עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 2036-2019

מספרנו : 1295-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

גוש 4245 חלקה 16 (חלק)

(מגרש מס' 103 לפי תב"ע תמל/1037)

באר יעקב

מאי 2020

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	30/05/2020
מס׳ מינוי	:	2036-2019
מספרנו	:	1295-04

לכבוד המבקשת,
ארזי הנגב ייזום ובניה בע״מ
מיוצגת ע״י דני טרשצנסקי, שמאי מקרקעין
במייל: dani@ktap.co.il
א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית ״מצפה אפק״
מיוצגת ע״י אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין
במייל: efraim@efmargalit.co.il
א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

חלק מחלקה 16 בגוש 4245
(חלקה חדשה מס׳ 24)
(מגרש מס׳ 103 עפ״י תכנית תמל/1037)
באר יעקב

1. כללי

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

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ״ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה/מימוש זכויות – ההשבחה נבחנה עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר מספר 73836/1 הכוללת הקלות בניה.

3. דיון מקצועי

בתאריך 01/12/2019 קיימתי דיון בנושא. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע״י החת״מ בתאריך 10/11/2019.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור ללא נוכחות מטעמם.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	מצפון מזרח לצומת המחברת בין שדרות הרב משה שמואל שפירה וכביש מס׳ 4313, באר יעקב
גוש	:	4245
חלק מחלקת מקור	:	16
שטח החלקה	:	269,095 מ״ר
חלקה חדשה מס׳	:	26 (בשטח 3,424 מ״ר)
מגרש	:	103 (עפ״י תכנית תמ״ל/1037)
שטח מגרש	:	3,424 מ״ר
מהות הנכס	:	מגרש לבניה רוויה
הזכויות בנכס	:	חכירה מהוונת

6. המועד הקובע להערכה

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

מהות	המועד הקובע
הקלות	[1]27/02/2019

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע״י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס׳ מצ/866 מיום 12/08/2019, שנערכה ע״י מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין (להלן-״שמאי המשיבה״), בצירוף מסמכים רלוונטיים.

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס׳ 10199-1 מתאריך 27/10/2019, שנערכה ע״י מר דני טרשנסקי וגב׳ איריס אינהורן, שמאי מקרקעין (להלן-״שמאי המבקש״), בצירוף מסמכים רלוונטיים.

7.3. חוזה חכירה + אישור זכויות.

7.4. תגובת שמאי המשיבה מס׳ מצ/851 מתאריך 26/11/2019.

7.5. תכנית בקשה להיתר מס׳ 73836/1.

[1] מועד קבלת החלטת מליאת הועדה המקומית לאישור בקשה מס׳ 73836/1.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, המקרקעין הידועים כמגרש מס׳ 103 (עפ״י תכנית תמל/1037), בחלקת מקור מס׳ 16 (חלקה חדשה מס׳ 26) בגוש 4245, מהווה מגרש לבניה רוייה במסגרת מחיר למשתכן, המצויה מצפון מזרח לצומת המחברת בין רח׳ הרב משה שמואל שפירא וכביש מס׳ 4313, בצד המערבי של היישוב באר יעקב.

המגרש הנדון נכלל במתחם קרקע ריק ופנוי לבניה בו עתיד להבנות מתחם חדש שעל פי תכנית תמל/1037, יועד להקמת 916 יח״ד לצד שטחי מסחר ותעסוקה.

השטח ממוקם בגבולו המזרחי של היישוב בסמוך לשכונותיה המזרחיות של העיר ראשון לציון.

במתחם הנדון הידוע כחלקת מקור מס׳ 16 נעשתה לאחרונה פרצלציה, כאשר המגרש נשוא השומה נכלל בחלקה חדשה מס׳ 26.

המגרש בגודל של 3,424 מ״ר, בעל צורה הנדסית אי רגולרית דמוי מלבן.

המגרש איננו מבונה, עליו מבוקשת הקמת 2 בניינים בני 10 קומות הכולל קומת קרקע מעל קומת מרתף, סה״כ 72 יח״ד וזאת במסגרת תכנית ״מחיר למשתכן״.

הסביבת הנכס ללא פיתוח, וכוללת תשתית בסיסית של פריצת דרכים במתחם השכונה המתוכננת. ביום הביקור נצפו מספר פרויקטים חדשים בשלבי בניה ראשוניים.

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

9.1. חוזה חכירה

הוצג חוזה פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 21/08/2018 בין:

רשות מקרקעי ישראל, להלן ״המחכירה״, מצד אחד.

ובין ארזי הנגב ייזום ובניה בע״מ, להלן ״החוכר״ מצד שני.

המוחכר:

המקום -	באר יעקב.
השטח -	13,994 מ״ר.
גוש -	4245.
חלקות -	חלק מחלקה 13.
מגרשים -	101-104, לפי תכנית מפורטת תמל/1037.

מטרת החכירה	:	236 יח״ד.
קיבולת בניה	:	עפ״י תכנית תקפה על המוחכר במועד חתימת החוזה.
ייעוד	:	מגורים ד׳.
תקופת החכירה	:	98 שנים, ועד לתאריך 05/11/2115.
תקופה נוספת	:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן חלק מהתנאים המיוחדים לחוזה:

- חוברת המכרז במתכונת מחיר לחכירת מתחם/ים במתכונת "מחיר למשתכן" מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.
- שלבי הבניה, כמפורט, על פי חוזה הבנייה והסכם התשתיות.
- הפרת תנאי מחוזה הבנייה, תחשב הפרה יסודית של חוזה החכירה.
- דירות מחיר למשתכן ימכרו על פי הכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, כמפורט.
- דירות שלא ימכרו לזכאים בתום 12 חודשים מההגרלה הראשונה, יימכרו גם למשפרי דיור, בתנאי הזכייה, בכללים שיקבעו על ידי הועדה לתכנון ופיתוח, בתנאי שלא יפגעו בזוכה.

9.2. **אישור זכויות:**

הוצג אישור זכויות רמ"י מתאריך 22/07/2019, להלן פרטי הרישום:

גוש: 4245.

חלקה: 16.

מגרש: 102, מתכנית תמל/1037.

כתובת הנכס: מגרש 104-101, באר יעקב.

שטח: 13,994 מ"ר.

בעל הזכויות: ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ.

מס' זהות/תאגיד: 513233569.

החלק בנכס: בשלמות.

חכירה: נרשמה חכירה מהוונת עד לתאריך 05/11/2115.

הערות: קיימת משכנתא ראשונה במזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלת סכום.

10. המצב התכנוני

תכנית תמל/1037 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ 7581 ביום 06/09/2017.

מטרת התכנית הינה קביעת מסגרת תיכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה במערב באר יעקב.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעודי הקרקע למגורים ולמגורים ומסחר לטובת הקמת 916 יח"ד.
- קביעת הוראות בינוי כמפורט בתשריט, בסעיף 5 להלן ובנספח הבינוי.
- קביעת דרכים ודרכים משולבות כמפורט בתשריט.
- קביעת זכויות הבניה - כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.
- הקמת חניונים תת קרקעיים לדיירי הבנינים במגרשים.
- הקמת חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לכיכר בתא שטח 603.
- קביעת הוראות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התכנית.
- קביעת קוי בניין למגרשים המיועדים לבנייה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גלם.
- קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

התכנית קובעת כי הנכס הנדון מהווה את מגרש מס׳ 103 בייעוד מגורים ד׳.

<u>להלן זכויות הבניה למגרש הנדון</u>:

גודל מגרש : 3,424 מ״ר

<u>שטחי הבנייה</u>:

<u>עיקרי</u>:

מגורים: 6,490 מ״ר

מרפסות: 1,298 מ״ר.

ח. דיירים: 200 מ״ר.

סה״כ שטח עיקרי: 7,988 מ״ר

<u>שירות</u>:

שטחי שירות עילי: 2,065 מ״ר

שטחי שירות תת-קרקעי: 10,086 מ״ר

מס׳ יח״ד: 59 (בשני מבנים)

תכסית: 40%

צפיפות לדונם: 17

מס׳ קומות: 8 קומות מעל הכניסה הקובעת, 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

גובה מבנה: 30 מ׳ (מעל הכניסה הקובעת)

<u>הערות</u>:

השטח העיקרי כולל:

- שטח מרפסות 22 מ״ר בממוצע לכל יח״ד, 59*22 = 1,298 מ״ר.
- 200 מ״ר עבור שימושים משותפים כגון ח. כושר, מועדון דיירים וכו׳.

<u>הוראות בינוי</u>:

<u>דירות קטנות</u> - 20% מסה״כ הדירות בפרוייקט יהיו קטנות, בשטח עיקרי 80 מ״ר (כולל ממ״ד).

<u>קומת קרקע</u> - דירות גן, מבואת כניסה, מחסנים כלליים.

מועדון דיירים ו/או ח.כושר בגובה של עד 6 מ׳, ח. טכניים והנדסיים. תותר גלריה לצרכי מחסנים פרטיים ומחסנים משותפים.

<u>קומה טיפוסית</u> - דירות מגורים, ממ״דים ו/או ממ״מים לשימוש דיירי הקומה.

<u>קומת גג</u> - קומה חלקית בשטח שלא יעלה על 80% משטח הקומה שמתחתיה.

<u>קומת מרתף</u> - חניונים ו/או דרכי גישה, מחסנים כלליים, ח. טכניים. יותר חיבור מרתף חניה בין המגרשים השונים, תנתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים התת-קרקעיים.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בכל המפלסים - מתקנים טכניים והנדסיים. מרפסות גג, פרגולות וגינות פרטיות צמודות למרפסות.

מחסנים לדיירים - לכל דירה ניתן לבנות מחסן דירתי אחד בלבד בגודל של עד 8 מ', במפלס קרקע/מרתף.

מועדון וחדר כושר - במידה וחדר הכושר ו/או מועדון יהיו במרתף, תותר חצר אנגלית.

תשתיות - תותר העברת תשתיות בין קווי הבניין לגבול המגרש.

קווי בניין - יותרו חניונים תת"ק בקווי בניין "0 למעט בחזית המבנה. תכסית חניונים תת"ק, לא תעלה על 80%.

חניה - מס' מקומות על פי התקן שיחול במועד במקום אישור בקשה להיתר, החניה תהיה תת קרקעית.

ניקוז - לפחות 15% משטח מגרש.

רישוי היתרים

מבדיקה שנערכה ע"י החת"ם בתיק הבניין הסרוק באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק אותרה הבקשה להיתר כדלקמן:

- הועברה לעיוני תכנית בקשה להיתר, בקשה מס' 73836/1.
במגרש מס' 103 מתכנית תמל/1037.

הבקשה אושרה בישיבת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק, בישיבה מספר 2019003 מתאריך 20/03/2019.

מהות הבקשה:

הקמת שני מבנים בעלי 10 קומות 36 יח"ד כל אחד, סה"כ 72 יח"ד, מרתף חניה אחד משותף לשני המבנים בקומה אחת.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- תוספת של 13 יח"ד, 72 יח"ד במקום 59 יח"ד.
- תוספת של 2 קומות, 10 קומות במקום 8 קומות.
- הקלה בגובה בנין 36 מ' במקום 30 מ'.
- העברת 1,000 מ"ר שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע.
- שינוי מתוכנית בינוי.
- קו בנין 0 לחניונים בחזית המבנה.
- העברת המחסנים הפרטיים מקומות הקרקע/מרתף לקומות.
- הגדלת תכסית חניונים תת קרקעיים מ80% ל -95% משטח המגרש.

החלטות:

הדיון בהקלות בלבד.

לאשר הקלה בתכסית חניונים תת קרקעיים בכפוף להצגת פתרון להחדרת מי נגר עילי בהתאם להוראות התכנית, ובכפוף להחלטת ועדה בדיון בהקלות בישיבה מספר 2019002 מתאריך 27/02/2019.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן שטחי הבנייה כפי שפורטו בתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטחי שירות במ"ר							סה"כ הבניין	מרפסת גג ומרפסת לא מקורה	פרגולה	מסתור כביסה
	עיקרי	מרפסת מקורה	דיירים	סה"כ	בליטות	מבואות וח.מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות	ממ"ד	סה"כ				
מרתף						105.45	2,956.54		116.68		3,178.67	3,178.67			
קרקע	358.42		143.12	501.54	154.40	281.48		22.32	99.60	48.00	605.80	1,107.34			18.28
ראשונה	704.00	154.40		858.40		112.06		45.00		96.00	253.06	1,111.46			18.40
שנייה	704.00	154.40		858.40		112.06		45.00		96.00	253.06	1,111.46			18.40
שלישית	704.00	154.40		858.40		112.06		45.00		96.00	253.06	1,111.46			18.40
רביעית	704.00	154.40		858.40		112.06		45.00		96.00	253.06	1,111.46			18.40
חמישית	704.00	154.40		858.40		112.06		45.00		96.00	253.06	1,111.46			18.40
שישית	704.00	154.40		858.40		112.06		45.00		96.00	253.06	1,111.46			18.40
שביעית	704.00	154.40		858.40		112.06		45.00		96.00	253.06	1,111.46			18.40
שמינית	704.00	100.96		804.96		112.06		45.00		96.00	253.06	1,058.02	53.44	20.46	18.40
תשיעית	491.16			491.16		110.14		25.22		48.00	183.36	674.52	440.84	106.08	8.98
גג						6.32					6.32	6.32			
סה"כ	**6,481.58**	**1,181.76**	**143.12**	**7,806.46**	**154.40**	**1,399.87**	**2,956.54**	**407.54**	**216.28**	**864.00**	**5,998.63**	**13,805.09**	**494.28**	**126.54**	**174.46**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

11. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. שומה זו מתייחסת להשבחה בגין בקשה להיתר הכוללת הקלות.

ב. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ג. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ד. יעוד וזכויות הנכס- עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ה. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

12. פירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה לנכס נשוא השומה בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר מספר 73836/1 בנכס הנדון, להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
הקלות	27/02/2019	₪ 1,983,204	₪ 235,559

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

13. <u>עמדות וטעוני הצדדים בשומות והתגובות, הכרעה:</u>

13.1. **<u>ההשבחה בגין ההקלות (מועד קובע 27.02.2019):</u>**

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה שנוצרה במגרש הנדון עקב אישור ההקלות הכוללות הקלות לתוספת 13 יח"ד, תוספת 2 קומות וגובה, ניוד שטחי שירות (מחסנים) מהמרתף וקומת הקרקע לקומות המגורים, וכן הקלות להיקף מרתף החניה הכוללת הקלה בהיקף שטח חלחול ובקווי בניין.

השמאי ערך בשומתו תחשיב עפ"י שיטת ההקלה, אולם נוכח תחשיבי הבעלים שנעשו עפ"י תמהיל ניצול הזכויות בכ"א מהמצבים התכנוניים ונוכח הצורך להתייחסות מדויקת לעיקרי המחלוקת, הציג בתגובתו תחשיב נוסף בגין תוספת יח"ד (כולל שיפור הניצול בדרך של ביטול גורמי שוליות) ותוספת קומות ביחס לכ"א מהמצבים התכנוניים, זאת עפ"י תמהיל הניצול בפועל כמצוין בתכנית ההגשה ותמהיל במצב קודם כמצוין בשומת הבעלים.

<u>להלן תחשיב השווי עפ"י שומת המשיבה (חלופה א'):</u>

השמאי טען שקיים קשר ותלות הדדית בין אישור ההקלות לתוספת 13 יח"ד (ללא תוספת שטח עיקרי), הקלה בתוספת 2 קומות, והקלה בתוספת גובה בשיעור 6 מ' לבניין וכן ביחס לתוספת שטחי שירות הנדרשים באופן ישיר לתוספת 2 הקומות בהיקף של 224 מ"ר (לא כולל התייחסות לתוספת שטחי שירות למחסנים), לכן הוא חישב את ההשבחה בגין אישור ההקלות הנ"ל כמקשה אחת.

עיקרה של ההשבחה הינה הפיכת שטח שולי לעיקרי, בהתחשב ביתרון והביקוש המוגבר שקיים לדירות קטנות, וכן תוספת שווי הנובעת מהגבהת הבניין ב 2 קומות.

השמאי חישב את ההשבחה במצב קודם עבור שטח דירה ממוצעת של כ- 110 מ"ר + 22 מ"ר עיקרי למרפסת מקורה (ללא ממ"ד ומועדון דיירים), ואילו במצב המוצע שטח דירה ממוצעת מסתכמת בכ - 90 מ"ר + 16 מ"ר עיקרי למרפסת מקורה (ללא ממ"ד ומועדון דיירים).

<u>מקדם השבחה:</u>

השמאי לקח בחשבון מקדם השבחה בגין תוספת יח"ד ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי, במקדם של 0.2 וזאת ביחס ל 13 יח"ד בשטח של 90 מ"ר + 8 מ"ר אקווי' ע"ח מרפסת מקורה ליח"ד.
עבור ההשבחה בגין הגבהת הבניין ביחס לכלל יחידות הדיור נלקח בחשבון מקדם בשיעור של 1%.

<u>השבחה בגין הגדלת תכסית קומת מרתף הכוללת הקלה בקו בניין:</u>

אישור ההקלה יוצרת גמישות ויתרון תכנוני, כך שבמצב המוצע מתאפשר מענה לחניה בקומת מרתף אחת לעומת הצורך בקומת מרתף נוספת (חלקית) במצב הקודם.

הפרש שטחי המרתף הנכללים בהקלה מסתכמים ב- 439 מ"ר (המהווים 12.83% מכלל שטח המגרש בהיקף 3,424 מ"ר).

ההשבחה בגין ההקלה חושבה מהחיסכון בעלויות ההקמה שהיו נדרשות במקרה של הקמת קומת חנייה חלקית נוספת למ״ר בסך של (2,500 ₪ X 0.2 (ע׳ עודפת)) = 500 ₪

בנוסף טען השמאי בתגובתו לשומת המבקש שכבר במצב תכנוני הקודם היה צורך בקומת מרתף חניה נוספת.
לטענתו במצב הקודם במגרשים 103-102 התאפשרה כמות של 150 חניות:
(20 מ״ר (שטח חניה נטו בפועל) / 3,002 מ״ר (שטח חניה שנותר לניצול)= 150 חניות).
בעוד שנדרש במצב הקודם כמות של 158 חניות, לכן ההקלה בתכסית קומת המרתף חסכה קומת חניה נוספת.

כמו כן טען השמאי שעפ״י תחשיב ההשבחה שערך בשומתו עבור הקלות בשטחי המרתף במגרשים מס׳ 103-102 חושבה השבחה בסך של 263,500 ₪, (סכום הנמוך מהסכום שיוחס להוצ׳ העודפות שנחסכו בתחשיבי המבקש בסך 342,577 ₪), אולם על הצד הזהיר (נוכח העובדה שכבר במצב קודם היה צורך במרתף חניה נוסף, יש הגיון בלייחס חלק מההשבחה הנ״ל להוצ׳ עודפות לחניות הנוספות שנדרשו במסגרת תוספת יח״ד שאושרו בהקלה) ולפיכך יש לדעתו מקום להפחית את סך ההשבחה הנדרשת בגין ההקלות המיוחסות להגדלת שטח הניצול במרתף ב 50% ולהעמידן על סך של 131,750 ₪.

בנוסף טען השמאי שלמרות ההקלה לתוספת יח״ד, עדיין יש צורך בקומת חנייה תת״ק אחת, לכן נוצר מצב של חיסכון בעלויות ואף קיצור יחסי של משך זמן הבניה.

<u>ניוד שטחי שירות למחסנים מקומת המרתף לקומות המגורים</u>:

השמאי טען בתגובתו שבמסגרת ההקלות שאושרו ניודו כ - 385 מ״ר ש.ש למחסנים מהמרתף וקומת קרקע למחסנים דירתים בקומות המגורים, זאת עפ״י מקדמי שווי 0.7 מצב מוצע, לעומת 0.4 מצב קודם.
עוד טען השמאי כי בתחשיבי שמאי המבקש התייחסו רק למחסנים דירתים המשויכים לדירות יזם וזאת בסתירה גמורה לעקרונות ההשבחה כפי שנקבעו בוועדות ערר.

<u>עלויות עודפות לתוספת יח״ד</u>:

השמאי טען בתגובתו שנלקחו בחשבון בשומת הבעלים עלויות עודפות ביחס ליח״ד שנוספו בהקלה, אולם לאור העובדה ששווי יח״ד נקבע ביחס ליח״ד הכוללות פתרון חניה תת קרקעי וכי תקן החניה לא שונה, לא היה מקום לייחס עלויות עודפות נוספות ליח״ד שנוספו.

<u>עלויות עודפות לשטחי שירות</u>:

השמאי טען כי בשל היקף המצומצם של שטחי השירות הקומתיים ביחס לשטחי פלדלת המסתכמים בכ- 14%, לעומת להיקף מקובל של כ 25%, לא ברורה כלל טענת שמאי הבעלים לקביעת עלויות עודפות בגין ״שטחי הבנייה במבואות הקומתיים שנוספו בקומות טיפוסיות״, כמו כן הוא אינו מבין לא ברורה דרישתו לתוספת תחנות למעלית.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי מ״ר מבונה:

שמאי המשיבה קבע את השווי למ״ר מבונה בשומתו בהתאם לפסיקת וועדת ערר - 8008/17 הטירה א. לוי יזמות בע״מ נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל, שם נקבע כי בחישוב היטל השבחה יש להתבסס על שווי השוק המלא של הקרקע ולא על השווי בכפוף לתנאי מחיר למשתכן.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר מבונה בהתבסס על מספר נתוני השוואה:

מכרז רמ״י:

הנכס נשוא השומה נרכש עפ״י מכרז רמ״י מר/245/2017 מתאריך 21/02/2018 (במסגרת מחיר למשתכן), כאשר הערך היסודי ל 4 המגרשים (101-104) המיועדים ל 236 יח״ד נקבע לסך של - 89,068,694 ₪.

ערך יסודי	89,068,694	₪
מס׳ יח״ד	236	
שווי ליח״ד	377,410	₪
הוצאות פיתוח ליח״ד	155,222	₪
שווי קרקע ליח״ד כולל פיתוח	**532,632**	₪

תחשיב מ״ר אקו׳			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי עילי ליח״ד	110	1	110
מרפסת	22	0.5	11
ממ״ד	12	0.9	10.8
סה״כ מ״ר אקו׳ במעוגל			132
סה״כ שווי מ״ר מבונה ליח״ד נשוא השומה:			**4,035** ₪

שמאים מכריעים:

- עפ״י פסיקת השמאי המכריע אבישי זיו בגוש 4041 מגרשים 120,121 נקבע שווי מ״ר מבונה למועד הקובע 27.5.2015 בגובה - 4,100 ₪/מ״ר.

- עפ״י פסיקת השמאי המכריע מוטי דיאמנט בגוש 4041 מגרש 105 נקבע שווי מ״ר מבונה למועד הקובע 26.3.2014 בגובה - 3,910 ₪/מ״ר.

עסקאות השוואה:

השמאי הציג עסקת השוואה מחלקה הממוקמת כ 1,000 מ׳ דרומית לנכס נשוא השומה.

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה:

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עסקת ההשוואה הנ"ל מתייחסת לתכנית ממ/1517/א + ממ/4/1517 שעל פיהן היקף השטחים המבונים האקוי' ליח"ד (פלדלת+ מרפסת) מסתכם ב - 121.3 מ"ר אקוי'.

עסקת השוואה מתאריך	-	26/08/2018
גוש	-	4041
חלקה	-	198
מחיר מוערך	-	13,333,333 ₪
שטח במ"ר	-	3,864
מס' יח"ד	-	28.33
מ"ר אקו'	-	121.3
שווי קרקע ליח"ד	-	470,644 ₪
שווי מ"ר מבונה	**-**	**3,880** ₪

השמאי קבע כי עפ"י מסד הנתונים שהציג, כולל פסיקת וועדת ערר בעניין שווי מ"ר שיש להביא בחשבון בפרויקטים של מחיר למשתכן, חושב שווי מ"ר מבונה בסך של 4,000 ₪, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב השבחה</u>:

<u>השבחה בגין תוספת 13 יח"ד + תוספת 2 קומות + הגבהת הבניין ותוספת ש"ש</u>:

<u>השבחה בגין תוספת יחי"ד</u> (הפיכת שולי לעיקרי):

1,274 מ"ר עיקרי אקוי' (13יח"ד X 98 מ"ר אקוי') X 4,000 ₪/מ"ר מבונה X 0.20 (מקדם שווי) = 1,019,200 ₪

<u>השבחה בגין הגבהת הבניין</u> (בממוצע תוספת 1 קומה לבניין):

98 מ"ר עילי אקוי' X 72 יח"ד X 4,000 ₪/ מ"ר X 1% = <u>282,240 ₪</u>

סה"כ השבחה: = <u>**1,301,440** ₪</u>

<u>השבחה בגין ניוד שטחי שירות מחסנים פרטיים לקומות עליונות</u>:

עבור הקלה בניוד 385.22 מ"ר שטחי שירות מחסנים פרטיים מקומת מרתף/קרקע לקומות עליונות:

מקדם שווי למחסן במצב חדש (בקומות עליונות)	0.7
מקדם שווי למחסן במצב קודם (בקומת קרקע/מרתף)	<u>0.4</u>
הפרש מקדמי השווי בגין ניוד המחסנים לקומות עליונות	0.3

<u>תחשיב</u>:

385.22 מ"ר (מחסן מנויד) X 4,000 ₪/מ"ר מבונה X 0.3 (הפרש מקדמים) = **462,264** ₪.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

השבחה בגין הגדלת תכסית קומת מרתף הכוללת הקלה בקו בניין:

עבור הקלה בתכסית קומת מרתף מ-80% לפי תב"ע ל-92.83% הכוללת הקלה בקו בניין 0 בחזית המבנה:

תחשיב:

קומת חנייה חלקית נוספת למ"ר בסך של (2,500 ₪ X 0.2 (ע' עודפת))	=	500 ₪
439 מ"ר (שטח המיוחס לקומת מרתף חלקית) X 500 ₪ /מ"ר (חיסכון בע' ההקמה)	=	**219,500** ₪

סיכום ההשבחה:

השבחה בגין תוספת יח"ד, תוספת קומות, גובה מבנה ותוספת ש"ש	-	1,301,440 ₪
השבחה בגין ניוד שטחי שירות מחסנים לקומות עליונות	-	462,264 ₪
השבחה בגין הקלה בתכסית קומת מרתף כולל קו בניין	-	219,500 ₪
סה"כ ההשבחה	**-**	**1,983,204** ₪
היטל השבחה	**-**	**991,602** ₪

להלן תחשיב ההשבחה שהציג שמאי המשיבה בתגובתו לשומת המבקש (חלופה ב'):

התחשיב בחלופה זו נעשה עבור ההשבחה בגין ההקלות לתוספת יח"ד, קומות וגובה. ונערכה עפ"י תמהיל הניצול בפועל כמצוין בתכנית ההגשה ותמהיל במצב קודם כמצוין בשומת הבעלים, זאת בנוסף להשבחות בגין ההקלות לתוספת שווי עבור ניוד שטחי שירות למחסנים מקומת מרתף וקרקע לקומות עליונות וכן הקלות בשטחי המרתף.

שווי מרפסות:

השמאי טען שיש לקבוע את שווים של כלל המרפסות באופן אחיד וסיסטמתי, במקדם שווי של 0.25 ביחס לשווי מ"ר מבונה.

שוליות שטחים:

השמאי קבע שוליות של 25% בלבד אשר מתייחס רק להיקף השטח השולי, זאת לעומת תחשיב שמאי המבקש שקבע שוליות בשיעור 32% עבור יח"ד בשטח 128 מ"ר לעומת יח"ד בשטח 102 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה:

השמאי טען כי ערכי השווי שקבע שמאי המבקש הינם נמוכים ואינם מתאימים להשבחה שבנדון, מפני שערכי השווי בהתבססו על עסקאות משוק המיועד למחירי מחיר למשתכן, אולם עפ"י פסיקת וועדת ערר - 8008/17 הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל נקבע (סעיף 75), נכתב כדלהלן:

"בהתאם להוראות הדין המצוי, אנו סבורים כי התנאים והמגבלות אשר נקבעו על – ידי רשות

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מקרקעי ישראל במכרז שפרסמה במסלול מחיר למשתכן, והמחיר הסופי לו התחייבה העוררת, אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלה מחיר סובייקטיבי בלבד. בו אין לחשב לצורך עריכת שומת היטל השבחה".

לכן עפ"י הכרעה זו יש לאמוד שווי שוק של מקרקעין בפרויקט "מחיר למשתכן" לצורך עריכת שומת היטל השבחה בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי ממוכר לקונה ברצון.

<u>שווי דירות יזם</u>:

השמאי טען כי נתוני ההשוואה שהציג בשומתו משקפים את ערכי השוק, כאשר השווי מ"ר מבונה שקבע הינו מפרויקטים בהם פתרונות החניה הינם בקומת המרתף. זאת בניגוד לערכי השווי שקבע שמאי המבקש שהינם נמוכים ואינם משקפים את ערכי השוק החופשי.

<u>תוספת יח"ד ותוספת קומות</u>:

השמאי הציג טבלאות המפרטות את השווי שמתקבל בכ"א מהמצבים התכנוניים, הכוללים את התוספת לשווי בגין ההקלות שאושרו ביחס לתוספת יח"ד, ושיפור הניצול בדרך של ביטול גורמי שוליות, וכן תוספת הקומות.

<u>מקדמי שווי</u>:

השמאי הציג מקדמי שווי אותם הוא קבע בהתאמה לעקרונות הספציפיים המפורטים כדלהלן:

- יח"ד אופייניות בשטח של כ-90 מ"ר עיקרי (לא כולל מרפסת) - 100%.
- יח"ד קטנות (3 חד') הובא בחשבון תוספת שווי בשיעור של - 15%.
- פנטהאוז/דירות גן חושבו בהתאמה למיקומם ולהיקפן (ללא גורם שוליות).
- מרפסות הפתוחות/גינה - 25%.
- הפרש שווי בין קומות - 1%.
- מרפסת מקורה - 50%.

<u>תחשיב</u>:

השמאי הציג את סיכום הפרש השווי בין המצב מוצע עפ"י תכנית ההגשה הכוללת את ההקלות לתוספת יח"ד הכולל את שינוי תמהיל היח"ד, וביטול גורם השוליות ותוספת הקומות, ובין מצב קודם עפ"י תמהיל שומת המבקש, להלן סיכום תחשיב ההשבחה:

שווי מצב מוצע	-	**31,229,288** ₪
שווי מצב קודם	-	**29,706,563** ₪
השבחה	-	**1,522,725** ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש חישב את ההשבחה עקב אישור ההקלות ע"י חישוב תמהיל ניצול הזכויות ביחס לכל אחד ממצבי התכנון, כמפורט להלן:

בגין הקלות לתוספת יח"ד, קומות וגובה, ערך השמאי אומדן שווי למלוא הזכויות העיליות עפ"י תמל/1037 במצב הקודם, והשוואה לסך הזכויות המבוקשות כולל ההקלות בתכנית הבקשה להיתר במצב החדש.

בגין הקלה להעברת שיטחי שירות ומחסנים לקומות עיליות, ערך השמאי אומדן ההשבחה עבור שטח מחסני דירות הצמודים ליח"ד שמיועדות לשיווק על ידי היזם.

לצורך חישוב ההשבחה מההקלות עבור הגדלת תכסית החניונים תת"ק והתרת קו בניין "0" לחניונים בחזית, הביא השמאי בחשבון השבחה עבור הפחתת עלויות הבנייה הנדרשות לבינוי השטחים בקומת מרתף נוספת.

בנוסף לקח השמאי בחשבון הפחתת עלויות עודפות הנדרשות לצורך מימוש ההקלות מסך היקף ההשבחה.

<u>נתוני ההשוואה לפרוייקט מחיר למשתכן</u>:

השמאי טען כי יש לחשב את שווי הזכויות של דירות מחיר למשתכן, מנתוני השוואה אשר נלקחים מעסקאות של פרוייקטים במסגרת מחיר למשתכן בלבד.
מפני שלדעתו על הועדה המקומית לגבות היטל השבחה אך ורק במקרה שבעל מקרקעין התעשר בפועל כתוצאה מפעולה תכנונית, ובשיעור ההולם את ההתעשרות בפועל, ואין זה נכון לעסוק בשוק בו ערכי השווי כמו גם הרווח הינו במסגרת של פרוייקט מחיר למשתכן, אך לגבות בהשבחה עפ"י ערכי השווי של השוק החופשי.

במהלך הדיון טען השמאי כי עפ"י התוספת השלישית לחוק תו"ב נכתב בצורה ברורה, שיש להתחשב בעליית ערך המקרקעין כאילו ונמכרו בשוק חופשי, והדגיש שלא כתבו <u>ה</u>שוק <u>ה</u>חופשי, לכן לדעתו שוק המקרקעין במסגרת תכנית מחיר למשתכן מהווה שוק נפרד חופשי ושונה מהשוק הרגיל, ויש לאמוד את ההשבחה בהתאם לשווי המקרקעין בו, ולא עפ"י ערכי שווי מהשוק הרגיל.
עוד הוסיף שהחוק מאפשר להכיר בקיומם של מספר שווקים מקבילים שתנאיהם שונים, ובלבד ששיעור ההשבחה ייקבע בהתאם לתמורה שהייתה מתקבלת בעסקת מכר מרצון בין בעל המקרקעין לקונה סביר, בהתאם לתנאי אותו שוק.

לכן מפני שבשוק "המחיר משתכן" מתנהלים מכרזים כבכל שוק, וכל יזם וחברה שמעונינים עושים את החשבון הכלכלי שלהם עפ"י הזכויות שניתן לשווק, ועפ"י המגבלות המסחריות שכלולות ורלוונטיות בשוק של "מחיר למשתכן" ומציעים את הצעתם והזוכה הוא כמובן המחיר הנמוך למ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לכן אם שוק "מחיר למשתכן" הוא שוק חופשי, המתקיים במקביל לשוק רגיל, אין לקחת בחשבון חיוב בהשבחה מערכי שווי שאינם במסגרת שוק המחיר למשתכן.

בנוסף טען השמאי כי הרשות המקומית שותפה מלאה בתכנון ובהוצאת המתווה לפועל, מכוח התנאים המוסכמים בהסכמי הגג שנחתמו בינה לבין רמ"י/המדינה, ונהנית בין היתר מהתמריצים הפיננסיים ומהעדפות בהקצאת יחידות לבני מקום, כל אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאישור ההקלה.

<u>ערר 8008/17 – הטירה א.לוי יזמות נ' הועדה המקומית מורדות כרמל</u>:
השמאי טען כי ערר 8008/17 – הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכו"ב מורדות כרמל, איננו רלוונטי למגרשים נשוא חוות הדעת, היות והם לא בתחום הרשות המרחבית מורדות הכרמל, כך שההחלטה אינה מחייבת מחוץ לתחום זה, ובנוסף טען כי החלטת הוועדה איננה מהווה פסיקה.

השמאי חיזק את עמדתו ע"י הצגת פסקי דין והכרעות שמאים מכריעים אשר דנו בסוגיה זו:

<u>פסקי דין</u>:
שמאי המבקש טען כי ערכי השווי בשומת הועדה נקבעו במנותק ממחירי המכירה בפועל, ולפיכך אומדן ההשבחה וההיטל אינם משקפים את "התעשרותה" של המבקשת בפועל.
בנוסף הציג מס' פסקי דין הקובעים כי אין לחייב בהשבחה במצב בו לא היתה התעשרות ממשית, המהווה התעשרות בפועל.

<u>שמאים מכריעים</u>:
השמאי הציג החלטות שמאים מכריעים בעניין ערר 8008/17 (מורדות כרמל):
השמאי יעקב פז בשומתו למגרשים 111-113 במתחם גליל-ים, שומה שהתקבלה בתאריך 8/1/2018 נכון למועד הקובע 26/7/2017: טען כי מחיר הקרקע ששולם במכרז ובמכרזי מחיר למשתכן אחרים בסביבה, משקף את שווי השוק של הקרקע הנדונה, בהינתן מחיר השיווק הסופי של המוצר המוגמר, עליו התחרו יזמים בתנאי שוק חופשי. עוד הוסיף השמאי כי משעה שהוראות המכרז מגדירות את המגבלות התכונות והתנאים לקרקע הנדונה, מתבקש כי גם הערכת שווי הזכויות לצורך תשלום ההשבחה תתבצע עפ"י שווי מופחת ומותאם, זאת עפ"י השוק החופשי, לכן הוא סבר שאין ליישם את החלטת וועדת הערר במקרה שעמד לפניו.
בשומה נוספת למגרשים 114-116, שהתקבלה בתאריך 20/2/2019, נכון למועד הקובע 23/5/2018, כתב השמאי המכריע כי בפס"ד בית הכרם נקבע עקרון ההתעשרות: "ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ובעין התעשרות לא יקום ולא יאה היטל השבחה".
בשומה מכרעת שערך השמאי המכריע אייל יצחקי, במגרשים 3017-3018, 320, בגדרה- שהתקבלה בתאריך 3/3/2019, נכון למועד הקובע 18/6/2018, טען השמאי

שהתנאים הייחודיים של מסגרת פרוייקט מחיר למשתכן פוגעים משמעותית בשווי הזכויות ליזם בשיעור של עד 80% ממחיר הקרקע.
עוד הוסיף כי אין זה סביר שהמשרדים שיזמו את דרך השיווק התכוונו להשית על היזם היטל השבחה, שמביא לו להפסד כספי.
כמו כן מכיוון שהיזם חייב למכור את כל הדירות לזכאים, הוא משמש בפרוייקט מסוג זה כקבלן ביצוע של המדינה, כך שמבחינה כלכלית ומעשית היזם אינו שקול לחוכר לדורות. לכן שווי הזכויות ליזם במסלול מחיר למשתכן הינו נמוך משמעותית, מאשר שווי זכויות בניה המשווקות בבמסגרת חכירה לדורות.
המשמעות היא שבקרקע במסלול מחיר למשתכן יוטל על היזם היטל גבוה משמעותית מ - 50% ויתכן שיהיה אף גבוה מ - 100% מההשבחה.
לכן קבע השמאי כי בעקבות קשיים ועפ"י "מבחן ההתעשרות", שנקבע בפסקי דין אחדים כמבחן מוביל בשומות היטל השבחה, יש לשום את שווי זכויות הבניה בכפוף למגבלות שנקבעו במסלול מחיר למשתכן.

<u>השבחה לתוספת יח"ד, גובה וקומות</u>:

השמאי חישב את ההשבחה עבור ההקלות עפ"י הפרש הזכויות בין מצב הקודם הכולל את הזכויות המוקנות מכח תכנית תמל/1037 הכולל בינוי של 2 מבני מגורים בני 8 קומות מגורים עיליות, ובין במצב החדש עפ"י השטחים המבוקשים בהיתר הבניה הכוללים הקלות.

<u>מקדם ממ"ד</u>:
שמאי המבקש טען שאין לקבוע מקדם שווי לממ"ד מופחת משווי מגורים עקרי, מפני ששוק המגורים אינו מבחין בין שטח מגורים עיקרי לשטח מגורים המוגדר כשטח שירות בטבלת השטחים שבהיתר הבנייה, אלא מתייחס לשטח "פלדלת" הכולל את שטחי הממ"ד.
במיוחד במסלול מחיר למשתכן, בו התמחור של שטח הממ"ד מתומחר באופן זהה לשטח העיקרי.

<u>תוספת שווי לקומה</u>:

השמאי קבע שביח"ד המיועדות לפלח שוק בהקצאה לזכאים על פי מגבלות מחיר למשתכן, אין הבדל במקדם שווי לקומה בשני מצבי התכנון, מפני שאין כל תוספת תמורה ליזם, בגין שינוי קומת הדירה בבנין. לכן גם אין שינוי במחיר הבסיס למ"ר בנוי, ואין תוספת שווי לשטח המבונה אקו' עבור שטחים אלו.

אולם ביח"ד מיועדות לשיווק על ידי היזם לפלח שוק ללא מגבלות, הוביא השמאי בחשבון מקדם תוספת לשווי בגין תוספת קומות - בשיעור של 1% לכל קומה שנוספה, החל מקומה א'.
עבור השבחה בגין תוספת הקומות/הגובה, לקח השמאי בחשבון מקדם השבחה של כ-1% עבור שטחים עיקריים בקומה טיפוסית נוספת ראשונה, ותוספת של כ-2% לשטחים עיקריים, בקומה טיפוסות נוספת שנייה.

בגין דירות הפנטהאוז/מיני פנטהאוז, נלקח בחשבון מקדמי טיפוס עבור סוג הדירה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מקדם תוספת קומה:

השמאי ניתוח נתוני ההשוואה בסביבת הנכס, ומצא כי התוספת לשווי מעלייה של קומה אחת באזור הינה בגבולות של כ-0.82% משווי דירת בסיס, בממוצע.
לכן חישב את מקדם תוספת השווי מן הקומה הממוצעת במבנה ומעלה וכן, יש לבצע הפחתה ממנה ומטה.
בנוסף עפ"י הוראות תכנית תמל/1037 בעניין דירות קטנות שם נכתב ש 20% מסה"כ הדירות בפרוייקט יהיו קטנות, בשטח עיקרי 80 מ"ר (כולל ממ"ד), כך שגם על פי לשון התכנית, שטח עיקרי לעניין מניית שטח יח"ד לשיווק כולל את שטח הממ"ד.

שוליות שטחים:
שמאי המבקש טען שבדירות המשווקות במסגרת של מחיר למשתכן אין שוליות שטחים, כך ששווי המ"ר הראשון זהה לשווי המ"ר האחרון.

תמהיל יח"ד לשיווק:

שמאי המבקש הציג את תמהיל היח"ד שהוצאו לשיווק:

תמהיל יח"ד בפלחי השוק השונים	יח"ד לזכאים					יח"ד יזם	סה"כ
	רגילות	קטנות	סה"כ	כלל הזכאים	בני מקום		
על פי תב"ע	164	48	212	170	42	24	236
בהקלה						52	52
סה"כ	**164**	**48**	**212**		**42**	**76**	**288**

מגבלות תכנון
על פי חוזה הבנייה, השטחים מרביים ביח"ד משווקות במחיר למשתכן, הינם כדלקמן:
- שטח דירה לא יפחת מ-75 מ"ר.
- שטח דירה בת פחות מ-4 חדרים לא יעלה על 90 מ"ר.
- שטח דירה בת פחות מ-5 חדרים לא יעלה על 110 מ"ר.
- שטח דירה בת פחות מ-6 חדרים לא יעלה על 125 מ"ר.

כמו כן תתאפשר סטייה של עד 4% מנימוקים מיוחדים, באישור משהב"ש.

מגבלות סחירות:

השמאי טען שעפ"י הוראות המכרזים והן עפ"י הודעת הבהרה שפורסמה בעניין מגרשי המבקשת, נדרש אישור מראש של משהב"ש לשיוך יחידות הדיור המתוכננות לפלחי השוק השונים, והחלטה זו ניטלה מידי היזמים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

השבחה לניוד שטחי אחסנה לקומות עיליות:

השמאי הביא בחשבון ההשבחה את שטחי המחסנים הצמודים לדירות המיועדות לשיווק על ידי היזם בלבד.
לטענתו אין לחשב את שטחי מחסנים שמוצדמים ליח"ד המוקצות לזכאים במסלול מחיר למשתכן, מפני שבהוראות התמחור החלות, אין הבדל בשווי הזכויות שבידי היזם בין אם יבנו המחסנים בקומות התחתונות או בקומות אחרות, מפני ששטח המחסן הוא הקובע את תמורתו בידי היזם, בלבד.ההשבחה חושבה לאור מקדם התועלת המשופר לשטחי אחסנה שממוקמים בקומת המגורים במקדם 0.8 ביחס לשטחי אחסנה שממוקמים בקומות קרקע/מרתף במקדם 0.5.

השבחה עבור הגדלת תכסית שטחי מרתף מעבר ל-80% המותרים:

השמאי הביא בחשבון את הגדלת תכסית המרתף בשטח של כ-440 מ"ר.
ההשבחה הינה בגין חסכון בעלויות בנייה, וביטול הצורך בהקמת מפלס מרתף חלקי בקומה נוספת, בנוסף להקמת מסעה, שטח מבואה ותחנות מעליות נוספות.

עלויות עודפות להפחתה:

השמאי חישב הפחתה מהיקף ההשבחה המתקבל, לאור קיומן של עלויות בנייה עודפות שנדרשות בגין:

- שטחי הבנייה במבואות הקומתיים שנוספו בקומות טיפוסיות.
- תוספת תחנות למעליות.
- תוספת 14 מקומות חנייה (ליח"ד שנוספו ולאורחים), שטח נוסף לחניית אופניים ואופנועים, על פי התקן.

נספח בינוי:
שמאי המבקש טען כי ההקלה עבור שינוי מתכנית הבינוי איננה נדרשת, שכן מעמדו של נספח הבינוי הינו מנחה.

מועד קובע:

שמאי המבק טען כי המועד הקובע להשבחה בגין ההקלות הינו מועד החלטת הועדה לאישור ההקלות – 27/02/2019, ולא כפי שקבע שמאי הועדה.

ערכי שווי:
שמאי המבקש חולק על ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה בשומתו:

- ה"ערך היסודי" שקבעו שמאי רמ"י למגרשים, משקף שווי שעולה באורח ניכר על שווי קרקע ליח"ד הן בעסקת מכר קרקע והן בניתוח עסקאות השוואה רלוונטיות בגישת החילוץ, לכן יש להביא בחשבון את התמורה ששולמה בפועל עבור הקרקע.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- בחישוב השטחים האקווי' שערך שמאי המשיבה, חסרות תמורות השווי בגין שטחי המחסנים הדירתיים, חצרות דירות הגן ומרפסות הגג שמוקנות על פי תמל/1037. במיוחד לאור מנגנון תמורות ודאי ומתומחר שנקבע לדירות ההקצאה לזכאים.

<u>שווי שוק המקרקעין במסלול "דיור למשתכן"</u>

שמאי המבקש הציג עסקת המכר שבוצעה במגרשי המבקשת נשוא חו"ד, כעולה מנתוני מכרז רמ"י מר/245/2017, שתוצאותיו התפרסמו ב-6/11/2017.

השמאי הביא בחשבון התאמות נדרשות למועד הקובע ולהקלות המבוקשות, זאת בהתאם להצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים.

<u>מכרזי רמ"י</u>:

השמאי הציג ניתוח מכרז רמ"י מר/245/2017.

הניתוח הינו עבור הזכויות והשטח אקו' במגרשים מס' 104-101.

				זכויות במ"ר						
				מקדמי שווי	זכאים		22.00		8.00	
					1.00	0.25	0.25	0.25	0.40	
					1.00	0.60	0.30		0.50	
התפלגות שיווקית	**יח"ד**	**שיעור יחסי**	**שטח עיקרי**	**ממ"ד**	**פלדלת**	**מרפסת מקורה**	**מרפסת גג/ חצר צמודה**	**מחסן**	**שטח אקווי'**	**שיעור בזכויות**	**ממוצע אקווי' ליח"ד**
יח"ד מוקצות לזכאים	48	20.34%	67.50	12.50	3,840.00	1,056.00		384.00	4,257.60	13%	88.70
	164	69.49%	120.03	12.50	21,735.00	3,195.00	3,500.00	1,312.00	23,933.55	73%	145.94
לשיווק על ידי יזם	24	10.17%	143.67	12.50	3,748.00	528.00	2,100.00	192.00	4,790.80	15%	199.62
סה"כ	**236**	**100%**			**29,323.0**	**4,779.0**	**5,600.00**	**1,888.00**	**32,981.95**		
שטח אקווי ממוצע ליח"ד									139.75		

<u>עלויות פיתוח</u>

פירוט עלויות פיתוח	**סה"כ**	**ליח"ד**
בגין תשתיות ציבוריות	₪ 31,299,071	₪ 132,623
בגין מקדמה ע"ח חיבור חשמל	₪ 49,200	₪ 208
בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור	₪ 3,295,320	₪ 13,963
בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות	₪ 1,719,016	₪ 7,284
סה"כ	**₪ 36,362,607**	**₪ 154,079**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי קרקע ליח״ד ממוצעת ולשטח מבונה אקווי׳

פירוט	סה״כ	ליח״ד
הוצאות פיתוח	**36,362,607** ₪	**154,079** ₪
תמורה לזכויות	55,612,470 ₪	265,646 ₪
סה״כ עלויות רכש הקרקע	**91,975,077** ₪	**389,725** ₪
שטח אקווי׳ ממוצע ליח״ד		139.75
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ ממוצע		2,789 ₪
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ ממוצע בהצמדה למדד	**103.17%**	**2,877** ₪

עסקאות השוואה:

לצורך מציאת שווי הזכויות המשווקות ללא מגבלות מחיר למשתכן, הציג השמאי עסקת מכר במגרש 169, בחלקה 198 בגוש 4041 מיום 26/8/2018.

עפ״י ניתוח העסקה קבע השמאי שבמגרש 169, ניתן להקים מקומות חניה עיליים רבים, הן לאור הוראת התכנית, הן לאור שטחי המגרשים הנרחבים והן לאור שיעור תכסית מרבי של כ-25% בקירוב.

השמאי ערך את התחשיב בהתבסס על ניתוח העסקה משומת המשיבה, ממנה עולה כי העסקה הינה בגין 28.33 יח״ד מתוך 68 המוקנות על פי התב״ע שחלה במקום.

בעקבות ניתוח העסקה קבע השמאי שבמצב בו נדרשת הקמת חניה תת-קרקעית, יש להביא בחשבון כי עלויות הקמתם עולות על שווים ועל התמורות שמתקבלות בגינם.

להלן ניתוח העסקה:

פרטי עסקת מכר מגרש 169 (ח׳ 198, גוש 4041)	**תמורה**	**יח״ד**	**קרקע ליח״ד**
	13,333,333 ₪	28.33	470,644 ₪
התאמה לשווי זכויות חכירה		0.91	428,286 ₪
פירוט	**שטי במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקווי׳**
שטח עקרי בממוצע	103.24		
שטח ממ״ד	12.50		
שטח פלדלת	115.74	1.00	115.74
שטח מרפסת מקורה	15.00	0.60	9.00
שטח מחסן דירה בקומה	6.00	0.80	4.80

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

פרטי עסקת מכר מגרש 169 (ח' 198, גוש 4041)	תמורה	יח"ד	קרקע ליח"ד
	₪ 13,333,333	28.33	₪ 470,644
סה"כ			**129.54**
שווי זכויות בעלות למ"ר מבונה אקווי', בקירוב			₪ 3,633
שווי זכויות חכירה למ"ר מבונה אקווי', בקירוב			**₪ 3,306**

עסקאות ההשוואה נוספות:

השמאי ערך ניתוח עסקאות השוואה בגוש 4041, חלקות 202-203 לאומדן שווי מ"ר מבונה אקווי' לסוגים שונים של דירות:

חלקה 202

דירות 4 חדרים בשטח ממוצע 102 מ"ר – שווי ממוצע למ"ר מבונה הינו 4,154 ₪.

דירות 5 חדרים בשטח ממוצע 122 מ"ר – שווי ממוצע למ"ר מבונה הינו 3,361 ₪.

דירות 5 חדרים בשטח ממוצע 128 מ"ר – שווי ממוצע למ"ר מבונה הינו 3,143 ₪.

סה"כ שווי ממוצע משוקלל למ"ר מבונה אקו' הינו 3,570 ₪.

חלקה 203

דירות 4 חדרים בשטח ממוצע 101 מ"ר – שווי ממוצע למ"ר מבונה הינו 4,566 ₪.

דירות 5 חדרים בשטח ממוצע 116 מ"ר – שווי ממוצע למ"ר מבונה הינו 3,671 ₪.

דירות 5 חדרים בשטח ממוצע 122 מ"ר – שווי ממוצע למ"ר מבונה הינו 3,459 ₪.

סה"כ שווי ממוצע משוקלל למ"ר מבונה אקו' הינו 3,695 ₪.

עלויות בניה:

השמאי ערך תחשיב עלויות הבנייה למ"ר פלדלת, לפי מחירוני דקל מרץ 2019 (מחירי פברואר 2019):

פירוט	שטח	עלות למ"ר	סה"כ
עיקרי	105.00	₪ 4,930	₪ 517,650
ממ"ד	12.50	₪ 4,930	₪ 61,625
ש.ש. עיליים	26.00	₪ 4,930	₪ 128,180
מרפסת מקורה (*)	14.00	₪ 2,465	₪ 34,510
ש.ש. תת"ק	35.00	₪ 2,250	₪ 78,750
סה"כ עלויות בנייה ישירה			₪ 820,715
סה"כ עלויות בנייה ישירה ועקיפות		1.22	**₪ 1,001,272**
שטח פלדלת			117.50
עלות בנייה למ"ר פלדלת ממוצע			**₪ 8,521**

(*) עלות מרפסת מקורה בשיעור של 50% מעלות שטח עילי

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מקדמי שווי:

שטח פלדלת - 1.00

שטח מרפסת מקורה - 0.60

שטח מחסן בקומת המגורים - 0.80

חניה תת"ק - לא הובאו בחשבון שטחים אקווי' בגין מקומות חניה תת"ק, לאור הערכה שבמיקום נשוא חוו"ד, עלות הקמתם עולה על תרומתם לשווי.

סיכום ניתוח עסקאות ההשוואה:

נתוני שווי למ"ר מבונה אקווי' עפ"י עסקאות השוואה מגוש 4041:

נתוני השוואה מגוש 4041	שווי למ"ר	משקל	סה"כ
שווי שטח אקווי' בעסקת מכר חלקה 198	₪ 3,633	0.4	₪ 1,453
שווי שטח מבונה אקווי' במגרש 202	₪ 3,570	0.3	₪ 1,071
שווי שטח מבונה אקווי' במגרש 203	₪ 3,695	0.3	₪ 1,108
שווי שטח מבונה אקווי' משוקלל בגוש 4041		1	**₪ 3,633**

שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה אקו', לדירות יזם בשוק עליו לא חלות מגבלות מסלול מחיר למשתכן בשיעור של 3,700 ₪/מ"ר, נכון למועד הקובע.

תוספת שווי לעליית קומה:

השמאי ערך ניתוח עסקאות השוואה בגוש 4041, חלקות 202-203 לעניין תוספת שווי בגין עליית קומה:

מגרש	עסקאות	שיעור	עלייה בקומה	
202	40	0.61	0.68%	0.41%
203	26	0.39	1.04%	0.41%
סה"כ	**66**	**שיעור משוקלל**		**0.82%**

בגין שיעור עליית שווי לקומה ביח"ד שמיועדות לשיווק על ידי היזם בפלח שוק עליו לא חלות מגבלות מסלול מחיר למשתכן, קבע השמאי מקדם - 1% לתוספת קומה/גובה.

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה בגין תוספת יח"ד, תוספת קומות והגבהת גובה הבניין:

השמאי הציג טבלאות המפרטות את סך הזכויות בכל אחד מהמבנים בשני מצבי התכנון.

כאשר במצב החדש חושב השטח אקו' עפ"י הבקשה להיתר, ובמצב הקודם חושב השטח אקו' עפ"י תכנית תמל/1037.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב השבחה בגין הקלות:

אומדן השבחה בגין תוספת יח"ד, קומות וגובה			
	שטח אקווי' במ"ר	**שווי למ"ר אקווי'**	**סה"כ**
מצב חדש			
שווי זכויות מוקצות לזכאים	4,985.55	₪ 2,877	₪ 14,343,369
זכויות לשיווק על ידי יזם	2,415.63	₪ 3,700	₪ 8,937,837
סה"כ מצב חדש	**7,401.18**		₪ **23,281,206**
מצב קודם			
זכויות מוקצות לזכאים	6,126.25	₪ 2,877	₪ 17,625,145
זכויות לשיווק על ידי יזם	1,156.40	₪ 3,700	₪ 4,278,680
סה"כ מצב קודם	**7,282.65**		₪ **21,903,825**
סה"כ השבחה בגין תוספת יח"ד, קומות וגובה			₪ **1,377,380**
אומדן השבחה בגין ניוד שטחי מחסנים לקומות עיליונות			
	שטח במ"ר	**מקדם שווי**	**שטח אקווי'**
שטחי מחסנים שמוצמדים לדירות יזם בקומות המגורים	118.56	0.80	94.85
שטחי מחסנים שמוצמדים לדירות יזם בקומות מרתף/קרקע	118.56	0.50	59.28
תוספת שטח אקווי' בגין ניוד שטחי מחסני דירות יזם			**35.57**
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 3,700
סה"כ השבחה בגין ניוד שטחי מחסנים לקומות עיליות			₪ **131,602**
אומדן השבחה בגין ניוד הקלה לתכסית מרתף מעל ל-80%			
שטח מרתף מבוקש			3,178.67
שטח מרתף מרבי ב-80% משטח מגרש			2,739.20
שטח מרתף שנוסף בהקלה			439.47
חסכון למ"ר בגין ביטול צורך במפלס נוסף (*)			₪ 650
סה"כ חסכון בעלויות בנייה בגין הגדלת תכסית מרתף			₪ **285,656**

(*) כולל שטח מרתף, שטח רמפת ירידה ותוספת תחנות מעליות

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עלויות עודפות להפחתה:

עלויות עודפות בשני המבנים	מ"ר/יח'	עלות למ"ר/ יח' (*)	סה"כ
תוספת שטחי מבואות קומתיים ב-4 קומות	224.12	₪ 3,451	₪ 773,438
תוספת תחנות ב-4 קומות	8	₪ 8,500	₪ 68,000
תוספת מקומות חניה	440.00	₪ 1,631	₪ 717,640
סה"כ עלות בנייה ישירה עודפת שנדרשת למימוש ההקלות, להפחתה			**₪ 1,559,078**

(*) עלות שולית לתוספת בנייה למ"ר - 70% מהעלות למ"ר על פי דקל .

סיכום ההשבחה:

סה"כ השבחה בגין הקלות	₪ 1,794,637
סה"כ עלויות עודפות להפחתה	- ₪ 1,559,078
השבחה בפועל בניכוי עלויות עודפות	**₪ 235,559**
היטל השבחה למועד הקובע 27.2.2019	**₪ 117,780**

14. הכרעה

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

הנכס נשוא ההחלטה מהווה מגרש לבנייה רוויה, אשר שווק על ידי רמ"י כחלק מתכנית "מחיר למשתכן", במסגרתה משווקות קרקעות רמ"י ליזמים על בסיס הצעות למחיר הסופי הנמוך ביותר למ"ר בנוי. מחיר הקרקע ליזם במסגרת המכרז הינו מופחת, וחלק מהדירות הנבנות כוללות מגבלות שונות, בינהם: הדירות יימכרו לזכאי משרד השיכון עפ"י הגרלה שתתבצע על ידי משרד השיכון, ובמחיר סופי ומופחת כפי שנקבע בתנאי המכרז. ובנוסף מפרט הדירה יהיה בהתאם להגדרות המכרז המחייבות.
כמו כן, דירה שנקנתה במסגרת מחיר למשתכן כוללת הגבלת אי מכירת הדירה במשך 5 שנים מיום קבלת טופס 4.
על פי הוראות המכרז בו זכתה המבקשת (במצב הקודם) ימכרו במגרשים 104-101 סך של - 212 דירות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן", ו- 24 דירות ימכרו על ידי היזם בתנאי ומחירי השוק החופשי.
במסגרת הבקשה להיתר למגרש שבנדון, התבקשו מס' הקלות:
תוספת צפיפות ללא תוספת שטח 72 יח"ד במקום 59 יח"ד, תוספת 2 קומות בכל בניין, הקלה בגובה המבנים, העברת 1,000 מ"ר ש"ש מקומת מרתף אל מעל הקרקע, שינוי קו בניין "0"

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לחניונים בחזית המבנה והגדלת תכסית החניונים מ80% לכ- 95% משטח המגרש, העברת המחסנים הפרטיים מקומת קרקע/מרתף אל הקומות.

להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:

<u>שווי</u>:

קיימת מחלוקת מהותית בין שמאי הצדדים לגבי ה"שווי הזכויות בקרקע" בגין מקרקעין אותם שיווקה רמ"י במסגרת פרוייקט במסלול מחיר למשתכן.

בסוגיה זו נחלקו כבר רבים, כאשר עמדת המשיבה היא לחייב בהשבחה עבור שווי הזכויות עפ"י ערכי השווי בשוק החופשי, זאת בהתבסס על החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה והצפון, בערר 8008/17 "הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל", מיום 14/11/2017 (החלטה הראשונה) אליה הפנה גם כן שמאי המשיבה, ועדת הערר עמדה על הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 , הקובעות כי מקום בו האמיר שווים של מקרקעין בעקבות פעולה תכנונית שמקורה במעשי מוסדות התכנון, יחויב בעל המקרקעין בתשלום היטל השבחה. לכן נקבע שאת עליית השווי יש לחשב לפי המחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, כאשר תנאים ומגבלות של רמ"י כלפי החוכר במסגרת מגרש המשווק במסלול מחיר למשתכן, אינם מבטאים ערכי שוק חופשי אלא מחיר סובייקטיבי, בו אין להתחשב לצורך עריכת השומה, וכלשונה:

"בהתאם להוראות הדין המצוי, אנו סבורים 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 ההשבחה".

בהחלטה משלימה מיום 23/05/2019 בעניין "הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל" התקבלה ע"י ועדת הערר בקשה מוסכמת להסכם פשרה וזאת ללא שינוי מעמדת הועדה שהוצגה בהחלטותיה הקודמות.

על אף הכרעת ועדת הערר, מס' שמאים מכריעים דנו בסוגה הנדונה והכריעו בשונה מפסיקתה:

השמאי מכריע יעקב פז בהכרעתו מתאריך 08/01/2020 בגו"ח 6422/17,19 בהרצליה, דן בהכרעותיהם של השמאים אייל יצחקי ואמנון ניזרי בשומותיהם בגו"ח 80050/41,40,39 ובגו"ח 80050/8 (בהתאמה), אשר דנו בסוגיה זו בגדרה, גם שם שווקו מגרשים במתכונת "מחיר למשתכן":

בהחלטותיו של השמאי המכריע אייל יצחקי, התייחס לעמדת ועדת הערר המבוססת בין היתר על הוראות סעיף 2 (ב) לתוספת השלישית, לפיה "מסלול מחיר למשתכן" דומה למצב שבו בעלים מחליט למכור את הנכס שבבעלותו במחיר מופחת ממניעים סובייקטיביים, לכן החלטה סובייקטיבית זו אינה משקפת את התכונות ה"פנימיות" של הנכס, ואין להביא את המחיר המופחת בחשבון.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בעניין זה השמאי המכריע מפרט את הקשיים המתעוררים בישום ההחלטה לשום את שווי הבעלות המלאה גם במקרה של מסלול מחיר למשתכן:

"בסעיף 2 (ב) לתוספת השלישית נקבע: "שילם חוכר לדורות את ההיטל, יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו היה ההיטל חל על השבחת החכירה לדורות". הסעיף מנחה לכאורה לשום את שווי הבעלות המלאה גם במקרה שבנדון, כאשר ההתחשבנות בדבר חלוקת ההיטל בין הבעלים לחוכר היא עניין פנימי שיוסדר ביניהם, אולם, מתעוררים שלושה קשיים בקביעה זו:

א. *התייחסות אל היזם במסלול "מחיר למשתכן" כ"חוכר לדורות". "חוכר לדורות" מוגדר כבעל זכות חכירה בקרקע לתקופה של 25 שנים לפחות. החלק בשווי שמחזיק "חוכר לדורות" במסלול שיווק רגיל קרוב לשווי הבעלות המלאה. לדוגמה בהתקשרויות עם רמ"י נוהג רמ"י לייחס שווי של 91% לזכות החכירה לתקופה של 49 שנים משווי הבעלות המלאה. בשומות מקרקעין נהוג ליחס לה אף שווי גבוה יותר מ - 91%, שקרוב מאד לשווי הבעלות המלאה. לעומת זאת, היזם במסלול מחיר למשתכן חייב למכור את כל הדירות לזכאים וזאת בדרך כלל במהלך הבניה. לכן, הוא צפוי להחזיק בנכס לכל היותר שנים אחדות בלבד. היזם לא מורשה להותיר בידיו דירות או חלקים מהנכס. למעשה היזם משמש כקבלן ביצוע של המדינה לתקופה קצרה של הקמת הבניין לצורך יישום מדיניותה להרחבת היצע הדירות במשק. לכן, למרות שמבחינה חוזית המדינה מעבירה ליזם את זכות החכירה לדורות בקרקע, **הרי שמבחינה כלכלית ומבחינה מעשית היזם אינו שקול לחוכר לדורות ביחס לתקופת החזקתו בקרקע.***

ב. *הפרקטיקה הנהוגה בשומות השבחה לזכויות קנייניות חלקיות:*

הפרקטיקה הרווחת בשומות השבחה היא שבשומה נמדדת ההשבחה לזכויות של הגורם הנישום וזאת בהתחשב בהרכב "חבילת הזכויות" בנכס הרלוונטי.

שאלת השומה בשומות השבחה אלה היא: בכמה עולה שווי השוק של הנכס שבבעלות/בחכירת אותו נישום בכפוף למצב הקנייני בנכס.

להלן מספר דוגמאות:

- *בשומת נכס שמוחזק על ידי דייר מוגן מוערכת ההשבחה לבעלים בהתחשב בקיומו של הדייר. ההשבחה במקרה כזה תהיה נמוכה מההשבחה המלאה ותשקף את ההתעשרות הממשית של הבעלים, שאותה ראוי שהוא יחלוק עם הציבור.*
- *בשומות לזכויות במושע מובא בחשבון עצם קיומה של מושע.*
- *לזכויות בתת חלקה רשומה בבית משותף מובא בחשבון תקנון מוסכם ככל שקיים, שמהווה הסכם בין בעלי הזכויות בבניין. יצוין כי תנאים מסוימים בתקנון יכולים להביא להעדר השבחה ותנאים אחרים להשבחה מופלגת.*

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ג. מבחן ההתעשרות ומבחן התוצאה:

תכליתו הבסיסית של היטל ההשבחה, כפי שנקבעה בפסיקות והלכות של בית המשפט העליון ובהם ב"הלכת בית הכרם" ו"הלכת פמיני", הוא שיתוף הציבור בהתעשרות הנובעת מפעולת הרשות. עפ"י פס"ד בית הכרם (עמוד 63):

"יסוד זה של התעשרות עקב פעילות תכנון שלפי חוק התכנון והבניה, הוא בריח-התיכון בהיטל השבחה בקומפלקס הכולל ובכל אחד ואחד ממרכיביו, זעיר ככל-שיהא. ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה. פירוש הדברים הוא, שבכל אירוע שבו טוענת הרשות לזכותה להטיל היטל השבחה, שומה עלינו לתור סביבנו היטב-היטב במטרה לגלות אם הייתה התעשרות של בעל קרקע; ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם".

בנכסים שבנדון ההתעשרות שממנה נהנה הנישום הושפעה השפעה של ממש מהכללתו כמתחם מחיר למשתכן.

שווי הזכויות ליזם במסלול מחיר למשתכן בנכס הנדון הוא נמוך משמעותית משווי זכויות הבניה לחלקה דומה, ששווקה בה זכות רגילה של חכירה לדורות.

המשמעות היא שבקרקע במסלול מחיר למשתכן, שבה תחושב ההשבחה בהתעלם מעובדה זו, יוטל על היזם היטל גבוה משמעותית מ- 50% ויתכן שיהיה אף גבוה מ-100% מההשבחה (הפסד ליזם). התוצאה במקרה זה תהיה הימנעות של היזם מבקשות להקלה גם במקומות שבהם ההקלה היא מהלך תכנוני וכלכלי נחוץ.

קשיים כבדי משקל אלה יחד ובעיקר "מבחן ההתעשרות", שנקבע בפסקי דין אחדים כמבחן מוביל בשומות היטל השבחה, מביאים אותי להכריע שיש לשום את שווי זכויות הבניה בכפוף למגבלות שנקבעו במסלול מחיר למשתכן".

<u>השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 80050/8 בישוב גדרה, קבע כדלקמן</u>:

"הנני מסכים עקרונית עם שמאי המבקשת, על פיה במקרה הנדון - אין להסתמך על ערכי שווי מהשוק החופשי ויש להביא בחשבון את העובדה כי מדובר בפרויקט מחיר למשתכן בו כל הדירות מיועדות להימכר במחיר המכירה שנקבע מראש במכרז "מחיר למשתכן".

תנאי המכרז במקרה הנדון צמודים לקרקע ולא לבעליה. התנאים הנ"ל אינם ניתנים להפרדה מהקרקע. לא ניתן למכור את הקרקע ללא התנאים הנ"ל, החלים עליה, ומשכך משפיעים באופן אובייקטיבי על שווי הקרקע. בשונה מהסכם "חיצוני לתכנית" שנחתם בין בעל קרקע לבין צד ג', אשר ניתן להפרידו מהקרקע, כלומר למכור את הקרקע לרוכש ללא ההתחייבויות של המוכר עפ"י ההסכם "החיצוני" (כך שההתחייבות נותרת בידי המוכר גם אם הוא מכר את הקרקע), במקרה הנדון אין אפשרות להותיר את התחייבויות "מחיר למשתכן" בידי המוכר ולמכור את הקרקע כנקיה מתנאים אלו. תנאי מחיר למשתכן "יורדים אל הקרקע" ומשפיעים על שוויה בדומה לתנאים אחרים "שאינם ניתנים להפרדה" מהקרקע, גם אם הם חיצוניים לתכנית, כגון העדר

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

פיתוח הקרקע, פולש המחזיק בקרקע וכיו"ב, ולא ניתן להתעלם מהשפעתם על שווי השוק של הקרקע. הנני סבור כי במקרה הנדון תנאי מכרז מחיר למשתכן מהווים חלק מהגורמים המשפיעים על שוויה של הקרקע, והשווי הנגזר מתוצאות המכרז הוא זה שמהווה למעשה את שווי השוק של הקרקע. בהתאם, חישוב ההשבחה והיטל ההשבחה יחושבו לפי שווי זה.

בפס"ד ב- עמ"נ (ת " א 2152 05 16) הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, אשר ניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים ,ביום 2/07/2017, נקבע עקרון דומה:

"אולם דומני כי המבחן הצורני הטכני אינו דק פורתא; אמנם, בעניין אברמוביץ' בוצעה הבחנה בין הוצאות חיצוניות לפנימיות אך ההבחנה העקרונית שנקבעה שם אינה מבוססת על התנאי הצורני הטכני, קרי, מיקומה של ההוצאה ביחס לתכנית המשביחה או ההיתר (חיצונית או פנימית), אלא תלויה בהשפעת ההוצאה על ערכו של המקרקעין במצב החדש. תנאי זה עולה בקנה אחד עם התכלית המאפשרת קיזוז ".

לאחר שסקר השמאי המכריע יעקב פז את ההכרעות הנ"ל, הוא הכריע בשומתו כדלקמן:

"לצורך בחינת שווי הקרקע הנדונה, <u>יש להביא בחשבון את המחיר ששולם בנכס הנדון במסגרת מכרז פתוח של "מחיר למשתכן"</u>. הוראות המכרז הנדון, כוללות מספר התחייבויות מיוחדות, כמפורט לעיל ובמסמכי המכרז, וביניהן ההתחייבות לשיווק 80% מיחידות הדיור, לרבות הדירות הנוספות שאושרו כהקלה, לזכאי משרד השיכון ולבני המקום, במחיר מופחת וסופי למ"ר דירתי בנוי.

במסגרת מכרזים אלה, מציע כאמור, הקבלן את המחיר הסופי הנמוך ביותר למ"ר בנוי בפרויקט לזכאי משרד השיכון, זאת בהינתן כי מחיר הקרקע שנקבע לצורך המכרז הינו מופחת. דהיינו, <u>קיים קשר חד ערכי בין התמורות אשר עתיד לקבל הקבלן בגין הדירות שישווקו לזכאי מחיר למשתכן, לבין המחיר ששולם עבור הקרקע במכרז. לפיכך הנני סבור כי, מחיר הקרקע ששולם במכרז הנדון ובמכרזים דומים אחרים בסביבה (מכרזי "מחיר למשתכן"), משקפים את שווי השוק של הקרקע הנדונה, בהינתן מחיר השיווק הסופי של המוצר המוגמר, עליו התחרו מספר יזמים בתנאי שוק חופשי</u>. דהיינו, האיזון הנוצר בין מרכיבים אלו, הוא המאפשר את ביצוע הפרויקט ואת השגת מטרתה המוצהרת של התכנית: דיור בתנאים מועדפים לחסרי דירה.

משעה שמכלול הוראות המכרז, מגדירות בפועל את התכונות, המגבלות והתנאים המיוחדים, לקרקע הנדונה, <u>מתבקש כי גם הערכת שווי הזכויות לצורך תשלום היטל בגין השבחה לרשות המקומית תתבצע על פי שווי מופחת ומותאם זה, ולא על פי שווי השוק החופשי, אשר אינו מוגבל על ידי התחייבויות דומות.</u>

<u>לאור כל זאת, הגעתי לכלל דעה כי בנכס הנדון, ביחס לדירות המשווקות במסגרת מחיר למשתכן לא חלה השבחה עקב אישור הקלות שמהותן תוספת יח"ד ללא תוספת שטח, שכן דירות אלה משווקות בהתאם לנוסחה קבועה ובמחיר למ"ר דירתי קבוע"</u>

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בהמשך להחלטת וועדת הערר בין הטירה – א. לוי יזמות בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון מורדות כרמל, הושג הסכם פשרה בו נקבעה הפחתה בשיעור של כ -37% מאומדן שווי השוק (78,500/212,499) דהיינו קביעת שווי בסך של כ -847 ₪ למ"ר, ערך זה משקף מעין ממוצע בין המחיר לשווי ובנסיבותיו המיוחדות של המקרה היעדרן של הכרעות נוספות בסוגיה הסבוכה אשר התעוררה בתיק, הסכומים בהם מדובר, והאינטרס הכולל להבאת ההליך לכדי סיכום סופי, מוחלט וודאי, תוך חסכון במשאבים וזמן שיפוטי יקר – הינו סביר והגון.
משכך, ומבלי לגרוע מעמדת ועדת הערר כפי שהוצגה עד כה בהחלטותיה, ניתן בזאת תוקף להסכמת הצדדים.

לאחר שעיינתי בעמדות הצדדים, בפסיקות ובהכרעות שהציגו הצדדים, ובהכרעות שמאים מכריעים בסוגיה הנדונה, הנני סבור שיש לחשב את סך הזכויות בדירות המשתכנים עפ"י שווי מ"ר מבונה מופחת, הנובע מעסקאות במסלול של פרוייקטים למחיר למשתכן. שכן עסקאות אלה מהוות שווי שוק המצוי בפרוייקטים במסלול מחיר למשתכן, היות וגם בשוק זה הסחר הינו כשוק חופשי, כאשר הזכויות בקרקע עצמה הינם מוגבלות, זאת בשונה מעסקאות בשוק הפתוח שלא במסלול מחיר למשתכן.

עבור הדירות שנוספו במסגרת ההקלה, המהוות "דירות יזם" שלא במסלול מחיר למשתכן, אני מקבל את הסכמת הצדדים וקובע כי יש לחשב את ההשבחה מערכי שווי עפ"י המצוי בשוק החופשי.

ההשבחה מחושבת עבור ההקלה לתוספת יח"ד קומות וגובה, עבור דירות היזם בלבד. בגין הדירות המשווקות במסגרת מחיר למשתכן לא חלה השבחה, היות ודירות אלה משווקות בהתאם לנוסחה קבועה ובמחיר למ"ר דירתי קבוע, כך שליזם לא גדלה התמורה בגינם.

<u>הקלה לתוספת יח"ד, קומות וגובה</u>:
אני מקבל את הסכמת הצדדים שערכו את חישוב ההשבחה בגין ההקלות עפ"י ההפרש השווי בין מצב חדש עפ"י הבקשה להיתר, ובין מצב קודם עפ"י הוראות ומגבלות תכנית מתל/1037.
ההכרעה בוצעה עפ"י תמהיל הדירות שהציג שמאי המבקש במצב החדש.

<u>מקדם קומה/ טיפוס</u>:
אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה וקובע מקדם תוספת לשווי עבור תוספת קומות, מהקומה הראשונה בבניין, בשיעור 1%.
מקדם תוספת השווי הינו רק עבור היח"ד שנמכרות בשוק החופשי, מפני שבמסלול מחיר למשתכן אין הבדל בתמורה עבור הבדלי הקומות בבניין.
עבור דירות הפנטהאוז נלקח בחשבון מקדם עבור טיפוס עבור סוג הדירה.

<u>מקדמים</u>:

מרפסות פתוחות/גינה	–	0.25.
מרפסות מקורות	–	0.5.
עיקרי + ממ"ד	–	1.
דירת פנטהאוז	–	1.2.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>שוליות שטחים</u>:

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש, ואינני לוקח בחשבון הפחתה עבור שוליות שטחים ליח"ד המשווקות במסלול מחיר למשתכן.

מניתוח נתוני השוואה של יח"ד שנמכרו בפרויקט סמוך בשוק החופשי, בגו"ח 4041/202, במועד סמוך למועד הקובע. נבדקו שני טיפוסי גודל דירות: בנות 4 חדרים ובנות 5 חדרים. ממוצע גודל הדירות "הקטנות" הינו 102 מ"ר וממוצע שטח הגדולות הינו 122 מ"ר.

להלן ריכוז עסקאות השוואה:

מס'	תאריך	קומה	חד'	שטח נטו במ"ר	מחיר בש"ח	שווי למ"ר בש"ח
1	25.12.2018	1	4	102	1,860,000	18,235
3	16.7.2019	2	4	102	1,900,000	18,627
5	9.7.2019	3	4	102	1,895,000	18,578
6	18.7.2019	4	4	102	1,926,000	18,882
8	31.12.2018	5	4	102	1,908,000	18,706
10	24.12.2018	6	4	102	1,922,000	18,843
11	14.4.2019	7	4	102	1,957,000	19,186
14	14.8.2019	8	4	102	1,997,000	19,578
15	25.8.2019	9	4	102	2,002,000	19,627
16	28.8.2019	10	4	102	2,017,000	19,775
18	22.7.2019	12	4	102	2,014,998	19,755
20	18.7.2019	13	4	102	2,030,000	19,902

	תאריך עסקה	קומה	חד'	שטח נטו במ"ר	מחיר בש"ח	שווי למ"ר בש"ח
1	13.6.2019	1	5	122	2,050,000	16,803
2	19.3.2019	2	5	122	2,057,000	16,861
3	25.12.2018	3	5	122	2,059,000	16,877
4	20.3.2019	5	5	122	2,103,000	17,238
5	27.12.2018	8	5	122	2,108,000	17,279
6	14.1.2019	9	5	122	2,151,000	17,631
7	25.3.2019	10	5	122	2,153,000	17,648
8	26.5.2019	11	5	122	2,180,000	17,869
9	28.5.2019	13	5	122	2,214,000	18,148

ניתוח המבוסס על עסקאות השווי הנ"ל, הציף את השתנות ממוצע מחירי הדירות באותה נקודת מקום וזמן - עבור משתנה גודל הדירה, להלן הממצאים:

סוג דירה	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	שווי ממוצע ליח"ד	שווי ממוצע למ"ר
דירה גדולה	122	2,119,444	17,372
דירה קטנה	102	1,952,417	19,141
הפרש	20	167,028	8,351
שוליות			**44%**

מהנתונים הנ"ל עולה כי שווי השטח השולי בדירות הגדולות מהווה כ-44% משווי בשטחים בדירות הקטנות. שמאי המשיבה קבע בשומתו מקדם שוליות על הצד הזהיר, בשיעור 25% בלבד. הכרעתי בנדון היא לחשב שוליות עבור שטח עיקרי הגדול מ כ-90 מ"ר, במקדם השוליות בשיעור של - 40%.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הקלה בגין ניוד שטחי אחסנה לקומות עיליות:

הצדדים חלוקים בשיעור שטח המחסנים המחויב בהשבחה עבור הניוד מקומת המרתף לקומות הדירות. שמאי המבקש לקח בחשבון שטח של 118.56 מ״ר המהווים את שטח המחסנים של דירות היזם בלבד. מנגד שמאי המשיבה לקח בחשבון שטח של כ - 385 מ״ר, עבור כלל שטח המחסנים שנוידו.

מאחר והתמורה עבור הנכס איננה משתנה במקרה שהמחסן צמוד לדירה או מצוי בקומת המרתף, נוצר מצב בו המבקש כלל לא מתעשר מההקלה הנדונה, לכן אני מקבל את עמדת שמאי המבקש וקובע כי יש לחשב את ההשבחה עבור ההקלה בגין ניוד שטח המחסנים עבור דירות היזם בלבד.

מקדמים:

מקדם מחסן בקומת מרתף: 0.4.

מקדם מחסן בקומת מגורים: 0.7.

הקלה בגין הגדלת תכסית שטחי מרתף:

ההקלה בגין הגדלת תכסית שטח המרתף חושבה ע״י הצדדים עבור החיסכון בעלות עודפת להקמת קומת חניה נוספת, זאת ע״י הכפלת עלות ההקמה למ״ר בהפרש השטחים בין מצב קודם בניצול של כ - 80% משטח המגרש, ובמצב חדש בניצול של כ - 82.61% משטח המגרש.

הצדדים מסכימים כי שטח המרתף שנוסף בהקלה הינו כ - 440 מ״ר.

מחישוב סך השטח הנדרש עבור תוספת החניות של היח״ד הנוספות, נמצא שללא בקשת ההקלה להגדלת התכסית, היה צורך בהקמת קומת חניה תת״ק נוספות, מה שהיה מגדיל באופן משמעותי את עלויות ההקמה, ובעקבות בקשת ההקלה אין צורך בקומה נוספת, לכן אני מוצא כי העלות העודפת לצורך הקמת קומת החניה התת״ק, מתקזזת ההשבחה הנדונה, וההקלה אינה משביחה את המקרקעין.

עלויות עודפות:

קיימת מחלוקת מהותית בין שמאי הצדדים לגבי ה״עלות העודפת״ בעקבות מימוש ההקלות:

קיבלתי את העלות למ״ר שקבע שמאי המבקש עבור ההפחתה בגין עלויות עודפות.

הפחתה בגין הגדלת תכסית שטחי המרתף: כאמור לעיל, מצאתי כי ההשבחה מתקזזת עם העלויות העודפות לצורך הרחבת קומת המרתף, זאת בנוסף לערכי השווי שהוצגו מעסקאות השוואה בהם נגזר שווי מ״ר מבונה מפרויקטים בהם פתרונות החניה הינם במרתפים, כך שעבור תוספת מקומות החניה בקומת מרתף אין להפחית עלויות עודפות.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הפחתה בגין תוספת שטחי מבואות קומתיים ב - 4 קומות: אני מקבל את עמדת שמאי המבקש וקובע עלויות עודפות בהתאם לשומתו.

תוספת תחנות ב -4 קומות: שמאי המבקש קבע הפחתת עלויות הקמה בסך של - 68,000 ₪, עלויות אלו נראות סבירות, לכן אני מקבל את עמדתו.

ערכי שווי:

לצורך עריכת תחשיב ההשבחה בגין ההקלות המבוקשות, נדרש למצוא את שיעור שווי מ״ר מבונה לנכסים המשווקים במסלול מחיר למשתכן, ובנוסף ערכי שווי לנכסים בשוק החופשי.
הצדדים הציגו ניתוח של מרכז רמ״י מר/245/2017 מתאריך 21/02/2018 לשיווק הקרקע הנדונה, אך כל אחד מהם הגיע לערכי שווי שונים.
מעיון בנתונים שהציגו הצדדים ובמסמכי המכרז, נראה שהתמורה בגין המכרז הינה גם עבור שיווק יח״ד במסלול מחיר למשתכן וגם שיווק של יח״ד בשוק החופשי.
לכן לצורך מניעת עיוות בערכי השווי, חילצתי שווי מ״ר מבונה במסלול מחיר למשתכן, משווי מ״ר בנוי ממוצע במתחמים בסביבה, כפי שנקבע במכרזים בסביבה:

מכרז	תאריך	גו״ח	סכום זכיה בש״ח למ״ר בנוי
מר/479/2018	23/09/2019	3837/8,10,12-17	8,896
מר/346/2018	10/12/2018	4244/8	9,498
מר/276/2018	03/09/2018	4244/2,4-5,8-9	9,628
מר/335/2017	20/08/2018	4233/42-43,53 - 4244/4,9-10	9,975
מר/335/2017	20/08/2018	4233/42,62 - 4244/9-10	9,153
מר/335/2017	20/08/2018	4244/2,8-9	9,856
מר/335/2017	20/08/2018	4233/13 - 4244/8-9,2,10	9,044
שווי מ״ר בנוי ממוצע במסגרת מחיר למשתכן			9,436
בניכוי רווח יזמי		18%	7,996
עלויות בניה			₪ 5,000
שווי מ״ר מבונה במסגרת מחיר למשתכן			₪ **2,996**

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה חדשה בשוק החופשי:

עסקאות השוואה מגו"ח 4041/198:

תאריך עסקה	שנת בניה	קומה	מס' חד'	שטח נטו במ"ר	שווי בש"ח	בהפחתת מע"מ 17%	בהפחתת יזמות 20%	יתרת שווי קרקע בש"ח	שווי למ"ר קרקע מבונה בש"ח
12/03/2020	2019	2	5	125	2,262,331	1,933,616	1,611,347	486,347	3,891
19/12/2019	2019	6	6	118	2,212,307	1,890,861	1,575,717	513,717	4,354
12/12/2019	2019	2	5	118	2,242,307	1,916,502	1,597,085	535,085	4,535
05/11/2019	2019	10	5	118	2,272,307	1,942,143	1,618,452	556,452	4,716
30/10/2019	2019	3	4	103	2,012,307	1,719,921	1,433,267	506,267	4,915
08/01/2020	2019	4	5	118	2,262,307	1,933,596	1,611,330	549,330	4,655
31/12/2019	2019	8	5	118	2,237,307	1,912,228	1,593,524	531,524	4,504
4,500 ₪	**ממוצע שווי מ"ר מבונה במעוגל**								

מניתוח עסקאות ההשוואה לדירות שנמכרו בשוק החופשי, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,500 ₪/מ"ר מבונה לדירות הכוללות חניות עיליות, לאחר הפחתה עבור התאמה לפרוייקט הכולל פתרון חניה תת"ק בסך של כ- 500 ₪ למ"ר מבונה, מתקבל שווי מ"ר מבונה הכולל חניה תת"ק בסך 4,000 ₪/מ"ר נכון למועד הקובע.

תחשיב ההשבחה:

אומדן השבחה בגין ניוד שטחי מחסנים לקומות עליונות			
	שטח במ"ר	**מקדם שווי**	**שטח אקווי'**
שטחי מחסנים שמוצמדים לדירות יזם בקומות המגורים	118.56	0.70	82.992
שטחי מחסנים שמוצמדים לדירות יזם בקומות מרתף/קרקע	118.56	0.40	47.424
תוספת שטח אקווי' בגין ניוד שטחי מחסני דירות יזם			**35.568**
שווי מ"ר מבונה אקווי'			4,000 ₪
סה"כ השבחה בגין ניוד שטחי מחסנים לקומות עיליות			**142,272 ₪**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב ההשבחה בגין תוספת יח"ד + תוספת קומות + הגבהת גובה הבניין:

תחשיב שטח אקווי' במצב חדש – עפ"י הבקשה להיתר

שטח אקווי' במצב חדש בניין 1				מקדמים						
				יח"ד הקצאה	1.00		0.25	0.25		
				יח"ד יזם	1.00	0.60	0.50	0.25		
קומה	פלח שוק	מס' דירה	שטח פלדלת	טיפוס	שטח עיקרי	עיקרי שולי	מרפסות/ שטחים מקורים	גינות/ מרפסות לא מקורות	שטח אקווי'	מקדם קומה/ טיפוס	סה"כ שטח אקווי'
קרקע	דירות יזם	1	102.55	גן - 4 חד'	90.05		19.90	207.00	151.75	1.00	151.75
	דירות יזם	2	102.55	גן - 4 חד'	90.05		19.90	206.00	151.50	1.00	151.50
קומה ראשונה	הקצאה	3	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	4	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	5	79.8	3 חד'	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	הקצאה	6	118.22	5 חד'	105.72		20.12		110.75	1.00	110.75
קומה שנייה	הקצאה	7	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	8	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	9	79.8	3 חד'	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	הקצאה	10	118.22	5 חד'	105.72		20.12		110.75	1.00	110.75
קומה שלישית	הקצאה	11	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	12	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	13	79.8	3 חד'	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	דירות יזם	14	118.22	5 חד'	90.00	15.72	20.12		109.49	1.03	112.78
קומה רביעית	הקצאה	15	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	16	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	17	79.8	3 חד'	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	דירות יזם	18	118.22	5 חד'	90.00	15.72	20.12		109.49	1.04	113.87
קומה חמישית	הקצאה	19	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	20	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	21	79.8	3 חד'	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	דירות יזם	22	118.22	5 חד'	90.00	15.72	20.12		109.49	1.05	114.97
קומה שישית	הקצאה	23	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	24	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	25	79.8	3 חד'	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	דירות יזם	26	118.22	5 חד'	90.00	15.72	20.12		109.49	1.06	116.06
קומה שביעית	הקצאה	27	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	28	102.19	4 חד'	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	29	79.8	3 חד'	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	דירות יזם	30	118.22	5 חד'	90.00	15.72	20.12		109.49	1.07	117.16
קומה שמינית	הקצאה	31	102.19	4 חד'	89.69		15.80	4.19	94.69	1.00	94.69
	הקצאה	32	102.19	4 חד'	89.69		15.80	4.19	94.69	1.00	94.69
	הקצאה	33	79.8	3 חד'	67.30		9.35	7.71	71.57	1.00	71.57
	דירות יזם	34	118.22	5 חד'	90.00	15.72	9.49	10.63	106.83	1.08	115.38
קומה תשיעית	דירות יזם	35	136.76	פנט' - 5 חד'	90.00	34.26		118.48	140.18	1.20	168.21
	דירות יזם	36	134.18	פנט' - 5 חד'	90.00	31.68		101.90	134.48	1.20	161.38
סה"כ בבניין 1			3,695.24		3,084.98	160.26	630.36	660.10	3,541.22		3,632.08
סה"כ בהקצאה לזכאים											2,425.08
סה"כ לשיווק יזם											1,206.99

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שטח אקווי׳ במצב חדש בניין 2				מקדמים						
			יח״ד הקצאה	1.00		0.25	0.25			
			יח״ד יזם	1.00	0.60	0.50	0.25			
קומה	פלח שוק	מס׳ דירה	שטח פלדלת	טיפוס	שטח עיקרי	עיקרי שולי	מרפסות/ שטחים מקורים	גינות/ מרפסות לא מקורות	שטח אקווי׳	מקדם קומה/ טיפוס	סה״כ שטח אקווי׳
קרקע	דירות יזם	1	102.55	גן - 4 חד׳	90.05		19.90	191.40	147.85	1.00	147.85
	דירות יזם	2	102.55	גן - 4 חד׳	90.05		19.90	210.00	152.50	1.00	152.50
קומה ראשונה	הקצאה	3	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	4	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	5	79.8	3 חד׳	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	הקצאה	6	118.22	5 חד׳	105.72		20.12		110.75	1.00	110.75
קומה שנייה	הקצאה	7	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	8	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	9	79.8	3 חד׳	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	הקצאה	10	118.22	5 חד׳	105.72		20.12		110.75	1.00	110.75
קומה שלישית	הקצאה	11	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	12	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	13	79.8	3 חד׳	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	הקצאה	14	118.22	5 חד׳	105.72		20.12		115.78	1.00	115.78
קומה רביעית	הקצאה	15	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	16	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	17	79.8	3 חד׳	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	דירות יזם	18	118.22	5 חד׳	90.00	15.72	20.12		109.49	1.04	113.87
קומה חמישית	הקצאה	19	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	20	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	21	79.8	3 חד׳	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	דירות יזם	22	118.22	5 חד׳	90.00	15.72	20.12		109.49	1.05	114.97
קומה שישית	הקצאה	23	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	24	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	25	79.8	3 חד׳	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	דירות יזם	26	118.22	5 חד׳	105.72		20.12		115.78	1.06	122.73
קומה שביעית	הקצאה	27	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	28	102.19	4 חד׳	89.69		19.99		94.69	1.00	94.69
	הקצאה	29	79.8	3 חד׳	67.30		17.06		71.57	1.00	71.57
	דירות יזם	30	118.22	5 חד׳	90.00	15.72	20.12		109.49	1.07	117.16
קומה שמינית	הקצאה	31	102.19	4 חד׳	89.69		15.80	4.19	94.69	1.00	94.69
	הקצאה	32	102.19	4 חד׳	89.69		15.80	4.19	94.69	1.00	94.69
	הקצאה	33	79.8	3 חד׳	67.30		9.35	7.71	71.57	1.00	71.57
	דירות יזם	34	118.22	5 חד׳	90.00	15.72	9.49	10.63	106.83	1.08	115.38
קומה תשיעית	דירות יזם	35	136.76	פנט׳ - 5 חד׳	90.00	34.26		118.48	140.18	1.20	168.21
	דירות יזם	36	134.18	פנט׳ - 5 חד׳	90.00	31.68		101.90	134.48	1.20	161.38
סה״כ בבניין 2			**3,695.24**		**3,116.42**	**128.82**	**630.36**	**648.50**	**3,550.90**		**3,638.84**
סה״כ בהקצאה לזכאים											2,547.53
סה״כ לשיווק יזם											1,091.32

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב שטח אקווי' במצב קודם - עפ"י תכנית

שטח אקווי' במצב קודם בניין 1				מקדמים						
				יח"ד הקצאה	1.00		0.25	0.25		
				יח"ד יזם	1.00	0.60	0.50	0.25		
קומה	פלח שוק	מס' דירה	שטח פלדלת	טיפוס	שטח עיקרי	עיקרי שולי	מרפסות/ שטחים מקורים	גינות/ מרפסות לא מקורות	שטח אקווי'	מקדם קומה/ טיפוס	סה"כ שטח אקווי'
0	במגבלות	1	125.00	גן - 5 חד'	112.50		22.00	103.00	143.75	1.00	143.75
	במגבלות	2	125.00	גן - 5 חד'	112.50		22.00	103.00	143.75	1.00	143.75
	במגבלות	3	125.00	גן - 5 חד'	112.50		22.00	103.00	143.75	1.00	143.75
1	במגבלות	4	80.00	3 חד'	67.50		22.00		73.00	1.00	73.00
	במגבלות	5	80.00	3 חד'	67.50		22.00		73.00	1.00	73.00
	במגבלות	6	80.00	3 חד'	67.50		22.00		73.00	1.00	73.00
	במגבלות	7	125.00	5 חד'	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
	במגבלות	8	125.00	5 חד'	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
2	במגבלות	9	80.00	3 חד'	67.50		22.00		73.00	1.00	73.00
	במגבלות	10	80.00	3 חד'	67.50		22.00		73.00	1.00	73.00
	במגבלות	11	80.00	3 חד'	67.50		22.00		73.00	1.00	73.00
	במגבלות	12	125.00	5 חד'	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
	במגבלות	13	125.00	5 חד'	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
3	במגבלות	14	145.00	6 חד'	132.50		22.00		138.00	1.00	138.00
	במגבלות	15	145.00	6 חד'	132.50		22.00		138.00	1.00	138.00
	במגבלות	16	125.00	5 חד'	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
	במגבלות	17	125.00	5 חד'	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
4	במגבלות	18	145.00	6 חד'	132.50		22.00		138.00	1.00	138.00
	במגבלות	19	145.00	6 חד'	132.50		22.00		138.00	1.00	138.00
	במגבלות	20	125.00	5 חד'	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
	במגבלות	21	125.00	5 חד'	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
5	במגבלות	22	145.00	6 חד'	132.50		22.00		138.00	1.00	138.00
	במגבלות	23	145.00	6 חד'	132.50		22.00		138.00	1.00	138.00
	במגבלות	24	125.00	5 חד'	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
	במגבלות	25	125.00	5 חד'	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
6	במגבלות	26	125.00	5 חד'	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
	במגבלות	27	125.00	5 חד'	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
	דירות יזם	28	143.50	מיני פנט'	90.00	41.00	22.00	50.00	138.10	1.06	146.39
	דירות יזם	29	143.50	מיני פנט'	90.00	41.00	22.00	50.00	138.10	1.06	146.39
7	דירות יזם	30	154.25	פנטהאוז	90.00	51.75	22.00	140.00	167.05	1.20	200.46
סה"כ בבניין 1			**3,666.25**		**3,157.50**	**133.75**	**660.00**	**549.00**	**3,556.50**		**3,606.48**
סה"כ בהקצאה לזכאים											3,113.25
סה"כ לשיווק יזם											493.23

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שטח אקווי׳ במצב קודם בניין 2				מקדמים						
				יח״ד הקצאה	1.00		0.25	0.25		
				יח״ד יזם	1.00	0.60	0.50	0.25		
קומה	פלח שוק	מס׳ דירה	שטח פלדלת	טיפוס	שטח עיקרי	עיקרי שולי	מרפסות/ שטחים מקורים	גינות/ מרפסות לא מקורות	שטח אקווי׳	מקדם קומה/ טיפוס	סה״כ שטח אקווי׳
0	במגבלות	1	125.00	גן - 5 חד׳	112.50		22.00	100.00	143.00	1.00	143.00
	במגבלות	2	125.00	גן - 5 חד׳	112.50		22.00	100.00	143.00	1.00	143.00
	במגבלות	3	125.00	גן - 5 חד׳	112.50		22.00	100.00	143.00	1.00	143.00
1	במגבלות	4	80.00	3 חד׳	67.50		22.00		73.00	1.00	73.00
	במגבלות	5	80.00	3 חד׳	67.50		22.00		73.00	1.00	73.00
	במגבלות	6	80.00	3 חד׳	67.50		22.00		73.00	1.00	73.00
	במגבלות	7	125.00	5 חד׳	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
	במגבלות	8	125.00	5 חד׳	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
2	במגבלות	9	80.00	3 חד׳	67.50		22.00		73.00	1.00	73.00
	במגבלות	10	80.00	3 חד׳	67.50		22.00		73.00	1.00	73.00
	במגבלות	11	80.00	3 חד׳	67.50		22.00		73.00	1.00	73.00
	במגבלות	12	145.00	6 חד׳	132.50		22.00		138.00	1.00	138.00
3	במגבלות	13	145.00	6 חד׳	132.50		22.00		138.00	1.00	138.00
	במגבלות	14	145.00	6 חד׳	132.50		22.00		138.00	1.00	138.00
	במגבלות	15	125.00	5 חד׳	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
	במגבלות	16	125.00	5 חד׳	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
4	במגבלות	17	145.00	6 חד׳	132.50		22.00		138.00	1.00	138.00
	במגבלות	18	145.00	6 חד׳	132.50		22.00		138.00	1.00	138.00
	במגבלות	19	125.00	5 חד׳	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
	במגבלות	20	125.00	5 חד׳	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
5	במגבלות	21	145.00	6 חד׳	132.50		22.00		138.00	1.00	138.00
	במגבלות	22	145.00	6 חד׳	132.50		22.00		138.00	1.00	138.00
	במגבלות	23	125.00	5 חד׳	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
	במגבלות	24	125.00	5 חד׳	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
6	במגבלות	25	125.00	5 חד׳	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
	במגבלות	26	125.00	5 חד׳	112.50		22.00		118.00	1.00	118.00
	דירות יזם	27	143.50	מיני פנט׳	90.00	41.00	22.00	50.00	132.60	1.06	140.56
	דירות יזם	28	143.50	מיני פנט׳	90.00	41.00	22.00	50.00	132.60	1.06	140.56
7	דירות יזם	29	154.25	פנטהאוז	90.00	51.75	22.00	140.00	161.55	1.20	193.86
סה״כ בבניין 2			**3,561.25**		**3,065.00**	**133.75**	**638.00**	**540.00**	**3,439.75**		**3,487.97**
סה״כ בהקצאה לזכאים											3,013.00
סה״כ לשיווק יזם											474.97

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

אומדן השבחה בגין תוספת יח"ד, קומות וגובה			
	שטח אקווי' במ"ר	**שווי למ"ר אקווי'**	**סה"כ**
מצב חדש			
שווי זכויות מוקצות לזכאים	4,972.61	₪ 2,966	₪ 14,748,756
זכויות לשיווק על ידי יזם	2,298.31	₪ 4,000	₪ 9,193,241
סה"כ מצב חדש	**7,270.92**		₪ **23,941,998**
מצב קודם			
זכויות מוקצות לזכאים	6,126.25	₪ 2,966	₪ 18,170,458
זכויות לשיווק על ידי יזם	968.20	₪ 4,000	₪ 3,872,816
סה"כ מצב קודם	**7,094.45**		₪ **22,043,274**
סה"כ השבחה בגין תוספת יח"ד, קומות וגובה			₪ **1,898,724**

<u>עלויות עודפות</u>:

עלויות עודפות בשני המבנים	**מ"ר/יח'**	**עלות למ"ר/ יח'**	**סה"כ**
עלות תוספת שטחי מבואות הקומתיים	224.12	₪ 3,451	₪ 773,438
תוספת תחנות ב-4 קומות	8	₪ 8,500	₪ 68,000
סה"כ עלות בנייה ישירה עודפת שנדרשת למימוש ההקלות, להפחתה			₪ **841,438**

<u>סיכום ההשבחה</u>:

סה"כ השבחה בגין הקלות	₪ 2,040,996
סה"כ עלויות עודפות להפחתה	-₪ 841,438
השבחה בניכוי עלויות עודפות	₪ **1,199,558**
היטל השבחה	₪ **599,779**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

15. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כמגרש מס׳ 103 (עפ״י תכנית תמל/1037), המצוי בחלק מחלקה 16 (חלקה חדשה מס׳ 26) בגוש 4245, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה מס׳ 73836/1, למועד הקובע, הינו כמפורט להלן:

הקלות	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
הקלות	27/02/2019	₪ 1,199,558	₪ 599,779

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע עפ״י הוראות התוספת השלישית לחוק.

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא חוות הדעת.

ניתנה היום, 30/05/2020

ולראיה באתי על החתום,



רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com