ערן ירקוני –כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך: 30/09/2020
מספר מינוי: 695-2020
מספרנו: 24-695-2020

לכבוד

המבקשת, נוף עירוני יזמות בע"מ	**המשיבה, ו' מקומית אשדוד**
באמצעות השמאי אילי סוויד	**באמצעות השמאי גדעון קרול**
בדוא"ל illy@estimate.co.il	**בדוא"ל g_carol@012.net.il**

ג.א.נ,

שומה מכרעת - היטל השבחה (מינוי מס' 695-2020)
חלקות שונות בגושים 2061, 2076 ו- 2088
מתחם פינוי בינוי
רחוב הדקל 17-1, אשדוד

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תכנית בנין עיר. השומה התבקשה בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה המהווה מימוש חלקי של זכויות הבניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: נוף עירוני יזמות בע"מ ע"י שמאי המקרקעין מר אילי סוויד.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד ע"י שמאי המקרקעין מר גדעון קרול.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע בשומה הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
603-0335513	25.12.2018

2.2 ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 23/07/2020 בנוכחות מר וולטר שיינקמן, מבעלי המבקשת.

2.3 דיון התקיים ביום **10/06/2020** בהשתתפות שמאי הצדדים.

סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מטעם המבקשת:

- שומה מיום 30.04.2020 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אילי סוויד.
- היתרי בניה במגרשים 1-2[1].

3.2 מטעם המשיבה:

- שומה מיום 20.01.2020 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין גדעון קרול.
- תגובה מיום 12.05.2020 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גדעון קרול.

4. פרטי הנכס

נושא	פירוט
גושים / חלקות:	גוש 2061 חלקה 143 (חלק)
	גוש 2076 חלקה 175 (חלק)
	גוש 2088 חלקות 2, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 69 (חלק)
שטח חטיבת הקרקע:	כ- 12.6 דונם
זכויות במקרקעין:	בעלים שונים
תיאור הנכס:	מתחם "פינוי בינוי" עליו בנויים בנייני מגורים ישנים, מגדל מגורים חדש ומגדל מגורים בשלבי בנייה.
כתובת:	רחוב הדקל 1-17, אשדוד

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 סביבת הנכס

מושא השומה הינו חטיבת קרקע הנמצאת בחלק הצפון מערבי של אשדוד, בשכונה הידועה כרובע א'.

הנכס הנדון ממוקם מעברו הדרומי של רחוב הדקל, המהווה רחוב חד סטרי (ממערב למזרח) המאופיין בתנועת כלי רכב פרטיים. רחוב רוגוזין הנמצא ממזרח לרחוב הדקל, מהווה עורק תחבורה ראשי ברובע והבינוי בו מאופיין בבנייני מגורים מעל קומת מסחר.

הבינוי בסביבת הנכס הינו בנייני מגורים ישנים בני 3-4 קומות על עמודים לצד בתי מגורים ותיקים בבנייה צמודת קרקע.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל: כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים וכיו"ב.

[1] היתרי בניה מספר: 20130616, 20171233, 20150713, 20191730 ו- 20191113 (מושא המימוש).

5.2 <u>הנכס הנדון</u>

הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של כ- 12.6 דונם, הכוללת את חלק מחלקות 2, 41-35, 69 בגוש 2088, חלק מחלקה 143 בגוש 2061 וחלק מחלקה 175 בגוש 2076.
חטיבת הקרקע מהווה בפועל מתחם "פינוי בינוי" – טרם תחילת הבניה במתחם היו בו 9 בנייני מגורים בני 3-4 קומות הכוללים כ- 150 יח"ד סה"כ[2].
לחטיבת הקרקע חזית דרומית וחזית צפונית ברוחב כ- 270 מ' הפונות לרחוב משה דיין ורחוב הדקל בהתאמה וכן חזית מזרחית באורך של כ- 50 מ' הפונה לרחוב רוגוזין.

6. <u>מצב תכנוני ורישוי</u>

להלן ריכוז התוכניות החלות על הנכס ושנמצאו רלוונטיות למטרת השומה:

6.1 <u>מצב תכנוני קודם</u>

תכנית	י.פ.	תאריך הפרסום	עיקרי התכנית
94/102/03/3	6533	17/01/2013	התחדשות אורבנית, פינוי בינוי ברחוב הדקל. תכנית מפורטת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. פינוי 9 בנייני מגורים ישנים והקמת 5 מגדלי מגורים במסגרת "פינוי בינוי". **<u>זכויות בנייה</u>:** <u>יעוד</u>: מגרשים (1-5) ביעוד מגורים ד'. <u>צפיפות</u>: 135 יח"ד בכל מגרש (סה"כ 675 יח"ד). <u>מספר קומות</u>: עד 4 מרתפי חניה ומחסנים. ק. כניסה כפולה + 29 קומות מגורים + גג טכני. סה"כ 32 קומות (4 קומות עליונות יהיו מדורגות ויכללו דירות מיוחדות). <u>שטח עיקרי</u>: 25,000 מ"ר בכל מגרש מגורים (סה"כ 125,000 מ"ר). <u>שטח שירות עילי</u>: 6,500 מ"ר בכל מגרש מגורים (סה"כ 32,500 מ"ר). <u>שטח שירות תת קרקעי</u>: סה"כ 36,500 מ"ר. **<u>עיקר התנאים להיתר בניה</u>:** 100% הסכמה של הדיירים. עקרון פינוי בינוי לפי יחס יח"ד של 1:4.5*.

[2] בעת עריכת חוות הדעת, חלק מהבניינים הישנים נהרסו.

			בניה בסדר עולה ממערב למזרח. היתר בניה לבניין ה- 1 יכלול הריסת מבנים ישנים המיועדים לפינוי. הריסתם תהיה עד 3 חודשים ממועד מתן טופס 4. טופס 4 יינתן כנגד ערבות בנקאית. תנאי להיתר בניה לבניין ה- 2 יהיה ביצוע בפועל של החיבור בין רחוב הדקל לשד' משה דיין (תאי שטח 202-203). תנאי להיתר בניה לבניין ה- 3 יהיה ביצוע בפועל של הרחבת רחוב הדקל (תא שטח 201) ואישור תכנית מפורטת לביי"ס יסודי חדש.

* זוג מבנים ישנים הכוללים 32-34 יח"ד, ניתן יהיה להתיר בניה של 135 יח"ד במבנה אחד (4.5*32 יח"ד=144 יח"ד).

6.2 <u>מצב תכנוני חדש</u>

תכנית	י.פ.	תאריך הפרסום	עיקרי התכנית
603-0335513	8034	10/12/2018	תוספת יח"ד (מתוכן דירות קטנות), הגדלת ש"ש תת קרקעיים, הגדלת תכסית הקרקע, שינוי שלביות. יותרו גני ילדים בקומת הקרקע במגרשים 4-5 בלבד וכן בית כנסת במגרש 5 בלבד. **<u>זכויות בנייה במגרשים 1-3</u>:** <u>צפיפות</u>: 162 יח"ד בכל מגרש (סה"כ 486 יח"ד). <u>מספר קומות</u>: עד 5 מרתפי חניה ומחסנים. ק. כניסה + ק. ביניים + 24 קומות מגורים + 5 קומות דירות מיוחדות כולל בריכות שחייה + גג טכני. <u>דירות קטנות</u>: מגרשים 1-2 - 4 יח"ד קטנות בכל מגרש. מגרש 3 - 56 יח"ד קטנות (סה"כ 64 יח"ד קטנות בשטח של 75 מ"ר/יח"ד כולל מרפסת). <u>שטח עיקרי</u>: 25,000 מ"ר בכל מגרש (סה"כ 75,000 מ"ר). <u>שטח שירות עילי</u>: 6,500 מ"ר בכל מגרש (סה"כ 19,500 מ"ר). <u>שטח שירות תת קרקעי</u>: סה"כ 30,000 מ"ר. **<u>זכויות בנייה במגרשים 4-5</u>:** שימושים: יותרו גני ילדים בקומת הקרקע במגרשים 4-5 בלבד (130 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר ממ"מ לכל גן) וכן בית כנסת במגרש 5 בלבד (עד 170 מ"ר עיקרי+20 מ"ר ממ"מ ומחסן). פתרון חניה במגרש 5. <u>צפיפות</u>: 180 יח"ד בכל מגרש (סה"כ 360 יח"ד). <u>מספר קומות</u>: עד 5 מרתפי חניה ומחסנים.

				ק. כניסה + ק. ביניים + 26 קומות מגורים + 3 קומות דירות מיוחדות כולל בריכות שחייה דירות קטנות: 54 יח״ד קטנות בכל מגרש (סה״כ 108 יח״ד קטנות). דירות להשכרה: 34 יח״ד יועדו להשכרה ארוכת טווח* עפ״י קריטריונים של היועמ״ש של העירייה (יוגדרו בשלב ההיתר). שטח עיקרי (מגורים): 24,870 מ״ר במגרש 4. 24,700 מ״ר במגרש 5 (סה״כ 49,570 מ״ר). שטח שירות עילי (מגורים): 6,480 מ״ר בכל מגרש (סה״כ 12,960 מ״ר). שטח שירות תת קרקעי: סה״כ 21,900 מ״ר. **עיקר התנאים להיתר בניה:** בעת השגת 100% הסכמת בעלי הזכויות ב- 3 בניינים הכוללים 52-48 יח״ד, ניתן יהיה להתיר בניית בניין שיכלול 158 יח״ד. בניה בסדר עולה ממערב למזרח. סימון בניין הדקל 17 להריסה יהיה בהיתר בניין מס׳ 1. הריסתו תתבצע כשנה לפני סיום עבודות בניין מס׳ 1 לצורך הארכת רחוב הדקל וחיבורו לשד׳ משה דיין. תנאי להיתר בניה לבניין מס׳ 2 יהיה הריסת בניינים קיימים ברח׳ הדקל 11, 13 ו- 15 עפ״י החלטת הועדה המקומית מיום 05.04.2016 במסגרת הקלה מתנאים להיתר עבור בנין מס׳ 1**. תנאי להיתר בניה לבניין מס׳ 3 יהיה הריסת בניינים קיימים ברח׳ הדקל 9-7, אישור מח׳ תשתיות (שצ״פים ודרכים) וכן אישור תכנית מפורטת לבי״ס יסודי חדש. הוצאת היתר בניה לבניין מס׳ 3 לא יאוחר משנה להיתר בניה עבור בנין 2. תנאי להיתר בניה לבניינים מס׳ 5-4 יהיה הריסת בניינים קיימים ברח׳ הדקל 1, 3 ו- 5 ותחילת ביצוע בי״ס יסודי ואישור משרד הבריאות להקמת גני ילדים בק״ק ולעניין קידוחי מי שתייה. הוצאת היתר בניה לבניינים מס׳ 5-4 עד שנה מהוצאת היתר בניה עבור בנין 3.

* שכירות ל- 15 שנים לפחות ולאחרן ניתן למכור בשוק החופשי.

** הקלה מסעיף 6.1.2.א׳ בהוראות תכנית 94/102/03/3 שקבע כי הריסת הבניינים תתבצע תוך 3 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לאכלוס בניין מס׳ 1.

6.3 רישוי

הוצגו בפני היתרי בניה כמפורט להלן:

היתר בניה מספר 20130616 מיום 16/7/2015 (בניין/מגרש מס' 1):
"הקמת מבנה ראשון במתחם פינוי בינוי בן 26 קומות מעל קומת קרקע כפולה ו- 4 קומות מרתף חניה, כולל סימון הריסת 3 מבנים לאחר אכלוס בניין זה. סה"כ 135 יח"ד".
הריסה:

הדקל 13	1,533.44 מ"ר
הדקל 15	1,584.60 מ"ר
הדקל 17	1,132.00 מ"ר
סה"כ	4,250.04 מ"ר

היתר בניה מספר 20171233 מיום 28/11/2017 (מגדל/מגרש מס' 1):
"עדכונים במרתפי הבנין כולל התאמה לקונסטרוקציה, הוספת חצי קומת חניה, נוספת בניצול גובה בין הרפסודה לרצפת החניה התחתונה עבור תוספת מקומות חניה. מימוש 3 קומות עליונות עפ"י הזכויות המותרות. חלוקת מספר יח"ד בקומות העליונות עבור דירות מיוחדות במסגרת המותר, סה"כ 135 יח"ד. התאמת חזיתות בהתאם".

היתר בניה מספר 20150713 מיום 24/04/2018 (מגדל מס' 2):
"הקמת מבנה שני במתחם פינוי בינוי, בנין בן 26 קומות מעל קומת קרקע כפולה ו- 4 קומות מרתפי חניה. ביטול שלביות של הריסת מבנים מס' 11, 13, 15 אשר נקבעו לשלב טופס 4 בהיתר 20130616. קביעת שלביות:
שלב א - הריסת מבנים 11, 13, 15 אשר נקבע לטופס 4 של בניין ראשון בהיתר 20130616.
שלב ב- הקמת מבנה שני במתחם פינוי בינוי, בנין בן 26 קומות מעל ק"ק כפולה ו- 4 קומות מרתפי חניה.
שלב ג - הריסת מבנים 7, 9 , 17 תוך 3 חודשים מיום קבלת טופס 4 לבניין השני.
הריסה:

הדקל 7	1,370.50 מ"ר
הדקל 9	1,370.50 מ"ר
הדקל 11	1,341.95 מ"ר
סה"כ	4,082.95 מ"ר

היתר בניה מספר 20191730 מיום 20/01/2020 (מגדל מס' 2):
"לבניין הנמצא בשלבי בניה עפ"י היתר מס' 20150713 מוצע: תוספת קומת מרתף חלקית במפלס 5-, תוספת של 3 קומות עליונות, שינויים פנימיים, תוספת 27 של 27 יח"ד. סה"כ בניין יהיה בן 29 קומות + ק"ק + ק. ביניים + 5 קומות של מרתפי חניה. סה"כ 162 יח"ד".

מושא השומה:
היתר בניה מספר 20191113 מיום 05/11/2019 (מגדל מס' 1):
"שינויים פנימיים בדירות בקומות העליונות + תוספת 27 יח"ד ל- 135 יח"ד מאושרות בהיתר 20171233. סה"כ 162 יח"ד מתוכם 4 יח"ד קטנות".

שטחים קיימים ומוצעים (מ״ר):

קומות	עיקרי				שירות		סה״כ
	מגורים קיים	מגורים מוצע	מרפסות קיים	מרפסות מוצע	קיים	מוצע	
מרתפים 1-5	-	-	-	-	10,070.65	-	10,070.65
ק״ק	119.28	-	-	-	729.32	119.28	967.88
ק. ביניים	-	-	-	-	695.29	-	695.29
קומות 1-29	22,247.51	39.32	2,631.29	60.38	4,884.35	62.96	29,925.81
סה״כ	**22,406.11**		**2,691.67**		**16,379.61**	**182.24**	**41,659.63**
סה״כ	**25,097.78**				**16,561.85**		

<u>סיכום היתרי הבניה</u>:

היתר	תאריך	מס׳ בניין	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי (מ״ר)	ש״ש (מ״ר)	מרתפים (מ״ר)	סה״כ (מ״ר)
20130616	16/07/2015	1	135	22,176.43	5,816.00	9,312.36	37,304.79
20171233	28/11/2017	1	135	24,998.14	22,688.57	10,070.65	57,757.36
20150713	24/04/2018	2	135	22,195.26	5,797.17	9,312.36	37,304.79
20191730	20/01/2020	2	162	25,060.98	6,490.03	9,494.13	41,500.14
20191113	**05/11/2019**	**1**	**162**	**25,094.78**	**6,491.20**	**10,070.65**	**41,659.63**

7. <u>מצב משפטי</u>

עפ״י מידע המצוין בשומת המבקשת, בחטיבת הקרקע הנדונה קיימים הרישומים הבאים:

גוש	חלקה	שטח (מ״ר)	בעלות	הערות	כתובת
2088	2	1,720 מ״ר	בעלים שונים ומדינת ישראל	הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת חברת נוף עירוני יזמות בע״מ	הדקל 11
	34	629 מ״ר			הדקל 17
	35	1,528 מ״ר			הדקל 15
	36	1,319 מ״ר			הדקל 13
	37	1,187 מ״ר			הדקל 9
	38	1,920 מ״ר			הדקל 7
	39	1,270 מ״ר			הדקל 5
	40	1,586 מ״ר			הדקל 3
	41	1,213 מ״ר			הדקל 1

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

8.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר 603-0335513 בדרך של מימוש זכויות בבקשה להיתר בניה – מימוש חלקי.

8.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

8.4 מיקום הנכס בחלק הצפוני מערבי של העיר אשדוד, בשכונה הידועה כרובע א'.

8.5 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.6 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

תכנית		**603-0335513**	
מועד קובע		**25.12.2018**	
שומת המשיבה		**שומת המבקשת**	
השבחה מלאה לתכנית	**השבחה יחסית למימוש**	**השבחה מלאה לתכנית**	**השבחה יחסית למימוש**
₪ 30,452,800	₪ 5,385,600	₪ 10,150,000	₪ 1,600,000

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

להלן עיקרי הטענות שהועלו ע"י הצדדים, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 עמדת המשיבה

ההשבחה חושבה בגין תוספת של 171 יח״ד קטנות (75 מ״ר/יח״ד כולל מרפסת) ללא תוספת שטח, מתוכן 34 יח״ד המיועדות להשכרה לתקופה של 15 שנים.

בבחינת ההשבחה, הובאו בחשבון פרמטרים כמפורט להלן:

9.1.1 שוליות -

מקדם שוליות בשיעור של 0.93 בהתבסס על שטח דירות כדלהלן:

מצב קודם - דירות בשטח ממוצע של כ- 185 מ״ר.

מצב חדש - דירות בשטח ממוצע של כ-

מספר מגרש	דירות גדולות		דירות קטנות	
	מס׳ יח״ד	שטח יח״ד	מס׳ יח״ד	שטח יח״ד
1	158	156	4	75
2	158	156	4	75
3	106	196	56	75
4	126	164	54	75
5	126	164	54	75

9.1.2 מטלות ציבוריות -

עלות מטלות ציבוריות להקמת 2 גני ילדים (2,000,000 ₪[3]) ובית כנסת (1,140,000 ₪[4]), אשר קוזזו משווי מצב חדש.

לגישת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון מטלות ציבוריות שהן חיצוניות להוראות התב״ע.

9.1.3 ערכי שווי -

בשומת המשיבה נקבעו ערכי שווי (מ״ר עיקרי) כמפורט להלן:

<u>מצב חדש</u>

שווי מ״ר מבונה ביח״ד בשטח של כ- 160 מ״ר	2,900 ₪
שווי מ״ר מבונה ביח״ד בשטח של כ- 196 מ״ר	2,700 ₪
שווי מ״ר מבונה ביח״ד בשטח של כ- 75 מ״ר	4,200 ₪
שווי מ״ר מבונה ביח״ד להשכרה (בשטח של כ- 75 מ״ר)	3,150 ₪

<u>מצב קודם</u>

שווי מ״ר מבונה ביח״ד בשטח של כ- 185 מ״ר	2,700 ₪

ערכי השווי הינם בהתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן:

<u>מצב קודם</u> -

- דיווחי מס שבח <u>לדירות גדולות</u> בשטח העולה על 180 מ״ר (8 עסקאות), בשנים 2018-2019, בחלקות וגושים שונים – 13,900 ₪/מ״ר בנוי ממוצע.

<u>מצב חדש</u> -

[3] בהתבסס על מחירון דקל לחודש מרץ 2019 ובתוספת עלות פיתוח חצר גן ילדים.
[4] לפי עלות של 6,000 ₪ למ״ר.

- דיווחי מס שבח <u>לדירות גדולות</u> בשטח של 157-163 מ״ר (9 עסקאות), בשנים 2016-2018, בחלקות 5-4 בגוש 2088 – 15,960 ₪/מ״ר בנוי ממוצע.
  שווי מ״ר בנוי בקומה ממוצעת 16 - 16,000 ₪.
- דיווחי מס שבח <u>לדירות קטנות</u> בשטח של 75-81 מ״ר (7 עסקאות), בשנת 2018, בחלקות 5-4 בגוש 2088 - 19,160 ₪/מ״ר בנוי ממוצע.
  שווי מ״ר בנוי בקומה ממוצעת 16 - 18,200 ₪.

9.1.4 ממ״ד -

מציין שמאי הועדה כי מאחר והמימוש הינו בדרך של בקשה להיתר בניה, לא הובאו בחשבון שטחי ממ״דים הפטורים מהשבחה. ככל ויהיה מכר יש לחייב בגין 171 ממ״דים.

9.1.5 להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב חדש			
שווי יח״ד בשטח 160 מ״ר	90,969 מ״ר	2,900 ₪	263,810,100 ₪
שווי יח״ד בשטח 196 מ״ר	20,776 מ״ר	2,700 ₪	56,095,200 ₪
שווי יח״ד בשטח 75 מ״ר	10,275 מ״ר	4,200 ₪	43,155,000 ₪
שווי יח״ד להשכרה (75 מ״ר)	2,550 מ״ר	3,150 ₪	8,032,500 ₪
עלות הקמת גני ילדים			(2,000,000 ₪)
עלות הקמת בית כנסת			(1,140,000 ₪)
סה״כ שווי מצב חדש			**367,952,800** ₪

מצב קודם			
שטח עיקרי	125,000 מ״ר	2,700 ₪	**337,500,000** ₪

ההשבחה המלאה			
ההשבחה			**30,452,800** ₪

ההשבחה – מימוש חלקי			**(בקשה להיתר בניה מספר 20191113)**
מצב חדש			
סה״כ שטח עיקרי מבוקש			24,978 מ״ר
שווי יח״ד גדולות בשטח 156 מ״ר	24,678 מ״ר	2,900 ₪	71,566,200 ₪
שווי יח״ד קטנות בשטח 75 מ״ר	300 מ״ר	4,200 ₪	1,260,000 ₪
סה״כ שווי מצב חדש			**72,826,200** ₪
מצב קודם			
שטח עיקרי	24,978 מ״ר	2,700 ₪	**67,440,600** ₪
ההשבחה היחסית			**5,385,600** ₪

בתגובת הועדה המקומית מיום 12.05.2020 ובדיון שהתקיים בנוכחות הצדדים, הועלו הנקודות הבאות:

- <u>שומות קודמות בנכס של השמאי מר יעקב בירנבאום</u> - שמאי המשיבה ציין כי שומות אלו לא היו בפניו עת עריכת שומת ההשבחה. ביקש לקבל העתק מהשומות

על מנת להתייחס לטענת קיזוז היטל ההשבחה ששולם בגין ההקלה, נכון למועד עריכת השומה המכרעת לא הועברה התייחסות כאמור מטעם המשיבה.

- <u>עלויות הריסת מבני ציבור קיימים</u> - מאחר ועלויות אלו קיימות בשני מצבי התכנון, אין לקזזם מהיטל ההשבחה של תכנית 603-0335513.
- <u>שכ"ד ועלויות הובלה לדיירים המפונים</u> - אלמנטים אלה מהווים תוספת לתמורה שמקבלים הדיירים ולפיכך אין להפחיתם משווי מצב חדש. כמו כן, בשומת המבקשת הובאו בחשבון דמי שכירות בסך 4,000 ₪ המשקפים דמי שכירות של דירות 4 חדרים. שטחם הרשום של הדירות המפונות 33-45 מ"ר. מכאן שדירות אלה אינן דירות 4 חדרים אלא דירות 2-3 חדרים, שדמי השכירות עבורן, בהתאם לבדיקה שערך באתר "יד 2", נעים בין 2,600-3,200 ₪.
- <u>ערבות בנקאית</u> - מהווה תוספת לתמורה שמקבלים הדיירים ולפיכך אין להפחיתם משווי מצב חדש.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, שמאי המשיבה חולק על גובה הערבות הבנקאית שחושבה בשומת המבקשת.

- <u>מקדם הפחתה לצפיפות ובניית גן ילדים</u> - מאחר והפרויקט מאופיין ב- 5 מגדלי מגורים הכוללים מספר רב של יח"ד, הגדלת הצפיפות אינה מקטינה את השווי.

כמו כן, היזם לא מוכר דירות במחיר נמוך יותר ולכן לא צריך להביא בחשבון מקדם הפחתה.

- <u>עלויות מימון</u> – מימון כלול ברווח יזמי ואין להביאו בנוסף.

9.2 <u>עמדת המבקשת</u>

לגישת שמאי המבקשת, סכנה בטיחותית שנוצרה בעת פעולות החפירה להקמת בניין מספר 1, שינתה את מתווה הפרויקט מ"בינוי פינוי" ל"פינוי בינוי", תוך תוספת של 171 יח"ד, ללא תוספת שטח, מתוכן 34 יח"ד המיועדות להשכרה לטווח ארוך.
מחד, הקדמת שלבי הביצוע הביאה להשבחה, אך מאידך הביאה להוצאות רבות כגון: תשלום שכירויות, ערבויות לדיירים, הגדלת היקף המימון, הגדלת הצפיפות, הגדלת נפח השיווק ומטלות נוספות מכח התכנית ומכח ההסכם עם הועדה.

לאור האמור, בבחינת ההשבחה הובא בחשבון:

9.2.1 תוספת 171 יח"ד (ללא תוספת שטח) המשנה את תמהיל הדירות כמפורט להלן:

מצב קודם - דירות בשטח ממוצע של כ- 197 מ"ר (675 יח"ד).

מצב חדש - דירות בשטח ממוצע של כ-:

מספר מגרש	דירות גדולות**		דירות קטנות*		דירות להשכרה	
	מס' יח"ד	שטח יח"ד	מס' יח"ד	שטח יח"ד	מס' יח"ד	שטח יח"ד
1	158	169	4	75	0	75
2	158	169	4	75	0	75
3	106	215	56	75	0	75
4	109	199	54	75	17	75
5	109	199	54	75	17	75

*דירות קטנות - 63 מ״ר עיקרי + 12 מ״ר ממ״ד.

** דירות גדולות - שטח עיקרי בקיזוז שטח עיקרי דירות קטנות + ממ״ד.

9.2.2 בבחינת שווי מצב קודם הובאו בחשבון זכויות תכנית 94/102/03/3 וכן ההקלה שאושרה ובגינם שולם היטל השבחה לפי שומות השבחה של השמאי יעקב בירנבאום:

- שומה מיום 24/06/2014 לתכנית 94/102/03/3:

השבחה למלוא זכויות התב״ע	11,900,000 ₪
היטל השבחה	5,950,000 ₪

שולם היטל השבחה מימוש חלקי למגדלים 2-1.

- שומה מיום 07/06/2016 לתכנית 94/102/03/3 ולאישור הקלה (שינוי שלביות הריסת מבנים ישנים לפני טופס 4):

ההשבחה היחסית לתכנית 94/102/03/3 בהתאם לשומה מיום 24/06/2014 – 2,380,000 ₪. היטל השבחה יחסי 1,190,000 ₪.

ההשבחה להקלה (מועד קובע 05/04/2016) - 1,185,700 ₪. היטל השבחה 592,850 ₪.

9.2.3 בבחינת שווי מצב חדש הובאו בחשבון הפחתות נדרשות כדלקמן:

א. שכ״ד לדיירים קיימים מיום הפינוי ועד יום האכלוס לפי דמ״ש חודשיים של 4,000 ₪/יח״ד.

ב. 2 הובלות לכל דייר לפי 1,500 ₪/הובלה.

ג. ערבות לכל דייר מיום ההריסה ועד למועד האכלוס לפי 0.9% על שווי דירת תמורה.

ד. כתב התחייבות בלתי חוזרת לביצוע תועלות ציבוריות עפ״י תכנית 603-0335513 ומעבר:

- הריסת מבנים ומקלטים ציבוריים בשטח כולל של 560 מ״ר.
- בניית המבנים הבאים:

בתא שטח 101 - 3 בתי קפה חד קומתיים בשטח של 85 מ״ר/כ״א בעלות של 552,500 ₪/כ״א ומבנה ״מודיעין תיירותי״ חד קומתי בשטח של 20 מ״ר בעלות של 130,000 ₪.

בתא שטח 4 - גן ילדים בשטח עיקרי של 130 מ״ר + 20 מ״ר ש״ש + ופיתוח חצר בשטח של 180 מ״ר בעלות של 975,000 ₪.

בתא שטח 5 - גן ילדים בשטח עיקרי של 130 מ״ר + 20 מ״ר ש״ש + ופיתוח חצר בשטח של 180 מ״ר בעלות של 975,000 ₪.

בית כנסת בשטח עיקרי של 170 מ״ר + 20 מ״ר ש״ש בעלות של 1,235,000 ₪.

ה. צפיפות - מקדם הפחתה חושב לפי ״נוסחת זרניצקי ממותנת״.

ו. מקדם שווי ליח״ד מושכרות לטווח ארוך - 0.75.

ז. מקדם התאמה לשטח יח״ד ממוצעת ביחס לעסקאות ההשוואה.

ח. הקדמת לו״ז לאור שינוי מתווה הפרויקט - היוון דחייה לשנה בשיעור היוון של 5%.

9.2.4 ערכי שווי -

בשומת המבקשת נקבעו ערכי שווי (מ״ר ברוטו) מתואמים כמפורט להלן:

<u>מצב חדש</u>

דמ״ש חודשיים ממוצעים ובהתאמה	4,000 ₪
שווי מ״ר מבונה ביח״ד בשטח של כ- 169 מ״ר	2,600 ₪
שווי מ״ר מבונה ביח״ד בשטח של כ- 199 מ״ר	2,440 ₪
שווי מ״ר מבונה ביח״ד בשטח של כ- 215 מ״ר	2,340 ₪
שווי מ״ר מבונה ביח״ד בשטח של כ- 75 מ״ר	3,900 ₪
שווי מ״ר מבונה ביח״ד בשטח של כ- 75 מ״ר להשכרה	2,930 ₪

<u>מצב קודם</u>

שווי מ״ר מבונה ביח״ד בשטח של כ- 197 מ״ר	2,440 ₪

הערה: ערכים כוללים מע״מ.

ערכי השווי הינם בהתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן:

- דיווחי מס שבח <u>לדירות גדולות</u> כ- 166 מ״ר (20 עסקאות), בשנים 2017-2018, בחלקות 5-4 בגוש 2088 – 16,000 ₪/מ״ר בנוי ממוצע.
- דיווחי מס שבח <u>לדירות קטנות</u> כ- 75 מ״ר (6 עסקאות), בשנים 2017-2018, בחלקות 5-4 בגוש 2088 – 18,200 ₪/מ״ר בנוי ממוצע.
- דמ״ש ממוצעים לדירות 4 חדרים ברובעי העיר (57 נתונים) מתוך אתר ״יד 2״ - 4,500 ₪.

9.2.5 ממ״ד -

שמאי המבקשת מציין כי מאחר והמימוש הינו בדרך של בקשה להיתר בניה, לא הובאו בחשבון שטחי ממ״דים הפטורים מהשבחה.

9.2.6 להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת –

מצב קודם					
	בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4	בניין 5
מס׳ יח״ד בבניין החדש	135	135	135	135	135
מס׳ דיירים לאכלוס	52	50	48	-	-
סה״כ דירות למכירה ע״י היזם	83	85	87	135	135
שווי קרקע (₪)	63,450,000	63,450,000	63,450,000	63,450,000	63,450,000
סה״כ שווי קרקע (₪)			317,250,000		
שווי נוכחי (₪)	63,450,000	61,619,000	50,687,000	41,695,000	41,695,000
סה״כ שווי נוכחי			**259,150,000**		

מצב חדש					
	בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4	בניין 5
מס' יח"ד בבניין החדש	162	162	162	180	180
מס' דיירים לאכלוס	52	50	48	-	-
סה"כ דירות למכירה ע"י היזם	110	112	114	180	180
דמי שכירות (₪)	7,408,000	8,776,000	7,448,000	-	-
ערבויות (₪)	3,210,133	3,802,933	3,483,000	-	-
הוצאות הובלה (₪)	156,000	150,000	144,000	-	-
עלויות מטלה (₪)	1,787,500	-	-	975,000	2,210,000
מקדם צפיפות	0.971	0.971	0.971	0.954	0.954
שווי קרקע (₪)	53,433,786	53,266,486	53,298,470	64,485,100	63,250,100
שווי למועד הקובע	53,433,786	53,266,486	49,899,326	57,497,639	56,396,461
סה"כ שווי נוכחי			**270,490,000**		

ההשבחה	**11,340,000** ₪
תשלום השבחה עבור הקלות (שומת בירנבאום)	-1,185,700 ₪
סה"כ השבחה לכלל התכנית (במעוגל)	10,150,000 ₪

להלן תחשיב המימוש היחסי:
עבור היתר הבניה למגדל הראשון ישנה תוספת של 27 יח"ד מתוך 171 יח"ד המהווה 15.79% (27/171=) מכלל התוספת בתכנית.
מכאן כי ההשבחה במימוש היחסי הינה 15.79% מסך ההשבחה לתכנית ובסה"כ **1,600,000** ₪.

בדיון שהתקיים בנוכחות הצדדים, העלה שמאי המבקשת טענות נוספות כמפורט להלן:

א. <u>דמ"ש</u> - מתוך 102 דיירים מפונים, 97 דיירים מקבלים תשלום דמי שכירות. מאחר וחלק מדירות המקור הורחבו או פוצלו, בפועל, עבור חלק מהדירות, משולמים דמ"ש גבוהים מ- 4,000 ₪/יח'. כחיזוק לטענתו הגיש רשימת שכירויות.
מבהיר כי תשלום דמ"ש מהווה אילוץ על מנת להגיע לתמורה המקורית שהוסכמה עם הדיירים.

ב. <u>מתודולוגיית ההשבחה</u> - בבחינת שווי מצב חדש ומצב קודם יש להביא בחשבון את כלל רכיבי השווי לערך נוכחי מאחר ושינוי מתווה הפרויקט יצר עלויות נוספות ופרמטרים נוספים שיש להתחשב בהם.

ג. <u>מחקרי דלפי</u> - קיומו של גן ילדים בבניין המגורים משפיע על שווי הדירות לפי מקדם של 0.925.

צפיפות בקומה, 4 דירות במקום 3 דירות בקומה - הפחתה של 4%.

ד. כתב התחייבות - מפנה להחלטת ועדת ערר בעניין אברמוביץ, לפיו יש להוריד את העלויות מתוקף כתב שיפוי.

בכתב ההתחייבות מפורטות דרישות העירייה. בבחינת ההשבחה יש להסתכל על הזיקה בין דרישות העירייה להוראות התכנית. לגישתו דרישות העירייה מהוות החלטה "פנימית" ולא חיצונית לתכנית. חרף העובדה כי כתב ההתחייבות הוא משנת 2020, המאוחר למועד אישור התב"ע, מאחר והאלמנטים בו מהווים חלק מהאילוצים שנקבעו בתכנית.

כמו כן, תא שטח 101 מוזכר מספר פעמים בתקנון התכנית בהקשר של נושא הפיתוח, כאשר נושא זה "מושאל" מהתכנית הקודמת.

10. הכרעה

10.1 החלטה במחלוקות

בתכנית 603-0335513 נקבע תוספת של 171 יח"ד, ללא תוספת שטח. כמו כן הוגדרו בתכנית 34 יח"ד המיועדות להשכרה לטווח ארוך ו- 172 יח"ד שיהוו דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר כולל מרפסת.

להלן הכרעתי ביחס לסוגיות שהועלו בפני ע"י הצדדים:

10.1.1 **שטחים**

מקדמי שוליות - המצב **הקודם** התאפיין ביחידות דיור גדולות, מכאן כי ההשבחה נובעת משטחים שוליים שהפכו במצב החדש לשטחים עיקריים.
יחד עם זאת, לאור היקף זכויות הבניה הנרחב ותמהיל הדירות (גדולות וקטנות) בכל מגרש במצב **החדש**, הובאו בחשבון מקדמי שוליות, אף במצב **החדש.**

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שוליות בשיעור של 93% לשטחים העולים על 160 מ"ר/יח"ד.
בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם שוליות בשיעור של 94% לשטח של כ- 197 מ"ר/יח"ד ומקדם 90% לשטח של כ- 215 מ"ר/יח"ד.

בבחינת שטח יחידות הדיור בסביבת הנכס מושא הערכה ובהתייחס למקדמי השוליות שנקבעו בשומות הצדדים, הריני לקבוע מקדמי שוליות כמפורט להלן:

סיווג	מקדם
שטח עיקרי עד 160 מ"ר	100%
שטח עיקרי עד 180 מ"ר	80%
שטח עיקרי מעל 180 מ"ר	70%

שטחי ממ"ד - הצדדים ציינו בחוות דעתם כי לא הובאו בחשבון שטחי ממ"דים מאחר והמימוש המבוקש הינו בקשה להיתר בניה.

בבחינת הבקשה להיתר מושא השומה וכן היתרי הבניה המאושרים בנכס, ניכר כי יחידות הדיור לא כוללות מרחבים מוגנים דירתיים אלא מרחבים מוגנים קומתיים.
החלטה:
לאור האמור לעיל, אין רלוונטיות לשטחי הממ"דים בשני מצבי התכנון וביחס למימוש המבוקש.

10.1.2 **מטלות ציבוריות**

בהוראות תכנית 603-0335513 מוזכרים גני הילדים ובית הכנסת המתוכננים בתחום בנייני המגורים שיבנו במגרשים 4-5. יצוין כי לא נאמר מפורשות בהוראות התכנית כי עלות בנייתם של שטחים אלו תהיה על חשבון היזם, אך מאחר והם חלק ממבנה המגורים, ההנחה הסבירה היא כי בנייתם תעשה ע"י היזם.

תא שטח 101 מהווה שטח ציבורי פתוח בחזית המגרשים לשדרות משה דיין, בו מתוכננים מבנים שישמשו כבתי קפה וכמבנה מודיעין בשטח כולל של כ- 275 מ"ר (שטחים בהתאם למפורט בכתב ההתחייבות הבלתי חוזרת).

תא שטח 101 מוזכר מספר פעמים בהוראות תכנית 603-0335513 בהקשר של נושא הפיתוח, חרף העובדה כי הוא מחוץ לגבולות הקו הכחול בתשריט התכנית במצב החדש.

בשומת המשיבה הובא בחשבון קיזוז עלות בניית גני הילדים ובית הכנסת במגרשים 4-5 בלבד, בטענה כי אין להביא בחשבון מטלות ציבוריות שהן חיצוניות להוראות התב"ע.

בשומת המבקשת קוזזו משווי מצב חדש כלל המטלות הציבוריות העולות מכתב ההתחייבות (בניית גני ילדים, בית כנסת, בתי קפה ומרכז מודיעין וכן הריסת מקלטים קיימים), בטענה כי דרישות העירייה מהוות החלטה "פנימית" ולא חיצונית לתכנית.

החלטה:
בכתב ההתחייבות עליו חתמו הצדדים מצוין: "ביצוע תועלות ציבוריות עפ"י תכנית 603-0335513".
מכאן כי אין ספק כי קיימת זיקה ישירה לביצוע הוראות התכנית המשביחה.
בהתאם לחזקת התקינות המנהלית, חזקה על הוועדה המקומית שבדקה משפטית והגיעה למסקנה שהוראות התכנית מאפשרות את נוסח כתב ההתחייבות, כך שבפרשנות סבירה ניתן לראות את המטלות הציבוריות האלה כחלק פנימי מהתכנית.
לפיכך, בבחינת שווי מצב חדש בתחשיב ההשבחה יקוזזו עלויות בניית מבני הציבור הנ"ל. יוער כי תובא בחשבון עלות ישירה בלבד לפי מחירון דקל (נובמבר 2018) למשרדים/גן ילדים, ללא העמסת עלויות עקיפות מאחר ואלה כבר מגולמות בפרויקט בכללותו.

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה השפעת הריסת המקלטים הציבוריים קיימת בשני מצבי התכנון ולפיכך עניין זה לא יובא בחשבון בבחינת ההשבחה של תכנית 603-0335513.

10.1.3 **הוצאות (דמ"ש, הובלה, מימון, ערבות בנקאית וכו')**

בשומת המבקשת קוזזו משווי מצב חדש הוצאות כמפורט להלן:

- שכ"ד לדיירים קיימים מיום הפינוי ועד יום האכלוס לפי דמ"ש חודשיים של 4,000 ₪/יח"ד.
- 2 הובלות לכל דייר לפי 1,500 ₪/הובלה.
- ערבות לכל דייר מיום ההריסה ועד למועד האכלוס לפי 0.9% על שווי דירת תמורה.

שמאי המשיבה טוען כי הוצאות אלו מהוות תוספת לתמורה שמקבלים הדיירים ועלות המימון כלולה ברווח היזמי ולפיכך אין להביאם בחשבון בבחינת ההשבחה.

החלטה:

אני מסכים עם שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון הוצאות אלו בבחינת ההשבחה לתכנית 603-0335513.

למעלה מן הצורך יצוין כי להוצאות הנ"ל אותן דורשת המבקשת לקזז, אין רלוונטיות להשבחה הנובעת מתוספת יח"ד כפי שנקבע בתכנית 603-0335513, נושא דמי שכירות לדיור חלוף ויתר התמורות הניתנות לדיירים הקיימים בפרויקטים של "פינוי – בינוי" מהווים את התשלום על הקרקע מבחינת היזם, כאשר זה היה קיים גם במצב התכנוני ששרר טרם אישור תכנית 603-0335513. לטעמי, אין בשינוי אופן הבנייה כדי לשנות את שווי הקרקע ליח"ד וזה אמור להיות מוערך בעיני רוכש סביר, ללא תלות בכישורי המו"מ של היזם או של הדיירים בפרויקט.

10.1.4 **שטחי ציבור בבנייני מגורים**

בהתאם להוראות התכנית במגרשים 4-5 מתוכננים גני ילדים ובית כנסת.
קיומם של שטחים ציבורים בבנייני מגורים מפחיתים משווי דירות המגורים ביחס לשווי דירות המגורים במגרשים 1-3, בהם אין שטחים המשרתים את כלל סביבת הנכס.

בשומות הצדדים, מלבד קיזוז עלות הקמת השטחים הציבוריים, אין התייחסות על השפעת שטחים אלו על שווי דירות המגורים.

בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם הפחתה לשווי דירות המגורים במגרשים 4-5 (ביחס לשווי דירות המגורים במגרשים 1-3), מתוך ההנחה הסבירה כי קונה מרצון יהיה מוכן לשלם מחיר מופחת במגרשים אלו על אותה דירה במגרשים 1-3.
חיזוק להכרעתי זו ניתן אף למצוא במחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל, אוגוסט 2016 (עמוד 18).

10.1.5 **שומות קודמות בנכס**

ביום 07.06.2016 נערכה שומת היטל השבחה לתכנית 94/102/03/3 (מימוש חלקי) ולאישור הקלה - שינוי שלביות הריסת מבנים ישנים לפני טופס 4 (שומת השמאי מר יעקב בירנבאום). ההשבחה להקלה (מועד קובע 05/04/2016) נקבעה לסך של 1,185,700 ₪.

שמאי המבקשת מקזז מההשבחה של תכנית 603-0335513 את ההשבחה שנקבעה בגין ההקלה לשינוי שלביות הריסת המבנים הישנים לפני טופס 4.

החלטה:

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש לקזז מההשבחה של תכנית 603-0335513 את ההשבחה שנקבעה בגין ההקלה הנ"ל וזאת מהטעמים הבאים:

ראשית, ההקלה מומשה בפועל והיתר הבניה הכולל הקלה זו כבר הופק.

שנית, אין בהוראות תכנית 603-0335513 שינוי בשלביות ביחס להקלה שאושרה לעניין השלביות.

שלישית, ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 603-0335513 היא תוספת יח"ד. ככל וסבורה המשיבה ששילמה על הקלה אשר לא נוצלה בפועל, הרי שהליך לפני שמאי מכריע אינו המקום המתאים לבירור עניין זה כי אם תביעת השבה במקרה בו פקע תוקפו של ההיתר הכולל הקלה אשר לא מומשה[5].

10.1.6 **ערכי שווי**

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי למועד הקובע 25.12.2018 כמפורט להלן:

		שומת המשיבה	**שומת המבקש***
מצב חדש	דירות גדולות	2,900 ₪	2,600 ₪
	דירות קטנות	4,200 ₪	3,900 ₪
	דירות קטנות להשכרה	3,150 ₪	2,930 ₪
מצב קודם	דירות גדולות	2,700 ₪	2,440 ₪

* הערכים כוללים מע"מ.

בחנתי את נתוני ההשוואה בשומות הצדדים וכן את דרך ניתוחם.

[5] ר' לדוגמה ערר (מרכז) 18-01-8001 עמית לשם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון

להלן נתוני השוואה אשר היוו בסיס לקביעת ערכי השווי בתחשיב ההשבחה (מקור - מערכת מידע נדל"ן):

דירות 5 חדרים							
גו"ח	רחוב	יום מכירה	קומה	שטח מדווח		תמורה	תמורה מוצהרת
				ברוטו	נטו	מוצהרת בש"ח	בש"ח/מ"ר נטו
2088/5	הדקל 7	22/10/2018	16	163.00	147.00	₪ 1,536,979	₪ 10,456
2088/5	הדקל 7	17/10/2018	11	173.00	155.00	₪ 1,657,456	₪ 10,693
2088/5	הדקל 7	14/10/2018	20	163.00	147.00	₪ 1,536,979	₪ 10,456
2088/5	הדקל 7	14/10/2018	14	150.00	134.00	₪ 1,401,055	₪ 10,456
2088/5	הדקל 7	09/10/2018	12	185.00	169.00	₪ 1,807,162	₪ 10,693
2088/5	הדקל 7	09/10/2018	2	173.00	155.00	₪ 1,657,456	₪ 10,693
2088/4	הדקל 9	31/08/2018	23	163.00	147.00	₪ 2,860,000	₪ 19,456
2088/4	הדקל 9	30/08/2018	24	173.00	155.00	₪ 3,196,000	₪ 20,619
2088/4	הדקל 9	23/07/2018	2	173.00	155.00	₪ 2,780,000	₪ 17,935
2088/4	הדקל 9	12/07/2018	24	163.00	147.00	₪ 2,965,000	₪ 20,170
2088/4	הדקל 9	29/06/2018	11	186.00	170.00	₪ 2,900,000	₪ 17,059
2088/5	הדקל 7	31/05/2018	17	163.00	147.00	₪ 2,560,000	₪ 17,415
2088/5	הדקל 7	27/05/2018	10	163.00	147.00	₪ 2,660,000	₪ 18,095
2088/4	הדקל 9	25/01/2018	20	163.00	147.00	₪ 2,800,000	₪ 19,048
2088/4	הדקל 9	24/01/2018	23	173.00	155.00	₪ 3,203,000	₪ 20,665
2088/4	הדקל 9	28/12/2017	6	170.00	154.00	₪ 2,626,000	₪ 17,052
2088/4	הדקל 9	30/11/2017	21	157.00	141.00	₪ 2,651,000	₪ 18,801
2088/4	הדקל 9	31/10/2017	2	173.00	155.00	₪ 2,839,500	₪ 18,319
2088/4	הדקל 9	24/09/2017	קרקע	173.00	155.00	₪ 2,840,000	₪ 18,323
2088/4	הדקל 9	23/07/2017	5	170.00	154.00	₪ 2,590,000	₪ 16,818
2088/4	הדקל 9	16/07/2017	15	163.00	147.00	₪ 2,600,000	₪ 17,687
2088/4	הדקל 9	11/07/2017	16	163.00	147.00	₪ 2,616,000	₪ 17,796
2088/4	הדקל 9	09/07/2017	22	173.00	155.00	₪ 3,100,000	₪ 20,000
2088/4	הדקל 9	12/06/2017	5	163.00	147.00	₪ 2,626,000	₪ 17,864
2088/5	הדקל 7	16/05/2017	3	163.00	147.00	₪ 2,405,000	₪ 16,361
2088/4	הדקל 9	09/05/2017	19	163.00	147.00	₪ 2,651,000	₪ 18,034
2088/4	הדקל 9	28/02/2017	20	163.00	147.00	₪ 2,665,780	₪ 18,135
2088/4	הדקל 9	26/02/2017	6	173.00	157.00	₪ 2,700,000	₪ 17,197
2088/4	הדקל 9	17/02/2017	21	140.00	124.00	₪ 2,280,000	₪ 18,387

דירות 4 חדרים							
גו"ח	רחוב	יום מכירה	קומה	שטח מדווח		תמורה	תמורה מוצהרת
				ברוטו	נטו	מוצהרת בש"ח	בש"ח/מ"ר נטו
2088/4	הדקל 9	18/12/2018	24	130.00	116.00	2,152,000 ₪	18,552 ₪
2088/5	הדקל 7	25/11/2018	13	142.00	128.00	2,170,000 ₪	16,953 ₪
2088/5	הדקל 7	24/10/2018	12	154.00	136.00	1,454,284 ₪	10,693 ₪
2088/5	הדקל 7	22/10/2018	8	150.00	134.00	1,401,055 ₪	10,456 ₪
2088/5	הדקל 7	10/10/2018	14	150.00	134.00	1,401,055 ₪	10,456 ₪
2088/5	הדקל 9	29/05/2018	23	130.00	116.00	2,146,000 ₪	18,500 ₪
2088/4	הדקל 9	25/02/2018	2	107.00	93.00	1,030,717 ₪	11,083 ₪
2088/4	הדקל 7	20/02/2018	9	126.00	112.00	1,995,000 ₪	17,813 ₪
2088/5	הדקל 7	24/01/2018	14	142.00	128.00	2,212,000 ₪	17,281 ₪
2088/5	הדקל 9	19/10/2017	6	120.00	116.00	2,000,000 ₪	17,241 ₪
2088/4	הדקל 7	03/10/2017	7	126.00	112.00	2,015,000 ₪	17,991 ₪
2088/5	הדקל 7	03/10/2017	12	126.00	112.00	2,095,000 ₪	18,705 ₪
2088/5	הדקל 7	27/09/2017	6	126.00	112.00	1,981,000 ₪	17,688 ₪
2088/5	הדקל 7	28/08/2017	14	142.00	128.00	2,100,000 ₪	16,406 ₪
2088/5	הדקל 7	20/08/2017	11	142.00	128.00	2,100,000 ₪	16,406 ₪
2088/5	הדקל 7	20/08/2017	8	142.00	128.00	2,110,000 ₪	16,484 ₪
2088/5	הדקל 9	09/05/2017	19	130.00	116.00	2,130,000 ₪	18,362 ₪
2088/4	הדקל 9	08/05/2017	2	130.00	116.00	1,980,000 ₪	17,069 ₪
2088/4	הדקל 9	21/04/2017	16	130.00	116.00	2,096,000 ₪	18,069 ₪
2088/4	הדקל 9	30/03/2017	17	130.00	116.00	2,082,500 ₪	17,953 ₪
2088/4	הדקל 9	15/02/2017	1	130.00	116.00	2,060,000 ₪	17,759 ₪

דירות 2 חדרים							
גו"ח	רחוב	יום מכירה	קומה	שטח מדווח		תמורה	תמורה מוצהרת
				ברוטו	נטו	מוצהרת בש"ח	בש"ח/מ"ר נטו
2088/5	הדקל 7	23/11/2018	26	81.00	67.00	1,490,000 ₪	22,239 ₪
2088/5	הדקל 7	26/10/2018	25	81.00	67.00	1,490,000 ₪	22,239 ₪
2088/4	הדקל 9	20/08/2018	26	80.00	67.00	1,550,000 ₪	23,134 ₪
2088/5	הדקל 7	30/04/2018	26	75.00	62.00	1,510,000 ₪	24,355 ₪
2088/4	הדקל 7	18/04/2018	25	75.00	62.00	1,450,000 ₪	23,387 ₪
2088/5	הדקל 7	28/03/2018	25	76.00	62.00	1,475,000 ₪	23,790 ₪
2088/4	הדקל 9	14/02/2018	25	75.00	62.00	1,450,000 ₪	23,387 ₪
2088/4	הדקל 9	24/01/2018	26	75.00	62.00	1,430,000 ₪	23,065 ₪

ניתוח שווי מ״ר מבונה אקו׳					
		מע״מ (17%)	יזמות (25%)	ע. בנייה*	יתרה לקרקע
ממוצע דירות 5 חדרים (מ״ר נטו)	₪ 16,713	₪ 14,285	₪ 11,428	₪ -7,800	₪ 3,628
ממוצע דירות 4 חדרים (מ״ר נטו)	₪ 16,282	₪ 13,916	₪ 11,133	₪ -7,800	₪ 3,333
ממוצע דירות 2 חדרים (מ״ר נטו)	₪ 23,199	₪ 19,829	₪ 15,823	₪ -10,140	₪ 5,723

* מגלם עלות בניית מרתפים.

<u>הערות לטבלה</u>:

- חלק מנתוני ההשוואה הנ״ל מוזכרים בשומות הצדדים. ניתוח עסקאות ההשוואה הנ״ל בשומות הצדדים נעשה ביחס לשטחים ברוטו.
מאחר ותחשיב היטל ההשבחה נעשה לשטחים נטו, ניתוח שווי מ״ר מבונה אקו׳ נעשה ביחס לשטחים נטו, בניגוד לשומות הצדדים.
- שיעור יזמות
רווח יזמי מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו, וכן את הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי.
פרויקט פינוי בינוי מבוצע בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ארוך ויש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרויקטים אחרים. רמת הסיכון ואי הוודאות הגלומים בו גדולים, ולפיכך יובא בחשבון רווח יזמי ראוי התואם את אופי הפרויקט.
בתקינה השמאית - תקן מספר 21 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי (דצמבר 2012), נקבע כי רווח יזמי מקובל מוערך בכ- 25%-30% מכלל העלויות הצפויות.
לאור האמור לעיל, בניתוח שווי מ״ר מבונה אקו׳ המוצג לעיל, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 25%.
- עלות בנייה
עלות בניה למ״ר נטו, לפי מחירון דקל (נובמבר 2018) בהעמסת 25% עלויות בנייה עקיפות.

10.1.7 **מימוש יחסי**

בקשה להיתר בניה מספר 20191113 מיום 05/11/2019 (מגדל מס׳ 1) מהווה מימוש חלקי של זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית 603-0335513.

שמאי המשיבה קבע את יחסיות המימוש באופן הבא:
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר בניה 24,978 מ״ר, מתוכם 300 מ״ר עבור 4 יח״ד קטנות בשטח של 75 מ״ר/יח״ד:

<u>מצב חדש</u>

שווי יח״ד בשטח 156 מ״ר	24,678 מ״ר x ₪ 2,900 =	₪ 71,566,200
שווי יח״ד בשטח של 75 מ״ר	300 מ״ר x ₪ 4,200 =	<u>₪ 1,260,000</u>
סה״כ שווי מצב חדש		₪ 72,826,200
<u>מצב קודם</u>		
שטח עיקרי 24,978 מ״ר x ₪ 2,700 =		₪ 67,440,600
<u>ההשבחה במימוש החלקי</u>		₪ 5,385,600

שמאי המבקשת קבע את יחסיות המימוש באופן הבא:

הובא בחשבון חלק שווה לכל יחידה נוספת. כלומר, עבור היתר בניה למגדל הראשון - תוספת של 27 יחידות מתוך 171 יח״ד סה״כ שנוספו בתכנית 603-0335513 המהווה 15.79% מכלל התוספת בתכנית.

השבחה יחסית למימוש המבוקש 10,150,000 ₪ x 15.79% = 1,600,000 ₪.

החלטה:

אינני מקבל את דרך חישוב המימוש היחסי בשומות הצדדים מאחר ותכנית 603-0335513 קבעה, מלבד תוספת יחידות הדיור, תמהיל שונה של דירות בכל מגרש.

שוויו של כל מגרש נקבע, בין היתר, בהתאם לתמהיל הדירות המאושר בכל מגרש. לפיכך אני קובע כי המימוש היחסי צריך להיות כמפורט להלן:

מקדם*		**100%**	**140%**	**75%**		
מגרש	**סה״כ יח״ד**	**יח״ד גדולות**	**יח״ד קטנות**	**יח״ד להשכרה**	**סה״כ יח״ד אקו׳**	**חלק יחסי**
1	**162**	**158**	**4**	**-**	**163.6**	**18.05%**
2	162	158	4	-	163.6	18.05%
3	162	106	56	-	184.4	20.34%
4	180	109	54	17	197.4	21.78%
5	180	109	54	17	197.4	21.78%
סה״כ	**846**	**640**	**172**	**34**	**906.4**	**100.00%**

* מקדם ההתאמה האקו׳ נקבע בהתאמה לערכי השווי של יח״ד גדולות, קטנות ולהשכרה.

10.2 <u>תחשיב ההשבחה</u>

בסיס נתונים לתחשיב:			
כללי	שווי מ״ר מבונה אקו׳ יח״ד גדולה		3,500 ₪
	שווי מ״ר מבונה אקו׳ יח״ד קטנה		4,900 ₪
מקדמי התאמה	מקדם שוליות שטח עיקרי עד 160 מ״ר	160.00	100%
	מקדם שוליות שטח עיקרי עד 180 מ״ר	20.00	80%
	מקדם שוליות שטח עיקרי מעל 180 מ״ר	180.00	70%
	מקדם דירה להשכרה לטווח ארוך		75%
	מקדם הפחתה מגורים מעל שטחי ציבור (גן ילדים ובית כנסת)		95%
מצב חדש	שטח דירה קטנה (כולל מרפסת)		75.0 מ״ר
	שטח מרפסת דירות קטנות (שטח משוער עפ״י מדידה גראפית מתשריט הבקשה להיתר בניה)		8.0 מ״ר

מספר מגרש	**סה״כ שטח עיקרי**	**יח״ד גדולות**		**יח״ד קטנות**		**יח״ד להשכרה***		**סה״כ יח״ד**
		מס׳ יח״ד	**שטח יח״ד**	**מס׳ יח״ד**	**שטח יח״ד**	**מס׳ יח״ד**	**שטח יח״ד**	
מגרש 1	25,000 מ״ר	158	156.5 מ״ר	4	67.0 מ״ר	-	-	162
מגרש 2	25,000 מ״ר	158	156.5 מ״ר	4	67.0 מ״ר	-	-	162
מגרש 3	25,000 מ״ר	106	200.45 מ״ר	56	67.0 מ״ר	-	-	162
מגרש 4	24,870 מ״ר	109	184.52 מ״ר	54	67.0 מ״ר	17	67.0 מ״ר	180
מגרש 5	24,700 מ״ר	109	182.96 מ״ר	54	67.0 מ״ר	17	67.0 מ״ר	180
סה״כ	124,570 מ״ר	640		172		34		846

* 20% מתוספת יח״ד קרי, 675-846*0.2=34 יח״ד סה״כ.

תכנית 603-0335513					
מצב קודם					
	מס׳ יח״ד	**שטח יח״ד ממוצעת**	**שטח יח״ד אקו׳**	**שווי מ״ר מבונה אקו׳**	**סה״כ**
מגרש 1	135	185.19 מ״ר	179.63 מ״ר		84,875,000 ₪
מגרש 2	135	185.19 מ״ר	179.63 מ״ר		84,875,000 ₪
מגרש 3	135	185.19 מ״ר	179.63 מ״ר	3,500 ₪	84,875,000 ₪
מגרש 4	135	185.19 מ״ר	179.63 מ״ר		84,875,000 ₪
מגרש 5	135	185.19 מ״ר	179.63 מ״ר		84,875,000 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	**675**				**424,375,000** ₪
מצב חדש					
	סוג דירה	**מס׳ יח״ד**	**שטח יח״ד ממוצעת**	**שטח יח״ד אקו׳**	**שווי מ״ר מבונה אקו׳**	**סה״כ**
מגרש 1	גדולות	158	156.53 מ״ר	156.53 מ״ר	3,500 ₪	86,562,000 ₪
	קטנות	4	67.00 מ״ר	67.00 מ״ר	4,900 ₪	1,313,200 ₪
מגרש 2	גדולות	158	156.53 מ״ר	156.53 מ״ר	3,500 ₪	86,562,000 ₪

	קטנות	4	67.00 מ״ר	67.00 מ״ר	₪ 4,900	₪ 1,313,200
מגרש 3	גדולות	106	200.45 מ״ר	190.32 מ״ר	₪ 3,500	₪ 70,607,600
	קטנות	56	67.00 מ״ר	67.00 מ״ר	₪ 4,900	₪ 18,384,800
מגרש 4*	גדולות	109	184.52 מ״ר	179.17 מ״ר	₪ 3,325	₪ 64,934,258
	קטנות	54	67.00 מ״ר	67.00 מ״ר	₪ 4,655	₪ 16,841,790
	להשכרה	17	67.00 מ״ר	67.00 מ״ר	₪ 4,655	₪ 3,992,451
מגרש 5*	גדולות	109	182.96 מ״ר	178.07 מ״ר	₪ 3,325	₪ 64,538,583
	קטנות	54	67.00 מ״ר	67.00 מ״ר	₪ 4,655	₪ 16,841,790
	להשכרה	17	67.00 מ״ר	67.00 מ״ר	₪ 4,655	₪ 3,992,451
סה״כ		**846**				₪ **435,884,122**
מטלה ציבורית (בניית בתי קפה, מבנה מודיעין, גני ילדים ובית כנסת)				765 מ״ר	₪ -5,000	₪ -3,825,000
סה״כ שווי מצב חדש						₪ 432,059,122
ההשבחה						₪ **7,684,122**

* במגרשים 4-5 הופחת משווי מ״ר מבונה אקו׳ מקדם הפחתה למגורים מעל שטחי ציבור.

11. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במתחם הנדון, חלקות שונות בגושים 2061, 2076 ו- 2088, הינה כדלהלן:

תכנית	**תאריך קובע**	**ההשבחה**
603-0335513	25.12.2018	₪ **7,684,122**

ההשבחה עקב אישור בקשה להיתר בניה מספר **20191113** המהווה מימוש חלקי של זכויות הבניה הינה כדלהלן:

ההשבחה למימוש החלקי		
ההשבחה למימוש המבוקש	18.05%	₪ 1,386,937
היטל השבחה יחסי למועד הקובע 25.12.2018		₪ **693,468**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה