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 : 2478-2019

מספרנו : 1308-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

גוש 4245 חלקה 16 (חלק)

(מגרש מס' 107 לפי תב"ע תמל/1037)

באר יעקב

אוגוסט 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	:	30/08/2020
מס' מינוי	:	2478-2019
מספרנו	:	1308-04

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' 107 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 73839/1 הכוללת הקלות בניה.

3. דיון מקצועי

בתאריך 14/01/2020 קיימתי דיון בנושא. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י הח"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	:	ממזרח 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'	:	30 (בשטח 4,234 מ"ר)
מגרש	:	107 (עפ"י תכנית תמ"ל/1037)
שטח מגרש	:	4,236 מ"ר
מהות הנכס	:	מגרש לבניה רוויה
הזכויות בנכס	:	חכירה מהוונת

6. המועד הקובע

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/883 מיום 24/09/2019, שנערכה ע"י מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין (להלן-"שמאי המשיבה"), בצירוף מסמכים רלוונטיים.

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 10289 מתאריך 29/12/2019, שנערכה ע"י מר דני טרשנסקי וגב' איריס אינהורן, שמאי מקרקעין (להלן-"שמאי המבקש"), בצירוף מסמכים רלוונטיים.

7.3. חוזה חכירה.

7.4. תגובת שמאי המשיבה מס' מצ/822 מתאריך 05/01/2020.

7.5. תכנית בקשה להיתר מס' 73839/1.

[1] מועד קבלת החלטת מליאת הועדה המקומית לאישור בקשה מס' 73839/1.

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׳ 107 (עפ״י תכנית תמל/1037), בחלקת מקור מס׳ 16 (חלקה חדשה מס׳ 30) בגוש 4245, מהווה מגרש לבניה רוייה במסגרת מחיר למשתכן, המצויה ממזרח לצומת שבין 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׳ 30.

המגרש בגודל של 4,236 מ״ר, צורת ההנדסית רגולרית דמוי האות ״L״.

המגרש איננו מבונה, עליו מבוקשת הקמת שני בניינים, מבנה אחד כולל 27 יח״ד ב - 10 קומות, ומבנה שני כולל 99 יח״ד ב -23 קומות, סה״כ 126 יח״ד. המבנים מתוכננים לעמוד מעל שתי קומות מרתף חניה המשותפת לשניהם. הפרוייקט מבוצע 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 21/02/2018 בין:

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

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

המוחכר:

המקום -	באר יעקב.
השטח -	10,052 מ״ר.
גוש -	4245.
חלקות -	חלק מחלקה 13.
מגרשים -	106-107, לפי תכנית מפורטת תמל/1037.

מטרת החכירה	:	294 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.

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.
- 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' 107 בייעוד מגורים ד'.

להלן זכויות הבניה למגרש הנדון:

גודל מגרש : 4,236 מ"ר

שטחי הבנייה:

עיקרי:

מגורים: 11,660 מ"ר

מרפסות: 2,332 מ"ר.

ח. דיירים: 200 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי: 14,192 מ"ר

שירות:

שטחי שירות עילי: 5,512 מ"ר

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.)

שטחי שירות תת-קרקעי: 11,553 מ"ר

מס' יח"ד: 106

תכסית: 40%

צפיפות לדונם: 27

מס' קומות: 18 קומות מעל הכניסה הקובעת, 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

גובה מבנה: 65 מ' (מעל הכניסה הקובעת)

<u>הערות</u>:

השטח העיקרי כולל:

- שטח מרפסות 22 מ"ר בממוצע לכל יח"ד, 106*15 = 2,332 מ"ר.
- 200 מ"ר עבור שימושים משותפים כגון ח. כושר, מועדון דיירים וכו'.
- בחזית הפונה לשדרות הרב משה שמואל שפירא יותרו מבנים של עד 18 קומות ובמבנים הסמוכים לכביש השכונתי יותרו מבנים של עד 8 קומות.

<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 מרתך חניה בין המגרשים השונים, תנתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים התת-קרקעיים.

<u>בכל המפלסים</u> - מתקנים טכניים והנדסיים. מרפסות גג, פרגולות וגינות פרטיות צמודות למרפסות.

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

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

<u>תשתיות</u> - תותר העברת תשתיות בין קווי הבניין לגבול המגרש.

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

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

<u>ניקוז</u> - לפחות 15% משטח מגרש.

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.)

רישוי היתרים

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

- הועברה לעיוני תכנית בקשה להיתר, בקשה מס' 73839/1.
במגרש מס' 107 מתכנית תמל/1037.

הבקשה אושרה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 27/02/2019.

מהות הבקשה:

הקמת 2 מבני מגורים חדשים:

מבנה אחד של 26 יח"ד ב -10 קומות ומבנה נוסף של 100 יח"ד ב -23 קומות. סה"כ 126 יח"ד. דירות 3,4 ו -5 חדרים, מרתף חניה אחד משותף לשני המבנים בשתי קומות.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- תוספת של 20 יח"ד, 126 יח"ד במקום 106 יח"ד.
- תוספת של 5 קומות, 23 קומות במקום 18 קומות.
- הקלה בגובה בנין, 80 מ' במקום 65 מ'.
- הקלה בקו בניין קדמי למרפסות זיזיות, 4 מ' במקום 6 מ'.
- הקלה בקו בניין קדמי למרפסות זיזיות, 2.4 מ' במקום 3 מ'.
- הקלה בקו בניין 0 במקום 0 ל 3.4 מ' במגדל 23 קומות.
- העברת 1,000 מ"ר שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע.
- שינוי מתוכנית בינוי.
- קו בנין 0 לחניונים בחזית המבנה.
- העברת חלק מהמחסנים הפרטיים מקומות הקרקע/מרתף לקומות.
- הגדלת תכסית חניונים תת קרקעיים מ 80% 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.

החלטת רשות רישוי מ-12/09/2019:

לאשר הבקשה בכפוף לתנאים בהחלטה מישיבה מס' 201919 ב-15/05/2019.

החלטת רשות רישוי 201919 מ-15/05/2019:

הדיון בהקלות בלבד.

לאשר הבקשה בכפוף להחלטות ישיבת ועדה מקומית 2019002 מ-27/02/2019 וישיבה 2019003 מתאריך 20/03/2019.

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>החלטת ועדה מקומית מס' 2019003 מתאריך 20/03/2019</u>:

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 27/02/19.

<u>להלן שטחי הבנייה כפי שפורטו בתכנית הבקשה להיתר</u>:

בניינים 12-13 - קומות תת קרקעיות						
קומה	שטחי שירות במ"ר					סה"כ הבניין
	מבואות ומדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות	סה"כ	
מרתף 2	114.83	2,676.51	134.54	58.12	2,984.00	2,984.00
מרתף 1	83.61	2,474.35	132.23	94.14	2,784.33	2,784.33
סה"כ תת"ק	**198.44**	**5,150.86**	**266.77**	**152.26**	**5,768.33**	**5,768.33**

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.)

בניין 12 - קומות עיליות

קומה	שטח עיקרי במ"ר					שטחי שירות במ"ר								סה"כ הבניין	מרפסת גג ומרפסת לא מקורה	פרגולה	מסתור כביסה
	עיקרי	מרפסת מקורה	דיירים	שטח מקורה	סה"כ	בליטות	מבואות ומדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות	ממ"ד	אחר/ מבואת אורחים	סה"כ				
קרקע			101.37	4.56	105.93	50.81	221.30		186.67	78.95			537.73	643.66			13.40
ראשונה	255.11	47.06			302.17		94.73		38.54	5.00	36.00	62.85	237.12	539.29			17.63
שנייה	442.03	81.13			523.16		86.89		11.10		60.00		157.99	681.15			17.64
שלישית	442.03	81.13			523.16		86.89		11.10		60.00		157.99	681.15			17.64
רביעית	442.03	81.13			523.16		86.89		11.10		60.00		157.99	681.15			17.64
חמישית	442.03	81.13			523.16		86.89		11.10		60.00		157.99	681.15			17.64
שישית	442.03	81.13			523.16		86.89		11.10		60.00		157.99	681.15			17.64
שביעית	471.06	81.14			552.20		86.90		11.10		60.00		158.00	710.20			17.64
שמינית	471.06	81.14			552.20		86.90		11.10		60.00		158.00	710.20			17.64
תשיעית	471.06	81.14			552.20		86.90		11.10		60.00		158.00	710.20			17.64
עשירית	471.06	81.14			552.20		86.90		11.10		60.00		158.00	710.20			17.64
אחת עשרה	471.06	81.14			552.20		86.90		11.10		60.00		158.00	710.20			17.64
שתיים עשרה	471.06	81.14			552.20		86.90		11.10		60.00		158.00	710.20			17.64
שלוש עשרה	471.06	81.14			552.20		86.90		11.10		60.00		158.00	710.20			17.64
ארבע עשרה	471.06	81.14			552.20		86.90		11.10		60.00		158.00	710.20			17.64
חמש עשרה	471.06	81.14			552.20		86.90		11.10		60.00		158.00	710.20			17.64
שש עשרה	471.06	81.14			552.20		86.90		11.10		60.00		158.00	710.20			17.64
שבע עשרה	471.06	81.14			552.20		86.90		11.10		60.00		158.00	710.20			17.64
שמונה עשרה	471.06	81.14			552.20		86.90		11.10		60.00		158.00	710.20			17.64
תשע עשרה	471.05	66.31			537.36		86.90		11.10		60.00		158.00	695.36	14.86		17.64
עשרים	264.27	116.24			380.51		90.75		11.70		24.00		126.45	506.96	238.73	12.52	6.97
עשרים ואחת	264.66	115.85			380.51		89.79		11.79		24.00		125.58	506.09			7.04
עשרים ושתיים	264.63	13.40			278.03		89.79		11.79		24.00		125.58	403.61	102.50	133.94	7.04
גג							64.31		11.85	23.36			99.52	99.52			
סה"כ בניין 12	**9,382.59**	**1,738.19**	**101.37**	**4.56**	**11,226.71**	**50.81**	**2,214.82**		**472.14**	**107.31**	**1,188.00**	**62.85**	**4,095.93**	**15,322.64**	**356.09**	**146.46**	**369.60**

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.)

בניין 13 - קומות עיליות																
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 ומדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות	ממ"ד	אחר/ מבואת אורחים	סה"כ				
קרקע	158.63		41.86	200.49	52.41	76.25		20.84	17.27	24.00	14.39	205.16	405.65		19.82	7.80
ראשונה	246.52	52.48		299.00		40.66		17.25		36.00		93.91	392.91	11.78		7.89
שנייה	246.52	52.48		299.00		40.66		17.25		36.00		93.91	392.91			7.90
שלישית	246.52	52.48		299.00		40.66		17.25		36.00		93.91	392.91			7.90
רביעית	246.52	52.48		299.00		40.66		17.25		36.00		93.91	392.91			7.90
חמישית	246.52	52.48		299.00		40.66		17.25		36.00		93.91	392.91			7.90
שישית	246.52	52.48		299.00		40.66		17.25		36.00		93.91	392.91			7.90
שביעית	246.52	52.48		299.00		40.66		17.25		36.00		93.91	392.91			7.90
שמינית	246.52	39.99		286.51		40.66		17.25		36.00		93.91	380.42	12.49		7.90
תשיעית	127.54	1.62		129.16		33.28		7.02		12.00		52.30	181.46	210.26	20.20	3.26
גג						3.11						3.11	3.11			
סה"כ בניין 13	**2,258.33**	**408.97**	**41.86**	**2,709.16**	**52.41**	**437.92**		**165.86**	**17.27**	**324.00**	**14.39**	**1,011.85**	**3,721.01**	**234.53**	**40.02**	**74.25**

סה"כ במגרש 107																
מהות	שטח עיקרי במ"ר					שטחי שירות במ"ר								סה"כ הבניין	מרפסת גג ומרפסת לא מקורה	פרגולה	מסתור כביסה
	עיקרי	מרפסת מקורה	דיירים	שטח מקורה	סה"כ	בליטות	מבואות ומדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות	ממ"ד	אחר/ מבואת אורחים	סה"כ				
סה"כ עיליים	11,640.92	2,147.16	143.23	4.56	13,935.87	103.22	2,652.74	0.00	638.00	124.58	1,512.00	77.24	5,107.78	19,043.65	590.62	186.48	443.85
סה"כ תת"ק							198.44	5,150.86	266.77	152.26			5,768.33	5,768.33			
סה"כ במגרש	**11,640.92**	**2,147.16**	**143.23**		**13,935.87**	**103.22**	**2,851.18**	**5,150.86**	**904.77**	**276.84**	**1,512.00**	**77.24**	**10,876.11**	**24,811.98**	**590.62**	**186.48**	**443.85**

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

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

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 73838 בנכס הנדון, להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
הקלות	27/02/2019	₪ 3,798,533	------

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.)

13. עמדות וטעוני הצדדים בשומות והתגובות

13.1. **ההשבחה בגין ההקלות (מועד קובע 27.02.2019):**

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה שנוצרה במגרש הנדון עקב אישור ההקלות, הכוללות הקלות לתוספת 20 יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי (126 יח"ד במקום 106 יח"ד במצב קודם), תוספת 5 קומות בבניין מס' 12 (ל-23 קומות) ותוספת 2 קומות בבניין מס' 13 (ל-10 קומות), הקלות בקווי בניין בשטח כולל של 29 מ"ר, ניוד שטחי שירות (מחסנים) מהמרתף וקומת הקרקע לקומות המגורים בהיקף כולל של 430 מ"ר.

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, זאת ביחס לכ"א מהמצבים התכנוניים, עפ"י תמהיל הניצול בפועל כמצוין בתכנית ההגשה ותמהיל במצב קודם כמצוין בשומת הבעלים.

להלן תחשיב השווי עפ"י שומת המשיבה (חלופה א'):

השבחה לתוספת יח"ד, קומות וגובה:

השמאי טען שקיים קשר ותלות הדדית בין אישור ההקלות לתוספת 20 יח"ד (ללא תוספת שטח עיקרי), הקלה בתוספת 5 קומות בבנין 12 המיועד ל-99 יח"ד (מ-18 ל-23), וכן תוספת 2 קומות בבניין 13 המיועד ל-27 יח"ד, והקלה בתוספת גובה בשיעור 15 מ' לבניין 12, והקלה לתוספת ש"ש הנדרשים עבור תוספת הקומות (לא כולל התייחסות לתוספת שטחי שירות למחסנים), לכן הוא חישב את ההשבחה בגין אישור ההקלות הנ"ל כמקשה אחת.

עיקר ההשבחה הינה הפיכת שטח שולי לעיקרי, בהתחשב ביתרון והביקוש המוגבר שקיים לדירות קטנות, וכן תוספת שווי הנובעת מהגבהת הנובעת מהגבהת בניין 12 ב 5 קומות ע"י הגבהת גובה ממוצעת לבניין ב - 2.5 קומות, ובנוסף הגבהת בניין 13 ב-2 קומות ע"י הגבהת גובה ממוצעת לבניין בקומה אחת.

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 - 91 מ"ר + 17 מ"ר עיקרי למרפסת מקורה (ללא ממ"ד ומועדון דיירים).

מקדם השבחה:

השמאי לקח בחשבון מקדם השבחה בגין תוספת יח"ד ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי, במקדם של 0.2 וזאת ביחס ל 20 יח"ד בשטח של 91 מ"ר + 8.5 מ"ר אקווי' ע"ח מרפסת מקורה ליח"ד. עבור ההשבחה בגין הגבהת בניינים מס' 12 ב-5 ק' (תוספת גובה של 2.5 ק' לכלל הבניין)

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

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

ולפי עליית שווי 1% לקומה יוצרת השבחה המסתכמת בתוספת שווי לכלל היח״ד בשיעור של 2.5%.
עבור ההשבחה בגין הגבהת בניין מס׳ 13 ב-2 קומות, לפי עליית שווי של 1% לקומה, כך שההשבחה מסתכמת בתוספת שווי לכלל היח״ד בבנין בשיעור של 1%.

<u>השבחה בגין הגדלת תכסית קומות מרתף הכוללת הקלה בקו בניין</u>:
השמאי טען שעפ״י היקפי התכסית המבוקשת בקומת מרתף 1 (65.76%) ומרתף 2 (70.48%) הנמוכים מ-80% המותרים עפ״י התב״ע לא תחושב השבחה בגין אישור הקלה זאת.

<u>הקלה בקו בניין בבניין מס׳ 13, למרפסות זיזיות מבוקש 2.4 מ׳ במקום 3 מ׳ מותר</u>:

השמאי חישב את ההקלה בקו בניין קדמי למרפסות זיזיות בבניין 13 בשטח אקו״י של כ - 29 מ״ר.
השמאי לקח בחשבון מקדם השבחה עבור ההקלות בשיעור של 0.15 ביחס לשווי מ״ר מבונה עיקרי.
כמו כן לא חושבו ההשבחות ביחס להקלות בקו בניין קדמי למרפסות זיזיות מבוקש 4 מ׳ במקום 6 מ׳ אשר לא מומשו בפועל, ולמהות ההשבחה בגין הקלה בקו בניין 0 ל- 3.4 מ׳

<u>הקלה לניוד שטחי שירות מחסנים פרטיים לקומות עליונות</u>:
עבור הקלה בניוד 430 מ״ר שטחי שירות מחסנים פרטיים מקומת מרתף/קרקע לקומות עליונות בבנינים 11 ו -12, חישב השמאי את ההשבחה עבור הפרש מקדמי השווי.

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

בתגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש טען שבתחשיבי שמאי המבקש יש התייחסות רק למחסנים דירתים המשויכים לדירות יזם וזאת בסתירה גמורה לעקרונות ההשבחה כפי שנקבעו בוועדות ערר.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>:

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.

<u>ערכי שווי</u>:

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

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.)

מכרזי רמ"י:

- 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 ₪**

- עפ"י מכרז רמ"י מר/245/2017 מתאריך 21/02/2018 (במסגרת מחיר למשתכן), כאשר הערך היסודי ל 2 המגרשים (106-107) המיועדים ל 294 יח"ד נקבע לסך של - 107,325,644 ₪.

ערך יסודי	107,325,644 ₪
מס' יח"ד	294
שווי ליח"ד	365,050 ₪
הוצאות פיתוח ליח"ד	155,222 ₪
שווי קרקע ליח"ד כולל פיתוח	520,272 ₪

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:			**3,941 ₪**

שמאים מכריעים:

- עפ"י פסיקת השמאי המכריע אבישי זיו בגוש 4041 מגרשים 120,121 נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 27/05/2015, בסך של- 4,100 ₪/מ"ר.

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

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

- עפ"י פסיקת השמאי המכריע מוטי דיאמנט בגוש 4041 מגרש 105 נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 26/03/2014 בסך של - 3,910 ₪/מ"ר.

<u>עסקאות השוואה</u>:

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

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה:

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 מס"ד הנתונים שהציג, כולל פסיקת וועדת ערר בעניין שווי מ"ר שיש להביא בחשבון בפרויקטים של מחיר למשתכן, חושב שווי מ"ר מבונה בסך של 3,940 ₪, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב השבחה</u>:

<u>השבחה בגין תוספת 20 יח"ד + תוספת קומות + הגבהת הבניין ותוספת ש"ש</u>:

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

1,990 מ"ר עיקרי אקוי' (20 יח"ד X 99.5 מ"ר אקוי') X 3,940 ₪/מ"ר מבונה X 0.20 (מקדם שווי) = 1,568,120 ₪

<u>השבחה בגין הגבהת הבניין</u>:

בהתייחס לבניין 12 השבחה בשיעור של 2.5%:

99.5 מ"ר עילי אקוי' X 99 יח"ד X 3,940 ₪/ מ"ר X 2.5% (תוספת שווי לכלל הבניין) = 970,274 ₪

בהתייחס בניין 13 השבחה בשיעור של 1%:

99.5 מ"ר עילי אקוי' X 27 יח"ד X 3,940 ₪/ מ"ר X 1.0% (תוספת שווי לכלל הבניין) = <u>105,848 ₪</u>

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.)

סה"כ השבחה בגין ההקלות שבנדון: 2,644,242 ₪

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

עבור הקלה בניוד 430 מ"ר שטחי שירות מחסנים פרטיים מקומת מרתף/קרקע לקומות עליונות בבנינים מס' 11, ו - 12.

<u>תחשיב:</u>

430 מ"ר (מחסן מנויד) x 3,940 ₪/מ"ר מבונה x 0.3 (הפרש מקדמים) = **508,260 ₪.**

<u>הקלה בקו בניין קדמי (בניין 13):</u>

הקלה בקו בניין קדמי למרפסות זיזיות (בניין מס' 13) בשטח אקו' כ - 29 מ"ר.

<u>תחשיב:</u>

29 מ"ר (שטח כלוא) x 3,940 ₪/מ"ר מבונה x 0.15 (מקדם השבחה) = **17,139 ₪**

<u>סיכום ההשבחה:</u>

השבחה בגין תוספת יח"ד, תוספת קומות, גובה מבנה ותוספת ש"ש	-	2,644,242 ₪
השבחה בגין ניוד שטחי שירות מחסנים לקומות עליונות	-	508,260 ₪
השבחה בגין הקלה בקו בניין	-	<u>17,139 ₪</u>
סה"כ ההשבחה	**-**	**3,169,641 ₪**
היטל השבחה	**-**	**1,584,820 ₪**

<u>להלן תחשיב ההשבחה שהציג שמאי המשיבה בתגובתו לשומת המבקש (חלופה ב'):</u>

התחשיב בחלופה זו נעשה עבור ההקלות לתוספת יח"ד גובה וקומות, עפ"י תמהיל הניצול בפועל כמצוין בתכנית ההגשה במצב החדש ותמהיל במצב קודם כמצוין בשומת הבעלים, בשינויים המתבקשים מהעקרונות כמפורט להלן:

מכיוון שהבקשה להיתר כללה סך שטחים נמוך מסך הזכויות שהיו מוקנות ע"י התב"ע, טען השמאי שיש לחשב את סך השטחים העיקרים (כולל שטחים שולים) באופן זהה בין שני מצבי התכנון, בהתבסס על היקפי ניצול שטחים עיקרים כפי שהוצגו בתוכנית ההגשה המבוקשת.
זאת ע"י שיטת החישוב עפ"י פס"ד זעירא.

לטענתו בשומת הבעלים בבניין מס' 13 במצב חדש הובא בחשבון היקף ניצול עיקרי של 2,258 מ"ר, לעומת היקף ניצול שטחים עיקרים במצב קודם בהיקף של 2,640 מ"ר.
העיקרון נשמר גם ביחס להיקפי מרפסות מקורות ומרפסות פתוחות ביחס למצב קודם.
לטענתו בשומת הבעלים קיימת שונות בהיקפי הניצול האמורים ביחס לכלל הבניינים 12-13.

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

השמאי הציג מס' דוגמאות לבסס את טענתו:

- בבנין מס' 12 שטח מרפסות מקורות במצב מוצע הינו 1,724 מ"ר, לעומת היקף ניצול מרפסות מקורות במצב קודם בהיקף של 1,804 מ"ר.
- שטח מרפסות מקורות בבניין 13 במצב מוצע הינו 409 מ"ר, לעומת היקף ניצול מרפסות מקורות במצב קודם בהיקף של 528 מ"ר.
- שטח מרפסות פתוחות בבניין מס' 12 במצב מוצע הינו 491 מ"ר, לעומת היקף ניצול מרפסות פתוחות במצב קודם בהיקף של 725 מ"ר.
- שטח מרפסות פתוחות בבניין 13 במצב מוצע הינו 482 מ"ר, לעומת היקף ניצול מרפסות פתוחות במצב קודם בהיקף של 580 מ"ר.

בנוסף טען השמאי שיש לשמור על העיקרון גם ביחס להיקף דירות מיוחדות בשני המצבים התכנונים וזאת הן ביחס למספרן והן ביחס להיקפן במצב המוצע.

על כך טען השמאי כי בשומת המבקש שטח הדירות המיוחדות במצב קודם גבוה משטח יח"ד המיוחדות המוצעות עפ"י תוכנית ההגשה, ועל מנת להימנע משינויים בתמהילים הביא שמאי המשיבה בחשבון "במצב קודם" גורם שוליות ביחס להפרש שטח יח"ד הגבוה משטח יח"ד במצב המוצע.

בנוסף טען השמאי שאין ההתייחסות לדירות גן בתחשיבי שמאי הבעלים בבניין מס' 12 במצב המוצע, והתייחסות לגביהן נעשתה כאל דירות רגילות (כולל מרכיב שוליות בלבד).

ההשבחה בגין ההקלה שנוצרה ביחס לתוספת שווי עבור ניוד שטחי שירות למחסנים מקומת מרתף וקרקע לקומות עליונות, חושבה בנפרד מההקלות הכלולות בתמהילי הניצול.

<u>שוליות שטחים</u>:

השמאי טען שעפ"י תחשיב שומת הבעלים מתקבל גורם שוליות בין דירות 4 ו 5 חדרים בחלקות 202 ו 203 בשטח 128 מ"ר לעומת יח"ד בשטח 102 מ"ר בשיעור של כ - 25%, זאת ביחס <u>לשטח כל היח"ד</u> לעומת שוליות של 25% בלבד שחושבה בשומתו עבור היקף השטחים העודפים בלבד.

<u>הפחתה לצפיפות</u>:

השמאי לקח בחשבון הפחתה בשיעור של 5% עבור הגדלת הצפיפות במצב המוצע בבניין מס' 13, מ -3 יח"ד בקומה ל -5 יח"ד.

<u>עלויות עודפות לתוספת יח"ד</u>:

השמאי טען 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 ותקן החניה לא שונה, לא היה מקום לייחס עלויות עודפות נוספות ליח"ד שנוספו.

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

<u>עלויות עודפות לתוספת שטחי שירות</u>:

השמאי טען ששיעור שטחי השירות העיליים שאינם סחירים נמוך מהמקובל ביחס לכלל השטחים הסחירים, לכן אין להפחית עלויות התאמה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

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 (סעיף 75), נכתב כדלהלן:

"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 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.

עוד הוסיף השמאי כי בתנאי התקשרות עם רמ"י ביחס למגרש הנדון נקבע שככל שיתווספו יח"ד בהקלות יהיה ניתן לשווקם בשוק החופשי, ומכיוון שהקלות שאושרו מתייחסות ל-38 יח"ד ללא תוספת שטח, נוצר לבעלים יתרון כלכלי משמעותי ביותר נוכח העובדה כי ביחס למרכיב הקרקע ל-38 יח"ד הנ"ל משולם היטל השבחה חלקי (בהתאמה למרכיב הפיכת שטח שולי לעיקרי), כאשר עיקרן של הזכויות הנ"ל נרכשו במחיר המופחת ומשווקות במחיר שוק מלא.

השמאי הציג הכרעות שמאים מכריעים המחזקים את עמדתו:

- בפסיקת שמאי המכריע מר שלומי יפה בחלקה 175 בגוש 4262 בראשון לציון נקבע כי אין לבצע הפחתה בגין פרויקט מחיר למשתכן וזאת על בסיס החלטת וועדת ערר (עמ' 17+23).
- בפסיקת השמאית המכריעה גב יעל הרון בחלקות 70-79 בגוש 40128 שכונת שחמון אילת נקבע כי

  "יש להעריך את שווי זכיות הבניה מגרשים שבנדון בהתאם להחלטת וועדת ערר (חי 8008/17) בעניין הטירה א.לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המרחבית לתו"ב מורדות הכרמל.."(עמ' 21 - 22).
- בפסיקת שמאי המכריע מר אבישי זיו בחלקות 5,18 בגוש 4351 ברמלה קבע השמאי המכריע כי "בשומה מכרעת יבחן אומדן השווי בהתחשב בניתוח עסקאות בדירות בשוק החופשי ולא על בסיס מחיר קרקע מופחת שנקבע בתנאי המכרז או על בסיס

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

מחיר מכירה מוגבל שנקבע בתוצאות רמ"י שנערך במסגרת מחיר למתכן..." (עמ' 14-15) נקבע כי אין לבצע הפחתה בגין פרויקט מחיר למשתכן על בסיס החלטת וועדת ערר (עמ' 23+17).

- בפסיקת שמאי המכריע מר בועז קוט במגרשים 119,120,126,127 במתחם גליל ים קבע כי "הגישה בתחשיבי היטל ההשבחה בשומה זו, תהיה בהתאם למחירי השוק ללא השפעה של מחיר למשתכן השוררים במתחם גליל ים" (עמ' 48).

עפ"י הנ"ל טען השמאי שאין כל הצדקה לייחוס ערכי שווי נמוכים ביחס ליח"ד הבעלים, וכך גם ביחס לערכי שווי המחסנים שנוידו.

<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>מקדמי שווי</u>:

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

- 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>:

<u>תוספת יח"ד, תוספת קומות וגובה</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, ומקדם תוספת עבור קומות נוספות.

מסיכום הטבלאות מתקבל 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 בנוסף לשינויים שפורטו לעיל:

<u>סיכום תחשיב ההשבחה</u>:

שווי מצב מוצע	-	**56,727,179** ₪
שווי מצב קודם	-	**53,454,045** ₪
השבחה	-	**3,273,134** ₪

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 המבוקשות בתכנית הבקשה להיתר במצב החדש.

בגין הקלה להעברת שטחי 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.

בדיון 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.
בנוסף טען השמאי 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.

מכיוון שבשוק "המחיר משתכן" מתנהלים מכרזים כבכל שוק, וכל יזם וחברה שמעוניינים 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 שוק "מחיר למשתכן" הוא שוק חופשי, המתקיים במקביל לשוק רגיל, ואין 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 משווי 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>:
במצב הקודם הובא בחשבון בינוי של 2 בניני מגורים, בניין מס' 12 הכולל 18 קומות עיליות ו82
יח"ד בחזית לשד' הרב שפירא, ובניין מס' 13 הכולל 8 קומות עיליות ו 24 יח"ד עיליות בעורף
המגרש הפונה לכביש פנימי שכונתי.
ובמצב החדש נלקחו בחשבון השטחים המבוקשים למימוש בהתאם להקלות.

<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 כ-1% לשטחים עיקריים בלבד בכל קומה שנוספה בפועל מעל לקומות שהתירה התכנית במצב הקודם.

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

מקדם תוספת קומה:

השמאי ניתח 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.

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.

שוליות שטחים:

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

השבחה בגין הקלות לחריגה מקווי בניין:

שמאי המבקש הביא בחשבון את שטחי המרפסות זיזיות בדירות יזם בהם מבוקשת ההקלה עבור חריגה למרווחים בבניין 13.
לצורך תחשיב ההשבחה נלקחו בחשבון מקדמי שווי לשטחים על פי מאפייניהם ומקדמי השבחה מותאמים לשוליות ומזעריות עומק החריגות.

תמהיל יח״ד לשיווק:

שמאי המבקש הציג את תמהיל היח״ד שהוצאו לשיווק:

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.)

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	206	59	265	209	56	29	294
בהקלה						58	58
סה"כ	**206**	**59**	**265**		**56**	**87**	**352**

<u>מגבלות סחירות</u>:

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.

<u>השבחה לניוד שטחי אחסנה לקומות עיליות</u>:

השמאי הביא בחשבון ההשבחה את שטחי המחסנים הצמודים לדירות המיועדות לשיווק על ידי היזם בלבד.
לטענתו אין לקחת בחשבון ההשבחה 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.

<u>השבחה עבור הגדלת תכסית שטחי מרתף מעבר ל-80% המותרים</u>:

השמאי טען שתכסית המרתף אינה מגיעה למגבלת ה80% משטח המגרש.

<u>עלויות עודפות להפחתה</u>:

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 29 מקומות חנייה (ליח"ד שנוספו ולאורחים), שטח נוסף לחניית אופניים ואופנועים, על פי התקן.

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

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 - 27.2.2019, 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.
- 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.

שווי שוק המקרקעין במסלול "דיור למשתכן"

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.

מכרזי רמ"י:

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

הניתוח הינו עבור הזכויות והשטח אקוי' במגרשים מס' 106-107.

						זכויות במ"ר		22.00		8.00	
					מקדמי שווי	זכאים	1.00	0.25	0.25	0.40	
						יזם	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	59	20.07%	67.50	12.50	4,720.00	1,298.00		472.00	5,233.30	13%	88.70
	206	70.07%	117.39	12.50	26,756.50	4,532.00		1,648.00	28,548.70	71%	138.59
לשיווק על ידי יזם	29	9.86%	144.00	12.50	4,538.50	638.00	4,020.80	232.00	6,243.54	16%	215.29
סה"כ	**294**	**100%**			**36,015.00**	**6,468.00**	**4,020.80**	**2,352.00**	**40,025.54**		
שטח אקווי ממוצע ליח"ד									136.14		

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 פיתוח

פירוט עלויות פיתוח	סה"כ	ליח"ד
בגין תשתיות ציבוריות	₪ 30,634,085	₪ 104,198
בגין מקדמה ע"ח חיבור חשמל	₪ 61,291	₪ 208
בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור	₪ 4,105,185	₪ 13,963
בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות	₪ 2,141,485	₪ 7,284
סה"כ	**₪ 36,942,046**	**₪ 125,653**

שווי קרקע ליח"ד ממוצעת ולשטח מבונה אקווי'

פירוט	סה"כ	ליח"ד
הוצאות פיתוח	₪ 36,942,046	₪ 125,653.22
תמורה לזכויות	₪ 65,866,448	₪ 224,035.54
סה"כ עלויות רכש הקרקע	**₪ 102,808,494**	**₪ 349,688.76**
שטח אקווי' ממוצע ליח"ד		136.14
שווי מ"ר מבונה אקווי' ממוצע		₪ 2,569
שווי מ"ר מבונה אקווי' ממוצע בהצמדה למדד	**103.17%**	**₪ 2,650**

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.

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 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
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, לאומדן שווי מ"ר מבונה אקווי' במבנים עד 15 קומות:

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 ₪.

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 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

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.

השמאי ערך ניתוח עסקאות ההשוואה נוספות בגוש 4041 לאומדן שווי מ"ר מבונה אקווי' במבנים מעל 15 קומות ועד 20 קומות:

חלקה 196

דירות 4 חדרים בשטח ממוצע 102 מ"ר – שווי ממוצע למ"ר מבונה הינו 3,755 ₪.

דירות 5 חדרים בשטח ממוצע 121 מ"ר – שווי ממוצע למ"ר מבונה הינו 4,209 ₪.

סה"כ שווי ממוצע משוקלל למ"ר מבונה אקו' הינו 3,947 ₪.

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 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	99.16	₪ 4,980	₪ 493,838
ממ"ד	12.50	₪ 4,980	₪ 62,250
ש.ש. עיליים	33.00	₪ 4,980	₪ 164,340
מרפסת מקורה (*)	14.00	₪ 2,490	₪ 34,860
ש.ש. תת"ק	35.00	₪ 2,250	₪ 78,750
סה"כ עלויות בנייה ישירה			₪ 834,038
סה"כ עלויות בנייה ישירה ועקיפות		1.22	**₪ 1,017,526**
שטח פלדלת			111.66
עלות בנייה למ"ר פלדלת ממוצע			**₪ 9,112**

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

הערה:

בשומה ממתחם תכנית מתל/1037, על פי התכנית החלה בחלקה 196:

- שטחי המרפסות המקורות 14 מ"ר בלבד.
- הותרו מחסנים דירות עיליים, אלו כלולים בתחשיב שטחי השירות העיליים, לעיל.
- הותרו שטחי חניה עיליים בהיקפים ניכרים, והובא בחשבון שטחי השירות התת"ק שטח למקום חניה תת"ק יחיד ברוטו.

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.

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

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

סיכום ניתוח עסקאות ההשוואה:

שווי מ"ר מבונה אקווי' במבנים עד 14 קומות, עפ"י עסקאות מכר קרקע ויח"ד בגוש 4041:

נתוני השוואה מגוש 4041	שווי למ"ר	משקל	סה"כ
שווי שטח אקווי' בעסקת מכר חלקה 198	₪ 3,633	0.4	₪ 1,453.33
שווי שטח מבונה אקווי' במגרש 202	₪ 3,570	0.2	₪ 714.05
שווי שטח מבונה אקווי' במגרש 203	₪ 3,695	0.2	₪ 738.98
שווי שטח מבונה אקווי' ביח"ד בחלקה 196	₪ 3,947	0.2	₪ 789.43
שווי שטח מבונה אקווי' משוקלל בגוש 4041		1	₪ **3,696**

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

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	34.48%	0.68%	0.23%
203	26	22.41%	1.04%	0.23%
196	50	43.10%	0.44%	0.19%
סה"כ	**66**	**שיעור משוקלל**		**0.66%**

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.

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:

השבחה בגין הקלות לתוספת גובה, קומות ויח"ד:

מצב חדש			
פירוט	**בניין 12**	**בניין 13**	**סה"כ**
מ"ר אקווי' ביח"ד מוקצות לזכאים	7,069.15	1,963.91	9,033.06
מ"ר אקווי' ביח"ד יזם	3,530.52	567.74	4,098.26
סה"כ שטח אקווי' במצב חדש	**10,599.67**	**2,531.66**	**13,131.33**
מצב קודם			
פירוט	**18 קומות**	**8 קומות**	**סה"כ**
מ"ר אקווי' ביח"ד מוקצות לזכאים	8,480.05	2,210.95	10,691.00
מ"ר אקווי' ביח"ד יזם	1,382.95	864.36	2,247.31
סה"כ שטח אקווי' במצב חדש	**9,863.00**	**3,075.31**	**12,938.31**

תחשיב:

אומדן השבחה בגין תוספת יח"ד, קומות וגובה			
	שטח אקווי' במ"ר	**שווי למ"ר אקווי'**	**סה"כ**
מצב חדש			
שווי זכויות מוקצות לזכאים	9,033.06	₪ 2,650	₪ 23,937,621
זכויות לשיווק על ידי יזם	4,098.26	₪ 3,700	₪ 15,163,578
סה"כ מצב חדש	**13,131.33**		**₪ 39,101,199**
מצב קודם			
זכויות מוקצות לזכאים	10,691.00	₪ 2,650	₪ 28,331,150
זכויות לשיווק על ידי יזם	2,247.31	₪ 3,700	₪ 8,315,047
סה"כ מצב קודם	**12,938.31**		**₪ 36,646,197**
סה"כ השבחה בגין תוספת יח"ד, קומות וגובה			**₪ 2,455,002**

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 בגין הקלה לניוד שטחי שירות אל מעל לכניסה הקובעת:

אומדן השבחה בגין ניוד שטחי מחסנים לקומות עליונות			
	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקווי'
שטחי מחסנים שמוצמדים לדירות יזם בקומות המגורים	127.30	0.80	101.84
שטחי מחסנים שמוצמדים לדירות יזם בקומות מרתף/קרקע	127.30	0.50	63.65
תוספת שטח אקווי' בגין ניוד שטחי מחסני דירות יזם			**38.19**
שווי מ"ר מבונה אקווי'			3,700 ₪
סה"כ השבחה בגין ניוד שטחי מחסנים לקומות עיליות			**141,303** ₪

השבחה בגין הקלה לחריגות מקו בניין צידי וחזיתי:

מפלס	מהות	שטח במ"ר	מס' קומות	סה"כ	מקדם שווי	שטח אקווי'	מקדם השבחה	שטח אקווי בגין הקלה
בניין 11								
6-1	מרפסות מקורות - הקצאה	7.96	6	47.76	0.25	11.94	0.00	0.00
8	מרפסות מקורות - יזם	7.96	1	7.96	0.60	4.78	0.05	0.24
סה"כ				**67.50**		**22.13**		**0.24**
שווי מ"ר מבונה אקווי'								3,700 ₪
סה"כ השבחה בגין בנייה במרווחים								**884** ₪

עלויות עודפות להפחתה:

עלויות עודפות ב-3 המבנים	מ"ר/יח'	עלות למ"ר/ יח' (*)	סה"כ
2 מגדלי מגורים בני 23 קומות עיליות			
תוספת שטחי מבואות קומתיים ב-5 קומות, במגדל	434.50	3,451 ₪	1,499,460
תוספת תחנות ב-5 קומות	15	8,500 ₪	127,500 ₪
בנייו בן 10 קומות			
תוספת שטחי מבואות קומתיים ב-2 קומות טיפוסיות	81.32	3,451 ₪	280,635 ₪
תוספת תחנות ב-2 קומות	4	8,500 ₪	34,000 ₪
תוספת מקומות חניה	915.00	1,631 ₪	1,492,365 ₪
סה"כ עלות בנייה ישירה עודפת שנדרשת למימוש ההקלות, להפחתה			**3,433,960** ₪

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

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

סיכום ההשבחה:

סה"כ השבחה בגין הקלות	**2,597,189** ₪
סה"כ עלויות עודפות להפחתה	-3,433,960 ₪
השבחה בפועל בניכוי עלויות עודפות	**- 836,771** ₪
היטל השבחה למועד הקובע 27.2.2019	**- 418,385** ₪

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 השומה 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.

עפ"י הבקשה להיתר צפויים להבנות במגרש הנדון שני בניני מגורים, בניין מס' 12 בגובה של 22 קומות מעל ק"ק, הכולל 99 יח"ד, ובניין מס' 13 בגובה של 9 קומות מעל ק"ק הכולל 27 יח"ד. בנינים יעמדו מעל שתי קומות מרתף משותפות.
על פי הוראות המכרז (בו זכתה המבקשת) ימכרו במגרשים 106-107 סך של 294 יח"ד, כאשר 265 יח"ד ישווקו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן", ו- 29 יח"ד ימכרו על ידי היזם בתנאי ומחירי השוק החופשי.

במסגרת הבקשה להיתר למגרש שבנדון, התבקשו מס' הקלות:
תוספת צפיפות ללא תוספת שטח, 126 יח"ד במקום 106 יח"ד (31 יח"ד לשוק הכללי ו – 95 יח"ד במסלול מחיר למשתכן), תוספת 5 קומות בבנין מס' 12, ותוספת 2 קומות בבניין מס' 13, הקלה בגובה המבנים, הקלה בקווי בניין בשטח של כ -32 מ"ר אקו', ניוד כ -430 מ"ר ש"ש (מחסנים) מקומת מרתף וקומת הקרקע אל קומות המגורים, שינוי קו בניין "0" לחניונים התת"ק בחזית המבנה.

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

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 בהחלטתו 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.

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.

ג. *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

ד. 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 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 16 05 2152) 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 קבע 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>

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 ההשבחה בגין ההקלות בגין דירות 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, המהווד "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>:
שמאי הצדדים מסכימים כי יש לחשב את ההשבחה בגין ההקלות לתוספת יח"ד גובה וקומות, כמקשה אחת, ואני מקבל את הסכמתם.
כמו כך שמאי המבקש חישב את ההשבחה בגין ההקלות לתוספת יח"ד קומות וגובה, ע"י חישוב הפרש השווי בין מצב חדש עפ"י הבקשה להיתר, ובין מצב קודם עפ"י הוראות ומגבלות תכנית מתל/1037.
מנגד טען שמאי המשיבה שיש צורך שסך השטחים העיקריים והשוליים ושטחי המרפסות המקורות והפתוחות, יהיו זהים בשני מצבי התכנון, עפ"י היקף ניצול השטחים כפי שהוצגו בתוכנית ההגשה להיתר.
בנוסף טען שמאי המשיבה בדיון שיש לחשב את ההשבחה בהתאם לפס"ד זעירא, מפני שבמצב הקודם היזם אינו משתמש בכל שטחי הבניה המותרים לו עפ"י התב"ע.
היות ומדובר בהשבחה עבור הקלות בניה במסגרת בקשה להיתר, אשר אינה כוללת את כלל הזכויות המותרות מכח התב"ע במצב החדש, נכון יהיה לחשב את ההשבחה כך שבמצב הקודם יחושבו השטחים עפ"י המבוקש בבקשה להיתר ללא ההקלות, ובמצב החדש יחושבו השטחים עפ"י הבקשה להיתר בתוספת ההקלות, וע"י כך למצוא את ההשבחה המדויקת מההקלות.
לכן אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה וקובע את המצב הקודם בהתאם לעמדתו.

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 קומה/ טיפוס:

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה וקובע מקדם תוספת לשווי עבור תוספת קומות, מהקומה הראשונה 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.

מקדמים:

מרפסות פתוחות/גינה – 0.25.

מרפסות מקורות – 0.5.

עיקרי + ממ"ד – 1.

דירת פנטהאוז – 1.25.[2]

שוליות שטחים:

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

[2] מקדם דירות פנטהאוז לבניינים עד 20 קומות בשיעור 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.)

מס'	תאריך	קומה	חד'	שטח נטו במ"ר	מחיר בש"ח	שווי למ"ר בש"ח
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%.

<u>הקלות בקו בניין</u>:

שמאי הצדדים חלוקים האם יש לחייב בהקלות בקווי בניין עבור הדירות המשווקות במסגרת מחיר למשתכן, שמאי המבקש טען כאמור שהיזם אינו מתעשר מן ההקלות בדירות אלו ולכן אין לחייב בהם בהשבחה, מנגד שמאי המשיבה כן חייב בעבורם.

עבור ההקלות בקווי הבניין אני מקבל את דבריו של השמאי מכריע אמנון נזרי בגו"ח 80050/8, שטען כך: "*<u>ההקלה יוצרת שיפור תכנוני ופונקציונלי, ובכך הופכת את הדירות בפרויקט לאטרקטיביות יותר</u>. שיפור תכנוני ופונקציונלי זה, הגם שלא יגדיל את סך התקבולים ממכירת הדירות בפרויקט, <u>ישפר את קצב מכירתן ואת קצב קבלת התקבולים ובכך יקטין את הוצאות המימון של המבקשת, וכפועל יוצא ישפיע על שווי הקרקע</u>*".

בנוסף הצדדים חלוקים בשטח הנדרש להקלות, בחישוב ההשבחה לקחתי בחשבון את שטח ההקלות ללא שטחי הממ"ד בדומה לעמדת שמאי המבקש.

ההשבחה חושבה עבור דירות היזם במקדם השבחה בשיעור 15%, ובדירות מחיר למשתכן במקדם השבחה בשיעור 5%.

<u>הקלה בגין ניוד שטחי אחסנה לקומות עיליות</u>:

הצדדים חלוקים מהו שטח המחסנים המחויב בהשבחה עבור הניוד מקומת המרתף לקומות הדירות. שמאי המבקש לקח בחשבון שטח של 127.30 מ"ר המהווים את שטח המחסנים של דירות היזם בלבד. מנגד שמאי המשיבה לקח בחשבון שטח של כ - 430 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.

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

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

מקדמים:
מקדם מחסן בקומת מרתף: 0.4.
מקדם מחסן בקומת מגורים: 0.7.

הקלה בגין הגדלת תכסית שטחי מרתף:
הצדדים טענו שהיקף שטח המרתף המבוקש בבקשה להיתר נמוך מ-80% תכסית המותרת עפ"י התב"ע ולכן לא חלה השבחה, מעיון בתכנית ההגשה להיתר נמצא כי הצדדים צודקים ואני מקבל את עמדתם.
עבור ההקלה בקו בניין בחזית המבנה אני מוצא כי עלות ההשבחה מתקזזת עם העלויות העודפות עבור תוספת מקומות החניה.
לכן ההשבחה בגין ההקלה אינה משביחה את המקרקעין הנדון.

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 לא חלה השבחה עבור ההקלה בנדון.
עבור ההקלה בקו בניין אני מוצא כי ההקלה מתקזזת העלויות העודפות, זאת בנוסף לערכי השווי שהוצגו מעסקאות השוואה בהם נגזר שווי מ"ר מבונה מפרויקטים בהם פתרונות החניה הינם במרתפים.

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

תוספת תחנות מעלית: שמאי המבקש קבע הפחתת עלויות הקמה עבור תוספת תחנות ב 7 קומות, 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.
שמאי המבקש קבע ערכי שווי שונים עבור יח"ד בקומות שעד קומה 15 ומעל קומה 15.
מכיוון שנלקח בחשבון מקדם שווי בגין תוספת קומה, חושב שווי מ"ר אקו' זהה עבור היח"ד בשוק החופשי בכל קומות הבניין.

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.)

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**

<u>להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה חדשה בשוק החופשי</u>:

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.

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 :

אומדן השבחה בגין ניוד שטחי מחסנים לקומות עליונות			
	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקווי'
שטחי מחסנים שמוצמדים לדירות יזם בקומות המגורים	127.30	0.70	89.11
שטחי מחסנים שמוצמדים לדירות יזם בקומות מרתף/קרקע	127.30	0.40	50.92
תוספת שטח אקווי' בגין ניוד שטחי מחסני דירות יזם			**38.19**
שווי מ"ר מבונה אקווי'			4,000 ₪
סה"כ השבחה בגין ניוד שטחי מחסנים לקומות עיליות			**152,760** ₪

אומדן השבחה בגין הקלות בקווי בניין								
מפלס	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מס' יח"ד**	**סה"כ**	**מקדם שווי**	**שטח אקווי'**	**מקדם השבחה**	**שטח אקווי בגין הקלה**
בניין 13								
8-1	מרפסות מקורות - הקצאה	3.98	12	47.76	0.5	23.88	0.05	1.1865
	מרפסות מקורות - יזם	3.98	4	15.92	0.5	7.96	0.15	1.194
סה"כ								**2.38**
תוספת שטח אקווי' בגין הקלות לחריגה מקו בניין								**2.38**
שווי מ"ר מבונה אקווי'								4,000 ₪
סה"כ השבחה								**9,522** ₪

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

מגרש 107 במצב מוצע בניין 12										
שטח אקו' במצב מוצע בניין 12				**מקדמים**						
				יח"ד הקצאה	1.00		0.25	0.25		
				יח"ד יזם	1.00	0.60	0.25	0.50		
קומה	**פלח שוק**	**מס' דירה**	**טיפוס**	**שטח פלדלת**	**עיקרי**	**עיקרי שולי**	**מרפסות/ שטחים מקורים**	**מרפסת פתוחה/ גינה**	**שטח אקו'**	**מקדם קומה/טיפוס**	**סה"כ שטח אקו'**
1	הקצאה	1	4	103.29	90.79		17.31		95.12	1.00	95.12
	הקצאה	2	4	109.21	96.71		17.85		101.17	1.00	101.17
	הקצאה	3	3	79.44	66.94		11.90		69.92	1.00	69.92
2	הקצאה	4	4	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	הקצאה	5	4	109.03	96.53		17.83		100.99	1.00	100.99
	הקצאה	6	3	78.84	66.34		11.89		69.31	1.00	69.31
	הקצאה	7	4	109.03	96.53		17.80		100.98	1.00	100.98
	הקצאה	8	4	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
3	הקצאה	9	4	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	הקצאה	10	4	109.03	96.53		17.83		100.99	1.00	100.99
	הקצאה	11	3	78.84	66.34		11.89		69.31	1.00	69.31

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.)

	הקצאה	12	4	109.03	96.53		17.80		100.98	1.00	100.98
	הקצאה	13	4	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
4	הקצאה	14	4	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	הקצאה	15	4	109.03	96.53		17.83		100.99	1.00	100.99
	הקצאה	16	3	78.84	66.34		11.89		69.31	1.00	69.31
	הקצאה	17	4	109.03	96.53		17.80		100.98	1.00	100.98
	הקצאה	18	4	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
5	הקצאה	19	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	הקצאה	20	4 חד'	109.03	96.53		17.83		100.99	1.00	100.99
	הקצאה	21	3 חד'	78.84	66.34		11.89		69.31	1.00	69.31
	הקצאה	22	4 חד'	109.03	96.53		17.80		100.98	1.00	100.98
	הקצאה	23	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
6	הקצאה	24	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	הקצאה	25	4 חד'	109.03	96.53		17.83		100.99	1.00	100.99
	הקצאה	26	3 חד'	78.84	66.34		11.89		69.31	1.00	69.31
	הקצאה	27	4 חד'	109.03	96.53		17.80		100.98	1.00	100.98
	הקצאה	28	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
7	הקצאה	29	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	דירת יזם	30	4 חד'	123.39	90.00	20.9	17.83		111.45	1.07	119.25
	הקצאה	31	3 חד'	78.84	66.34		11.89		69.31	1.00	69.31
	הקצאה	32	4 חד'	123.39	110.89		17.80		115.34	1.00	115.34
	הקצאה	33	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
8	הקצאה	34	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	דירת יזם	35	4 חד'	123.39	90.00	20.9	17.83		111.45	1.08	120.36
	הקצאה	36	3 חד'	78.84	66.34		11.89		69.31	1.00	69.31
	הקצאה	37	4 חד'	123.39	110.89		17.80		115.34	1.00	115.34
	הקצאה	38	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
9	הקצאה	39	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	דירת יזם	40	4 חד'	123.39	90.00	20.9	17.83		111.45	1.09	121.48
	הקצאה	41	3 חד'	78.84	66.34		11.89		69.31	1.00	69.31
	הקצאה	42	4 חד'	123.39	110.89		17.80		115.34	1.00	115.34
	הקצאה	43	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
10	הקצאה	44	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	דירת יזם	45	4 חד'	123.39	90.00	20.9	17.83		111.45	1.10	122.59
	הקצאה	46	3 חד'	78.84	66.34		11.89		69.31	1.00	69.31
	הקצאה	47	4 חד'	123.39	110.89		17.80		115.34	1.00	115.34
	הקצאה	48	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
11	הקצאה	49	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	דירת יזם	50	4 חד'	123.39	90.00	20.9	17.83		111.45	1.11	123.71
	הקצאה	51	3 חד'	78.84	66.34		11.89		69.31	1.00	69.31
	הקצאה	52	4 חד'	123.39	110.89		17.80		115.34	1.00	115.34
	הקצאה	53	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
12	הקצאה	54	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	דירת יזם	55	4 חד'	123.39	90.00	20.9	17.83		111.45	1.00	111.45
	הקצאה	56	3 חד'	78.84	66.34		11.89		69.31	1.00	69.31
	הקצאה	57	4 חד'	123.39	110.89		17.80		115.34	1.00	115.34
	הקצאה	58	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34

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.)

	הקצאה	59	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	דירת יזם	60	4 חד'	123.39	90.00	20.9	17.83		111.45	1.13	125.94
13	הקצאה	61	3 חד'	78.84	66.34		11.89		69.31	1.00	69.31
	הקצאה	62	4 חד'	123.39	110.89		17.80		115.34	1.00	115.34
	דירת יזם	63	4 חד'	102.64	90.14		16.80		98.54	1.13	111.35
	הקצאה	64	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	דירת יזם	65	4 חד'	123.39	90.00	20.9	17.83		111.45	1.14	127.05
14	הקצאה	66	3 חד'	78.84	66.34		11.89		69.31	1.00	69.31
	הקצאה	67	4 חד'	123.39	110.89		17.80		115.34	1.00	115.34
	דירת יזם	68	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.14	107.55
	דירת יזם	69	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.15	108.49
	הקצאה	70	5 חד'	123.39	110.89		17.83		115.35	1.00	115.35
15	הקצאה	71	3 חד'	78.84	66.34		11.9		69.32	1.00	69.32
	הקצאה	72	5 חד'	123.39	110.89		17.81		115.34	1.00	115.34
	דירת יזם	73	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.15	108.49
	הקצאה	74	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.16	109.43
	דירת יזם	75	5 חד'	123.39	90.00	20.9	17.83		106.99	1.16	124.11
16	הקצאה	76	3 חד'	78.84	66.34		11.9		69.32	1.00	69.32
	הקצאה	77	5 חד'	123.39	110.89		17.81		115.34	1.00	115.34
	דירת יזם	78	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.16	109.43
	הקצאה	79	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	דירת יזם	80	5 חד'	123.39	90.00	20.9	17.83		106.99	1.17	125.18
17	הקצאה	81	3 חד'	78.84	66.34		11.9		69.32	1.00	69.32
	הקצאה	82	5 חד'	123.39	110.89		17.81		115.34	1.00	115.34
	דירת יזם	83	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.17	110.38
	הקצאה	84	4 חד'	102.64	90.14		16.80		94.34	1.00	94.34
	דירת יזם	85	5 חד'	123.39	90.00	20.9	17.83		111.45	1.18	131.51
18	הקצאה	86	3 חד'	78.84	66.34		11.9		69.32	1.00	69.32
	הקצאה	87	5 חד'	123.39	110.89		17.81		115.34	1.00	115.34
	דירת יזם	88	4 חד'	102.64	90.14		16.80		98.54	1.18	116.28
	הקצאה	89	4 חד'	102.64	90.14		14.40	2.40	94.34	1.00	94.34
	דירת יזם	90	5 חד'	123.39	90.00	20.9	12.82	5.03	110.20	1.19	131.14
19	הקצאה	91	3 חד'	78.84	66.34		11.9		69.32	1.00	69.32
	הקצאה	92	5 חד'	123.39	110.89		12.79	5.03	115.35	1.00	115.35
	דירת יזם	93	4 חד'	102.64	90.14		14.40	2.40	97.94	1.19	116.55
20	דירת יזם	94	5 חד'	144.38	90.00	41.9	58.12	182.60	189.84	1.20	227.81
	דירת יזם	95	5 חד'	144.38	90.00	41.9	58.12	178.62	188.84	1.20	226.61
21	דירת יזם	96	5 חד'	144.35	90.00	41.9	57.60		143.91	1.20	172.69
	דירת יזם	97	5 חד'	144.35	90.00	41.9	58.25		144.24	1.20	173.08
22	דירת יזם	98	5 חד'	144.32	90.00	41.8		57.93	129.57	1.25	161.97
	דירת יזם	99	5 חד'	144.32	90.00	41.8		57.93	129.57	1.25	161.97
סה"כ מצב מוצע בניין מס' 12				**10,570.64**	**8831.36**	**501.8**	**1724.58**	**491.94**	**9799.90**		**10,291**
סה"כ בהקצאה לזכאים											6,795.08
סה"כ לשיווק יזם											**3,496.42**

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.)

מגרש 107 במצב קודם בניין 12

שטח אקו' במצב קודם בניין 12			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	טיפוס	שטח פלדלת	עיקרי	עיקרי שולי	מרפסות/ שטחים מקורים	מרספת פתוחה/ גינה	שטח אקו'	מקדם קומה/טיפוס	סה"כ שטח אקו'
0	הקצאה	1	גן 5 חד'	125.00	112.50		21.02	78.38	137.35	1.00	137.35
	הקצאה	2	גן 5 חד'	125.00	112.50		21.02	107.50	144.63	1.00	144.63
	הקצאה	3	גן 5 חד'	125.00	112.50		21.02	107.50	144.63	1.00	144.63
1	הקצאה	4	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	5	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	6	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	7	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	8	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558
2	הקצאה	9	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	10	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	11	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	12	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	13	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558
3	הקצאה	14	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	15	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	16	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	17	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	18	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558
4	הקצאה	19	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	20	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	21	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	22	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	23	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558
5	הקצאה	24	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	25	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	26	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	27	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	28	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558
6	הקצאה	29	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	30	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	31	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	32	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	33	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558
7	הקצאה	34	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	35	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	36	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	37	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	38	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558
8	הקצאה	39	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	40	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	41	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	42	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	43	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558

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.)

9	הקצאה	44	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	45	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	46	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	47	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	48	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558
10	הקצאה	49	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	50	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	51	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	52	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	53	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558
11	הקצאה	54	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	55	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	56	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	57	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	58	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558
12	הקצאה	59	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	60	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	61	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	62	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	63	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558
13	הקצאה	64	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	65	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	66	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	67	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	68	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558
14	הקצאה	69	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	70	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	71	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	72	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	הקצאה	73	6 חד'	145.00	132.50		21.02		137.76	1.00	137.7558
15	הקצאה	74	3 חד'	80.00	67.50		21.02		72.76	1.00	72.7558
	הקצאה	75	5 חד'	125.00	112.50		21.02		117.76	1.00	117.7558
	דירת יזם	76	5 חד'	120.50	90.00	18.00	21.02	28.37	118.40	1.15	136.165
	דירת יזם	77	מיני - פנט'	162.50	90.00	60.00	21.02	28.38	143.61	1.15	165.148
16	דירת יזם	78	מיני - פנט'	157.50	90.00	55.00	21.02	13.38	136.86	1.16	158.754
	דירת יזם	79	מיני - פנט'	157.50	90.00	55.00	21.02	13.38	136.86	1.16	158.754
	דירת יזם	80	מיני - פנט'	157.50	90.00	55.00	21.02	13.38	136.86	1.16	158.754
17	דירת יזם	81	פנט'	156.25	90.00	53.75	21.02	50.88	145.48	1.20	174.578
	דירת יזם	82	פנט'	156.25	90.00	53.75	21.02	50.88	145.48	1.20	174.578
סה"כ שווי מצב קודם בניין מס' 12				**10048.00**	**8672.50**	**350.50**	**1723.90**	**492.03**	**9473.57**		**9636.76**
סה"כ בהקצאה לזכאים											8,510.03
סה"כ לשיווק יזם											**1,126.73**

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.)

מגרש 107 במצב מוצע בניין 13										
שטח אקו' במצב מוצע בניין 13			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	טיפוס	שטח פלדלת	עיקרי	עיקרי שולי	מרפסות/ שטחים מקורים	מרספת פתוחה/ גינה	שטח אקו'	מקדם קומה/טיפוס	סה"כ שטח אקו'
0	דירת יזם	1	גן 4 חד'	102.49	90.0			203.00	140.74	1.00	140.74
	הקצאה	2	גן 3 חד'	80.32	80.32			56.70	94.50	1.00	94.50
1	הקצאה	3	4 חד'	101.77	101.77		20.00		106.77	1.00	106.77
	הקצאה	4	4 חד'	101.39	101.39		20.00		106.39	1.00	106.39
	הקצאה	5	3 חד'	79.34	79.34		12.49		82.46	1.00	82.46
2	הקצאה	6	4 חד'	101.77	101.77		20.00		106.77	1.00	106.77
	הקצאה	7	4 חד'	101.39	101.39		20.00		106.39	1.00	106.39
	הקצאה	8	3 חד'	79.34	79.34		12.49		82.46	1.00	82.46
3	הקצאה	9	4 חד'	101.77	101.77		20.00		106.77	1.00	106.77
	הקצאה	10	4 חד'	101.39	101.39		20.00		106.39	1.00	106.39
	הקצאה	11	3 חד'	79.34	79.34		12.49		82.46	1.00	82.46
4	הקצאה	12	4 חד'	101.77	101.77		20.00		106.77	1.00	106.77
	הקצאה	13	4 חד'	101.39	101.39		20.00		106.39	1.00	106.39
	הקצאה	14	3 חד'	79.34	79.34		12.49		82.46	1.00	82.46
5	הקצאה	15	4 חד'	101.77	101.77		20.00		106.77	1.00	106.77
	הקצאה	16	4 חד'	101.39	101.39		20.00		106.39	1.00	106.39
	הקצאה	17	3 חד'	79.34	79.34		12.49		82.46	1.00	82.46
6	הקצאה	18	4 חד'	101.77	101.77		20.00		106.77	1.00	106.77
	הקצאה	19	4 חד'	101.39	101.39		20.00		106.39	1.00	106.39
	הקצאה	20	3 חד'	79.34	79.34		12.49		82.46	1.00	82.46
7	דירת יזם	21	4 חד'	101.77	89.27		20.00		99.27	1.07	106.22
	דירת יזם	22	4 חד'	101.39	88.89		20.00		98.89	1.07	105.82
	הקצאה	23	3 חד'	79.34	79.34		12.49		82.46	1.00	82.46
8	דירת יזם	24	3 חד'	101.77	89.27		20.00		99.27	1.08	107.21
	דירת יזם	25	4 חד'	101.39	88.89		20.00		98.89	1.08	106.80
	הקצאה	26	4 חד'	79.34	79.34			12.49	82.46	1.00	82.46
9	דירת יזם	27	5 חד'	139.54	90.00	37.04	1.62	210.26	165.60	1.20	198.72
סה"כ מצב מוצע בניין מס' 13				**2,582.35**	**2470.31**	**37.04**	**409.05**	**482.45**	**2735.82**		**2,799**
סה"כ בהקצאה לזכאים											2,033.16
סה"כ לשיווק יזם											**765.51**

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.)

מגרש 107 במצב קודם בניין 13										
שטח אקו' במצב קודם בניין 13				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	טיפוס	שטח פלדלת	עיקרי	עיקרי שולי	מרפסות/ שטחים מקורים	מרספת פתוחה/ גינה	שטח אקו'	מקדם קומה/טיפוס	סה"כ שטח אקו'
0	הקצאה	1	גן 4 חד'	110.00	110.00		17.05	125.00	145.51	1.00	145.51
	הקצאה	2	גן 4 חד'	110.00	110.00		17.05	125.00	145.51	1.00	145.51
1	הקצאה	3	3 חד'	80.00	80.00		17.05		84.26	1.00	84.26
	הקצאה	4	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
	הקצאה	5	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
	הקצאה	6	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
	הקצאה	7	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
2	הקצאה	8	3 חד'	80.00	80.00		17.05		84.26	1.00	84.26
	הקצאה	9	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
	הקצאה	10	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
	הקצאה	11	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
	הקצאה	12	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
3	הקצאה	13	3 חד'	80.00	80.00		17.05		84.26	1.00	84.26
	הקצאה	14	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
	הקצאה	15	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
	הקצאה	16	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
4	הקצאה	17	3 חד'	80.00	80.00		17.05		84.26	1.00	84.26
	הקצאה	18	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
	הקצאה	19	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
	הקצאה	20	5 חד'	125.00	90.00		17.05		94.26	1.00	94.26
5	דירת יזם	21		167.50	90.00	65.00	17.05	66.00	154.03	1.05	161.73
	דירת יזם	22		167.50	90.00	65.00	17.05	66.00	154.03	1.05	161.73
6	דירת יזם	23		157.50	90.00	55.00	17.05	50.00	144.03	1.06	152.67
7	דירת יזם	24		157.50	90.00	55.00	17.05	50.00	144.03	1.20	172.83
סה"כ שווי מצב קודם בניין מס' 13				2940	2160	240.00	409.20	482.00	2543.85		2596.70
סה"כ בהקצאה לזכאים											1,947.75
סה"כ לשיווק יזם											**648.95**

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.)

סיכום אומדן השבחה בגין תוספת יח"ד, קומות וגובה			
	שטח אקווי' במ"ר	שווי למ"ר אקווי'	סה"כ
מצב חדש			
שווי זכויות מוקצות לזכאים	8,828.23	₪ 2,996	₪ 26,449,383
זכויות לשיווק על ידי יזם	4,261.93	₪ 4,000	₪ 17,047,713
סה"כ מצב חדש	**13,090.16**		**₪ 43,497,096**
מצב קודם			
זכויות מוקצות לזכאים	10,457.78	₪ 2,996	₪ 31,331,509
זכויות לשיווק על ידי יזם	1,775.68	₪ 4,000	₪ 7,102,712
סה"כ מצב קודם	**12,233.46**		**₪ 38,434,221**
סה"כ השבחה בגין תוספת יח"ד, קומות וגובה			**₪ 5,062,875**

<u>עלויות עודפות</u>:

עלויות עודפות ב-2 המבנים	מ"ר/יח'	עלות למ"ר/ יח' (*)	סה"כ
בנין מס' 12			
תוספת שטחי מבואות קומתיים ב-5 קומות	434.50	₪ 3,451	₪ 1,499,460
תוספת תחנות ב-5 קומות	10	₪ 8,500	₪ 85,000
בנייו מס' 13			
תוספת שטחי מבואות קומתיים ב-2 קומות	81.32	₪ 3,451	₪ 280,635
תוספת תחנות ב-2 קומות	4	₪ 8,500	₪ 34,000
סה"כ עלות בנייה ישירה עודפת שנדרשת למימוש ההקלות, להפחתה			**₪ 1,899,095**

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

<u>סיכום ההשבחה</u>:

סה"כ השבחה בגין הקלות	**₪ 5,225,157**
סה"כ עלויות עודפות להפחתה	-₪ 1,899,095
השבחה בניכוי עלויות עודפות	**₪ 3,326,062**
היטל השבחה	**₪ 1,663,031**

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׳ 107 (עפ״י תכנית תמל/1037), המצוי בחלק מחלקה 16 (חלקה חדשה מס׳ 30) בגוש 4245, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה מס׳ 73839/1, למועד הקובע, הינו כמפורט להלן:

הקלות	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
הקלות	27/02/2019	₪ 3,326,062	₪ 1,663,031

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, 30/08/2020

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך

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

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