גיא צדיק - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 15/09/2024
מספר מינוי: 568-2024
מספרנו: 275-568-2024

לכבוד

המבקשת, אל עוז 18 השקעות ויזמות בע"מ
באמצעות השמאי יעקב בן דוד
בדו"אל 8538833@gmail.com
ג.א.נ.,

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ובניה יבנה
באמצעות השמאי רם סויצקי
בדו"אל rami@363.co.il

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 5520 חלקה 170, מגרש 1060 לפי תכנית 404-0289421

רחוב נעמי שמר 14, שכונת נאות שמיר, יבנה

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 568-2024 מיום 19/3/2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומת מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה יבנה, מיום 25/2/2024, ערוכה על ידי רם סויצקי, שמאי מקרקעין, וכן תגובתו לשומה מטעם המבקשת מיום 9/4/2024.

1.2. שומה מטעם המבקשת, אל עוז 18 השקעות ויזמות בע"מ, מיום 1/4/2024, ערוכה על ידי יעקב בן דוד, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 3/6/2024 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הומצא לצדדים ביום 3/6/2024 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו הועברו הבהרות והשלמות ביום 6/6/2024.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - הקלות.

גורם המימוש - בקשה להיתר בניה 20220001.

היקף המימוש - מלא להקלות המבוקשות.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומות המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. מכתב תגובה לטענות שמאי המשיבה.

ג. חוזה חכירה.

ד. אישור זכויות מיום 4/2/2024.

ה. חוזי מכר מהפרוייקט.

ו. בקשה להיתר בניה.

ז. החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר בניה.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
הקלות	20/04/2023

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 09/4/2024.

הסיור נערך ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	מגרש בייעוד לבניה רוויה למגורים.
גוש	-	5520.
חלקה	-	170.
שטח החלקה	-	3,384 מ״ר.
מגרש	-	1060 לפי תכנית 404-0289421.
הזכות במקרקעין	-	חכירה מהוונת.
כתובת	-	רחוב נעמי שמר 14, שכונת נאות שמיר, יבנה.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם בשכונת נאות שמיר ביבנה, הסמוכה למחלף יבנה דרום.
השכונה ממוקמת בדרום העיר, סמוך למושב בן זכאי ממזרח, צפונית לשטחים פתוחים וחקלאים, דרומית לשכונות נאות רבין, נאות בגין ונווה אילן בעיר יבנה, מזרחית למסילת הרכבת וכביש ארצי מס׳ 4.
השכונה כוללת שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
הנכס הנדון מממוקם בחלק הדרומי של השכונה.

הרחוב:

רחוב נעמי שמר הינו רחוב דו סטרי פנימי בצורת האות ח׳, המתפצל מרחוב הרצל.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה את חלקה 170 בגוש 5520, הממוקמת ברחוב נעמי שמר 14 ביבנה.

החלקה:

חלקה 170 בגוש 5520 בשטח רשום של 3,384 מ״ר.
החלקה בעלת צורת טרפז לא רגולרי.
החלקה פונה בחזיתה הצרה המזרחית לרחוב נעמי שמר.
בתחום החלקה טרם החלה הבניה, נכון למועד הביקור בנכס.
המגרש ריק ופנוי ומגודר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין:

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 20/08/2024 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות:

גוש	-	5520.
חלקה	-	170.
מס' חלקה קודם	-	65.
רשויות	-	מ.א חבל יבנה.
שטח החלקה	-	3,384 מ"ר.
בעלויות	-	קק"ל, בשלמות.

8.2. הסכם חכירה:

בהתאם להעתק הסכם חכירה מיום 21/08/2019, עולים הפרטים כדלקמן:

המחכירה	-	רשות מקרקעי ישראל
החוכרת	-	י ד מיצור יזמות ובניה בע"מ.
המקום	-	יבנה.
גוש	-	5520.
חלקה	-	65 (חלק)[1].
שטח	-	3,384 מ"ר.
מגרש	-	1060 לפי תכנית 404-0289421.
תקופת החכירה	-	98 שנים מיום 25/02/2018 ועד ליום 24/02/2116.
תקופת חכירה נוספת	-	98 שנים.
מטרת החכירה	-	50 יח"ד.

8.3. אישור זכויות:

בהתאם להעתק אישור על רישום זכות בנכס מאת רשות מקרעי ישראל מיום 4/2/2024, עולים הפרטים כדלקמן:

בעלת הזכויות	-	אל עוז השקעות ויזמות בע"מ.
המקום	-	יבנה.
גוש	-	5520.
חלקה	-	170
שטח	-	3,384 מ"ר.

[1] החוזה נערך טרם לביצוע החלוקה הנוכחית של החלקות.

מגרש - 1060 לפי תכנית 404-0289421.

תקופת החכירה - עד ליום 24/02/2116.

הערות:

א. כל המסמכים הינם כפי שהוצגו ע"י הצדדים.

ב. זהות החייבת אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה.

חלוקת התכניות בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש הינה בהתאם לחלוקה המוסכמת על שמאי הצדדים.

מצב קודם			
תכנית	**מועד פרסום תוקף**	**י.פ**	**מהות התכנית**
יב/1/255	24/2/2014	6949	הקמת שכונת מגורים חדשה.
404-0289421	7/3/2017	7463	הסטת תוואי דרך והתאמת שכונת יבנה c + b לתקן leed לשכונות קיימות.
404-0273557	12/12/2017	7640	תכנית מתאר כוללנית.
404-0730531	13/11/2019	8518	קביעת הוראות להקמת מצללות.

סיכום זכויות הבניה:

זיהוי - מגרש 1060.

יעוד - מגורים ג' (עפ"י תכנית 404-0289421).

מס' יח"ד - 50.

שטח עיקרי - 5,500 מ"ר.

שטח שירות על קרקעי - 2,750 מ"ר.

שטח שירות תת קרקעי - 4,500 מ"ר.

סה"כ - 12,750 מ"ר.

תכסית - 55%.

גובה - 56 מ' מעל הכניסה הקובעת.

מס' קומות - 15 כולל קומת קרקע וגג.

חדרי יציאה לגג - יותרו חדרי יציאה לגג בשטח 35 מ"ר ליחידה.

שטחים לרווחת הדיירים - יותרו 350 מ"ר שטח עיקרי במבנה לרווח הדיירים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שימושים באזור מגורים ג' (עפ"י תכנית 0289421-404):

שימושים:

מגורים בבניה רוויה.

הוראות בינוי:

בהתאם לתכנית יב/1/255.

א. תמהיל יחידות הדיור:

לפחות 20% מהיחידות תהינה בשטח של עד 85 מ"ר עיקרי.

לפחות 50% מהיחידות תהינה בשטח מינימלי של 105 מ"ר עיקרי.

לפחות 30% מהיחידות תהינה בשטח מינימלי של 125 מ"ר עיקרי.

ב. תותרנה מרפסות בשטח של 12 מ"ר/יח"ד.

ג. יותרו מתקני רווחה לדיירי הבית. מתקני הרווחה לדיירי הבית יהיו כגון חדר כושר, חדר שומר. מתקני הרווחה ימוקמו בקומות המסד, במרתף או בקומת ביניים עד תקרת קומת המסד.

ד. יותרו מחסנים בשטח של 8 מ"ר לכל יח"ד, שימנו כשטחי שירות וימוקמו בקומת מרתף או קרקע.

ה. יותר לבנות קומת קרקע בגובה של 4.5 מ'.

ו. תותר הצמדת חלק מהחצר לדירות הקרקע ובתנאי שבצמידות לכל מבואה (כניסה לחדר מדרגות המוביל למספר דירות) בבניין, תישאר חצר משותפת בגודל 40 מ"ר מינימום. החצר המשותפת תהיה גישה למבואה ותהיה מגוננת לפחות ב-50% משטחה.

ז. תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש במגבלות תכסית.

חניה:

א. החניה תהיה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר ההיתרים אולם לא תפחת מ-1.7 מקומות חניה ליחידת דיור.

ב. החניות תהינה עליות (30%) ותת קרקעיות (70%).

ג. תותר בניית רמפת חניה משותפת לשני מגרשים צמודים.

10. רישוי

מעיון בתיק הבניין במערכת הממוחשבת של הועדה לתכנון ובניה יבנה אותרו המסמכים כדלקמן:

מצב קודם:

10.1. היתר בניה מס' 20230144 הופק ביום 29/06/2023 ההיתר הינו להתארגנות, גידור אתר, עבודת עפר, דיפון וחפירות מרתף + יסודות המבנה.

מצב חדש:

10.2. בקשה להיתר בניה מס' 20220001:

מבוקשת הקמת בניין בן 14 קומות מעל קומת קרקע + גג טכני.

סה"כ 57 יח"ד, מרתף לחניה מחסנים ומתקנים טכניים.

טבלת שטחי הבניה המבוקשים:

שטח עיקרי ק"ק	-	308.95 מ"ר.
שטח עיקרי קומות 1-3	-	351.69 מ"ר לקומה.
שטח עיקרי קומות 4-9	-	394.41 מ"ר לקומה.
שטח עיקרי קומה 10	-	403.31 מ"ר.
שטח עיקרי קומה 11	-	403.33 מ"ר.
שטח עיקרי קומות 12-13	-	353.47 מ"ר לקומה.
שטח עיקרי קומה 14	-	278.08 מ"ר.
סה"כ עיקרי מגורים	-	5,522.14 מ"ר.
שטח עיקרי ממ"דים	-	117.34 מ"ר.
סה"כ עיקרי	-	5,639.48 מ"ר.
שטח שירות ממ"דים	-	513 מ"ר.
קירות ממ"ד	-	185.66 מ"ר.
מבואות וחדרי מדרגות	-	90.63 מ"ר (מרתף).
מבואות וחדרי מדרגות	-	1,192.31 מ"ר (מעל הקרקע).
מערכות טכניות	-	168.54 מ"ר (מרתף).
מערכות טכניות	-	89.64 מ"ר (מעל הקרקע).
חניה שירות	-	1,795.64 (מרתף).
מעלית	-	9.94 מ"ר (מרתף).
בליטות גגונים קירוי	-	78.53 מ"ר (קרקע).
אחסנה	-	340.36 מ"ר (מרתף).
אחסנה	-	15.37 מ"ר (מעל הקרקע).
מרפסות זיז	-	666.09 מ"ר.
שטח מרוצף	-	369.81 מ"ר.

מצללה - 177.1 מ״ר.

בליטות גגונים קירוי - 220.09 מ״ר.

במסגרת הבקשה להיתר בניה פורסמו הקלות כדלקמן:

- הקלה לתוספת 7 יח״ד המהוות תוספת של 14% יח״ד עפ״י תקנת שב״ס. מותר 50 יח״ד מבקשים 57 יח״ד.
- ניוד שטח של 143 מ״ר לבנוסף ל-140. מ״ר קיימים לקומה המוגדרת חדרים על הגג לצורך יצירת 4 יח״ד.
- תוספת קומה. מותר קרקע + 13 + גג, מבקשים קרקע + 14 + גג טכני.
- הקלה 10% בקו בניין אחורי למבנה. מותר 21.00 מ׳, מבקשים 19.00 מ׳.
- הקלה בקו בניין אחורי למרפסות זיזיות. מותר 21.0 מ׳, מבקשים 20% או 140 מ״ר הקטן בתוך מבין השניים.
- הקלה במספר חניות עיליות. מבוקש 34.34% חניות עיליות (31 חניות + 3 חניות נכים) במקום 30% עפ״י התב״ע.
- הקלה בתמהיל הדירות עקב תוספת יח״ד :

לפחות 20% מהדירות בשטח עד 85 מ״ר עיקרי מבקשים. 10.5%.

לפחות 50% מה דירות בשטח מינימלי 105 מ״ר מבקשים 79% ובשטח 90 מ״ר.

לפחות 30% מהדירות בשטח מינימלי 125 מ״ר מבקשים 10.5%.

הבקשה אושרה ע״י הועדה המקומית ביום 20/04/2023.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
הקלות	2,011,380 ₪	1,005,690 ₪	170,506 ₪	85,253 ₪

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

מהות החיוב

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין ההקלות בלבד והינם חלוקים לגבי תרומתן לשווי המקרקעין.

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בשאלת ההשבחה הנובעת מפרסום ההקלות.

שמאי הצדדים מחשיבים את ההשבחה במתודת תחשיב שונה.

ריכוז עמדות הצדדים:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
שווי מ"ר מבונה	7,900 ש"ח/מ"ר. השווי נקבע בהתאם לחילוץ מ"ר מבונה משווי יח"ד בנויות בהתאם לסקר מחירי מכירה של יח"ד בנויות בגוש 5520 לשנים 2022-2023. לטענתו, היות והמועד הקובע הינו בשנת 2023, בה מחירי הנדל"ן היו בתקופת שיא של ביקושים, בעוד שהוא הביא בחשבון עסקאות גם מחודש 02/2022, הרי שהשווי נקבע על הצד הזהיר. היחידות בסקר ההשוואה שנערך, נמכרו "על הנייר" ולכן יש להביא התאמה נוספת.	5,273 ש"ח/מ"ר. השווי נקבע בהתאם לשווי המגרש חלקי זכויות הבניה לדירות מגורים במגרש. שווי המגרש נקבע בהתאם לפדיון הצפוי בפרויקט ללא מע"מ וללא רווח יזמי פחות עלויות הבניה הצפויות בפרויקט. עלויות בניה ישירות: שטח עילי: 40,111,812 ₪. מרפסות זיזיות: 1,666,225 ₪. מרפסות גג: 1,150,500 ₪ מרתפים: 7,215,330 ₪ פיתוח חצר: 1,415,000 ₪ סה"כ עלויות בניה ישירות: **51,557,867 ₪.** עלויות בניה עקיפות: אגרות והיטלי פיתוח עילי כולל מרפסות: 2,854,110 ₪

	לטענתו, עלות הבניה הנטענת ע"י המבקשת בסך של 9,000 ש"ח/מ"ר הינה על הצד הגבוה. מדובר בפרויקט סטנדרטי הכולל בניית קומת מרתף אחת בלבד. שווי מ"ר בנוי ממוצע בהתאם לסקר שהוצג הינו 22,724. בהפחתת 17% מע"מ, 15% יזמות ו-9,000 ש"ח/מ"ר עלויות בניה מתקבל שווי מ"ר מבונה של 7,900 ש"ח במעוגל.	אגרות והיטלי פיתוח מרתף: 793,868 ₪ תכנון ויועצים: 1,254,000 ₪ חיבור חשמל: 199,500 ₪ שיווק ופרסום: 2,722,202 ₪ משפטיות: 2,041,652 ₪ תקורה ופיתוח: 1,031,157 ₪ בצ"מ: 2,577,893 ₪ סה"כ עלויות בניה עקיפות: **13,473,200 ₪.** <u>עלויות מימון</u>: ריבית מעלות בניה ישירה: 3,093,472 ₪ עמלת ליווי: 257,789 ₪ עמלת ערבות חוק מכר: 464,021 ₪ **סה"כ הוצאות מימון- 3,815,349 ₪.** **סה"כ עלויות בניה- 68,847,349 ₪.** <u>פדיון צפוי</u>: דירות רגילות: 115,982,100 ₪ דירות גן: 8,803,706 ₪ דירות פנטהאוז: 7,930,640 ₪ מחסנים במרתף: 3,403,600 ₪ סה"כ: 136,110,100 ₪ בניכוי מע"מ (17%): 116,333,419 ₪ בניכוי יזמות (18%): 98,587,643 ₪ בניכוי עלויות בניה: 68,847,349 ₪ **יתרה לשווי קרקע: 29,740,294 ₪** **שטח בנוי- 5,640.** **מכאן שמתקבל שווי מ"ר מבונה של 5,273 ₪.**
הקלה לתוספת 7 יח"ד	קיימת השבחה בגין תוספת יח"ד וביטול מרכיב השוליות ביח"ד המאושרות עפ"י תכנית.	אין השבחה בגין תוספת יח"ד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	מצב קודם: מקדם שוליות 0.7. שטח שולי 13.85 מ״ר/יח״ד, סה״כ שטח משוקלל ל-50 יח״ד הינו 5,431 מ״ר. מצב חדש: 57 יח״ד בשטח ממוצע של 98.94 מ״ר ללא שטח שולי, סה״כ השטח המשוקלל ל-57 יח״ד הינו 5,639 מ״ר. מתקבלת השבחה בשטח משוקלל של 207.77 מ״ר. לטענתו, קיימת שוליות מובהקת בשטחי הבניה לשיווק. הוא מציין, כי גם לגישת שמאי המבקשת קיימת תמורה כלכלית לביטול שוליות בהיקף 20% לכל יח״ד. לטענתו, לשמאי המבקשת יש טעות מהותית בתחשיב השומה כאשר בהפחתת תוספת שטחי החניה במרתף בגין ההקלה לתוספת 7 יח״ד, הוא מפחית את עלות מלוא שטח המרתף ולא את החלק היחסי. בעקבות תחשיב זה הגיע שמאי המבקשת לשווי מ״ר מבונה של 5,237 ש״ח/מ״ר, תחשיב זה מגלם את כל עלויות הבניה הנטענות על ידי שמאי המבקש. למרות הפחתת מלוא עלויות הבניה שמאי המבקשת מפחית שוב שטחי בניה עודפים לטענתו בהמשך התחשיב.	מצב קודם: מקדם שוליות- 0.8. שטח שולי 13.85 מ״ר, סה״כ שטח משוקלל שולי וראשי ב-50 יח״ד הינו 5,501 מ״ר. מצב חדש: 57 יח״ד בשטח 98.94 מ״ר ללא שטח שולי, סה״כ שטח 57 יח״ד הינו 5,639 מ״ר. השבחה בשטח משוקלל- 138.58 מ״ר. לטענתו, גם בהתאם לנתוני השוק שהוצגו בשומת שמאי המשיבה, לאחר מיון עפ״י שטח דירה ניתן לראות בבירור כי תוספת שטח ליח״ד אינה מפחיתה משווי מ״ר. ולכן לטענתו אין מקום לקביעת מקדם 0.3 בהפרש שטח דירה של 13.85 מ״ר. בנוסף, הוא מציין כי הקטנת שטח יח״ד ותוספת יח״ד מחייב את המבקשת לבצע עבודות בניה נוספות לדירות החדשות. כפי שעולה מתכנית יב/1/255 החניות הנדרשות לא יפחתו מ-1.7 מקומות חנייה/יח״ד. ללא תלות בשטח היח״ד. כמו כן החניות תהיינה תת קרקעיות בהיקף 70%. לפיכך, נוצר מצב שהחניות שנוספו בגין תוספת יח״ד מחייבת את המבקשת לבנות 12 מקומות חנייה תת קרקעיות נוספות ביחס לנדרש במצב הקודם. עלויות הבניה הנוספות שנוצרו בגין הצורך בהגדלת מרתף חניה הינן כדלקמן: 3,000*348 מ״ר=1,044,000 ₪

	כמו כן, בתחשיב שומת המבקשת יש כפל הפחתה, כאשר כל שטחי המרתף הופחתו בחילוץ שווי מ״ר מבונה ובנוסף הופחתו שטחי הבניה במרתף שנית כעלות עודפת להקלה.	
הקלה לניוד שטח לקומת הגג	שטחי הבניה שנויידו לקומת הגג נויידו מקומה ממוצעת בבניין. בנוסף להשבחה שחלה בשטחים אלו עצם שינוי חדרי יציאה לגג לשטחי יח״ד נורמטיבית משביחות גם את שטחים אלו. נערך חישוב נפרד לשטחים המנויידים מהקומות וכן לשטחים המוסבים מחדרי יציאה לגג לשטחים בדירת גג. חדרי יציאה לגג- 140 מ״ר מקדם השבחה- 10% ניוד שטחים ע״ח מרפסת גג- 142.88 מ״ר חושבו לפי במקדם השבחה של 5% תוך ציון כי ההקלות מאפשרות הקמת דירות אופטימליות. <u>מצב הקודם</u>: חדרי יציאה לגג עם מרפסות גג גדולות מאוד. <u>מצב החדש</u>: דירות פנטהאוז עם מרפסות גג תואמות לדירה.	במצב הקודם הותרו חדרי יציאה לגג ואילו במצב החדש מבוקשת הקלה לנייד שטח כדי להפוך את קומת הגג לדירות פנטהאוז. מאחר וקיימת עדיפות לדירות פנטהאוז לעומת דירות דופלקס הרי שנוצרה השבחה. השטח המנויד והקיים שהינו 282.88 מ״ר מקדם השבחה – 7.5%

	הוא סבור, כי השטח המשוקלל שחושב בשומתו הינו על הצד הזהיר.	
הקלה לתוספת קומה	שטח קומה טיפוסית הינו 402.57 מ״ר, מקדם השבחה הינו 2%. שטח משוקלל לחישוב הינו 8.05 מ״ר. ההקלות יחד מאפשרות הקמת דירות אופטימליות. במצב קודם, הוקנו זכויות לחדרי יציאה לגג עם מרפסות גג גדולות מאוד. במצב החדש, מתקבלות יחידות פנטהאוז עם מרפסות גג תואמות עצם שינוי הבינוי, דרש מספר הקלות והשביח את הפרויקט באופן משמעותי. הוא סבור, כי סה״כ השטח המשוקלל שחושב בשומתו, שהינו 8.05 מ״ר, חושב על הצד הזהיר. לטענתו, במידה שתתקבל טענת שמאי המבקשת שהקומה הנוספת חופפת להקלות האחרות, אזי יש לדייק את המקדם המשוקלל להפיכת חדרי היציאה לגג לדירות גג וכן, לניוד השטחים כך שיתאים לתמורה הכלכלית הנוצרת מהקלות אלו.	בפועל לא נוספה קומה למבנה. במצב הקודם הותרה בנייה של 15 קומות כולל קומת קרקע וגג ובפועל נבנה מבנה בן 15 קומות כולל קומת קרקע וגג. היתרון שנוצר הוא שבמקום לבנות קומה עליונה עם חדרי יציאה לגג נבנות דירות גג והשבחה בגין כך הובאה בחשבון בסעיף הקודם.

הקלה בקו בניין אחורי למבנה	שטח חורג: 9.2 מ״ר בקומה, 10 קומות, סה״כ 92 מ״ר. מקדם השבחה: 15%	אין מחלוקת לגבי השטחים. מקדם ההשבחה: כ-10%.
הקלה בקו בניין למרפסות זיזיות	שטח חורג מקווי בניין בקומות 1-9: 3.43 מ״ר לקומה. שטח חורג בקומה 10: 33.12 מ״ר מקדם השבחה- 6%	קומות 1-9: 3.43 מ״ר X 9 קומות X 5,273 ש״ח X 30% X 10% = 4,883 ₪. קומה 10: 33.43 מ״ר X 5,273 ש״ח X30% X 10% = 5,239 ₪.

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>:

<u>תוספת יח״ד</u>:

<u>שווי מצב קודם</u>:

שטח עיקרי ראשי	-	98.94 מ״ר
מקדם שוליות	-	1
שטח עיקרי שולי	-	13.85 מ״ר
מקדם שוליות	-	0.7
שטח עיקרי שולי משוקלל	-	9.7 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי משוקלל	-	108.63 מ״ר
מס׳ יח״ד	-	50
שטח אקוו׳ במצב הקודם	-	5,432 מ״ר

<u>שווי מצב חדש</u>:

שטח עיקרי ראשי	-	98.94 מ״ר
מקדם שוליות	-	1
מס׳ יח״ד	-	57
שטח אקוו׳ במצב הקודם	-	5,639 מ״ר
סה״כ תוספת שטח משוקלל	-	207.77 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	7,900 ₪
השבחה	-	1,641,383 ₪
היטל השבחה	-	820,691 ₪

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ניוד שטח לקומת הגג:

חדר יציאה לגג	-	140 מ״ר
מקדם השבחה	-	10%
ניוד שטחים ע״ח מרפסת גג	-	142.88 מ״ר
מקדם השבחה	-	5%
שטח משוקלל לחיוב	-	21.14 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	7,900 ₪
השבחה	-	167,006 ₪
היטל השבחה	-	83,503 ₪

תוספת קומה:

שטח קומה טיפוסי	-	402.57 מ״ר
מקדם השבחה	-	2%
שטח משוקלל לחיוב	-	8.05 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	7,900 ₪
השבחה	-	63,595 ₪
היטל השבחה	-	31,798 ₪

חריגה מקו בניין אחורי למבנה:

שטח חורג בקומות	-	92 מ״ר (9.2 מ״ר * 10 קומות)
מקדם השבחה	-	15%
שטח משוקלל לחיוב	-	13.8 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	7,900 ₪
השבחה	-	109,020 ₪
היטל השבחה	-	54,510 ₪

חריגה מקו בניין למרפסות זיזיות:

שטח חורג לקומה (קומות 1-9)	-	3.43 מ״ר
מס׳ קומות	-	9
שטח חורג לקומה 10	-	33.12 מ״ר
מקדם השבחה	-	6%
שטח משוקלל לחיוב	-	3.84 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	7,900 ₪
השבחה	-	30,336 ₪
היטל השבחה	-	15,168 ₪

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב שומת המבקשת:

תוספת 7 יח"ד:

שווי מצב קודם:

שטח עיקרי ראשי	-	98.94 מ"ר
מקדם שוליות	-	1
שטח עיקרי שולי	-	13.85 מ"ר
מקדם שוליות	-	0.8
שטח עיקרי שולי משוקלל	-	11.08 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי משוקלל	-	110.02 מ"ר
מס' יח"ד	-	50
שטח אקוו' במצב הקודם	-	5,501 מ"ר

שווי מצב חדש:

שטח עיקרי ראשי	-	98.94 מ"ר
מקדם שוליות	-	1
מס' יח"ד	-	57
שטח אקוו' במצב הקודם	-	5,639.58 מ"ר
סה"כ תוספת שטח משוקלל	-	138.58 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	-	5,273 ₪
יתרון מתוספת 7 יח"ד	-	730,732 ₪
הגדלת מרתף חניה בשטח	-	348 מ"ר
עלות בניה למ"ר מרתף חניה	-	3,000 ₪
סה"כ עלות בניית מרתף חניה	-	1,044,000 ₪
השבחה	-	אין השבחה

ניוד שטח לקומת הגג:

השטח המנויד והקיים	-	282.88 מ"ר
מקדם השבחה	-	7.5%
שטח משוקלל לחיוב	-	21.216 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	-	5,273 ₪
השבחה	-	111,872 ₪
היטל השבחה	-	55,936 ₪

תוספת קומה:

אין השבחה.

חריגה מקו בבניין אחורי למבנה:

שטח חורג בקומה	-	9.2 מ״ר
מס׳ קומות	-	10
מקדם שיפור תכנוני	-	10%
שטח משוקלל לחיוב	-	9.2 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	5,273 ₪
השבחה	-	48,512 ₪
היטל השבחה	-	24,256 ₪

חריגה מקו בבניין למרפסות זיזיות:

שטח חורג לקומה (קומות 1-9)	-	3.43 מ״ר
מס׳ קומות	-	9
שטח חורג לקומה 10	-	33.12 מ״ר
מקדם מרפסת	-	30%
מקדם השבחה	-	10%
שטח משוקלל לחיוב	-	1.9197 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	5,273 ₪
השבחה	-	10,122 ₪
היטל השבחה	-	5,061 ₪

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הכרעה:

הצדדים חלוקים כאמור לגבי שווי מ״ר מבונה למועד הקובע, מקדמי השווי, עצם ההשבחה הנובעת מההקלות לתוספת יח״ד ולתוספת קומה.

שווי מ״ר מבונה למועד הקובע:

הצדדים חלוקים על הגישה לקביעת שווי מ״ר מבונה.

שמאי המשיבה ניתח עסקאות השוואה בסביבה וקובע שווי של 7,900 ש״ח/מ״ר, בעוד ששמאי המבקשת מחלץ את שווי מרכיב הקרקע במעין דו״ח אפס וקובע שווי של 5,273 ש״ח/מ״ר.

רצ״ב סקירת עסקאות השוואה וניתוחן:

עסקאות מכר לדירות חדשות בסביבה						
דירות 5 חדרים						
מס׳	תאריך	גו״ח	קומה	שטח במ״ר	מחיר תמורה בש״ח	שווי למ״ר בנוי בש״ח
1	**16/04/2024**	**5520/170**	**4**	**123**	**₪ 2,831,523**	**22,154**
2	**16/04/2024**	**5520/170**	**8**	**123**	**₪ 2,841,170**	**23,099**
3	**15/04/2024**	**5520/170**	**6**	**123**	**₪ 2,390,000**	**18,618**
4	**14/04/2024**	**5520/170**	**7**	**123**	**₪ 2,856,523**	**23,224**
5	**14/04/2024**	**5520/170**	**5**	**123**	**₪ 2,836,523**	**22,195**
6	11/02/2024	5520/90	1	123	₪ 2,920,000	23,740
7	22/08/2022	5520/74	2	121	₪ 2,750,000	22,727
8	12/09/2022	5520/74	5	121	₪ 2,790,000	23,058
9	28/06/2022	5520/74	4	121	₪ 2,790,000	23,058
10	19/06/2022	5520/74	6	121	₪ 2,835,000	23,430
11	09/06/2022	5520/85	7	126	₪ 2,860,000	22,698
12	17/05/2022	5520/75	1	121	₪ 2,790,000	23,058
13	09/05/2022	5520/74	3	121	₪ 2,680,000	22,149
14	29/04/2022	5520/85	4	126	₪ 2,785,000	22,103
ממוצע	**10/1/2023**			**122.6**	**₪ 2,781,621**	**₪ 22,522**
ממוצע מעוגל						**₪ 22,520**

עסקאות מכר לדירות חדשות בסביבה						
דירות 4 חדרים						
מס׳	תאריך	גו״ח	קומה	שטח במ״ר	מחיר תמורה בש״ח	שווי למ״ר בנוי בש״ח
1	23/06/2024	5520/170	4	102	₪ 2,641,523	₪ 25,897
2	14/04/2024	5520/170	13	102	₪ 2,780,000	₪ 27,255
3	31/03/2024	5520/170	6	102	₪ 2,510,000	₪ 24,608
4	15/11/2023	5520/88	2	105	₪ 2,430,000	₪ 23,143
5	25/03/2024	5520/170	4	105	₪ 2,475,000	₪ 23,571
6	25/03/2024	5520/170	5	105	₪ 2,480,000	₪ 23,619
7	25/03/2024	5520/170	6	105	₪ 2,510,000	₪ 23,905
ממוצע	22/03/2024			103.7	₪ 2,546,646	₪ 24,571
ממוצע מעוגל						₪ 24,570

בהתאם לניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס הנדון, הגעתי למסקנה כי שווי מ״ר בנוי בסביבה לדירות 5 חדרים הינו 22,520 ₪ ולדירות 4 חדרים הינו 24,570 ₪.

היות שממוצע הדירות הינו לשטח דירות שבין 4 חד׳ ל-5 חד׳ (שטח פלדלת כולל ממ״ד ממוצע לאחר ההקלה הינו כ-111 מ״ר) חושב ממוצע שווי של כ-23,545 ש״ח ובמעוגל 23,550 ש״ח.

משווי זה בוצע חילוץ שווי מ״ר מבונה לאחר הפחתת מע״מ (17%), רווח יזמי (20%), ועלויות בניה בסך 10,000[2] ש״ח/מ״ר, הגעתי למסקנה כי שווי מ״ר מבונה פלדלת הינו 6,800 ₪.

להלן תחשיב שווי מ״ר מבונה לפי גישת השווי השיורי:

תחשיב שווי הקרקע בהתאם לגישת השווי השיורי		
מרכיב	מקדם/עלות	
שווי מ״ר בנוי		23,550 ₪
בניכוי מע״מ	1.17	20,128 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.20	16,773 ₪
בניכוי עלויות בניה ללא מע״מ	10,000 ₪	6,773 ₪
שווי מ״ר מבונה מעוגל		6,800 ₪

<u>תוספת יח״ד</u>:

בהתאם לטענת שמאי המשיבה השטח השולי המתבטל ע״י תוספת 7 יח״ד הינו 13.85 מ״ר עבור 50 יח״ד כאשר השוליות במצב הקודם חושבה במקדם 0.7.

[2] לפי מחירון ״דקל״ בתוספת עלויות עקיפות.

לפי שמאי המבקשת השטח השולי המתבטל ע"י תוספת 7 יח"ד הינו 13.85 מ"ר עבור 50 יח"ד כאשר השוליות במצב הקודם חושבה במקדם 0.8.
לטענת שמאי המבקשת תוספת 7 יח"ד מחייבת את הגדלת המרתף וכתוצאה מכך עלות הבניה גבוה מההשבחה הצומחת מביטול השוליות ומכאן שבפועל לא נוצרת השבחה מהגדלת מס' יח"ד.

לפי נתוני ההשוואה יש הבדל מובהק בשווי מ"ר בנוי בין דירות 4 חדרים לדירות 5 חדרים כאשר דירות 5 חדרים גדולות בשטחן בממוצע ב-18.9 מ"ר מדירות 4 חדרים ונמכרות ב-234,975 ₪[3] בממוצע יותר מדירות 4 חדרים, כתוצאה מכך ניתן להסיק שבהפרש של 18.9 מ"ר בשטח הדירה, ישנה שוליות של כ-55.4% (מקדם 0.45) ולכאורה כמעט ולא היתה כלל כדאיות בניה ללא התחשבות בעלויות בניה שוליות והעובדה שהיזם כבר מרוויח בבניית הפרוייקט עצמו.
בביטול השוליות בשטח של 13.85 מ"ר ישנה שוליות קטנה יותר, לכן מתקבל תחת הנחה של שינוי לינארי מקדם שוליות מותאם של כ-41%.
אני דוחה את הטענה בגין עלויות החניה היות שעלויות הבניה שחושבו על ידי כוללות עלויות חניה תת קרקעית המגולמת בעלות הבניה למ"ר.

להלן תחשיב מקדם שוליות:

הפרש בין דירות 122.6 מ"ר לדירות 103.7 מ"ר	
מרכיב	
שווי שטח שולי	234,975 ₪
שטח שולי במ"ר	18.9
שווי מ"ר שולי ממוצע בין דירת 4 חד' לדירת 5 חד'	12,461 ₪
שווי מ"ר שולי ביחס לשווי ממוצע דירת 5 חד'	55.4%
שווי שולי למ"ר בודד	2.94%
שווי שולי ל-13.85 מ"ר	59%
מקדם שוליות לשטח של 13.85 מ"ר (1-)	41%

לאור האמור ולאחר התאמות, אני סבור, שניתן לקבל את מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה שהינו על הצד הזהיר.

<u>הערה</u>:
קיבלתי את המקדם שהינו כאמור על הצד הזהיר וזאת על מנת להניח את דעת הצדדים כי ככל שלמאות המפורט עדיין נוצרה עלות עודפת מסויימת לעניין החניה היא תגולם כבר במקדם השוליות שהינו על הצד הנמוך והזהיר.

[3] ממוצע דירות 4 חד' בטבלה שצורפה 2,546,646 ש"ח וממוצע דירות 5 חדרים בטבלה שצורפה 2,781,621 ש"ח, הפרש השווי הינו 234,975 ש"ח.

<u>ניוד שטח לקומת הגג:</u>

הקלה לניוד שטחים לקומת הגג, לטובת בניית שתי דירות פנטהאוז על חשבון 140 מ״ר חדרי גג ו- 142.88 מ״ר מיח״ד מקומות הנמוכות מקומה הגג.

שמאי המשיבה מחשב 140 מ״ר על חשבון חדרי הגג במקדם 0.1 וניוד של 142.88 מ״ר מהקומות התחתונות על חשבון מרפסות הגג במקדם 0.05.

שמאי המבקשת מחשב את כל השטחים המנויידים שהינם 282.88 מ״ר במקדם 0.075.

לפי שמאי המבקשת השטח המושבח המשוקלל גבוה יותר מהשטח המושבח המשוקלל בתחשיב שמאי המשיבה.

ניוד 142.88 מ״ר מקומות נמוכות מקומת הגג אל קומת הגג יצר השבחה של השטחים בנקודות כדלקמן:

פעולה זו הביאה לביטול שטחים שוליים, השטח שנויד משאר היחידות הינו 142.88 מ״ר, כאשר השטח הממוצע שנלקח מכל יח״ד הינו 2.59 מ״ר. ביטול שטחים שוליים חושב במסגרת חישוב השוליות בתוספת יח״ד ולא יחוייב שנית כדי למנוע כפל חיוב.

ניוד השטחים מקומות מתחת לקומת הגג מביא להעלאת הערך של השטחים בהתחשב שבבניין בן 15 קומות, קומה 7 מהווה את הקומה האמצעית, השטחים שנוידו הושבחו ב-8 קומות.

על פי מקדם השבחה של 1.5% לקומה, מתקבלת השבחה של 12% לשטח המנויד.

דירות פנטהאוז נחשבות דירות יוקרתיות יותר מדירות טיפוסיות.

עפ״י סקר שערכתי בסביבה שווי דירות פנטהאוז עולה ב-15% על שווי דירות טיפוסיות.

לפיכך, אני סבור, כי יש לתת מקדם התאמה של 1.15 בין דירות פנטהאוז לדירות טיפוסיות.

להלן תחשיב לשווי מ״ר לדירות גג:

עסקאות מכר לדירות גג בסביבה									
תאריך	גו״ח	מס׳ חד׳	קומה	שנת בניה	שטח במ״ר	מס׳ יח״ד בבניין	מחיר (ש״ח)	שווי למ״ר בנוי (ש״ח)	קומות (ש״ח)
07/06/2023	5520/75	6	7	2023	151	19	4,150,000	27,483	7
03/04/2023	5520/74	6	7	2022	151	19	4,300,000	28,477	7
30/10/2022	5520/74	6	7	2021	151	19	4,500,000	29,801	7
06/10/2022	5520/74	6	7	2021	170	19	4,360,000	25,647	7
שווי מ״ר בנוי בממוצע								**27,900**	

להלן סקר עסקאות למכר דירות 6 חדרים שאינן דירות פנטהאוס:

תאריך	חלקה	מס' חד'	קומה	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר (ש"ח)	מקדם קומה	מחיר תמורה מתואם (ש"ח)	שווי למ"ר בנוי (ש"ח)
30/10/2022	180	6	1	2021	142	3,168,000	1.09	3,453,120	24,318
26/10/2022	73	6	1	2021	142	3,200,000	1.09	3,488,000	24,563
25/10/2022	73	6	2	2021	142	3,230,000	1.075	3,472,250	24,452
03/07/2022	178	6	1	2021	142	3,150,000	1.09	3,433,500	24,180
28/06/2022	178	6	3	2021	142	3,180,000	1.06	3,370,800	23,738
21/06/2022	178	6	2	2021	142	3,150,000	1.075	3,386,250	23,847
ממוצע									**24,200**

להלן תחשיב הפרשי שווי בין דירות גג לדירות טיפוסיות:

שווי מ"ר בנוי בממוצע לדירות טיפוסיות	24,200
שווי מ"ר בנוי בממוצע לדירות גג	27,900
מקדם בין דירות גג לדירות טיפוסיות	1.15

לפיכך מקדם ההשבחה הכולל לשטח המנוייד הינו 1.228 קרי, תוספת שווי של 22.8%.

היות שהתוספת הינה ע"ח שטח מרפסות גג שוליות בחדרי יציאה בהם קיים שטח מרפסות גדול מאוד יופחת מקדם של 25% אזי במרכיב זה לא נוצרה השבחה.

לאור העובדה ששני מרכיבי ההשבחה שזורים זה בזה יבוצע קיזוז בגין מרכיב זה במסגרת התחשיב.

<u>הקלה לתוספת קומה</u>:

במצב הקודם הותרו קומת קרקע + 13 קומות + קומת גג ובמצב החדש הותרו קומת קרקע + 14 קומות + קומת גג טכני.

לטענת שמאי המשיבה קיימת השבחה בתוספת קומה בשטח 402.57 מ"ר ולפיכך חושב מקדם השבחה של 2% לשטח המושבח ומתקבל שטח משוקלל של 8.05 מ"ר.

בהתאם לשמאי המבקשת לא נוספה קומה למבנה ביחס למצב הקודם שבו הותרה בנייה של 15 קומות כולל קומת קרקע וגג כך שההשבחה כבר מגולמת בסעיף תחשיב הניוד לגג.

בהתאם לתכנית 404-0289421, מספר הקומות המותר הינו 15 קומות כולל קומת קרקע וגג.

בתכנית הבקשה להיתר המבוקשת, מצוין כי מבוקשות 16 קומות, כולל קומת קרקע וגג, לכן ישנה תוספת של קומה במצב החדש. על פי חישוב שטח עיקרי לקומה טיפוסית, שטח קומה טיפוסית לפני הקומות הבנויות בנסיגה הינו 402.57 מ"ר אך שטח קומה ממוצע הינו 385 מ"ר.

כתוצאה מהוספת הקומה נוצרות 2 השבחות כדלקמן:
האחת מעצם הבניה בקומה אחת גבוהה יותר.
השניה מעצם אפשרויות התכנון הגדולות יותר. היות ובוצע חיוב נפרד בגין ביטול השוליות וכן בגין ניוד שטחים לקומת הגג אני סבור, שכדי להמנע מכפל חיוב נכון לקבל את גישת שמאי המשיבה בעניין זה שהינה חיוב בגין תוספת קומה במובן של העלאת שטחי הבניה לקומה גבוה יותר בלבד.

אני סבור, כי מקדם ההשבחה הראוי לתוספת הקומה הינו 1.5% וזאת בהתאם לנתונים העולים מעסקאות ההשוואה. לעניין זה יוער, כי גם בעסקאות ההשוואה לא קיימת מובהקות מלאה בעניין זה.

<u>הקלה לחריגה מקו בבניין אחורי למבנה</u>:
אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי השטח הכלול בתחום ההקלה, אלא על מקדם ההשבחה בלבד.
שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה 0.15 ושמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 0.1.
מבדיקתי עולה, כי השטח המבוקש ניתן לבניה גם ללא אישור ההקלה, לכן ההקלה תורמת לשווי הנכס בהיבט של שיפור תכנוני בלבד, כפי שגם מוסכם על הצדדים.
לפיכך, אני מאמץ את עמדת שמאי המבקשת, שמקדם ההשבחה הראוי לשטח החורג מקו בניין אחורי למבנה הינו 0.1.

<u>חריגה מקו בבניין למרפסות זיזיות</u>:
בקומות 1-9 המרפסות חורגות מקו הבניין בשטח של 3.43 מ״ר.
בקומה 10 המרפסות חורגות מקו הבניין בשטח 33.12 מ״ר.
אין מחלוקת בין שמאי הצדדים על שטחי החריגה מקו הבניין, אלא מחלוקת על מקדם ההשבחה לחיוב בלבד, כאשר שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה כולל של 0.06 ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 0.3 למרפסות ומקדם 0.1 להשבחה, בסה״כ מקדם כולל של 0.03.
בחנתי את השטחים המוסכמים על הצדדים ומצאתי כי אין מקום לשינוי משטחים אלו.
מבדיקתי עולה, כי, השטח המבוקש ניתן לבניה גם ללא אישור ההקלה, אישור ההקלה תורם לשווי הנכס בהיבט של שיפור תכנוני בלבד, כפי שגם מוסכם על הצדדים.
אני סבור כי ניתן לאמץ את עמדת שמאי המשיבה כי מקדם ההשבחה הראוי לשטח החורג מקו בניין אחורי בהתייחס גם למקדם שווי מרפסת הינו 0.06 וזאת בהתאם למקדם שווי מרפסת של 0.3 ומקדם שיפור תכנוני של 0.2.

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 :

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;

(3) 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;.....

12.2 במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת ההקלות בלבד וזאת לאור העובדה שאין מחלוקת לגבי אומדן היטל השבחה בגין כלל התכניות החלות על המקרקעין שנישומו בעבר או שאינן משביחות את הנכס.

12.3 מאפייני המיקום והסביבה.

12.4 מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5 התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתר הבניה שהופק לנכס.

12.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

12.7 המועד הקובע.

12.8 מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9 חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.10 חושבה תרומת ההקלות לביטול מרכיב השוליות ביחידות הנבנות.

12.11 לאור חלופות המימוש בבניה חושבה חלופת בניה שאינה כוללת חיוב בגין שטחי הממ"ד בהתאם להחלטת ועדת ערר (י-ם) 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**.

13. תחשיב ההשבחה

הקלה לתוספת יח"ד:

תחשיב ההשבחה בגין הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	
מצב קודם	
מרכיב	
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	5,639
מס' יח"ד במצב הקודם	50
שטח במ"ר עיקרי ראשי ממוצע ליח"ד במצב קודם	98.94
שטח במ"ר עיקרי שולי ממוצע ליח"ד במצב קודם	13.85
מקדם שוליות	0.70
סה"כ שטח משוקלל	5,432
מצב חדש	
מרכיב	
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	5,639
מס' יח"ד במצב החדש	57
שטח במ"ר עיקרי ראשי ממוצע ליח"ד במצב חדש	98.94
סה"כ שטח משוקלל	5,639
תחשיב	
שטח מושבח במ"ר משוקלל	**207.77**
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,800
סה"כ אומדן ההשבחה במעוגל	**₪ 1,412,840**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הקלה לניוד שטחים לקומת הגג והסבת חדרי יציאה לגג לדירות פנטהאוס:

תחשיב השבחה להקלה בניוד שטחים לקומת הגג	
תיאור	שטח במ״ר
הסבת חדרי יציאה לגג	
חדרי יציאה לגג	140
מקדם חדרי יציאה לגג ביחס לדירות רגילות[4]	0.75
מקדם מרפסת גג[5]	0.3
מקדם שווי משוקלל בפרוייקט זה (בנטרול השפעות אחרות ורק לצורך תחשיב הקלה זו)	1.00
מקדם כדירת פנטהאוס	1.15
מקדם השבחה משוקלל	0.15
שטח משוקלל לחיוב	21
ניוד שטחים מקומות תחתונות	
שטח מנוייד	142.88
מקדם השבחה לשטח המנויד ללא מרכיב ביטול שוליות	0.228
מקדם מרפסת גג מצב קודם	0.25
הדלתא של מקדם השווי	0.022
שטח משוקלל לחישוב	-3.14
סה״כ שטח משוקלל לחישוב ההשבחה בגין ניוד שטחים	17.86
שווי מ״ר מבונה	6,800
השבחה במעוגל	**121,400**

[4] חדרי יציאה לגג יוצרים פגיעה בשטח הקומה התחתונה עקב הצורך בבניית מדרגות פנים. במבנה בו שטח חדר היציאה לגג הינו 35 מ״ר, שטח מדרגות פנים ממוצע של 5 מ״ר המופחת למקדם שווי של 0.5 (בהנחה שהשטח עדיין יכול לשמש כשטח אחסנה) נקבל פגיעה יחסית של 7.715% = 35 / 2.5 ביחס לשטח הבנוי ומכאן מתקבל מקדם של כ- 24.5% ביחס לשטח המבונה ונחשב מקדם שווי ממוצע במצב הקודם של 0.75.

[5] היחס בפרוייקט זה בין השטח הבנוי בגג (282.88 מ״ר) לשטח המרפסות בגג (310.78 מ״ר) הינו כמעט יחס של 1:1 ולכן נתייחס ליחס זה לאינדיקציה של שטחי המרפסות היות ששטח מרפסת חדרי היציאה לגג אינו מגולם ושטח המרפסות בפנטהאוסים הינו מגולם בניתוח עסקאות ההשוואה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הקלה לתוספת קומה:

תחשיב ההשבחה בגין הקלה לתוספת קומה	
מרכיב	
שטח קומה טיפוסית	385
מקדם השבחה	0.015
שטח מושבח במ"ר משוקלל	**5.775**
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,800
סה"כ אומדן ההשבחה	**₪ 39,270**

הקלה בקו בניין אחורי למבנה:

תחשיב ההשבחה בגין הקלה בקו בניין אחורי למבנה	
מרכיב	
היקף השטח החורג מעבר לקו הבניין האחורי במ"ר	9.2
מס' קומות	10
מקדם השבחה	0.1
שטח מושבח במ"ר משוקלל	**9.2**
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,800
סה"כ אומדן ההשבחה	**₪ 62,560**

הקלה בקו בניין למרפסות זיזיות:

תחשיב ההשבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין	
מרכיב	
שטח המרפסות החורגות לקומות 1-9	3.43
מס' קומות	9
שטח המרפסות החורגות לקומה 10	32.12
סה"כ שטח מרפסות	62.99
מקדם שיפור תכנוני	0.06
שטח מושבח במ"ר משוקלל	**3.78**
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,800
סה"כ אומדן ההשבחה	**₪ 25,700**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סיכום ההשבחות בגין ההקלות השונות שאושרו בבקשה להיתר בניה:

מרכיב ההשבחה	סה"כ בש"ח
הקלה לתוספת 7 יח"ד	1,412,840 ₪
הקלה לניוד שטח לקומת הגג	121,400 ₪
הקלה לתוספת קומה	39,270 ₪
הקלה להגדלת קו בניין אחורי	62,560 ₪
הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין	25,700 ₪
סה"כ השבחה	1,661,770 ₪
סה"כ היטל השבחה	830,885 ₪

14. החלטה

14.1 לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 170, בגוש 5520, מגרש 1060 לפי תכנית 404-0289421, רחוב נעמי שמר 14, שכונת נאות שמיר, חלה השבחה עקב אישורן של ההקלות המפורטת להלן, במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	20/04/2023	1,661,770 ₪	830,885 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2 הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com