15 ביולי 2012

מספרנו : 11 / 273 15 ב'

לכבוד
חב' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
באמצעות מסילתי חיים
שמאי המבקשים
estate@netvision.net.il

א.ג.נ.,

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב נתניה
באמצעות גדי דגני
שמאי הועדה המקומית (המשיבה)
dar-gar@zahav.net.il

א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה
גוש 9040 , חלקה 4 מגרש 1002
רח' עוזי חיטמן פינת ישראל פוליאקוב
בניין מס' 2
"עיר ימים", נתניה

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית כמפורט בסעיף 2 שלהלן עקב מימוש בנכס הנדון בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. המועדים הקובעים:

מועד קובע 25/05/2011 - יום אישור ההקלה ע"י הועדה המקומית

3. מועד הדיון:

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 29.2.2012

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בסביבת הנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 11.7.2012
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי גדי דגני מיום 27/07/2011. ומסמך תגובה לשומת שמאי המבקשים (לרבות נספחים) מיום 26/01/2012

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי חיים מסילתי מיום 27/12/2011 (לרבות נספחים).

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	9040 (ישן 7943)
חלקה	:	4 (בגוש ישן חלקות 4-6 , 16 , 18, 21, 22)
מגרש	:	1002 (לפי תב"ע נת/20/401/א/1)
שטח המגרש	:	13,524 מ"ר
סוג הנכס	:	מגרש בשלבי בניה
כתובת	:	רח' עוזי חיטמן פ' ישראל פוליאקוב, עיר ימים, נתניה

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הינו מבנה מגורים (מבנה 2) בשלבי בניה במגרש המיועד לשלושה מבנים גבוהים, ברח' רח' עוזי חיטמן פ' ישראל פוליאקוב בשכונת עיר ימים" שבנתניה. מיקום המבנה הינו בחלק הצפון-מזרחי של מגרש 1002 על פי תכנית נת/מק/20/401/א/1
בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, הבניין בן 22 קומות מעל קומת עמודים שיכיל 72 יח"ד.

הסביבה הינה שכונת "עיר ימים" מאופיינת בבנייני מגורים חדשים בבניה רוויה וכן מגרשים ריקים, ומגרשים בשלבי בניה שונים.

המגרש בשטח של 13,524 מ"ר בצורת ריבוע עם חזית צפונית לרח' עוזי חיטמן ומערבית לרחוב ישראל פוליאקוב.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 להלן התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית נת/20/401/א/1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5749 מיום 13/12/2007

התכנית מסווגת את מגרש 1002 בייעוד מגורים ב'

זכויות הבניה

שטח מגרש : 13,524 מ"ר

מס' יח"ד : 215 יח"ד

שטח עיקרי : 26,875 מ"ר

שטח שירות : 13,975 מ"ר

מס' קומות : 18 (בבניין צפוני), 19 (בבניין אמצעי) , 20 קומות (בבניין דרומי)

8.2 מצב התכנוני החדש - בקשת היתר עם הקלות:

בקשה להיתר שאושרה בישיבה מס' 29 מיום 25/05/2011

הבקשה כוללת

הקמת בית מגורים משותף בן 23 קומות מעל קומת קרקע כפולה

יח"ד - 72 י"ד

שטח מבונה עיקרי		= 9,114.23 מ"ר
מקלטים	= 876.91 מ"ר	
מתקנים ומערכות טכניות	= 541.56 מ"ר	
אחסנה	= 1,175.01 מ"ר	
מבואות וחדרי מדרגות	= 779.87 מ"ר	
מעברים לכלל הציבור	= 1,063.25 מ"ר	
אחר	= 58.30 מ"ר	
סה"כ שטחי שרות		= <u>4,494.90 מ"ר</u>
סה"כ הבניין		= 13,609.13 מ"ר
משטחים לא מקורים		= 1,293.86 מ"ר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הבקשה כוללת הקלה
תוספת 4 קומות מעל המותר ללא שינוי בשטחי הבניה הכוללים. דהיינו 23 קומות מעל קומת קרקע במקום 19 קומות.
מספר יחידות הדיור נותר כפי שהיה בתכנית - 72 יח״ד

9. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה מיום 22/12/2011 עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 9040
חלקה	: 4
שטח החלקה	: 8,056 מ״ר
בעלויות	: מדינת ישראל בשלמות

הערה מיום 08/03/2010 לטובת עיריית נתניה בדבר הפקעת חלק מהחלקה
פורסם בי.פ. 5946 מיום 06/05/2009

<u>אישור זכויות</u>

הוצג אישור זכויות ממינהל מקרקעי ישראל מיום 10/02/2010 ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 9040
חלקה	: 5 ,4
מגרש	: 1002, עפ״י תכנית נת/20/401/א/7
שטח החלקה	: 13,524 מ״ר
הזכויות רשומות על שם	: שיכון ובינוי נדל״ן בע״מ בשלמות

המינהל מאשר כי לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון עד 06/06/2058

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

10. <u>להלן עיקר עמדות הצדדים:</u>

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	<u>הקלה - תוספת 2 קומות ללא תוספת שטח ו-יח"ד – מועד קובע 25/05/2011</u>	
פרוט בסעיף 13.1	שווי קרקע ליח"ד בממוצע = 600,000 ₪ בניין של 72 יח"ד ההקלה מבניין בן 19 קומות ל- 23 קומות. השבחה = 377,000 ₪	שווי קרקע ליח"ד בממוצע = 850,000 ₪ בניין של 72 יח"ד ההקלה מבניין בן 19 קומות ל- 23 קומות. השבחה = 3,400,000 ₪

11. <u>עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:</u>

11.1 <u>שמאי הועדה:</u>

<u>עסקאות השוואה עפ"י מכרז מינהל מקרקעי ישראל מיום 6.3.2011</u>

- מגרש 1006 בעיר ימים (גוש 9040, חלקה 7) בשטח 7,668 מ"ר המיועד לבניית 120 יח"ד ב- 2 בניינים בני 17 קומות, נמכר ביום 6.3.11 תמורת 60,000,000 ₪

סכום זכיה	60,000,000 ₪	
אחוז במגרש	<u>91%</u>	(/)
שווי 100%	65,934,065 ₪	
הוצאות פיתוח	<u>15,213,480 ₪</u>	(+)
סה"כ	81,147,545 ₪	
שטח עיקרי	<u>15,000 מ"ר</u>	(/)
מתקבל	5,490 ₪/מ"ר מבונה	
	676,229 ₪ ליח"ד	

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

- מגרש 1007 בעיר ימים (גוש 9042, חלקה 6) בשטח 7,471 מ״ר המיועד לבניית 120 יח״ד ב- 2 בניינים בני 17 קומות, נמכר ביום 6.3.11 תמורת 60,000,000 ₪

סכום זכיה	60,000,000 ₪	
אחוז במגרש	91%	(/)
שווי 100%	65,934,065 ₪	
הוצאות פיתוח	15,213,480 ₪	(+)
סה״כ	81,147,545 ₪	
שטח עיקרי	15,000 מ״ר	(/)
מתקבל	5,490 ₪/מ״ר מבונה	
	676,229 ₪ ליח״ד	

- מגרש 1008 בעיר ימים (גוש 9042, חלקה 4) בשטח 12,706 מ״ר המיועד לבניית 128 יח״ד ב- 2 בניינים בני 17 קומות, נמכר ביום 6.3.11 תמורת 80,640,000 ₪

סכום זכיה	80,640,000 ₪	
אחוז במגרש	91%	(/)
שווי 100%	88,615,384 ₪	
הוצאות פיתוח	16,227,712 ₪	(+)
סה״כ	104,843,096 ₪	
שטח עיקרי	16,000 מ״ר	(/)
מתקבל	6,552 ₪/מ״ר מבונה	
	819,086 ₪ ליח״ד	

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

- מגרש 1010 בעיר ימים (גוש 9040, חלקה 10) בשטח 4,515 מ״ר המיועד לבניית 60 יח״ד ב- 17 קומות, נמכר ביום 6.3.11 תמורת 30,000,000 ₪

סכום זכיה	30,000,000 ₪	
אחוז במגרש	91%	(/)
שווי 100%	32,967,032 ₪	
הוצאות פיתוח	7,606,740 ₪	(+)
סה״כ	40,573,772 ₪	
שטח עיקרי	7,500 מ״ר	(/)
מתקבל	5,409 ₪/מ״ר מבונה	
	676,229 ₪ ליח״ד	

- מגרש 1014 בעיר ימים (גוש 9042, חלקה 17) בשטח 10,642 מ״ר המיועד לבניית 140 יח״ד ב- 2 בניינים בני 18 קומות, נמכר ביום 6.3.11 תמורת 78,300,000 ₪

סכום זכיה	78,300,000 ₪	
אחוז במגרש	91%	(/)
שווי 100%	86,043,956 ₪	
הוצאות פיתוח	17,749,060 ₪	(+)
סה״כ	103,793,016 ₪	
שטח עיקרי	17,500 מ״ר	(/)
מתקבל	5,931 ₪/מ״ר מבונה	
	741,379 ₪ ליח״ד	

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

- מגרש 1016 בעיר ימים (גוש 9042, חלקה 12) בשטח 14,604 מ״ר המיועד לבניית 164 יח״ד ב- 3 בניינים אחד בן 18 קומות ו-2 בני 15 קומות, נמכר ביום 6.3.11 תמורת 96,760,000 ₪

סכום זכיה	96,760,000 ₪	
אחוז במגרש	91%	(/)
שווי 100%	106,329,670 ₪	
הוצאות פיתוח	20,791,756 ₪	(+)
סה״כ	127,121,426 ₪	
שטח עיקרי	20,500 מ״ר	(/)
מתקבל	6,201 ₪/מ״ר מבונה	
	775,130 ₪ ליח״ד	

לאור הנתונים הגיע שמאי הועדה כי שווי קרקע ליח״ד בממוצע = 727,000 ₪ ובהתאמה למיקום הנכס שבנדון, הביא בחשבון שווי קרקע ליח״ד בממוצע בסכום של 850,000 ₪

<u>הנתונים המתקבלים מפרויקט ״דמרי בשמורת-ים״ (מגרש 1003) ביום 1.9.2011:</u>

- דירת 5 חדרים חזיתית בקומה ראשונה בשטח של 133 מ״ר + כ- 15 מ״ר מרפסת, מוצעת למכירה בסכום של 2,570,000 ₪
  עבור כל קומה נוספת תוספת של 20,000

- דירת 5 חדרים כנף בקומות 5-17 בשטח של 132 מ״ר + 15 מ״ר מרפסת, מוצעת למכירה בסכום של 2,436,000 ₪ לקומה 5
  עבור כל קומה נוספת תוספת של 36,500 ₪

- דירת 5 חדרים כנף מזרחית בקומה 18 בשטח של 137 מ״ר + 20 מ״ר מרפסת, מוצעת למכירה בסכום של 2,720,000 ₪

- דירת 5 חדרים כנף מזרחית בקומה 19 בשטח של 137 מ״ר + 20 מ״ר מרפסת, מוצעת למכירה בסכום של 2,750,000 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

- דירת לופט 5.5 חדרים בקומות 16-17 בשטח של 178 מ״ר + 30 מ״ר מרפסת, מוצעת למכירה בסכום של 5,660,000 ₪

- דירת פנטהאוז בקומה 18 בשטח של 230 מ״ר נטו + 30 מ״ר מרפסת, מוצעת למכירה בסכום של 5,950,000 ₪

<u>מקדם הפרש שווי בין דירה ללופט באותה קומה</u>

שווי קרקע למ״ר מבונה לופט חזיתי 5.5 חדרים בקומות 16-17	= 10,900 ₪
שווי קרקע למ״ר מבונה לדירת 5 חדרים בקומה 16	= <u>7,100 ₪</u>
מקדם הפרש השווי	= 1.5

שמאי הועדה מציין כי הביא בחשבון על הצד הזהיר מקדם שווי של 1.3 בלבד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

11.2 שמאי המבקשים:

ניתוח מכרזי ממ"י (מיום 06/03/2011) באזור כפי שנערך ע"י שמאי המבקשים

מגרש	**18**	סכום זכיה	₪ 32,500,000	ממוצע שלוש גבוהות	ממוצע הצעות
גוש	9042	הוצאות פיתוח	₪ 8,240,635	₪ 29,721,852	₪ 23,692,075
חלקה	8	שווי המגרש כולל פיתוח	₪ 40,740,635	₪ 8,240,635	₪ 8,240,636
שטח ממוצע ליח"ד (על פי התב"ע)	125	שטח עיקרי	8,125	₪ 37,962,487	₪ 31,932,711
מספר יח"ד	65	שווי קרקע למ"ר עיקרי	₪ 5,014	8,124	8,125
שטח החלקה	6,224	**שווי קרקע ליח"ד**	**₪ 626,779**	₪ 4,673	₪ 3,930
				₪ 584,110	**₪ 491,272**

מגרש	**19**	סכום זכיה	₪ 38,888,889	ממוצע שלוש גבוהות	ממוצע הצעות
גוש	9042	הוצאות פיתוח	₪ 8,240,635	₪ 36,146,296	₪ 27,841,085
חלקה	7	שווי המגרש כולל פיתוח	₪ 47,129,524	₪ 8,240,635	₪ 8,240,636
שטח ממוצע ליח"ד (על פי התב"ע)	125	שטח עיקרי	8,125	₪ 44,386,931	₪ 36,081,721
מספר יח"ד	65	שווי קרקע למ"ר עיקרי	₪ 5,801	8,124	8,125
שטח החלקה	6,298	**שווי קרקע ליח"ד**	**₪ 725,070**	₪ 5,464	₪ 4,441
				₪ 682,960	**₪ 555,103**

מגרש	**33**	סכום זכיה	₪ 68,800,000	ממוצע שלוש גבוהות	ממוצע הצעות
גוש	9042	הוצאות פיתוח	₪ 17,749,060	₪ 63,366,667	₪ 54,792,337
חלקה	18	שווי המגרש כולל פיתוח	₪ 86,549,060	₪ 17,749,059	₪ 17,749,060
שטח ממוצע ליח"ד (על פי התב"ע)	125	שטח עיקרי	17,500	₪ 81,115,726	₪ 72,541,397
מספר יח"ד	140	שווי קרקע למ"ר עיקרי	₪ 4,946	17,500	17,500
שטח החלקה	11,650	**שווי קרקע ליח"ד**	**₪ 618,208**	₪ 4,635	₪ 4,145
				₪ 579,398	**₪ 518,153**

מגרש	**1005**	סכום זכיה	₪ 68,000,000	ממוצע שלוש גבוהות	ממוצע הצעות
גוש	9040	הוצאות פיתוח	₪ 17,749,060	₪ 62,400,000	₪ 51,130,986
חלקות	8,9	שווי המגרש כולל פיתוח	₪ 85,749,060	₪ 17,749,060	₪ 17,749,060
שטח ממוצע ליח"ד (על פי התב"ע)	125	שטח עיקרי	17,500	₪ 80,149,060	₪ 68,880,046
מספר יח"ד	140	שווי קרקע למ"ר עיקרי	₪ 4,900	17,500	17,500
שטח החלקה	11,184	**שווי קרקע ליח"ד**	**₪ 612,493**	₪ 4,580	₪ 3,936
				₪ 572,493	**₪ 492,000**

מגרש	**1006**	סכום זכיה	₪ 60,000,000	ממוצע שלוש גבוהות	ממוצע הצעות
גוש	9040	הוצאות פיתוח	₪ 15,213,480	₪ 54,440,259	₪ 47,290,482
חלקה	7	שווי המגרש כולל פיתוח	₪ 75,213,480	₪ 15,213,480	₪ 15,213,480
שטח ממוצע ליח"ד (על פי התב"ע)	125	שטח עיקרי	15,000	₪ 69,653,739	₪ 62,503,962
מספר יח"ד	120	שווי קרקע למ"ר עיקרי	₪ 5,014	15,000	15,000
שטח החלקה	7,668	**שווי קרקע ליח"ד**	**₪ 626,779**	₪ 4,644	₪ 4,167
				₪ 580,448	**₪ 520,866**

מגרש	**1007**	סכום זכיה	₪ 60,000,000	ממוצע שלוש גבוהות	ממוצע הצעות
גוש	9042	הוצאות פיתוח	₪ 15,213,480	₪ 56,651,852	₪ 49,282,951
חלקה	6	שווי המגרש כולל פיתוח	₪ 75,213,480	₪ 15,213,480	₪ 15,213,480
שטח ממוצע ליח"ד (על פי התב"ע)	125	שטח עיקרי	15,000	₪ 71,865,332	₪ 64,496,431
מספר יח"ד	120	שווי קרקע למ"ר עיקרי	₪ 5,014	15,000	15,000
שטח החלקה	7,471	**שווי קרקע ליח"ד**	**₪ 626,779**	₪ 4,791	₪ 4,300
				₪ 598,878	**₪ 537,470**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

המשך ..

				הצעה זוכה	ממוצע שלוש גבוהות	ממוצע הצעות
מגרש	**1008**	סכום זכיה		₪ 80,640,000	₪ 73,959,864	₪ 66,859,878
גוש	9042	הוצאות פיתוח		₪ 15,213,480	₪ 15,213,480	₪ 15,213,480
חלקה	4	שווי המגרש כולל פיתוח		₪ 95,853,480	₪ 89,173,344	₪ 82,073,358
שטח ממוצע ליח"ד (על פי התב"ע)	125	שטח עיקרי		16,000	16,000	16,000
מספר יח"ד	128	שווי קרקע למ"ר עיקרי		₪ 5,991	₪ 5,573	₪ 5,130
שטח החלקה	12,076	**שווי קרקע ליח"ד**		**₪ 748,855**	**₪ 696,667**	**₪ 641,198**

				הצעה זוכה	ממוצע שלוש גבוהות	ממוצע הצעות
מגרש	**1010**	סכום זכיה		₪ 30,000,000	₪ 22,812,111	₪ 23,692,075
גוש	9040	הוצאות פיתוח		₪ 7,606,740	₪ 7,606,740	₪ 7,606,740
חלקה	10	שווי המגרש כולל פיתוח		₪ 37,606,740	₪ 30,418,851	₪ 31,298,815
שטח ממוצע ליח"ד (על פי התב"ע)	125	שטח עיקרי		7,500	7,500	7,500
מספר יח"ד	60	שווי קרקע למ"ר עיקרי		₪ 5,014	₪ 4,056	₪ 4,173
שטח החלקה	4,515	**שווי קרקע ליח"ד**		**₪ 626,779**	**₪ 506,981**	**₪ 521,647**

				הצעה זוכה	ממוצע שלוש גבוהות	ממוצע הצעות
מגרש	**1014**	סכום זכיה		₪ 78,300,000	₪ 59,100,000	₪ 52,922,790
גוש	9040	הוצאות פיתוח		₪ 17,749,060	₪ 17,749,060	₪ 17,749,060
חלקה	17	שווי המגרש כולל פיתוח		₪ 96,049,060	₪ 76,849,060	₪ 70,671,850
שטח ממוצע ליח"ד (על פי התב"ע)	125	שטח עיקרי		17,500	17,500	17,500
מספר יח"ד	140	שווי קרקע למ"ר עיקרי		₪ 5,489	₪ 4,391	₪ 4,038
שטח החלקה	10,642	**שווי קרקע ליח"ד**		**₪ 686,065**	**₪ 548,922**	**₪ 504,799**

				הצעה זוכה	ממוצע שלוש גבוהות	ממוצע הצעות
מגרש	**1016**	סכום זכיה		₪ 96,760,000	₪ 87,607,704	₪ 76,399,541
גוש	9040	הוצאות פיתוח		₪ 20,791,756	₪ 20,791,756	₪ 20,791,756
חלקה	12	שווי המגרש כולל פיתוח		₪ 117,551,756	₪ 108,399,460	₪ 97,191,297
שטח ממוצע ליח"ד (על פי התב"ע)	125	שטח עיקרי		20,500	20,500	20,500
מספר יח"ד	164	שווי קרקע למ"ר עיקרי		₪ 5,734	₪ 5,288	₪ 4,741
שטח החלקה	14,604	**שווי קרקע ליח"ד**		**₪ 716,779**	**₪ 660,972**	**₪ 592,630**

	הצעה זוכה	**ממוצע שלוש גבוהות**	**ממוצע הצעות**
ממוצע שווי קרקע ליח"ד	₪ 661,459	₪ 601,183	₪ 537,514
ממוצע שווי למ"ר עיקרי	₪ 5,292	₪ 4,809	₪ 4,300

מהנתונים הנ"ל מסיק שמאי המבקשים כי שווי קרקע ליח"ד (בשטח 125 מ"ר) הינה בגבולות 600,000 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

12.1 <u>הקלה - תוספת 4 קומות – מועד קובע 25/05/2011</u>

ההקלה בתוספת 4 קומות ללא תוספת בשטח הבניה וללא תוספת ביח"ד

<u>שמאי הועדה :</u>

הקלה - תוספת 4 קומות

קומה	מצב קודם		מצב חדש	
	מס' יח"ד	דופלקס	מס' יח"ד סטנדרט	דופלקס
קומת קרקע				
קומה 1	4		1	
קומה 2	4		4	
קומה 3	4		4	
קומה 4	4		4	
קומה 5	4		4	
קומה 6	4		4	
קומה 7	4		4	
קומה 8	4		4	
קומה 9	4		4	
קומה 10	4		4	
קומה 11	4		4	
קומה 12	4		2	2 יח' דופלקס
קומה 13	4		2	
קומה 14	4		4	
קומה 15	4		2	1 מיני פנטהאוז
קומה 16	4		2	2 יח' דופלקס
קומה 17	4		2	
קומה 18		2 מיני פנטהאוז		2 מיני פנטהאוז
קומה 19		2 מיני פנטהאוז		2 מיני פנטהאוז
קומה 20				2 מיני פנטהאוז
קומה 21				2 מיני פנטהאוז
קומה 22				2 מיני פנטהאוז
קומה 23				2 מיני פנטהאוז
סה"כ	**68**	**4**	**55**	**17**
סה"כ בניין	**72**		**72**	

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תחשיב השבחה

הפרש שווי קרקע ליח״ד בין קומה 1 לקומה 20 :

הפרש שווי : 15,000 ₪ לכל קומה X דילוג של 20 קומות X 2 יח״ד = 600,000 ₪

הפרש שווי קרקע ליח״ד בין קומה 1 לקומה 21 :

הפרש שווי : 15,000 ₪ לכל קומה X דילוג של 21 קומות = 315,000 ₪

הפרש שווי קרקע ליח״ד בין קומה 13 לקומה 21 :

הפרש שווי : 15,000 ₪ לכל קומה X דילוג של 9 קומות = 135,000 ₪

הפרש שווי קרקע ליח״ד בין קומה 13 לקומה 22 :

הפרש שווי : 15,000 ₪ לכל קומה X דילוג של 10 קומות = 150,000 ₪

הפרש שווי קרקע ליח״ד בין קומה 15 לקומה 22 :

הפרש שווי : 15,000 ₪ לכל קומה X דילוג של 8 קומות = 120,000 ₪

הפרש שווי קרקע ליח״ד בין קומה 17 לקומה 22 :

הפרש שווי : 15,000 ₪ לכל קומה X דילוג של 6 קומות X 2 יח״ד = 180,000 ₪

הפרש שווי קרקע בין :

דירת 5 חדרים כנף בקומה 13 ללופט חזיתי בקומות 12-13

שווי מ״ר מבונה לדירת 5 חדרים כנף בקומה 13 = 6,800 ₪

שווי מ״ר מבונה ללופט עורפי בקומות 12-13 (לפי 1.3) = 8,800 ₪

שטח אק׳ של לופט בקומות 12-13 = 237 מ״ר

(8,800 ₪ - 6,800 ₪) X 237 מ״ר אק׳ X 2 יח׳ לופט = 948,000 ₪

הפרש שווי קרקע בין :

דירת 5 חדרים חזיתית בקומה 16 ללופט חזיתי בקומות 16-17

שווי מ״ר מבונה לדירת 5 חדרים חזיתית בקומה 16 = 7,100 ₪

שווי מ״ר מבונה ללופט חזיתי בקומות 16-17 (לפי 1.3) = 9,200 ₪

שטח אק׳ של לופט בקומות 16-17 = 210 מ״ר

(9,200 ₪ - 7,100 ₪) X 210 מ״ר אק׳ X 2 יח׳ לופט = 882,000 ₪

סה״כ השבחה = 3,420,000 ₪ (כך נרשם)

ובמעוגל 3,400,000 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי המבקשים :</u>

שווי מ״ר מבונה ממוצע = 4,800 ₪ (לפי 600,000 ₪ ליח״ד של 125 מ״ר)

שמאי המבקשים הציב טבלת מצב קודם וטבלת מצב חדש בהנחות הבאות:

- מקדם תוספת שווי של 1% בין שתי קומות סמוכות
- מקדם תוספת של 15% לדירת דופלקס
- מקדם תוספת של 30% לדירת גן
- ערך שולי של 70% לשטח שמעבר ל- 130 מ״ר לדירת פנטהאוז.
- ערך שולי של 65% לשטח שמעבר ל- 130 מ״ר לדירת דופלקס.
- מקדם מרפסת = 30%, לשטח מרפסת שמעבר ל- 20 מ״ר מקדם 20% ולשטח מרפסת שמעבר ל- 50 מ״ר מקדם 15% בגין שוליות.
- מקדם מרפסת גג עליונה לפנטהאוז = 30%

שמאי המבקשים מניח כי במצב הקודם ימוקמו 5 יח״ד לקומה בקומות 1-8, ובמצב החדש 4 יח״ד לקומה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

טבלת יחידות הדיור בבניין "במצב הקודם" ושווי הקרקע של כל אחת מהן:

מצב קודם											
תיאור	קומה	שטח עיקרי	מרפסת (עיקרי)	שטח דירה בסיסי	שטח שולי	שטח מרפסת	שטח אקוו'	מקדם קומה	שווי מ"ר עיקרי	שווי קרקע ליח"ד	תוספת ייחודיות
קומת קרקע (דירת גן)	קרקע	118.00		118.00			118.00	0.9053	4,345 ₪	512,755 ₪	666,581 ₪
קומת קרקע (דירת גן)	קרקע	118.00		118.00			118.00	0.9053	4,345 ₪	512,755 ₪	666,581 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 1	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9143	4,389 ₪	486,721 ₪	486,721 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 1	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9143	4,389 ₪	486,721 ₪	486,721 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 1	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9143	4,389 ₪	486,721 ₪	486,721 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 1	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9143	4,389 ₪	486,721 ₪	486,721 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 1	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9143	4,389 ₪	486,721 ₪	486,721 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 2	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9235	4,433 ₪	491,589 ₪	491,589 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 2	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9235	4,433 ₪	491,589 ₪	491,589 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 2	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9235	4,433 ₪	491,589 ₪	491,589 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 2	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9235	4,433 ₪	491,589 ₪	491,589 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 2	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9235	4,433 ₪	491,589 ₪	491,589 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 3	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9327	4,477 ₪	496,504 ₪	496,504 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 3	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9327	4,477 ₪	496,504 ₪	496,504 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 3	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9327	4,477 ₪	496,504 ₪	496,504 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 3	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9327	4,477 ₪	496,504 ₪	496,504 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 3	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9327	4,477 ₪	496,504 ₪	496,504 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 4	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9420	4,522 ₪	501,470 ₪	501,470 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 4	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9420	4,522 ₪	501,470 ₪	501,470 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 4	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9420	4,522 ₪	501,470 ₪	501,470 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 4	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9420	4,522 ₪	501,470 ₪	501,470 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 4	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9420	4,522 ₪	501,470 ₪	501,470 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 5	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9515	4,567 ₪	506,484 ₪	506,484 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 5	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9515	4,567 ₪	506,484 ₪	506,484 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 5	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9515	4,567 ₪	506,484 ₪	506,484 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 5	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9515	4,567 ₪	506,484 ₪	506,484 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 5	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9515	4,567 ₪	506,484 ₪	506,484 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 6	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9610	4,613 ₪	511,549 ₪	511,549 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 6	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9610	4,613 ₪	511,549 ₪	511,549 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 6	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9610	4,613 ₪	511,549 ₪	511,549 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 6	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9610	4,613 ₪	511,549 ₪	511,549 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 6	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9610	4,613 ₪	511,549 ₪	511,549 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 7	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9706	4,659 ₪	516,665 ₪	516,665 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 7	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9706	4,659 ₪	516,665 ₪	516,665 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 7	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9706	4,659 ₪	516,665 ₪	516,665 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 7	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9706	4,659 ₪	516,665 ₪	516,665 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 7	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9706	4,659 ₪	516,665 ₪	516,665 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 8	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9803	4,705 ₪	521,831 ₪	521,831 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 8	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9803	4,705 ₪	521,831 ₪	521,831 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 8	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9803	4,705 ₪	521,831 ₪	521,831 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 8	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9803	4,705 ₪	521,831 ₪	521,831 ₪
דירת 4 חדרים	קומה 8	107.00		107.00		13.00	110.90	0.9803	4,705 ₪	521,831 ₪	521,831 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 9	128.50		128.50		13.00	132.40	0.9901	4,752 ₪	629,228 ₪	629,228 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 9	128.50		128.50		13.00	132.40	0.9901	4,752 ₪	629,228 ₪	629,228 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 9	128.50		128.50		13.00	132.40	0.9901	4,752 ₪	629,228 ₪	629,228 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 9	128.50		128.50		13.00	132.40	0.9901	4,752 ₪	629,228 ₪	629,228 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 10	128.50		128.50		13.00	132.40	1.0000	4,800 ₪	635,520 ₪	635,520 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 10	128.50		128.50		13.00	132.40	1.0000	4,800 ₪	635,520 ₪	635,520 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 10	128.50		128.50		13.00	132.40	1.0000	4,800 ₪	635,520 ₪	635,520 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 10	128.50		128.50		13.00	132.40	1.0000	4,800 ₪	635,520 ₪	635,520 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 11	124.59		124.59		12.00	128.19	1.0000	4,800 ₪	615,312 ₪	615,312 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 11	124.59		124.59		12.00	128.19	1.0000	4,800 ₪	615,312 ₪	615,312 ₪
לופט 5 חדרים	קומות 12-11	168.80	10.28	130.00	49.08	25.00	166.90	1.0000	4,800 ₪	801,130 ₪	921,299 ₪
לופט 5 חדרים	קומות 12-11	168.80	10.28	130.00	49.08	25.00	166.90	1.0000	4,800 ₪	801,130 ₪	921,299 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 12	124.59		124.59		11.96	128.18	1.0100	4,848 ₪	621,407 ₪	621,407 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 12	124.59		124.59		11.96	128.18	1.0100	4,848 ₪	621,407 ₪	621,407 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 13	128.50		128.50		14.00	132.70	1.0201	4,896 ₪	649,763 ₪	649,763 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 13	128.50		128.50		14.00	132.70	1.0201	4,896 ₪	649,763 ₪	649,763 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 13	128.50		128.50		14.00	132.70	1.0201	4,896 ₪	649,763 ₪	649,763 ₪
דירת 5 חדרים	קומה 13	128.50		128.50		14.00	132.70	1.0201	4,896 ₪	649,763 ₪	649,763 ₪
מיניפנטהאוז 5 חדרים	קומה 14	192.10	25.51	130.00	87.61	101	206.48	1.0303	4,945 ₪	1,021,121 ₪	1,021,121 ₪
מיניפנטהאוז 5 חדרים	קומה 14	192.10	25.51	130.00	87.61	101	206.48	1.0303	4,945 ₪	1,021,121 ₪	1,021,121 ₪
מיניפנטהאוז 5 חדרים	קומה 15	192.10	8.02	130.00	70.12	33	185.63	1.0406	4,995 ₪	927,183 ₪	927,183 ₪
מיניפנטהאוז 5 חדרים	קומה 15	192.10	8.02	130.00	70.12	33	185.63	1.0406	4,995 ₪	927,183 ₪	927,183 ₪
מיניפנטהאוז 5 חדרים	קומה 16	171.10	13.70	130.00	54.80	36	175.62	1.0510	5,045 ₪	885,976 ₪	885,976 ₪
מיניפנטהאוז 5 חדרים	קומה 16	171.10	13.70	130.00	54.80	36	175.62	1.0510	5,045 ₪	885,976 ₪	885,976 ₪
מיניפנטהאוז 5 חדרים	קומה 17	155.87	4.86	130.00	30.73	31	157.62	1.0615	5,095 ₪	803,116 ₪	803,116 ₪
מיניפנטהאוז 5 חדרים	קומה 17	155.87	4.86	130.00	30.73	31	157.62	1.0615	5,095 ₪	803,116 ₪	803,116 ₪
מיניפנטהאוז 5 חדרים	קומה 18	138.05	8.91	130.00	16.96	26	147.04	1.0721	5,146 ₪	756,684 ₪	756,684 ₪
מיניפנטהאוז 5 חדרים	קומה 18	138.05	8.91	130.00	16.96	26	147.04	1.0721	5,146 ₪	756,684 ₪	756,684 ₪
פנטהאוז 5 חדרים	קומה 19	122.73		122.73		30.52	128.83	1.0829	5,198 ₪	669,642 ₪	669,642 ₪
מרפסת גג פרטית	קומה 19					102.50	30.75	1.0829	5,198 ₪	159,830 ₪	159,830 ₪
פנטהאוז 5 חדרים	קומה 19	122.73		122.73		30.52	128.83	1.0829	5,198 ₪	669,642 ₪	669,642 ₪
מרפסת גג פרטית	קומה 19					102.50	30.75	1.0829	5,198 ₪	159,830 ₪	159,830 ₪
סה"כ	**72**	**8980.42**				**1496.70**		**סה"כ שווי מצב קודם**			**43,918,408 ₪**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

טבלת יחידות הדיור בבניין "במצב החדש" ושווי הקרקע של כל אחת מהן:

מצב חדש												
קומה	תיאור	טיפוס	שטח עיקרי	מרפסת (עיקרי)	שטח דירה בסיסי	שטח שולי	שטח מרפסת	שטח אקוו'	מקדם קומה	שווי מ"ר עיקרי	שווי קרקע ליח"ד	תוספת יחודיות
1	דירת 4 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	100.00		100.00		11.92	103.58	0.9143	4,389 ₪	454,578 ₪	454,578 ₪
2	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		107.53		11.92	111.11	0.9235	4,433 ₪	492,502 ₪	492,502 ₪
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		107.53		11.92	111.11		4,433 ₪	492,502 ₪	492,502 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		12.00	118.19		4,433 ₪	523,903 ₪	523,903 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		12.00	118.19		4,433 ₪	523,903 ₪	523,903 ₪
3	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		107.53		11.92	111.11	0.9327	4,477 ₪	497,427 ₪	497,427 ₪
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		107.53		11.92	111.11		4,477 ₪	497,427 ₪	497,427 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		12.00	118.19		4,477 ₪	529,142 ₪	529,142 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		12.00	118.19		4,477 ₪	529,142 ₪	529,142 ₪
4	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		107.53		11.92	111.11	0.9420	4,522 ₪	502,401 ₪	502,401 ₪
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		107.53		11.92	111.11		4,522 ₪	502,401 ₪	502,401 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		12.00	118.19		4,522 ₪	534,434 ₪	534,434 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		12.00	118.19		4,522 ₪	534,434 ₪	534,434 ₪
5	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		107.53		11.92	111.11	0.9515	4,567 ₪	507,425 ₪	507,425 ₪
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		107.53		11.92	111.11		4,567 ₪	507,425 ₪	507,425 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		12.00	118.19		4,567 ₪	539,778 ₪	539,778 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		12.00	118.19		4,567 ₪	539,778 ₪	539,778 ₪
6	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		107.53		12.00	111.13	0.9610	4,613 ₪	512,610 ₪	512,610 ₪
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		107.53		12.00	111.13		4,613 ₪	512,610 ₪	512,610 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		12.00	118.19		4,613 ₪	545,176 ₪	545,176 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		12.00	118.19		4,613 ₪	545,176 ₪	545,176 ₪
7	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		107.53		12.00	111.13	0.9706	4,659 ₪	517,736 ₪	517,736 ₪
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		107.53		12.00	111.13		4,659 ₪	517,736 ₪	517,736 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		12.00	118.19		4,659 ₪	550,627 ₪	550,627 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		12.00	118.19		4,659 ₪	550,627 ₪	550,627 ₪
8	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		107.53		12.00	111.13	0.9803	4,705 ₪	522,913 ₪	522,913 ₪
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		107.53		12.00	111.13		4,705 ₪	522,913 ₪	522,913 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		12.00	118.19		4,705 ₪	556,134 ₪	556,134 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		12.00	118.19		4,705 ₪	556,134 ₪	556,134 ₪
9	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		107.53		12.00	111.13	0.9901	4,752 ₪	528,143 ₪	528,143 ₪
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		107.53		12.00	111.13		4,752 ₪	528,143 ₪	528,143 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		12.00	118.19		4,752 ₪	561,695 ₪	561,695 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		12.00	118.19		4,752 ₪	561,695 ₪	561,695 ₪
10	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		107.53		12.00	111.13	1.0000	4,800 ₪	533,424 ₪	533,424 ₪
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		107.53		12.00	111.13		4,800 ₪	533,424 ₪	533,424 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		12.00	118.19		4,800 ₪	567,312 ₪	567,312 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		12.00	118.19		4,800 ₪	567,312 ₪	567,312 ₪
11	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		107.53		12.00	111.13	1.0000	4,800 ₪	533,424 ₪	533,424 ₪
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		107.53		12.00	111.13		4,800 ₪	533,424 ₪	533,424 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		12.00	118.19		4,800 ₪	567,312 ₪	567,312 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		12.00	118.19		4,800 ₪	567,312 ₪	567,312 ₪
12	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		107.53		12.00	111.13	1.0100	4,848 ₪	538,758 ₪	538,758 ₪
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		107.53		12.00	111.13		4,848 ₪	538,758 ₪	538,758 ₪
12,13	לופט 5 חדרים חזית-דרום-מערב	D1	168.00	8.30	130.00	46.30	23.88	164.87	1.0100	4,848 ₪	799,295 ₪	919,189 ₪
	לפט 5 חדרים חזית-צפון מזרח	D2	168.00	8.30	130.00	46.30	23.88	164.87		4,848 ₪	799,295 ₪	919,189 ₪
13	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		107.53		12.00	111.13	1.0201	4,896 ₪	544,146 ₪	544,146 ₪
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		107.53		12.00	111.13		4,896 ₪	544,146 ₪	544,146 ₪
14	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		107.53		12.00	111.13	1.0303	4,945 ₪	549,587 ₪	549,587 ₪
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		107.53		12.00	111.13		4,945 ₪	549,587 ₪	549,587 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		12.00	118.19		4,945 ₪	584,502 ₪	584,502 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		12.00	118.19		4,945 ₪	584,502 ₪	584,502 ₪
15	דירת 5 חדרים חזית-קדמית	T1	240.06		130.00	110.06	24.00	211.84	1.0406	4,995 ₪	1,058,129 ₪	1,058,129 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		12.00	118.19		4,995 ₪	590,347 ₪	590,347 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		12.00	118.19		4,995 ₪	590,347 ₪	590,347 ₪
16	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		12.00	118.19	1.0510	5,045 ₪	596,251 ₪	596,251 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		12.00	118.19		5,045 ₪	596,251 ₪	596,251 ₪
16-17	לופט 5 חדרים כנף-דרום מערב	C1	158.80	10.28	130.00	39.08	25.00	160.40	1.0510	5,045 ₪	809,204 ₪	930,584 ₪
	לופט 5 חדרים כנף-צפון מזרח	C2	158.80	10.28	130.00	39.08	25.00	160.40		5,045 ₪	809,204 ₪	930,584 ₪
17	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		114.59		11.96	118.18	1.0615	5,095 ₪	602,152 ₪	602,152 ₪
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		114.59		11.96	118.18		5,095 ₪	602,152 ₪	602,152 ₪
18	מיניפנטהאוז 5 חדרים - דרום מערב	E1	182.10	25.51	130.00	77.61	101.00	199.48	1.0721	5,146 ₪	1,026,558 ₪	1,026,558 ₪
	מיניפנטהאוז 5 חדרים - צפון מזרח	E2	182.10	25.51	130.00	77.61	101.00	199.48		5,146 ₪	1,026,558 ₪	1,026,558 ₪
19	מיניפנטהאוז 5 חדרים - דרום מערב	F1	182.10	8.02	130.00	60.12	42.71	180.63	1.0829	5,198 ₪	938,842 ₪	938,842 ₪
	מיניפנטהאוז 5 חדרים - צפון מזרח	F2	182.10	8.02	130.00	60.12	42.71	180.63		5,198 ₪	938,842 ₪	938,842 ₪
20	מיניפנטהאוז 5 חדרים - דרום מערב	G1	161.10	13.70	130.00	44.80	36.30	168.62	1.0937	5,250 ₪	885,203 ₪	885,203 ₪
	מיניפנטהאוז 5 חדרים - צפון מזרח	G2	161.10	13.70	130.00	44.80	36.30	168.62		5,250 ₪	885,203 ₪	885,203 ₪
21	מיניפנטהאוז 5 חדרים - דרום מערב	H1	145.87	4.86	130.00	20.73	30.54	150.62	1.1046	5,302 ₪	798,610 ₪	798,610 ₪
	מיניפנטהאוז 5 חדרים - צפון מזרח	H1	145.87	4.86	130.00	20.73	30.54	150.62		5,302 ₪	798,610 ₪	798,610 ₪
22	מיניפנטהאוז 5 חדרים - דרום מערב	I1	128.05	8.91	130.00	6.96	25.82	140.04	1.1157	5,355 ₪	749,922 ₪	749,922 ₪
	מיניפנטהאוז 5 חדרים - צפון מזרח	I2	128.05	8.91	130.00	6.96	25.82	140.04		5,355 ₪	749,922 ₪	749,922 ₪
23	פנטהאוז 5 חדרים - דרום מערב	J1	112.73		112.73		30.52	118.83	1.1268	5,409 ₪	642,745 ₪	642,745 ₪
	מרפסת גג פרטית	J1					90.50	27.15		5,409 ₪	146,848 ₪	146,848 ₪
	פנטהאוז 5 חדרים - צפון מזרח	J2	112.73		112.73		30.52	118.83	1.1268	5,409 ₪	642,745 ₪	642,745 ₪
	מרפסת גג פרטית	J2					90.50	27.15		5,409 ₪	146,848 ₪	146,848 ₪
סה"כ		**72**	**8981.02**				**1495.74**			**סה"כ שווי מצב חדש**		**44,848,229 ₪**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שמאי המבקשים מוסיף ל"מצב החדש" מקדם בגובה של 0.5% המבטא לדעתו את המרכיבים הבאים:

- מקדם גובה בניין - תוספת שווי בשיעור של 3.5%
- מקדם עלויות מימון - תוספת עלויות מימון של 3% (מקדם 0.97087)

1.035 (מקדם גובה) X 0.97087 (מקדם תוספת עלויות מימון) = 1.005 (במעוגל)

שמאי המבקשים מפחית מהמצב החדש את ההפחתות הבאות:

- הפחתה בגין עלויות בניה עודפות - 1% מסה"כ עלויות הבניה בגין תוספת הבניה לגובה (67,685,000 ₪ עלויות בניה לפי דוח אפס X 1% = 676,850 ₪).
- הפחתה בגין פוטנציאל לאישור הקלה - לדעתו שווי הקרקע מגלם פוטנציאל גבוה לאישור ההקלה - הפחתה בשיעור 20% מההשבחה בגין הפוטנציאל לאישור ההקלה.

תחשיב

סה"כ שווי מצב חדש לפי הטבלה לעיל	44,848,229 ₪
שווי מצב חדש "משוקלל" (תוספת 0.5%)	45,065,939 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	43,918,408 ₪
הפרש בין המצבים	1,147,531 ₪
עלויות בניה "עודפות"	676,850 ₪
הפרש בין המצבים בניכוי עלויות בניה עודפות	470,681 ₪
לאחר הפחתה של 20% בגין פוטנציאל לאישור ההקלה	376,545 ₪
השבחה במעוגל	377,000 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

<u>שווי קרקע ליח״ד</u>

הצדדים חלוקים ביחס לשווי קרקע ליח״ד. לדעת שמאי הועדה שווי קרקע ליח״ד כולל הוצ׳ פיתוח **ובהתאמה** למיקום הינו בממוצע של 850,000 ₪. בעוד שמאי המבקשים קובע כי שווי קרקע ליח״ד כולל הוצ׳ פיתוח ליח״ד הינו לפי, 600,000 ₪.

שמאי הועדה הגיע בתחשיביו - לפני התאמה למיקום - לשווי ממוצע של 727,000 ₪/ליח״ד וזאת על בסיס מכרזי ממ״י, בין היתר ע״י חלוקת סכום הזכייה במקדם 0.91 בטענה כי זכייה במכרז של המינהל מקצה 91% מהזכויות ולכן יש להביא בחשבון את מלא הזכויות במגרש.

אינני מקבל גישה זו. הזכייה במכרז המינהל הינה לזכויות חכירה מלאות ולא חלקיות (הערך המחושב של 91% קשור לתחשיב היוון דמי חכירה השנתיים ע״י המינהל ואינו קשור להיקף זכויות החכירה, חלקיות או מלאות). על פי נתוני המבקשים תקופת החכירה לפי חוזה החכירה מהמינהל נקבע ל- 49 שנה ותקופת חכירה נוספת של 49 שנה סה״כ 98 שנים, הערך הנוכחי לפי שיעור היוון של 5% לשנה, 98 שנים מניב תוצאה שהיא פחותה מאחוז אחד.

אני קובע כי השווי ששולם הוא שווי שוק של זכויות החכירה ויש להתייחס לתוצאות המכרזים כמות שהם ללא שינוי.

התוצאה המתקבלת מהמכרזים שהציג הינה שווי מרכיב קרקע כולל הוצ׳ פיתוח המגיע לכדי <u>673,327 ₪</u> ליח״ד ממוצעת (לפני התאמות כלשהן)

שמאי המבקשים מתייחס למכרזי ממ״י ומחשב את מרכיב הקרקע ליח״ד מתוך שלושת ההצעות הגבוהות מכל מכרז ולא מתוך ההצעות הזוכות בלבד, לדעתו דרך זו מבטאת בצורה נכונה יותר את ״הקונה הסביר״

איני מקבל גישה זו. אילו היה מדובר במכרז בודד שנרכש במחיר גבוה במיוחד אולי היה מקום לשקול טיעון כזה. במקרה שלפנינו מדובר בתוצאות של 10 מכרזים שונים שתוצאותיהם ביחד משקללות ומאזנות אחד את השני. התוצאות הזוכות בכללותן הן אלו שמהן ניתן לגזור את השווי. לפיכך החישובים יבוצעו עפ״י ההצעות הזוכות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

התוצאה המתקבלת מהמכרזים שהציג הינה שווי מרכיב קרקע כולל הוצ' פיתוח המגיע לכדי 661,459 ₪ ליח"ד ממוצעת (לפני התאמות כלשהן)

יוצא איפה כי מרכיב קרקע כולל הוצ' פיתוח הינו בגבולות 666,000 ₪ ליח"ד ממוצעת.

כאמור שמאי הצדדים חישבו את שווי מרכיב הקרקע כולל הוצאות פיתוח. במקרה זה הוצאות הפיתוח הינן קבועות למגרש ולמספר יח"ד.
ההקלה היא לניוד שטחים בין הקומות על מנת לשפר את מגוון טיפוסי הדירות.
שטח הבניה הכולל ומספר יח"ד לא השתנה. שינוי מספר הקומות בבניין ו/או ניוד שטחים מקומה לקומה אינו משפיע על הוצאות הפיתוח.
במידה ושמאי הועדה היה קובע את ההשבחה בגין ההקלה על פי העיקרון החשוב של שווי מצב קודם לעומת שווי במצב חדש, היה מקבל נתון המנטרל את הוצאות הפיתוח בשני המצבים. כך שגורם זה היה מתקזז. "הערך המוסף " של ההקלה נוצר מתרומת הניוד לתכנון משופר של הדירות בבניין.
המסקנה היא כי במקרה זה ולעניין היטל ההשבחה, יש לחשב את שווי מרכיב הקרקע ללא הוצ' הפיתוח.
לפי חישוביי הוצאות הפיתוח במכרזים לעיל הינן ברמה של 126,000 ₪ ליח"ד בממוצע.

מאחר ועל פי המכרזים לעיל מרכיב הקרקע כולל הוצ' פיתוח הינו בגבולות 666,000 ₪ ליח"ד ממוצעת, אני קובע כי שווי מרכיב הקרקע ליח"ד ללא הוצ' פיתוח הינו 540,000 ₪.

<u>לעניין המיקום</u>
מגרש 1002 ממוקם בחלק הצפון מערבי של תכנית נת/20/401/א"/1 . למגרש נוף פתוח לים מעבר לשטח פתוח. לדעתי מיקום הנכס טוב יותר ממרבית המגרשים בתכנית וכן ביחס למגרשי ההשוואה שנלקחו ממכרזי המינהל. מגרש 1002 אינו נחות בהשוואה למגרש 1003 הממוקם דרום מערבית לו. לאור זאת לדעתי יש לבצע התאמה למיקום לפי מקדם של 1.15

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>לעניין מקדם שוליות לדירות גדולות מ-130 מ״ר</u>

לדעת שמאי המבקשים יש לבצע הפחתה בגין שוליות לדירות הגדולות מ-130 מ״ר. אני סבור כי, במיקום הזה ובחשיפה לנוף פתוח ולים, הביקוש הוא לדירות גדולות יותר. אין מצב של ״תוספת שולית פוחתת״, וסביר כי תוספת השטחים והתכנון השונה, ייצרו מצב של ״תוספת שולית עולה״. בשל הזהירות אני קובע כי בדירות פנטהאוז לופט ודופלקס שבקומות הגבוהות בבניין המהווה קו ראשון לים אין להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות, לשטח שמעל ל- 130 מ״ר ועד לשטח המתוכנן.
אותם שיקולים רלוונטיים גם למרפסות, כולל למרפסות גדולות בשטחים שאושרו.

<u>לעניין טענת הוספת פוטנציאל ההקלה למצב הקודם:</u>

לטענת שמאי המבקשים קיים נוהג לאשר תוספת קומות בהקלה כולל במגרשים במתחם עצמו, ובהסתמך על שומה מכרעת לנכס בגוש 9045 חלקה 5 - רח׳ אהוד מנור 8 , מייחס שמאי המבקשים שיעור של 20% מההשבחה כפוטנציאל שיש להפחיתו.

עניין הפוטנציאל בגין הקלה כמותית והשיקול האם ניתן להוסיף חלק מהפוטנציאל למצב הקודם, נדון על ידי ועדת ערר (ירושלים) 49/10 פרידוולד אלי נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים (יו״ר הועדה עו״ד גלעד הס): הועדה דנה במצבים השונים בהן קיימת אפשרות כי:
״היקף הצפיות במקרקעי התוכנית וסבירות הסיכוי כי יאושרו בהם הקלות הינה שאלה עובדתית – שמאית שעל השמאי המכריע לבחון״. (סעיף 52 להחלטה), אולם ועדת הערר מבהירה מנגד (מצטטת פסיקה), כי: ״...הרי בריא כי ההקלות הכמותיות ״נבלעות״ בגדר פוטנציאל זה. לא ניתן להוסיף על השווי במצב התכנוני הקודם גם בגין פוטנציאל ההקלות וגם בגין פוטנציאל תכנוני כללי, היות והקונה הסביר או שהיה מנצל את ההקלות או שהיה עורך תכנית חדשה״. (סעיף 55 לערר).

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

בהחלטת אחרת של ועדת הערר (יו"ר גלעד הס) ערר מס': ים – 11/ 440- 81 רייז הלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (ניתן ביום 26.12.2011) מציינת ועדת הערר שני מבחנים לעניין הציפיות

"

45. כמבואר לעיל, הפסיקה הציגה שני מבחני עזר לתיחום ההתחשבות בצפיות במסגרת מצב קודם לצורך תחשיב היטל השבחה:
46. המבחן הראשון הינו כי את היטל ההשבחה יש לגבות רק כאשר יש קשר סיבתי בין הפעולה התכנונית לבין ההשבחה, ומכאן נובע כי פעולות אשר להן אין קשר סיבתי כאמור אין מקום להטיל היטל השבחה בגינן.
47. המבחן השני הינו, כי יש להימנע ממצב בו ההתחשבות בצפיות תרוקן מתוכן את החיוב בהיטל ההשבחה בגין אותן פעולות אשר אכן יצרו השבחה ואשר יש בינן לבין ההשבחה קשר סיבתי. "

בהחלטה נוספת של אותה ועדת הערר (יו"ר הועדה עו"ד גלעד הס), ערר מס': ים – 11/ 403- 81 חברת י.ש. אבן ישראל בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, (ניתן ביום 24.1.2012) עמוד 16 סעיף 101:

"כאשר עורכים תחשיב היטל השבחה בגין הקלה כמותית, הרי הדין הינו כי יש לנכות מהשווי במצב קודם את השווי הנטבע מהצפי לקבלת ההקלה הכמותית (כפי שמנקים מההשבחה בגין תוכנית את השווי שנוצר לאור הליכי התוכנית). לכן השווי הגלום בצפייה להקלה במצב הקודם אינו רלוונטי בקביעת שווי ההשבחה מכוח הקלה כמותית, אלא רק כאשר מחשבים השבחה מכח תוכנית"

בחינת הפסיקה והחלטות ועדת הערר מובילות לכך שכאשר מדובר בהשבחה מכוח הקלה אין להביא בחשבון ערך פוטנציאל הנובע מציפייה לקבלת ההקלה מפני שמשמעות הדבר לרוקן מתוכן את החיוב בהיטל ההשבחה בגין מתן ההקלה אשר יצרה את ההשבחה .

הזכות של הועדה המקומית לתת הקלה, לא ממוקדת למיקום ספציפי, לא לשימוש ספציפי, לא לתאריך ניצול ספציפי, לא לנכס ספציפי, ולא מובטח כי תאושר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

לסיכום, ההקלה מהווה מכשיר בידי הועדה המקומית, אשר נועד לאפשר בשלב ההכנות לבנייה לשפר את ההליך התכנוני עד למיצויו. במועד מתן ההקלה ניתן לזהות בוודאות את מהות ההקלה, את השימוש שייעשה ואת התרומה לשיפור התכנון ולשווי המקרקעין.
אני סבור כי, הפוטנציאל ידוע לכל אדריכל, מתכנן ויזם והוא טמון בשווי המקרקעין כפי שבא לידי ביטוי ב -"שווי השוק" של המקרקעין הנישום. הוספתו כסכום נוסף מהווה כפל.

אני קובע כי במקרה זה אין להוסיף לשווי שנקבע תוספת שווי בגין פוטנציאל הקלה.

<u>לעניין עלויות בניה עודפות</u>
שמאי המבקשים טוען לתוספת עלויות בניה במצב החדש הנובעות מהגבהת הבניין ב-4 קומות (מקומה 19 לקומה 23). לחיזוק טענתו הפנה לשומה מכרעת (גוש 9090 חלקה 3 קרית השרון, נתניה)

מבנה בן 19 קומות ומבנה בן 23 קומת מהווים בניין רב קומות. שני המבנים בגדר מבנים רב קומתיים, איני רואה הבדל בדרישות התכנוניות השונות בשני המקרים, וכן בהתאם לתקנות התכנון והבניה אין דרישות בניה שונות בין שני המקרים.

להערכת שמאי המבקשים תוספת עלויות הבניה נאמדת במקרה הנדון בשיעור של 1% מסך עלויות הבניה שנקבעו ב- "דו"ח אפס".

עיינתי ב-"דו"ח אפס". בדו"ח צוינו הזכויות והאפשרויות במצב הקודם וכן הבניה במצב החדש , אולם אין התייחסות לגידול בעלויות הבניה עקב הגבהת הבניין ב-4 קומות (מ- 19 ל- 23) שכאמור נותר באותו שטח עיקרי ובאותו מס' יחידות דיור.

לפי שמאי המבקשים במצב הקודם ניתן היה לתכנן בקומות 1-8, 5 יח"ד בקומה. לעניין זה, ייתכן מצב כפי שטוען שמאי הועדה לפיו 5 דירות בקומה תיצורנה דירה אחת בעייתית אשר פוגמת בתכנון של יתר הדירות. במסגרת הזהירות לא הבאתי בחישוב המצב הקודם הפחתה לעניין זה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

על פי ה-"דו"ח אפס" במצב הקודם שטחי השירות (לא כולל שטחים תת קרקעיים) שהוקצו הינם כ-65 מ"ר ליח"ד. בעוד שבמצב החדש שטחי השרות (לא כולל שטחים תת קרקעיים) מהווים כ-62.5 מ"ר בלבד (סה"כ 4,494.9 מ"ר), תוספת 4 הקומות לא שינתה את השטח העיקרי ,העלות הנוספת בגין תוספת של 4 קומות מתקזזת מול הפחתת רוחב המבנה שנוצרה עם ביטול הדירה החמישית בשמונה הקומות הראשונות. ביטול הדירה החמישית שיפר את התכנון של יתר 4 הדירות, ויצר תכנון יעיל וטוב יותר לשטחים ציבוריים במתכונת של 23 קומות 4 יח"ד לקומה סטנדרטית.

לא הוכח כי במקרה זה קיימות עלויות בניה עודפות במעבר מבניה של 19 קומות ל- 23 קומות (ללא שינוי בשטח ובמספר היחידות).

<u>לעניין מקדם עלויות מימון</u>

לדעת שמאי המבקשים ישנו סיכון מימוני גדול יותר במצב החדש הנובע מהעובדה כי בניית הבניין חייבת להימשך ברצף עד לסיומו ללא התחשבות בקצב מכירת הדירות. לדעת שמאי המבקשים יש פגיעה בגמישות קצב בניית הדירות ביחס לקצב מכירת הדירות, לטענתו במצב הקודם ניתן היה לבנות את הבניין בקצב משתנה כפונקציה של קצב מכירת הדירות. לדעת שמאי המבקשים במצב החדש יש לבנות את הבניין בקצב מהיר יותר.

גם טענה זו של שמאי המבקשים איננה מקובלת. בשני המצבים מדובר בבניין אחד עם אותו מספר יחידות דיור וסה"כ שטח עיקרי זהה. הטענה שבבניין בן 19 קומות אפשר לבנות בקצב משתנה בעוד שבבניין בן 23 קומות הדבר לא ניתן אינה מקובלת עלי . בנוסף אני סבור כי "ההקלה", יצרה מגוון נוסף של דירות אטרקטיביות. הגדלת מגוון הדירות למכירה גם מגדילה את קהל היעד ומחישה את המכירה ולא להיפך. מבחינה זו סביר שדירות אלו תימכרנה קודם או לפחות במקביל למכירת דירות סטנדרטיות, ותשפרנה את מאזן המימון. אין לדעתי מקום להוספת עלויות מימון.

<u>לעניין מקדם התאמה לקומות</u>

שמאי הועדה בהסתמך על נתוני ההשוואה מפרויקט "דמרי בשמורת-ים" (מגרש 1003) ביום 1.9.2011 קובע הפרש שווי ראוי של 15,000 ₪ בין שתי קומות סמוכות וכן קובע הפרש שווי בין דירה רגילה ללופט לפי מקדם 1.3

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

לטענת שמאי המבקשים הפרש השווי בין קומה לקומה הינו בסביבות 1% ומסתמך על שומה מכרעת גוש 9039 חלקה 10, מגרש 1003 א' + ב', שם הובא בחשבון הפרש שווי בשיעור של 1% בין שתי קומות סמוכות.

פרוייקט דמרי בשמורת-ים - מגרש 1003 הינו מגרש גובל ובעל מאפיינים דומים לנכס הנדון. מתוך נתוני היצע המכירות שנמסרו ע"י שמאי הועדה (כמפורט בסעיף 11.1 לעיל) עולה כי ההפרש בין שתי קומות סמוכות **<u>בנויות</u>** הינו בגבולות 1%. מאחר ועלויות הבניה ככלל הן אחידות וכפי שהובהר לעיל גם הוצאות הפיתוח הן קבועות ליח"ד יוצא כי הפרש השווי בא לידי ביטוי במרכיב הקרקע ללא פיתוח.
מרכיב הקרקע ללא הוצ' פיתוח מהווה כ- 33% מעלות הדירה הבנויה יוצא איפה שההפרש בשווי מרכיב הקרקע ללא פיתוח בין גובה של שתי קומות סמוכות הינו כ- 3% (1% / 0.33) לצורך הזהירות אני קובע כי החישוב יהיה לפי הפרש שווי למרכיב הקרקע ללא הוצ' פיתוח בין שתי קומות סמוכות לפי 2.5%

<u>שטחים</u>

<u>מצב חדש</u>

להלן נתוני שטחי הדירות בבניין עפ"י תשריט הבקשה להיתר:

- שטח בשימוש עיקרי - 8,821.86 מ"ר
- מרפסות מקורות ע"ח שטח עיקרי - 159.16 מ"ר
- שטח מרפסות פתוחות
  - גזוזטראות - 860.44 מ"ר
  - גג / מרפסת גג - 623.30 מ"ר
- סה"כ מרפסות פתוחות - 1,483.74 מ"ר

<u>מצב קודם</u>

השטחים חושבו על בסיס טבלת יחידות הדיור כפי שהוצג ע"י שמאי המבקשים:

- שטח בשימוש עיקרי - 8,837.86 מ"ר
- מרפסות מקורות ע"ח שטח עיקרי - 142.56 מ"ר
- שטח מרפסות פתוחות - 1,496.70 מ"ר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>חישוב שווי מ״ר מבונה קרקע ללא הוצ׳ פיתוח לדירה ממוצעת</u>

- שווי קרקע ללא הוצ׳ פיתוח לדירה ממוצעת בבניין:

  540,000 ₪ X 1.15 מיקום = 621,000 ₪

- שטח דירה ממוצעת מחושב

  125 מ״ר עיקרי + 12 מ״ר מרפסת (לפי מקדם 0.3) = 128.6 מ״ר אק׳

- שווי מ״ר מבונה ללא הוצ׳ פיתוח לדירה ממוצעת:

  621,000 ₪ \ 128.6 מ״ר = 4,829 ₪/מ״ר

אני קובע את התאמת שטח אק׳ ליחידות הדיור השונות עפ״י הפרמטרים הבאים:

- מקדם תוספת שווי למרכיב קרקע ללא פיתוח של 2.5% בין שתי קומות סמוכות
- מקדם תוספת לדירת לופט ופנטהאוז = 15%
- מקדם תוספת לדירת פנטהאוז עליונה = 25%
- מקדם תוספת לדירת גן = 30%
- מקדם מרפסת ומרפסת גג עליונה לפנטהאוז = 30% משווי מ״ר מבונה של היחידה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

טבלת יחידות הדיור בבניין "במצב הקודם" ושווי הקרקע של כל אחת מהן למועד קובע של 25/05/2011 - יום אישור ההקלה ע"י הועדה המקומית :

מצב קודם								
קומה	תיאור	שטח עיקרי	שטח מרפסת מקורה	שטח מרפסת	מקדם קומה	מקדם לוופט פנטהאוז	שטח אקוו'	שווי קרקע ליח"ד בש"ח
קרקע	קומת קרקע (דירת גן)	118.00			1.300		153.40	740,769
קרקע	קומת קרקע (דירת גן)	118.00			1.300		153.40	740,769
קומה 1	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.800		88.72	428,429
קומה 1	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.800		88.72	428,429
קומה 1	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.800		88.72	428,429
קומה 1	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.800		88.72	428,429
קומה 1	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.800		88.72	428,429
קומה 2	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.825		91.49	441,817
קומה 2	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.825		91.49	441,817
קומה 2	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.825		91.49	441,817
קומה 2	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.825		91.49	441,817
קומה 2	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.825		91.49	441,817
קומה 3	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.850		94.27	455,206
קומה 3	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.850		94.27	455,206
קומה 3	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.850		94.27	455,206
קומה 3	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.850		94.27	455,206
קומה 3	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.850		94.27	455,206
קומה 4	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.875		97.04	468,594
קומה 4	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.875		97.04	468,594
קומה 4	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.875		97.04	468,594
קומה 4	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.875		97.04	468,594
קומה 4	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.875		97.04	468,594
קומה 5	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.900		99.81	481,982
קומה 5	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.900		99.81	481,982
קומה 5	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.900		99.81	481,982
קומה 5	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.900		99.81	481,982
קומה 5	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.900		99.81	481,982
קומה 6	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.925		102.58	495,371
קומה 6	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.925		102.58	495,371
קומה 6	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.925		102.58	495,371
קומה 6	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.925		102.58	495,371
קומה 6	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.925		102.58	495,371
קומה 7	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.950		105.36	508,759
קומה 7	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.950		105.36	508,759
קומה 7	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.950		105.36	508,759
קומה 7	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.950		105.36	508,759
קומה 7	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.950		105.36	508,759
קומה 8	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.975		108.13	522,148
קומה 8	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.975		108.13	522,148
קומה 8	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.975		108.13	522,148
קומה 8	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.975		108.13	522,148
קומה 8	דירת 4 חדרים	107.00		13.00	0.975		108.13	522,148
קומה 9	דירת 5 חדרים	128.50		13.00	1.000		132.40	639,360
קומה 9	דירת 5 חדרים	128.50		13.00	1.000		132.40	639,360
קומה 9	דירת 5 חדרים	128.50		13.00	1.000		132.40	639,360
קומה 9	דירת 5 חדרים	128.50		13.00	1.000		132.40	639,360
קומה 10	דירת 5 חדרים	128.50		13.00	1.025		135.71	655,344
קומה 10	דירת 5 חדרים	128.50		13.00	1.025		135.71	655,344
קומה 10	דירת 5 חדרים	128.50		13.00	1.025		135.71	655,344
קומה 10	דירת 5 חדרים	128.50		13.00	1.025		135.71	655,344
קומה 11	דירת 5 חדרים	124.59		12.00	1.050		134.60	649,981
קומה 11	דירת 5 חדרים	124.59		12.00	1.050		134.60	649,981
קומות 11-12	דופלקס 5 חדרים	168.80	10.28	25.00	1.063		194.96	941,484
קומות 11-12	דופלקס 5 חדרים	168.80	10.28	25.00	1.063		194.96	941,484
קומה 12	דירת 5 חדרים	124.59		11.96	1.075		137.79	665,394
קומה 12	דירת 5 חדרים	124.59		11.96	1.075		137.79	665,394
קומה 13	דירת 5 חדרים	128.50		14.00	1.100		145.97	704,889
קומה 13	דירת 5 חדרים	128.50		14.00	1.100		145.97	704,889
קומה 13	דירת 5 חדרים	128.50		14.00	1.100		145.97	704,889
קומה 13	דירת 5 חדרים	128.50		14.00	1.100		145.97	704,889
קומה 14	מיניפנטהאוז 5 חדרים	192.10	25.51	101.00	1.125	1.15	310.83	1,501,010
קומה 14	מיניפנטהאוז 5 חדרים	192.10	25.51	101.00	1.125	1.15	310.83	1,501,010
קומה 15	מיניפנטהאוז 5 חדרים	192.10	8.02	32.71	1.150	1.15	274.45	1,325,341
קומה 15	מיניפנטהאוז 5 חדרים	192.10	8.02	32.71	1.150	1.15	274.45	1,325,341
קומה 16	מיניפנטהאוז 5 חדרים	171.10	13.70	36.30	1.175	1.15	258.87	1,250,095
קומה 16	מיניפנטהאוז 5 חדרים	171.10	13.70	36.30	1.175	1.15	258.87	1,250,095
קומה 17	מיניפנטהאוז 5 חדרים	155.87	4.86	30.54	1.200	1.15	232.44	1,122,448
קומה 17	מיניפנטהאוז 5 חדרים	155.87	4.86	30.54	1.200	1.15	232.44	1,122,448
קומה 18	מיניפנטהאוז 5 חדרים	138.05	8.91	25.82	1.225	1.15	214.18	1,034,258
קומה 18	מיניפנטהאוז 5 חדרים	138.05	8.91	25.82	1.225	1.15	214.18	1,034,258
קומה 19	פנטהאוז 5 חדרים	122.73		30.52	1.250	1.25	206.07	995,121
	מרפסת גג פרטית			102.50	1.250	1.25	48.05	232,018
קומה 19	פנטהאוז 5 חדרים	122.73		30.52	1.250	1.25	206.07	995,121
	מרפסת גג פרטית			102.50	1.250	1.25	48.05	232,018
	סה"כ					**סה"כ שווי מצב קודם**		**47,925,740**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

טבלת יחידות הדיור בבניין "במצב החדש" ושווי הקרקע של כל אחת מהן למועד קובע של

25/05/2011 - יום אישור ההקלה ע"י הועדה המקומית :

מצב חדש									
קומה	תיאור	טיפוס	שטח עיקרי	שטח מרפסת מקורה	שטח מרפסות וגג	מקדם קומה	מקדם לופט ופנטהאוז	שטח אקוו'	שווי קרקע ליח"ד בש"ח
1	דירת 4 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	100.00			0.800		80.00	386,320
2	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		11.92	0.825		91.66	442,638
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		11.92	0.825		91.66	442,638
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		12.00	0.825		97.51	470,860
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		12.00	0.825		97.51	470,860
3	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		11.92	0.850		94.44	456,051
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		11.92	0.850		94.44	456,051
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		12.00	0.850		100.46	485,129
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		12.00	0.850		100.46	485,129
4	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		11.92	0.875		97.22	469,465
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		11.92	0.875		97.22	469,465
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		12.00	0.875		103.42	499,397
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		12.00	0.875		103.42	499,397
5	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		11.92	0.900		100.00	482,878
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		11.92	0.900		100.00	482,878
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		12.00	0.900		106.37	513,666
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		12.00	0.900		106.37	513,666
6	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		12.00	0.925		102.80	496,398
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		12.00	0.925		102.80	496,398
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		12.00	0.925		109.33	527,934
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		12.00	0.925		109.33	527,934
7	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		12.00	0.950		105.57	509,814
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		12.00	0.950		105.57	509,814
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		12.00	0.950		112.28	542,203
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		12.00	0.950		112.28	542,203
8	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		12.00	0.975		108.35	523,231
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		12.00	0.975		108.35	523,231
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		12.00	0.975		115.24	556,471
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		12.00	0.975		115.24	556,471
9	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		12.00	1.000		111.13	536,647
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		12.00	1.000		111.13	536,647
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		12.00	1.000		118.19	570,740
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		12.00	1.000		118.19	570,740
10	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		12.00	1.025		113.91	550,063
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		12.00	1.025		113.91	550,063
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		12.00	1.025		121.14	585,008
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		12.00	1.025		121.14	585,008
11	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		12.00	1.050		116.69	563,479
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		12.00	1.050		116.69	563,479
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		12.00	1.050		124.10	599,276
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		12.00	1.050		124.10	599,276
12	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		12.00	1.075		119.46	576,895
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		12.00	1.075		119.46	576,895
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		12.00	1.075		127.05	613,545
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		12.00	1.075		127.05	613,545
13	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		12.00	1.100		122.24	590,311
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		12.00	1.100		122.24	590,311
13,14	דופלקס 5 חדרים חזית-דרום-מערב	D1	168.00	8.30	23.88	1.113		201.33	972,240
	דופלקס 5 חדרים חזית-צפון מזרח	D2	168.00	8.30	23.88	1.113		201.33	972,240
14	דירת 5 חדרים חזית-דרום-מערב	A1	107.53		12.00	1.125		125.02	603,728
	דירת 5 חדרים חזית-צפון מזרח	A2	107.53		12.00	1.125		125.02	603,728
15	דירת 5 חדרים חזית-קדמית	T1	240.06		24.00	1.150		284.35	1,373,121
	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		12.00	1.150		135.92	656,350
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		12.00	1.150		135.92	656,350
16	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		11.96	1.175		138.86	670,551
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		11.96	1.175		138.86	670,551
16-17	דופלקס 5 חדרים כנף-דרום מערב	C1	158.80	10.28	25.00	1.188		206.03	994,902
	דופלקס 5 חדרים כנף-צפון מזרח	C2	158.80	10.28	25.00	1.188		206.03	994,902
17	דירת 5 חדרים כנף-דרום מערב	B1	114.59		11.96	1.200		141.81	684,818
	דירת 5 חדרים כנף-צפון מזרח	B2	114.59		11.96	1.200		141.81	684,818
18	מיניפנטהאוז 5 חדרים - דרום מערב	E1	182.10	25.51	101.00	1.225	1.15	324.37	1,566,405
	מיניפנטהאוז 5 חדרים - צפון מזרח	E2	182.10	25.51	101.00	1.225	1.15	324.37	1,566,405
19	מיניפנטהאוז 5 חדרים - דרום מערב	F1	182.10	8.02	42.71	1.250	1.15	288.26	1,391,996
	מיניפנטהאוז 5 חדרים - צפון מזרח	F2	182.10	8.02	42.71	1.250	1.15	288.26	1,391,996
20	מיניפנטהאוז 5 חדרים - דרום מערב	G1	161.10	13.70	36.30	1.275	1.15	266.24	1,285,681
	מיניפנטהאוז 5 חדרים - צפון מזרח	G2	161.10	13.70	36.30	1.275	1.15	266.24	1,285,681
21	מיניפנטהאוז 5 חדרים - דרום מערב	H1	145.87	4.86	30.54	1.300	1.15	236.86	1,143,791
	מיניפנטהאוז 5 חדרים - צפון מזרח	H1	145.87	4.86	30.54	1.300	1.15	236.86	1,143,791
22	מיניפנטהאוז 5 חדרים - דרום מערב	I1	128.05	8.91	25.82	1.325	1.15	216.42	1,045,106
	מיניפנטהאוז 5 חדרים - צפון מזרח	I2	128.05	8.91	25.82	1.325	1.15	216.42	1,045,106
23	פנטהאוז 5 חדרים - דרום מערב	J1	112.73		30.52	1.350	1.25	205.68	993,241
	מרפסת גג פרטית	J1			90.50	1.350	1.25	45.82	221,244
	פנטהאוז 5 חדרים - צפון מזרח	J2	112.73		30.52	1.350	1.25	205.68	993,241
	מרפסת גג פרטית	J2			90.50	1.350	1.25	45.82	221,244
	סה"כ							**סה"כ שווי מצב חדש**	**50,543,744**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שווי מצב חדש	= 50,543,744 ₪
שווי מצב קודם	= 47,925,740 ₪
השבחה	= 2,618,004 ₪

13. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, גוש 9040 חלקה 4 מגרש 1002, רח' עוזי חיטמן פינת ישראל פוליאקוב, בניין מס' 2, "עיר ימים" בנתניה, הינה כדלקמן:

השבחה בגין אישור הקלות לתוספת 4 קומות – סך 2,618,004 ₪, נכון למועד קובע של 25/05/2011.

היטל ההשבחה – 1,309,002 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il