ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **כ"ח תמוז תשפ"ה**

תאריך : 24/07/2025
מס' מינוי : 43-2025
מספרנו : 1156

לכבוד

חנה ישראל
ע"י אבישי לוי, שמאי מקרקעין
avishai_l@bezeqint.net
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב נתניה
ע"י גד דגני, שמאי מקרקעין
office@degani-beny.co.il
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 8267 חלקה 332, רחוב בילינסון 9, נתניה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של מכר.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר גד דגני וגב' שיר בני שנערכה ביום 28/11/2024 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר אבישי לוי שנערכה ביום 28/01/2025 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 13/03/2025 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 05/05/2025 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
נת/47/552	11/10/2011	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב

2.2 ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 27/04/2025.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: חלקה בתחומה בית מגורים ותיק, חד קומתי, הבנוי בקיר משותף עם הבית הממוקם בחלקה הגובלת ממזרח. החלקה מהווה חלק ממתחם קרקע המיועד להקמת בניין מגורים בבניה רוויה.

מיקום הנכס: רחוב בילינסון 9, שכונות מרכז העיר נתניה.

פרטי רישום: גוש: 8267.

חלקה: 332.

הבעלות רשומה ע"ש[1]: קרן קיימת לישראל. החלק בחלקה: בשלמות.

החכירה רשומה ע"ש[1]: ישראל חנה ת.ז: 054075353. החלק בחלקה: בשלמות.

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב בילינסון 9, במרכז העיר נתניה. אזור הנכס מאופיין בבניה רוויה של בנייני מגורים בני 5-8 קומות, לצד בתי מגורים צמודי קרקע.

סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא של כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

החלקה שבנדון בשטח רשום של 500 מ"ר וצורתה רגולרית מלבן, הכוללת חזית דרומית של ברוחב של כ 13 מ' לכיוון רחוב בילינסון, ועומק של 40 מ'.

בתחום החלקה כאמור ממוקם בית מגורים ותיק, חד קומתי, הבנוי בקיר משותף עם הבית הממוקם בחלקה הגובלת ממזרח.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק בתאריך 03/04/2024.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

- <u>תכנית נת/2/304</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1240 מיום 02/12/1965. מטרות התכנית הינן, בין היתר, ביטול שביל ויעודי לדרך; בטול דרך וקביעת חלקו הצפוני בשביל להולכי רגל וצרוף חלקו הדרומי לשטח לבניין ציבורי ולשטח ציבורי פתוח; הרחבת רח' בלינסון (מס' 153) מ- 8.0 מ' ל- 10.0 מ'.
- <u>תכנית נת/7/400</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2844 מיום 26/08/1982. התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית שמטרותיה כוללות, בין היתר, להתוות את רשת הדרכים בשטח התכנית, לקבוע רוחבן ומרווחים הקדמיים של המגרשים הגובלים בהן כמסומן בתכנית; לקבוע אזורים למגורים, מסחר, תעשיה, מלונאות, מוסדות ציבור ושטחים לצרכי ציבור לסוגיהם; לקבוע את ייעודי הקרקעות והשימוש בבניינים, כמפורט בפרקים רשימת התכליות והוראות התכנון; לקבוע שלבים לביצוע התכנית; לקבוע את הגבולות החלות בשטח התכנית.
- <u>תכנית נת/1/ש/100</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3459 מיום 14/06/1987. התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר לעיר נתניה.

<u>החלקה שבנדון מסומנת בתשריטי התכנית ביעוד "מגורים ז'". להלן עיקרי זכויות הבניה הרלוונטיות ליעוד שבנדון</u>:

- שטח מגרש מינ': 500 מ"ר.
- קומות: 4 על עמודים.
- שטח עיקרי: 100%.
- שטח בניין עזר: 3% (למעט מוסכי חניה).
- קווי בניין: קדמי – בהתאם לתכניות קיימות, צדדי 4 מ' ואחורי 6 מ'.
- מס' יח"ד: לא יעלה על השטח הבסיסי המותר לבניה מחולק ב 100.
- באזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה תותר תוספת של 2.5% בקומת הגג.
- בחלקות ששטחן פחות מ 400 מ"ר או חזיתן פתוחה מ 18 מ', תהא הועדה המקומית מוסמכת לדרוש בניה בקיר משותף עם הבניין האמור לקום במגרש הגובל, וזאת ככל שבמגרש הגובל טרם הוקם בנין וזאת ע"פ תוכנית בינוי אחידה לשני המגרשים הגובלים זה בזה שתובא לידיעת בעל המגרש הגובל 30 ימים טרם אישורה הסופי.
- תותר הקמת מרתף חניה בקו בנין "0" אחורי וצידי.
- תינתן תוספת להריסת מבנים בשיעור של 6% משטח המגרש בסמכות הוועדה המקומית.
- באזורים ו', ז', ט' במגרשים בהם בוצעה בניה בהיתר על הקרקע ללא קומה מפולשת, תאושר תוספת להרחבה למגורים על הקרקע עפ"י ההוראות החלות על אזור י' (בניה של 2 קומות 30% לקומה ובסה"כ 60%).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>מצב חדש</u>

- <u>תכנית נת/47/552</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6298 מיום 26/09/2011. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה – רח' בלינסון – צפון נתניה.

בדברי ההסבר לתכנית נכתב כי אתר התוכנית המוצעת נכלל בתחום הצפון הוותיק של העיר נתניה. מרבית הבניה באזור זה המורכבת מבניינים צמודי קרקע צנועים ושיכונים, נבנתה בשנות ה-40 וה-50 של המאה הקודמת ומועמדת עתה לתהליך התחדשות. זכויות הבניה המוקנות הן עפ"י תכנית מנדטורית, נת/36/100, שעודכנה בשנות ה-80 ע"י תכנית נת/1/ש/100 על הנגזרות והתוספות לה.

המגרשים עליהם מוצעת התכנית סמוכים לציר האורך הראשי של צפון העיר, שדרות חיים וויצמן ובנויים עליהם מבנים ישנים בני קומה אחת. כאמור האזור נבנה בצפיפות נמוכה, במבנים בני קומה עד כ 3-4 קומות וגרה בו עפי"ר אוכלוסייה מבוגרת. בשטח זה זכויות הבניה הקיימות מאפשרות אמנם בניית בניה רוויה, אך אין בהם הצדקה כלכלית להיות מנוף מסחרי לבניה איכותית ושינוי פני האזור בפועל. שיכונים סמוכים ממערב ומצפון למתחם עוברים עתה תהליך תכנוני של התחדשות עירונית, בדרך של "פינוי בינוי", במסגרת הפרויקטים המוכרזים של משרד השיכון והבינוי.

בעידוד העירייה וביוזמה פרטית, החל באזור תהליך של התחדשות עירונית בדרך של "פינוי בינוי בהסכמה", תהליך המבקש ליצור תמריץ כלכלי ואיכותי שיחד עם הפרויקט הממשלתי יביא להתחדשות הרקמה העירונית של צפון נתניה במגורים איכותיים ובתמהיל נכון שיביא אליו דיירים צעירים וכן גם משפחות בעלות יכולת סוציו-אקונומית גבוהה.

ביוזמה משותפת של בעלי הבתים הישנים והחברה היזמית שנבחרה על ידם יושבחו מגוריהם ע"י, הריסת הישן ובניית בניין מודרני המכיל דירות גדולות, על פי הסטנדרטים הנהוגים כיום לגודל ואיכות בניה למגורים, עם שטח פעילות פנאי משותף לדיירים, לובי מפואר וגינה משותפת וכן חניה תת קרקעית בת 2 מפלסים, כנדרש עפ"י תקן.

לשם השגת המטרה, מוצעת בניה איכותית הן בתכנון האדריכלי והן ברמת הגימור. הרצון להעלות את רמת האזור מתבטא גם בתנאי הסף שמציגה העירייה למבנים המתוכננים באזור, הכוללים תמהיל של דירות גדולות, חיפוי כל הבניינים בשיש מעולה, בקירות מסך או בחלונות גדולים, הכללת מבואות מפוארים ומרוהטים עם מספר מעליות ושטחי פנאי וכינוס לדיירים: חדרי כושר או ספא וכו'.

בתוכנית המוצעת מוגש בניין בן 13 קומות הכולל 40 דירות בגודל ממוצע שלא יפחת מ 120 מ"ר, וכן קומת לובי גבוהה עם חדרי שירות ומחסנים, ומעליה קומה למועדון דיירים וחדר כושר.

התכנית מהווה תכנית מפורטת בסמכות מחוזית, מכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מטרת התכנית כוללת, בין היתר, איחוד חלקות בהסכמה ותוספת זכויות בניה.

עיקרי הוראות התכנית כוללים: איחוד חלקות בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965; שינוי יעוד מאזור מגורים ז' ודרך קיימת לאזור מגורים ד' ודרך קיימת; קביעת שטחים עיקריים ושטחי שרות; הגדלת מספר יחידות דיור מ- 20 ל- 40 יח"ד; הגדלת מס' קומות ממרתף + 4 ק' ע"ע, ל- 2 ק' מרתף + 13 קומות + קומה טכנית ע"ג קומת עמודים כפולה חלקית כולל גלריה; קביעת הוראות ומגבלות בניה; קביעת קווי בניין; הריסת מבנים קיימים.

החלקה שבנדון מסומנת בתשריטי התכנית כחלק מתא שטח מס' 1 ביעוד "מגורים ד'" ו"דרך"[2].

<u>התכנית קבעה את הוראות הבניה הבאות, כדלקמן</u>:

- יותר לבנות 40 יח"ד. שטח יחידת דיור לא יפחת מ 120 מ"ר.
- הבניין יעוצב תוך מתן דגש מיוחד למיקומו וייצור חזית ייצוגית לכוון רחוב בילינסון בדרום עם מרפסות. הבניין יבנה ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי הגמר: אבן טבעית נסורה, בשילוב אלומיניום, פלדה וזכוכית. פיתוח השטח בין חזית הבניין והרחוב, כולל המדרכה שבתחום זכות הדרך יהיה כחטיבה תכנונית אחת עם הפתרון האדריכלי של הבניין. בחצר הבניין, מעל לחניה התת"ק תישמר שכבת קרקע בעובי של לפחות 0.7 מי וזאת להבטחת גינון החצר. תיתכן גם נטיעה במיכלים או באדניות בנויות, בגובה מינימלי של 1.0 מ' מפני הפיתוח באופן שמילוי הקרקע יאפשר נטיעה של עצים בוגרים.
- ככלל תותר בניית מרפסות דיור פתוחות, זו ע"ג זו, במסגרת שטח עיקרי המיועד לשימוש זה בלבד, ולא תותר העברת שטח זה לשימוש אחר. לא ניתן לסגור את השטחים המיועדים למרפסות מקורות. מעבר לכך, יותרו בליטות מעבר לקו בנין עייפ ההנחיות הבאות: תותר בליטת מרפסות עד 2.0 מ' מעבר לקו בנין לכיוון דרום לרח' בלינסון. תותר בליטת אלמנט עיצובי כחלק מלובי הכניסה כגון קיר מסך עד 2.5 מ' מעבר לקו בנין אחורי לכיוון צפון.
- תותר בניית 300 מ"ר שטח עיקרי לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכדומה. ניתן להגדיל, במסגרת השטחים העיקריים המותרים למגורים, את השטחים המיועדים לפנאי מעבר ל 300 מ"ר המבוקשים, עד 600 מ"ר למטרות פנאי.
- בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים ויינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין. לא תותר הצבת מעבי מ"א בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיור, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחרי מסתור הכביסה.
- תותר בניית 2 קומות מרתף לשימוש חניה, מחסני דיירים, מתקנים טכנים לשרות הבנין וכיו"ב.
- גובה מכסימלי של הבניין יהיה 54 מ'.

[2] שטח החלקה ביעוד מגורים ד' הינו 487.5 מ"ר ומהווה 25% משטח מתא שטח מס' 1. יתרת תא השטח מורכב משלוש חלקות נוספות בחלוקת שטחים זהה לחלקה שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- מתקני עזר לשימוש דיירי הבית, כגון: חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה, חדרי טרנספורמציה וכו', ימוקמו במתאר המבנה, במידה ויהיו על קרקעים.
- גודל לובי כפול לא יפחת מ-80 מ"ר.
- בבנין תהינה לפחות 2 מעליות.

<u>זכויות הבניה לתא שטח מס' 1 נקבעו, כדלקמן</u>:

מס' תא שטח	גודל תא שטח	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים	תכסית	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם)	גובה מבנה במ'	מס' קומות		קווי בניין במ'				
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטח בניה												
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות													
1	1,950 מ"ר	6,660	2,300	-	3,450	12,410	636%	35%	40	20	54	מעל הקרקע	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי מזרחי	צדדי מערבי	אחורי
												מרפסות ואלמנטים עיצוביים	2	ק.ק כפולה חלקית כולל גלריה + 13 ק' + 1 ק' טכניות	4.5	6.5	6.5	3
												מרתפים			0	0	0	0
															6.5	6.5	6.5	5.5

*השטחים העיקריים כוללים 5,420 מ"ר מגורים, 940 מ"ר מרפסות פתוחות מקורות, 300 מ"ר לשימושי פנאי כגון חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים וכו'

<u>חניה</u>: על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה ולא פחות מהמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה (12 מקומות חניה מעל הקרקע, ו 68 חניות תת"ק, סה"כ 80 מקומות חניה). החניה תהיה בשני מרתפים. חניה עילית מעבר ל 15% מהחניות הדרושות, תחשב סטיה ניכרת.

- <u>תכנית 408-0298224</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 8083 מיום 17/01/2019. תכנית נת/7/400/ג' המהווה תכנית גגות לעיר נתניה (החזית החמישית).

מטרות התכנית הינן, בין היתר, הגדלת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה בקומת הגג ביעוד מגורים, וקביעת הוראות להקמת מתקנים טכניים לכל יעוד. התכנית מאפשרת, בין היתר, הגדלת חדרי יציאה על הגג עד ל 40 מ"ר, אך לא יותר מ 65% משטח הגג לכל יח"ד. התכנית אינה חלה על בניה צמודת קרקע ומבנים שבתחום תחולתן של תכניות שבהם הוגדר שתוספת קומה או שינוי בגובה המבנה הוא סטיה ניכרת.

- <u>תכנית 408-0641191</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 8843 מיום 06/05/2020. תכנית נת/7/400/ח' המהווה תכנית מרתפים במגורים צמודי קרקע. מטרת התכנית הינה, בין היתר, קביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים לבינוי צמוד קרקע בלבד, בכל תחום העיר.

<u>בתכנית נקבע, בין היתר, כדלקמן</u>:

- בקומת המרתף יותרו כל השימושים העיקריים ושטחי השירות המותרים למגורים.
- תותר קומת מרתף אחת עד לקונטור הקומה שמעל, למעט חניה שתותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- המרתף יחובר לקומות שמעל במדרגות פנימיות מתוך המבנה, לא תותר הקמת יח"ד נפרדת במרתף, אך תותר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה הפנימית.
- שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטח עיקרי, למעט: 6 מ"ר מחסן, 30 מ"ר חניה, 12 מ"ר ממ"ד, אשר יחושבו כשטחי שירות.
- לא ניתן לנייד שטחים עיקריים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע, ניודם יחשב כסטיה ניכרת (למעט שטחים חלופיים).
- ניוד שטחי שירות חלופיים אל מעל לפני הקרקע יבוא על חשבון שטחים עיקריים מבלי להגדיל את נפח הבניה העל קרקעית, למעט הקמת חניה עילית מקורה. לא יותר ניוד של שטחים עיקריים מהמרתף אל מעל פני הקרקע.

- תכנית 408-0778126 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 9127 מיום 01/10/2020. תכנית נת/7/400/1ג המהווה תכנית תיקון לתכנית הגגות של העיר נתניה (נת/7/400ג').

התכנית משנה הוראות בינוי שנקבעו בתכנית מאושרת שמספרה 408-0298224 (נת/7/400/ג'), כדלקמן:

- הבהרה להגדרת קומה עליונה - קומה הנמצאת מתחת לגג ששטחה לא יפחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית המשמשת למגורים בלבד (לא כולל גזוזטרות/מרפסות הבולטות מחזיתות המבנה).
- ביטול סעיף עליות גג סעיף 4.1.2 ס.ק. ד (עליות גג) סעיפים 1 עד 13 וחזרה להוראות תכנית נת/7/400/97/א'.

הערה: בשומת המשיבה צויין אישורה של תכנית מפורטת 408-0747717 (נת/מק/68/552), שפורסמה למתן תוקף בתאריך 20/07/2023 (תכנית איחוד וחלוקה מחדש לחלקות 330-333 בגוש 8267 + הקמת 2 מבני מגורים ע"י תוספת זכויות ושינוי קווי בניין). שמאי המשיבה מציין כי לאור מועד המימוש לא נבחנה השבחה לתכנית זו.

6. רישוי

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית נתניה, בחלקה שבנדון אושר, בין היתר, רישיון בניה מס' 2797 שניתן בשנת 1951 להקמת בניין עזר בשטח של 15.05 מ"ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 <u>נסח רישום מקרקעין</u>

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 03/04/2024, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש:	8267.		
חלקה:	332.		
שטח חלקה:	500 מ"ר.		
הבעלות רשומה ע"ש:	קרן קיימת לישראל		החלק בחלקה: בשלמות.
החכירה רשומה ע"ש:	ישראל חנה	ת.ז: 054075353	החלק בחלקה: בשלמות.

החכירה מהווה חכירה ראשית לתקופה של 98 שנים, עד לתאריך 31/03/2043, בתנאי השטר המקורי 11949/2003/4.

בנסח הרישום מופיעה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 26/07/2023 לטובת סטיב עמרם אליהו אטלי ופיליפ אטלי, על כל החוכרים.

7.2 <u>חוזה מכר</u>

הוצג בפני חוזה מכר לחלקה שבנדון שנחתם ביום 18/07/2023, בין ישראל חנה (להלן: "**המוכר**") ובין אטלי סטיב עמרם אליהו ואטלי פיליפ לוק (להלן: "**הקונה**"). מהסכם זה עולה, בין היתר, כדלקמן:

- המוכר הינו החוכר הרשום של חלקה 332 בגוש 8267 בשטח של 500 מ"ר עליה בנוי בית מגורים הנמצא ברחוב בילינסון 9 בנתניה (להלן: "**הממכר**").
- המוכר מוכר בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מהמוכר, את מלוא זכויותיו של המוכר בממכר ואת החזקה בהם במצבם דהיום, בכפוף לתשלום תמורה בסך של 5,000,000 ₪.
- המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בממכר לא יאוחר מ 90 ימים מיום חתימת ההסכם (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").
- היטל השבחה ותשלום פיתוח החל בגין תכניות בנין עיר החלים על הסכם זה יחולו על המוכר בלבד וישולמו על ידיו. כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה מכל מין וסוג שהוא, לרבות ארנונה, שיחולו על הממכר לפני מועד מסירת החזקה בו לקונה ישולם ע"י המוכר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8. <u>טענות הצדדים</u>

8.1 <u>שומות הצדדים</u>

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
נת/47/552	₪3,008,347	₪564,000

8.2 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה מציין כי בחישוב ההשבחה הביא בחשבון, בין היתר, את מיקום הנכס ברח' בלינסון 9 (במרכז העיר נתניה), את שטח החלקה וצורתה, ואת אפשרויות הניצול המיטבי למקרקעין במצב התכנוני התקף.

לעניין ההשבחה לתכניות 408-0298224 ו-408-0778126 מציין שמאי המשיבה כי בסעיף 6.6 להוראות מיוחדות בתוכנית נת/47/522 נקבע כי: *"... תוספת יחידות דיור, הגדלת מס' קומות, המרת המיועדים למרפסות ולמועדון ..... יהוו סטיה ניכרת,....."*, ולאור האמור, לא נוצרה השבחה במקרקעין שבנדון עם אישור התוכניות הנ"ל.

שמאי המשיבה מציין כי בעבר נערכה שומה לחלקה שבנדון עם אישור תכנית נת/100/ש/1 (מימוש קודם), ולאחרונה אושרה תכנית נת/מק/68/552 (לאחר המימוש שבנדון), ובהתאם בשומתו לא נבחנה ההשבחה לתכניות אלו.

שמאי המשיבה מציין כי בחישוב ההשבחה לתכנית נת/47/552 הביא בחשבון, כדלקמן:

- הובאו בחשבון אפשרויות הניצול בחלקה במצב החדש, שהינם הקמת בניין מגורים בן 13 קומות הכולל 40 יח"ד על 4 החלקות הנכללות בתכנית.
- הובא בחשבון כי נתוני השואה אינם מגלמים חניה תת קרקעית ובהתאם חושבה עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי במצב החדש.
- הובא בחשבון שטח יח"ד גרעיני של 100 מ"ר בשני מצבי התכנון ויתרת השטחים כשטחיים שוליים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>ערכי שווי</u>

<u>לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה, הביא בחשבון שמאי המשיבה את נתוני השווי, כדלקמן</u>:

- שמאי המשיבה מציג סקירה וניתוח של עסקאות מכר דירות בסביבה הקרובה, כדלקמן:

גו"ח	יום מכירה	שווי מוערך	מהות	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	שווי מ"ר
8267/344	16/08/2010	₪1,700,000	דירה בבית קומות	2000	120	5	₪14,167
8267/330	16/12/2010	₪1,450,000	דירה בבית קומות	2010	125	5	₪11,600
8267/336	19/12/2010	₪1,280,000	דירה בבית קומות	1980	100	4	₪12,800
8267/338	19/12/2010	₪1,428,000	דירה בבית קומות	1980	111	5	₪12,865
8267/344	13/12/2010	₪1,700,000	דירה בבית קומות	2010	120	4	₪14,167
8267/349	12/04/2011	₪1,940,000	דירה בבית קומות	2000	150	5	₪12,933
8267/350	17/05/2012	₪1,615,000	דירה בבית קומות	2013	125	5	₪12,920

שמאי המשיבה מציין כי משקלול העסקאות לעיל מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של כ 13,000 ₪, ובהפחתת מע"מ (1.16), רווח יזמי (1.18) ועלויות בניה כולל עקיפות ע"ס של 4,500 ₪, מתקבל יתרה לקרקע כ 5,000 ₪.

- עפ"י שומה מכרעת של השמאי המכריע אבישי זיו מיום 09/09/2013, לחלק מחלקה 8267/141 בייעוד מגורים א', נקבע שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד קובע 08/04/2010.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאי המכריע רן וירניק מיום 22/02/2012, לחלקות 8267/80,108 בייעוד מגורים ו', נקבע שווי של 4,400 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד קובע 13/04/2011.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 29/11/2018, לחלקה 8267/328 בייעוד מגורים ז' מיוחד, נקבע שווי של 3,700 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד קובע 13/03/2007.

שמאי המשיבה מציין כי לאור העסקאות והחלטות שמאים מכריעים לעיל, ובהתאם למועד הקובע, הביא בחשבון בשומתו שווי מ"ר מבונה נכון למועד קובע בסך של 4,100 ₪.

<u>עיקרי תחשיב שומת המשיבה</u>

מצב קודם				
שטח חלקה				487
מצב קודם	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
תוספת להריסה ובניה על הגג	41.4			
סה"כ שטח ל 4 קומות 100%	487			
סה"כ זכויות מותרות	528.4			
שטח עיקרי ליח"ד	132.10			
שטח גרעיני	400		1	400
שטח שולי	128.4	0.8	1	102.716
ממ"דים	48	0.8	1	38.4
סה"כ שטח במצב הקודם חלקה 332				**541**
שווי קרקע למ"ר מבונה				₪4,100
סה"כ שווי מצב קודם				**₪2,218,576**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מצב חדש				
שטח חלקה				1950
מצב קודם	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	5420			
שטח דירה ממוצעת	135.5			
שטח גרעיני	4,000		1	4,000
שטח שולי	1,420	0.8	1	1,136
ממ"דים	480	0.8	1	384
סה"כ שטח במצב חדש				**5,520**
שווי קרקע למ"ר מבונה				₪4,100
עלות עודפת לחניה תת קרקעית*				₪1,724,310
סה"כ שווי מצב חדש				**₪20,907,690**
חלק יחסי חלקה 332				25%
סה"כ שווי מצב חדש חלקה 332				**₪5,226,923**
סה"כ השבחה				**₪3,008,347**

*חישוב עלות עודפת לחניה תת"ק	
סה"כ חניות תת"ק	68
שטח חניה ממוצע ב"ר	35
עלות חניה תת קרקעית	₪84,525
סה"כ עלות בניה	₪5,747,700
סה"כ עלות עודפת (30%)	₪1,724,310

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי המשיבה מתייחס לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>עסקאות ההשוואה</u> – שמאי המשיבה מתייחס לעסקאות שהוצגו בשומת המבקש, כדלקמן:
  - <u>עסקה מס' 1</u> – שמאי המשיבה מציין כי הנכס נשוא העסקה ממוקם במיקום נחות מנכס נשוא השומה ומרוחק מאוד ביחס לעסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.
  - <u>עסקה מס' 2</u> – שמאי המשיבה מציין כי לא אותר מיקום החלקה ולכן לא ניתן לדעת באיזה אזור בעיר הנכס ממוקם. ככל הנראה עסקה זו אינה בסביבת הנכס נשוא השומה.
  - <u>עסקאות בחלקה 1025 (עסקה מס' 4 בשומת המבקש)</u> – שמאי המשיבה מציין כי בנוסף לעסקה שהוצגה בחלקה 1025 ע"י שמאי המבקש, נערכו שתי עסקאות נוספות, בעלות מאפיינים דומים, בחלקה זו, כדלקמן:

ת"ח	חלקה	גוש	תאריך	עיר	רחוב	מחיר מוערך	שטח נטו	חד'	קומה	קומות	שנת בניה	שווי למ"ר בנוי
14	1025	8267	05/05/2010	נתניה	קפלנסקי	₪1,680,000	130	4	4	9	2007	₪12,923
19	1025	8267	10/12/2009	נתניה	קפלנסקי	₪1,630,000	125	5	5	9	2009	₪13,040

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- עסקאות שומת המשיבה – שמאי המשיבה מציין כי בשומתו הוצגו עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה, וכי ניתוח העסקאות נעשה על הצד הזהיר, שכן את העסקאות שנערכו בבתי מגורים שאינם חדשים. שמאי המשיבה מציין כי בחלקות 344, 336, 338 ו-349, יש לנתח ללא נטרול מע"מ ורווח יזמי, שכן אלו עסקאות שנערכו בין פרטיים ולכן אין להביא בחשבון מע"מ ובנוסף יש להביא רווח יזמי שחוק.

- עלויות בניה – שמאי המשיבה סבור כי שמאי המבקש מביא בחשבון עלויות בניה מופרזות, "ומעמיס" על עלויות הבניה הבסיסיות אלמנטים שאין להביאם בחשבון. שמאי המשיבה מציין כי עלויות הביסוס נכללות בעלויות הבניה העקיפות, וכי אין להביא בחשבון בינוי מעבר לסטנדרט שכן זה לא מהווה את השווי שוק.

שמאי המשיבה מציין כי ככל ומביאים זאת בחשבון יש להוסיף את התרומה של הבינוי לשווי למ"ר בנוי, ומפנה לחיזוק עמדתו לפסיקות של שמאים מכריעים בעניין עלויות הבניה, כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מועד קובע	עלויות בניה
רן וירניק	8267	80,108	13/04/2011	₪4,000
עאטף עאלם	8276	69	09/11/2011	₪3,000
אריה אריאל	9090	4	18/08/2010	₪4,000

- שווי המצב התכנוני הקודם – שמאי המשיבה מציין כי לא ברור מדוע הביא בחשבון שמאי המבקש מקדם 1.1 לשטח עיקרי במצב הקודם שכן מדובר על בניה רוויה בשני מצבי התכנון. בנוסף, סבור שמאי המשיבה כי לא היה מקום להביא מקדם של 1.3 בשטח העיקרי בקומת הגג, שכן ניתן לבנות דירות מיוחדות גם במצב החדש.

שמאי המשיבה מציין כי שגה שמאי המבקש בניתוח זכויות הבניה עפ"י תכנית נת/100/ש/1, שכן סה"כ שטחי הבניה הינם 100% ובנוסף 6% עבור הריסה ו-2.5% לבניה על הגג. בהתאם לאמור, דירת הגג נכללת בזכויות הבניה האמורות והינה במגבלת תכסית של 50%.

בנוסף מציין שמאי המשיבה כי ככל שמביא שמאי המבקש את מרפסת הגג במצב הקודם יש להביא בחשבון מרפסת זו גם במצב החדש.

- עלות עודפת לחניה – שמאי המשיבה מציין כי יש לחשב מקום חניה עפ"י שטח ברוטו ממוצע מקובל למקום חניה של 35 מ"ר לחניה תת"ק, וכי טענות לגבי עלות חניה עודפת במרכזי עיר אינה נכונה בשנים האחרונות מההיבטים הבאים, כדלקמן:
  - חניה מקורה תת קרקעית מעידה על יוקרתיות של הפרוייקט, ובשל כך משפיעה באופן משמעותי ביותר על שווי הדירות.
  - לאור שווי הדירות, המוצר המוגמר, עליות החניה כמעט ואינן משפיעות על עלויות הבניה מחד וכאמור משפיעות באופן חיובי ומשמעותי על שווי הדירות כמוצר מוגמר.
  - דירות ללא חניה מקורה תת קרקעית לוקות בחסר מבחינת העדפות השוק המודרני.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי גם בהתעלם מהאמור לעיל, לשיטת שמאי המבקש הסכום אותו יש לקזז הינו העלות העודפת בלבד. בהתאם לכך, על הצד הזהיר בשומת המשיבה הופחתה עלות עודפת בשיעור של 30% מעלות הקמת המרתף.

שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לשומתו המכריעה של השמאי המכריע אריה אריאל בגוש 9090 חלקה 4 למועד הקובע 22/11/2011 בה נקבע כי עלויות העודפות לחניה תת"ק הינם 30,000 ₪.

- <u>השוואה לעסקאות והתאמה למועד הקובע</u> – שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש ניתח את העסקה בנכס שבנדון שנערכה בשנת 2023 וביצע התאמה למועד הקובע. שמאי המשיבה סבור כי אין מקום להתאמה זו הכוללת בחינת עסקה אשר נערכה למעלה מ 10 שנים לאחר המועד הקובע. שמאי המשיבה מציין כי העסקה בנכס שבנדון אינה רלוונטית ובחינתה לצורך חישוב ההשבחה אינה עומדת בתקינה השמאית.

  שמאי המשיבה מציין כי באותו אופן גם לעסקאות שהוצגו במצב הקודם בשומת המבקש כאשר שמאי המבקש ערך התאמות של למעלה מ 40% על סמך מדד מחירי הדירות בלבד.

- <u>מקדם מושע במצב תכנוני חדש</u> – בהתייחס לכך ששמאי המבקש מביא בחשבון מקדם מושע בשיעור של 0.8, מציין שמאי המשיבה כי התכנית המשביחה הינה יוזמה של הבעלים בהסכמה, כאשר מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה בהסכמה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לחלק רלוונטי מדברי ההסבר לתכנית: *"ביוזמה משותפת של בעלי הבתים הישנים והחברה היזמית שנבחרה על ידם יושבחו מגוריהם ע"י, הריסת הישן ובניית בניין מודרני המכיל דירות גדולות, על פי הסטנדרטים הנהוגים כיום לגודל ואיכות בניה למגורים, עם שטח פעילות פנאי משותף לדיירים, לובי מפואר וגינה משותפת וכן חניה תת קרקעית בת 2 מפלסים, כנדרש עפ"י תקן ".*

  בנוסף, מפנה שמאי המשיבה להחלטת ועדת הערר <u>בערר (חיפה) 8501-01-23 יניב בל אחזקות יזמות ובניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה</u>, בה נקבע כי אין לתת הפחתה למושע רק משום שיש מספר בעלים במגרש.

- <u>בינוי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה מציין כי לאור הוראות הבינוי של נת/100/ש/1 וקווי הבניין שנקבעו שם, למעשה במצב קודם לא הייתה כל יכולת לניצול זכויות הבנייה בחלקה, וזאת בין היתר לאור העובדה כי רוחב החלקה הינו כ- 12 מ'. שמאי המשיבה מציין כי בדברי ההסבר לתכנית מתבררת עובדה זו ועובדות נוספות המצביעות למעשה על השבחה דרמטית של התכנית שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש</u>

בדיון שנערך בפני עמד שמאי המבקש בכל האמור בשומתו ובהתייחסותו לשומת המבקש, והרחיב בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>העסקה בנכס</u> – שמאי המשיבה מציין כי העסקה נערכה 12 שנים לאחר המועד הקובע וכי גם התקן אליו הפנה שמאי המבקש קובע שיש להביא בחשבון עסקאות סמוך ככול האפשר למועד הקובע. שמאי המשיבה סבור כי לא ניתן לנתח עסקה שנערכה 12 שנים לאחר המועד הקובע, שכן לא ידוע מה הובא בחשבון בעת עריכת ההסכם ולערוך התאמות דרסטיות תוך יצירת עיוות בשווי במועד הקובע. שמאי המשיבה מציין כי התבסס על עסקאות בסביבה.

בהתייחס לאמור בתגובתו לעניין ניתוח השווי למ"ר מבונה משווי הבנוי, מציין שמאי המשיבה כי הכוונה הייתה לחלקות בהן הדירות אינן חדשות והנ"ל כתוב במפורש.

<u>רווח יזמי</u> – שמאי המשיבה מציין כי מדובר על פרויקט שאינו מסובך במועד קובע בשנת 2011. שמאי המשיבה מציין כי גם לשיטתו של שמאי המבקש, הובא בחשבון רווח יזמי גבוה הכולל את רכיב המושע (הופחת בתחשיב לשיטת שמאי המבקש ומהווה הפחתה בכפל). שמאי המשיבה מציין כי הרווח היזמי נגזר ביחס לעסקאות בנכסים אחרים במטרה לקבל את שווי הקרקע ולכן הפחתה נוספת למושע היא הפחתה בכפל.

<u>מצב תכנוני קודם</u> – שמאי המשיבה מציין כי זכויות הבניה הן 100% בנוסף 6% להריסה ו 2.5% לבניה על הגג. בשומת שמאי המבקש נוספו עוד 65 מ"ר. שטח החלקה במצב הקודם הוא 487 מ"ר ולפי התכנית מותרות 4 יח"ד (100% בחלוקה ל 100), אין הוראת עיגול, ולכן מדובר על 4 יח"ד. שמאי המשיבה מציין כי מכך נגזר גם השטח ליח"ד בהתאם לשומת המשיבה.

<u>מקדמים</u> – שמאי המשיבה מציין כי מקדם מרפסת גג ומקדם דירה מיוחדת יש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון.

<u>חניה תת"ק</u> – שמאי המשיבה מציין כי מדובר בעיר נתניה בה הביקוש לחניה תת"ק קיים, וכי הובאה החשבון בשומתו עלות עודפת. שמאי המשיבה מפנה בעניין זה להחלטה בגו"ח 9133/46-53 של השמאי המכריע בועז ברזילי שהביא בחשבון עלות עודפת לחניה תת"ק של 20,000 ₪ למועד קובע מאוחר יותר, ולהחלטה בגו"ח 8260/112 של השמאי המכריע עומר סרחאן בה הובאה בחשבון עלות עודפת של 40,000 ₪ למקום חניה תת"ק.

<u>מקדם מושע</u> – בנוסף לתגובה, שמאי המשיבה מפנה לתקנון התכנית בו יש חתימות של כלל בעלי החלקות ומציין כי בהתאם לכך יש כאן הסכמה של כל בעלי הזכויות ואין מקום להביא בחשבון הפחתה למושע. שמאי המשיבה מציין כי ועדת הערר קבעה שלא בכל מקום בו יש מושע נוצרת הפרעה, ובוודאי לא של 20%.

<u>סיכום</u> – שמאי המשיבה מציין כי יש לערוך את השומה למועד הקובע, ולעובדה שהזכויות לא נוצלו אין השפעה על עריכת תחשיב ההשבחה. שמאי המשיבה מדגיש כי מדובר על חלקות למגורים בעיר נתניה, ולא חסרים נתוני השוואה למועד הקובע + החלטות שמאים מכריעים בנושא ולכן אין מקום להביא בחשבון עסקה שנערכה שנים רבות לאחר המועד הקובע, והנחות רבות שהשתנו עם השנים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון בחישוב ההשבחה את הנתונים הבאים, כדלקמן:

- עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תהייה *'יעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית...'*. ההשבחה תיבחן כהפרש השווי שבין שני מצבי תכנון – המצב עפ"י כל תכנית חדשה לעומת המצב הקודם, לכל תכנית בנפרד, בהתאם לפס"ד 'פמיני'.

- מיקום הנכס ברח' בילינסון משה 9, מרכז העיר נתניה. קיימת בניה נמוכה ותיקה בסביבה לצד מבני מגורים בבניה רוויה ותיקה וחדשה, הסביבה טרם שינתה את פניה למגורים בבניה רוויה. מקבץ החלקות גובל בחלקות שטרם מומשו בהן הזכויות לבניה רוויה.

- הנכס ידוע כחלקת מקור 332 גוש 8267 חלק ממקבץ של 4 חלקות מקור צמודות 330 – 333 השוות בגודלן, כ"א 500 מ"ר (שטח רשום), הידוע כמגרש הקצאה מס' 1 עפ"י תכנית נת/47/552 בשטח של 1,950 מ"ר (לאחר הפקעה להרחבת רחוב בילינסון). במקבץ חלקות המקור קיימים בתי מגורים ותיקים חד קומתיים לצד בית מגורים בן 2 קומות ומרתף עם בניה חלקית על הגג בגמר חוץ אבן טבעית.

- הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה. הנכס הנדון נמכר ביולי 2023 תמורת 5 מיליון ₪, וקיימת היתכנות הקניית בעלות עפ"י נוהל רמ"י תמורת 4.5% משווי הקרקע. שמאי המבקש מציין כי הקניית בעלות בנוהל רמ"י החלה משנת 2009 ולפיכך מרכיב זה זניח וחל בשני מצבי התכנון.

- היתכנות הבניה במצב התכנוני הקודם ללא מרכיב מושע עבור בניית בנין מגורים בן 4 קומות ע"ע עם דירת גג וסידור מרפסת גג במגבלת תכסית בניה 50%. הבינוי המוצע מאפשר דירה בקומה, הנהנת מרמת פרטיות גבוהה. שמאי המבקש מציין כי סה"כ מותר 5 יח"ד בבניין.

- בתכנית נת/47/552 מוצע איחוד 4 חלקות למגרש 1 (בהתחשב בהפקעה להרחבת הרחוב), והגדלת מס' יח"ד מ 20 יח"ד (5 יח"ד מותר בכל חלקה) ל 40 יח"ד, בנין מגורים המכיל 2 ק' מרתף + 13 קומות + קומה טכנית ע"ג קומת עמודים כפולה חלקית כולל גלריה 2 קומות מרתף הכוללות 68 מקומות חניה עפ"י טבלת חניה בנספח תנועה.

- מרכיב השיתוף/מושע של 4 חלקות צמודות בהתחשב בשטחים מבונים ורף מורכבות שיתוף גבוה ומורכב בהתחשב בעדר היתכנות פירוק שיתוף כמקובל במושע פנימית. הבינוי נראה יומרני ונראה כי קיימת העדר התאמה של בינוי הנכס לסביבה. מטרת התכנית, בין היתר, למשוך משפחות בסטטוס סוציו אקונומי גבוה אינה ישימה בפועל.

- תכניות 408-0298224 ו 408-0778126 אינן משביחות: אין היתכנות פונקציונלית של בניית חדרי יציאה על הגג בבניין הנדון גם בהתחשב בהחרגת תכניות עם מגבלות סטיה ניכרת (במקרה דנן קיימות הוראות סטיה ניכרת בתכנית נת/47/552 , בין היתר, לתוספת קומות). תכנית 408-0641191 אינה משביחה בהתחשב בשימוש הטוב והיעיל לבנית בנין מגורים ע"ע.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון את ערכי שווי הקרקע בגישת החילוץ מדירות מגורים בהיקף שטח דומה ככל הניתן ובהתאמות הנדרשות לשוליות (גמישות המחיר ביחס לשטח הדירה 50%). בנוסף, הביא בחשבון שמאי המבקש בגישת ההשוואה עסקאות בנכס הנדון ובמגרשים סמוכים דומים, בהתאמה לזמן עפ"י הלמ"ס מדד מחירי הדיור בהתחשב כי השתנות מחיר הדיור ועלות הבניה דומה.

שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון עלות חניה בלתי מכוסה במרתף בהתחשב בכך שהעלות עולה על התועלת (השווי). שמאי המבקש מציין כי בשתי הגישות, ההשוואה והחילוץ ערכי השווי נמצאו דומים.

- שמאי המבקש מציין כי ערך ניתוח עלויות בניה עפ"י מחירון 'דקל' נובמבר 2011 (בניינים מעל 8 ק') בהתאמות הנדרשות בתוספת הוצאות ביסוס כלונסאות ודיפון ותוספת לחיפוי חוץ אבן וגמר, וכי קיים פער בלתי מוסבר ועלות בניה גבוהה יותר בבניינים בני 4 ק' ביחס לבניינים ל- 8 ק'. שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון על הצד הזהיר עלות בניה נמוכה יותר לפי בנינים בגובה 8 ק'.

- שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון את העקרונות בקווים מנחים שימוש בגישת העלות ובחירת רווח יזמי. העמסה שכיחה לבניין מגורים 30% מחושב - 35%. העמסה שכיחה של שטחים משותפים 25% - מעלות בניה ישירה 25% משטח פלדלת (כולל ממ"ד). רווח יזמי 20% בהתחשב כי סביבת מגורים שצביונה טרם התגבש.

- שמאי המבקש מציין כי ערכי השווי הינם ללא מע"מ (מע"מ במועד הקובע 16%), בהתחשב כי הנכס מאופיין בשוק של יזמים/חברות.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש מציג סקירה של עסקאות השוואה לדירות חדשות במועד הקובע, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ₪	שנת בניה	שטח מ"ר	חדרים	שווי מ"ר בנוי ₪
008267-0098-005-00	29/06/2011	₪1,600,000	2012	140	6	₪11,429
007940-0143-012-21	11/11/2011	₪1,800,000	2011	145	5	₪12,414
008267-0350-013-00	17/05/2012	₪1,615,000	2013	125	5	₪12,920
008267-1025-024-00	22/03/2010	₪1,690,000	2009	130	5	₪13,000
ממוצע				135		₪12,441
בהתאמה לשוליות)147 מ"ר דירה ממוצעת(: 4% -						**₪11,943**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציג סקירה של שווי חניות, ומציין כי חלק מהחניות במיקומים טובים יותר:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ₪
008267-0073-001-00	28/06/2013	₪10,000
008267-0111-006-00	19/10/2021	₪10,000
008007-0048-000-66	13/02/2012	₪11,600
009043-0027-001-70	16/12/2012	₪11,466
008258-0048-018-00	02/02/2011	₪11,000
009090-0002-035-00	27/11/2011	₪10,697
009905-0089-015-20	28/10/2012	₪10,500
009904-0052-004-01	08/12/2009	₪10,500
008269-0083-011-00	25/11/2012	₪10,000
009903-0043-010-04	26/09/2011	₪10,000
שווי מקום חניה עילי		₪10,000
שווי מקום חניה במרתף		₪20,000

בהמשך לאמור, מציג שמאי המבקש תחשיבים לחילוץ מרכיב הקרקע ועלויות בניה עודפות לחניה, כדלקמן:

חילוץ מרכיב הקרקע		
תיאור	**תחשיב**	**שווי ₪/מ"ר**
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ	כמפורט לעיל	₪11,940
ללא מע"מ	16%	₪10,293
ללא יזמות	20%	₪8,578
עלות בניה	כמפורט להלן	-₪5,540
שווי מ"ר מבונה קרקע		**₪3,038**

חישוב עלויות בניה למ"ר		
תיאור	**תחשיב**	**שווי ₪/מ"ר**
מחיר בניה בסיסי	מחירון דקל	₪2,850
ביסוס	5%	₪142
בינוי מעבר לסטנדרט	10%	₪285
עלות בניה שירה		₪3,277
עלויות בניה ברוטו	30%	₪4,260
עלויות בניה ישירות + עקיפות	**30%**	**₪5,538**

חישוב עלות עודפת לחניה		
תיאור	**תחשיב**	**שווי ₪/מ"ר**
עלות בניה מרתף חניה	מחירון דקל	₪1,800
עלויות בניה עקיפות	30%	₪540
סה"כ עלות בניה מרתף		₪2,340
עלות בנית מ"ח במרתף	39 מ"ר*	₪91,260
שווי מ"ח במרתף		₪20,000
עלות חניה בלתי מכוסה		**₪71,260**

*1,950 (שטח המגרש) / 50 חניות (מרתף עליון)

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי תחשיב שומת המבקש</u>

מצב חדש

שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון את שווי המצב חדש בהתאם לבינוי בשטח 'פלדלת' עפ"י תכנית נת/47/552, כדלקמן:

תיאור	תחשיב	שווי ₪/מ"ר	סה"כ ₪
שטח עיקרי	5,420 מ"ר	3,038	₪16,465,960
ממ"דים	12 מ"ר × 40	3,038	₪1,458,240
עלות חניה בלתי מכוסה	68 מ"ח	*70,000	-₪4,760,000
שווי מגרש 1			₪13,164,200
חלק יחסי נישום		1/4	₪3,291,050
שווי החלקה מגרש במושע		**- 20%**	**₪2,632,840**

*בהתאם לתחשיב המפורט לעיל, במעוגל

לחיזוק עמדתו מנתח שמאי המבקש את עסקת המכר לנכס שבנדון שנערכה בתאריך 18/07/2023, בה נמכר הנכס בתמורה לסך של 5 מ' ₪. שמאי המבקש מציין כי בהתאמה למועד הקובע בשיעור של 0.52 (לפי מדד מחירי הדירות) מתקבל כי שווי המצב החדש הינו 2.6 מ' ₪.

מצב קודם

שמאי המבקש מציין כי זכויות המצב קודם כוללות בינוי של 4 ק' (119 מ"ר עיקרי בקומה) + דירת גג 53 מ"ר עיקרי, ומרפסת גג בשטח של כ 66 מ"ר. שמאי המבקש מציין כי השטח העיקרי הינו בשיעור של 100% (487.5 מ"ר), ומתאפשרת תוספת של 6% ו 2.5% (41.4 מ"ר). שמאי המבקש מציג את תחשיב שווי המצב הקודם, כדלקמן:

תיאור	תחשיב מ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי + ממ"ד	524	1.1	576
דירת גג (50%)	65	1.3	85
מרפסת גג	66	0.3	20
סה"כ פלדלת	**589**		**680**
שווי מ"ר מבונה קרקע			₪3,038
שווי מצב קודם			**₪2,066,751**

לחיזוק עמדתו מנתח שמאי המבקש עסקאות מכר, כדלקמן:

גו"ח	תאריך	שטח חלקה רשום מ"ר	תמורה ₪	מקדם התאמה למועד הקובע מדד מחירי הדירות	שווי במועד הקובע
הנכס הנדון	01/09/2002	500	₪1,165,000	1.45	₪1,689,000
8267/338	21/03/2099	500	₪1,400,000	1.43	₪2,000,000
8267/315	30/01/2007	500	₪1,360,000	1.61	₪2,189,000
ממוצע					**₪1,959,000**

בהתחשב בכל האמור לעיל, קובע שמאי המבקש כי ההשבחה הנובעת מהתכנית שבנדון הינה 564,000 ₪ (2,630,000 ₪ שווי מצב חדש מול 2,066,000 ₪ שווי מצב קודם).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני עמד שמאי המבקש מאחורי האמור בשומתו, והרחיב בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>ערכי השווי</u> - שמאי המבקש מציין כי מדובר בקרקע לגביה נערכה עסקת מכר בשנת 2023. בסיס ערכי השווי שנקבעו בשומת המבקש הינו בגישת החילוץ ובקרה בגישת ההשוואה לפי עליית מחירי הדיור לפי הלמ"ס ביחס לעסקה שנערכה בנכס.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה לא מסכים שניתן לקבוע מקדם של 40% בשל עליית מחירים, ומפנה בעניין זה לתקן שמאי מס' 3 (סעיף 8) בו צוין כי שמאי יכול להביא בחשבון נתונים בעלי תוקף נמוך בכדי לחזק את נתוני שומתו, לרבות מקדמים. שמאי המבקש סבור כי לשמאי יש שיקול דעת האם לבסס את שומתו על גורמי השוואה נוספים, גם אם הם בעלי תוקף נמוך (לשיטת שמאי המשיבה).

שמאי המבקש מציין כי מדובר בהצמדה למחירי הדיור ולא על הפעלת מקדמים שמאיים מעבר ל 30% (מהימנות נמוכה), ומרחיב כי קרקע אינו מוצר עצמאי, אלא גורם ייצור כאשר המוצר הסופי הינו דירת המגורים. שמאי המבקש מציין כי בהתאם לכך חשוב לבסס את ניתוח השווי על בסיס עסקאות השוואה קיימות ועליית מחירי הדיור שכן ניתוח בגישת החילוץ בלבד יכול להיות מנותק מערכי השוק.

שמאי המבקש מציין כי אילו היה שמאי המשיבה עורך את הבקרה הנדרשת, היה נמנע המצב בו השבחה במועד הקובע הינה כ 3 מ' ₪ ושווי הקרקע במועד הקובע (בשנת 2011) הינו 2.5 מ' ₪, נתון שאינו סביר, המביא למסקנה כי יש לערוך את הבקרה הנוספת בדומה לשומת המבקש.

שמאי המבקש מציין כי בשקלול עסקאות ההשוואה בתגובת המשיבה נטען כי מדובר בתחשיב על הצד הזהיר, למרות העובדה שהבניין נבנה ב 2009 והעסקה בשנת 2009. שמאי המבקש סבור כי הנ"ל אינו רלוונטי שכן לא מחלצים שווי מדירות ותיקות אלא מדירות חדשות שנבנו ונמכרו בסמוך למועד הקובע. שמאי המבקש מציין כי רכיב המע"מ על הקרקע אינו נשחק לעולם.

<u>עלויות בניה</u> – שמאי המבקש מציין כי עלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומתו אינן מופרזות, ומפנה למחירון "דקל" שאינו כולל עלויות ביסוס, ומדגיש כי יש לשים לב שעלויות הבניה מתייחסות לבניין בן 8 קומות והבניין שבנדון מתוכנן ל 13 קומות. שמאי המבקש מציין בנוסף כי עלויות הבניה באותה תקופה צוינו בצורה שונה במחירון "דקל" (ללא מעלית לדוגמה).

שמאי המבקש סבור כי עלויות בניה של 3,000 ₪ למ"ר אינן סבירות בעליל, ומציין בעניין זה כי עומדים בפנינו נתוני מחירון "דקל", ידועה העמסה של שטחי שירות, עלויות עקיפות וכו', ולכן אין כאן אפשרות לסטייה משמעותית ויש לקבוע עלויות בניה של למעלה מ 5,000 ₪ למ"ר.

<u>רווח יזמי</u> – שמאי המבקש מציין כי רווח יזמי של 20% מושפע בעיקר מהמורכבות המשפטית והצביון של הסביבה. הצביון של הסביבה טרם התגבש במועד הקובע כאזור של בניה רוויה, כאשר הנכסים הסמוכים כוללים גם בניה צמודת קרקע. שמאי המבקש סבור כי בהתאם לכך יש להביא בחשבון רווח יזמי של 20%, ובנוסף, להתחשב ברכיב מושע על הרף הגבוה שכן מדובר בחלקות נפרדות שהתאגדו בתכנית אחת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי ביחס לשנת 2011 קיים בתחום המתחם קוטג' יוקרתי שהינו בן כ 6 שנים (היתר משנת 1994), כך שבהתאם נדרש להביא בחשבון רווח יזמי גבוה.

<u>מושע</u> - שמאי המבקש מציין כי היתרון בלערוך שומה במועד קובע היסטורי הוא האפשרות לראות את ההתפתחות של האזור והתקדמות הפרויקט. שמאי המבקש סבור כי המציאות מבססת את טענתו לשימוש מקדם מושע של 20%, בדגש על העובדה שמדובר בחלקות נפרדות שלא פותח עד היום.

שמאי המבקש סבור כי אי השימוש במקדם מושע במקרה זה מהווה החלטה קיצונית (בתגובת המשיבה מצוין כי הנ"ל מבוסס על החלטת ועדת ערר בעניין יניב בל). שמאי המבקש מציין כי מדובר במקרה אחר, ומפרט כי גם אם יש מערכת הסכמים מפורטת, עדיין יש מרכיב מושע. הסכמים אפשר לפרש/להפר ולכן קיים סיכון מסוים, ורק כשמדובר בבעלים אחד בחלקה אין רכיב מושע.

שמאי המבקש מציין כי במקרה שבפנינו אין מערכת הסכמית שכן מדובר בחלקות נפרדות והנ"ל אינו דומה למקרה עליו הסתמכה המשיבה, ולראיה לא קודם הפרויקט עד היום.

שמאי המבקש מציין כי רווח יזמי ומושע מהווים גורמים שאינם קשורים אחד בשני. רווח יזמי מוגדר בתקינה השמאית ורכיב המושע מגלם סיכונים משפטיים אחרים. שמאי המבקש מציין כי חשוב שהחלטת הח"מ תבחן את הנתונים לעומק שכן גביית יתר היא בגדר פגיעה קניינית במבקש.

<u>תחשיב המבקש</u> - בהתייחס לטענת שמאי המשיבה לטעות בתחשיב שומת המבקש, מציין שמאי המבקש כי הנ"ל לא ברור. במצב הקודם קיימות זכויות בניה המאפשרות בינוי של יח"ד בקומה והשטח הבסיסי ליח"ד קטן יותר, לכן יש כאן שווי למ"ר מבונה גבוה יותר (פרטיות ושוליות).

<u>עלות עודפת לחניה</u> – שמאי המבקש מציין כי השטח חושב מהנספח לתכנית ושימוש במקדם שטח גנרי של 35 מ"ר לחניה תת"ק אינו נכון ואינו תואם את הנספח. שמאי המבקש מציין כי כיום ניתן לדעת כי שטח המרתף יכול להגיע גם ל 50 מ"ר, וכי ניתוח של עלות בלתי מכוסה אינה מוכרת, שכן נדרש לבחון כמה עולה לבנות מקום חניה במרתף מול שווי החניה וההפרש הוא העלות העודפת.

שמאי המבקש סבור כי הטענה שאין עלות עודפת בשנים האחרונות לחניה אינה נכונה, וכי בעיר תל אביב לדוגמה זה נכון, אך בנתניה המצב אינו דומה (הכל בהתאם לשווי החניה הבנויה). שמאי המבקש מציין כי המועד הקובע בענייננו הינו שנת 2011 ויש להתייחס לעלות העודפת במועד זה.

שמאי המבקש מציין כי בניית מרתף חניה הינה אילוץ עקב צפיפות, ולא העדפה. בכל אפשרות תכנונית עדיפה חניה בחצר ו/או על בקומת עמודים שכן אין ביקוש למרתפי חניה, בדגש על אזורים בפריפריה.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל בה נקבעו עלויות עודפות של 30,000 ₪ למקום חניה, אך בשומה מכרעת זו לא הוצג ניתוח תחשיבי לעניין זה ולכן לא ניתן להתמודד עם קביעה זו. שמאי המבקש אינו מקבל מקור זה ומציין כי מדובר בנתון לא מנומק ולא סביר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ניצול זכויות בניה – שמאי המבקש מציין כי הטענה לאי יכולת ניצול במצב הקודם אינה ברורה. שמאי המבקש מפנה לשומתו בה מפורט המצב המאושר לרבות קווי הבניין כך שאין בעיה לניצול זכויות במצב הקודם בחלקה שבנדון. שמאי המבקש מציין כי לא ניתן להתייחס לטענות שעולות כדרך אגב שכן גם המשיבה בחרה בשומתה לפעול בדרך אחרת, אליה יש להתייחס.

התאמות למועד הקובע – שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה לא מתמודד עם טענות והמקדמים שהוצגו בשומת המבקש, למעשה הנ"ל מקבל את התחשיב אך דוחה את הגישה בו הוא נערך על הסף. שמאי המבקש סבור כי הנ"ל מערער את תחשיב המשיבה, גם אם מדובר בהתאמה של 10 שנים, שכן מדובר בנכס מיוחד ולא ניתן להתעלם מעסקה שנערכה בו.

שמאי המבקש סבור כי לא ניתן להתעלם מעסקת ההשוואה בנכס שבנדון ונדרש להתמודד איתה ולהפעיל שיקול דעת שמאי סביר וראוי. ככול שעסקת ההשוואה מגלמת פוטנציאל נוסף, האמור פועל לרעת המבקש ולא לטובתו שכן פוטנציאל זה לא נוטרל בביצוע ההתאמה למועד הקובע.

סיכום – שמאי המבקש מציין כי בסופו של דבר שומתו נערכה בגישת החילוץ בתמיכה של העסקאות הקיימות, והדברים מתכנסים בשתי הגישות. בהתאם לכך הנ"ל מחזק את עמדת המבקש מול שומת המשיבה, שנערכה ללא בקרה ובכך נוצר מצב שנקבעה השבחה אבסורדית בכל היבטים. שמאי המבקש סבור שמכאן יש לדחות את שומת המשיבה ולקבל את שומת המבקש במלואה.

לאחר הדיון התייחס שמאי המבקש לנושאים הבאים, דלקמן:

- שמאי המבקש סבור כי עלות הבניה בשומת עאטף עאלם אינה רלוונטית ומשקפת שווי פיזי קיים בהתחשב בפחת של בית צמוד קרקע. שמאי המבקש מוסיף כי עלויות הבניה של בשומות רן וירניק ואריה אריאל הינה בגובה 4,000 ₪ למ"ר ברוטו, מול עלות הבניה בשומת המבקש העומדת על סך של 5,540 ש"ח מ"ר/נטו (פלדלת).

  בהתאם לאמור, מציין שמאי המבקש כי בסיס ההשוואה בעלויות הבניה שונה ולכן יש לתקנן את עלות הבניה בשומות השמאים המכריעים לבסיס דומה לשומת המבקש - שווי מ"ר נטו (המגלם שטחים משותפים). התאמת עלות בניה ברוטו לעלות בניה נטו: 4,000 ש"ח/מ"ר ברוטו × 1.409 שטחים משותפים לפי יחס שטחים נטו/ברוטו (155/110) = 5,636 ש"ח/מ"ר נטו(פלדלת) (עלות בניה דומה ואף גבוהה יותר מעלות הבניה בשומת המבקש).

  שמאי המבקש מדגיש כי מרכיב הרווח היזמי בשומות המכריעות הרלוונטיות נקבע על 20% - זהה לרווח היזמי בשומת המבקש.

- שמאי המבקש מציין כי תחשיב עלות בניה נדרש להיות מנומק בהתאם לפסיקה הרלוונטית שניתנה בערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו: *"עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל. ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו".*

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- בעניין העלות העודפת למקום חניה תת״ק מציין שמאי המבקש כי בשומתו של השמאי המכריע בועז ברזילי, שנערכה למועד הקובע בשנת 2023, נקבעו ערכי שווי חניה התואמים מועד זה, שהינם גבוהים משמעותית מהמועד הקובע בענייננו (עלות חניה עודפת של כ 40 א׳ ₪). שמאי המבקש מציין כי בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן, שנערכה למועד הקובע בשנת 2020, התקבלה אותה עלות עודפת, וכי עלויות בניה עקיפות במרתף 15% מעלות ישירה, אינה ריאלית. שמאי המבקש מציין כי, ככלל, עלות בניה במרתף חלות עליה כל ההוצאות העקיפות כמפורט בשומת המבקשת.

שמאי המבקש מסכם וטוען כי עלות עודפת של כ 25 א׳ ₪ לחניה, כפי שנקבע בשומת המשיבה, מהווה נתון שאינו סביר בהתחשב בכך שמחד גם שמאי המשיבה סבור שהעלות העודפת קטנה עם השנים, ומאידך, השומות המכריעות אליהן הפנה (שנערכו למועדים מאוחרים למועד הקובע) מעידות על עלות עודפת גבוהה יותר.

9. <u>הכרעה</u>

9.1 <u>כללי</u>

הנכס נשוא החלטה זו מהווה כאמור חלקה בתחומה בית מגורים ותיק, חד קומתי, הבנוי בקיר משותף עם הבית הממוקם בחלקה הגובלת ממזרח. החלקה מהווה חלק ממתחם קרקע המיועד להקמת בניין מגורים בבניה רוויה.

שמאי הצדדים מסכימים כי נכון למועד המימוש במכר (בתאריך 18/07/2023), ובהתחשב במימושים קודמים, התכנית שהשביחה את הנכס הנדון הינה תכנית נת/47/552, המהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה של 4 חלקות בנות 500 מ״ר כל אחת. במצב הקודם לתכנית החלקות מיועדות לבניה רוויה של 4 קומות מעל קומת עמודים (בתחומן בנויים בתי מגורים צמודי קרקע), ובמצב החדש התכנית מאפשרת הקמה של בניין בן 13 קומות המכיל 40 דירות, וכולל קומת מרתף חניה, קומת לובי גבוהה עם חדרי שירות ומחסנים, קומה למועדון דיירים וחדר כושר.

קיבלתי את הסכמות הצדדים לכך שההשבחה שיש לבחון למימוש שבנדון הינה לתכנית נת/47/552 בלבד, ואת גישת חישוב ההשבחה בה הם נקטו בבחינת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון כקרקע לבניה חדשה (ללא תרומת מחוברים/תרומת מחוברים מתקזזת בשני מצבי התכנון).

בהמשך לאמור, עיקרי המחלוקות בין הצדדים הינן בעניין ערכי השווי והמקדמים אותם יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה, ובעניין הבינוי המיטבי במצב הקודם, בהתחשב במאפייני החלקה. להלן החלטתי במחלוקות שנתגלעו בין הצדדים.

9.2 <u>מצב קודם</u>

כללי

כאמור לעיל, שמאי הצדדים חלוקים על אפשרות הבינוי במצב הקודם. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי זכויות הבניה הן 100% בתוספת 6% להריסה ו 2.5% לבניה על הגג, לפי שטח מגרש של 487 מ״ר, ובצפיפות מותרות של 4 יח״ד. בנוסף, הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם שוליות של 0.8 לשטחים העולים על 100 מ״ר ליח״ד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מנגד, שמאי המבקש הביא בחשבון כי על בסיס השטחים המותרים ניתן להקים בנין מגורים בן 4 קומות ודירת גג הכוללת מרפסת גג, מעל קומת עמודים, בבינוי אופטימלי של 5 יח״ד. בנוסף, מביא בחשבון שמאי המבקש מקדמים אקוו׳ של 1.1 לדירה רגילה בבניין, 1.3 לדירת הגג, ו 0.3 למרפסת הגג.

בסוגיה זו קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקש, למעט בעניין המקדמים האקוו׳. למרות הוראות הבינוי בתכנית המצב הקודם נת/100/ש/1 (לעניין קווי הבניין ורוחב חלקה מינימלי), ניתנה במקביל הסמכה לוועדה המקומית לדרוש בניה בקיר משותף עם הבניין במגרש הגובל, בתנאים.

הוראה זו מאפשרת את בניית כלל הזכויות כפי שהוצג בשומת המבקש, בהתחשב בעובדה שבית המגורים הקיים בנוי אף הוא בקיר משותף עם החלקה הסמוכה. במקרה שכזה, אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם מושע/דחייה/התאמה לחזית צרה בשיעור של 0.95, על כלל הזכויות בנכס.

בהתחשב בכך שהותרה בניה של 106% מסך המגרש (כולל התוספת להריסה),נוצר מצב כי אכן ניתן להקים 5 יח״ד בחלקה (לפי חלוקת השטח המתקבל ב 100), ואת הנ״ל ניתן לראות בפרוט המצב הקודם בתכנית שבנדון.

בנוסף על האמור, הבאתי בחשבון (על הצד הזהיר) שיעור העמסת שטחי שירות של 25% מהשטח העיקרי בהתחשב במאפייני הבינוי המבוקש.

לעניין המקדמים האקוו׳, הבאתי בחשבון נתוני שווי מדירות בשטחים דומים יחסית (כפי שיפורט להלן) כך שלא קיים צורך להביא בחשבון שוליות לדירות רגילות. בהמשך לכך, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם אקוו׳ שונה לשטח דירת הגג בהתחשב במיקום הדירה (קומה 5 באזור בו קיימת בנייה גבוה יותר) ותרומתה של מרפסת הגג לדירה זו, שתחושב בנפרד.

כפי שיפורט להלן, ערכתי את תחשיב ההשבחה לפי שווי קרקע ליח״ד ממוצעת בבניין האפשרי במצב הקודם. את שטח מרפסת הגג גילמתי לשטח מרפסת ממוצעת כך שבתחשיב יובא בחשבון שטח מרפסת ממוצע בבינוי זה לפי 19 מ״ר (12 מ״ר מרפסת רגילה (שתובא בתחשיבים במקדם אקוו׳ של 0.4) + 7 מ״ר מרפסת גג (70 מ״ר אפשרי בחלוקה ל 5 יח״ד – סה״כ 14 מ״ר. בהתחשב במקדם אקוו׳ של 0.2 למרפסת גג, בתחשיב הממוצע נקבעה תוספת של 7 מ״ר)).

לעניין תחשיב החילוץ, אני סבור כי נכון למועד הקובע, שיעור היזמות באזור הנכס לא עלה על 18% ובהתאם הנ״ל יובא בחשבון (בשני המצבים). קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לשימוש במחירון ״דקל״ כבסיס לחישוב העלויות הישירות, אך אני סבור כי שיעור העלויות העקיפות במועד הקובע אינו עולה על 25% מסך העלויות הישירות, ובהתאם הנ״ל יובא בחשבון בשני מצבי התכנון.

בהתחשב בכך שמחירון ״דקל״ באותה תקופה לא כולל אלמנטים שונים של בניה (כגון, מעלית, קומת עמודים וכו׳) הבאתי בחשבון תוספת של 5% לעלות בניה למ״ר עילי בשני מצבי התכנון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ערכי שווי

לצורך קביעת ערכי השווי לנכס במצבו הקודם, ערכתי בחינה של בניינים חדשים באזור המאופיינים בבינוי של עד 6 קומות, הכוללים דירת מגורים אחת בקומה, וחניה עילית. מבחינה זו עולה כי בניין הדומה במאפייניו לבינוי האפשרי בנכס נשוא ההחלטה במצב הקודם, הוקם בשנת 2012, בצומות הרחובות בילינסון וגורדון (בסמוך לנכס), בתחום חלקה 347 בגוש 8627.

להלן ניתוח נתוני מכר הדירות בבניין זה, בהתבסס על מידע מאתר האינטרנט של רשות המיסים "מידע נדל"ן" ואתר האינטרנט ההנדסי של עיריית נתניה:

גוש חלקה	יום מכירה	חדרים	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח במדידה מהיתר במ"ר	שטח מרפסות במ"ר (מקדם 0.4 מרפסת רגילה)	שטח אקווי	תמורה בש"ח	שווי למ"ר בנוי
8267-347-5	12/09/2013	4	5	115	112	14	117.6	₪1,650,000	₪14,031
8267-347-4	22/07/2013	4	4	115	112	14	117.6	₪1,660,000	₪14,116
8267-347-3	31/05/2013	4	3	100	112	14	117.6	₪1,570,000	₪13,350
8267-347-6	19/05/2013	4	6	100	112	14	117.6	₪1,638,000	₪13,929
8267-347-2	17/05/2013	4	2	115	112	14	117.6	₪1,488,000	₪12,653
8267-347-1	18/04/2013	4	1	115	112	14	117.6	₪1,313,077	₪11,166
ממוצע	**14/06/2013**		**4**		**112**		**117.6**		**₪13,207**

בהתחשב בנתונים המפורטים לעיל, בנתונים שפורטו בשומות הצדדים, ובשומות מכריעות רלוונטיות שפורסמו בסביבה, אני סבור כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר בנוי במצב הקודם לפי 12,500 ₪ למ"ר במועד הקובע (מגולם חניה עילית ושטחי אחסנה, אך אינו מגלם מרפסות).

תחשיב

נתוני שטחים	
סעיף	**מצב קודם**
שטח במ"ר של יח"ד ממוצעת (עיקרי + ממ"ד)	118
שטח מרפסות ממוצע ליח"ד	19
שטח שירות על קרקעי לכל הבניין	147
שטח שירות תת קרקעי לכל הבניין	0
שטח שירות על קרקעי העמסה ליח"ד ממוצעת	29
שטח שירות תת קרקעי העמסה ליח"ד ממוצעת	0
סה"כ שטח במ"ר אקווי ליח"ד (מרפסות במקדם 0.4)	125

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

עלויות הקמה לפי מחירון "דקל"	
סעיף	**מצב קודם**
עלויות הקמה למ"ר עיקרי/שירות	₪3,334
עלויות הקמה למ"ר מרפסות	₪995
עלויות הקמה למ"ר תת קרקעי	לא רלוונטי
סה"כ עלויות הקמה ליח"ד	₪509,748
תוספת 25% לעלויות עקיפות	₪637,184
סה"כ עלות הקמת יח"ד (עלויות ישירות + עקיפות), במעוגל	**₪640,000**
תחשיב חילוץ	
סעיף	**מצב קודם**
שווי למ"ר בנוי	₪12,500
שווי יח"ד ממוצעת בבניין, במעוגל	₪1,570,000
בניכוי מע"מ 16%	₪1,353,448
בניכוי יזמות 18%	₪1,146,990
שווי לקרקע ליח"ד (בניכוי עלויות בניה ליח"ד), במעוגל	₪510,000
מס' יח"ד מיוחס לחלקה 332	5
מקדם מושע/דחייה/התאמה לחזית צרה	0.95
שווי הנכס במצב הקודם	**₪2,422,500**

9.2 <u>מצב חדש</u>

כללי

בהמשך לאמור לעיל, וכפי שהובא בחשבון בשומות הצדדים, שטחי המצב החדש יובאו בחשבון בהתאם לשימוש הטוב והיעיל בנכס להקמת בניין בן 13 קומות הכולל 40 דירות, קומת מרתף חניה, קומת לובי גבוהה עם חדרי שירות ומחסנים, קומה למועדון דיירים וחדר כושר.

בהתאם לאמור הובאו בחשבון כלל השטחים העיקריים + שירות, בחלוקה לשטח סחיר (עיקרי + ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ליח"ד) ולשטח העמסה (שטחי השירות בניכוי שטח הממ"דים + 300 מ"ר עיקרי למועדון דיירים וכו'). בנוסף, הובאו בחשבון שטחי המרפסות במקדם אקוו' מתאים, ובעלות בניה מתאימה בגישת החילוץ.

בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת לתכנית, הובאו בחשבון שטח מרתף של 2,535 מ"ר (קומה אחת + קומה חלקית בשיעור של כ 30%), בהתחשב בשטח המגרש (1,950 מ"ר).

בדומה למצב הקודם, ערכתי את תחשיב ההשבחה לפי שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בבניין האפשרי במצב החדש, כאשר בתחשיב החילוץ הבאתי בחשבון שיעור יזמות של 18%, שימוש בנתוני מחירון "דקל" (בתוספת 5% לשטח עילי) כבסיס לחישוב העלויות הישירות, ושיעור עלויות עקיפות של 25% מסך העלויות הישירות, כמפורט לעיל.

בנוסף על האמור, ולמרות שמדובר בחלוקה מוסכמת, אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם מושע/דחייה בשיעור של 0.85, בהתחשב בשותפות הנוצרת בין 4 החלקות, בדגש על השוני בין המחוברים המצויים בתחומן במועד הקובע.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ערכי שווי

לצורך קביעת ערכי השווי לנכס במצבו החדש, ערכתי בחינה של בניינים חדשים באזור המאופיינים בבינוי של מעל 8 קומות, הכוללים דירות מיוחדות וחניה תת קרקעית. מבחינה זו עולה כי בניין הדומה במאפייניו לבינוי האפשרי בנכס נשוא ההחלטה במצב החדש, הוקם בשנת 2009, בכתובת קפלנסקי 5-3 (בסמוך לנכס), בתחום חלקה 1025 בגוש 8627.

להלן ניתוח נתוני מכר הדירות בבניין זה, בהתבסס על מידע מאתר האינטרנט של רשות המיסים "מידע נדל"ן" ואתר האינטרנט ההנדסי של עיריית נתניה:

גוש חלקה	יום מכירה	חדרים	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח במדידה מהיתר במ"ר	שטח מרפסות במ"ר (מקדם 0.4 מרפסת רגילה ו 0.2 למרפסת גדולה/גג)	שטח אקוו'	תמורה בש"ח	שווי למ"ר בנוי
8267-1025-31	11/08/2010	4	8	189	165	100	185	₪2,500,000	₪13,514
8267-1025-21	23/06/2010	4	6	117	117	12	121.8	₪1,700,000	₪13,957
8267-1025-13	23/08/2010	4	3	117	117	12	121.8	₪1,740,000	₪14,286
8267-1025-30	01/09/2010	5	8	189	174	60	186	₪2,413,793	₪12,977
8267-1025-14	05/05/2010	4	4	130	130	14	135.6	₪1,680,000	₪12,389
8267-1025-3	19/08/2012	5	1	130	130	14	135.6	₪1,600,000	₪11,799
8267-1025-25	06/12/2012	4	7	118	117	12	121.8	₪1,820,000	₪14,943
ממוצע	**09/03/2011**		**5**		**135.7**		**143.9**		**₪13,409**

בהתחשב בנתונים המפורטים לעיל, בנתונים שפורטו בשומות הצדדים, ובשומות מכריעות רלוונטיות שפורסמו בסביבה, אני סבור כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר בנוי במצב החדש לפי 13,000 ₪ למ"ר במועד הקובע (מגולם חניה תת קרקעית ושטחי אחסנה, אך אינו מגלם מרפסות).

תחשיב

נתוני שטחים	
סעיף	**מצב חדש**
שטח במ"ר של יח"ד ממוצעת (עיקרי + ממ"ד)	147.50
שטח מרפסות ממוצע ליח"ד	23.50
שטח שירות על קרקעי לכל הבניין	2,120
שטח שירות תת קרקעי לכל הבניין	2,535
שטח שירות על קרקעי העמסה ליח"ד ממוצעת	53
שטח שירות תת קרקעי העמסה ליח"ד ממוצעת	63
סה"כ שטח במ"ר אקוו' ליח"ד (מרפסות במקדם 0.4)	157

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

עלויות הקמה לפי מחירון "דקל"	
סעיף	**מצב חדש**
עלויות הקמה למ"ר עיקרי/שירות	₪3,003
עלויות הקמה למ"ר מרפסות	₪995
עלויות הקמה למ"ר תת קרקעי	₪1,800
סה"כ עלויות הקמה ליח"ד	₪739,559
תוספת 25% לעלויות עקיפות	₪924,449
סה"כ עלות הקמת יח"ד (עלויות ישירות + עקיפות), במעוגל	**₪920,000**
תחשיב חילוץ	
סעיף	**מצב חדש**
שווי למ"ר בנוי	₪13,000
שווי יח"ד ממוצעת בבניין, במעוגל	₪2,040,000
בניכוי מע"מ 16%	₪1,758,621
בניכוי יזמות 18%	₪1,490,357
שווי לקרקע ליח"ד (בניכוי עלויות בניה ליח"ד), במעוגל	₪570,000
מס' יח"ד מיוחס לחלקה 332	10
מקדם מושע/דחייה	0.85
שווי הנכס במצב החדש	**₪4,845,000**

9.3 <u>סיכום</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, מתקבל כי ההשבחה הנובעת לחלקה שבנדון מאישור תכנית נת/47/552 הינה, כדלקמן:

שווי מצב חדש	₪4,845,000
שווי מצב קודם	₪2,422,500
סה"כ השבחה	**₪2,422,500**

<u>הערה</u>: בנוסף על כל האמור לעיל, אציין כי לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לביצוע בקרה באמצעות עסקאות שנערכו במועדים שאינם בטווח סביר מהמועד הקובע (כ 2 – 3 שנים). מדובר בתנאי שוק שונים לחלוטין שחלים בכל מועד, ערכי שווי שונים וגילום מגמות מחירים שלאו דווקא רלוונטיים לקביעת ערכי השווי לחישוב ההשבחה במועד הקובע. פער זה אינו ניתן לגישור באמצעות מקדם המבוסס על שינוי במדד מחירי הדיור בלבד, ובהתאם אין לתת לנתון זה משקל משמעותי (אם בכלל) בהערכת שווי מקרקעין.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה מלאה	היטל השבחה מלא
נת/47/552	11/10/2011	₪2,422,500	₪1,211,250

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com