גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

17 במאי 2018

תיק מס': 2125-2017

לכבוד

מר וילהלם שניאור זלמן

ע"י ליאור יוסף בדש - שמאי מקרקעין

badash.lior@gmail.com

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה

ע"י עדי נאור - שמאי מקרקעין

naor@adinaor.com

בענין וילהלם שניאור זלמן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' שמעון בר יוחאי 6, נתניה

<u>חלקה 108/12 בגוש 8228</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 26.2.2018 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 21.03.2018, הביקור נערך בנוכחות שמאי המבקשים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי ליאור יוסף בדש מיום 31.12.2017.
- נסח רישום מקרקעין.
- הסכם פינוי בינוי.
- הסכם מכר.
- עלויות בניה.
- נתוני השוואה

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי עדי נאור מיום 19.7.2015.
- מסמך התייחסות של השמאית המכריעה גבע בלטר לערר מס' 283/16/48.
- שומה מייעצת של השמאית גבע בלטר בחלקה 108/6 בגוש 8228.
- מסמכי התייחסות לשומה מייעצת מיום 25.9.2017 ו- 24.12.2017.
- שומה מכרעת של השמאי משה נדם לחלקה 98 בגוש 8228.
- פרוטוקול דיון שנערך בתאריך 2.4.2017 אצל השמאית המכריעה גבע בלטר.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש: 8228

חלקה: 108

תת חלקה 12

שטח: 40.4 מ"ר

כתובת: רח' שמעון בר יוחאי 8/6, שכונת רמת הרצל בנתניה

סוג הנכס: דירת מגורים בבניה רוויה.

זכויות: חכירה מהוונת מקרן קיימת לישראל

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה שלישית בבניין ברח' שמעון בר יוחאי 8/6, שכונת רמת הרצל בנתניה.

הנכס ידוע גם כתת חלקה 12 בחלקה 108 בגוש 8228 בשטח רשום של 40.40 מ"ר.

שכונת רמת הרצל ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של נתניה, השכונה מאופיינת בבניני מגורים ותיקים בבניה רוויה (שיכוני רכבת), מצבם הפיזי של המבנים ירוד.

רח' שמעון בר יוחאי הינו רחוב מעגלי שבמרכזו גן ציבורי.

הבנין בו ממוקמת הדירה כולל 3 קומות, הבנין בנוי בצורת "רכבת" וכולל שלוש כניסות. הדירה הנדונה ממוקמת בקומה שלישית ואחרונה בכניסה ב'. מצבה של הדירה תואם את גילה.

בסביבת הנכס פיתוח עירוני ברמה נמוכה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **352**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 254 מיום 9.10.1952, מסומנת החלקה כחלק ממגרשים 19,18 וחלק מ- 17 בייעוד **אזור דיור ג**.
להלן הוראות הבניה:

אחוזי בניה:	20%
מבני עזר:	5% משטח המגרש ולא יותר מ- 30 מ"ר
מס' קומות:	1

- עפ"י תכנית **נת/1/352**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 735 מיום 28.1.1960, מסומנת החלקה בייעוד **אזור מגורים ג** במגרש מס' 1. מטרת התכנית הנה הקמת שיכון עולים, קביעת גנים ציבוריים במקום סגירת דרכים קיימות והתוויית דרכים ושבילים חדשים, ויעוד מגרש למטרות מסחריות.

- עפ"י תכנית **נת/545**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3429 מיום 19.2.1987, מסומנת החלקה כמגרש מס' 108 בייעוד **אזור מגורים ג'**.
להלן הוראות הבניה באזור מגורים ג':

אחוזי בניה או שטח בנוי מותר בכל הקומות:	90%
מס' קומות:	3

הערות: שיכון ציבורי עפ"י תב"ע נת/ו/352. הרחבת יח"ד במסגרת אחוזי בניה מותרים תאושר עפ"י תכנית אחידה להרחבה ושיקום לכל מבנה ומבנה.

- עפ"י תכנית **נת/100/ש/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3459 מיום 14.6.1987, נקבעו הוראות ביחס לאזורי המגורים בעיר.

חניה - שטח בנייני העזר לא יעלה על 3% משטח המגרש למעט מוסכי חניה. גובהו המקסימאלי לא יעלה על 2.40 מ'. שטחו לא יעלה על 25 מ"ר.

מרתף - בבנייני מגורים במרתף יותרו מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחקים לדיירים בלבד. המרתף יירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף. שטח המרתף לא יעלה על 3 מ"ר ליח"ד (מלבד מקלט, חניה, חדרי הסקה). ככל שלכל הנ"ל לא יספיק שטח קומת מרתף אחת, תותר קומת מרתף נוספת.

דירות גג – באזורי המגורים בהם ניתן לבנות 3 קומות ומעלה, תותר הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה העליונה לרבות מבני עזר לדירות האמורות. לבניה זו תנתן

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תוספת של 2.5% משטח המגרש. הבניה תתבצע בנסיגה של 2 מ' מצידי הבניין, ו- 2.5 מ' בנסיגה מחזית קדמית ואחורית. הבניה לא תכסה יותר מ- 50% משטח הגג. מעל תוספת בניה זו לא תותר כל בניה נוספת.

קומה מפולשת – ניתן לבנות בקומה זו חדר כניסה לחדר מדרגות, חדר הסקה, פיר מעלית, ביתן לאשפה, תא למיכלי גז, מחסן לצרכי הדיירים לאחסון ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר או 1 מ"ר לכל יח"ד, לפי הגדול מביניהם. שטח הברוטו הבנוי (פרט לחדר מדרגות, חדר הסקה, פיר מעלית, ביתן לאשפה, תא למיכלי גז) לא יעלה על 3% משטח המגרש.

- עפ"י תכנית **נת/545/ו**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4741 מיום 30.3.1999, כלולה החלקה בייעוד **אזור מגורים מיוחד שיכון**. ומסומנת כמגרש מס' 108 בשטח 1,301 מ"ר. התכנית מרחיבה את יח"ד הקיימות ללא תוספת יח"ד חדשות.

להלן הוראות הבניה בחלקה:

מס' יח"ד לקומה: 6

מס' קומות: 3

מס' כניסות לבניין: 3

סוג דירה	שטח קיים	שטח תוספת			סה"כ
		עיקרי	עיקרי לגג	שירות	
רגילה	50.50 מ"ר	27.85 מ"ר		7 מ"ר	78.35 מ"ר
דירת גג			26.70 מ"ר	7 מ"ר	105.05 מ"ר

מצב חדש

- עפ"י תכנית **נת/545/ו/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6949 מיום 23.12.2014, הכוללת הוראות לחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים הוקצה לבעלי חלקות מס' 108 ו – 109 בגוש 8228 זכויות במגרש 506 ביעוד **אזור מגורים מיוחד רב קומות.**

המגרש המהווה חלק ממתחם א' (הדרומי) הכולל את מגרשים 506, 505 ו – 503.

להלן פרוט הזכויות המוקצות לבעלי הזכויות בדירה הנדונה:

חלקה	שטח	תת חלקה	בעלי הזכויות	חלק בחלקה	שטח הדירה	מגרש	שטח	חלק יחסי
108	1301	6	גולדנברג בלה	1/18	50.5	506	1443	3.17%

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן זכויות הבניה במגרש מס' 506:

שטח מגרש:	1,443 מ"ר
מס' בניינים:	1
מס' קומות:	24 קומות מעל לקומת עמודים כפולה + קומת גג
מס' קומות מרתף:	4
מס' יח"ד:	98
שטח עיקרי לבניה:	13,608 מ"ר
שטח שירות:	עילי – 4,274 מ"ר, תת קרקעי – 5,760 מ"ר

חניה – מס' מקומות החניה לא יפחת ממס' מקומות החניה בנספח החניה. כל החניות יהיו במפלס שמתחת למפלס הכניסה.
שלביות ביצוע – כל מתחם הוא יחידה עצמאית וללא תלות במתחמים האחרים. על מתחם א' (בו נכלל מגרש 506) להשלים את קטע דרך במגרש מס' 516 והשלמת הקטעים הרלוונטיים והחניות שמתחת לשצ"פ בהתאם לנספח.
הריסת המבנים הנמצאים בתחום המגרש החדש תהיה תנאי למתן היתר בניה.

תפוגת תוקף התכנית - היה ותוך 7 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו נת/545/ו/1.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 25.12.2017 רשומות הזכויות בתת חלקה 12 בשטח 40.40 מ"ר, כדלקמן:

בעלות: **קרן קיימת לישראל** – בשלמות

חכירה: **וילהלם שניאור זלמן** – 1/2

וילהלם שרה לאה - 1/2

החלק ברכוש המשותף 1/18

סיום תקופת החכירה ביום 31.03.1957.

הערות:

- רשומה הערת אזהרה מיום 15.2.2011 לפי סעיף 126 לטובת אזורים בנין (1965) בע"מ על הימנעות מעשיית עסקה.
- רשומה הערת אזהרה מיום 8.12.2015 לפי סעיף 126 לטובת בוארון רן ושירלי.

<u>הסכם פינוי בינוי</u>

עפ"י הסכם פינוי בינוי מיום 30.09.2015 בין וילהלם שניאור זלמן ושרה לאה לבין אזורים בנין (1965) בע"מ, לפיו יפנו הבעלים את הדירות במתחם אשר יהרס ובמקומן תבנה אזורים פרויקט חדש.

בעלי הדירה הנדונה ששטחה עד 70 מ"ר זכאים לדירה חדשה בשטח 95 מ"ר בקומות 1-7 הכוללת מרפסת וחניה אחת.

אזורים תשא בהוצאות הובלת תכולת הדירה וכן תישא בדמי שכירות חודשיים של 700 $ לחודש לכל דירה.

החוזה כולל תנאים מתלים כדלקמן:

- חתימת 80% מבעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי עם אזורים תוך 5 שנים.
- המתחם יוכרז ע"י הממשלה בצו כ"מתחם להתחדשות עירונית – פינוי בינוי ומתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי."
- מינהל מקרקעי ישראל יתן הסכמתו לביצוע הפרויקט והמתחם יוכרז כ"פרויקט התחדשות עירונית" לפי החלטה 998.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- ינתן פטור מתשלום היטל השבחה בגין בנית הפרויקט לרבות בגין הקלות, או שהחבות שתוטל לא תפגע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט לפי שיקול דעתה של אזורים.
- התב"ע אושרה אישור סופי.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור תכנית נת/1/ו/545 למועד הקובע 7.1.2015.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאי המבקש
נת/1/ו/545	188,610 ₪	אין השבחה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית נת/545/ו/1 (07.01.2015)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מחושבת בגין פרויקט פינוי בינוי למתחם בו ממוקם הבניין ובו הנכס הנדון.

מצב קודם – במצב הקודם קיים מבנה ישן ובו 18 יח"ד. הובאו בחשבון זכויות הבנייה שטרם מומשו.

מצב חדש – מתחם הכולל 6 בניינים חדשים, 554 יח"ד, לבנייה בשטח של 76,730 מ"ר עיקרי. החלקה הנדונה מהווה 10.088% מסך הפרויקט, ולנכס הנדון 1/18 חלקים ברכוש המשותף.

הוועדה אינה מחוייבת לקבל שומה מכרעת בנכס הנדון, כמו כן הוחלט ע"י הוועדה המקומית לערער על השומות המכריעות.

יש לאמץ את השומה המכרעת של משה נדם ולהביא בחשבון שימוש ביניים (שימוש בדירה עד להריסת הדירה) במצב החדש.

שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקש כי הפרויקט הפינוי בינוי המתוכנן איננו כדאי.

- מכפיל הפינוי בינוי בפרויקט עומד על 8.7 (177 יח"ד בשטח של 50 מ"ר כל אחת, לעומת 76,730 מ"ר במצב החדש) ולא 3.215 כפי שטען שמאי המבקש.

  המכפילים בפרויקטים של בינוי פינוי שונים שהוצגו ע"י שמאי המבקשים הינם במועדים השונים מהמועד הקובע.

- טענה לעלות עודפת בגין חניות –שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקש כי נדרשות שתי חניות לכל דירה, מאחר ותמהיל הדירות כולל דירות בגדלים שונים.

  עפ"י הוראות התכנית מס' החניות נקבע בהתאם לתקן. בתכנית אושרו 851 חניות, שהן פי 1.54 חניות לעומת מס' יח"ד. אין להכיר ביותר חניות לעניין היטל השבחה אם היזם בחר לבנות יותר חניות מהדרוש.

- טענה להפחתה בגין עלות מחסנים בקומת המרתף – שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות מחסנים במצב

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

החדש. עלות הבנייה של המחסנים היא מינימאלית ביותר. מוכרים אותם בכ – 4,000 ₪ - 5,000 ₪ למ"ר, יש לקזז את זה מהעלות העודפת.

התייחסות לחוזה בין היזם לבעלים - במועד הקובע יש לבחון את ההשבחה ביחס למצבי התכנון, התניות כלכליות בין הצדדים אינן רלוונטיות לקביעת ההשבחה. את ההשבחה יש לקבוע למועד הקובע ולא למועדי התקשרויות כאלו ואחרות.

<u>התייחסות לערכי שווי ונתוני השוואה</u>

בשומתו המכריעה של השמאי משה נדם נעשתה טעות מאחר והוא נטרל את שווי הממ"ד משווי קרקע ליח"ד, כאשר עפ"י ערר חשדר במימוש של מכר קיימת חובה על הוספת שטחי הממ"ד.

ביחס לעסקה ברחוב הבריגדה היהודית הפרויקט ממוקם בצמוד לשכונת אזורים ולכן מקדם הפחתה של 35% לנכס הנדון שהובאה ע"י משה נדם הינו מוגזם.

בהתייחס לטענה כי בדירות השיכון קיים פוטנציאל – טען שמאי המשיבה כי יש לנטרל זאת, בגישת החילוץ של שמאי המבקשים עולה כי שווי קרקע ליח"ד הינה 180,000 ₪ ובגישת ההשוואה (לאחר התאמות) מגיע שמאי המבקש ל 320,000 ₪, לכן חלה טעות בשומתו.

עסקת ההשוואה שעליה התבסס שמאי המבקש ברח' שלמה דרור ממוקמת על כביש החוף במיקום הנחות ביותר בנתניה במועד הקובע. מיקום הסובל ממטרד רעש גבוה וקשה. ולפיכך יש לבצע התאמה גם מבחינת המיקום וגם לתקן את השגיאה לעניין הממ"דים.

שווי מצב קודם בהתבסס על עסקאות למכירת דירות בבניה ותיקה מתוך אתר שע"מ:

יום מכירה	גוש וחלקה	שטח במ"ר	תמורה מוצהרת
3.7.2012	8228/112/16	40	₪ 480,000
19.7.2012	8228/98/3	43	₪ 620,000
19.6.2012	8228/110/3	40	₪ 500,000
11.9.2012	8228/99/8	45	₪ 665,000
23.1.2013	8228/108/6	41	₪ 650,000
7.11.2013	8228/108	60	₪ 500,000
23.3.2014	8228/113/9	40	₪ 835,000
19.11.2015	8228/98/9	40	₪ 850,000
31.10.2014	8228/113/3	40	₪ 800,000
4.1.2015	8228/113/2	40	₪ 800,000

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בשומה הוצגה רשימה של עסקאות למכירת דירות חדשות בסביבה. (לא הוצג ניתוח של הנתונים).

<u>תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:</u>

<u>מצב קודם</u>

מס' יח"ד בנויות	18	
שווי יח"ד בנויה	625,000	₪
שווי מצב קודם	**11,250,000**	**₪**

<u>מצב חדש</u>

מרכיב השווי	**מס' יח"ד**	**שווי הקרקע בממוצע**		**סה"כ**	
קרקע לדירות 3 חדרים	185	300,000	₪	55,500,000	₪
קרקע לדירות 4 חדרים	185	380,000	₪	70,300,000	₪
קרקע לדירות 5 חדרים	172	450,000	₪	77,400,000	₪
קרקע לדירות גג	12	750,000	₪	9,000,000	₪
סה"כ	**554**			**212,200,000**	**₪**

הפחתה בגין עלויות הריסה, מורכבות פרויקט וארגון דיירים יתרה במעוגל		0.9	
		191,000,000	₪
הפחתה בגין דחייה לביצוע ולסיכון (4 שנים, שיעור היוון שנתי 7%)		0.76	
סה"כ שווי במצב החדש		145,160,000	₪
שווי יחסי של חלקה 108 עפ"י טבלת איזון		10.088%	
שווי מצב חדש של חלקה 108 במעוגל		**14,645,000**	**₪**

השבחה לחלקה 108	**3,395,000**	**₪**
חלק הנכס ברכוש המשותף	1/18	
השבחה לנכס הנישום	**188,610**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

מצב קודם – במתחם בו ממוקם הנכס קיימות 158 יח"ד + 2 יחידות מסחריות. רוב המתחם כלול ב"אזור מגורים מיוחד ושיקום" וחלק ב"אזור מגורים מיוחד 1". באזורים אלו ישנה אפשרות להרחבת יח"ד הקיימות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

השווי ליח"ד קיימת בממוצע נאמד בהתאם לכלל האלמנטים והאפשרויות. השווי כולל מע"מ.

מצב חדש – הובא בחשבון כי הבינוי המתוכנן הנו ב"אזור מגורים מיוחד רב קומות" וכולל 4 קומות מרתף + 20-24 קומות מגורים וקומת גג מעל לקומת עמודים כפולה. להלן שטחי הבניה:

מס' יח"ד	554
מס' חניות	1,069
מס' חניות ליח"ד	1.93

מהות השטח	שטח במ"ר	שטח ליח"ד ממוצעת
עיקרי	76,730	150.50
ממ"ד	6,648	
שירות	24,100	
תת קרקעי	44,012	

בהתאם לתקינה השמאית של מועצת השמאים תקן מס' 11 א' סעיפים 3,4 שווי המצב החדש אינו כולל מע"מ.

חניות – בהתאם להוראות התכנית מס' החניות לא יפחת ממס' החניות המופיע בנספח הבינוי.

<u>מכפיל פינוי בינוי</u>

מס' יח"ד קיימות	177
מס' יח"ד מוצעות	569
מכפיל פינוי בינוי	3.215

המכפיל בתכנית דל ואינו יכול בשום אופן להוציא לפועל פרויקט מסוג פינוי בינוי. להלן מס' מכפילי פינוי בינוי באזורים שונים ובנתניה:

אזור	טווח המכפיל	אופן מדידת המכפיל	מכפיל	מס' יח"ד ליזם בממוצע וחציון
טוב/ מובחר*	2.06-4.03	ממוצע	3.33	2.33-2.35
		חציון	3.35	
בינוני/ נחות**	4.00-5.81	ממוצע	4.76	3.76-3.97
		חציון	4.97	
נתניה	2.08-3.21	ממוצע	2.75	**1.75-1.87**
		חציון	2.87	

*תל אביב, רמת גן, קרית אונו, רעננה, ורמת השרון
**רחובות, אור עקיבא, אור יהודה, ראשל"צ, אשדוד, בת ים, פ"ת

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

המכפיל המוצע בתכנית שאושרה אינו מאפשר התכנות כלכלית וביצוע הפרויקט.

<u>הסכם פינוי בינוי</u>

בהתאם להסכם הפינוי בינוי עם חברת אזורים בנין (1965) בע"מ הוסכם כי בעלי הדירה ששטחה 70 מ"ר יהיו זכאים לקבל דירה חדשה בשטח שלא יפחת מ- 95 מ"ר (כולל ממ"ד) + מרפסת + חניה אחת, באחת מקומות 1-7 בבניין החדש. חברת אזורים תישא בהוצאות הובלת תכולת הדירה לדירה החלופית וממנה אל הדירה החדשה, דמי השכירות בתקופת הבניה (בסך $700).

בסעיף 21 להסכם מפורטים התנאים המתלים. הרוב המוחלט של תנאים אלו אינם מתקיימים. לאור זאת, שמאי המבקש תוהה הכיצד תכנית נת/1/ו/545 תצא לפועל במתכונת שאושרה.

הריסה ופינוי – הובא בחשבון 160 יח"ד קיימות (כולל יחידת מסחר) בעלות פינוי ליחידה של 30,000 ₪, ובסה"כ 4,800,000 ₪.

שכ"ד לדיירים בתקופת הבניה – הובאו בחשבון דמי שכירות של $700 ל-42 חודשים לכל 160 יח"ד הקיימות.

הוצאות הובלה לדיירים – 2,000 ₪ עלות הובלה לכל כיוון לכל דייר.

ייצוג משפטי לדיירים – 4,000 ₪ לדייר.

מס רכישה – על היזם לשלם מס רכישה עבור יח"ד החדשות. 554 יח"ד סה"כ לבניה בפרויקט בניכוי 160 יח"ד קיימות. סה"כ 394 יח"ד לחיוב במס הרכישה.

מע"מ – על היזם לשלם מע"מ עבור הבנייה לדיירים היות ובגין בניה זו אינו יכול להתקזז על תשלומי המע"מ. בהסכם ההתקשרות בין הדיירים לחברת אזורים נקבע כי התמורה לדיירים תהיה בין 95 מ"ר – 110 מ"ר + חניה + מחסן, לכל יח"ד. לפיכך הובא בחשבון שטח דירה בממוצע של 100 מ"ר, בעלות של 5,770 ₪ למ"ר עילי + 1,053.5 ₪ למ"ר המגלם את עלות הבניה לחניה.

מקדמים:

מקדם קושי ארגון הדיירים, מרוכבות והיקף הפרויקט	0.8
מקדם שלביות ביצוע, טיפול בחומרים	0.97
מקדם תנאים למתן היתר ותנאים למתן טופס 4	0.85
מקדם הוראות שונות (הועדה המקומית כ"פתרון" להתכנות וביצוע)	0.8

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מקדם תפוגת תוקף התכנית על הזכויות המוצעות בה לפי 7% ל-7 שנים 0.623

ערכי שווי

שווי מצב קודם

להלן עסקאות מאתר מס שבח לדירות מגורים בשיכונים במתחם התכנית הנדונה הכוללים זכויות בניה בלתי מנוצלות:

תאריך	גוש וחלקה	מס' חדרים	קומה	מס' דירות בבניין	שטח רשום	מחיר מכירה
19.11.2015	8228/98/9	3	1/2	12	43.1	₪ 850,000
30.9.2015	8228/108/6	3	3	18	40.4	₪ 838,000
4.1.2015	8228/113/2	3	1/3	18	40.4	₪ 800,000
31.10.2014	8228/113/3	4	2/3	18	40.4	₪ 800,000
29.5.2014	8228/110/14	2	1/3	12	40.4	₪ 500,000
23.3.2014	8228/113/9	3	2/3	18	40.4	₪ 835,000
23.1.2014	8228/108/12	3	3	18	40.4	₪ 745,000
ממוצע					40.85	₪ 810,000
חציון					40.4	₪ 820,000

שווי יח"ד קיימת במתחם במצב הקודם (כולל מע"מ, כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות) הנו **815,000 ₪.**

שווי מצב חדש

נתוני השוואה:

- להלן עסקת קרקע שביצעה חברת דמרי מאתר מס שבח:

תאריך	גוש	כתובת	תכנית	מחיר (ללא מע"מ)	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד	מחיר לקרקע ליח"ד ממוצעת
14.8.2014	9133	רח' שלמה דרורי	נת/545/א/1	₪ 45,000,000	140	148 מ"ר	₪ 320,000

ניתוח שווי למ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד) וקרקע ליח"ד ממוצעת בגישת החילוץ:

מס' יח"ד	554
שטח יח"ד (עיקרי + ממ"ד)	150.5

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- הוצגו ע"י שמאי המבקש 52 עסקאות מכר לדירות חדשות מפרויקט "קדמת דמרי" בסמוך למתחם הנדון. להלן תוצאות ניתוח הנתונים:

	שווי מ"ר בנוי ליח"ד	יזמות	עלויות בניה כוללות	שווי מ"ר מבונה ליח"ד
ממוצע	₪ 12,000	20%	₪ 7,170	₪ 1,290
חציון	₪ 11,600	20%	₪ 7,170	₪ 1,070

שווי זה הינו סביר לראיה הוצג חילוץ שווי קרקע שערך השמאי המכריע אבישי זיו לפרויקט הכולל דירות בשווי דומה:

תאריך	שמאי מכריע	ערך מס'	גוש וחלקה	מגרש מס'	כתובת	מועד קובע	מס' יח"ד	שווי מ"ר בנוי בממוצע	הערות
25.10.2015	אבישי זיו	8016/14	10037/281	1001	אחד העם 40, חדרה	15.1.2014	13	₪ 11,750	בניה עילית ללא מרתפי חניה

שווי מ"ר בנוי בשומה מכרעת	11,750	₪
בניכוי מע"מ	18%	
הפחתת יזמות	18%	
בניכוי עלויות בניה	5,500	₪
שווי מ"ר קרקע מבונה, במעוגל	**3,000**	**₪**

עלות הקמת 4 מפלסי חניה בפרויקט, הכוללים 1,069 מקומות חניה בשטח של 44,012 מ"ר, מייקרים את הפרויקט בכ- 1,400 ₪ למ"ר בדירה. (עפ"י שומת אבישי זיו).

שווי קרקע ליח"ד:

שטח עיקרי בדירה	138.5
ממ"ד	12
סה"כ שטח דירה ממוצעת	150.5

	שווי מ"ר מבונה	שווי קרקע ליח"ד
שווי לפי ממוצע	₪ 1,290	₪ 200,000
שווי לפי חציון	₪ 1,070	₪ 160,000
ממוצע		**₪ 180,000**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ממוצע השווי בין שווי קרקע לפי עסקת הקרקע לפי 320,000 ₪ ליח"ד לשווי קרקע לפי גישת החילוץ 180,000 ₪ מביא לשווי של **250,000 ₪ ליח"ד.**

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:</u>

<u>מצב קודם</u>

מס' יח"ד קיימות בחלקה	18	
שווי דירה קיימת במתחם	815,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם	**14,670,000**	**₪**

<u>מצב חדש</u>

מס' יח"ד		554		
שווי קרקע ליח"ד בממוצע כזמינה		250,000	₪	
שווי המתחם כזמין		138,500,000	₪	
הוצאות הריסה ופינוי		4,800,000	₪	
דמי שכירות לדיירים במהלך הבניה		17,470,000	₪	
הוצאות הובלה לדיירים		640,000	₪	
ייצוג משפטי לדיירים		640,000	₪	
מס רכישה על שווי הקרקע דירות יזם		5,910,000	₪	
מע"מ בגין שירותי הבניה לדיירים		19,650,000	₪	
יתרת ביניים לשווי מתחם קרקע ל- 554 יח"ד לבניה (לפני התאמות)		89,390,000	₪	
מקדם ארגון הדיירים והיקף הפרויקט		0.8		
מקדם שלביות ביצוע, טיפול בחומרים		0.97		
מקדם תנאים למתן היתר וטופס 4		0.9		
מקדם הוראות שונות		0.8		
מקדם תפוגת תוקף התכנית		0.623		
מקדם שווי משוקלל לשווי המצב החדש		0.3286		
סה"כ שווי מצב חדש לא כולל מע"מ, במעוגל		29,374,679	₪	
שווי יחסי של חלקה 108		10.088%		
שווי מצב חדש של חלקה 108 לא כולל מע"מ, במעוגל		**2,965,000**	**₪**	
שווי מצב קודם		14,670,000	₪	
שווי מצב חדש		2,965,000	₪	
השבחה		**אין השבחה**		

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

הנכס ממוקם במתחם ל"פינוי בינוי" בשכונת רמת הרצל בנתניה.

<u>במצב הקודם</u>
כולל הנכס דירת מגורים עם זכויות בניה בלתי מנוצלות מתוקף תכנית נת/545/ו'.
שטח הדירה הרשום של הדירה הינו 40.40 מ"ר.
קיימות זכויות בניה של 27.85 מ"ר במפלס הדירה ו – 26.70 מ"ר במפלס הגג + 7 מ"ר שטחי שירות.

<u>במצב החדש</u>
תכנית נת/545/ו/1 הינה תכנית שמשמעותה פינוי ובינוי שכונת רמת הרצל בנתניה.
לבעלי הזכויות בחלקות 108 (חלק) ו – 109 (לרבות לבעלי הדירה הנדונה) הוקצו זכויות בבנין מס' 506.
בנין מס' 506 מיועד להקמת 98 יח"ד בבנין בן 24 קומות + קומת גג מעל קומת עמודים ו – 4 קומות מרתף.

<u>העקרונות לחישוב היטל השבחה בגין פינוי בינוי</u>
קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים מהי הגישה לחישוב ההשבחה.
עפ"י חוזה שנחתם בין בעלי הדירה לבין חברת אזורים ביצוע הפרויקט יתבצע במסגרת הסכם פינוי בינוי ע"י חברת אזורים.

פרויקט פינוי בינוי דומה במובנים רבים לפרויקט הכולל עסקת קומבינציה, בה התמורה מתחלקת בין היזם/ הקבלן לבין בעלי הזכויות בקרקע. כאשר בעלי הקרקע מקבלים תמורות בדירות שהינן שוות ערך לשווי הקרקע + מקדם קומבינציה והקבלן מקבל דירות כשבניכוי עלויות הבניה הכוללת נותר בידיו מרכיב הרווח היזמי.

במסגרת פרויקט פינוי בינוי מדובר במקרים רבים בפרויקטים בהיקפים גדולים הכוללים פינוי מספר רב של יחידות דיור ובניה של מספר בנינים ולפיכך גדל הסיכון.

בפרויקט פינוי בינוי קיימים למעשה שני גורמים – בעלי הדירות שהינם בעלי הקרקע והיזם. הרווחים וההנאות מהפרויקט מתחלקים בין שני הגורמים. בעלי הדירות נהנים מדירות חדשות וגדולות יותר והיזם נהנה מרווח ממכירת הדירות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי חישוב ההשבחה צריך להתייחס לשווי הזכויות בשני המצבים התכנוניים במנותק מהיחסים בין הקבלן לבעלי הדירות. דהיינו **חישוב שווי השוק של הקרקע**.

אני חולקת על עמדת שמאי המבקש הגורסת כי יש לבחון את שווי הקרקע בראיה של הרווח ליזם, אני סבורה כי עמדה זו נוגדת להוראות התוספת השלישית, המדברות על הפרש בשווי המקרקעין.

פרויקט פינוי בינוי קיבל מעמד מיוחד, כך שבמידה והוא מוכרז ע"י משרד השיכון הוא זכאי לפטורים שונים ממס. אולם כל עוד לא זכאי הפרויקט לפטור מהיטל השבחה (כמו הפרויקט הנדון) הרי שהכללים החלים עליו הינם הכללים הנוהגים ביחס לכל פרויקט או מתחם קרקע אחר בארץ, כך שיש לבחון את שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש כמקובל.

השווי במצב הקודם הינו שווי הדירה הקיימת בתוספת יתרת זכויות בניה להרחבת הדירה.
השווי במצב החדש הינו שווי החלק היחסי בקרקע על פי התכנון החדש. בחישוב שווי הקרקע במצב החדש ניתן להביא בחשבון הפחתות לדחיה בגין מושע, צורך בהסכמת השכנים, עיכובים שונים וכיו"ב אולם אין להביא בחשבון את עלויות הקמת הפרויקט, אלא את שווי מרכיב הקרקע בלבד.

ההפרש בין שני הערכים משקף את ההשבחה.

העקרונות לחישוב ההשבחה בגין תכנית נת/1/ו/545
ביום 17.11.2002 הוכרזה הקרקע כמתחם פינוי – בינוי ע"י משרד השיכון עד ליום 17.11.2020. אולם לא אושר לגביו פטור מהיטל השבחה ולפיכך יש לבחון את ההשבחה כמקובל באמצעות הערכת שווי המקרקעין בשני המצבים התכנוניים כפי שהיה בוחן זאת קונה מרצון בהתאם למצב התכנוני והפיזי של המתחם.

המצב התכנוני הקודם
אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי השווי יחושב לפי שווי הדירה הקיימת עם זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

המצב התכנוני החדש

שווי הקרקע יחושב עפ"י הזכויות בתכנית נת/1/545 יובא בחשבון החלק היחסי במגרש 506 עפ"י ההקצאה ליחידה הנדונה בשיעור של 3.17%.

יובאו בחשבון ההפחתות כדלקמן:

- הפחתה בגין דחיה של 4 שנים ב – 7% בגין מורכבות הפרויקט והתארגנות הדיירים לפינוי במתחם.
- הפחתה בגין מגבלת תוקף התכנית ל – 7 שנים עפ"י הוראות התכנית - לפי מקדם 0.95.

עלות פינוי והריסה מתקזזת עם הזכויות להפחתה בעלויות הפיתוח בגין המבנים הקיימים.

<u>שימוש ביניים</u>

קיימת מחלוקת האם יש להביא בחשבון שווי שימוש ביניים במצב החדש וזאת לאור שומתו המכריעה של השמאי משה נדם בנכס סמוך. יודגש כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון עקרון זה בשומתו.

בהחלטת וועדת ערר **283/16 דינה גולדברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** בענין שומה שנערכה ע"י הח"מ נקבע כדלקמן:

"לאחר שבחנו את השומה המייעצת כמו גם את הבהרות השמאית המייעצת הגענו לכלל מסקנה כי לא נפלה בשומה כל טעות, לא כל שכן טעות מהותית, ועל כן, אין כל מקום להתערב בשומה.

כפי שהסברנו לעיל, התכנית המשביחה הינה תכנית פינוי בינוי, הקצובה בזמן, החלה על מתחם מגורים ותיק ומוזנח. בדומה לשמאי המשיבה, העריכה השמאית המייעצת כי משך הדחייה שיש להביא בחשבון למימוש התכנית הוא 4 שנים בשיעור היוון של 7%. מטעמים של מצב הנכס ומשך הדחייה המוערך כמו גם רמת הביקוש הנמוכה למגורים בסביבה, סברה השמאית המייעצת כי אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין שימוש ביניים בדירת המגורים.

לא זו אף זו, קריאה מדוקדקת של הבהרות השמאית המייעצת מעלה, כי הימנעותה של השמאית בלטר מלהוסיף את שווי שימוש הביניים לשווי במצב התכנוני החדש נעוצה בנסיבותיו המיוחדות של הנכס הנדון ואינה מהווה הבעת עמדה עקרונית בעניין עצם השימוש במתודה שמאית זו.

משכך, גם מטעם זה איננו מוצאים לנכון להתערב בשומה המייעצת."

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

משך הדחיה שנקבעה הינה 4 שנים עד לתחילת הפרויקט, בתקופה זו תבוצע הכנה של המתחם לפרויקט ופינוי הדירות.
מביקור בנכס עולה כי הדירה לא מאוכלסת ועברה לאחרונה שיפוץ לאחר שבוצע בדירה שימוש פלילי לא נאות. אני סבורה כי לאור גילם ומצבם הפיזי של הדירה והבנין, ולאור ההשקעות הנדרשות באחזקת הנכס, משך הזמן המוגבל ורמת הביקוש הנמוכה למגורים בסביבה, היקף ההכנסות הצפויות הינו זניח ולפיכך לא תובא בחשבון תוספת בגין שימוש ביניים.

<u>שווי מצב חדש</u>
אני סבורה כי עדיף להתבסס על עסקאות לרכישת קרקע ריקה בסביבה בעלת מאפיינים דומים.

תאריך	גוש	כתובת	תכנית	מחיר (ללא מע"מ)	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד	מחיר לקרקע ליח"ד ממוצעת
14.8.2014	9133	רח' שלמה דרורי	נת/545/א/1	45,000,000 ₪	140	148 מ"ר	320,000 ₪

העסקה בפרויקט דימרי ברח' שלמה דרורי משקפת 320,000 ₪ ליח"ד, עם זכויות בניה ליח"ד 148 מ"ר (כולל ממ"ד) המהווים כ- 136 מ"ר שטח עיקרי. ולפיכך שווי מ"ר מבונה 2,352 ₪.

השמאי משה נדם העריך שווי קרקע למ"ר מבונה בסביבה 2,300 ₪.

לאור נתונים אלה אני סבורה כי השווי הינו 2,300 ₪ למ"ר מבונה, המגלם שטחי שירות ומרפסות (משקף שווי של 320,000 ₪ ליח"ד בממוצע) ואת העלויות להקמת מקומות חניה תת קרקעיים וכן את גורם השוליות (זכויות בניה גדולות ליח"ד).

<u>שווי מצב קודם</u>
לא ניתן להתבסס על עסקאות למכירת דירות מסביבת הנכס ועל העסקה בנכס הנדון, מאחר ויתכן והן מגלמות את הזכויות לפי תכנית 1/ו/545 ואת העובדה שלגבי הנכס נחתם הסכם פינוי בינוי עם חברת אזורים.
אני מאמצת את השווי שקבע השמאי המכריע משה נדם בשומה בענין חלקה 98 בגוש 8228 המתבססת על עסקאות למכירת דירות בסביבה בסך 11,000 ₪ למ"ר בנוי.
מאחר ובדירה הנדונה קיימות זכויות בניה בהיקף נרחב לבניה בקומה ובקומת הגג יובאו בחשבון בנפרד יתרת זכויות הבניה.
שווי זכויות הבניה בסביבה הינן 2,300 ₪ למ"ר (כאמור לעיל).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

השטח הרשום של הדירה הינו 40.4 מ"ר, עפ"י נתוני שטח הדירות בטבלת הזכויות של תכנית נת/545/ו', שטח הדירה 50.50 מ"ר, לפיכך יובא בחשבון שטח זה במצב הקודם.

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם

שווי דירה

שטח	50.5	
שווי מ"ר בנוי	11,000	₪
סה"כ	555,500	₪

יתרת זכויות בניה

	שטח	מקדם	סה"כ	
זכויות בקומה	27.85	1	27.85	
זכויות בגג	26.7	1.3	34.71	
	סה"כ		62.56	
	שווי מ"ר מבונה		2,300	₪
	סה"כ שווי זכויות		143,888	₪

סה"כ	699,388	₪
שווי במעוגל	**700,000**	**₪**

מס' יח"ד במגרש 506	98	
סה"כ זכויות בניה	13,608	
שווי מ"ר מבונה	2,300	₪
שווי המתחם כזמין	31,298,400	₪
הפחתה בגין צורך בהסכמת הדיירים	0.76	
הפחתה בגין מגבלת תוקף ל - 7 שנים	0.95	
סה"כ שווי מצב חדש	22,683,530	₪
חלק יחסי	3.17%	
שווי מצב חדש	**719,068**	**₪**
השבחה	**19,068**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
נת/545/ו/1	7.1.2015	₪ 19,068	₪ 9,534

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com