שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 25.12.2012

מספר : 120628ב
גוש : 6416
חלקה : 400
מגרשים : 1, 2, 40, 41

לכבוד
הועדה המקומית תכנון ובניה רמת השרון
<u>על ידי עופר ניר – שמאי הועדה</u>

לכבוד
הנישומה – ג'י.אל.אי. גינדי בנינים בע"מ
<u>על ידי יורם ברק – שמאי הנישומה</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה בגין הקלות</u>

<u>גוש 6416 חלקה 400 מגרשים 1-2, 40-41</u>

<u>רחוב יבנה רמת השרון</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 6.6.2012, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין **אישור הקלות** לגבי מגרשים 1, 2, 40, 41[1] (להלן – "**המגרשים**") המהווים חלק מחלקה 400 [2] בגוש 6416 ברחוב יבנה רמת השרון.
על מגרשים 1 ו- 2 מתוכנן להיבנות בנין מגורים בן 16 קומות מעל קומת קרקע (להלן – "**הבנין החדש**"), כאשר מגרשים 40 ו- 41 מיועדים לשפ"פ.

1.2 בגין מימוש **בדרך של הוצאת היתר בניה הכולל הקלות**, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
"**שומת הועדה**" – שומת השמאי עופר ניר מיום 26.3.2012.
"**שומות הנישומה**" – שומת השמאי יורם ברק מיום 6.6.2012.

1.3 **המועד הקובע להשבחה** מועד אישור ההקלות – **23.11.2011**.
המועד עצמו מוסכם על שמאי הצדדים, המחלוקת היא לגבי גובה ההשבחה בגין ההקלות.

2. **<u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבות שמאות מכרעת, וביקור במגרשים ובסביבתם</u>**

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבות, במהלכן, ואחריהן)</u>
ע"י שמאי הנישומה יורם ברק :
א. שומתו מיום 26.3.2011 על נספחיה.
ב. ביום 14.8.2012 שלח תיקונים לפרוטוקול הישיבה הראשונה.
ג. ביום 28.8.2012 שלח תיקונים לפרוטוקול הישיבה השניה.

[1] לפי תכנית מס' רש/מק/1072.
[2] החלקה כוללת גם את מגרש 30 המיועד לשצ"פ.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ד. תכנית רעיונית שהוכנה ע"י אדריכלית הפרויקט ואשר משקפת, לטענת השמאי ברק, תכנון רעיוני של קומה טיפוסית במצב קודם (להלן – "**תכנית ההיתכנות**").

ע"י שמאי הועדה עופר ניר :

א. שומת הועדה מיום 26.3.2012.

ב. תגובה מיום 2.8.2012 לשומת הנישומה (להלן – "**תגובת הועדה**").

ג. תגובה מיום 14.8.2012 לפרוטוקול הישיבה הראשונה.

ד. תגובת מיום 9.10.2012 של היועץ המשפטי של הועדה, עו"ד גיא זהר, לעניין הסכם הפיצויים (סעיף 6.10 להלן).

2.2 <u>ישיבות שמאות מכרעת</u>

א. הישיבה הראשונה נערכה במשרדי ביום 7.8.2012.

בישיבה השתתפו :

השמאי יורם ברק – שמאי הנישומה

השמאי עופר ניר – שמאי הועדה

מר אמיר פישלר – סמנכ"ל פיתוח עסקה של החברה הנישומה

ב. הישיבה השניה נערכה במשרדי ביום 15.8.2012.

השתתפו שמאי שני הצדדים.

ג. נוהל הישיבות היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ד פרוטוקולי הישיבות נשלח לשמאי הצדדים.

שמאי הצדדים שלחו השלמות/ תגובות לפרוטוקולים (ראה סעיף 2.1 לעיל).

2.3 <u>ביקור במגרשים ובסביבתם</u>

א. הביקור התקיים ביום 24.11.2012 ללא שמאי הצדדים (כפי שסוכם איתם).

ב. נסקרו המגרשים הנדונים, וכן בנינים באזור אליהם התייחסו טיעוני שמאי הצדדים.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 7.5.2012 (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין), ועל חוזי החכירה.

3.2 גוש **6415** חלקה **400** רמת השרון.
שטח החלקה – **7,215 מ"ר**.

3.3 החלקה בבעלות קרן קיימת לישראל.

3.4 על החלקה רשומה הערה מיום 2.8.2000 לפי סעיף 123 לחוק התו"ב בדבר הפקדת תכנית.

3.5 על פי הסכם מכר מיום 29.6.2011 הועברו זכויות החכירה בחלק מהחלקה מעיריית רמה"ש ל- ג'י.אל.אי. גינדי בנינים בע"מ (לעיל ולהלן – "**הנישומה**" או "**גינדי**").

3.6 עפ"י חוזה חכירה מהוון מיום 5.3.2012 הועברו הזכויות ב**מגרשים מס' 1 ו- 41 בשטח של 1,229 מ"ר**, ממינהל מקרקע ישראל לגינדי ל- 49 שנה (מיום 1.2.2012 ועד ליום 31.1.2061).
יעוד המגרשים : **מגרש 1 – מגורים ד' מיוחד, מגרש 41 – שפ"פ**.
קיבולת הבניה עפ"י התב"ע : **" 44 יח"ד בבניין בן 14 קומות מעל עמודים מעל 2 קומות מרתף בשטח מבונה עילי של 6,160 מ"ר (4,400 מ"ר עיקרי + 1,760 מ"ר שרות עילי) + ממ"דים + ש"ש מתחת לפני הקרקע 2,700 מ"ר. "**

3.7 עפ"י חוזה חכירה מהוון מיום 5.3.2012 הועברו הזכויות ב**מגרשים מס' 2 ו- 40 בשטח של 1,216 מ"ר**, ממינהל מקרקע ישראל לגינדי ל- 49 שנה (מיום 1.2.2012 ועד יום 31.1.2061).
יעוד המגרשים : **מגרש 2 – מגורים ד' מיוחד, מגרש 40 – שפ"פ**.
קיבולת הבניה עפ"י התב"ע : כמפורט לעיל לגבי מגרשים 1 ו- 41.

3.8 נושא הזכויות אינו במחלוקת בין שמאי הצדדים, ואין לו השפעה על השומה המכרעת.

4. <u>מיקום המגרשים ותאורם</u>

4.1 חלקה 400 ריבועית, כאשר שלושת פינותיה (חוץ מהפינה הצפון-מזרחית) מעוגלות.
לחלקה חזית צפונית לרחוב יבנה (רחוב ראשי המהוה את הגבול בין רמת השרון מדרום והרצליה מצפון).
מדרום לחלקה – מבני תיכון אלון.
מצפון לחלקה, מעברו השני של רחוב יבנה – גינה ציבורית בתחום הרצליה.
ממזרח לחלקה – רחוב פדויים (סלול) ומעברו בתים צמודי קרקע.
ממערב לחלקה – רחוב מתוכנן (לא סלול) ומעברו בתים צמודי קרקע.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

4.2 על פי התכנית שבתוקף, החלקה מחולקת למגרשי מגורים 1 ו- 2 שבמערב החלקה, מגרשים 40 ו- 41 המיועדים לשפ"פ שממזרח למגרשים 1 ו-2, ומגרש 30 המיועד לשצ"פ במזרח החלקה.
במועד הביקור, כל המגרשים הנ"ל היוו רצף אחד ללא עבודות פיתוח במגרשים עצמם.
חלק מהמגרשים מגודר (סביר להניח שמדובר במגרשים 1 ו- 2).
לא החלו עבודות הבניה של הבנין החדש.
במקום קיים משרד מכירות של גינדי.

5. <u>תכנון</u>

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על המגרשים פורטו בשומות שמאי הצדדים.
יוזכרו להלן בתמצית **רק התכניות הרלוונטיות** לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על שמאי הצדדים (ומוסכם עלי) כי חלו בעבר וכיום על המגרשים, ואשר יש להן השפעה על נושא ההשבחה.

5.2 **תכנית מס' רש/2/392** – מתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2374 מיום 16.10.1977.
בהתאם לתשריט התכנית, מחולקת החלקה למספר מגרשים – מגורים א', שצ"פ ודרך.
תכנית מס' רש/671 – פורסמה למתן תוקף ביום 25.7.1988.
בהתאם להוראות התכנית, הקרקע הנדונה מיועדת בחלקה למבנה ציבור להשלמת שטח בית ספר וזכויות הבניה בו, ובחלקה לשטח חניה ציבורית.
תכנית מס' רש/990 – מתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5311 מיום 6.7.2004.
התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לגבי הקמת מועדון + בריכת שחיה במבנה קיים ובמבנה חדש אשר יש בו מעל 30 דירות.
תכנית מס' רש/997 – מתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5621 מיום 30.1.2007.
התכנית מתירה הקמת חדרי גג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה עליונה, ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור.
הבניה המרבית הכוללת בשטח הגג לא תעלה על 65% משטחו.
בנוסף, מתירה התכנית בניית מצללות על גגות בנייני המגורים בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג, ובלבד ששטחה לא יעלה על 15 מ"ר לדירה.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תכנית מס' רש/819 – מתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5793 מיום 9.4.2008.

בהתאם לתשריט התכנית, הקרקע מחולקת למגרש 103 המיועד לשצ"פ, מגרש c 119 המיועד לשפ"פ, ומגרשים b 119 ו- a 119 המיועדים לאזור מגורים ה' מיוחד.

על פי טבלת "האזורים והוראות הבניה לכל מבנן בנפרד" נקבעו באזור מגורים ה' מיוחד הוראות בניה כדלקמן (מתייחסות לכל אחד משני הבניינים) :

מס' קומות : קומת עמודים + 14 קומות + שתי קומות מרתף

מס' יח"ד : 44 יח"ד

שטח עיקרי : 4,400 מ"ר

שטח שירות עילי : 1,760 מ"ר

שטח שירות תת קרקעי : 2,700 מ"ר

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד : 100 מ"ר

הוראות נוספות :

תותר הקמת חדר יציאה לגג מהדירה שמתחת לגג, בשטח של 23 מ"ר.

תותר הקמת מתקנים טכניים במרתף בשטח מרבי של 20% משטח המרתף.

הותר קו בניין למרתף עד גבול המגרש.

החניה תהיה בתחומי המגרש.

במגרשים b 119 ו- a 119 ישמר מרחק מחייב של 8.0 מטר בין הבניינים.

ניתן להקים מרתף עד גבול המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח.

תותר הקמתן של בריכות ומועדוני בריאות לשימוש דיירי הבניין בלבד.

במגרשים המיועדים לשפ"פ לא תותר כל בניה, למעט חניון תת קרקעי לדיירי הבית, ומעליו אפשרות לגינון והתקנת מתקני גן.

לא תותר גישה לחניה מדרך יבנה.

תכנית מס' רש/מק/1072 – מתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6251 מיום 16.6.2011.

בהתאם לתשריט התכנית, הקרקע מחולקת למגרשים 1 ו- 2 המיועדים לאזור מגורים ד' בשטח של 2,062 מ"ר, מגרשים 40 ו- 41 מיועדים לשפ"פ בשטח של 384 מ"ר, ומגרש 30 מיועד לשצ"פ בשטח של 614 מ"ר.

בתכנית לא שונו הוראות הבניה שנקבעו בתכנית 819 כמפורט לעיל. עם זאת מצויין שחלות הוראות תכנית 997 (ראה לעיל).

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

בהוראות התכנית נקבע כי יותר ניוד של זכויות בניה ויח"ד ממגרש למגרש, ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית רש/819.

התכנית משנה את קווי הבניין, כך שתותר בניה בקיר משותף כדלקמן : קו בניין קדמי – 5.0 מטר (במגרש 2 מותר גם קו בניין 4.0 מטר), צידי- ימני – 0.0 מטר, צידי- שמאלי – 0.0 מטר.

הוראות לגבי מרתפי חניה :

1. במקרה של ניוד זכויות תהיה חובת הקמת מרתף חניה משותף לשני המגרשים.
2. במקרה שאין ניוד זכויות תתאפשר הקמת מרתף חניה משותף לשני המגרשים.
3. בכל מקרה תהיה כניסה ויציאה אחת לחניון התת קרקעי של שני המגרשים, על מעבר זה תחול זיקת הנאה למעבר כלי רכב של שני המגרשים.
4. כניסה ויציאה מהחניה התת קרקעית תהיה ע"פ נספח תנועה לתכנית זו.
5. במקרה של חניון משותף תותר אופציה נוספת לכניסה ויציאה מדרום בכפוף להוראה מס' 3 לעיל.
6. במקרה של חניונים נפרדים, תתאפשר כניסה ויציאה למגרש הצפוני ממערב, ולמגרש הדרומי מדרום.
7. 10% משטח המגרש יוקצה לחלחול למי תהום.

על פי נספח התנועה, המצורף לתקנון התכנית :

ביקוש החניה ל- 88 יח"ד לפי תקן 2:1 (כמקובל ברמה"ש) הוא 176 מקומות חניה.

היצע החניות :

קומת קרקע – 29 מקומות חניה

מרתף 1- – 55 מקומות חניה

מרתף 2- – 60 מקומות חניה

מרתף 3- – 65 מקומות חניה

סה"כ – 180 מקומות חניה [3]

[3] בתכנית קיימת טעות בסיכום מקומות החניה, צ"ל 209.

5.3 **<u>רישוי</u>**

בהתאם להחלטת ועדה מיום 23.11.2011 אושרה בקשה להיתר **מס' 20110492** המתייחסת להיתר לבניין חדש הכולל הקלות כדלקמן :

1. הקמת בנין מגורים אחד בן 64 דירות במקום שניים.
2. **הקמת דירות גן בקומת הקרקע.**
3. **הקלה בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד במקום 100 מ"ר 150 מ"ר.**
4. תוספת קומת ביניים עבור 2 יח"ד.
5. **הגבהת הבנין ל- 15 קומות + חדרי גג במקום 14 קומות על עמודים + חדרי גג.**

הערה : **ההקלות המודגשות הן ההקלות המשביחות לפי שומת הועדה.**

נמסרה לי **תכנית ההגשה** לבקשה להיתר מס' 20110492 המתייחסת להקמת **" בניין אחד בן 64 יחידות דיור (כולל 2 דירות גן בקומת הקרקע) הכולל 16 קומות מגורים מעל קומת הקרקע + חדרים על הגג + 3 קומות מרתף. "**

ההקלות המפורטות בתכנית ההגשה, תואמות את אלו המבוקשות בהחלטת הועדה לעיל.

על פי תכנית ההגשה, אושרו לבניה :

קומה	שטח עיקרי				שטחי שירות						סה"כ בניין	שטח לא מקורה
	מגורים	מועדון דיירים	חדרים על הגג	סה"כ	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	סה"כ		
מרתף 3					133.2	1,339.1	77.3	18.6		1,568.2	1,568.2	
מרתף 2					135.0	1,898.9	128.9	23.1		2,185.8	2,185.8	
מרתף 1					197.4	756.8	157.5	118.2		1,229.9	1,229.9	
קרקע	274.2			274.2	259.7			50.9	25.5	336.2	610.4	60.5
1	277.8	138.0		415.8	138.9				25.5	164.4	580.3	159.5
2	556.3			556.3	113.5				51.1	164.6	720.9	112.0
3	549.7			549.7	145.8				51.1	196.9	746.5	121.0
4	555.4			555.4	114.7				51.1	165.8	721.2	148.9
5	556.3			556.3	113.5				51.1	164.6	720.9	112.0
6	549.7			549.7	145.8				51.1	196.9	746.5	121.0
7	555.4			555.4	114.7				51.1	165.8	721.2	148.9
8	556.3			556.3	113.5				51.1	164.6	720.9	112.0
9	549.7			549.7	145.8				51.1	196.9	746.5	121.0
10	555.4			555.4	114.7				51.1	165.8	721.2	148.9
11	556.3			556.3	113.5				51.1	164.6	720.9	112.0
12	549.7			549.7	145.8				51.1	196.9	746.5	121.0
13	555.4			555.4	114.7				51.1	165.8	721.2	148.9
14	556.3			556.3	113.5				51.1	164.6	720.9	112.0
15	549.7			549.7	145.8				51.1	196.9	746.5	121.0
16	492.7			492.7	113.9				51.1	165.0	657.5	225.6
17			159.5	159.5	42.9			30.7		73.7	233.1	110.9
18					26.3			7.6		33.8	33.8	
סה"כ	**8,796.3**	**138.0**	**159.5**	**9,093.5**	**2,082.6**	**3,994.8**	**363.6**	**249.1**	**817.3**	**8,227.5**	**17,321.1**	**2,317.5**

6. **<u>עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

6.1 **<u>השבחה בגין הקלה להקמת בניין אחד במקום שני בניינים</u>**

<u>טיעוני שמאי הועדה</u>

ההקלה מצטרפת לשאר ההקלות שאושרו, אשר יצרו יחד אלמנט משביח.

ההקלה אפשרה :

פריסה של 4 דירות לקומה במקום 6 דירות במצב קודם.

תכסית קטנה יותר וניצול חצר טוב יותר.

גמישות תכנונית גדולה יותר כאשר ניתן לבנות לובי אחד במקום שניים.

חסכון בחדרים טכניים, מחסנים, דלתות כניסה ומערכת אינטרקום, חדרי אשפה, חדרי אופניים ועגלות.

חסכון במספר המעליות.

חסכון משמעותי בבניית גרעין אחד של חדר מדרגות במקום שני גרעינים עם שני חדרי מדרגות.

הקלה זו, כשלעצמה לא השביחה את הנכס, כאשר החיסכון בעלויות הנ"ל לא הובא בחשבון בתחשיביו [על פי הסברו, תוספת השווי והחיסכון בעלויות בגין נושא זה מגולמת בשאר הגורמים המשביחים שיפורטו בהמשך – ש.ר.]

<u>טיעוני שמאי הנישומה</u>

ההשבחה נובעת רק מקיטון בשטח חדרי המדרגות, שהביא לקיטון בעלויות הבניה – 1,614,728 ₪.

לובי אחד במקום שניים – פוגם ביוקרתיות הפרויקט. קיומם של שני לוביים מהווה יתרון, אך יתרון זה מתקזז עם עלויות הבניה הנוספות (שטחם הכולל של שני חדרי הלובי הנפרדים בכל בנין במצב קודם, גדול משטח הלובי המאוחד), כך שהפרש העלויות זניח.

חסכון במחסנים – אינו מייצר השבחה, מדובר במוצר סחיר שיש לו ערך קרקע חיובי.

חסכון במעליות – לפי תכנית ההגשה ניתן לראות נדיבות מוחלטת במעליות (5 מעליות).

אם היו מחלקים את הפרויקט לשני בניינים עם מספר מעליות זהה, והיו בסה"כ 4 מעליות (2 בבנין), היו פוגעים ביוקרתיות של הפרויקט. אם רוצים להיות סופר-יוקרתיים ולבנות 6 מעליות מדובר בייקור לא סביר. לכן גינדי מצאה את "שביל הזהב" כאשר החליטה לבנות מעלית נוספת, ולא הייתה צריכה לעמוד בגזירה של עלויות של 6 מעליות.

תכנון של שני בניינים במקום אחד – בפרויקט יוקרתי, תכנון של שני בנינים עדיף על תכנון של בנין אחד, וזאת מאחר ויהיו 3 דירות לקומה ולא 4. תכנון של 3 דירות בקומה יוצר פרטיות משופרת.
בשומה מכרעת של רן וירניק בגוש 6415 ח' 759 ו- 760, רחוב השפלה רמה"ש (להלן – "**שומת וירניק**") נקבע, כי בינוי של 2 דירות בלבד לקומה ו- 3 כיווני אוויר לכל דירה (בבניה של שני בניינים במקום אחד) מהווה יתרון.
הנושא לא הוצג בתחשיבו, היות וקבע היעדר השבחה גם במבלי להתייחס לאלמנט זה.
הקטנת תכסית הבנין – במצב קודם השטח עיקרי לקומה הוא 600 מ"ר (100 מ"ר לדירה) ובמצב חדש לפי 4 דירות בקומה השטח הוא 550 מ"ר (137.5 מ"ר לדירה). ההפרש בתכסית (לפני ההקלות לעומת אחרי ההקלות) הוא 50 מ"ר עיקרי לקומה + 25 מ"ר (הפרש 2 ממ"דים) + 50 מ"ר לשטח שירות לחדרי מדרגות ומבואות. בסה"כ הפרש תכסית של 125 מ"ר במגרש ששטחו 2,443 מ"ר. מדובר בהפרש זניח של 5% אשר לא מאפשר גמישות, ולא מהווה יתרון.
בשומת וירניק נקבע כי החיסכון בעלויות עקב בניית בנין אחד מתקזז עם היתרונות בבניית 2 בניינים.
הרחבת חזית – טענת שמאי הועדה בתגובתו כי החיסכון בעלויות מייצר השבחה לא הובאה בחשבון בתחשיביו, ולכן מדובר בהרחבת חזית.

<u>תגובת שמאי הנישומה לטיעוני שמאי הועדה</u>

הרחבת חזית – בשומת הועדה ובתגובת הועדה הועלו גורמים נוספים המשפיעים על היקף ההוצאות של היזם, ועל החיסכון שלו בהוצאות עקב אישור ההקלה והאפשרות שניתנה לו ע"י הועדה המקומית להפוך את שני הבניינים לבניין אחד.
מטרת הליך השמאות המכריעה היא להגיע לחקר האמת, על כן חובתו של השמאי המכריע להביא בחשבון את כל הגורמים אשר יכולים להשפיע על השומה, בין אם נטענו ובאין אם לאו.

6.2 **<u>השבחה בגין הקלה להקמת 2 דירות גן במקום קומת עמודים מפולשת</u>**

מסוכם על שמאי הצדדים כי ההקלה השביחה.

<u>טיעוני שמאי הועדה</u>

בניית דירות גן במקום קומה מפולשת מהווה בפועל תוספת קומה לבנין. ללא הקלה זו מספר הדירות בבנין היה קטן ו/או שלא ניתן היה למצות את כל זכויות הבניה במסגרת הפריסה המבוקשת.

מחירי דירות גן גבוהים בכ- 30% ממחירי דירות רגילות ממוצעות בבנין.
עלות הבניה של דירות הגן אינה גבוהה בד"כ מעלות הבניה של דירות רגילות.
בבניינים ללא דירות גן השימוש בקומת העמודים המפולשת ובגינה מצומצם. במקרה הנדון, יוצמד חלק מהחצר המשותפת לדירת הגן כך ששווי החצר המוצמדת לדירת הגן עולה משמעותית.

שטח קומת הקרקע – 300 מ"ר

מקדם השבחה – 0.3.

ההשבחה – 1,215,000 ₪

<u>טיעוני שמאי הנישומה</u>

שווי עודף של דירת גן בנויה ביחס לדירה ממוצעת זהה בשטחה – 418,000 ₪ (כולל מע"מ).
את השווי הנ"ל קבע בהתבסס על ניתוח מחירי מכירה של דירות רגילות ודירות גן בפרויקט חברת "ישראלום" ברחוב יבנה רמה"ש (להלן – "**פרויקט ישראלום**") וניתוח מכירי מכירה בבנין הנדון.
נתוני מחירי המכירה לקוחים ממערכת נתוני מידע נדל"ן של רשות המיסים (להלן – "**מידע נדל"ן**").
בשיטת החילוץ (מסר ניתוח) מגיע להשבחה גולמית למרכיב הקרקע לדירת גן אחת – **112,787 ₪**.
בהשוואה למצב הקודם יש להביא בחשבון את הפסד החצר המשותפת, גם שמאי הועדה מכיר בשווי זה [לא מצאתי כי שמאי הועדה הביא זאת בחשבון בתחשיבו – ש.ר.].

ההשבחה – 225,575 ₪

6.3 **<u>השבחה בגין הקלה להגדלת שטח הדירות, ממנה נגזר הקטנת מספרן</u>**

מוסכם על שמאי הצדדים כי ההקלה השביחה בכך שגרמה להקטנה במספר הדירות ב- 24, כך שנגרם "חסכון" בעלויות בניה.

<u>טיעוני שמאי הועדה</u>

ההשבחה מתבטאת בחסכון בעלויות בניית מטבחים וחדרי רחצה לפי 40,000 ₪ לדירה.

ההשבחה – 960,000 ₪

<u>טיעוני שמאי הנישומה</u>

ההשבחה מתבטאת בקיטון במספר החניות התת- קרקעיות ועקב כך קיטון בעלויות הבניה.

סה"כ קיטון בעלויות הבניה – 2,852,344 ₪.

לנושא העלות, הסתמך על חוזה ביצוע של חברת גינדי בפרויקט בראשל"צ.

מציג תחשיב לפיו אין שינוי בעלויות הבניה הנחסכות של הדירות בכל הנוגע למטבחים וחדרי רחצה. זאת לעומת גידול בעלויות לדירה לאחר ההקלות בגין מערכת מיזוג אוויר ובניית תא שירותים נוסף (מסר מכתבים בנושא זה של חברת ת.מ.א. תכנון מערכות אינסטלציה, הנדסה וייעוץ בע"מ).
בדירות ענק מתכננים שני חדרי רחצה ושירותים בנוסף לשירותי אורחים. במצב קודם לא היו מתכננים עוד שירותי אורחים.

<u>תגובת שמאי הועדה לטיעוני שמאי הנישומה</u>

עלות מיזוג אויר נגזרת מנפח ושטח הבניה. במקרה הנדון אין הגדלה כזו. לאור זאת ולאור הקטנת מספר הדירות אין כל התייקרות של מערכת המיזוג, אלא חסכון והתייעלות.
כאשר בונים דירות גדולות חוסכים הוצאות בצורה משמעותית מאחר ולא צריך לבנות עוד מטבחים וחדרי רחצה, ולכן כתוצאה מכך עלות הבניה למ"ר יורדת.
ב- 10 השנים האחרונות, בפרויקטים לא יוקרתיים ברמה"ש ובהרצליה, בדירות יש 3 חדרי שירותים (גם בפרויקט ישראלום). לכן לא נוסף חדר שירותים בדירה מעבר למה שהיו בונים גם במצב קודם.

6.4 **<u>השבחה בגין הקלה תוספת 2 קומות קומה 15 וקומת גג</u>**

מוסכם על שמאי הצדדים כי ההקלה השביחה.

<u>טיעוני שמאי הועדה (לטענתו התוספת היא לקומות 15 ו- גג)</u>

קומה 15 – 544 מ"ר עיקרי + 226 מ"ר (מרפסת) X 0.25 = 600.5 מ"ר
קומת הגג – 159 מ"ר עיקרי + 110 מ"ר (מרפסת) X 0.25 = <u>187.0 מ"ר</u>
סה"כ = **787.5 מ"ר**

מקדם השבחה להגבהת קומה – **0.2**.

ההשבחה – 2,126,250 ₪

<u>טיעוני שמאי הנישומה</u>

קומה ממוצעת במצב קודם – 8.52
קומה ממוצע במצב חדש – 8.23
תוספת קומות ממוצעות לכל יח"ד במצב חדש – 0.29
מספר יח"ד במצב חדש – 64
מס' יח"ד "שעלו קומה" במצב חדש – **18.455**

שווי קרקע ליח"ד ממוצעת, על פי על עסקת המכר במגרשים הנדונים – 1,955,556 ₪.
שיעור עליה בשווי קרקע ליח"ד עבור קומה נוספת – **2%**, בהתבסס על "ריכוז כספי" של מכירות לבנין הנדון ובהנחה שמשקל הקרקע גדול מ- % 50.
לנושא קומה ממוצעת במצב קודם מציג "תכנית היתכנות" (סעיף 2.1ד' לעיל) שערך אדריכל הפרויקט, המשקפת תכנון אפשרי של "קומה טיפוסית".
תוספת הקומות כרוכה בתוספת עלות, לא הביא זאת בחשבון בתחשיב שבשומתו.
ההשבחה – 721,778 ₪

6.5 **<u>השבחה בגין הקלה לתוספת קומת ביניים חלקית עבור 2 יח"ד</u>**

<u>טיעוני שמאי הועדה</u>

בשומת הועדה נקבע כי ההקלה לא השביחה את הבנין.
בתגובתו, טען שמאי הועדה כי ההקלה מאפשרת יצירת קומה נוספת מעבר למותר לפי התב"ע, ומאפשרת בניית 2 דירות נוספות אותן לא ניתן היה לבנות במסגרת פריסת השטחים והצפיפות בתכנון החדש.

<u>טיעוני שמאי הנישומה</u>

מדובר בהרחבת חזית היות ובשומת הועדה לא נדרש היטל השבחה בגין הקלה זו.
ההקלה בנושא זה, לא השביחה את הבנין.
ההקלה לא מוסיפה יח"ד ואינה מוסיפה גובה לבנין. ההקלה מאפשרת ניצול גובה הלובי ליצירת קומת ביניים חלקית, גובה אותו ניתן היה לאשר גם ללא הקלה זו.

6.6 **<u>הקטנת שווי בגלל הקטנת מספר הממ"דים</u>**

<u>טיעוני שמאי הנישומה</u>

קיטון במספר הממ"דים, הביא לקיטון בזכויות הבניה ובשווי – 3,064,800 ₪.
בתכניות חדשות שאושרו או שהופקדו לאחר אישור תקנות התו"ב (שנת 1992) זכויות הבניה לממ"דים/ממ"קים הוקנו בתב"עות עצמן כחלק משטחי השרות המותרים, ולא מתוקף התקנות. גם במקרה שלנו מדובר בתב"ע חדשה שנתנה זכויות בניה לשטחי שירות הכוללים גם זכויות לממד"ים. לכן קיטון במספר יח"ד מקטין את שטח זכויות הבניה המנוצלת לשטח ממ"דים ובהכרח מפחית משווי הבנין.

פטור מהיטל השבחה בגין ממ"דים, בהנחה כי אכן קיים, אין משמעותו שכאשר נלקחות זכויות בניה אלו אין להביא זאת בחשבון בתחשיב ההשבחה. בחוק או בפסיקה לא מצוין כי פגיעה בשווי מקרקעין עקב קיטון בזכויות בניה של ממ"דים לא נחשבת פגיעה ולא מייצרת עילה לתביעה בגין ירידת ערך.

ברור שאם תובעים לפי סעיף 197 על ירידת ערך בגין הקטנת מספר ממ"דים, ניתן להפחית את הפגיעה הנ"ל בתחשיב היטל השבחה. זו סימטריה בין תביעה לפי סעיף 197 ובין היטל השבחה.

שווי מ"ר מבונה של ממ"ד, שווה או אף גדול משווי מ"ר עיקרי רגיל. זאת מאחר וחיוניותו של הממ"ד מבחינת בטיחות מתקזזת עם הגדלת עלויות הבניה. כל אדם יבחר בדירה בשטח 100 מ"ר הכוללת ממ"ד לעומת דירה בשטח 100 מ"ר ללא ממ"ד.

<u>טיעוני שמאי הועדה</u>

ממ"דים מקורם בתקנות ולא מאישור תב"ע, מימוש חורג או הקלה. לכן נושא הממ"דים צריך להיות מוחרג מנושא היטל השבחה.

מוסכם עליו שאם היו מפחיתים את מספר יח"ד, ניתן היה לתבוע לפי ס' 197. במקרה שלנו לא נכנסים למסלול כזה.

באם היו מבקשים הקלה לפי שבס, ברור שהועדה לא היתה יכולה לתבוע היטל השבחה בגין תוספת הממ"דים. לכן צריך לא להתחשב בהפחתת מספר הממ"דים בתחשיב היטל השבחה.

צריכה להיות סימטריה, ולפי שיטת החישוב של שמאי הועדה – הסימטריה נשמרת.

היזם ביקש את הקטנת הדירות ולכן הוא לא יכול לטעון על הפסד ממ"דים.

סעיף 197 הוא לא תמונת ראי של היטל השבחה.

היזמים בונים ממ"דים בגלל שהם מחויבים לכך ולא בגלל שיש לזה ערך כלכלי. אחרת היו בונים ממ"ד בכל שטח הדירה. בכל פרויקטים ב- 20 שנה האחרונות בונים ממ"דים, כאשר בנייתם יקרה, והם מהווים אילוץ תכנוני. תוספת שטח ממ"דים, בתכנון לפני ההקלה, הייתה מחייבת הגדלת התכסית ואף הקטנת החצר הפנויה.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

6.7 **<u>הקטנת שווי בגלל הקטנת מספר חדרי היציאה לגג</u>**

<u>טיעוני שמאי הנישומה</u>

אישור ההקלות יצר אילוץ תכנוני ל- 4 חדרי יציאה לגג (בבניין אחד) במקום 6 חדרי יציאה לגג (בשני בניינים), שהביא להקטנה של 80 מ"ר עיקרי בגג. הפחתת השווי – 768,000 ₪.

אם נתכנן את הבנין שלאחר ההקלה עם 4 דירות לקומה, לא ניתן מעשית לתכנן את הקומה שמתחת לגג עם יותר מ- 4 דירות.

תחשיב השומה נערך לפי הפרשי שווי של חדרי יציאה לגג ולכן לא הובאה בחשבון נושא מרפסות גג. שטח מרפסות הגג המצרפי בשני המצבים – זהה. לפני ההקלות תכסית הקומה יותר גדולה בגלל שטח נוסף של מדרגות ומבואות, אך בחישוב הכולל רואים כי השטח מתאזן.

<u>טיעוני שמאי הועדה</u>

בניה של 6 דירות לקומה היתה גורמת לצפיפות ולהקטנת שווי המכירה, לכן הוחלט ע"י גינדי להקטין את מספר דירות הגג. באותה מידה יכלו להחליט על שינוי התכנון ויצירת 6 או 8 דירות גג קטנות יותר עם מספר רב יותר של חדרי יציאה לגג, אולם עם מרפסות קטנות יותר.

הקטנת מספר חדרי היציאה לגג משאירה מרפסות פנויות גדולות יותר וכן מאפשרת לדירות גיזרת נוף גדולה יותר מאשר ל- 6 דירות גג. דירות הגג במצב קודם היו מתוכננות בגובה ובקומה נמוכה יותר.

6.8 **<u>הקטנת שווי בגלל "ויתור" על מועדון דיירים אחד</u>**

<u>טיעוני שמאי הנישומה</u>

הפסד של מועדון דיירים אחד בשטח 150 מ"ר עיקרי. הפחתת השווי – 600,000 ₪.

מדובר בפרויקט יוקרתי, כך שמועדון אחד לכל בנין הוא מתבקש. לא מדובר ב- "זכויות מתות" כפי שנטען ע"י שמאי הועדה.

מצד אחד שמאי הועדה טוען כי בניית המועדונים הינה זכות ולא חובה, ומצד שני הוא טוען בתגובתו כי בניית המועדונים כרוכה בעלות של 800,000 ₪ למועדון, המהווה הפסד. אם מדובר בנטל כלכלי, הרי הואיל וזו זכות ולא חובה לא יבנו את המועדון.

שמאי הועדה טוען כי מועדונים לא מתקבלים בברכה ע"י הדיירים, אך אם זה כך, מדוע בפרויקט הנדון שהוא פרויקט יוקרתי תוכנן מועדון.

הביא דוגמא מבניינים חדשים בשכונת "גן העיר" בבת ים, שבכולם נבנו מועדוני דיירים (זאת כאשר בבת ים שווי קרקע ליח"ד הוא רבע משווי קרקע ליח"ד ברמה"ש).
הביא דוגמא מבנין בשכונת "נווה גן" בפתח תקווה (מדובר בבנין בלי מרתף חניה, כאשר שם שווי קרקע ליח"ד הוא 400,000 ₪) שבו תוכנן מועדון דיירים בשטח של 80 מ"ר (הבנין הנ"ל נשוא שומה מכרעת של דורית פריאל בגו"ח 6362/161).
מסקנה : בפרויקטים ברמת יוקרה נמוכה ב- 10 דרגות מהבנין הנדון בונים היום מועדונים לדיירים, כך שמדובר בזכויות בניה בעלות ערך כלכלי.
אומנם בבנין הנדון נוצל רק שטח של 138 מ"ר למועדון דיירים, ולא 150 מ"ר כפי שמותר לפי התב"ע, אך מדובר בסטייה קטנה בשטח הנובעת מאילוצי תכנון (במצב חדש תוכננו דירות גן בקומת הקרקע בנוסף ללובי) ולא בגלל חוסר בערך כלכלי.
במצב קודם אין דירות גן, ולכן סביר כי היו מנצלים את מלוא הזכויות למועדון דיירים.

תגובה לטענת שמאי הועדה לפיה מיקום המועדון בקומת הביניים חוסך ליזמים בניה במרתף : מדובר בהרחבת חזית של שמאי הועדה, היות והנושא לא אוזכר בשומתו. מיקום המועדון בקומת ביניים אינו חלק מההקלות שאושרו בבקשה הנדונה, ולכן מדובר בטיעון חדש של שמאי הועדה.

<u>טיעוני שמאי הועדה</u>

בתגובתו קבע כי יש להגדיל את ההשבחה, זאת בגלל חסכון בעלות בניה מיותרת של כ- 160 מ"ר למועדון נוסף, לפי 5,000 ₪ למ"ר (סה"כ 800,000 ₪).
החישוב הנ"ל בתגובתו (שלא הובא בחשבון בשומתו) הובא בעקבות טענת שמאי הנישומים ותחשיבו לפיהם נגרם ליזם נזק.
אין כל הגיון כלכלי בבניית 2 מועדונים בשטח כולל של 300 מ"ר. בניית המועדונים היא זכות ולא חובה.
מועדון דיירים מהווה "קנס" לדיירים מאחר והוא גורם להוצאות אחזקה ומיסים מתמשכות ואף עלול לגרום לסכסוכים בין השכנים עקב השימוש. קוני הדירות לא ישלמו שקל אחד יותר אם בפרויקט יהיה מועדון בשטח של 300 מ"ר במקום 150 מ"ר. לעומת זאת, אילו היו נבנים מועדונים בשטח 300 מ"ר היה נגרם הפסד של השטחים היקרים ביותר שהם שטחי דירות הגן או שטחים במרתף.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

מיקום המועדון בקומת הביניים במקום מרתף, חוסך עבודות הרחבת שטחי המרתף על מנת לעמוד בתקן החניה הנדרש. אם הבניה הייתה בקומת הקרקע היה קטן שטח דירות הגן.

6.9 **<u>הקטנת שווי בגלל הקטנת מספר יח"ד (שוליות)</u>**

<u>טיעוני שמאי הנישומה</u>

הקטנת מספר הדירות יצרה שוליות בשטחי הדירות. הפחתת השווי – 6,967,034 ₪.

במקרה הנדון, הקטנת הצפיפות היתה צעד חסר היגיון. פעולה של יזם לא תמיד יוצרת השבחה.
הרעיון החדשני של היזם שמטרתו היתה להגדיל את הרווח, נכשל.
הביא לדוגמא קטעים מהעיתונות המבקרים לכאורה את החלטת גינדי להקטין את מספר הדירות.

הקטנת מספר הדירות הינה חריג מהמצב המקובל בו מגדילים את מספר הדירות. בפרויקטים סמוכים – פרויקט ישראלום ופרויקט של חברת "תדהר" (להלן – "**פרויקט תדהר**"), מספר הדירות אשר נבנה תואם את התב"ע בסטיות מינוריות.
מתכנני תכנית רש/מק/1072 תכננו דירות של 100 מ"ר הואיל וזה היה השטח הכלכלי לדירות באזור.
כתוצאה מההקלות תוכנן בנין עם תמהיל אחיד ויקר של דירות טיפוסיות של 5 חדרים בלבד. תמהיל זה גורם לקצב מכירה איטי יחסית למצב קודם שמשמעותו הרעה בתזרים המזומנים של הפרויקט וגידול בעלויות המימון [בישיבה הציג חישוב עלויות מימון עודפות במצב תכנוני חדש – ש.ר.].
לא הביא מרכיב זה בחשבון בתחשיבו

מחיר מ"ר דירות קטנות גבוה ממחיר מ"ר דירות גדולות.
זאת גם ניתן לראות מניתוח שערך לנתוני מכירה מפרויקט ישראלום, שם מחיר המכירה הממוצע למ"ר בדירות בשטח של 127.5 מ"ר פנימי (115 מ"ר עיקרי – 5 חדרים) נמוך ממחיר המכירה הממוצע למ"ר בדירות בשטח של 105 מ"ר פנימי (92.5 מ"ר עיקרי - 4 חדרים).

בפרויקט הנדון נמכרו 6 יח"ד ב- 7 וחצי חודשים (להוכחה מסר דף ריכוז כספי של המכירות, הסכם עם העירייה להצבת משרד המכירות בשטח השצ"פ, וקבלת תשלום ארנונה), זאת לעומת פרויקט ישראלום בו נמכרו 21 יח"ד ב- 3 חודשים.

למעשה, במצב קודם מדובר בשטח של 112 מ"ר פלדלת + מרפסות, כך שלא מדובר בדירות קטנות. קיימים באזור פרויקטים עם דירות יוקרה בשטח קטן (לא מדובר בדירות של 2, 3 חדרים). לדוגמא, בפרויקט של עזריאלי בהרצליה פיתוח בגוש 6668 חלקות 684, 688 (לגביו שומה מכרעת של השמאי רן וירניק) אפשר לראות שטחי דירות כאלו.

טענת שמאי הועדה לגבי היתרון בשיווק דירות גדולות ברמת גימור גבוהה אינה רלוונטית, היות וגם במצב קודם ניתן היה לבנות דירות קטנות יותר אך ברמת גימור גבוהה.

ההשוואה שעשה שמאי הועדה לפרויקט "צמרות" מצפון לרחוב יבנה, בתחום העיר הרצליה (להלן – "**פרויקט צמרות**") אינה נכונה. מדובר בעיר אחרת, ובפרויקט שונה הכולל 2 מתחמים של בריכות שחיה וקנטרי קלאב.
אין סיבה להשוואות לפרויקטים בעיר אחרת, כאשר ישנם נתונים מפרויקטים סמוכים, עם תב"ע דומה.

<u>טיעוני שמאי הועדה</u>
באזור הנדון, שהוא אזור מגורים מבוקש הכולל אוכלוסייה מבוססת, יש יתרון לדירות מגורים גדולות ומרווחות הבנויות ברמת גימור גבוהה.
לא ניתן להגיע לפרויקט יוקרתי כאשר מוכרים דירות קטנות, ולכן בחרה גינדי להגדיל את שטח הדירות ולא את מספרן.
בפלח מסוים של דיור לא נכון להסתכל על מספר החדרים אלא על שטח הדירות.
מביא לדוגמא את פרויקט צמרות הסמוך (בתחום הרצליה) בו שטחי דירות גדולים, כאשר פרויקט זה הצליח מאוד [ציין זאת ללא ניתוח מחירי דירות גדולות לעומת דירות קטנות – ש.ר.].

השוואה לפרויקט ישראלום :
שמאי הנישומה חילק את המחירים בעסקאות ההשוואה בישראלום לפי מספר חדרים. הטיעון המקורי של שמאי הנישומה היה כי עדיף לבנות דירות 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר שם המחיר למ"ר היה יותר גבוה, כאשר מסתכלים על פרויקטים יוקרתיים הנושא של חלוקה לחדרים אינו רלוונטי.

בפרויקטים יוקרתיים מתקבלים מחירים גבוהים יותר למ"ר, ודירות קטנות הן חסרון מכיוון שאנשים מסוימים בפלח השוק שקונה דירות יוקרה לא ירכשו אותם כי הן קטנות בשבילם. לכן ההשוואה לפרויקט ישראלום שהוא יותר עממי לא נכונה ויש לבצע את השוואה עם פרויקט צמרות שם התפיסה היא כמו לגבי הפרויקט הנדון. מטרה בשניהם היא למשוך את אותו פלח שוק, ולכן המחירים בו יותר גבוהים, וזאת גם אם ננטרל את המועדים. עליית המחירים בשנתיים- שלוש האחרונות לא הייתה פי 2 ולכן המחירים בפרויקט הנדון למ"ר הרבה יותר גבוהים מישראלום.

6.10 [סעיף זה הוסתר על פי החלטה מיום 21.5.2013 של יו"ר מועצת שמאי המקרקעין]

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

6.11 **<u>שווי מ"ר מבונה במועד אישור ההקלות</u>**

<u>שמאי הועדה</u>

שווי מ"ר מבונה – 13,500 ₪.

מתבסס על נתוני מידע נדל"ן למכירת דירות בבניין הנדון, ועל נתוני נדל"ן לגבי מכירת דירות בשנים 2010- 2012 בפרויקט צמרות הנמצא בתחום העיר הרצליה [לא הציג ניתוח של הנתונים על פיו הגיע משווי מ"ר דירה לשווי מ"ר מבונה – ש.ר.].

רמת המחירים בפרויקט צמרות גבוהה באופן משמעותי מרמת המחירים בפרויקט ישראלום (בו נמכרו דירות בשנים 2009-2012) זאת למרות שהמחירים בתחום הרצליה נמוכים בדר"כ מרמת המחירים המקובלת ברמת השרון בפרויקטים דומים.

המסקנה יכולה להיות או עליה משמעותית במחירי הנדל"ן בין השנים 2009 ל- 2011 או שמיצוב הפרויקטים שונה לחלוטין (למרות שקיימת עדיפות לדירות ברמה"ש בשל מיצובה הכללי הטוב יותר הנובע מרמת החינוך בה ומהשירותים הניתנים לתושבים) ולכן יש פער משמעותי במחירים.

מחירי הפרויקט הנישום גבוהים בהרבה מהמחירים בפרויקט צמרות.

פרויקט צמרות ממוקם בצמוד לשיכון דרום הרצליה ועל גבול רמה"ש שזה אזור לא מבוקש עם פיתוח לא טוב, על כן היזם שם הגה את הרעיון לבנות פרויקט בסטנדרט מעל לממוצע.

פרויקט צמרות ממוקם בסמוך למרכז מסחרי המשפיע על חלק מהמבנים בפרויקט, למשל בנוגע לחניה.

<u>שמאי הנישומה</u>

שווי קרקע ליח"ד ממוצעת – 1,955,556 ₪, שווי מ"ר מבונה אקו' – 10,000 ₪.

השווים הנ"ל נקבעו על פי ניתוח חוזה המכר של המגרשים הנדונים.

תגובה לנתוני שמאי הועדה :

אין סיבה להשוואות לפרויקטים בעיר אחרת, כאשר ישנם נתונים מפרויקטים סמוכים, עם תב"ע דומה.

קיימות סתירות בנתונים לגבי פרויקט צמרות :

1. השטחים במידע נדל"ן הם לפי נסחי רישום ולא שטחי "פלדת" במובן שאנו מכירים היום.
2. שטחי המרפסות לא כלולים במידע נדל"ן.
3. אין מידע לגבי כיווני האוויר של הדירות, דבר המשפיע על שווין.
4. מדובר בעסקאות יד שניה, ולכן ישנם הבדים בגימור הפנים ובהשקעות הפנימיות בין הדירות.

מסכים עם שמאי הועדה כי השוני בין מחירי פרויקט צמרות לבין פרויקט ישראלום נובע מעליית מחירים בין השנים 2009 ל- 2011.

בהשוואת המחירים בצמרות נמצא כי הפער נע בין 19,000 ₪ ל- 35,000 ₪ ל-מ"ר כך שיש פה שונות עצומה אשר מביאה לכך שלא ניתן להסתמך על כך ולהסיק מזה מסקנות.

מדובר בשטחים רשומים. אם לוקחים את שטח הפלדלת + מרפסות מגיעים למחיר נמוך בהרבה יותר למ"ר אקו', ולאחר התאמת זמן ניתן לראות כי המחיר למ"ר בפרויקט ישראלום יותר נמוך מפרויקט צמרות.

7. <u>שומות הצדדים</u>

תחשיבי שמאי הצדדים מצורפים כנספחים א' ו- ב' בסוף השומה המכרעת.				
	שמאי הועדה		**שמאי הנישומה**	
	השבחה ₪	**היטל השבחה** ₪	**השבחה** ₪	**היטל השבחה** ₪
הקלות	4,301,250	2,150,625	אין השבחה	אין היטל השבחה

8. **<u>הכרעתי בנושאים כלליים</u>**

8.1 **<u>הגדרות לכל נושא ההכרעות</u>**

בנינים קודמים – הבניינים שהיו נבנים ללא ההקלות. מדובר בשני בניינים נפרדים עם קיר משותף זאת על פי תכנית ההיתכנות (לגביה ראה להלן).

בנין חדש – הבנין, כולל ההקלות, על פי תכנית ההגשה (סעיף 5.3).

8.2 **<u>זהות היזם</u>**

מקובלת עלי הקביעה לפיה העובדה שיזם ביקש הקלות מסוימות, לא מביאה בהכרח למסקנה חד משמעית שההקלות משביחות לעומת המצב לפני ההקלות.

זאת למרות שמדובר ביזם מנוסה בשוק הדירות באזור גוש דן.

יש לבדוק כל מקרה לגופו ולהשוות בין המצב לפני ההקלה ולאחר ההקלה.

הדרך בה בחר שמאי הנישומה להוכחת טענתו, שהיא הגשת "**תכנית היתכנות**" (תכנית תיאורטית לקומה טיפוסית בבניינים הקודמים ללא הקלות) היא דרך מקובלת ואין בה פסול.

יש כמובן לבדוק האם תכנית ההיתכנות עומדת בהוראות התכנית שחלה והאם היא סבירה.

8.3 **<u>הרחבת יריעה</u>**

נושא זה הועלה ע"י שמאי הנישומה באשר למספר טיעונים שהעלה שמאי הועדה (כמפורט בסעיפים שונים לעיל).

לדעתי, המושג הרחבת יריעה מתייחס לנתונים וטיעונים חדשים שמועלים ע"י שמאי הצדדים לאחר שמסרו את מסמכיהם על פי תקנות סדרי הדין[4].

גם במקרה כזה יש סמכות לשמאי המכריע להתיר העלאת טיעונים נוספים.

מה עוד שבשומה הנדונה, טיעוני שמאי הועדה לגביהם נטענה הרחבת חזית נכתבו בתגובתו לשומת הנישומה או נאמרו בעל פה בישיבה בהתייחס לטיעונים שהעלה שמאי הנישומים בשומתו ובישיבה.

מובן שהתייחסותי לטיעוני שמאי הועדה נעשית לאחר שניתנה הזדמנות לשמאי הנישומים להגיב בישיבה.

בנוסף, במסגרת שומתי המכרעת שהינה "שומה עצמאית", סביר להניח שהייתי מתייחס לכל אותם נושאים לגביהם נטענה הרחבת חזית, גם אילו לא היו מועלים ע"י שמאי הועדה.

[4] תקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008.

8.4 **<u>הכללת נושא המע"מ</u>**

נושא זה של התחשבות במרכיב המע"מ בתחשיב היטל השבחה – שנוי במחלוקת.

לדעתי, מדובר במחלוקת משפטית שהוכרעה במספר פסקי דין מנחים לפיהם יש להביא בחשבון גם את מרכיב המע"מ.

בנושא זה ראה החלטתי המפורטת בשומה המכרעת לפי תיקון 84, גוש 30439 חלקה 68 (חלק), רחוב קוסטה ריקה ירושלים מיום 5.4.2012.

בשומה הנ"ל כתבתי : " לא איתרתי החלטות ועדות ערר בנושא זה. אני מקווה שהנושא יגיע במהרה לפתחה של ועדת ערר. "

ואכן, מאז מועד שומתי הנ"ל התפרסמה ההחלטה בערר <u>(ירושלים) 8-496/11</u> **אחוזת כרמיה נ. ו' לתכנון ובניה ירושלים** לפיה יש להביא בחשבון את מרכיב המע"מ בתחשיב היטל השבחה.

מובן שאת נושא המע"מ יש להביא בחשבון לכל אורך תחשיב השומה. דהיינו במקרה שלנו, גם בתחשיב הגורמים המשביחים וגם בתחשיב הגורמים הפוגעים.

לכן תוספת המע"מ תובא בחשבון הן בנושא השוויים והן בנושא העלויות.

מדובר במע"מ בשיעור % 16(שיעורו במועד הקובע).

9. <u>השבחה בגין הקלה להקמת בניין אחד במקום שני בנינים</u> (סעיף 6.1)

9.1 תכנית ההיתכנות :

לאור קווי הבנין על פי תכנית מק/1072, נראה לי כי אכן הבינוי האופטימלי והכלכלי לקומה טיפוסית על פי תכנית זו (שבמצב קודם), הינו על פי תכנית ההיתכנות.

שמאי הועדה הביע התנגדות לעצם משלוח תכנית ההיתכנות לאחר הישיבה (תכנית בקנה מידה 1:100 עם פרוט שטחי הדירות).

אולם מדובר באותה תכנית שנמסרה במצורף לשומת הנישומים אלא בקנה מידה גדול יותר. בישיבה השנייה (עמוד אחרון בפרוטוקול) ביקשתי תכנית זו כולל נתוני שטחים לגביה. כך שאיני רואה מקום להתנגדות זו.

התכנית מציגה תכנון סכמטי אפשרי במצב קודם (שני בניינים נפרדים עם קיר משותף, 3 דירות בקומה בכל בנין). מקובל עלי כי ניתן היה במצב קודם לבנות לפי תכנון סכמטי זה.
לדעתי, לא מדובר בתכנון "סגור", הואיל ועל פיו שטח דירה בממוצע בקומה גדול מ- 100 מ"ר המותרים, כמו כן, יתכן תכנון של מספר קומות עם מספר דירות גדול יותר (כדי להגיע ל- סה"כ 44 דירות לבניין).

9.2 הכרעתי לגבי החסכון בעלויות :

א. גרעין אחד של חדר מדרגות במקום שני גרעינים עם שני חדרי מדרגות :
מדובר בחסכון גדול בעלויות.
שטח גרעין קומתי במצב חדש (לובי קומתי, חדר מדרגות, מתקנים, וכו') על פי תכנית ההגשה – 125 מ"ר.
שטח גרעין קומתי במצב קודם על פי תכנית ההיתכנות – 102 מ"ר

<u>מצב קודם</u>

2 בנינים X 15 קומות (כולל קומת קרקע) X 102 מ"ר – 3,060 מ"ר

<u>מצב חדש</u>

בנין אחד 17 קומות (כולל קומת קרקע) X 125 מ"ר – <u>2,125 מ"ר</u>
החסכון בעלות הגרעינים הקומתיים – 935 מ"ר
עלות גרעין קומתי (כולל ביצוע, אגרות והיטלים, ותכנון) – 2,000 ₪ ל-מ"ר.
סך הכל : 935 מ"ר X 2,000 ₪ – 1,870,000 ₪
בתוספת מע"מ (סעיף 8.4) – **2,169,000 ₪**

ב. חסכון במספר מעליות :
לדעתי בתכנון הקודם לא היה צורך ב- 4 מעליות בקומה לכל בנין (כמשורטט בתכנית ההיתכנות) וניתן היה להסתפק ב- 3 מעליות (מעלית בממוצע לכל 14.7 דירות), סה"כ 6 מעליות בשני הבניינים. בעוד שבתכנון החדש (הכולל הקלות) יש 5 מעליות בבנין (מעלית בממוצע לכל 12.8 דירות בהתחשב בדירות הגדולות יותר ובגובה הגדול יותר של הבנין).
אולם עלות של מעליות הינה לא רק פונקציה של מספרן אלא גם של מספר תחנות המעליות.
בבניינים הקיימים – 15 תחנות מעל הקרקע.
בבנין החדש – 17 תחנות מעל הקרקע.
לדעתי, בנושא העלויות לגריעת מעלית אחת בבנין החדש מתקזזת עם תוספת מספר התחנות בבנין החדש. כך שאין חסכון בעלויות בגין נושא זה.

ג. חסכון באלמנטים שבקומת הקרקע – לובי כניסה לבנין (כולל דלת כניסה ומערכת אינטרקום), חדרים טכניים, מחסנים, חדרי אשפה, חדרי אופניים ועגלות :
בתכנון על פי תכנית ההיתכנות, ניתן היה תאורטית, וסביר שכך היה נעשה לו נבנו הבניינים על פיה, לתכנן קומת קרקע משותפת לשני הבניינים. כך שבבנין החדש לא יהיה כל חסכון בנושא זה.

9.3 התייחסות לשומת וירניק (סעיף 6.1) לפיה חסכון העלויות בבניית בנין בודד מתקזז עם היתרונות בבנייה בשני בנינים :
בשומת וירניק מדובר במצב קודם בשני בניינים נפרדים. במקרה שלנו מדובר במצב קודם בשני בניינים עם קיר משותף (על פי תכנית היתכנות, כאשר לדעתי בגלל מגבלות התב"ע לא ניתן היה לבנות 2 בנינים נפרדים), ולכן המקרים אינם דומים.

10. <u>השבחה בגין הקלה להקמת 2 דירות גן במקום קומת עמודים מפולשת</u> (סעיף 6.2)

10.1 מקובל עלי כי מדובר בהשבחה.

10.2 לדעתי, ההשבחה בדירות גן אינה מתבטאת בעצם מיקומן בקומת הקרקע אלא בעובדה שצמודה להן גינה (לדירה בקומת קרקע ללא גינה צמודה, אין ערך מוסף).
לכן את ההשבחה יש לחשב כפונקציה של שטח הגינות הצמודות.
מקדם לגינה בשטח של כ – 50 מ"ר או פחות – 0.30
מקדם לגינה בשטח של מעל 50 מ"ר – 0.25
מקדם לגינה בשטח של מעל 200 מ"ר – 0.20

10.3 <u>שטחי הגינות הצמודות בבנין החדש</u> (מחושבים גרפית מתכנית ההגשה)
שטח חצר דירת הגן הצפונית – 165 מ"ר
50 מ"ר חצר במקדם 0.30 = 15.0 מ"ר
115 מ"ר חצר במקדם 0.25 = <u>28.8 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקו' לחצר דירת הגן הצפונית = **43.8 מ"ר אקו'**

שטח חצר דירת הגן הדרומית – 210 מ"ר.

50 מ"ר חצר במקדם 0.30 = 15.0 מ"ר

150 מ"ר חצר במקדם 0.25 = 37.5 מ"ר

10 מ"ר חצר במקדם 0.20 = 2.0 מ"ר

סה"כ שטח אקו' לחצר דירת הגן הצפונית = **54.5 מ"ר אקו'**

סך הכל שטח אקו' שתי החצרות = **98.3 מ"ר אקו'**

10.4 הפחתה בגין מרכיב החצר המשותפת במצב קודם

מקובל עלי כי יש שווי מסוים גם לשטח משותף בקומת העמודים (בבניינים הקודמים).

דירות הגן מקטינות את שטח הגינה המשותפת לכל הדיירים.

מצד אחד, הקטנה זו (מניעת שימוש לכלל הדיירים) מקטינה את שווי כלל הדירות בבנין.

מצד שני, נחסכות עלויות אחזקת הגינות והשטחים המשותפים.

יש לקזז את הקטנת השווי הנ"ל : 300 מ"ר שטח דירות הגן כולל ממ"דים + 375 מ"ר שטחי גינות צמודות = 675 מ"ר. מקדם שווי לחצר משותפת במועד הקובע – 0.04.

סך הכל שטח אקו' חצר משותפת (להפחתה) = **27.0 מ"ר אקו'**

10.5 ההשבחה

תוספת שטח חצר אקו' של חצר צמודה ל- 2 דירות הגן (סעיף 10.3) = 98.3 מ"ר אקו'

זיכוי שווי לחצר משותפת במועד הקובע (סעיף 10.4) = 27.0 מ"ר אקו'

סך הכל = **71.3 מ"ר אקו'**

68.5 מ"ר X 12,000 ₪ ל-מ"ר (סעיף 20.3) – **856,000 ₪**

11. השבחה בגין הקלה להקטנת מספר הדירות (סעיף 6.3)

11.1 חסכון בעלות חניה תת-קרקעית

מצב קודם (תכנית רש/מק/1072) : מספר חניות דרושות (לפי 2 חניות לדירה) – 176

מספר חניות עיליות – 29

מספר חניות תת-קרקעיות – **147**

מספר חניות תת קרקעיות בבנין החדש – **112**

החסכון בחניות תת-קרקעיות – **35 חניות.**

35 חניות X 35 מ"ר לחניה (לפי תכנית ההגשה) X 2,000 ₪ – 2,450,000 ₪

בתוספת מע"מ (סעיף 8.4) – **2,842,000 ₪**

11.2 **<u>חסכון באלמנטים</u>** (העלות במחירים לקבלן שהם שוליים, בהסתמך על ניסיוני כמהנדס בנין).

תאור	הסבר	עלות ₪
מטבחים	חסכון במטבח קומפלט (כולל ארון, משטח, כיור, חיבורי חשמל ואינסטלציה, חיפוי וריצוף.	30,000
דלת כניסה		2,000
חיבור חשמל		2,000
סך הכל חסכון בעלות לדירה		34,000
סך הכל חסכון בעלות ל- 24 דירות		**816,000**
בתוספת מע"מ (סעיף 8.4)		**947,000**

11.3 **<u>עלות עודפת</u>** (העלות במחירים לקבלן שהם שוליים, בהסתמך על נסיוני כמהנדס בנין).

תאור	הסבר	עלות ₪
יחידות אינסטלציה	אין עלות עודפת. מקובל לבצע "ב"ש אורחים" גם בדירות 4 חדרים בסטנדרט הנדון. אולם חדרי הרחצה בדירות 5 חדרים גדולים יותר ובסטנדרט גבוה יותר לכן גם אין חסכון בעלות.	_____
מיזוג אויר	מקובל עלי מסמך מתכנן מיזוג האויר : מצב קודם : 88 דירות X 20,000 ₪ מצב חדש : 64 דירות X 40,000 ₪	1,760,000 2,560,000
	עלות עודפת	800,000
סך הכל עלות עודפת לכל הבנין		**800,000**
בתוספת מע"מ (סעיף 8.4)		**928,000**

12. **<u>השבחה בגין הקלה לתוספת שתי קומות (סעיף 6.4)</u>**

12.1 אין מחלוקת כי מדובר בהשבחה.

12.2 כעיקרון, שיטת החישוב של שמאי הנישומים, לפי ההבדל בגובה הקומה הממוצעת בבנין בין שני המצבים – מקובלת עלי (כשיטה, לא אימוץ הערכים שבה).

איני יודע לפי מה קבע שמאי הנישומים כי במצב קודם היו בונים קומת קרקע גבוהה.

עם זאת לא הייתי נכנס להפרשי תכנון בין הקומות השונות בבנין, זאת בגלל שברור שתכנית ההיתכנות היא סכמטית. לדוגמא, יש בה 3 דירות בקומה בכל אחד משני הבניינים, כאשר ברור שלא כדאי היה מבחינה כלכלית לבנות 14 קומות 3 דירות בקומה ו"להפסיד" 2 דירות (מותר היה 44 דירות בבנין). לכן ברור שבתכנון פרטני היו גם בבניינים הקודמים הבדלים בין הקומות.

12.3 לכן נוסחת החישוב שלי, ע"י תחשיב מקוצר, היא כדלהלן :

הגבהת בנין בקומה, מגביהה כל דירה בבנין בחצי קומה בממוצע.

לדוגמא : בבנין בו 7 קומות (ק. קרקע + 5 קומות + ק. גג) – ממוצע הקומות הוא 3.

בבנין בו 8 קומות (ק. קרקע + 6 קומות + ק. גג) – ממוצע הקומות הוא ½ 3.

דהיינו בבנין הנדון שהוגבה ב- 2 קומות, כל דירה ממוצעת הוגבהה בקומה אחת.

ההשבחה להגבה בקומה אחת במחצית התחתונה של הבנין – 1.50 %

ההשבחה להגבה בקומה אחת במחצית העליונה של הבנין (כולל חדרי יציאה לגג)

בגלל אלמנטים של יוקרתיות, הקטנת רעש ו-"הנוף" – 2.50 %

השבחה ממוצעת בגין הגבהה בקומה אחת – 2.00 %

הפחתה בגין עלויות עודפות (בעיקר קונסטרוקציה, כיבוי אש והתייקרות השינוע)

הנובעות מהגבהת הבנין, תוך "עליה בדרגה" מבחינת דרישות כיבוי אש (הנ"ל חוץ

מנושאי גרעין חדר מדרגות ומעליות שפורטו לחוד לעיל) – 0.2 מההשבחה הנ"ל

השבחה נטו בגין הגבהה בקומה אחת – 2.0 % X 0.8 – **1.60 %**

12.4 שווי מרכיב הקרקע לבנין על פי מחיר הרכישה כולל מע"מ

(ראה גם טבלה סעיף 20.3 לעיל) – 145,180,000 ₪

תוספת השווי לבני בגין הגבהתו – 145,180,444 X 1.60 % – **2,323,000 ₪**

12.5 לנושא ההקלה בגין הגבהת הבנין ראה גם פרק 13 להלן.

13. <u>השבחה בגין הקלה לתוספת קומת ביניים חלקית עבור 2 יח"ד (סעיף 6.5)</u>

שמאי הועדה לא קבע בשומתו היטל השבחה בגין נושא זה.

לדעתי הוא צדק, אם כי לא ניתן נימוק לקביעתו זו בשומה (ששונתה בתגובתו לשומת הנישומים).

לדעתי, בניגוד לנטען על ידו לגבי תוספת הקומות (סעיף 6.4 לעיל) ההקלה לגבי תוספת 2 הקומות לא מתייחסת (ראה נוסח ההקלה, סעיף 5.3 לעיל) לקומות מסוימות, אלא להגבהת כלל הבנין.

הכרעתי בפרק 14 לעיל, מתייחסת להשבחה בגין הגבהת הבנין כולו בשתי קומות, כאשר הגבהה זו כוללת את כל הקומות בבנין החדש, כולל קומת הביניים.
לכן אין לחשב היטל השבחה נפרד בגלל נושא קומת הביניים.

14. <u>הקטנת שווי בגלל הקטנת מספר הממ"דים (סעיף 6.6)</u>

14.1 כתוצאה מההקלות קטן מספר הדירות ב- 24, כאשר בכל דירה שהופחתה ניתן היה לבצע ממ"ד בשטח 12 מ"ר.
המחלוקת הינה באם יש להביא זאת בחשבון בתחשיב ההשבחה.

14.2 לדעתי, סעיף 19(ב)(9) בתוספת השלישית לפיו יש פטור מהיטל השבחה בגין שטח הממ"ד אמור מבחינת הסבירות לעבוד "לשני הכוונים", דהיינו חייבת להיות סימטריה לגביו.
כשם שתוספת הממ"ד לא מובאת אף פעם בחשבון בתחשיב היטל השבחה בגין תוספת דירות (כתוצאה מתכנית, או כתוצאה מ- "תקנות שבס"), כך אין להביא בחשבון את גריעת הממ"דים בעת תחשיב היטל השבחה.
או במילים אחרות, סעיף 19(ב)(9) בתוספת השלישית ניטרל את נושא אי התחשבות בממ"ד מכל האלמנטים הנוגעים לתחשיב היטל ההשבחה (הן אלמנטים משביחים והן אלמנטים גורעים).

15. <u>הקטנת שווי בגלל הקטנת מספר חדרי היציאה לגג (סעיף 6.7)</u>

15.1 השינוי בתכנון של הבנין החדש לעומת הבניינים הקודמים מתבטא בכך שבמקום אפשרות לביצוע של 3 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר בכל אחד מהבניינים הקיימים (סה"כ 6 חדרי יציאה לגג), יש בבנין החדש 4 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר.

15.2 לדעתי, שבאה לידי ביטוי בשומות מכריעות רבות שלי, לחדר יציאה בלבד ללא מרפסת גג אין ערך מוסף, שווי חדר היציאה לגג נובע אך ורק ממרפסות הגג שלו.
לכן התחשיב, יביא בחשבון גם את שטח מרפסות הגג בשני המצבים.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

15.3 <u>מצב קודם (השטחים מתייחסים ל- 2 הבניינים הקודמים)</u>

שטח הדירות בקומה עליונה בשני הבניינים (שטח "פלדלת" כולל ממ"דים, לפי שטח ממוצע מותר 100 מ"ר לדירה) – 672 מ"ר

הערה : המתקנים על פי תכנית הבנין החדש אינם ממוקמים מעל השטחים העיקריים. אני מניח שזה המצב גם בבניינים הקודמים. לכן אין להפחית את שטחם.

שטח אקו' של 6 חדרי יציאה לגג במקדם 1.0 – **240 מ"ר**

שטח מרפסות גג – 432 מ"ר

שטח אקו' מרפסת הגג במקדם 0.2 – **<u>86 מ"ר</u>**

סה"כ שטח אקו' – **326 מ"ר**.

<u>מצב חדש</u>

שטח קומה עליונה בבניין החדש (שטח "פלדלת" כולל ממ"דים לפי תכנית ההגשה) – 544 מ"ר

שטח אקו' של 4 חדרי יציאה לגג במקדם 1.0 – **160 מ"ר**

שטח מרפסות גג – 384 מ"ר

שטח אקו' מרפסת הגג במקדם 0.2 – **<u>77 מ"ר</u>**

סה"כ שטח אקו' – **237 מ"ר**.

סה"כ הקטנת שטח אקו' – **89 מ"ר**.

89 מ"ר X 12,000 ₪ (סעיף 20.3 לעיל) – **1,068,000 ₪**

16. **<u>הקטנת שווי בגלל "ויתור" על מועדון דיירים אחד (סעיף 6.8)</u>**

התייחסותי למחלוקת הנדונה דומה להתייחסותי בסעיף 9.2ג'.

במצב קודם (תכנון על פי תכנית ההיתכנות), ניתן היה, וסביר שכך היה נעשה בפועל, לתכנן קומת קרקע משותפת לשני הבניינים, כולל **מועדון אחד בשטח 150 מ"ר**, כך שבבנין החדש לא יהיה כל חסכון בנושא זה.

17. **<u>הקטנת שווי בגלל הקטנת מספר יח"ד – גורם השוליות (סעיף 6.9)</u>**

17.1 ייתכן שהוראות תכנית רש/מק/1072 במצב קודם היו מאפשרות ליזם להקטין את מספר הדירות (ללא צורך בהקלה או בתכנית נוספת) אילו **מספרן** שנקבע בתכנית זו היתה הדרישה היחידה לנושא זה. אולם קיימת בתכנית מגבלה נוספת של שטח דירה ממוצעת 100 מ"ר. מגבלה זו לא אפשרה הקטנת מספר הדירות במצב קודם.
הקטנה זו התאפשרה רק בגלל ההקלה.

17.2 מניסיוני, מדובר **בהקלה חריגה** בנושא שוני במספר הדירות, ללא שינוי סה"כ השטח העיקרי. בדרך כלל (אם לא ברוב רובם של המקרים) הבקשה במסגרת תכנית או הקלות ("תקנות שבס") הינה להגדלת מספר הדירות.
כאן אנו עוסקים בבקשה, במסגרת הקלות, להקטנת מספר הדירות.
בנושא זה טען שמאי הנישומים (בניגוד לטענת שמאי הועדה) כי קיימת ירידת ערך, זאת הואיל ושווי ממוצע למרכיב קרקע לדירות קטנות (כולל באזור הנדון) גדול משווי מרכיב זה בדירות גדולות.

17.3 לגבי הטיעון של הקלה מיוזמתו של היזם (גינדי) והשפעת עובדה זו על נושא ההשבחה, התייחסתי בסעיף 8.2 וקבעתי שמקובלת עלי הקביעה לפיה העובדה שיזם ביקש הקלה מסוימת, לא מביאה בהכרח למסקנה חד משמעית שההקלה זו משביחה לעומת המצב לפני ההקלה. או לפחות למסקנה שההתבקשה אינה מפחיתה מהשווי.

17.4 שמאי הועדה הביא דוגמא מפרויקט צמרות שבהרצליה (מצפון לבנין החדש), בו מחירים גבוהים ל-מ"ר בדירות גדולות.
הוא לא הביא הוכחה לכך שאם היו בונים שם דירות קטנות יותר, המחיר ל-מ"ר לא היה גבוה יותר.
בנוסף, ממוצע שטח הדירות בעסקאות שהציג שמאי הועדה בפרויקט צמרות (מכירת 17 דירות) הוא 130 מ"ר נטו (לפי המפורט ב- "מידע נדל"ן).
גם אם נניח שמדובר בשטח ללא ממ"ד וששטח ממ"ד הוא בממוצע 10 מ"ר (לאור מועד הבניה שם) נקבל שטח "פלדלת" ממוצע של 140 מ"ר.
בקומה טיפוסית בנין החדש מדובר בשטח ממוצע לקומה (כולל ממ"ד בשטח 12 מ"ר) – 600 מ"ר לדירה, דהיינו בממוצע שטח "פלדלת" לדירה - **150 מ"ר**.
דהיינו בבנין החדש שטחי דירות גדולים מאשר בפרויקט צמרות.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

17.5 שמאי הנישומה ביסס את תחשיבו לגבי הקטנת השווי על ניתוח ההפרש בין שווי מ"ר דירה של 4 חדרים **בפרויקט ישראלום**, לשווי מ"ר דירת 5 חדרים באותו פרויקט.
הניתוח מפורט בעמוד האחרון **<u>בנספח ב'</u>** המצ"ב.
ניתוח זה מקובל עלי.
לפיו קיימת הפחתה של % 4.94 בשווי מ"ר בדירה של 5 חדרים לעומת דירת 4 חדרים.
לא מקובל עלי ניתוח נוסף בשומת הנישומה המביא בחשבון התאמה בפרויקט ישראלום בגין כווני הדירות שם. ההתאמה הנטענת נובעת מכך שבפרויקט ישראלום, דירות 4 חדרים יותר רועשות (פונות לכוון רחוב יבנה) ולכן ההתאמה הנטענת הנ"ל "מנטרלת" גורם זה.
אולם נושא ההפניה לרחוב יבנה היה קיים גם בבנינים הקודמים (סעיף 8.1 לעיל).
דהיינו לפי תכנית ההיתכנות (סעיף 8.2 לעיל) או תכנית היתכנות דומה לה , דירות 4 החדרים בניינים הקודמים היו פונות גם הן לכוון רחוב יבנה.
כך ש"הניטרול", במידה ואכן קיים, היה צריך להיות גם בבנין הנדון.

17.6 דירות 5 חדרים במצב קודם (על פי תכנית ההיתכנות) – 44 דירות

מתוכן דירות גג	– 3 דירות
דירות 5 חדרים רגילות	– 41 דירות
דירות מצב חדש	– 64 דירות
מתוכן דירות מיוחדות (גן וגג)	– 6 דירות
דירות 5 חדרים רגילות מצב חדש	– 58 דירות
תוספת דירות 5 חדרים לעומת המצב הקודם	**– 17 דירות**

מחיר משוער של הדירות הרגילות בנות 5 חדרים בבנין הנדון (מקובלת עלי הערכת שמאי הבעלים בתחשיבו שנמסר בישיבה) – 4,500,000 ₪ (כולל מע"מ, לגביו ראה סעיף, 8.4).

הפחתת שווי בגלל השוליות :
17 דירות X 4,500,000 ₪ X % 4.94 – 3,779,000 ₪

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

18. **<u>הקטנת שווי בגלל הקטנת מספר יח"ד – גורם הארכת משך המכירה (סעיף 6.9)</u>**

18.1 <u>משך מכירת הדירות</u>

במצב קודם היו בבניינים הקודמים (על פי תכנית ההיתכנות) :

44 דירות בנות 4 חדרים.

44 דירות בנות 5 חדרים.

פריסת מכירות דירות 4 חדרים (1½ דירה בחודש) = 30 חודשים

פריסת מכירות דירות 5 חדרים (1½ דירה בחודש) = 30 חודשים

התקופות הנ"ל – חופפות (מכירה במקביל של דירות 4 חדרים ודירות 5 חדרים).

תקופת מכירת כל הדירות בבניינים במצב קודם – 30 חודשים

במצב חדש יש בבנין החדש (על פי תכנית ההיתכנות) – 64 דירות בנות 5 חדרים.

תקופת מכירת כל הדירות בבנין החדש (1½ דירה בחודש) – **42 חודשים**

18.2 **הגדלת משך המכירות בשנה מגדילה את עלויות המימון**.

עלויות אלו הן משמעותיות ביותר, זאת ביחוד לאור שיטת המימון היחידה הקיימת בפועל – לווי בנקאי.

להלן תחשיב עלויות המימון בשני המצבים.

התחשיב דומה לזה שבתזרים מזומנים בלווי בנקאי.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

<u>הנחות לצורך התחשיב (כל העלויות במיליוני ₪)</u>

בשלב זה של התחשיב, כל העליות והמחירים, לא כוללים מע"מ.

עלות הקרקע (במימון חלקי, ראה להלן)	**131.4**	<u>125.1 עלות הקרקע במכרז + 6.2 מס רכישה (% 5)</u>			
עלויות בניה כוללות במימון מלא. לינאריות בתקופת הבניה		תת קרקעי	4,984 מ"ר	2,250 ₪ ל-מ"ר	11.2
		עילי	12,337	5,200 ₪ ל-מ"ר	64.2
		מרפסות	2,317	2,200 ₪ ל-מ"ר	5.1
	80.5				80.5
סה"כ עלויות	**211.9**				
הון עצמי % 25	**53.0**	ההון עצמי מושקע כולו ברכישת הקרקע			
מימון קרקע	**78.4**				
מחיר הדירות	**257.0**	60 דירות 5 חדרים לפי 4,500,000 ₪ – 270 כולל מע"מ 4 דירות עם חדר יציאה לגג לפי 7,000,000 – <u>28 כולל מע"מ</u> סך הכל – 298 כולל מע"מ – 257 ללא מע"מ			
ריבית חובה לחציון	**3 %**	כולל ריבית, הוצאות לווי בנקאי, ערבויות חוק מכר			
ריבית זכות לחציון	**1.5 %**	ריבית זכות בהפחתת הוצאות לווי בנקאי וערבויות חוק מכר			
התחלת הבניה והמכירה	**לאחר שני חציונים**	שנה ממועד רכישת הקרקע, כאשר מדובר בתקופת קבלת היתר מו"מ על לווי בנקאי והתארגנות.			
זמן הבניה	**30 חודשים = 2½ חציונים**				
קצב מכירת הדירת		לינארי לתקופת המכירה.			
קצב גבייה בגין מכירת דירות		מחצית בחציון בו המכירה, ומחצית בחציון בו מסירת הדירות (לאחר השלמת הבנין)			

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>עלויות מימון מצב קודם – משך המכירה 30 חודשים = 5 חציוני שנים</u>

תאור ההוצאה	סה"כ	חציון ממועד רכישת המגרש						
		1	2	3	4	5	6	7
העברת תזרים			80.8	83.2	75.8	68.2	60.4	**52.3**
קרקע במימון		78.4						
עלות בנייה	**80.5**			16.1	16.1	16.1	16.1	16.1
מכירת דירות	**257.0**			51.4	51.4	51.4	51.4	51.4
פריסת מכירות	**257.0**			25.7	25.7	25.7	25.7	154.2
סה"כ תזרים		78.4	80.8	73.6	66.2	58.6	50.8	85.8
<u>עלויות מימון</u> ריבית חובה 3% לחציון וריבית זכות 1.5 % לחציון	**<u>12.3</u>**	2.4	2.4	2.2	2.0	1.8	1.5	
תזרים נטו		80.8	83.2	75.8	68.2	60.4	52.3	85.8

<u>עלויות מימון מצב חדש קודם – משך המכירה 42 חודשים = 7 חציוני שנים</u>

תאור ההוצאה	סה"כ	חציון ממועד רכישת המגרש								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
העברת תזרים			80.8	83.2	83.4	83.5	83.7	83.8	10.4	29.4
קרקע במימון	**78.4**	78.4								
עלות בנייה	**80.5**			16.1	16.1	16.1	16.1	16.1		
מכירת דירות	**257.0**			36.7	36.7	36.7	36.7	36.7	36.7	36.8
פריסת מכירות	**257.0**			18.3	18.4	18.3	18.4	110.1	18.4	55.1
סה"כ תזרים		78.4	80.8	81.0	81.1	81.3	81.4	10.2	28.8	84.5
<u>עלויות מימון</u> ריבית חובה 3% לחציון וריבית זכות 1.5 % לחציון	**<u>13.8</u>**	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	0.2	0.4	
תזרים נטו		80.8	83.2	83.4	83.5	83.7	83.8	10.4	29.4	84.5

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

<u>סיכום</u>

עלויות מימון במצב קודם	**– 12,300,000 ₪**
עלויות מימון במצב חדש	**– 13,800,000 ₪**
תוספת עליות מימון במצב חדש	**– 1,500,000 ₪**
תוספת עליות מימון במצב חדש כולל מע"מ[5]	**– 1,740,000 ₪**

19. **<u>הקטנת היטל ההשבחה בגלל הסכם הפיצויים (סעיף 6.10)</u>**

אין להביא בחשבון נושא זה.

א. הפיצויים אינם נובעים ישירות מהוראות הקשורות להקלה.

ב. לא הוכח לי כי הועדה היתה שותפה באיזו צורה שהיא בהליך זה.

ג. לא הוכח לי כי קיומו של ההסכם הובא לידיעת הועדה, כך שתוכל להגיב עליו.

ד. מדובר בארוע שלאחר המועד הקובע.

20. **<u>שווי מ"ר מבונה במועד אישור ההקלות (סעיף 6.11)</u>**

20.1 לדעתי, המחיר ששולם על פי חוזה הרכישה של המגרשים הנדונים (מכרז של העירייה) מיום 29.6.2011 הינו האסמכתא הטובה ביותר לקביעת שווי ל-מ"ר מבונה.
המחיר משקלל את כל היתרונות והחסרונות של המגרשים, כולל הפרעות מרחוב יבנה ומבית ספר אלון.

20.2 אולם יש להביא בחשבון גם את מרכיב המע"מ (סעיף 8.4 לעיל).

20.3 להלן תחשיב השטח האקו' (כל השטחים ב- מ"ר) והשווי ל-מ"ר אקו' :

[5] התווסף מסיבות של שמירת הסימטריה כמוסבר בסעיף 8.4

מהות	שטח מגרש	שטחים עיקריים 6	ממ"דים 7	שטחי שירות עיליים 8	מועדון דיירים 9	מרפסות בקומות 10	מרפסות גג 11	חצר 12	סה"כ שטח אקו'	מחיר מכירה ב- ₪ כולל מע"מ	שווי ל-מ"ר אקו' ב- ₪ במעוגל
שטח מ"ר	2,445	9,040	1,100	2,420	150	968	432	1,610			
מקדם		1.0	1.0	0.5	1.0	0.4	0.2	0.05			
שטח אקו' מ"ר		9,040	1,100	1,210	150	387	86	80	12,053	145,180,444	**12,000**

21. **<u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה (טבלאות מרכזות)</u>**

21.1 **<u>גורמים משביחים</u>**

לנושא הכללת המע"מ, ראה סעיף 8.4.

א. **<u>השבחה בגין הקלה להקמת בניין אחד במקום שני בניינים (פרק 9)</u>**

חסכון בעלויות גרעין קומתי (סעיף 9.2א) – 2,169,000 ₪

ב. **<u>השבחה בגין הקלה להקמת 2 דירות גן במקום קומת עמודים מפולשת (פרק 10)</u>**

– 856,000 ₪

ג. **<u>השבחה בגין הקלה להקטנת מספר הדירות) (פרק 11)</u>**

השבחה בגין הפחתת מספר החניות (סעיף 11.1) – 2,842,000 ₪

השבחה בגין חסכון בעלויות אלמנטים בדירות בגין הקטנת מספרם (סעיף 11.2)

– 947,000 ₪

ד. **<u>השבחה בגין הקלה לתוספת שתי קומות (פרק 12)</u>** – **<u>2,323,000 ₪</u>**

ה. **<u>סך הכל השבחה בגין גורמים משביחים</u>** – **9,137,000 ₪**

---

[6] שטח עיקרי בשני הבניינים לפי תב"ע מאושרת + 6 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר כ"א.
[7] 88 ממ"דים בשטח 12.5 מ"ר כ"א.
[8] שטחי שרות לפי תב"ע מאושרת בהפחתת שטחי ממ"דים.
[9] מועדון אחד לשני הבניינים ראה פרק 17 לעיל.
[10] 88 דירות X 11 מ"ר שטח מרפסת ממוצע לדירה עפ"י תכנית ההיתכנות.
[11] ראה סעיף 15.3 לעיל.
[12] שטח המגרש 2,445 מ"ר בהפחתת 835 מ"ר תכסית (600 מ"ר + 75 מ"ר ממ"דים + 160 מ"ר שטח שרות עילי (הערה 7) מחולק ל- 15 קומות כולל קומת קרקע).

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

21.2 **<u>גורמים מפחיתי השבחה</u>**

א. **<u>עלות עודפת לאלמנטים בדירות בגין הקטנת מספרן (סעיף 11.2)</u>**

– 928,000 ₪

ב. **<u>הקטנת שווי בגלל הקטנת מספר חדרי היציאה לגג (פרק 15)</u>**

– 1,068,000 ₪

ג. **<u>הקטנת שווי בגלל הקטנת מספר יח"ד – גורם השוליות (פרק 17)</u>**

– 3,779,000 ₪

ד. **<u>הקטנת שווי בגלל הקטנת מספר יח"ד – גורם הארכת משך המכירה (פרק 18)</u>**

– 1,740,000 ₪

<u>סך הכל הקטנת שווי</u> **– <u>7,515,000 ₪</u>**

21.3 **<u>ההשבחה</u>** **– 1,622,000 ₪**

<u>היטל השבחה למועד הקובע 23.11.2011</u> **– 811,000 ₪**

<u>הצמדה</u>

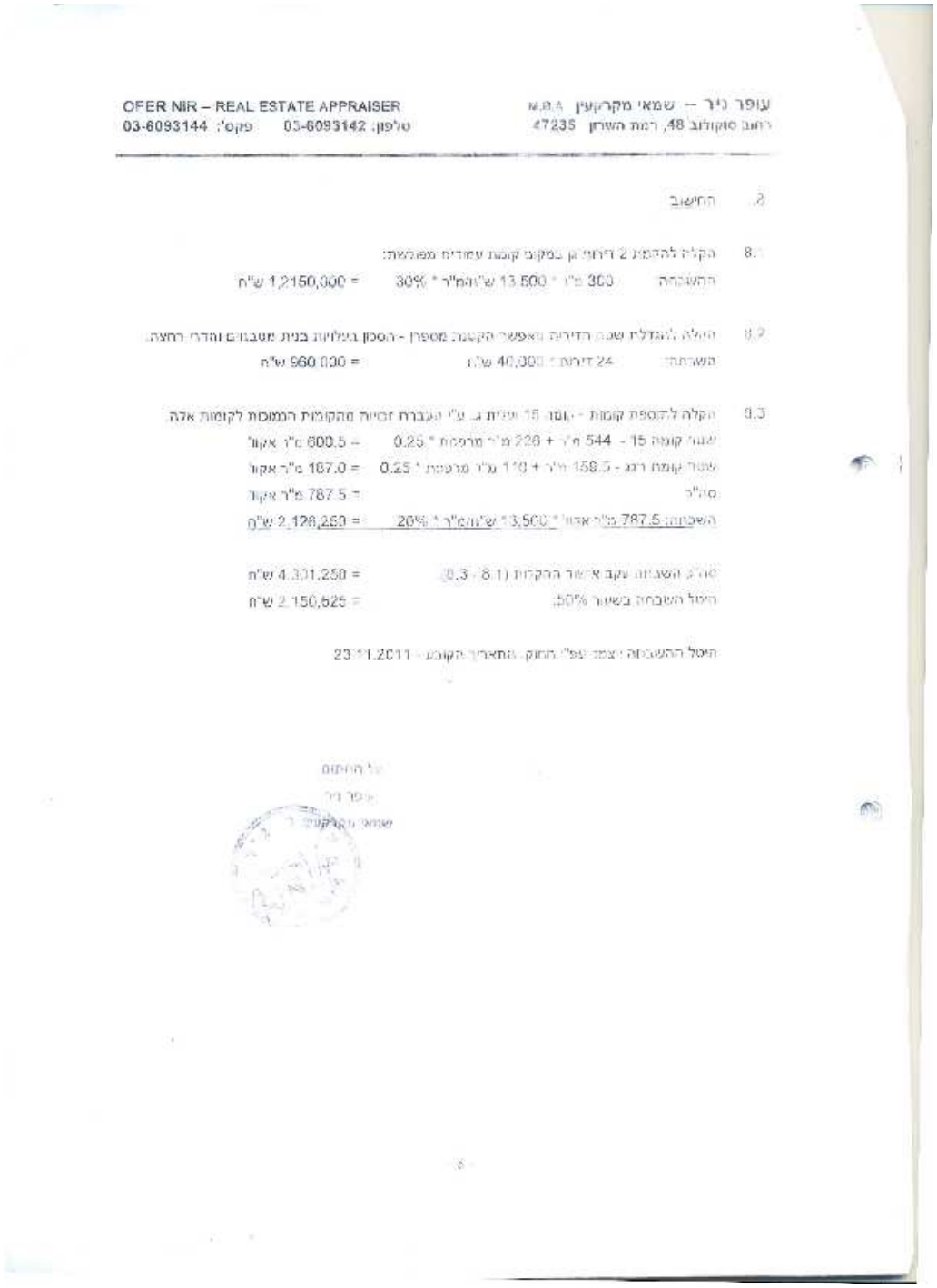
על היטל ההשבחה למועד הקובע תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

נספח א' לשומה המכרעת תחשיבי שמאי הועדה



עופר ניר – שמאי מקרקעין M.R.A
רחוב סוקולוב 48, רמת השרון 47235
טלפון: 03-6093142

OFER NIR – REAL ESTATE APPRAISER
פקס': 03-6093144

5. החישוב

8. הקלה להקמת 2 דירות נ"ן במקום קומת עמודים מפולשת:
השבחה 303 מ"ר * 13,500 ש"ח/מ"ר * 30% = 1,230,300 ש"ח

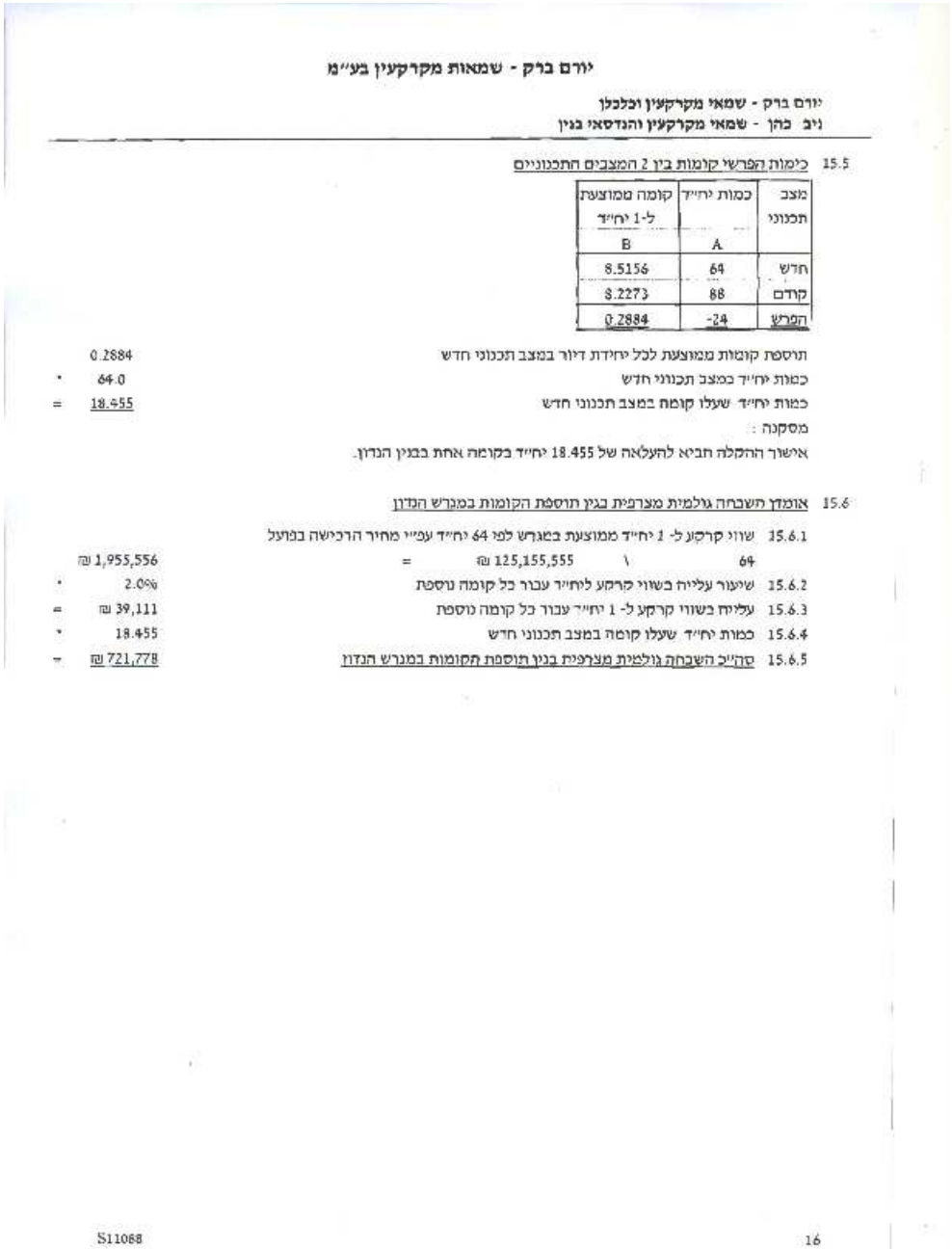
8.2 הקלה להגדלת שטח הדירות (באפשר הקטנה מספרן - הסכן בעליות בנית מעבדים והדרי רחצה.
השבחה: 24 דירות * 40,300 ש"ח = 960,030 ש"ח

8.3 הקלה להוספת קומות - קומה 15 וחלקית ג. ע"י העברת זכויות מהקומות הנמוכות לקומות אלה
שטחי קומה 15 - 544 מ"ר + 228 מ"ר מרפסות * 0.25 = 600.5 מ"ר אקוו'
שטחי קומת רגג - 158.5 מ"ר + 110 מ"ר מרפסות * 0.25 = 187.0 מ"ר אקוו'
סה"כ = 787.5 מ"ר אקוו'
השבחה: 787.5 מ"ר אקוו' * 13,500 ש"ח/מ"ר * 20% = 2,126,250 ש"ח

סה"כ השבחה עקב איחור ההקלות (8.1 - 8.3) = 4,331,250 ש"ח
היטל השבחה בשיעור 50% = 2,150,625 ש"ח

היטל ההשבחה ייצפה על פי החוק מהתאריך הקובע - 23.11.2011

נספח ב' לשומה המכרעת תחשיבי שמאי הבעלים



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

15.5 כימות הפרשי קומות בין 2 המצבים התכנוניים

מצב תכנוני	כמות יח"ד	קומה ממוצעת ל-1 יח"ד
	A	B
חדש	64	8.5156
קודם	88	8.2273
הפרש	-24	0.2884

תוספת קומות ממוצעת לכל יחידת דיור במצב תכנוני חדש		0.2884
כמות יח"ד במצב תכנוני חדש	*	64.0
כמות יח"ד שעלו קומה במצב תכנוני חדש	=	18.455

מסקנה :

אישור ההקלה חביא להעלאה של 18.455 יח"ד בקומה אחת בבנין הנדון.

15.6 אומדן השבחה גולמית מצרפית בגין תוספת הקומות במגרש הנדון

15.6.1	שווי קרקע ל- 1 יח"ד ממוצעת במגרש לפי 64 יח"ד עפ"י מחיר הרכישה בפועל				
			₪ 125,155,555	\ 64	= ₪ 1,955,556
15.6.2	שיעור עליית בשווי קרקע ליח"ד עבור כל קומה נוספת				* 2.0%
15.6.3	עליית בשווי קרקע ל- 1 יח"ד עבור כל קומה נוספת				= ₪ 39,111
15.6.4	כמות יח"ד שעלו קומה במצב תכנוני חדש				* 18.455
15.6.5	סה"כ השבחה גולמית מצרפית בגין תוספת הקומות במגרש הנדון				= ₪ 721,778

S11088 16

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין ובלכלן
גיב בהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

16. אומדן השבחה הנולמית עקב גידול בכמות דירות גן במצב תכנוני חדש

16.1 הפרשי כמויית דירות גן בין 2 המצבים התכנוניים

בהתאם למפורט בסעיפים 13.2 ו- 13.4 לעיל - להלן כמויות דירות הגן בב"א מהמצבים התכנוניים המוערכים .

מצב תכנוני	כמות דירות גן	אסמכתא
חדש	2	תכניות היתרי בניה
קודם	0	
הפרש	2	

מסקנה :
ההקלות תנדונות חביאו לתכנון של 2 דירות גן , אותן לא ניתן היה לתכנן במצב תכנוני קודם.

16.2 אומדן השבחה הנולמית בגין גידול בכמות דירות גן במצב תכנוני חדש

16.2.1	שווי ערך של דירת גן על פי דירה ממוצעת זהה בשטחה - כולל מע"מ - בהתאם לסעיף 16.3 להלן.		₪ 418,000
16.2.2	הפחתת מרכיב מע"מ (16%)		₪ 57,655-
16.2.3	שווי ערך של דירת גן על פי דירה ממוצעת זהה בשטחה - לא כולל מע"מ		₪ 360,345
16.2.4	הפחתת מרכיב רווח יזמי - בשיעור 20% מעלויות חקמח		₪ 60,057-
16.2.5	שווי מרכיב חגינה כולל פיתוח חצר		₪ 300,287
16.2.6	הפחתת עלות פיתוח חצר לגינה	250 * 250 ₪-	₪ 62,500-
16.2.7	שווי מרכיב הקרקע בגינה לא כולל פיתוח חצר -		₪ 237,787
16.2.8	שווי מרכיב הקרקע בגינה משותפת בבנין	250 * 500 ₪-	₪ 125,000-
16.2.9	השבחה גולמית עבור כל דירת גן		₪ 112,787
16.2.8	סה"כ כמות דירות גן שבוטלו עקב אישור ההקלות הנדונות		2
16.2.9	סה"כ השבחה גולמית בגין גידול בכמות דירות גן במצב תכנוני חדש		₪ 225,575

16.3 אימדן שווי תרומת מרכיב הגינה בדירת גן

האימדן מבוסס על ניתוח מחירי המכירה בפרויקט חברת ישראלום - המפורטות בסעיף 22.6 להלן :

16.3.1	מחיר מכירה ממוצע לדירת 4 ח' גן עם 300 מ"ר גינה בפרויקט ישראלום (כולל מע"מ)		₪ 2,234,560
16.3.2	מחיר מכירה ממוצע לדירת 4 ח' רגילה בקומה ממוצעת 4.5 בפרויקט ישראלום		₪ 2,010,500
16.3.3	מקדם שווי דירת 4 ח' גן לעומת שיוי דירת 4 ח' רגילה בקומה ממוצעת בפרויקט ישראלום		1.111
16.3.4	שיעור תרומה של הגינה בדירות גן משווי מכירה ממוצע לדירה רגילה בפרויקט ישראלום		11.1%
16.3.5	שטח ממוצע של גינה / יחיד בפרויקט הנדון (מ"ר)	250	
	שטח ממוצע של גינה / יחיד בפרויקט ישראלום (מ"ר)	300	
	מקדם התאמה בין הגינות בפרויקט ישראלום לפרויקט הנדון	0.833	0.833
16.3.6	שיעור תרומה של הגינה בדירות גן משווי מכירה ממוצע לדירה רגילה בפרויקט הנדון		9.29%
16.3.5	שווי מכירה ממוצע לדירות רגילות בפרויקט הנדון (כולל מע"מ)		₪ 4,500,000
16.3.6	תרומת גינה לשווי דירת הגן בפרויקט הנדון , כולל מע"מ (במעוגל)		₪ 418,000

S11088

17

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

17. אומדן השבחה גלמית בגין חיסכון בעלויות בניה עקב הקטנת כמות יח"ד בפרויקט

17.1 שינוי בעלויית בניה של הדירות עקב קיטון בכמות יח"ד במגרש במסגרת ההקלה

17.1.1 חיסכון בעלות בניות מטבחים וחדרי רחצה במצב תכנוני חדש - לפי שומת חועדה ₪ 960,000

17.1.2 גידול בעלויות בניה במצב תכנוני חדש בגין בניית האי שרותים בנוסף על 2 ח' רחצה ושרותים בהתאם לנספח 12 הרצ"ב

64 יח"ד * 5,000 ₪- ליח"ד -₪ 320,000

17.1.3 גידול בעלויות בניה במצב תכנוני חדש בגין מערכת מיזוג אוויר עם 2 יחידות מיזוג לכ"א מ- 64 יח"ד לעומת תכנון של מערכת מיזוג אוויר עם 1 יחידת מיזוג לכ"א מ- 88 יח"ד במצב תכנוני קודם - בהתאם לנספח 12 הרצ"ב

סה"כ הפחתה של 40 יחידות מיזוג * 20,000 ₪ / יחידה -₪ 800,000

17.1.4 סה"כ גידול בעלויות בניה של הדירות עקב קיטון בכמות יח"ד במגרש במסגרת ההקלה -₪ 160,000

17.1.5 מסקנה שינוי כמות יח"ד בפרויקט לא הביאת לשינוי בעלויות הבניה של הדירות

17.2 קיטון בעלויות בנית עקב קיטון בכמות חניות תת קרקעיות :

17.2.1 כמות חניות נוספת שחיתה מדרשת במצב קורס עבור 24 יח"ד נוספות (2 חניות/יח"ד) 48

17.2.2 הפחתת כמות חניות עילית נוספת שהתאפשרה לתכנון במצב תכנוני קודם - שבו לא מתוכננות דירות גן , והמותרות לתכנון עפ"י נספח התוועה של תב"ע רש/1072 : 29 חניות מותרות סה"כ לעומת 17 מתוכננות במצב חדש -12

17.2.3 כמות חניות תת קרקעיות שנחסכו במצב תכנוני חדש 36

17.2.4 שטח ממוצע ל- 1 חניה תת קרקעית בקומה 3- - עפ"י תכנית היתר בניה (מ"ר) 33.48

17.2.5 סה"כ שטח בניה של חניה תת"ק שנחסך במצב תכנוני חדש (מ"ר) 1,205.20

17.2.6 עלויות בניה ישירה ל-1 ט"ר - בהתאם לנספח 10 הרצ"ב ₪ 1,700

17.2.7 עלויות בנית כלליות :

אגרות בניה והיטלי פיתוח		₪ 435	
תקורה וניהול	4.0%	מעלויות בניה ישירה ₪ 68	
תכנון ויעוץ הנדסי	3.0%	מעלויות בניה ישירה ₪ 51	
מימון	5.0%	מסך עלויות עד כאן ₪ 113	
סה"כ עלויות בניה כלליות		₪ 667	₪ 667

17.2.8 סה"כ עלויות בניה ישירה + כלליות ל- 1 מ"ר מרתף חניה ₪ 2,367 ₪ 2,367

17.2.9 קיטון בעלויות בניה עקב קיטון בכמות חניות תת קרקעיות ₪ 2,852,344 ₪ 2,852,344

17.3 סה"כ השבחה גולמית בגין חיסכון בעליות בניה עקב הקטנת כמות יח"ד בפרויקט ₪ 2,852,344

1) מחיר בניה ישירה למרתף במגרש 8 בפרויקט ראשל"צ ₪ 7,850,000

מחיר בניה ישירה למרתף במגרש 7 בפרויקט ראשל"צ ₪ 7,983,000

סה"כ מחיר בניה ישירה למרתפים במגרשים 8 + 7 בפרויקט ראשל"צ ₪ 15,833,000

סה"כ שטח המרתפים במגרשים 7 + 8 (מ"ר) 9351.7

מחיר בניה ישירה ל- 1 מ"ר מרתף עפ"י חוזה הביצוע הנ"ל ₪ 1,693

S:\1088 18

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב בחן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

18 אומדן השבחה הנולמית מקיטון בעלויות הבניה בפרויקט עקב הקטנת שטחי בניה של חדרי מדרגות
כתוצאה משינוי הבינוי מ- 2 בנינים ל - 1 בנין במצב תכנוני חדש :

18.1 כללי

כתוצאה מאיחוד 2 הבנינים (המחייבים כ"א 2 ח' מדרגות ובסה"כ 4 ח' מדרגות) לבנין אחד (המחייב 2 ח' מדרגות סה"כ) במצב התכנוני חדש -

נוצר קיטון בכמות ובשטח חדרי מדרגות במצב תכנוני חדש לעומת מצב תכנוני קודם.

18.2 חישוב הקיטון בשטח בניה של חדרי מדרגות במצב תכנוני חדש לעומת מצב התכנוני קודם

מצב תכנוני	כמות ח' מדרגות כפולים ב- 1 קומה	שטח ל-1 ח' מדרגות כפול	מס' קומות כולל מרתפים [1]	סה"כ שטח ח' מדרגות
קודם	2	21.08	21	885.36
חדש	1	21.08	22	463.76
הפרש				421.60

18.3 אומדן עלות בניה ל- 1 מ"ר

18.3.1	עלויות בניה ישירה ל-1 מ"ר ח' מדרגות				₪ 3,000
18.3.2	עלויות בניה בכלליות :				
	אגרות בניה והיטלי פיתוח			₪ 435	
	תקורה וניהול	4.0%	מעלויות בניה ישירה	₪ 120	
	תכנון ויעוץ הנדסי	3.0%	מעלויות בניה ישירה	₪ 90	
	ביטוח	5.0%	מסך עלויות עד כאן	₪ 182	
	סה"כ עלויות בניה כלליות			₪ 827	+ ₪ 827
18.3.3	סה"כ עלויות בניה ל- 1 מ"ר				= ₪ 3,830

18.4 אומדן הקיטון הנייל בעלויות בניה במצב תכנוני חדש

18.4.1	סה"כ קיטון בשטחי בניה של חדרי מדרגות במצב חדש לעומת מצב קודם (מ"ר)	421.60	
18.4.2	עלות בניה (ישירה + כלליות) ל- 1 מ"ר	₪ 3,830	*
18.4.3	סה"כ הקיטון הנייל בעלויות בניה במצב תכנוני חדש	₪ 1,614,728	=

ביאורים

1) במצב תכנוני קודם :
3 ק' מרתף + ק' קרקע בגובה כפול (מכילה 2 מערכות של ח' מדרגות) +14 קומות + ק' ח' יציאה לגג + ק' גג
= 21 מערכות של ח' מדרגות
במצב תכנוני חדש :
3 ק' מרתף + ק' קרקע + קומת גלריה +15 קומות + ק' ח' יציאה לגג + ק' גג = 22 מערכות של ח' מדרגות

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין ומכלכלן
כיב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

19. אומדן ההפחתה בהשבחה הגולמית עקב קיטון בכמות הממ"דים במצב תכנוני חדש

מצב תכנוני	כמות יח"ד (A)	שטח ממ"ד ל-1 יח"ד (B)		סה"כ שטח ממ"דים (C=A*B)	שווי 1 מ"ר זכויות בניה לממ"ד (D)		סה"כ שווי זכויות בניה לממ"דים (E=D*C)
חדש	64	12.77	[2]	817.28	₪ 10,000	[2]	₪ 8,172,800
קודם	88	12.77	[2]	1,123.76	₪ 10,000	[2]	₪ 11,237,600
הפרשים	-24	0		-306.48	₪ 0		-₪ 3,064,800

מסקנה :

ההקלה להקטנת הצפיפות במגרש (ע"י קביעת שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 150 מ"ר במקום 100 מ"ר הקבוע בתב"ע)

משמעותה קיטון של 306.48 מ"ר זכויות בניה פנימי בדירות , ומפחיתה מההשבחה הגולמית סך של ₪ 3,064,800

ביאורים :

1) ע"פ שטח ממ"ד ממוצע בתכנית בקשה להיתר הנדונה

2) ע"פ מחיר ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בעסקת רכישת המגרשים הנדונים , כמחושב בסעיף 14.1 לעיל.

S11088

20

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין ותנועאי בנין

20. **אומדן ההפחתה בהשבחה הגולמית עקב קיטון בכמות דירות גג במצב תכנוני חדש**

מצב תכנוני	כמות דירות גג (A)	שטח חדרי יציאה לגג		שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל (D)	מקדם התאמה בגין קומה (E)	סה"כ שווי (F=E*D*C)
		1 חדר (B)	סה"כ (C=A*B)			
חדש	4	40	160	₪ 10,000	1.02	₪ 1,632,000
קודם	6	40	240	₪ 10,000	1.00	₪ 2,400,000
הפרשים	-2		-80			-₪ 768,000

מסקנה:

אישור ההקלות הנדונות יצר אילוץ תכנוני ל- 4 דירות גג במצב תכנוני חדש,
זאת לעומת 6 דירות גג במצב תכנוני קודם.
משמעות הדבר קיטון של 2 חדרי גג חכוללים 80 מ"ר זכויות בניה עיקרי.
בהתאם לכך -

סה"כ ההפחתה הגולמית בשווי הנכס עקב הקיטון בזכויות הבניה הנ"ל = ₪ 768,000

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין ונכסים
ניב בתן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

21. **אומדן ההפחתה בהשבחה הגולמית עקב קיטון בכמות ושטח מועדוני דיירים במצב תכנוני חדש**

מצב תכנוני	כמות בניינים (A)	כמות מועדונים ל-1 בנין (B)	שטח זכויות בניה עיקרי למועדון		שווי זכויות בניה למועדוני דיירים	
			ל-1 בנין (C=A•B)	סה"כ	ל- 1 מ"ר עיקרי (D)	סה"כ (E=D•C)
חדש	1	1	150	150	₪ 4,000 α	₪ 600,000
קיים	2	2	150	300	₪ 4,000 α	₪ 1,200,000
הפרשים	-1	-1	0	-150		-₪ 600,000

מסקנה :

ההקלה לשינוי חבינוי מ- 2 בניינים ל- 1 בנין -

משמעותה קיטון של 150 מ"ר זכויות בניה עיקרי למועדון דיירים ,

ומפחיתה מההשבחה הגולמית סך של ₪ 600,000

ביאורים :

1) לפי 40% משווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל שחושב בסעיף 14.1 לעיל.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

22. <u>אומדן ההפחתה בהשבחת הגולמית בגין היווצרות שוליות עקב הקטנת כמות יח"ד בפרויקט</u>

22.1 <u>חישוב שטח שהומר מדירות 4 חדרים ו- 5 חי קטנות לדירות 5 חדרים גדולות בפרויקט הכדון</u>

מצב תכנוני	סוג יחי"ד מתאים-מס' חדרים	כמות יחי"ד	שטח עיקרי בסיסי	
			סה"כ	ל-1 יחי"ד
חדש	5 - גדולה	64	8,800	137.5
קודם	4	44	4,070	92.5
	5 - קטנה	44	4,730	107.5
	<u>סה"כ</u>	<u>88</u>	<u>8,800</u>	<u>100</u>
הפרש		-24	0	37.5

מסקנה:

סך שטח זכויות בניה עיקרי שהומר במצב תכנוני חדש מדירות 4 חדרים לדירות 5 חדרים גדולות -	4,070	מ"ר
סך שטח זכויות בניה עיקרי שהומר במצב תכנוני חדש מדירות 5 חדרים קטנות לדירות 5 חדרים גדולות	4,730	מ"ר
סך שטח זכויות בניה עיקרי שהומר במצב תכנוני חדש מדירות בינוניות לדירות גדילות -	<u>8,800</u>	מ"ר

22.2 הפרש מחיר (ללא מע"מ) ל- 1 מ"ר בנוי בין דירת 4 חדרים לבין דירת 5 חדרים - סעיף 22.6 להלן ₪ 792

22.3 סה"כ קיטון בהכנסות הפרויקט במצב תכנוני חדש בגין היווצרות שוליות עקב הקטנת כמות יח"ד = ₪ 6,967,034

22.4 סה"כ קיטון בהשבחה הגולמית בגין היווצרות שוליות עקב הקטנת כמות יחי"ד בפרויקט = <u>₪ 6,967,034</u>

22.5 <u>הערות</u>:

א) החישוב הנ"ל הינו בהתעלם מהתאמת מיקום בבנין (כיווני אוויר) מתחייבת בעסקאות ההשוואה - כמוצג בסעיף 22.7 להלן,

הבאה בחשבון של התאמה זו - מביאה לקיטון בהשבחה הגולמית בסכום גבוה בהרבה מהמחושב לעיל:

חפרש מחיר (ללא מע"מ) ל- 1 מ"ר בין דירת 4 חי לבין דירת 5 חי, כולל התאמות בעסקאות ההשוואה <u>₪ 1,593</u>

ב) החישוב הנ"ל אינו מביא בחשבון את עליית מחירי הדירות (המשמעותית) שחיתה ממועדי העסקאות בפרויקט ישראלום ועד לתאריך הקובע להערכה.

הבאת גורם זה בחשבון משמעותה הפרש מחיר גבוה בהרבה מ- 1,593 ₪/מ"ר המוצגים בסעיף א) לעיל.

ג) החישוב הנ"ל נוצע עבור הפרשי שטחים בפרויקט ישראלום:

104 מ"ר פנימי בדירת 4 חי, לעומת 126 מ"ר פנימי בדירת 5 חי, דהיינו הפרש שטח של 22 מ"ר

לעומת זאת, במצב תכנוני חדש גודל הדירות 150 מ"ר/ יחי"ד משקף הפרש שטח של 37.5 מ"ר ביחס למצב תכנוני קודם שבו שטח פנימי ליחי"ד הינו 112.5 מ"ר.

דהיינו חישוב חשוליות הנ"ל מוטה כלפי מטה.

רע"ב <u>מסקנה 11</u>: פירוט עסקאות מכר דירות בפרויקט חברת ישראלום (תדפיס שע"מ)

עמוד ראשון + טבל שטחים מתכנית היתר בניה לפרויקט חברת ישראלום

תכנית קומת טיפוסית ותכנית קומת קרקע מתכנית היתר בניה לפרויקט חברת ישראלום

מכלול הנתונים הנלמדים הנ"ל מועד לכמת את שטחי הדירות שנמכרו בפרויקט זה -

לצורך קביעת מחיר ל- 1 מ"ר בכל קוג של דירה, על מנת לאמוד את גורם השוליות במחירי המכירה של דירות.

S11088

23

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יזום ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יזום ברק - שמאי מקרקעין ומהנדס
ניב בהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

22.6 ניתוח מחירי מכירת הפטנט ושיעורי הפחתות בפרויקט של חברת ישראלים ברח' יגנה ברמת השרון (גוש/חלקה 6415/750 , מתאריך 1006 לפי תקנית ריש/1647):

תאריך עסקה	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	סוג דירה	כיוונ אוויר	שטח פנימי	שטח מרפסת	שטח נגיש	שטח משוקלל	מחירי דירות 5 ח'		מחירי דירות 4 ח'		שיעור הפחתה בגין שוליות בין 4 ח' לבין 5 ח'
						1.00	0.40	0.75	(A)	סה"כ (B)	כ-1 מ"ר משוקלל (C=B/A)	סה"כ (B)	כ-1 מ"ר משוקלל (C=B/A)	
17/01/2010	1	קרקע	4	גן	צפ-מז'	104.29		278	173.79	₪ 2,176,120	₪ 12,522			
04/02/2010	2	קרקע	4	גן	צפ-מע'	104.29		325	185.54	₪ 2,293,000	₪ 12,359			
17/11/2009	5	1	5	רגילה	דר-מז'	126.805	13.932		132.3778			₪ 2,091,500	₪ 15,799	
23/02/2010	6	1	5	רגילה	דר-מע'	126.805	13.932		132.3778			₪ 2,138,500	₪ 16,155	
16/12/2009	8	2	4	רגילה	צפ-מע'	104.81	13.184		110.0836	₪ 1,880,000	₪ 17,078			
11/04/2010	10	2	5	רגילה	דר-מע'	126.805	13.932		132.3778			₪ 2,232,500	₪ 16,865	
07/01/2010	3	3	4	רגילה	צפון	104.81	13.184		110.0836	₪ 1,918,700	₪ 17,429			
24/01/2010	14	3	5	רגילה	דר-מע'	126.805	13.932		132.3778			₪ 2,269,700	₪ 17,146	
10/02/2010	16	4	4	רגילה	צפ-מע'	104.81	13.184		110.0836	₪ 2,000,000	₪ 18,168			
19/01/2010	18	4	5	רגילה	דר-מע'	126.805	13.932		132.3778			₪ 2,316,500	₪ 17,499	
02/12/2009	20	5	4	רגילה	צפ-מע'	104.81	13.184		110.0836	₪ 2,021,000	₪ 18,359			
22/12/2009	21	5	5	רגילה	דר-מז'	126.805	13.932		132.3778			₪ 2,326,500	₪ 17,575	
02/03/2010	22	5	5	רגילה	דר-מע'	126.805	13.932		132.3778			₪ 2,400,000	₪ 18,130	
09/12/2009	25	6	5	רגילה	דר-מז'	126.805	13.932		132.3778			₪ 2,373,500	₪ 17,930	
14/03/2010	28	7	4	רגילה	צפ-מע'	104.81	13.184		110.0836	₪ 2,150,000	₪ 19,531			
21/12/2009	29	7	5	רגילה	דר-מז'	126.805	13.932		132.3778			₪ 2,420,500	₪ 18,285	
24/01/2010	32	8	4	רגילה	צפ-מע'	104.81	13.184		110.0836	₪ 2,152,700	₪ 19,555			
22/12/2009	33	8	5	רגילה	דר-מז'	126.805	13.932		132.3778			₪ 2,467,500	₪ 18,640	
10/12/2009	34	8	5	רגילה	דר-מע'	126.805	13.932		132.3778			₪ 2,514,500	₪ 18,995	
27/01/2010	36	9	4	רגילה	צפ-מע'	104.81	13.184		110.0836	₪ 2,199,500	₪ 19,980			
21/12/2009	37	9	5	רגילה	דר-מז'	126.805	13.932		132.3778			₪ 2,514,000	₪ 18,991	
						2,464.91	259.87			₪ 2,045,986	₪ 18,586	₪ 2,338,767	₪ 17,687	4.94%
										₪ 1,763,781	₪ 16,022	₪ 2,016,178	₪ 15,230	4.94%

ממוצע - כולל שעיים

ממוצע - לא כולל שעיים

במיקטה:

הפרש מחיר ל- 1 מ"ר בין דירת 5 ח' לבין דירת 4 ח' = ₪ 792 = ₪ 16,422 - ₪ 15,230 = לא מע"מ

S:\1098

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il