אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

03 בינואר 2017

מספרנו: 140-1355-2016

לכבוד

המבקש, מר שמואל חמו

באמצעות השמאיות

דליה אביב ואיילת לוז בן דב

daliayelet@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב נתניה

באמצעות השמאים

נתלי הוכטייל וגדי דגני

appraisers@gadi-degani.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 50 בגוש 8569, חלק ממגרש 104 בתכנית נת/620, נתניה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות נת/600א' ו- נת/620.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
נת/600א'	04/11/1994
נת/620	04/09/2015

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 30/11/2016.

2.3 ביום 05/12/2016 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	זכויות בניה במגרש המיועד להקמת בניין בן 18 קומות ו- 69 יח"ד
גוש	8569
חלקה	50
שטח רשום	900 מ"ר
גוש וחלקה מקוריים	7931/66
השטח הנישום	0.4001 חלקים ממגרש 104 בתכנית נת/620
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	דרום מערב נתניה

4. תיאור הנכס והסביבה

חלקת המקור הינה חלקה 66 בגוש 7931 הייתה ממוקמת בקו ראשון לים מצפון למיקום החלקה כיום. בתמורה לחלקה 66 קיבלו בעלי הנכס הקצאה במגרש 571 לפי תכנית נת/600א'. מגרש 571 נרשם כחלקה 50 בגוש 8569. חלקה 50 בגוש 8569 קיבלה הקצאה בחלק ממגרש 104 בתכנית נת/620 (להלן: הנכס הנדון).
הנכס הנדון ממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר נתניה, ממערב לשדרות בן גוריון מצפון מערב לשכונת עיר ימים ולגבעת האירוסים ובסמוך לחוף הים. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים חדשים וותיקים לצד חלקות ריקות לא מפותחות. מגרש 104 בעל צורה רגולרית.
בעת הביקור בנכס החלקה אינה מפותחת. הפיתוח הסביבתי חלקי.

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם

5.1.1 נת/362א'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 423 מיום 30/06/1955. התכנית מסמנת את החלקה (חלקה 66 בגוש 7931) כמגרש מס' 382 בייעוד לאזור מגורים א'2 עם חזית לחנויות. זכויות הבנייה הן:
שטח מגרש מינ'- 1,000 מ"ר, ניתן לבנות עד 25% ו- 3% מבנה עזר אך לא יותר מ- 20 מ"ר. מס' קומות- 4 מרווחים צדדיים- 4 מ', מרווחים אחוריים- 10 מ'. רוחב מינימלי של החזית- 22 מ'.

5.1.2 תוכנית נת/496

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1811 מיום 16/03/1972. התכנית מסמנת את תוואי דרך מס' 515 ומייעדת את השטח כדרך ציבורית. החלקה הנדונה ממוקמת ממערב לתוואי הדרך.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.3 תכנית נת/536

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 2844 מיום 26/08/1982. התכנית חלה על שטח של 3,053.5 דונם ומייעדת את כלל השטח לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

חלקים מהתכנית מסומנים לאזור זמני לקבורת אשפה. לפי הוראות התכנית, אזור זה מהווה שטח ציבורי פתוח אשר ישמש זמנית ל- 5 שנים לקבורת 2 רבדים של אשפה מוצקה. הקבורה תיעשה בצורה שתאפשר שימוש בשטח כגינה ציבורית אחרי 5 שנים של שימוש חורג זה.

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית נת/600א'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4255 מיום 20/10/1994. לחלקה המקורית 66 בגוש 7931 הוקצה מגרש 571 בייעוד מגורים מיוחד בשטח של 900 מ"ר. במגרש 571 מותרת הקמת בניין בן 5 קומות וקומת גג הכולל 11 יח"ד, סך זכויות הבניה 1,556 מ"ר. באזור מגורים מיוחד הבניינים יהיו רבי קומות בני 3-9 קומות. יש ליצור חללים פנימיים בין המבנים שיתנו אפשרות לקווי ראיה פנויים לכיוון הים. תותר בניית מרתפים לפי הוראות תכנית נת/100/ש/1.

בס' 1.15 בדבר הגבלות בניה, נקבע כי הועדה המקומית תדאג להסטת דרך בן גוריון לא יאוחר מ- 3 שנים ממועד מתן התוקף לתכנית הועדה המחוזית תאריך את המועד האמור ככל שיוכח שיש צורך בכך.

בסעיף 1.16 לתקנון נקבעו הוראות מיוחדות לאתר סילוק פסולת, לפיהן, הסדר אתר הפסולת שבתחום התוכנית יהיה בהתאם לתוכנית מתאר מחוזית לסילוק אשפה. הועדה המקומית תפעל לשיקום אתר האשפה ותעשה זאת בהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.

5.2.2 תוספת שטחי שירות

הוועדה המקומית לתו"ב נתניה אישרה תוספת שטחי שירות:

ממ"ד- 7.5 מ"ר, בליטות- 4 מ"ר ליח"ד, חדר טכני על הגג- 30 מ"ר, גרעין לקומה- 30 מ"ר וקומת עמודים מפולשת בתכסית הקומה שתשמש לחדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, חדר טכני ומחסנים.

5.2.3 תכנית נת/93/7/400

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4436 מיום 15/08/1996. תותר הקמת בריכות שחיה בבתים משותפים על גג הבניין או החניה או במרתף. גודלה המרבי של הבריכה יהיה 10% מגודל מגרש או 100 מ"ר, הגבוה מבין השניים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עומקה המרבי יהיה 1.8 מ'. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר עד 5 מ"ר במסגרת שטחי שירות.

5.2.4 <u>תכנית נת/620</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7098 מיום 20/08/2015. לחלקה 50 בגוש 8569 הוקצו 40.01% ממגרש 104 בתכנית. ייעוד המגרש מגורים מיוחד גבוה.

להלן פירוט זכויות הבניה למגרש:

מגרש	שטח	יח"ד	שטח בניה מירבי			תכסית	מס' קומות מעל הקרקע
			עיקרי	שירות			
			מעל הקרקע	מעל הקרקע	חניה תת קרקעית		
104	1,787 מ"ר	69	7,697 מ"ר	3,450 מ"ר	בכל היקף המגרש	40%	19

קווי הבניין: בחזית הפונה לדרך מאושרת או מוצעת- 7 מ'. בחזית הפונה לשטח ציבורי, דרך משולבת או מוסד- 4 מ'. בחזית הפונה למגרש מגורים שכן- 4 מ' (ניתן לבנות גם בקו בניין אפס בהסכמת בעלים ובתנאים בתכנית). בתת הקרקע יותר קו בניין אפס בשלושה צדדים של המגרש, לאחר שהובטח שניתן להעביר תשתיות בין מגרשים. מניין הקומות הינו מוחלט וסופי ובנוסף יותר חדר על הגג. שטח עיקרי כולל 200 מ"ר חדרי כושר ושירותי פנאי לרווחת הדיירים. שטח זה יותר בקומת הקרקע או המרתף. שטחי השירות כוללים מחסן לכל יח"ד בשטח 12 מ"ר.

<u>הוראות מיוחדות:</u>

נספח הבינוי יהיה מחייב ביחס לצורתם העקרונית של הבניינים בצורה האות ר' וכל 3 בניינים יתוכננו בהתאמה ביניהם כמקבץ. הבניינים יסודרו מסביב לחצר כניסה מרכזית. היקף שטחי השירות הינו עד 50 מ"ר ליח"ד. יותרו 3 דירות גג ו- 2 דירות גן. לא תותר חניה עילית בתחום המגרשים. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה. עד לעדכון התקן הארצי, החישוב ייעשה על פי טבלת מאזן החניה בנספח התנועה. תותר בניה של עד 3 קומות מרתף חניה של עד 70% משטח המגרש. יותר להשתמש בעד 35% ממגרש 204 לצורך חניה תת קרקעית. בהתאם לנספח תנועה יש להקים 138 מקומות חניה למגרש 104.

תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים הינו פינוי המזבלה כולה ואישור המשרד להגנת הסביבה. תנאי נוסף הינו מציאת פתרון לקרן הביטחונית, באופן שלא יחולו עוד מגבלות בניה בעטיה על הבניה למגורים בשטח תכנית זו. יש לבצע את התשתיות הדרושות לתחילת בניה והבטחת השלמות ביצוע עבודות שונות לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, מיום וכו'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. שומות הצדדים

תכנית	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
נת/600א'	595,980 ₪	אין השבחה
נת/620	6,295,864 ₪	3,150,000 ₪

7. הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

הצדדים אינם חלוקים כי תכנית נת/93/7/400 המאפשרת בריכות שחיה, אינה משביחה את הנכס הנדון. לאחר בחינת התכנית, מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי לא קיימת השבחה בגין תכנית זו.

7.1 השבחה עקב אישור תכנית נת/600א'

7.1.1 עמדת המשיבה

תכנית נת/600א' התירה הקמת 11 יח"ד במגרש 571. בניגוד לטענת שמאיות המבקש, תכנית נת/362א' איננה רלוונטית בחישוב ההשבחה. התכנית המהווה את המצב הקודם, היא תכנית נת/536 אשר קבעה כי כלל השטח הינו בייעוד לתכנון מחדש. התכנית קובעת שטחי בניה מקסימליים למתחמים שונים ומייעדת למעלה מ- 80% מהשטח לצרכי ציבור. לכן, שווי המצב הקודם הוערך כנגזרת משווי המצב החדש. עיריית נתניה, במועד הקובע לתכנית נת/600א', לא צפתה את הבעייתיות שבפינוי המזבלה העירונית ופינוי זה תוכנן בסמיכות לאישור התכנית. ולראיה, לא הוטמעו בהוראות התכנית, מגבלות כלשהן להוצאת היתר בניה. בסעיף 1.15 לתקנון תכנית נת/600א' צפו דחיה של 3 שנים עקב הסתת ציר בן גוריון ובס' 1.16 נקבע כי חייבת הסדרה של שטח המזבלה אך לא נקבעה מגבלה בנוגע להוצאת היתרים. יש לבחון את ההשבחה של התכנית במועד הקובע ולא בדיעבד. לאור האמור, נכון למועד הקובע, הקרקע הייתה זמינה והדחייה הסבירה מגולמת ממילא בערכי השווי. במצב הקודם, הובא בחשבון מקדם דחייה לסיכון ואי וודאות 0.7 בהתאם לשומות מכריעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי:

שווי קרקע ליח"ד 60,000$, נקבע על הצד הזהיר בהסתמך על עסקאות ועל שומות מכריעות:

מס"ד	גוש חלקה	מגרש	מס' יח"ד	תאריך	שווי מכירה	קרקע ליח"ד
1	7932/143	531	6.5 מתוך 13	22/12/1994	$319,500	$50,000
2	7931/64	537	12 מתוך 34	15/08/1995	$950,000	$79,167
3	8247/37,38	506	18	אוג-95	$2,160,000	$120,000
4	7931/51	559	11	27/09/1996	$1,000,000	$90,909
5	8246/23,24,47 8147/45,49	503	28	17/03/1996	$3,360,000	$120,000
6	7932/140	527	12	01/03/1996	$878,000	$73,167
7	7931/35 7932/149	532	6 מתוך 12	25/02/1996	$450,000	$75,000
8	7931/35 7932/149	532	6 מתוך 12	15/01/1996	$450,000	$75,000

שמאי מכריע	תאריך הכרעה	גוש חלקה	מגרש	ייעוד המגרש	שווי קרקע למ"ר מבונה
משה נדם	08/12/2013	8252/114	529	מגורים מיוחד	1,300 ₪
בצלאל קציר	24/05/2011	8252/105-106	521-522	מגורים מיוחד	60,000$ ליח"ד

שמאיות המבקש מנתחות את אותן עסקאות תוך ביצוע התאמות לזמן ומיקום אשר מפחיתות בצורה משמעותית את השווי. אין כל מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום. הוראות תכנית נת/600א' אינן קובעות שלבי פיתוח למגרשים בחלק הצפוני או למגרשים בחלק הדרומי של התכנית. אמנם סביר להניח כי פיתוח מתחם בסדר גודל כזה יחל בצמידות לפיתוח ובינוי קיימים אולם, נתוני ההשוואה ברובם ממוקמים במרכז המתחם ולא בחלק הצפוני הצמוד לפיתוח. עסקאות 3 ו- 5 משקפות שווי כמעט כפול משווי שאר העסקאות מאחר והמגרשים צמודים לאזורים מפותחים.

תחשיב שמאי המשיבה:

מצב חדש	
מס' יח"ד	11
שווי ליח"ד	$60,000
שווי מצב חדש	$660,000
מצב קודם	
שווימצב חדש	$660,000
מקדם דחיה	0.7
שווי מצב קודם	$462,000
השבחה	
השבחה	$198,000
שע"ח	3.01 ₪
השבחה	**595,980 ₪**
היטל השבחה	**297,990 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.2 עמדת המבקש

החלקה המקורית 66 בגוש 7931 הייתה ממוקמת בקו ראשון לים. במצב הקודם תכנית נת/362א' מתירה בניה בניצול 100% בבינוי של 4 קומות ללא הגבלת מס' יח"ד. במסגרת תכנית נת/600א' נפגעה החלקה כיוון שקיבלה הקצאה באזור המזבלה העירונית. הוועדה המקומית שילמה במסגרת הליך משפטי, פיצוי בגין שיהוי באפשרות המימוש של תכנית נת/600א' בגלל אי פינוי המזבלה. לכן, יש להביא בחשבון דחיה משמעותית במצב החדש. לא ניתן לערוך את חישוב שווי הזכויות במצב הקודם כנגזרת משווי הזכויות במצב החדש כיוון שיש להתייחס לכל חלקה באופן שונה בהתאם למיקום. לפי תכנית נת/600א' קיבלה החלקה המקורית הקצאה במגרש שמבחינת המיקום הינו נחות ממיקום חלקת המקור. המגרש מרוחק מקו החוף ואינו זמין לבניה.

לבנה אשד, בשומה מכרעת לגוש 8569 חלקה 9, קבעה כי אין השבחה בגין תכנית נת/600א' מאחר והנכס ממוקם באתר המזבלה העירונית וצפויות שנים רבות לשיקומו. הוגש ערר על הכרעתה של לבנה אשד וועדת הערר קיבלה את עמדת השמאית המכריעה.

ערכי שווי

עסקות ההשוואה כולן ושומות שמאים מכריעים שהוצגו בשומת המשיבה, מתייחסות למגרשים הממוקמים צפונית לנכס הנדון. המגרשים זמינים לבניה ואינם ממוקמים באתר המזבלה העירונית. לכן, ערכו, שמאיות המבקש, התאמה של כל אחד מהמגרשים לנכס הנדון. ניתן מקדם התאמה למיקום ומקדם התאמה לזמן.

להלן עסקות ההשוואה וניתוחן:

מס"ד	גוש חלקה	מגרש	מס' יח"ד	תאריך	שווי מכירה	קרקע ליח"ד	מקדם למועד	מקדם למיקום	שווי מתואם
1	7932/143	531	6.5 מתוך 13	22/12/1994	$319,500	$50,000	1	0.75	$37,500
2	7931/64	537	12 מתוך 34	15/08/1995	$950,000	$79,167	0.75	0.75	$44,531
3	8247/37,38	506	18	01/08/1995	$2,160,000	$120,000	0.75	0.75	$67,500
4	7931/51	559	11	27/09/1996	$1,000,000	$90,909	0.66	0.85	$51,000
5	8246/23,24,47 8147/45,49	503	28	17/03/1996	$3,360,000	$120,000	0.66	0.75	$59,400
6	7932/140	527	12	01/03/1996	$878,000	$73,167	0.7	0.8	$40,973
7	7931/35 7932/149	532	6 מתוך 12	25/02/1996	$450,000	$75,000	0.7	0.75	$39,375
8	7931/35 7932/149	532	6 מתוך 12	15/01/1996	$450,000	$75,000	0.7	0.75	$39,375

שווי קרקע מתואם ליח"ד ממוצע במתחם הדרומי הוא $48,500 ועל הצד הזהיר $50,000.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב שמאיות המבקש:

מצב חדש	
מס' יח"ד	11
שווי ליח"ד	$50,000
מקדם דחיה	0.5
שווי מצב חדש	$275,000
מצב קודם	
מס' יח"ד	11
שווי ליח"ד	$50,000
מקדם התאמה לגודל	0.8
מקדם תכנון מיושן	0.8
שווי מצב קודם	$352,000
השבחה	
השבחה	-$77,000
שע"ח	3.01 ₪
השבחה	**0 ₪**
היטל השבחה	**0 ₪**

7.1.3 הכרעה

תכנית נת/600א' אושרה ב- 20/10/1994 וחלקת המקור קיבלה הקצאה במגרש 571 הממוקם בסמוך לאתר הטמנת הפסולת העירונית (המזבלה). על מגרש 571 הותרה בניית 11 יח"ד בבניין בן 5 קומות וקומת גג. במצב הקודם, יועדה החלקה לאזור לתכנון מחדש לפי תכנית נת/536. שמאיות המבקש טוענות שכיוון שתכנית נת/536 פוגעת אז יש לחשב את שווי המצב הקודם לפי תכנית נת/362א'. בהתאם להלכת פמיני **רעא 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים** ולהלכת בית הכרם **דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, השווי במצב קודם הוא לפי תכנית קודמת נת/536. התכנית קובעת שתוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. שווי הקרקע במצב קודם משקף את הציפייה לאישור תכנית ולכן ניתן לגזור אותו משווי מצב חדש תוך התחשבות בדחייה, סיכון והיטל השבחה.

לעניין המצב החדש, שמאית המשיבה טוענת כי במועד הקובע, לא היה ידוע כי פינוי המזבלה יארך שנים רבות ולכן הקרקע זמינה. במועד הקובע, היה ידוע שההקצאה שקיבלה חלקה 66 בגוש 7931 מצויה בסמוך לתחום האתר להטמנת פסולת, דבר אשר גורם לדחייה במימוש הזכויות.

בחנתי את שומתה של לבנה אשד שהוצגה ע"י שמאיות המבקש אך דעתי לגבי משך הדחייה הצפויה שונה. בשומת אשד נקבע כי רוכש פוטנציאלי היה מניח כי משך הזמן למימוש התכנית יהיה 15 שנים עקב פעילות האתר להטמנת פסולת. על החלטה זו של אשד הוגש ערר 8166/12 אך ועדת הערר מצאה כי לא נפל פגם בשומה ואין מקום להתערבות בשיקול דעת השמאית המכריעה. בהוראות התכנית נקבע כי העירייה תפעל לפינוי אתר האשפה וכן נקבע כי

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

דרך בן גוריון תוסט. נראה כי שני מרכיבים אלה מקבלים טיפול מהרשות ולכן רוכש פוטנציאלי צפוי להניח כי בטווח זמן סביר הקרקע תהיה זמינה לבניה. התכנית הינה ביוזמת הועדה המקומית ולא ביוזמת בעלים פרטיים ולכן ברור כי הועדה המקומית מביאה בחשבון את המטלות הכרוכות בהסטת הדרך ופינוי אתר הפסולת ובכוונתה לטפל בכך. הנחה סבירה היא כי הועדה לא הייתה טורחת על הכנת תכנית אילו חשבה שפינוי אתר האשפה יארך שנים רבות. העובדה כי בפועל חלו עיכובים גדולים יותר נסמכת על מידע שאינו קיים במועד הקובע ולכן לא תובא בחשבון.

בסעיף 1.23 לתקנון התכנית נקבע כי התכנית תבוצע בתוך 15 שנים, אולם אין להסיק מכך שתיגרם דחיה של 15 שנים וכי זמינות הבניה תתממש רק בתום 15 שנים (סעיף זה אינו הגורם לקביעתה של אשד).

למרות החלטתה של אשד ולמרות שוועדת הערר קיבלה אותה אני מעריך כי הדחיה הסבירה הינה של 5 שנים.

<u>ערכי שווי</u>

שמאיות הצדדים מנתחות את אותן עסקאות לצורך קביעת שווי קרקע ליחידה. שמאית המשיבה מביאה בחשבון בנוסף שתי הכרעות שמאים מכריעים וקובעת שווי קרקע ליח"ד 60,000$ ואילו שמאיות המבקש עורכות ניתוח לעסקות ההשוואה בלבד ומביאות בחשבון התאמות לנכס הנדון וקובעות שווי קרקע ליח"ד 50,000$. שמאיות המבקש טוענות כי שווי העסקאות הינו על הצד הגבוה כיוון שמגרשי ההשוואה ממוקמים מצפון לנכס ובסמוך לאזורים מפותחים ורחוק מהאתר להטמנת פסולת ולכן מגרשי ההשוואה נהנים מזמינות ויש לערוך התאמה לנכס הנדון. בעסקה מס' 4 בטבלאותיהן, לגוש וחלקה מקוריים 7931/51, התקבלה הקצאה במגרש 559 אשר נרשמה כגוש 8568 חלקה 115 הממוקמת בסמיכות יחסית לחלקה הנדונה ובקרבה לאתר הפסולת. שווי קרקע ליח"ד בעסקה זו הוא כ- 90,000$. בשאר העסקאות מתקבל שווי הנע בין 50,000$ ל- 120,000$. בהתייחס לכלל נתוני השווי שהוצגו נראה כי שווי קרקע ליח"ד שנקבע בשומת המשיבה הינו סביר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.4 תחשיב

מצב חדש	
מס' יח"ד	11
שווי ליח"ד	$60,000
מקדם דחיה	0.747
שווי מצב חדש	$493,190
מצב קודם	
שווי מצב חדש	$493,190
מקדם דחיה	0.690
שווי מצב קודם	$340,111
השבחה	
השבחה	$153,079
שע"ח	₪ 3.01
השבחה	**₪ 460,769**
היטל השבחה	**₪ 230,384**

7.2 השבחה עקב אישור תכנית נת/620

7.2.1 עמדת המשיבה

עפ"י טבלת האיזון הוקצה לחלקה 50, 0.4001 חלקים ממגרש 104 בייעוד מגורים מיוחד גבוה המיועד להקמת 69 יח"ד. במצב הקודם הובא בחשבון מיקום החלקה בתחום אתר המזבלה ועקב קשיים במימוש ופינוי האתר, הובאה בחשבון הפחתה למצב הקודם בשיעור של 60% המשקפים דחייה של 15 שנים באפשרויות הניצול של החלקה. גם במצב החדש הובאה בחשבון דחיה למימוש של 3 שנים במקדם 0.84[1].

ערכי שווי

שווי יח"ד במצב החדש נקבע בהתאם לעסקה בחלקה 53 (8/90 חלקים), מיום 27/08/2015 בסכום 1,080,000 ₪. עסקה זו מגלמת זכות ל- 2.46 יח"ד, 440,000 ₪ ליח"ד. בנוסף, נבחנו עסקאות נוספות במתחם ובעיר ימים ונקבע שווי קרקע ליח"ד בסך 405,000 ₪ לאחר דחייה.

להלן נתוני השווי:

עסקאות בתחום נת/600

מס'	תאריך	גוש חלקה	סכום המכירה	מס' יח"ד	שווי קרקע ליח"ד
1	10/02/2015	8568/118	₪ 24,170,000	33	₪ 638,000
2	17/06/2013	8253/226	₪ 47,197,296	68	₪ 694,078

[1] בתחשיב הובאה בחשבון דחייה ל- 5 שנים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עסקאות בעיר ימים

מגרש	תאריך	יח"ד	מחיר	הערות	מחיר ליח"ד
24	11/04/2011	120	₪ 91,500,000	קו ראשון לים	₪ 762,500
18	23/10/2012	53.3	₪ 40,075,169	קו חמישי לים	₪ 751,879
18	10/02/2013	11.7	₪ 9,097,296	קו חמישי לים	₪ 777,547
19	06/05/2013	65	₪ 50,369,151	קו חמישי לים סמוך לנשוא השומה	₪ 774,910
25	23/04/2014	121	₪ 136,500,000	קו ראשון לים בינוי ב- 33 קומות	₪ 1,128,099

בנוסף, עפ"י שומה מכרעת של השמאי אבישי זיו מיום 17/04/2012 במגרש 29 בתכנית נת/מק/20/401/א'/15 נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למועד קובע 27/06/2011, 5,000 ₪. עפ"י שומה מכרעת של יצחק ברמן מיום 14/07/2013 במגרש 24 נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למועד קובע 27/06/2011, 5,500 ₪.

לאור האמור לעיל, בהתאמה לעסקאות ובהתאם למועד הקובע, מוערך שווי קרקע ליח"ד כזמין לבניה במצב החדש- 600,000 ₪. בהפחתת מושע 10% ודחיה למימוש (0.75) מתקבל שווי יח"ד 405,000 ₪.

<u>חישוב שווי מצב חדש:</u>

שווי קרקע ליח"ד בחלקה 53 גוש 8569	405,000 ₪
התאמה למיקום	1.15
התאמה לשטח הדירה*	1.057
שווי קרקע ליח"ד מתואם	**492,298 ₪**
מס' יח"ד	27.607
סה"כ שווי מצב חדש	**13,590,864 ₪**

*שטח דירה בחלקה 53 הוא 105 ושטח דירה בחלקה הנדונה 111 מ"ר.

בחישוב המצב הקודם הובאה בחשבון תוספת לשווי ליחידה בגין חניות עיליות ולא תת קרקעיות. תקן החניה הוא 1.5 ליח"ד ומכאן שיש להקים 17 חניות ל- 11 יחידות דיור. מאחר ועסקאות ההשוואה מתייחסות לשווי יח"ד הכולל פתרון חניה תת קרקעי, יוחס לשווי הקודם תוספת שווי המשקפת את היתרון הכלכלי שנוצר בחניה עילית לעומת חניה תת קרקעית. היתרון הכלכלי לחניה מוערך ב- 50,000 ₪ לחניה. ובסה"כ- 850,000 ₪ שיתווסף לשווי המצב הקודם.

בנוסף, חושבה התאמה בגין שטח יחידות הדיור במצב הקודם לעומת המצב החדש. במצב החדש שטח יח"ד הוא 111 מ"ר ובמצב הקודם הוא 141 מ"ר. כלומר, תוספת של 30 מ"ר במקדם שוליות 0.9, מתקבל שטח יח"ד אקו' 138 מ"ר. מקדם ההתאמה לשטח הדירה הוא 1.243 = 138/111.

הובאה בחשבון התאמה בגין גובה הבניין. התכנית התירה בניה ב- 18 קומות לעומת מצב קודם בו מותרת בנייה ב- 5 קומות. הפער בין גובה הקומה הממוצעת במצב קודם לעומת מצב חדש הוא 6.5 קומות. הפרש השווי בין קומה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לקומה מוערך ב- 30,000 ₪ ובהפחתה של רווח יזמי בשיעור 20% מתקבל 25,000 ₪ בגין כל קומה. בסה"כ 162,500 ₪. משווי זה יש להפחית את התייקרות הבניה המוערכת ב- 0.5% במעבר מקומה לקומה. תוספת ההתייקרות בשטח מבונה ברוטו של 150 מ"ר ועלויות בניה של 4,000 ₪ היא 54,000 ₪ ולכן היתרון הכלכלי לכל דירה במצב הקודם הוא 108,500 ₪.

להלן חישוב שווי מצב קודם:

שווי יח"ד מצב חדש (בנטרול מושע וזמינות)	729,000 ₪
מקדם התאמה לשטח	1.243
מקדם התאמה לצורה	0.9
מקדם התאמה לנוף	1.2
שווי קרקע ליח"ד מתואם	978,638.76 ₪
התאמת קומות	108,500 ₪
סה"כ שווי יח"ד זמינה	870,139 ₪
יח"ד 11	9,571,526 ₪
תוספת שווי בגין בינוי בחניה עילית	850,000 ₪
סה"כ שווי כזמין לבניה	10,421,526 ₪
מקדם דחיה נדרש לפינוי המזבלה	0.7
סה"כ שווי מצב קודם	**7,295,000 ₪**

<u>תחשיב:</u>

סה"כ שווי מצב חדש:	13,590,863 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם:	7,295,000 ₪
השבחה:	6,295,863 ₪
היטל השבחה:	3,147,932 ₪

7.2.2 <u>עמדת המבקש</u>

העירייה יזמה את תכנית נת/620 כיוון שהבינה שלא ניתן לנצל את הזכויות גם לאחר פינוי המזבלה מאחר והקרקע מזוהמת. לכן ערכו תכנית איחוד וחלוקה מחדש והסיטו את הזכויות מזרחה. התכנון החדש צופף את המגרשים והותרו הקמת בנינים גבוהים לעומת הבינוי במצב הקודם שהיה מרווח יותר וקרוב יותר לים. ההקצאה לבעלי הזכויות הינה במושע- 40.01% ממגרש 104 המיועד להקמת בניין בן 18 קומות ל- 69 יח"ד.

<u>ערכי שווי</u>

בקביעת השווי הסתמכו שמאיות המבקש על 2 עסקות מכר:

עסקה לחלקה 40 בגוש 8569. נמכרו זכויות ל- 5.51 יח"ד במגרש 102 בתכנית נת/600/13א' תמורת 3,725,000 ₪ המשקפים תמורה של כ- 676,000 ₪ ליח"ד. המגרש נמצא בקו ראשון לים ויש לערוך הפחתה של 20% למיקום. כמו כן, הפחתה נוספת בשיעור 20% בגין דחיה כיוון שמגרש ההשוואה ממוקם מחוץ לאזור המזבלה צמוד לבניה קיימת, והפחתה נוספת של 10% בגין התאמת שטח הדירות- דירה ממוצעת בנדון הינה 111 מ"ר ובעסקת ההשוואה 120 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי יח"ד לאחר ביצוע ההתאמות 425,000 ₪.

עסקה נוספת בגוש 8568 חלקה 118. על החלקה חלה תכנית נקודתית נת/600/א/36 המתירה בניית 33 יח"ד ב- 21 קומות. שטח דירה ממוצע 150 מ"ר, העסקה משקפת תמורה של 638,000 ₪ ליח"ד. יש לערוך התאמה בגין דחיה בשיעור 30%, כיוון שהמגרש זמין לבניה והתאמת השטח בשיעור 20%. שווי קרקע ליח"ד לאחר ביצוע התאמות 372,000 ₪.

שווי קרקע ליח"ד במצב חדש נקבע על סך 400,000 ₪.

<u>התייחסות לעסקאות שמאית המשיבה:</u>

תאריך	גוש חלקה	סכום המכירה	מס' יח"ד	התייחסות
10/02/2015	8568/118	24,170,000 ₪	33	המחיר כולל הוצאות פיתוח בסך 3,099,000 ששולמו ע"י המוכר
17/06/2013	8253/226	47,197,296 ₪	68	מיקום המגרש עדיף משמעותית, בחלק הצפוני של המתחם, קו ראשון לים

תאריך	מגרש	יח"ד	מחיר	התייחסות
11/04/2011	24	120	91,500,000 ₪	מדובר בחלקות בקו ראשון לים,
23/04/2014	25	121	136,500,000 ₪	במקום הטוב ביותר במתחם, עליהן
23/10/2012	18	53.3	40,075,169 ₪	המגרש בשלמותו הוקצה במכרז של רמ"י מיום 06/03/2011 תמורת 32,500,000+ 8,240,625 פיתוח. הדיווחו משקף מחיר כולל מע"מ
10/02/2013	18	11.7	9,097,296 ₪	ופיתוח
06/05/2013	19	65	50,369,151 ₪	המגרש בשלמותו הוקצה במכרז של רמ"י מיום 06/03/2011 תמורת 38,888,889+ 8,240,635 פיתוח. הדיווחו משקף מחיר כולל מע"מ ופיתוח

יש לערוך התאמות במספר היבטים בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם. מקדם נוף- במצב הקודם המגרש היה בקו ראשון לים ועכשיו הוא בקו שלישי. חיסכון בחפירת מקומות חניה במרתף, התאמה לבעלות משותפת לעומת המצב הקודם שהמגרש היה בבעלות יחידה והתאמה לשטח דירה במצב החדש לעומת המצב הקודם. בנוסף קבעו התאמה להתייקרות הבניה מאחר ובונים לגובה 18 קומות. שמאיות המבקש הציגו חוות דעת הנדסית של שלמה שכטר אשר פירט את הדרישות האדריכליות ומשמעותן הכלכלית עקב המעבר לבניין רב קומות. סך העלות ליחידה מוערכת על ידו בכ- 225,000 ₪ ולשם הזהירות הביאו בחשבון, שמאיות המבקש, רק 100,000 ₪ ליחידה. שמאית המשיבה הגיבה לכך וטענה כי עסקות ההשוואה מגלמות את כלל העלויות לבניין גבוה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב שמאיות המבקש

מצב חדש	
שווי יח"ד	₪ 400,000
0.4001 חלקים מ- 69	27.6069
שווי מצב חדש	**₪ 11,042,760**
מצב קודם	
מקדמי ההתאמה שיש להביא בחשבון ביחס לדירה במגרש 104 בתכנית נת/620	
אלמנט להשוואה	**מקדם התאמה**	**חישוב**
נוף	1.25	
מושע	1.1	שווי קרקע לדירה מגלם 10% הפחתה
שטח דירה	1.25	יחס שטחי הדירה 108/141
מקדם קומה	₪ 150,000-	קומה ממוצעת 9 לעומת 3, תוספת 6 קומות לפי ₪ 25,000 לקומה
חניות	₪ 80,000	עלות חניה תת קרקעית לפי ₪ 2500 *35 מ"ר
התייקרות הבניה	₪ 100,000	
סה"כ שווי קרקע ליח"ד	₪ 717,500	
שווי מצב קודם	**₪ 7,892,500**	
השבחה	**₪ 3,150,000**	
היטל השבחה	**₪ 1,575,000**	

7.2.3 הכרעה

בתכנית נת/620 הוקצו לחלקה 50 בגוש 8569 זכויות במושע במגרש 104 בו ניתן להקים בניין מגורים בן 18 קומות ובסה"כ 69 יח"ד. במצב הקודם זכויות הבניה הן במגרש 571 הממוקם בתחום אתר הטמנת הפסולת העירונית לבניית 11 יח"ד בבניין בן 5 קומות וקומת גג.

ערכי שווי

שווי קרקע ליח"ד במצב חדש

שמאית המשיבה קובעת 492,300 ₪ (במעוגל) ואילו שמאיות המבקש קובעות 400,000 ₪.

בחנתי עסקאות בתחום תכנית נת/620 והסביבה הקרובה וכן אתל העסקאות בשומות הצדדים. העסקאות ממתחם תכנית נת/620 משקפות באופן מלא את השפעות התכנית ואת הדחיה למימושה ולכן יש להעדיף הסתמכות על עסקאות אלה.

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח	שווי למ"ר	מגרש	מס' יח"ד	שווי קרקע ליח"ד
8569-043	19/01/2015	₪ 4,435,000	1	419 מ"ר	₪ 10,585	122	8.27	₪ 536,224
8569-052	25/05/2014	₪ 7,777,500	0.5	450 מ"ר	₪ 17,283	119	13.80	₪ 563,446
8569-052	12/06/2015	₪ 6,337,500	0.5	450 מ"ר	₪ 14,083	119	13.80	₪ 459,124
8569-053	27/08/2015	₪ 1,080,000	0.088	90 מ"ר	₪ 12,000	112	2.44	₪ 443,236
8569-055	22/04/2014	₪ 8,799,999	0.888	730 מ"ר	₪ 12,055	124	17.98	₪ 489,460

מצאתי כי שווי קרקע ליחידה בממוצע הוא כ- 500,000 ₪. הובא בחשבון כי גם המגרשים המהווים קו ראשון לים לא ייהנו מנוף מלא לים בטווח הארוך מכיוון

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שממערב להם מתוכננים מספר מגרשים המיועדים למלונאות ולכן פער השווי בין המגרשים ב"קו ראשון" לעומת "קו שלישי" אינו גדול.

<u>שווי קרקע ליח"ד במצב הקודם</u>

הזכויות במצב הקודם הינן למגרש בשלמות ללא מושע, בבניין בן 5 קומות עם נוף לים (מעבר לצמודי קרקע) לעומת 18 קומות עם נוף חלקי לים, ללא צורך במרתפי חניה ובשטח דירה ממוצעת גדול יותר. יש לערוך התאמות לשווי בגין מרכיבים אלה.

<u>בניה לגובה</u>

במצב החדש הבניה היא בבניין רב קומות אשר עלות הקמתו למ"ר ממוצע גבוהה מהעלות בבנייה רוויה בת 5 קומות. שמאיות המבקש הציגו חוות דעת של המהנדס שלמה שכטר לפיה מוערכת העלות העודפת בגין הבנייה לגובה, לכל יח"ד בכ- 225,000 ₪. בתחשיב ההשבחה הביאו בחשבון עלות נוספת של 100,000 ₪ בלבד. שמאית המשיבה טענה כי העלות הנוספת לבניין רב קומות מסתכמת ב- 54,000 ₪ ליחידה בלבד. כיוון שעמדת שמאיות המבקש מבוססת על חוות דעת הנדסית שלא נסתרה ע"י המשיבה אני מקבל כי העלות הנוספת הינה 100,000 ₪ ליח"ד.

<u>תוספת קומות</u>

ככל שדירה ממוקמת בקומה גבוהה יותר עולה ערכה. שמאיות הצדדים הביאו בחשבון תוספת בגין קומה בסך 25,000 ₪. תוספת זו בגין קומה מקובלת עלי. במצב קודם דירה ממוצעת מוקמה בקומה 2.5 ובמצב חדש בקומה 9 ולכן יש תוספת של 6.5 קומות המסתכמות ב- 162,500 ₪.

<u>חניה</u>

במצב חדש התכנית מחייבת הקמת חניון תת קרקעי ובמצב הקודם ניתן למקם את החניה בקומת הקרקע. בהנחה כי שווי מקום החניה זהה בשני המצבים, אזי במצב חדש נגרמת עלות עודפת במלוא עלות הקמת מקום חניה ולכן אני מקבל את העלות שנקבעה ע"י שמאיות המבקש בסך של כ- 80,000 ₪.

<u>שוליות השטחים</u>

שטח עיקרי לדירה במצב קודם הינו 141 מ"ר ובמצב החדש 111 מ"ר לפיכך, הובא בחשבון לאור שוליות השטחים שטח אקו' במצב חדש של 138 מ"ר.

<u>נוף</u>

שני הצדדים הסכימו כי מקדם ההתאמה לנוף, במקרה זה, הוא 1.2 ואני מאמץ זאת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מושע

במצב קודם היה המגרש בבעלות אחת ובמצב חדש בבעלות משותפת. שני הצדדים הסכימו כי מקדם ההתאמה למושע הוא 1.1 ואני מאמץ זאת.

דחיה

במצב קודם הקרקע לכאורה זמינה אולם לאור אתר הפסולת אינה ניתנת למימוש. במועד אישורה של התכנית, הבאתי בחשבון (ראה ס' 7.1.3) דחיה של חמש שנים. לימים התברר כי פינוי האתר לא התבצע עד כדי שנדרשה הכנת תכנית נת/620. במועד הקובע נראה כסביר בעיני קונה פוטנציאלי כי גם ללא אישורה של תכנית נת/620 יידרשו חמש שנים לפינוי אתר הפסולת ולכן הובאה בחשבון במצב הקודם דחיה של חמש שנים.

7.2.4 תחשיב

מצב חדש	
שווי קרקע ליח"ד	₪ 500,000
מס' יח"ד	27.6069
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 13,803,450**
מצב קודם	
שווי קרקע ליח"ד במצב חדש (בנטרול הדחייה)	₪ 666,667
התאמות לשווי יח"ד במצב קודם	
שוליות	1.241
היעדר מושע	1.1
מקדם נוף	1.2
התייקרות הבניה לגובה	₪ 100,000
עלות עודפת לחניות	₪ 80,000
תוספת בגין יחידות בקומות גבוהות	₪ 162,500
סה"כ שווי מתואם	₪ 1,109,814
מקדם דחיה לפינוי אתר הפסולת	0.7473
שווי קרקע ליח"ד במצב קודם	₪ 829,318
מס' יח"ד	11
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 9,122,497**
השבחה	**₪ 4,680,953**
היטל השבחה	**₪ 2,340,477**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של תכניות נת/600א' ו- נת/620, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
נת/600א'	04/11/1994	₪ 460,769	₪ 230,384
נת/620	04/09/2015	₪ 4,680,953	₪ 2,340,477

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il