
סה"כ שטח אקו' למשתכן לפי מחיר במכרז			7137.2
מחיר למשתכן לפני מע"מ			**14,754 ₪**
סה"כ הכנסות מדירות מחיר למשתכן			**105,302,249 ₪**

סה"כ הכנסות מהפרויקט: **149,453,448 ₪**

תחשיב עלות בניה ישירה - שטחים בהתאם לתב"ע			
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות בניה**	**סה"כ עלות**
שטחים עיקריים	7700	4,530 ₪	34,881,000 ₪
ממ"דים	875	4,530 ₪	3,963,750 ₪
מבואות וחדרי מדרגות	1423	2,500 ₪	3,557,500 ₪
מתקנים	115	2,500 ₪	287,500 ₪
מפולשת	76	1,620 ₪	123,120 ₪
מסתורים	150	1,620 ₪	0 ₪
חניה עילית	336	1,620 ₪	0 ₪
חניה תת קרקעית	2884.7	2,760 ₪	7,961,637 ₪
מחסנים תת קרקעי	0	2,760 ₪	0 ₪
מחסנים עיליים	420	2,500 ₪	1,050,000 ₪
מרפסות גג	464	1,270 ₪	589,280 ₪
מרפסות זיז	980	1,270 ₪	1,244,600 ₪
מרפסות עיקרי	0	1,270 ₪	0 ₪
סה"כ	15423.4		**53,658,387 ₪**

עלות קרקע				
עלות רכישת הקרקע כולל פיתוח לכל הפרויקט				288,000,000 ₪
עלות למגרש 120 (לפי 20%)				57,600,000 ₪
מס רכישה	5%	מעלות הקרקע		2,880,000 ₪
סה"כ עלות קרקע				**60,480,000 ₪**
עלות בניה ישירה				
סה"כ עלות בניה ישירה				**53,658,387 ₪**
עלויות עקיפות				
אגרות בניה	15423.42	מ"ר	32.26 ₪	497,559 ₪
חיבור חשמל מגורים	70	יח"ד	4,000 ₪	280,000 ₪
תכנון ויועצים	70	יח"ד	20,000 ₪	1,400,000 ₪
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה		2,682,919 ₪
תקורה, ניהול הנדסי וכלליות	3%	מעלות בניה ישירה		1,609,752 ₪
שיווק ופרסום	3%	מהפדיון בניכוי מע"מ		1,494,534 ₪
משפטיות	2%	מהפדיון בניכוי מע"מ		2,989,069 ₪
פרצלציה	70	יח"ד	1,000 ₪	70,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות לפני מימון				**11,023,834 ₪**
מימון				
סך עלות הקמת דירות יזם ורכישת קרקע לפני הוצאות מימון				125,162,221 ₪
מימון וערבויות בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפרויקט	**3.5%**			**4,380,678 ₪**
סה"כ עלות הקמה - כולל קרקע, עלויות ישירות, עלויות עקיפות ומימון				**129,542,899 ₪**

סה"כ הכנסות				**149,453,448 ₪**
סה"כ הוצאות				**129,542,899 ₪**
הוצאות ללא קרקע				**69,062,899 ₪**

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון : 03-9041235 | פקס : 03-9049399 | מייל : kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש מס' 126 - נתונים בהתאם לזכויות בהקלה :

תחשיב הכנסות מהפרויקט:

חישוב הכנסות לדירות היזם:			
שטח שיווק ליזם עיקרי			1982.64
סה"כ דירות בבניין			88
סה"כ דירות ליזם			18
סה"כ ממ"דים לדירות יזם			225
סה"כ מרפסות ליזם בגג			445
סה"כ מרפסות ליזם - זיז (לפי 14 מ"ר)			252
שווי מ"ר בנוי שווי שוק לפני מע"מ			**20,719 ₪**
שטח אקו' למרפסת			0.3
שטח מרפסות אקו' ליזם			209.1
סה"כ שטח אקו' למכירת דירות יזם			2416.74
סה"כ הכנסות מדירות היזם			**50,073,009 ₪**

חישוב הכנסות לדירות במחיר למשתכן:			
שטח שיווק למשתכן			7029.36
סה"כ דירות למשתכן			70
סה"כ ממ"דים למשתכן			836
מרפסות זיז למשתכן			665
שטח מחסנים למשתכן לפי 50%			161.5
חניות למשתכן			70
מקדם אקו' למרפסות		0.3	199.5
מקדם אקו' למחסן		0.4	64.6
מקדם אקו' לחניה		2	140
סה"כ שטח אקו' למשתכן לפי מחיר במכרז			8269.46
מחיר למשתכן לפני מע"מ			14,754 ₪
סה"כ הכנסות מדירות מחיר למשתכן			**122,007,613 ₪**

תחשיב עלות בניה ישירה - שטחים בהתאם לתכנית ההגשה			
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות בניה**	**סה"כ עלות**
שטחים עיקריים	9012	4,530 ₪	40,824,360 ₪
ממ"דים	1061	4,530 ₪	4,806,330 ₪
מבואות וחדרי מדרגות	2209	2,500 ₪	5,522,500 ₪
מתקנים	50	2,500 ₪	125,000 ₪
מפולשת	96	1,620 ₪	155,520 ₪
מסתורים	187	1,620 ₪	0 ₪
חניה עילית	0	1,620 ₪	0 ₪
חניה תת קרקעית	3604	2,760 ₪	9,947,040 ₪
מחסנים תת קרקעי	323	2,760 ₪	891,480 ₪
מרפסות גג	445	1,270 ₪	565,150 ₪
מרפסות זיז	917	1,270 ₪	1,164,590 ₪
מרפסות עיקרי	11	1,270 ₪	13,970 ₪
סה"כ	17915		**64,015,940 ₪**

סה"כ הכנסות מהפרויקט: **172,080,622 ₪**

עלות קרקע				
עלות רכישת הקרקע כולל פיתוח לכל הפרויקט				288,000,000 ₪
עלות למגרש 126 (לפי 20%)				57,600,000 ₪
מס רכישה	5%	מעלות הקרקע		2,880,000 ₪
סה"כ עלות קרקע				**60,480,000 ₪**
עלות בניה ישירה				
סה"כ עלות בניה ישירה				**64,015,940 ₪**
עלויות עקיפות				
אגרות בניה		נתון בהיתר הבניה		588,961 ₪
היטלי פיתוח - לפי תוספת שטח (מקורב)		1300	166 ₪	216,008 ₪
חיבור חשמל מגורים	88	יח"ד	4,000 ₪	352,000 ₪
תכנון ויועצים	88	יח"ד	20,000 ₪	1,760,000 ₪
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה		3,200,797 ₪
תקורה, ניהול הנדסי וכלליות	3%	מעלות בניה ישירה		1,920,478 ₪
שיווק ופרסום	3%	מהפדיון בניכוי מע"מ		1,720,806 ₪
משפטיות	2%	מהפדיון בניכוי מע"מ		3,441,612 ₪
פרצלציה	88	יח"ד	1,000 ₪	88,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות לפני מימון				**13,288,663 ₪**
מימון				
סך עלות הקמת דירות יזם ורכישת קרקע לפני הוצאות מימון				137,784,603 ₪
מימון וערבויות בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפרויקט	3.50%			**4,822,461 ₪**
סה"כ עלות הקמה - כולל קרקע, עלויות ישירות, עלויות עקיפות ומימון				**142,607,064 ₪**

סה"כ הכנסות				**172,080,622 ₪**
סה"כ הוצאות				**142,607,064 ₪**
הוצאות ללא קרקע				**82,127,064 ₪**

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון : 03-9041235 | פקס : 03-9049399 | מייל : kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אוריית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש מס' 126 - נתונים בהתאם לזכויות בתכנית :

תחשיב הכנסות הפרויקט:

חישוב הכנסות לדירות היזם:			
שטח שיווק ליזם עיקרי			1694
סה"כ דירות בבניין			70
סה"כ דירות ליזם			14
סה"כ ממ"דים לדירות יזם			175
סה"כ מרפסות ליזם בגג			445
סה"כ מרפסות ליזם - זיז (לפי 14 מ"ר)			196
שווי מ"ר בנוי שווי שוק לפני מע"מ			**21,360 ₪**
שטח אקו' למרפסת			0.3
שטח מרפסות אקו' ליזם			192.3
סה"כ שטח אקו' למכירת דירות יזם			2,061 ₪
סה"כ הכנסות מדירות היזם			**44,029,447 ₪**

חישוב הכנסות לדירות במחיר למשתכן:			
שטח שיווק למשתכן			6006
סה"כ דירות למשתכן			56
סה"כ ממ"דים למשתכן			700
מרפסות זיז למשתכן			784
שטח מחסנים למשתכן לפי 50%			210
חניות למשתכן			56
מקדם אקו' למרפסות	0.3		235.2
מקדם אקו' למחסן	0.4		84
מקדם אקו' לחניה	2		112
סה"כ שטח אקו' למשתכן לפי מחיר במכרז			7137.2
מחיר למשתכן לפני מע"מ			**14,754 ₪**
סה"כ הכנסות מדירות מחיר למשתכן			**105,302,249 ₪**

תחשיב עלות בניה ישירה - שטחים בהתאם לתב"ע			
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות בניה**	**סה"כ עלות**
שטחים עיקריים	7700	4,530 ₪	34,881,000 ₪
ממ"דים	875	4,530 ₪	3,963,750 ₪
מבואות וחדרי מדרגות	2209	2,500 ₪	5,522,500 ₪
מתקנים	50	2,500 ₪	125,000 ₪
מפולשת	96	1,620 ₪	155,520 ₪
מסתורים	152	1,620 ₪	0 ₪
חניה עילית	0	1,620 ₪	0 ₪
חניה תת קרקעית	2933.5	2,760 ₪	8,096,428 ₪
מחסנים תת קרקעי	0	2,760 ₪	0 ₪
מחסנים עיליים	420	2,500 ₪	1,050,000 ₪
מרפסות גג	445	1,270 ₪	565,150 ₪
מרפסות זיז	980	1,270 ₪	1,244,600 ₪
מרפסות עיקרי	0	1,270 ₪	0 ₪
סה"כ	15860.7		**55,603,948 ₪**

סה"כ הכנסות מהפרויקט: **149,331,696 ₪**

עלות קרקע				
עלות רכישת הקרקע כולל פיתוח לכל הפרויקט				288,000,000 ₪
עלות למגרש 126 (לפי 20%)				57,600,000 ₪
מס רכישה	5%	מעלות הקרקע		2,880,000 ₪
סה"כ עלות קרקע				**60,480,000 ₪**
עלות בניה ישירה				
סה"כ עלות בניה ישירה				**55,603,948 ₪**
עלויות עקיפות				
אגרות בניה	15860.7	מ"ר	32.26 ₪	511,666 ₪
חיבור חשמל מגורים	70	יח"ד	4,000 ₪	280,000 ₪
תכנון ויועצים	70	יח"ד	20,000 ₪	1,400,000 ₪
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה		2,780,197 ₪
תקורה, ניהול הנדסי וכלליות	3%	מעלות בניה ישירה		1,668,118 ₪
שיווק ופרסום	3%	מהפדיון בניכוי מע"מ		1,493,317 ₪
משפטיות	2%	מהפדיון בניכוי מע"מ		2,986,634 ₪
פרצלציה	70	יח"ד	1,000 ₪	70,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות לפני מימון				**11,189,933 ₪**
מימון				
סך עלות הקמת דירות יזם ורכישת קרקע לפני הוצאות מימון				127,273,881 ₪
מימון וערבויות בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפרויקט	**3.5%**			**4,454,586 ₪**
סה"כ עלות הקמה - כולל קרקע, עלויות ישירות, עלויות עקיפות ומימון				**131,728,467 ₪**

סה"כ הכנסות				**149,331,696 ₪**
סה"כ הוצאות				**131,728,467 ₪**
הוצאות ללא קרקע				**71,248,467 ₪**

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון : 03-9041235 | פקס : 03-9049399 | מייל : kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש מס' 127 - נתונים בהתאם לזכויות בהקלה :

תחשיב הכנסות מהפרויקט:

חישוב הכנסות לדירות היזם:			
שטח שיווק ליזם עיקרי			2349.38
סה"כ דירות בבניין			126
סה"כ דירות ליזם			25
סה"כ ממ"דים לדירות יזם			312.5
סה"כ מרפסות ליזם בגג			608
סה"כ מרפסות ליזם - זיז (לפי 14 מ"ר)			350
שווי מ"ר בנוי שווי שוק לפני מע"מ			**20,719 ₪**
שטח אקו' למרפסת			0.3
שטח מרפסות אקו' ליזם			287.4
סה"כ שטח אקו' למכירת דירות יזם			2949.28
סה"כ הכנסות מדירות היזם			**61,106,832 ₪**

חישוב הכנסות לדירות במחיר למשתכן:			
שטח שיווק למשתכן			8329.62
סה"כ דירות למשתכן			101
סה"כ ממ"דים למשתכן			1197.5
מרפסות זיז למשתכן			1016
שטח מחסנים למשתכן לפי 50%			76.5
חניות למשתכן			101
מקדם אקו' למרפסות	0.3		304.8
מקדם אקו' למחסן	0.4		30.6
מקדם אקו' לחניה	2		202
סה"כ שטח אקו' למשתכן לפי מחיר במכרז			10064.52
מחיר למשתכן לפני מע"מ			14,754 ₪
סה"כ הכנסות מדירות מחיר למשתכן			**148,491,928 ₪**

תחשיב עלות בניה ישירה - שטחים בהתאם לתכנית ההגשה			
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות בניה**	**סה"כ עלות**
שטחים עיקריים	10679	4,530 ₪	48,375,870 ₪
ממ"דים	1510	4,530 ₪	6,840,300 ₪
מבואות וחדרי מדרגות	2622	2,500 ₪	6,555,000 ₪
מתקנים	318	2,500 ₪	795,000 ₪
מפולשת	141	1,620 ₪	228,420 ₪
מסתורים	271	1,620 ₪	0 ₪
חניה עילית	0	1,620 ₪	0 ₪
חניה תת קרקעית	5338	2,760 ₪	14,732,880 ₪
מחסנים תת קרקעי	153	2,760 ₪	422,280 ₪
מרפסות גג	608	1,270 ₪	772,160 ₪
מרפסות זיז	1366	1,270 ₪	1,734,820 ₪
מרפסות עיקרי	0	1,270 ₪	0 ₪
סה"כ	23006		**80,456,730 ₪**

סה"כ הכנסות מהפרויקט: **209,598,760 ₪**

עלות קרקע				
עלות רכישת הקרקע כולל פיתוח לכל הפרויקט				288,000,000 ₪
עלות למגרש 127 (לפי 30%)				86,400,000 ₪
מס רכישה	5%	מעלות הקרקע		4,320,000 ₪
סה"כ עלות קרקע				**90,720,000 ₪**
עלות בניה ישירה				
סה"כ עלות בניה ישירה				**80,456,730 ₪**
עלויות עקיפות				
אגרות בניה		נתון בהיתר הבניה		758,808 ₪
היטלי פיתוח - לפי תוספת שטח (מקורב)		1700	166 ₪	282,472 ₪
חיבור חשמל מגורים	126	יח"ד	4,000 ₪	504,000 ₪
תכנון ויועצים	126	יח"ד	20,000 ₪	2,520,000 ₪
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה		4,022,837 ₪
תקורה, ניהול הנדסי וכלליות	3%	מעלות בניה ישירה		2,413,702 ₪
שיווק ופרסום	3%	מהפדיון בניכוי מע"מ		2,095,988 ₪
משפטיות	2%	מהפדיון בניכוי מע"מ		4,191,975 ₪
פרצלציה	126	יח"ד	1,000 ₪	126,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות לפני מימון				**16,915,781 ₪**
מימון				
סך עלות הקמת דירות יזם ורכישת קרקע לפני הוצאות מימון				188,092,511 ₪
מימון וערבויות בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפרויקט	3.50%			**6,583,238 ₪**
סה"כ עלות הקמה - כולל קרקע, עלויות ישירות, עלויות עקיפות ומימון				**194,675,749 ₪**

סה"כ הכנסות			**209,598,760 ₪**
סה"כ הוצאות			**194,675,749 ₪**
הוצאות ללא קרקע			**103,955,749 ₪**

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון : 03-9041235 | פקס : 03-9049399 | מייל : kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אוריית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש מס' 127 - נתונים בהתאם לזכויות בתכנית :

תחשיב הכנסות הפרויקט:

חישוב הכנסות לדירות היזם:			
שטח שיווק ליזם עיקרי			1963.5
סה"כ דירות בבניין			105
סה"כ דירות ליזם			21
סה"כ ממ"דים לדירות יזם			262.5
סה"כ מרפסות ליזם בגג			608
סה"כ מרפסות ליזם - זיז (לפי 14 מ"ר)			294
שווי מ"ר בנוי שווי שוק לפני מע"מ			**21,360 ₪**
שטח אקו' למרפסת			0.3
שטח מרפסות אקו' ליזם			270.6
סה"כ שטח אקו' למכירת דירות יזם			2,497 ₪
סה"כ הכנסות מדירות היזם			**53,327,472 ₪**

חישוב הכנסות לדירות במחיר למשתכן:			
שטח שיווק למשתכן			6961.5
סה"כ דירות למשתכן			84
סה"כ ממ"דים למשתכן			1050
מרפסות זיז למשתכן			1176
שטח מחסנים למשתכן לפי 50%			315
חניות למשתכן			84
מקדם אקו' למרפסות	0.3		352.8
מקדם אקו' למחסן	0.4		126
מקדם אקו' לחניה	2		168
סה"כ שטח אקו' למשתכן לפי מחיר במכרז			8658.3
מחיר למשתכן לפני מע"מ			**14,754 ₪**
סה"כ הכנסות מדירות מחיר למשתכן			**127,744,558 ₪**

תחשיב עלות בניה ישירה - שטחים בהתאם לתב"ע

רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות בניה**	**סה"כ עלות**
שטחים עיקריים	8925	4,530 ₪	40,430,250 ₪
ממ"דים	1312.5	4,530 ₪	5,945,625 ₪
מבואות וחדרי מדרגות	2622	2,500 ₪	6,555,000 ₪
מתקנים	318	2,500 ₪	795,000 ₪
מפולשת	141	1,620 ₪	228,420 ₪
מסתורים	331	1,620 ₪	0 ₪
חניה עילית	0	1,620 ₪	0 ₪
חניה תת קרקעית	6517.3	2,760 ₪	17,987,819 ₪
מחסנים תת קרקעי	0	2,760 ₪	0 ₪
מחסנים עיליים	630	2,500 ₪	1,575,000 ₪
מרפסות גג	608	1,270 ₪	772,160 ₪
מרפסות זיז	1470	1,270 ₪	1,866,900 ₪
מרפסות עיקרי	0	1,270 ₪	0 ₪
סה"כ	22874.7		**76,156,174 ₪**

סה"כ הכנסות מהפרויקט: **181,072,030 ₪**

עלות קרקע				
עלות רכישת הקרקע כולל פיתוח לכל הפרויקט				288,000,000 ₪
עלות למגרש 127 (לפי 30%)				86,400,000 ₪
מס רכישה	5%	מעלות הקרקע		4,320,000 ₪
סה"כ עלות קרקע				**90,720,000 ₪**
עלות בניה ישירה				
סה"כ עלות בניה ישירה				**76,156,174 ₪**
עלויות עקיפות				
אגרות בניה	22874.7	מ"ר	32.26 ₪	737,938 ₪
חיבור חשמל מגורים	105	יח"ד	4,000 ₪	420,000 ₪
תכנון ויועצים	105	יח"ד	20,000 ₪	2,100,000 ₪
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה		3,807,809 ₪
תקורה, ניהול הנדסי וכלליות	3%	מעלות בניה ישירה		2,284,685 ₪
שיווק ופרסום	3%	מהפדיון בניכוי מע"מ		1,810,720 ₪
משפטיות	2%	מהפדיון בניכוי מע"מ		3,621,441 ₪
פרצלציה	105	יח"ד	1,000 ₪	105,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות לפני מימון				**14,887,593 ₪**
מימון				
סך עלות הקמת דירות יזם ורכישת קרקע לפני הוצאות מימון				181,763,766 ₪
מימון וערבויות בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפרויקט	**3.5%**			**6,361,732 ₪**
סה"כ עלות הקמה - כולל קרקע, עלויות ישירות, עלויות עקיפות ומימון				**188,125,498 ₪**

סה"כ הכנסות			**181,072,030 ₪**
סה"כ הוצאות			**188,125,498 ₪**
הוצאות ללא קרקע			**97,405,498 ₪**

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון : 03-9041235 | פקס : 03-9049399 | מייל : kotboaz@gmail.com