אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

14 בפברואר 2019
מספרנו: 30/181
מספר בקשה: 2236-2018

המבקש:
טל לנגבורד
ע"י אמיר פישלר, שמאי מקרקעין
fishler@hotmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
ע"י גד דגני, שמאי מקרקעין
office@gadi-degani.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב הרב קוק, אנדריוס, נתניה

גוש 8271 חלקה 130 מגרש 5

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 17/09/2018 שנערכה ע"י השמאי גדי דגני ובתגובתו מיום 16/01/2019.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 18/12/2018 שנערכה ע"י השמאי אמיר פישלר על נספחיה.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור תכנית נת/מק/41/552/ב הינו 07/04/2017.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ בתאריך 29/01/2019.
3. בתאריך 23/01/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	8271
חלקה	:	130
שטח חלקה (רשום)	:	13,116 מ״ר
מגרש	:	5
שטח מגרש	:	1,894 מ״ר
תת חלקה	:	19
שטח תת חלקה (רשום)	:	36.20 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב הרב קוק, נתניה.
תיאור הנכס	:	מגרש לא מבונה ביעוד למגורים.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 16/12/2018 עולים הפרטים הבאים:

- חלקה 130 בגוש 8271 הינה בשטח רשום של 13,116 מ״ר.
- תת חלקה 19 הינה בשטח רשום של 36.20 מ״ר.
- זכות הבעלות בחלקה רשומה כדלקמן:

בעלים	חלק יחסי
ארוץ מריה	1/4
לוי פני	1/4
וינר חנה	1/4
לנגבורד אמר גלית	1/12
לנגבורד טל	1/12
יגור רעיה	1/12

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ע״ש בנק מזרחי טפחות בע״מ.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין ע״ש אפריקה ישראל מגורים בע״מ.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין ע״ש יגור רעיה ויגור ארז.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין ע״ש בנק מזרחי טפחות בע״מ, על הלווים יגור ארז ויגור רעיה.

5.2. <u>הסכם מכר:</u>

הוצג בפני חוזה מכר מיום 13/06/2018 בין ארוץ מריה, וינר חנה, לוי פני, לנגבורד טל ולנגבורד אמר גלית ("המוכר") לבין יגור רעיה ויגור ארז ("הקונה") לפיו עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- המוכר הינה הבעלים הרשום של חלק מהדירה המצויה ברח' אנדריוס 9/5 בנתניה וידועה כתת חלקה 19 בגו"ח 8271/130.
- למבקש 2/12 חלקים מזכות הבעלות בנכס.
- הזכויות בתת חלקה 19 נמכרו תמורת סך של 1,393,332 ₪.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון, מהווה מגרש כחלק מחלקה 130 בגוש 8271 הכלול במתחם מגורים המיועד להריסה, פינוי ובינוי מחדש. מדובר במתחם הממוקם בחלק הצפון מערבי של העיר נתניה. המתחם גובל ברחוב הרב קוק מצפון, בורוכוב מדרום, רחוב אנדריוס ממערב. במתחם היו בנויים 7 בנייני מגורים כאשר 3 מתוכם נהרסו. יתרת הבנינים בחלקו הדרומי של המתחם יהרסו בהמשך.

בסביבה הקרובה בתי מגורים בבניה רוויה ותיקה בבניינים של עד 5 קומות ובבניה חדישה. הפיתוח הסביבתי מלא.

בחלק הצפוני של המתחם הולכים ונבנים מרתפי החניה. במגרש פעילות בניה ערה הכוללת עבודות ביטון/דיפון ויציקת קומות החניה.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>נת/41/552:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6706 בתאריך 28/11/2013.

מטרת התכנית הינה שיקום מתחם אנדריוס ע"י פינוי, הריסה ובינוי מחדש – בעזרת:

(1) איחוד חלוקה ללא הסכמת בעלים.

(2) שינוי ייעודי קרקע.

(3) קביעת זכויות בניה.

(4) קביעת שלביות ביצוע.

בתכנית נוצרו, בין היתר, המגרשים הבאים אשר כוללים זכויות בניה כמפורט להלן:

מס' מגרש	יעוד	שטח במ"ר	מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	שטח עיקרי	שטח שירות		קווי בניין			
						מעל הקרקע	3 קומות מתחת לקרקע	קדמי	צדדי צפ'	צדדי דר'	אחורי
2	מגורים מיוחד	1761	22 קומות ע"ע	86	11490	4064	5283	בהתאם לרוזטה	6.0	2.0	2.0
3	מגורים מיוחד	1805	21 קומות ע"ע	86	11490	4064	5415		7.5	6.0	2.0
4A	מגורים מיוחד	1636.5	19 קומות ע"ע	80	10690	3780	5230		6.0	6.0	5.0
5	מגורים מיוחד	1894	20 קומות ע"ע	81	10830	3828	5682		6.0	2.0	2.0
סה"כ		7096.5		333	44500	15736	21610				

שומה זו כאמור דנה במימוש המוצע במגרש מס' 5.

ע"פ טבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית לתת חלקה 19 הוקצו חלק ממגרש מס' 5.

בתכנית נקבעו, בין היתר, הוראות בניה לאזור "מגורים מיוחד" כדלקמן:

(1) תותר הקמת מבנה אחד על כל מגרש.

(2) שטח יח"ד לא יעלה על 95 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

(3) יותרו 2 מרתפי חניה. האחד למגרשים 2 ו-3, השני למגרשים 4A+4B[1] ו-5.

[1] מגרש 4B הינו מגרש בשטח של 106.5 מ"ר ביעוד שפ"פ.

(4) תותר בנית 3 קומות מרתף לשימושים של חניה, מחסנים ומתקנים טכניים.

(5) ניתן לבנות מחסנים דירתיים ו/או משותפים בקומות המרתף והכניסה בלבד. שטח מחסן דירתי מינימלי 4 מ״ר.

(6) השטח הפנוי לגינון לא יפחת מ-30% משטח המגרש.

(7) החניה בתכנית זו תהיה ע״פ תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ״ג-1983 ותיקונים שיאושרו עת לעת, ובכל מקרה לא פחות מ-2 חניות ליח״ד.

(8) תוקפה של התכנית יפוג במידה ולא יחל מימושה בתוך 5 שנים וזכויות הבניה שלה ישובו ויהיו בהתאם לתכנית שהייתה בתוקף טרם תחילתה של תכנית זו. תחילת מימושה של התכנית יחשב עם הגשת בקשה להיתר לבניין הראשון.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>נת/מק/552/41/ב[2]:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס׳ 7471 בתאריך 23/03/2017.

מטרת התכנית הינה תוספת 55 יח״ד, תוספת קומות, תוספת שטחי שירות וקביעת קווי בניין למרפסות.

התכנית משנה את יעוד המגרשים 2, 3, 4A ו-5 מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד׳. תוספת יח״ד הינה ללא תוספת שטחים עיקריים. זכויות הבניה ע״פ תכנית זו הן כמפורט להלן:

מס׳ מגרש	יעוד	שטח במ״ר	שטח עיקרי	שטח שירות		מס׳ יח״ד למגרש	מס׳ קומות		קווי בניין
				מעל הקרקע	3 קומות מתחת לקרקע		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
2	מגורים ד׳	1761	11490	4624	7044	102	26	4	כמסומן בתשריט וע״פ סעיף 4 להוראות הבינוי
3	מגורים ד׳	1805	11490	4764	7220	102	26	4	
4A	מגורים ד׳	1632	10690	4340	6546	90	23	4	
5	מגורים ד׳	1894	10830	4388	7576	94	24	4	

בנוסף, התכנית קובעת בין השאר את ההוראות הבאות:

(1) על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ״ג-1983 אך לא פחות ממספר מקומות החניה הנדרשים בטבלת מאזן חניה שבנספח החניה.

(2) כל החניה תהיה תת-קרקעית. תקן החניה ל-333 יח״ד שבתב״ע הקיימת 2:1. תקן החניה ל-55 יח״ד נוספות 1.3:1.

(3) גמר ביצוע משוער לתכנית הינו עד 10 שנים מיום אישור התכנית. תחילת מימושה של התכנית יחשב עם הגשת בקשה להיתר לבניין הראשון.

[2] ידועה גם כתכנית מס׳ 408-0174029.

7.3. היתרי בניה:

הוצגה בפני בקשה להיתר לתוספת 3 קומות (12 יח"ד) למגדל מגורים מאושר בבקשה 20140428 ת.ב. 9290, שינויים פנימיים קלים בקומת קרקע ובמרתפים, ללא שינויים בפיתוח השטח המאושר. להלן טבלת שטחי הבניה:

קומה	עיקרי			שטחי שירות		סה"כ בניין
	פנאי	מגורים	סה"כ	בניה קיימת	שטח מוצע	סה"כ
מרתף 3	0	0	0	1879.99	2.98-	1877.01
מרתף 2	0	0	0	1849.46	3.39-	1846.07
מרתף 1	0	0	0	1823.98	12.01	1835.99
קומת קרקע	101.28	0	101.28	460.75	26.88-	535.15
גלריה 1	0	0	0	98.55	294.92	393.47
1	0	381.66	381.66	130.52	0.35-	511.83
2	0	381.66	381.66	130.52	0.35-	511.83
3	0	381.66	381.66	130.52	0.35-	511.83
4	0	381.66	381.66	130.52	0.35-	511.83
5	0	381.66	381.66	130.52	0.35-	511.83
6	0	381.66	381.66	130.52	0.35-	511.83
7	0	381.66	381.66	130.52	0.35-	511.83
8	0	382.27	382.27	130.52	0.55-	512.24
9	0	444.96	444.96	130.52	0.48-	575
10	0	444.96	444.96	130.52	0.48-	575
11	0	444.96	444.96	130.52	0.48-	575
12	0	444.96	444.96	130.52	0.48-	575
13	0	444.96	444.96	130.52	0.48-	575
14	0	444.96	444.96	130.52	0.48-	575
15	0	444.96	444.96	130.52	0.6-	574.88
16	0	509.54	509.54	130.52	0.48-	639.58
17	0	509.42	509.42	130.52	0.44-	639.5
18	0	509.54	509.54	130.52	0.44-	639.62
19	0	507.06	507.06	130.52	1.48	639.06
20	0	507.06	507.06	130.52	0.79	638.37
21	0	536.81	536.81	152.14	20.69-	668.26
22	0	520.77	520.77	81.3	50.01	652.08
23	0	537.59	537.59	0	131.44	669.03
24	0	410.02	410.02	0	199.32	609.34
גג טכני	0	0	0	0	71.87	71.87
סה"כ	**101.28**	**10716.42**	**10817.7**	**8956.57**	**700.06**	**9656.63**	**20474.33**

יצוין כי הבקשה טרם אושרה ע"י הועדה המקומית.

8. <u>טענות הצדדים:</u>

8.1. <u>עמדת המשיבה:</u>

לטענת שמאי המשיבה תכנית נת/מק/41/552/ב הגדילה את זכויות הבניה והרחיבה את אפשרויות הניצול במקרקעין ומכאן שחלה ההשבחה.

בשומתו התבסס שמאי המשיבה על ערכי השווי שלהלן:

(1) בשומה מכרעת של בצלאל קציר שנערכה למועד הקובע 02/03/2016 ולמגרשים 3, 4, 5 בתכנית נת/41/552, נקבע שווי של 4,500 ₪/מ״ר מבונה בקומה ממוצעת 11, כאשר הפרש השווי שבין קומה לקומה הינו בשיעור 1.5%.

(2) בשומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגו״ח 8267/753-756 שנערכה למועד הקובע 26/03/2014, נקבע שווי של 4,500 ₪/מ״ר מבונה.

(3) בשומה מכרעת של אריה אריאל לנכס בגו״ח 8267/751 שנערכה למועד הקובע 27/03/2014, נקבע שווי קרקע של 450,000 ₪/יח״ד.

לאור זאת הובא בחשבון ע״י שמאי המשיבה שווי של 4,500 ₪/מ״ר מבונה למועד הקובע.

לצורך חישוב ההשבחה הובאו בחשבון על ידו שטחים ומקדמי שווי כמפורט להלן:

(1) שטח דירה במצב החדש 131.86 מ״ר.

(2) שטח דירה במצב הקודם 113.23 מ״ר.

(3) שטח שולי במצב הקודם 18.63 מ״ר

(4) שטח 2 דירות גג של 413 מ״ר בשני מצבי התכנון[3].

(5) מקדם הפרש לקומה 0.015.

(6) מקדם שוליות 0.80.

(7) מקדם דירת גג 1.20.

[3] בהתאם להיתר בניה.

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב חדש					
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מקדם בינוי	מקדם קומה	סה"כ אקו'
1	4	115.21	1	0.850	391.71
2	4	115.21	1	0.865	398.63
3	4	115.21	1	0.880	405.54
4	4	115.21	1	0.895	412.45
5	4	115.21	1	0.910	419.36
6	4	115.21	1	0.925	426.28
7	4	115.21	1	0.940	433.19
8	4	115.21	1	0.955	440.10
9	4	115.21	1	0.970	447.01
10	4	115.21	1	0.985	453.93
11	4	115.21	1	1	460.84
12	4	115.21	1	1.015	467.75
13	4	115.21	1	1.030	474.67
14	4	115.21	1	1.045	481.58
15	4	115.21	1	1.060	488.49
16	4	115.21	1	1.075	495.40
17	4	115.21	1	1.090	502.32
18	4	115.21	1	1.105	509.23
19	4	115.21	1	1.120	516.14
20	4	115.21	1	1.135	523.05
21	4	115.21	1	1.150	529.97
22	4	115.21	1	1.165	536.88
23	4	115.21	1	1.180	543.79
24	2	206.5	1.20	1.195	592.24
סה"כ	**94**				**11,350.55**

מצב קודם							
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי		מקדם שוליות	מקדם בינוי	מקדם קומה	סה"כ אקו'
		שטח במקדם 1	שטח שולי				
1	5	113.23	18.63	0.80	0.98	0.850	533.68
2	5	113.23	18.63	0.80	0.98	0.865	543.10
3	5	113.23	18.63	0.80	0.98	0.880	552.51
4	4	113.23	18.63	0.80	1.00	0.895	458.72
5	4	113.23	18.63	0.80	1.00	0.910	466.41
6	4	113.23	18.63	0.80	1.00	0.925	474.10
7	4	113.23	18.63	0.80	1.00	0.940	481.78
8	4	113.23	18.63	0.80	1.00	0.955	489.47
9	4	113.23	18.63	0.80	1.00	0.970	497.16
10	4	113.23	18.63	0.80	1.00	0.985	504.85
11	4	113.23	18.63	0.80	1.00	1	512.54
12	4	113.23	18.63	0.80	1.00	1.015	520.23
13	4	113.23	18.63	0.80	1.00	1.030	527.91
14	4	113.23	18.63	0.80	1.00	1.045	535.60
15	4	113.23	18.63	0.80	1.00	1.060	543.29
16	4	113.23	18.63	0.80	1.00	1.075	550.98
17	4	113.23	18.63	0.80	1.00	1.090	558.67
18	4	113.23	18.63	0.80	1.00	1.105	566.35
19	4	113.23	18.63	0.80	1.00	1.120	574.04
20	2	206.5	----	----	1.20	1.135	562.51
סה"כ	**81**						**10,453.89**

השבחה	
סה"כ מצב חדש	11,350.55
סה"כ מצב קודם	10,453.89
תוספת שווי במ"ר אקו'	896.66
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,500
השבחה	₪ 4,034,959
השבחה לתת חלקה 19	**₪ 104,178**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון כי התכנית משביחה לאור הגדלת מס' יח"ד בפרויקט, הוספת שטחי שירות עיליים ותוספת קומות.

זאת ועוד, הוסיף שמאי המבקשת כי להשבחה גורמים חיוביים ושליליים המשפיעים על שווי המקרקעין:

<u>גורמים חיוביים:</u>

(1) הגבהת הבניין באמצעות תוספת קומות.

(2) תוספת יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי הקטינה את גודלה של הדירה הממוצעת וכתוצאה מכך המחיר הממוצע למ"ר בניין גבוה יותר.

<u>גורמים שליליים:</u>

(1) תוספת הקומות מחייבת בניית שטחים עודפים (כגון שטחי הלובי בקומות החדשות), המהווה עלויות נוספות ליזם.

(2) תוספת הקומות מאריכה את משך תקופת הבנייה ומאחר ומדובר בפרויקט פינוי-בינוי, על היזם לשלם שכ"ד לדיירים המפונים למשך תקופה ארוכה יותר.

(3) הגדלת מס' יח"ד בפרויקט מחייבת את היזם לשאת בעלויות בניה נוספות כגון דלתות כניסה, ממ"דים, מסננים, מטבח, שיש וכד'.

(4) תוספת יח"ד מחייבת בניית חניות נוספות ומגדילה את השטח התת קרקעי בפרויקט.

(5) תכנית נת/מק/552/41/ב מחייבת הקמת שטח פנאי לדיירים שלא יפחת מ-100 מ"ר. דרישה זו לא הייתה קיימת בתכנית הקודמת ושטח זה בא ע"ח שטח עיקרי שהיזם למעשה מאבד.

לצורך תחשיב ההשבחה התבסס שמאי המבקשת על הנתונים הבאים:

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

(1) שמאי המקרקעין זרניצקי בשומתו לנכס הנדון מיום 03/08/2016 קבע שווי קרקע ליח"ד בסך 400,000 ₪ למועד שלאחר אישור תכנית נת/מק/552/41/ב ובסה"כ עבור 388 יח"ד 155,200,000 ₪. שווי זה משקף 3,488 ₪/מ"ר מבונה.

(2) ע"פ שומות מס הרכישה של רשות המיסים למרגשים 3-2 עולה כי סה"כ שווי המקרקעין של שני המגרשים הינו 64,066,720 ₪. בהתחשב בדירות המפונות, שווי זה משקף 3,704 ₪/מ"ר מבונה.

להלן ריכוז מכירות של הדירות בפרויקט בהתאם לנתוני החברה:

בניין	קומה	מס' דירה	חדרים	שטח מרפסת	שטח פלדלת	שטח עיקרי	תאריך מכירה	מחיר עסקה ללא מע"מ וכולל עו"ד	מחיר עסקה כולל מע"מ ועו"ד
2	1	1	4	10	110	98	31/07/2017	₪ 1,623,932	₪ 1,900,000
2	1	3	4	10	110	98	31/07/2017	₪ 1,623,932	₪ 1,900,000
2	1	4	4	10	110	98	26/11/2017	₪ 1,641,026	₪ 1,920,000
2	9	34	4	10	110	98	31/07/2017	₪ 1,675,214	₪ 1,960,000
2	9	35	4	10	110	98	20/07/2017	₪ 1,669,231	₪ 1,953,000
2	10	37	4	15	110	98	18/07/2017	₪ 1,651,282	₪ 1,932,000
2	10	38	5	18	135	123	22/10/2017	₪ 1,985,397	₪ 2,322,914
2	10	39	5	18	135	123	16/10/2017	₪ 2,023,500	₪ 2,367,495
2	10	40	4	15	110	98	30/11/2017	₪ 1,707,850	₪ 1,998,185
2	11	41	4	15	110	98	16/07/2017	₪ 1,705,128	₪ 1,995,000
2	11	42	5	18	135	123	08/06/2018	₪ 2,132,479	₪ 2,495,000
2	11	43	5	18	135	123	16/10/2017	₪ 2,038,700	₪ 2,385,279
2	11	44	4	15	110	98	18/07/2017	₪ 1,683,761	₪ 1,970,000
2	11	46	5	18	135	123	15/11/2017	₪ 2,021,368	₪ 2,365,001
2	12	47	5	18	135	123	16/10/2017	₪ 2,053,899	₪ 2,403,062
2	12	48	4	15	110	98	20/07/2017	₪ 1,717,949	₪ 2,010,000
2	12	49	4	15	110	98	16/10/2017	₪ 1,749,299	₪ 2,046,680
2	13	50	5	18	135	123	16/10/2017	₪ 2,043,449	₪ 2,390,835
2	13	52	4	15	110	98	16/10/2017	₪ 1,722,839	₪ 2,015,722
2	13	53	4	15	110	98	30/11/2017	₪ 1,773,504	₪ 2,075,000
2	14	54	5	18	135	123	06/12/2017	₪ 2,088,802	₪ 2,443,898
2	14	56	4	15	110	98	19/12/2017	₪ 1,769,231	₪ 2,070,000
2	14	57	4	15	110	98	03/08/2017	₪ 1,794,872	₪ 2,100,000
2	15	58	5	18	135	123	15/12/2017	₪ 2,162,393	₪ 2,530,000
2	15	59	5	18	135	123	31/01/2018	₪ 2,151,566	₪ 2,517,332
2	15	60	4	15	110	98	03/08/2017	₪ 1,769,231	₪ 2,070,000
2	15	61	4	15	110	98	17/08/2017	₪ 1,841,880	₪ 2,155,000
2	16	62	5	18	135	123	12/02/2018	₪ 2,166,667	₪ 2,535,000
2	16	63	5	18	135	123	06/05/2018	₪ 2,182,038	₪ 2,552,984
2	16	64	4	15	110	98	05/11/2017	₪ 1,760,684	₪ 2,060,000
2	16	68	4	15	110	98	23/03/2018	₪ 1,897,436	₪ 2,220,000
2	17	74	5	18	135	123	16/11/2017	₪ 2,196,581	₪ 2,570,000
2	19	75	5	18	135	123	16/11/2017	₪ 2,282,051	₪ 2,670,000
2	20	78	5	18	135	123	18/09/2017	₪ 2,166,667	₪ 2,535,000
2	20	79	5	18	135	123	10/12/2017	₪ 2,235,043	₪ 2,615,000
3	1	1	4	10	110	98	13/08/2018	₪ 1,726,496	₪ 2,020,000
3	10	39	5	18	135	123	05/08/2018	₪ 2,136,752	₪ 2,500,000
סה"כ					**4,495**	**4,051**		**₪ 70,572,126**	**₪ 82,569,387**

מנתוני המכירות שבטבלה שלעיל עולה מתקבל שווי של 17,420 ₪/מ״ר עיקרי בנוי ללא מע״מ.
בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה של 10,770 ₪/מ״ר עיקרי[4], מתקבל שווי של 3,750 ₪/מ״ר מבונה.

בהתאם לנתוני השווי המפורטים דלעיל נקבע ע״י שמאי המבקשת שווי של 3,650 ₪/מ״ר מבונה.

<u>עלות בניה למ״ר</u>:

(1) בהתאם להסכם ביצוע שנחתם ביום 23/01/2018 בין החברה היזמית לבין החברה הקבלנית נקבע מחיר כולל של 351,500,000 ₪ בתוספת מע״מ לפי החלוקה שלהלן:

א. בניין 2 – 71,925,000 ₪ עבור 102 יח״ד.

ב. בניין 3 – 71,925,000 ₪ עבור 102 יח״ד.

ג. בניין 4A – 63,325,000 ₪ עבור 90 יח״ד.

ד. בניין 5 – 66,325,000 ₪ עבור 94 יח״ד.

ה. מרתף בניינים 2 ו-3 בסך 39,000,000 ₪.

ו. מרתף בניינים 4A ו-5 בסך 39,000,000 ₪.

(2) ע״פ הבקשה להיתר בבניין מס׳ 5 אושרו 14,547 מ״ר עילי + 1,474 מ״ר מרפסות. מקדם המרפסות הראוי הינו 0.5 ומכאן שסה״כ מ״ר אקו׳ הינו 15,284 מ״ר. נובע מכך עלות בניה בסך 4,340 ₪/מ״ר, ובהתאמה למועד הקובע 4,330 ₪/מ״ר.

(3) בבניינים 4 ו-5 ישנה דרישה ל-179 + 173 חניות בהתאמה. נובע מכך כי עלות בניה למ״ח הינה 110,800 ₪[5], והתאמה למועד הקובע 110,300 ₪.

ההשבחה בשומתו מחושבת בגין המרכיבים החיוביים המפורטים לעיל וכמפורט להלן:

(1) <u>השבחה בגין תוספת קומות</u>:

ע״פ מחירון החברה תוספת מחיר/יח״ד עבור עליה בקומה הינה 20,000 ₪ כולל מע״מ. בניכוי מע״מ ורווח יזמי של 20% מתקבל תוספת מחיר של 14,245 ₪/יח״ד.
לשיטת שמאי המבקשת במצב הקודם הותרו 20 קומות כך שהקומה הממוצעת הינה הקומה ה-10.5 ובמצב החדש הותרו 24 קומות כך שהקומה הממוצעת הינה הקומה ה-12.5. נובע מכך שבממוצע לכל דירה התווספו 2 קומות ומכאן שההשבחה הינה:

2,678,060 ₪ = 94 יח״ד X תוספת 2 קומות X 14,245 ₪ תוספת מחיר/יח״ד

[4] בהתאם לתקציב עלות בניית מגרש 5 ע״פ נתוני החברה כמפורט בהרחבה בשומת המבקשת.
[5] 110,800 ₪ = (352 מ״ח במגרשים 4 ו-5) / (39,000,000 ₪ עלות הקמת חניון למגרשים 4 ו-5)

(2) <u>אומדן ההשבחה בגין הקטנת מרכיב השוליות:</u>

לטענת שמאי המבקשת כאמור תוספת יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי מקטינה את גודלה של הדירה הממוצעת. בהתבסס על נתוני המכירות של החברה היזמית עולה כי בדירת 5 חדרים הגדולה בכ-25 מ"ר מדירת 4 חדרים, המחיר הממוצע למ"ר קטן בכ-2.4%.

התכנית כאמור הקטינה את שטח הדירה הממוצעת בכ-18.48 מ"ר. נובע מכך שההפחתה במחיר הממוצע למ"ר הינה 1.77% בלבד[6].

שווי דירה ממוצעת במעוגל הינו 2,326,000 ₪ ובהתאם לכך השפעת השוליות הינה 41,170 ₪/יח"ד[7]. לאחר הפחתת מע"מ ויזמות בשיעור 20% מתקבלת תוספת שווי של 29,323 ₪/יח"ד.

לאור זאת ההשבחה בגין הקטנת השוליות הינה:

2,700,000 ₪ = 92 יח"ד[8] X 29,323 ₪/יח"ד

סך ההשבחה לשיטת שמאי המבקשת בגין שני המרכיבים הנ"ל הינה 5,378,000 ₪. יחד עם זאת יש להביא בחשבון הפחתות כדלקמן:

(1) <u>עלות בניית חניה עודפת:</u>

בהתאם להוראות התכנית תקן החניה ל-55 יח"ד הנוספות הינו 1.3:1 ומכאן שכמות תוספת החניות במגרש 5 הינה 17 מ"ח[9]. עלות בניה כאמור הינה 110,300 ₪/מ"ח. כ"כ יש להביא בחשבון אגרות בניה, היטלי פיתוח ועלויות עקיפות, הכל כמפורט להלן:

מהות	עלות
עלות בניה ישירה ל-17 מ"ח	1,875,000 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח	105,000 ₪
עלויות עקיפות 10%	200,000 ₪
סה"כ	**2,180,000** ₪

(2) <u>עלות עודפת לבניית שטחי דירות קטנות:</u>

לטענת שמאי המבקשת עלות בניה למ"ר בדירות קטנות גבוהה מהעלות למ"ר בדירות גדולות. בשומתו של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 07/01/2015 לנכס ברח' הארי טרומן נקבע כי ע"פ מחירון דקל עלות הבניה לדירת 75 מ"ר יקרה בכ-19% מעלות הבניה של דירת 125 מ"ר. לשיטתו העלויות העודפות מיוחסות למרכיבים שלהלן:

---

[6] 1.77% = 2.4% X (25 מ"ר / 18.48 מ"ר)

[7] 41,170 ₪ = 1.77% X 2,326,000 ₪.

[8] שמאי המבקשת סבור כי אין להביא בחשבון את דירות הפנטהאוז לעניין זה.

[9] 16.9 מ"ח = 1.3 X 13 יח"ד

מהות	עלות/יח"ד	כמות יח"ד	סה"כ
מטבח ושיש	₪ 10,000	13	₪ 130,000
דודים	₪ 3,000	13	₪ 39,000
דלתות כניסה	₪ 4,000	13	₪ 52,000
חיבור חשמל	₪ 2,500	13	₪ 32,500
ויטרינות אלומיניום בסלון	₪ 15,000	13	₪ 195,000
נקודות חשמל ואינסטלציה	₪ 10,000	13	₪ 130,000
מסנן ממ"ד	₪ 7,000	13	₪ 91,000
סה"כ	₪ **51,500**		₪ **669,500**

לאור זאת יש לנכות ממרכיב ההשבחה עלות עודפת של 669,500 ₪.

(3) <u>הפחתה בגין שכ"ד לדיירים המפונים:</u>

ע"פ מכתב מאת החברה המפקחת של הפרויקט – הגבהת הבניין ב-4 קומות מאריכה את תקופת הבנייה בחודשיים. לטענת שמאי המבקשת שכ"ד ממוצע לדייר מפונה הינו 3,500 ₪/חודש, כאשר יש לפנות בסה"כ 28 דירות.

נובע מכך כי שכ"ד שיש לשלם לדיירים המפונים הינו כדלקמן:

196,000 ₪ = 2 חודשים X 3,500 ₪/חודש X 28 יח"ד

(4) <u>עלות עודפת לבניית תוספת שטחי שירות:</u>

תוספת הקומות מחייבת בניית שטחי מבואות וחדרי מדרגות. ע"פ הבקשה להיתר מדובר בשטח של 342 מ"ר. עלות העודפת הינה כדלקמן:

מהות	עלות
עלות בניה ישירה לפי 4,330 ₪/מ"ר	₪ 1,480,000
אגרות בניה והיטלי פיתוח	₪ 138,000
עלויות עקיפות 10%	₪ 162,000
סה"כ	₪ **1,780,000**

(5) <u>הפחתה בגין בניית 100 מ"ר פנאי לדיירים ע"ח שטח עיקרי:</u>

שווי מ"ר מבונה כאמור לעיל: 3,650 ₪

שטח פנאי לבניה: 100 מ"ר

סה"כ עלות: ₪ **365,000**

סיכום ההשבחה:

השבחה		
תוספת שווי בגין תוספת קומות	₪ 2,678,000	
תוספת שווי בגין הקטנת מרכיב השוליות	₪ 2,700,000	
סה"כ תוספת שווי		₪ 5,378,000
הפחתת עלות עודפת לחניה	₪ 2,180,000	
הפחתת עלות עודפת לבניית דירות קטנות	₪ 670,000	
הפחתת תשלום שכ"ד	₪ 196,000	
הפחתת עלות עודפת לש"ש בקומות הנוספות	₪ 1,780,000	
הפחתת עלות בניית 100 מ"ר פנאי ע"ח שטח עיקרי	₪ 365,000	
סה"כ הפחתות		₪ 5,191,000
השבחה		₪ **187,000**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

תגובת שמאי המשיבה הינה בהתייחסות כוללת למגרשים 2, 3 ו-5.[10]

שמאי המשיבה מציין תחילה כי מי שיזם את תכנית נת/מק/41/552/ב הוא לא אחר מאשר המבקשת עצמה. מדברי ההסבר של התכנית עולה כי אלמלא אישור התכנית לא ניתן היה לממש את תכנית פינוי הבינוי נת/41/552 וזכויות המבקשת. לפיכך קביעת שמאי המבקשת כי התכנית יוצרת השבחה של כמיליון ₪[11] בלבד הינה לא סבירה שכן משך זמן עריכת התכנית והעלויות הכרוכות בהכנתה יביאו להעדר השבחה זו.

בנוגע לחילוץ שווי הקרקע וקביעת שווי מ״ר מבונה נטען ע״י שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת שגה כאשר הביא בחשבון את העלויות בגין הדירות המפונות כחלק מעלות הבניה למ״ר בעת החילוץ. היות ובשומתו נערכה ההשבחה בגין תוספת השווי בלבד הרי שיש לקחת בחשבון כי ההוצאות בגין הקמת 333 יח״ד המותרות הושתו על השווי במצב הקודם ולפיכך אין מקום להביא הוצאות אלו שוב.

לעניין טענת שמאי המבקשת ולפיה בשומת המכריע בצלאל קציר בנכס נשוא השומה נקבע שווי לאור הסכמת הצדדים וללא הצגת תחשיב ו/או פירוט עסקאות, צויין כי במסגרת השומה המכרעת בחנו שמאית המבקשת והשמאי המכריע את ערכי השווי ומצאו כי עמדת שמאי המשיבה נכונה.

בשל כך, אימצו שמאית המבקשת והשמאי המכריע את השווי שנקבע בשומת המשיבה. לאור זאת נקבע בשומה המכרעת שווי של 4,500 ₪/מ״ר מבונה.

בנוסף, מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של הח״מ בגו״ח 8267/1041 בה הובא בחשבון שווי מתואם למיקום של 4,300 ₪/מ״ר מבונה למועד קובע 29/12/2017. לשיטתו, מיקום הנכס הנדון עדיף על פני הנכס בשומה המכרעת הנ״ל.

כ״כ, מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של גד נתן ממנה עולה כי שווי מ״ר מבונה, בהתאמה למועד הקובע הרלוונטי במקרה דנן, הינו 4,680 ₪.

באשר לעלות בניית שטחי החניה העודפת טוען שמאי המשיבה כי הדרך הנכונה להעריך את העלות העודפת הינה לבחון מהי עלות הקמת החניה מצד אחד ומהי תרומת החניה לשווי יח״ד מצד שני, כאשר הדלתא מהווה את העלות/ההשבחה העודפת. ע״פ גישת שמאי המבקשת, החניה כלל אינה תורמת לשווי יח״ד שכן הובאה בחשבון על ידו עלות עודפת של כל עלות החניה ללא תמורה כלל.

בהסתמך על טבלת מאזן החניה המצורפת לבקשה להיתר מס׳ 20140425 נטען על ידו כי במצב הקודם נותר עודף של 74 מקומות חניה. עוד נטען, כי על אף שהתכנית קבעה תקן חניה של 1:2, דירות המפונים מקבלות חניה אחת בלבד/יח״ד. מכך נובע כי סך החניות הנדרשות בפועל הינו 550 מ״ח. עפ״י טבלת מאזן החניה תוכננו בתכנון המקורי 738 מ״ח ויתרה מזאת, שטחי הבניה בקומות המרתף בבקשה

[10] המגרשים שאינם כלולים בשומה זו מובאים בשומות נפרדים.
[11] השבחה כוללת למגרשים 2, 3, 5 במתחם אנדריוס.

להיתר לא השתנו ונותרו כפי שהיו בבקשה המקורית להיתר דהיינו בניה בשטח של 5,004 מ״ר. לפיכך, לטענת המשיבה אין להביא בחשבון עלות עודפת לחניה.

לעניין עלות עודפת לבניית שטחי דירות קטנות מציין שמאי המשיבה כי ע״פ השמאי המכריע אייל יצחקי, עליו התבסס שמאי המבקשת, רכיב ביטול השוליות גבוה מהעלויות העודפות.

לעומת זאת, ההשבחה בשומת המבקשת משקפת, בין השאר, השבחה בגין ביטול השוליות בגובה של 31,550 ₪/יח״ד כאשר העלות העודפת הינה בסך של 51,500 ₪/יח״ד. קביעה זו של שמאי המבקשת נוגדת את עקרון השמאי המכריע אייל יצחקי, עליו התבסס כביכול.

מעבר לכך סבור שמאי המשיבה כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין העלויות בתחשיב ההשבחה ללא כל תוספת שטח. ההשבחה במקרה דנן מתייחס לקרקע בלבד ולא למקרקעין ולפיכך אין להביא בחשבון עלויות של דירה בנויה.

באשר לטענה לעלות עודפת בגין תוספת שטחי שירות בקומות הנוספות מפנה שמאי המשיבה לדבריו של השמאי המכריע בצלאל קציר בשומה שנערכה במתחם נשוא השומה ולפיו עלויות הקמת שטחי השירות אינן מהוות עלויות עודפות ומגולמות במחיר יח״ד בכל קומה וקומה. זאת ועוד טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת כבר ביצע הפחתה זו של שטחי הגרעין בעת קביעת השווי למ״ר מבונה והפחתה נוספת מתחשיב ההשבחה מהווה כפל הפחתה.

בכל הנוגע להפחתת 100 מ״ר מהשטח העיקרי עבור שטחי פנאי מפנה שמאי המשיבה לסעיף 12 בהוראות תכנית נת/41/552 לפיו שטחי הפנאי בהיקף של 80 מ״ר בכ״א מהבניינים נדרשו כבר במצב הקודם. כ״כ שטחי פנאי, המשמשים בד״כ כחדר דיירים/חדר כושר/ג׳ימבורי וכד׳ תורמים לשיווק הדירות ואף לשווין.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
נת/מק/41/552/ב	07/04/2017	₪ 4,034,000	₪ 187,000

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג).
4. מיקום הנכס ברחוב הרב קוק, נתניה.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 408-0174029 הינו 07/04/2017.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב המשפטי.
3. המצב התכנוני.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. אופן חישוב ההשבחה:

שמאי המשיבה חישב בשומתו את ההשבחה כהפרש בין שווי מצב חדש לשווי מצב קודם.

שמאי המבקשת חישב את ההשבחה ע"פ שווי תוספת הזכויות בניכוי עלויות עודפות של מספר רכיבים. לשיטתו יש לבחון את נתוני השווי והעלויות העודפות בנכס הספציפי לאור נתוני האמת.

הכרעה:

בשל השוני בגישות החישוב בחרתי לדון בסוגיה זו.

ככלל, השיטה הנכונה לבחינת השבחה הינה אכן ע"י חישוב סך שווי המקרקעין במצב הקודם לעומת סך שווי המקרקעין במצב החדש כאשר ההשבחה הינה הפרש השווי בין שני מצבי התכנון. יחד עם זאת, קיימים מקרים בהם השווי הבסיסי נותר זהה בשני מצבי התכנון למעט תוספת הזכויות. במקרים אלו ניתן לחשב את גובה ההשבחה ע"פ שווי התוספת בלבד.

בערר מס' 8001/12, צויינה הסתייגות מהכלל:

*"**אכן, לעתים קיימים מצבים חריגים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים.** (הדגשה לא במקור א.כ.).*
*אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים, ר', למשל, ערר (ירושלים) 210/11 **בנדהיים ואח' נ. הוועדה המקומית ירושלים** (פורסם באתר נבו)."*

בערר 210/11 בנדהיים ואח' נ' הועדה המקומית ירושלים נקבע בין היתר כי:

"כפי שכבר קבעה ועדת ערר זו בעבר, וכן ועדות ערר במחוזות אחרים, היטל ההשבחה להקלה נקבע אף הוא בהתאם לפער בין שווי המקרקעין במצב הקודם לבין שווי המקרקעין במצב החדש.
ר' ערר (ירושלים) 98/11 רון אלה ואח' נ. הועדה המקומית ירושלים (פורסם באתר נבו):
"מושכלות היסוד של היטל ההשבחה הינם כי היטל זה מוטל על הפער בין שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני.
ההלכה כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני עולה באופן מפורש הן מלשון החוק המגדירה את ההשבחה כ- "עליית שוויים של מקרקעין עקב..." והן מהפסיקה הענפה בנושא."
וכן ר' ערר (ירושלים) 135/11 אלון נ. הועדה המקומית מטה יהודה.
לפיכך, כאשר עורכים שומת היטל השבחה לבקשה להיתר הכוללת הקלה, יש לשום את שווי המקרקעין במצבם ללא ההקלה וכן את שווי המקרקעין במצבם לאחר ההקלה.

אכן, לעתים אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מההקלה, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. *(הדגשה לא במקור א.כ.)".*

כאמור, אין מניעה לערוך השבחה בגין תוספת הזכויות הספציפית, אולם במקרה הנדון ניתן וצריך לבחון את ההשבחה בהתייחס לכלל השווי בשני מצבי התכנון.

בנכס הנדון הוגשה דרישת השבחה לתכנית נת/מק/41/552/ב עקב מימוש בדרך של מכר. תכנית נת/מק/41/552/ב הוסיפה זכויות בניה ביחס לתכנית נת/41/552 ובין היתר תוספת של 55 יח"ד (ללא תוספת שטח עיקרי), קומות ושטחי שירות. דהיינו מדובר בתוספת זכויות שהשפעתן על המקרקעין אינה נקודתית.

במקרה הנדון אני סבור כי יש לבחון את ההשבחה ע"פ הפרש השווי שבין שני מצבי התכנון.

לאור האמור לעיל, בשומה זו אבחן את שווי המקרקעין בכל אחד ממצבי התכנון תוך שימוש במקדמי התאמה/הפחתה רלוונטיים ככל שקיימים.

10.2. <u>מקדמי הפחתה:</u>

בשומת המבקשת נטען כי מהפרש השווי בין שני מצבי התכנון יש לקזז עלויות עודפות בשל הוראות התכנית החדשה והבינוי המוצע.

להלן התייחסותי למקדמי ההפחתה כפי שהובאו בחשבון בשומת המבקשת:

10.2.1. <u>עלות עודפת לחנייה:</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון כי לאור תוספת 13 יח"ד במגרש יש צורך בהקמת 17 מקומות חניה נוספים. לשיטתו עלות הקמת מ"ח מהווה עלות עודפת בסך של 2,180,000 ₪.

שמאי המשיבה טען בתגובתו כי ע"פ גישת שמאי המבקשת החניות לא תורמות כלל לשווי יח"ד. לשיטת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון עלות עודפת לחניה שכן שטח הבניה בקומות המרתף נותר זהה בשני מצבי התכנון וכי כבר במצב הקודם נותר עודף של מקומות חניה.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר כי לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

תכנית נת/מק/41/552/ב קבעה, בין היתר, כי תקן החניה ל-55 יח"ד הנוספות הינו 1:1.3, דהיינו 1.3 מ"ח לכל יח"ד. במגרש 5 נשוא השומה נוספו בסה"כ 13 יח"ד ומכאן לכאורה צודק שמאי המבקשת בטענתו שיש להוסיף 17 מ"ח. יחד עם זאת, אני סבור כי לא מדובר בעלויות עודפות אלא בעלויות בניה שוטפות לצורך הקמת הפרויקט.

כל מקומות החניה המתוכננים ע"פ הבקשה להיתר הינם מקומות חניה הנדרשים לצורך עמידה בתקן החניה המפורט בהוראות התכנית. דעתי היא שככל ומס' מ"ח אינו חורג מתקן החניה הרי שלא נוספו

מקומות חניה עודפים ומכאן שלא קיימת עלות בנייה עודפת. מעבר לכך, אני סבור כי עלות הקמתן מגולמת בשווי היח״ד.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות עודפת של עלות בניית מקומות החניה במלואה. למעשה לגישת שמאי המבקשת אין כל תמורה בעד החניה והיא כולה על חשבון היזם ללא קבלת כל תמורה בגינה. אין זה סביר כי המבקשת תישא בכל עלות בניית החניות ללא קבלת תמורה כל שהיא.

כאמור, ככל ומדובר בבניה המוצעת עפ״י הוראות התב״ע, מדוע יש להכיר בה כעלות עודפת?

מעבר לכך, בשומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי גיל הרצברג לנכס בגו״ח 6159/553 נקבע כי לא קיימת עלות בניית חניות הגבוהה משוויה דהיינו ישנה תמורה מלאה לבניית החניות.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי לא קיימת עלות עודפת לתוספת חניות.

10.2.2. <u>עלות עודפת לשטחי שירות:</u>

לטענת שמאי המבקשת תוספת הקומות מחייבת בניית שטחי שירות עודפים (כגון שטחי הלובי וחדרי המדרגות בקומות החדשות), המהווה עלות עודפת ליזם המוערכת על ידו בכ-1,780,000 ₪ כולל אגרות, היטלים ועלויות עקיפות.

שמאי המשיבה הפנה בתגובתו לשומה מכרעת שנערכה ע״י בצלאל קציר במתחם נשוא השומה ובה נקבע כי עלויות הקמת ש״ש אינן מהוות עלויות עודפות ומגולמות במחירי יח״ד. כ״כ נטען על ידו כי שמאי המבקשת כבר ביצע הפחתה זו בשלב קביעת השווי למ״ר מבונה. הפחתה נוספת בשווי מהווה הפחתה כפולה.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

תכנית נת/מק/41/552/ב מוסיפה, בין היתר, שטחי שירות בכל אחד מהמגרשים. במקרה דנן נקבעו ש״ש עיליים בסך של 4,388 מ״ר במצב החדש ביחס ל-3,828 מ״ר במצב הקודם, דהיינו תוספת של 560 מ״ר. יצוין כי שטחי שירות אלו כוללים בין השאר גם חדרי מדרגות ומבואות.

אינני סבור כי תוספת שטחי שירות בקומות החדשות מייצרת עלות עודפת כפי שטען שמאי המבקשת. מדובר בשטחי בניה הנדרשים לביצוע התוספת ומהווים חלק מעלות הבניה לצורך הקמת הפרויקט אשר מגולמת במחירי יח״ד.

יתרה על כך, סוגיה זו אף נדונה בשומתו המכרעת של בצלאל קציר לנכס הנדון מיום 14/12/2016 ובה נקבע כי עלויות הקמת גרעין חדר המדרגות והמתקנים הטכניים אינן מהוות עלויות עודפות.

לפיכך בשומה זו לא בוצעה הפחתה בגין מרכיב זה.

10.2.3. <u>שכ"ד לדיירים המפונים:</u>

שמאי המבקשת טען כי תוספת 4 קומות לפרויקט מאריכה את תקופת הבנייה בחודשיים. לפיכך הובא בחשבון על ידו תשלום שכ"ד של 3,500 ₪/חודש עבור 28 יח"ד המפונות למשך חודשיים.

שמאי המשיבה לא התייחס לעניין זה בשומתו ו/או בתגובתו.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

במסגרת הבקשה להיתר כאמור אושרה תוספת של 4 קומות במגרש 5. אני בדעה כי טענת שמאי המבקשת ולפיה משך הקמת הפרויקט צפוי להתארך בחודשיים בעקבות הגבהת הבניין ב-4 קומות, אינה מחייבת המציאות וניתן להשלים את הקמת הפרויקט באותו פרק זמן שנלקח בחשבון במצב הקודם.

אני סבור כי תוספת הקומות במקרה דנן אינה מאריכה את הזמן הנדרש להקמת הפרויקט ולפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה לתשלום דמי שכירות בשל הארכת משך הקמת הפרויקט.

10.2.4. <u>עלות בניה עודפת לבנית דירות קטנות:</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון כי עלות הבניה למ"ר בדירות קטנות גבוה מעלות בניה בדירות גדולות, כאשר ההפרש מיוחס לגידול חלקם היחסי של החדרים הרטובים, הממ"ד וממרכיבים עלות שונים המתומחרים באופן זהה בכל יח"ד ולא ע"פ שטח הדירה (כגון דלתות, ארונות מטבח, דודים, חיבור לחשמל וכד'). לחיזוק טענתו הפנה לשומה מכרעת של אייל יצחקי לפיה עלות הבניה בדירת 75 מ"ר גדולה בכ-19% מאשר עלות הבניה של דירת 125 מ"ר.

לטענת שמאי המשיבה, אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות אלו בתחשיב ההשבחה ללא כל תוספת שטח. כ"כ לשיטתו יש לחשב את ההשבחה לשווי הקרקע ולא שווי המקרקעין.

<u>הכרעה:</u>

באופן עקרוני נכונה הטענה כי עלות הבניה למ"ר בדירה קטנה גבוהה יותר מאשר בדירה גדולה. שמאי המבקש כאמור הציג את שומתו של אייל יצחקי לפיה נקבע, בהתבסס על מחירון דקל, כי עלות בניה של דירת 75 מ"ר גבוהה בכ-19% מאשר בדירת 125 מ"ר.

אולם, במקרה שלפנינו שטח דירה ממוצעת במצב הקודם הינו כ-130 מ"ר בעוד ששטח דירה ממוצעת במצב חדש הינו כ-115 מ"ר. רוצה לומר כי בשני מצבי התכנון מדובר ביח"ד ששטחן גדול יחסית כך שההשפעה, ככל וקיימת, של הקיטון בשטח במצב החדש על עלות הבניה למ"ר הינה שולית ביותר.

נובע מכך שגם ההשפעה על החלק היחסי של עלות החדרים הרטובים, הממ"ד וכל יתר המרכיבים שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקש הינה מזערית. לפיכך אינני סבור כי יש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין עלות גבוהה יותר ו/או עלות עודפת להקמת יח"ד במצב החדש במקרה הנדון.

10.2.5. <u>עלות הקמת שטח פנאי לדיירים:</u>

לטענת שמאי המבקשת יש להפחית מההשבחה עלות הקמת שטח פנאי לדיירים בסך 100 מ״ר על חשבון השטח העיקרי כנדרש מהוראות התכנית.

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שטחי פנאי תורמים לשיווק הדירות ואף לשווין. כ״כ נטען כי 80 מ״ר שטחי פנאי הותרו גם מצב הקודם.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

אזכיר כי תכנית נת/מק/41/552/ב הוסיפה בין השאר שטחי שירות.

סעיף 4.1.2 להוראות התכנית קובע בין השאר כי שטחי פנאי לדיירים (כגון: חדר כושר, מועדון, פינת הסבה) בקומת הלובי לא יפחתו מ-100 מ״ר. אולם במצב התכנוני הקודם, במסגרת תכנית נת/41/552 נקבע כי שטחי הפנאי יחשבו כשטחים עיקריים.

דעתי היא כי בניית שטחי הפנאי אינה עלות בניה עודפת אלא מהווה חלק מעלויות הבניה השוטפות בפרויקט. כ״כ, נראה כי שטח הבניה קיים בשני מצבי התכנון. אמנם השטח לשימוש זה אינו מופיע בהוראות התכנית באופן מוחלט אולם באופן חד משמעי צויין כי קיימים שטחי פנאי אשר יחושבו **כשטח עיקרי.**

כראיה, מעיון בבקשה להיתר שקדמה לבקשה נשוא השומה עולה כי הבקשה כללה שטחי פנאי גם במצב הקודם.

לפיכך ולאור האמור לעיל, בשומה זו לא הובאה בחשבון עלות עודפת בגין שטחי הפנאי. יחד עם זאת לצורך חישוב שטח הדירות הממוצע, נוכה שטח הפנאי מהשטח העיקרי בשני מצבי התכנון.

10.3. <u>שווי מ״ר מבונה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו שווי של 4,500 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 3,650 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס בין היתר על נתוני מכירות של החברה ושומות מס רכישה של רשות המיסים.

<u>הכרעה:</u>

לצורך הכרעה בעניין שווי מ״ר מבונה התבססתי על נתוני השווי שלהלן:

(1) <u>עסקאות השוואה בפרויקט נשוא השומה ע״פ רשות המיסים:</u>

תאריך	גו״ח	חדרים	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ״ר
27/12/2017	8271/130	5	20/26	135	2,615,201 ₪	19,372 ₪
26/12/2017	8271/130	4	10/26	110	1,998,185 ₪	18,165 ₪
14/12/2017	8271/130	5	19/26	135	2,670,001 ₪	19,778 ₪
12/12/2017	8271/130	4	16/26	110	2,060,000 ₪	18,727 ₪
12/12/2017	8271/130	5	19/26	135	2,075,001 ₪	15,370 ₪
12/12/2017	8271/130	5	19/26	135	2,570,001 ₪	19,037 ₪
12/12/2017	8271/130	4	1/26	110	1,920,000 ₪	17,455 ₪
03/12/2017	8271/130	5	10/26	135	2,322,914 ₪	17,207 ₪
14/11/2017	8271/130	5	11/26	135	2,385,279 ₪	17,669 ₪
14/11/2017	8271/130	4	13/26	110	2,015,722 ₪	18,325 ₪
14/11/2017	8271/130	5	10/26	135	2,367,495 ₪	17,537 ₪
14/11/2017	8271/130	5	5/26	135	2,403,062 ₪	17,800 ₪
14/11/2017	8271/130	5	13/26	135	2,390,835 ₪	17,710 ₪
14/11/2017	8271/130	4	13/26	110	2,046,680 ₪	18,606 ₪
03/10/2017	8271/130	4	16/26	110	2,155,000 ₪	19,591 ₪
19/09/2017	8271/130	4	11/26	110	1,969,999 ₪	17,909 ₪
19/09/2017	8271/130	4	11/26	110	1,995,002 ₪	18,136 ₪
19/09/2017	8271/130	5	20/26	135	2,535,000 ₪	18,778 ₪
19/09/2017	8271/130	4	10/26	110	1,931,999 ₪	17,564 ₪
18/09/2017	8271/130	4	1/26	110	1,899,999 ₪	17,273 ₪
18/09/2017	8271/130	4	9/26	110	1,952,998 ₪	17,755 ₪
18/09/2017	8271/130	4	1/26	110	1,899,999 ₪	17,273 ₪
18/09/2017	8271/130	4	15/26	110	2,069,999 ₪	18,818 ₪
18/09/2017	8271/130	4	12/26	110	2,009,998 ₪	18,273 ₪
18/09/2017	8271/130	4	15/26	110	2,100,000 ₪	19,091 ₪
18/09/2017	8271/130	4	9/26	110	1,960,000 ₪	17,818 ₪

ממוצע	18,117 ₪
מע״מ	17%
יזמות	20%
עלות בניה	8,500 ₪
שווי מ״ר מבונה	4,404 ₪

(2) בשומה מכרעת של בצלאל קציר לנכס הנדון הידוע כמגרש 3 בגו"ח 8271/130 וכ"כ בשומותיו למגרשים האחרים בחלקה 130 נקבע שווי של 4,500 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 02/03/2016. יתרה מזאת, שמאית המבקשת בשומה המכרעת הביאה בחשבון בשווי של 4,500 ₪/מ"ר מבונה כאמור. יצויין כי קביעה זו הינה על סמך הסכמת הצדדים. לא הוצג תחשיב.

(3) בשומת המבקש מצורף נספח ד' המהווה דוח פיקוח לפרויקט הנדון מיום 02/09/2018 ולפיו נחתמו 35 חוזים לרכישת יח"ד תמורת סך כולל של 66,709,000 ₪ לא כולל מע"מ. תמורה זו משקפת שווי של כ-1,906,000 ₪/יח"ד. בהתחשב כי שטח דירה ממוצעת הינו כ-122.5 מ"ר[12], מתקבל שווי של כ-15,600 ₪/מ"ר. בניכוי יזמות 20% ועלות בניה של 8,500 ₪/מ"ר, שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות של כ-4,470 ₪.

(4) בשומה מכרעת של אריה אריאל לנכס בגו"ח 8267/285 המצוי ברח' יל"ג 3, נקבע למועד קובע 19/06/2017 שווי של 4,000 ₪/מ"ר מבונה.

יצויין כי בנוגע לשומה מכרעת לנכס בגו"ח 8267/1041 מדובר בנכס הממוקם מזרחית לנכס נשוא השומה. בשומה זו מדובר בנכס הממוקם מערבית יותר.

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב במיקום הנכס ובעובדה כי בנכס עצמו נערכה שומה מכרעת, בחרתי לאמץ את קביעת השמאי המכריע בנכס הנדון התואם לעמדת המשיבה.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 4,500 ₪ מ"ר מבונה.

[12] ע"פ הדיווחים ברשות המיסים דירת 5 חדרים הינה 135 מ"ר ודירת 4 חדרים הינה 110 מ"ר ובממוצע 122.5 מ"ר.

10.4. <u>שטחים לחיוב:</u>

10.4.1. <u>מצב חדש:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו 4 יח״ד/קומה בשטח עיקרי של 115.21 מ״ר/יח״ד ללא מרכיב שוליות. כ״כ דירות הפנטהאוז הוערכו על ידו לפי שטח של 206.5 מ״ר/יח״ד.

שמאי המבקשת העריך כאמור את גובה ההשבחה בלבד ללא התייחסות לשטחי הבניה במצב החדש ובמצב הקודם.

<u>הכרעה:</u>

לצורך הערכת השווי במצב החדש הובאו בחשבון על ידי כלל השטחים העיקריים ע״פ הבקשה להיתר המהווה מימוש מלוא הזכויות כמפורט בהרחבה בסעיף 7.3.1 לעיל, למעט שטח לצרכי פנאי בהיקף של כ-101 מ״ר. בהתבסס על תמהיל הדירות המצורף לבקשה כאמור שטח עיקרי של דירת 4 חדרים ממוצעת הינו כ-95 מ״ר ויתר הדירות הינן דירות 5 חדרים בשטח של כ-121 מ״ר ויותר.

כהערת אגב אומר כי סך השטחים שהובאו בחשבון ע״י שמאי המשיבה עולים על סך השטחים המותרים עפ״י התכנית הנדונה[13] וכ״כ לא הופחתו על ידו שטחי הפנאי לדיירים כאמור.

לפיכך בשומה זו הובא בחשבון שטחי בניה ע״פ הבקשה להיתר, כאשר בכל קומה 4 יח״ד והשטח העיקרי הגרעיני בכל קומה הינו כ-95 מ״ר/יח״ד, דהיינו כ-380 מ״ר/קומה, וכל שטח החורג מכך יחושב כשטח שולי. בקומת הפנטהאוז השטח מחושב ע״פ 2 יח״ד/קומה ומכאן שהשטח העיקרי הגרעיני בקומה זו הינו כ-190 מ״ר בלבד.

[13] 11,012 מ״ר = 413 מ״ר (פנטהאוזים) + (23 קומות X 4 יח״ד/קומה X 115.21 מ״ר/יח״ד)
שטח זה עולה על השטח המותר בתב״ע, דהיינו 10,830 מ״ר.

10.4.2. <u>מצב קודם:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו 5 יח״ד/קומה בקומות 1-3 ו-4 יח״ד/קומה ביתר הקומות, כאשר כל יח״ד בשטח עיקרי של 131.86 מ״ר/יח״ד ו-18.63 מ״ר מתוכם מהווים שטח שולי. כ״כ דירות הפנטהאוז הוערכו על ידו לפי שטח של כ-206.5 מ״ר/יח״ד.

שמאי המבקשת העריך כאמור את גובה ההשבחה בלבד ללא התייחסות לשטחי הבניה במצב החדש ובמצב הקודם.

<u>הכרעה:</u>

לצורך הערכת השווי במצב הקודם הובאו בחשבון על ידי כלל השטחים העיקריים המותרים ע״פ תכנית נת/41/552, דהיינו 10,830 מ״ר בניכוי כ-101 מ״ר לצרכי פנאי. בהנחת 2 דירות פנטהאוז בשטח של 205 מ״ר/יח״ד מתקבל שטח דירה ממוצעת של כ-131 מ״ר[14]. כאמור בסעיף 10.4.1 לעיל שטח עיקרי גרעיני הינו 95 מ״ר/יח״ד, מכאן שכל יתרת השטחים העיקריים הדירתיים שמעל לשטח זה יחושבו כשטחים שוליים.

10.5. <u>מקדמים:</u>

10.5.1. <u>מקדם קומה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו תוספת שווי של 1.5% בגין עליה בקומה אחת.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון תוספת של 20,000 ₪/קומה בהתבסס על מחירון דירות המבקשת.

<u>הכרעה:</u>

מעיון בשומת בצלאל קציר מיום 14/12/2016 בנכס הנדון עולה כי הובא בחשבון על ידו מקדם תוספת קומה של 0.015.

מעיון במחירון הדירות של המבקשת עולה כי תוספת השווי בגין עליה בקומה הינה 20,000 ₪. בחינת תוספת שווי זו ביחס לקומה 13 (להלן ״קומה ממוצעת״) מעלה כי דירת 4 חדרים בקומה זו בשטח של 107.2 מ״ר פלדלת מוערכת בשווי של 1,860,000 ₪ בעוד שדירה בעלת נתונים זהים בקומה 14 מוערכת בשווי של 1,880,000 ₪. תוספת שווי זה משקפת מקדם תוספת קומה של 0.0107. לעומת זאת, דירת 5 חדרים בקומה 13 בשטח של 132.1 מ״ר מוערכת בשווי 2,330,000 ₪ בעוד שאותה דירה בקומה 14 מוערכת בשווי של 2,350,000 ₪. במקרה זה התוספת משקפת מקדם של 0.00858.

[14] 130.70 מ״ר = (2 דירות פנטהאוז – 81 יח״ד במגרש) / [(205 מ״ר פנטהאוז X 2 יח״ד) – 101.28 מ״ר פנאי – 10,830 מ״ר)]

זאת ועוד, עסקאות המכר בפועל כמפורט בסעיף 10.3 לעיל מעלות את הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	חדרים	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר	שנת בניה
19/09/2017	8271/130	4	11/26	110	₪ 1,969,999	₪ 17,909	2017
19/09/2017	8271/130	4	10/26	110	₪ 1,931,999	₪ 17,564	2017

עסקאות אלו עבור דירות מגורים עם מאפיינים זהים, למעט הקומה, משקפות תוספת שווי בגין עליה בקומה של 0.02.

תאריך	גו"ח	חדרים	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר	שנת בניה
14/11/2017	8271/130	5	11/26	135	₪ 2,385,279	₪ 17,669	2018
14/11/2017	8271/130	5	10/26	135	₪ 2,367,495	₪ 17,537	2018

עסקאות אלו משקפות תוספת שווי בגין עליה בקומה של 0.0075.

לאור כל הנתונים שלעיל, אני סבור כי מקדם של 1.5% (0.015) כפי שנקבע בשומת המשיבה נמצא סביר ולפיכך, החלטתי לאמצו בשומה זו.

יצוין כי בשומה זו הובא בחשבון כי הקומה הממוצעת במצב הקודם הינה הקומה ה-10, ובמצב החדש הקומה הממוצעת הינה הקומה ה-12, וזאת בניגוד לעמדת שמאי המשיבה לפיה הקומה הממוצעת בשני מצבי התכנון הינה הקומה ה-11.

10.5.2. <u>מקדם שוליות:</u>

שמאי המשיבה הביא מקדם שוליות של 0.80 לשטח דירתי העולה על 113.23 מ"ר, למעט בדירות הפנטהאוז.

לגישת שמאי המבקשת ההפחתה שיש לייחס בגין מרכיב השוליות הינה של 2% בלבד וזאת בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר במגרש.

<u>הכרעה:</u>

מעיון בשומת בצלאל קציר לנכס הנדון מיום 14/12/2016 עולה כי מרכיב <u>ביטול</u> השוליות הוערך על ידו במקדם שווי של 0.05. בשומתו הובא בחשבון שטח שולי של 2.9 מ"ר בגין הקטנת שטח הדירה הממוצע מ-115.85 מ"ר במצב הקודם ל-112.95 מ"ר במצב החדש.

ע"פ מחירון הדירות המצורף לשומת שמאי המבקשת עולה כי אין כלל הפחתה לשוליות בין דירות 4 חדרים לדירות 5 חדרים הממוקמות באותה הקומה.

מעיון בעסקאות ההשוואה בנכס הנדון כמפורט בסעיף 10.3 לעיל וניתוח עסקאות הזהות במאפייניהן, למעט שטח הדירה, עולה כי שווי למ"ר בנוי בדירת 5 חדרים בשטח של 135 מ"ר נמוך בכ-5% משווי מ"ר בנוי בדירת 4 חדרים בשטח של 110 מ"ר:

תאריך	גו"ח	חדרים	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר	שנת בניה
26/12/2017	8271/130	4	10/26	110	₪ 1,998,185	₪ 18,165	2019
03/12/2017	8271/130	5	10/26	135	₪ 2,322,914	₪ 17,207	2019
				מקדם שוליות		0.95	

ובבדיקת צמד עסקאות נוספות:

תאריך	גו"ח	חדרים	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר	שנת בניה
14/11/2017	8271/130	4	13/26	110	₪ 2,046,680	₪ 18,606	2018
14/11/2017	8271/130	5	13/26	135	₪ 2,390,835	₪ 17,710	2018
				מקדם שוליות		0.95	

הנתונים דלעיל מצביעים על מקדם שוליות בגבולות של 0.95 בין דירה בשטח של 135 מ"ר לעומת דירה בשטח של 110 מ"ר. במקרה הנדון, הרי שבמקרה דנן בהתאם לבקשה להיתר כמפורט בסעיף 7.3.1, השטח העיקרי של דירת 4 ממוצעת הינו כ-95 מ"ר בלבד בעוד שיתר הדירות הינן בשטח של 119 מ"ר, 121 מ"ר ואף 125 מ"ר.

לפיכך, בתחשיב זה הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.90 לשטחים שמעל 95 מ"ר, למעט בדירות הפנטהאוז שם הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.95 בלבד.

10.5.3. <u>מקדם בינוי:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם בינוי 1.00 לדירות הטיפוסיות ומקדם 1.20 לדירות הפנטהאוז.

שמאי המבקשת לא התייחס בשומתו למרכיבים אלו.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

במחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין מפברואר 2017 נבדק מהו המקדם עבור שווי מ"ר עיקרי בדירת פנטהאוז בקומה האחרונה (בנטרול מרכיב המרפסת) ביחס לשווי מ"ר עיקרי בדירה טיפוסית בקומה אמצעית בבניין (1.00). התוצאה שהתקבלה הינה מקדם שווי של 1.20 ביחס לשווי דירה ממוצעת.

לאור זאת אימצתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין מקדם הבינוי לדירות טיפוסיות ולדירות פנטהאוז.

10.6. <u>סיכום:</u>

לאור כל האמור לעיל, לצורך קביעת ההשבחה הובאו בחשבון בין היתר הנתונים כדלקמן:

<u>מצב חדש:</u>

- שטחי בניה בהתאם לבקשה להיתר כמפורט בסעיף 7.3.1 לעיל (10,817.7 מ״ר), בניכוי שטח הפנאי בסך 101.28 מ״ר.
- 4 יח״ד/קומה למעט קומת הפנטהאוז בה מוצעות 2 יח״ד.
- שטח עיקרי גרעיני של 95 מ״ר/יח״ד, כאשר יתרת השטח הדירתי מהווה שטח שולי לפי מקדם 0.9. יתרת השטח בדירות הפנטהאוז הוערך לפי מקדם שוליות 0.95.
- דירות טיפוסיות הוערכו לפי מקדם שווי 1.00 ודירות הפנטהאוז לפי מקדם שווי 1.20.
- קומה ממוצעת הינה הקומה ה-12. מקדם שווי לקומה ממוצעת הינו 1.00. ירידה ו/או עליה בקומה לפי מקדם שווי 0.015.

<u>מצב קודם:</u>

- סה״כ שטח עיקרי ע״פ המותר בתכנית נת/41/552, דהיינו 10,830 מ״ר, בניכוי 101.28 מ״ר לצרכי פנאי.
- שטח עיקרי לדירה ממוצעת 130.62 מ״ר, כאשר 95 מ״ר מהווים שטח גרעיני והיתרה שטח שולי לפי מקדם 0.9. שטח עיקרי לדירת פנטהאוז 205 מ״ר כאשר יתרת השטח שמעל 95 מ״ר הוערך לפי מקדם שוליות 0.95.
- 5 יח״ד/קומה בקומות 1-3, 4 יח״ד/קומה בקומות 4-19 ו-2 יח״ד/קומה בקומת הפנטהאוז.
- דירות טיפוסיות הוערכו לפי מקדם שווי 1.00 ודירות הפנטהאוז לפי מקדם שווי 1.20.
- קומה ממוצעת הינה הקומה ה-10. מקדם שווי לקומה ממוצעת הינו 1.00. ירידה ו/או עליה בקומה לפי מקדם שווי 0.015.

<u>השבחה:</u>

- שווי של 4,500 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב חדש							
קומה	סה"כ שטח עיקרי	שטח עיקרי גרעיני/קומה	שטח עיקרי שולי/קומה	מקדם שוליות	מקדם בינוי	מקדם קומה	סה"כ אקו'
1	381.66	381.66	0.00	0.9	1	0.835	318.69
2	381.66	381.66	0.00	0.9	1	0.850	324.41
3	381.66	381.66	0.00	0.9	1	0.865	330.14
4	381.66	381.66	0.00	0.9	1	0.880	335.86
5	381.66	381.66	0.00	0.9	1	0.895	341.59
6	381.66	381.66	0.00	0.9	1	0.910	347.31
7	381.66	381.66	0.00	0.9	1	0.925	353.04
8	382.27	381.66	0.61	0.9	1	0.940	359.28
9	444.96	381.66	63.30	0.9	1	0.955	418.89
10	444.96	381.66	63.30	0.9	1	0.970	425.47
11	444.96	381.66	63.30	0.9	1	0.985	432.05
12	444.96	381.66	63.30	0.9	1	1.000	438.63
13	444.96	381.66	63.30	0.9	1	1.015	445.21
14	444.96	381.66	63.30	0.9	1	1.030	451.79
15	444.96	381.66	63.30	0.9	1	1.045	458.37
16	509.54	381.66	127.88	0.9	1	1.060	526.56
17	509.42	381.66	127.76	0.9	1	1.075	533.89
18	509.54	381.66	127.88	0.9	1	1.090	541.46
19	507.06	381.66	125.40	0.9	1	1.105	546.44
20	507.06	381.66	125.40	0.9	1	1.120	553.86
21	536.81	381.66	155.15	0.9	1	1.135	591.67
22	520.77	381.66	139.11	0.9	1	1.150	582.89
23	537.59	381.66	155.93	0.9	1	1.165	608.13
24	410.02	190.83	219.19	0.95	1.20	1.180	565.07
סה"כ							**10,830.68**

מצב קודם								
קומה	מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי/יח"ד	שטח עיקרי גרעיני/יח"ד	שטח עיקרי שולי/יח"ד	מקדם שוליות	מקדם בינוי	מקדם קומה	סה"כ אקו'
1	5	130.62	95	35.62	0.9	1	0.865	549.51
2	5	130.62	95	35.62	0.9	1	0.880	559.04
3	5	130.62	95	35.62	0.9	1	0.895	568.57
4	4	130.62	95	35.62	0.9	1	0.910	462.48
5	4	130.62	95	35.62	0.9	1	0.925	470.10
6	4	130.62	95	35.62	0.9	1	0.940	477.73
7	4	130.62	95	35.62	0.9	1	0.955	485.35
8	4	130.62	95	35.62	0.9	1	0.970	492.97
9	4	130.62	95	35.62	0.9	1	0.985	500.60
10	4	130.62	95	35.62	0.9	1	1.000	508.22
11	4	130.62	95	35.62	0.9	1	1.015	515.84
12	4	130.62	95	35.62	0.9	1	1.030	523.47
13	4	130.62	95	35.62	0.9	1	1.045	531.09
14	4	130.62	95	35.62	0.9	1	1.060	538.71
15	4	130.62	95	35.62	0.9	1	1.075	546.34
16	4	130.62	95	35.62	0.9	1	1.090	553.96
17	4	130.62	95	35.62	0.9	1	1.105	561.58
18	4	130.62	95	35.62	0.9	1	1.120	569.21
19	4	130.62	95	35.62	0.9	1	1.135	576.83
20	2	205.00	95	110.00	0.95	1.20	1.150	550.62
סה"כ	81							**10,542.23**

השבחה	
מצב חדש	10,830.68
מצב קודם	10,542.2
תוספת מ"ר אקו'	288.45
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,500
השבחה	₪ 1,298,042
החלק היחסי בהשבחה	[15]0.02582
השבחה במעוגל לתת חלקה 19	**₪ 33,500**

[15] בהתאם לטבלת האיזון המצורפת לתכנית נת/41/552.

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
408-0174029	07/04/2017	₪ 33,500	₪ 16,750

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה