שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 18.3.2014

מספר : 130747א
גוש : 12795
חלקה : 8 (חלק)
מגרש : **103**

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה
<u>על ידי השמאי גדי דגני</u>

לכבוד
הנישום – עו"ד אמיר חן (בנאמנות)
<u>על ידי השמאי גיל קידר</u>

<u>שומה מכרעת לנושא היטל השבחה בגין תכנית נת/18/547א'</u>

<u>גוש 8242 חלקה 235 (חלק) רחוב האר"י נתניה</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 22.7.2013 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין תכנית נת/18/547א' (להלן – "**תכנית 18/547א'**") זאת לגבי חלקה 235 בגוש 8242 (להלן – "**החלקה**").
על החלקה אושרה בתכנית 18/547א', בניית שני בנייני מגורים :
בנין דרומי שבנייתו כיום בשלב סופי, ו**בנין צפוני שבנייתו החלה והוא נשוא שומת השבחה זו** (להלן – "**הבנין**").

1.2 בגין מימוש מלא, בדרך של הוצאת היתר בניה לבנין, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
שומת הועדה של השמאי גדי דגני מיום 20.5.2013.
שומת הנישום של השמאי גיל קידר מיום 18.8.2013.

1.3 **המועד הקובע להשבחה** 15 – יום ממועד פרסום תכנית **נת/18/547א'** למתן תוקף (כמוסכם על שמאי הצדדים) – **4.4.2013**.

2. **<u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בחלקה</u>**

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>
השמאי גיל קידר מטעם הנישום שלח את שומתו מיום 20.5.2013, על נספחיה.
בישיבה מסר תיקון בכתב של תחשיב שומתו.
השמאי גדי דגני מטעם הועדה :

א. שומתו מיום 18.8.2013.
ב. תגובתו מיום 12.9.2013 לשומת הנישום (להלן – "**תגובת הועדה**"), על נספחיה.
ג. תיקונים מיום 12.2.2013 לפרוטוקול הישיבה.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 7.10.2013.

בישיבה השתתפו :

השמאי גדי דגני – שמאי הועדה

השמאי גיל קידר – שמאי הנישום

ב. נוהל הישיבה היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים.

שמאי הועדה שלח תיקונים לפרוטוקול הישיבה, כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.

2.3 <u>ביקור בחלקה ובסביבתה</u>

א. הביקור נערך על ידי ביום 11.3.2014. כמסוכם בישיבה ערכתי את הביקור לבדי.

ב. נסקרו חלקה 235, הבנין, וסביבתם.

נסקרו מבחוץ גם בנינים נשוא עסקאות השוואה שהציגו שמאי הצדדים.

נושאים רלוונטיים של הביקור יפורטו בהכרעותי.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 5.8.2013 (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותן בחוק המקרקעין).

3.2 גוש 8242 חלקה 235 נתניה.

שטח החלקה – 4,400 מ"ר.

3.3 לחלקה בעלים רבים.

3.4 על החלקה רשומות מספר רב של משכנתאות לטובת הבעלים השונים.

בנוסף קיימות מספר הערות, ביניהן הערות אזהרה לפי סעיף 126, הערות על יעוד לפי תקנה 27, וצווי עיקול.

כל אלו אינם רלוונטיים לשומה מכרעת זו.

3.5 אין מחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא הזכויות בחלקה.

שומת השבחה זו מתייחסת כאמור ל**בנין הצפוני** (לעיל ולהלן – "**הבנין**"), אשר בהליכי בניה על החלק הצפוני של החלקה.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

4. **<u>מיקום החלקה ותאורה במועד הביקור</u>**

4.1 לחלקה צורה אי רגולרית (מלבנית עם מגרעת מלבנית בפינתה הצפון-מערבית, ושטחה **4,400 מ"ר**.

4.2 החלקה ממערב לכביש 2 בקרבת "קאנטרי קלאב נתניה". לחלקה חזית דרומית לרחוב האר"י שהינו רחוב דו סטרי רחב, המהווה עורק תחבורה ראשי בעיר בכוון מערב-מזרח (חלקו המזרחי עובר בגשר מעל כביש 2, ומחבר את מערב העיר לשכונות המגורים החדשות ולאזור התעשייה שבמזרח העיר). השכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע מבניה ותיקה, לצד מספר פרויקטים חדשים של בנייה רוויה (כולל מגדלי מגורים חדשים בני 26 קומות שבנתה חברת "דמרי" הממוקמים בקרבת החלקה (כ- 100 מטר ממזרחה), ומהווים עסקאות השוואה לנושא השווי), ומספר מגרשים לא מבונים. לחלקה חזית צפונית לרחוב אלחריזי (רחוב פנימי צר ללא מוצא).

4.3 החלקה מחולקת ל- 2 יעודים (ראה סעיף 5.3 להלן) : מגורים בשטח של 3,733 מ"ר, ושפ"פ (רצועה בצורת האות "ו" בגבול המערבי של החלקה) בשטח של 667 מ"ר.
על חלק החלקה המיועד למגורים – שני בניינים :
בנין דרומי (9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת) שבמועד הביקור בנייתו כמעט הסתיימה.
הבנין הצפוני הנדון (יפורט בסעיף 5.3) שבמועד הביקור היה בסוף עבודות שלד של קומת הקרקע.

5. **<u>תכנון ורישוי</u>**

5.1 יוזכרו להלן בתמצית **רק התכניות הרלוונטיות** לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר חלו בעבר או חלות כיום על החלקה, ואשר יש להן השפעה על נושא ההשבחה. אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי עצם האמור בתכניות הנ"ל. המחלוקת הינה בנושא משמעות התכניות ופרשנותן לגבי ההשבחה הנטענת על ידי שמאי הועדה.

5.2 **<u>תכניות במצב קודם</u>**

<u>תכנית נת/13/547</u> <u>י.פ. 4506 מיום 23.3.1997</u>

מגרש מס' 3 (כיום חלקה 235) סווג כאזור מגורים ג' מיוחד.

ב- "טבלת יעודי השטחים והוראות הבניה" נקבעו לגבי מגרש מס' 3 הוראות בניה :

שטח המגרש – 4,400 מ"ר.

מס' קומות מרבי – קומת עמודים + 5 קומות + קומת גג.

מס' יח"ד מרבי – 44 יח"ד.

שטח עיקרי – 111.55% משטח המגרש.

שטחי שירות – 49.68% משטח המגרש, במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליה, כאשר בקומות מעל קומת העמודים מהווים שטחי השירות 20% משימושים העיקריים.

מרתף חניה – 62.73% משטח המגרש, מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

תכנית נת/18/547 (להלן – **תכנית 18/547**") י.פ. 5463 מיום 28.11.2005

על פי תשריט התכנית, חלקה 235 סווגה ליעוד אזור מגורים ג מיוחד 1 בשטח של 3,740 מ"ר, כאשר בפינה הדרום- מזרחית של החלקה יעוד לשפ"פ בשטח של 660 מ"ר.

על פי הוראות התכנית, על השטח המיועד למגורים מותרים לבניה 2 בניינים; "בנין A" (הדרומי) בן 9 קומות + דירות גן + דירות גג/חדרים על הגג, ו- "**בנין B**" (**הצפוני הנדון**) בן 15 קומות + דירות גן + דירות גג/חדרים על הגג.

בסה"כ ב- 2 הבניינים – 100 יח"ד.

בתקנון התכנית נקבעו לגבי שני הבניינים **במשותף** הוראות בניה כדלקמן :

שטח עיקרי – בקומות : 10,500 מ"ר לפי 100 דירות X 105 מ"ר לדירה, קומת עמודים מפולשת – עד 60 מ"ר לחדר כושר.

שטח שירות על קרקעי – בקומות : 4,500 מ"ר, קומת עמודים מפולשת – בתכסית הקומה שמעליה.

שטח שירות תת קרקעי – מרתף חניה בגבולות המגרש למעט קו בנין קדמי 5 מטר.

כל החנייה תהייה תת קרקעית, שינוי לענין זה יחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.

על פי סעיף 15.3 בתקנון התכנית, השפ"פ מיועד לגנון, למתקני שעשועים ולמתקני תשתית תת קרקעיים בלבד, ולא תותר בו כל בניה על קרקעית למעט מצללות.

5.3 **תכנית במצב חדש**

תכנית נת/18/547א' (לעיל ולהלן – **תכנית 18/547א'**") י.פ. 6566 מיום 20.3.2013

על פי תשריט התכנית סווגה חלקה 235 ליעוד מגורים ד' בשטח של 3,733 מ"ר, כאשר רצועה בצורת האות "ו" בגבול המערבי של החלקה בשטח של 667 מ"ר מיועדת לשפ"פ עם חניה תת קרקעית.

על חלק החלקה המיועד למגורים, ייבנו 2 בניינים :

הבנין הצפוני (**הנדון**) הכולל **62 יח"ד** : מרתף + 17 קומות מגורים, כולל קומת כניסה בגובה כפול ודירות גן + גג טכני.

הבנין הדרומי הכולל 38 יח"ד : קומת קרקע ובה 4 דירות גן + 9 קומות מגורים הכוללות דירות גג + חדרים טכניים.

התכנית מתירה בניית קומת מרתף חניה אחת בלבד תחת כל תא השטח כולל השפ"פ, יתרת החניות תבוצע בקומת הקרקע.

להלן הוראות רלוונטיות לגבי שני הבניינים **במשותף** מתוך "טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" שבתקנון התכנית :

שטח עיקרי – 10,500 מ"ר + 60 מ"ר לחדר כושר.

שטחי שירות עילי – 4,500 מ"ר.

שטח שירות תת קרקעי – תותר בניית מרתף חניה, מתקנים טכניים וחדרי שירות מתחת לשפ"פ.

תכסית – 45% משטח המגרש.

מס' יח"ד – 100.

5.4 **<u>רישוי</u>**

נמסרה לי תכנית הגשה מס' 20120316 לא חתומה (להלן – "**תכנית ההגשה**").

מוסכם על שמאי הצדדים כי זו תכנית ההגשה נשוא שומתי המכרעת.

תכנית ההגשה מתייחס ל- **הקמת בנין חדש בן 16 קומות + מרתף + חדר טכני על הגג מאגר מים – סה"כ 62 יח"ד שינויים והגדלת קומת מרתף + שינוי מקום חדר אשפה וחדר טראפו + שינויים בבנין A + שינויים בפיתוח ובמיקום השפפ.**

הערה : תכנית ההגשה מתייחסת לשני הבניינים (הבנין הדרומי – בנין A, ו**הבנין הצפוני הנדון – בנין B**).

השטחים המבוקשים ב**בניין B** לפי תכנית ההגשה :

קומה	מספר דירות	שטח עיקרי מ"ר במעוגל	הערות
קרקע	2	175.0	דירת גן + מפלס תחתון של דירת גן דופלקס
1	2	237.7	2 דירות + מפלס עליון של דירת גן דופלקס. בשאר שטח הקומה – חלל גבוה של קומת הקרקע
2 – 14	52	5,226.3	4 דירות טיפוסיות בקומה
15	4	427.4	גדולה במקצת מקומה טיפוסית
16	2	258.5	קומת דירות גג
סך הכל	**62**	**6,324.9**	**בממוצע 102 מ"ר לדירה**

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים בגין תכנית 18/547א'

שמאי הועדה	שמאי הנישום
תמהיל דירות ומקדמי שווי במצב קודם	
מוסכם על שמאי הצדדים : מספר יח"ד "טיפוסיות" – 60 + 2 דירות גן.	
2 דירות גן לא הובאו בחשבון במצב הקודם ובמצב החדש. תגובה : מקדם 1.3 גבוה ממקדם 1.2 לדירות פנטהאוז שנלקח בחשבון בשומת הנישום במצב חדש (ראה להלן). שווי דירת הפנטהאוז עולה על שווי דירות גן, כאשר אלמנט הפרטיות בדירות גן כמעט ולא בא לידי ביטויי בסוג בניה כזה.	2 דירות גן – חושבו במקדם 1.3.
שווי ליח"ד מצב קודם	
שווי בסיסי ליח"ד (כולן עם מרתף חניה) – 300,000 ₪. הסתמך על שומת מכרעת של השמאי בצלאל קציר בגוש 8242 חלקות 252,247, 255 (להלן – "**שומת קציר**"). [בתגובתו ובישיבה התייחס לנתוני השווי עליהן הסתמך שמאי הבעלים. התייחסותו זו, והכרעותי בנושא השווי (בשני המצבים ולגבי טיעוני שני השמאים) יפורטו בפרק 9 – ש.ר.].	שווי בסיסי ליח"ד – 230,000 ₪ השווי נקבע בהסתמך על : 1. חילוץ שווי קרקע מעסקאות מכר של דירות בסביבת הבניין הנדון. 2. תחשיב שווי מרכיב קרקע ליח"ד על פי עסקאות המכר של חלקי המגרש בבניין הנדון. 3. הכרעות שמאים מכריעים (שומת קציר, ושומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן לגבי גוש 8242 חלקות 239, 247, 252 (להלן – "**שומת ברמן**").
תמהיל דירות ומקדמי שווי במצב חדש	
<u>תמהיל הדירות</u> 2 דירות גן לא הובאו בחשבון במצב הקודם ובמצב החדש. 36 יח"ד חושבו לפי שווי יח"ד כולל האפשרות להקמת חניות עיליות [בישיבה טען כי קיימת טעות בתחשיבו, צ"ל 40 יח"ד עם חניות עיליות – ש.ר.] 22 יח"ד חושבו לפי שווי בסיסי ליח"ד. 2 דירות פנטהאוז חושבו במקדם 1.2.	<u>תמהיל הדירות</u> 2 דירות גן חושבו במקדם 1.1 בגין פגיעה בפרטיות בגלל החניות העיליות שבמצב חדש. 20 יח"ד חושבו לפי שווי יח"ד כולל האפשרות להקמת חניות עיליות. 38 יח"ד חושבו לפי שווי בסיסי ליח"ד. 2 דירות פנטהאוז חושבו במקדם תוספת קומה של 1.2. לא הביא בחשבון מקדם לדירות הפנטהאוז, מכיוון שהיו גם במצב קודם, ובמצב חדש צורתן לא השתנתה.
שווי ליח"ד מצב חדש	
שווי בסיסי ליח"ד עם חניה תת-קרקעית – 300,000 ₪. שווי יח"ד ללא חניה תת-קרקעית – 350,000 ₪ [האסמכתאות לשווי פורטו לעיל לגבי המצב הקודם – ש.ר.]. התרת החניה העילית, והתרת הקמת מרתף חניה בכל תא השטח כולל שטח השפ"פ, ביטלה את הצורך במרתף חניה תחתון שעלותו גבוהה משמעותית מעלות הקמת מרתף עליון (במרתף תחתון יש צורך בתמיכה ע"י כלונסאות, כאשר המומנט הפועל על הכלונסאות הוא פונקציה של הגובה בריבוע, יש בעיית נגישות, שינוע של כלים כבדים לעומק, רמפות נוספות, חדרי מעליות ומעברים וכו'). תגובה לשומת צרויה : השומה אינה רלוונטית, ולא ניתן להעלות טענות בגינה. בכל מקרה השווי שנקבע בשומת צרויה כבר משקף הפחתה בגין עלות בלתי משולמת לחניה תת קרקעית ועל כן לא היה מקום להפחתה נוספת.	שווי בסיסי ליח"ד עם חניה תת-קרקעית – 230,000 ₪ שווי יח"ד חניה תת-קרקעית – 270,000 ₪ [האסמכתאות לשווי פורטו לעיל לגבי המצב הקודם – ש.ר.]. על פי מה שנאמר לו מקבלן הביצוע בבניין הנדון, עלות למרתף שני נמוכה יותר מהעלות למרתף ראשון [לא הציג אסמכתא לאמור – ש.ר.]. בשומת ועדה קודמת שנערכה לנכס הנדון בגין תכנית 18/547 ע"י השמאי מאיר צרויה (להלן – "**שומת צרויה**"), לא הובאו בחשבון עלויות עודפות בגין הקמת חניות במרתף.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי הועדה	שמאי הנישום
עלות הקמת חניה עילית – 70,000 ₪, ממנה יש לנכות סך של 20,000 ₪ שהוא תרומה לשווי דירה עם חניה תת-קרקעית, בהתחשב במיקום הנכס הנדון. העלות הינה לפי "מחירון דקל" – 2,100 ₪ למ"ר. שטח חניה ברוטו – 35 מ"ר. בנושא תרומת החניה לשווי, מציג שתי עסקאות מכר לחניה בנתניה.	לגבי תכנית 18/547א' מחשב שמאי הועדה הפרש שווי של 50,000 ₪ ליח"ד ללא מרתף חניה, לעומת ליח"ד עם חניה תת קרקעית. הועדה הייתה צריכה לזכות את הבעלים בשומת צרויה על עלויות עודפות בגין מרתף החניה. עלות הקמת מקום חניה עילית – 60,000 ₪ בניכוי 20,000 ₪ תרומה לשווי בהתחשב במיקום הנכס הנדון.
הפסד שטח חצר בגין הקמת חניות עיליות במצב חדש	
לא הובא בחשבון הפסד שטח חצר. שינוי מיקום השפ"פ וצורת השפ"פ מרווחים את שטח החצר של הבניינים. לכן מיקום החניות בקומת הקרקע לא משפיע על רווחת הדיירים, והפחת שטח החצר הינה זניחה ולא משפיעה על שווי המקרקעין. תגובה : מקדם חצר של 0.35 הינו גבוה. מדובר בקרקע לבניה רוויה, אשר צמוד לה שפ"פ ויש לה שטחי חצר נרחבים.	מספר החניות לפי התקן – 175.5 חניות. מספר החניות בקומת המרתף לפי תכנית ההגשה – 137 חניות. סה"כ חניות שהועברו מקומת מרתף שניה לקומת הקרקע – 40 חניות. שטח החניות (מדידה מתכנית ההגשה) – 400 מ"ר מקדם חצר – 0.35. שווי ל-מ"ר קרקע – 23,000,000 ₪ (שווי 100 יח"ד) מחולק ל- 4,400 מ"ר (שטח מגרש)) = 5,227 ₪ סה"כ הקטנת שווי בגלל הפסד שטח חצר = 731,780 ₪.
תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה	
מצב קודם : 2 דירות גן בקומת קרקע + 15 קומות X 4 יח"ד לקומה. בתחשיב ניטרל את 2 דירות הגן בשני המצבים. 60 יח"ד X 300,000 ₪ = **18,000,000 ₪** מצב חדש : 2 דירות גן (אחת מהן דופלקס) + קומה נוספת הכוללת 2 יח"ד + 14 קומות X 4 יח"ד לקומה + 2 דירות פנטהאוז. 36 יח"ד X 350,000 ₪ = 12,600,000 ₪ 22 יח"ד X 300,000 ₪ = 6,600,000 ₪ 2 יח"ד X דירות גג 300,000 ₪ X 1.2 = 720,000 ₪ סה"כ = **19,920,000 ₪** בישיבה טען כי קיימת טעות בתחשיבו. צ"ל 40 יח"ד לפי 350,000 ₪ ליח"ד ו- 18 יח"ד לפי 300,000 ₪ ליח"ד. **השבחה = 1,920,000 ₪** **היטל השבחה = 960,000 ₪**	מצב קודם : 2 דירות גן X 230,000 ₪ X 1.3 = 598,000 ₪ 60 יח"ד X 230,000 ₪ = 13,800,000 ₪ סה"כ = **14,398,000 ₪** מצב חדש : 2 דירות גן X 230,000 ₪ X 1.1 = 506,000 ₪ 20 יח"ד X 270,000 ₪ = 5,400,000 ₪ 38 יח"ד X 230,000 ₪ = 8,740,000 ₪ 2 דירות גג X 230,000 ₪ X 1.2 (תוספת קומה) = 552,000 ₪ הפסד שווי חצר בגין חניות (ראה לעיל) = (731,780 ₪) סה"כ = **14,466,220 ₪** תגובה לתיקונו של שמאי הועדה בישיבה : מדובר ב- 40 חניות ולא ב- 40 יח"ד, במקום 40 יח"ד צ"ל 20 יח"ד. **השבחה = 68,220 ₪** **היטל השבחה = 34,110 ₪** הערה : תחשיב שמאי הנישום הינו התחשיב המתוקן שמסר בישיבה.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

7. **<u>הכרעה לנושא מהות החישוב</u>**

7.1 תכנית 18/547א' קיבלה תוקף ביום 20.3.2013.
לא נמסר לי ההיתר הבנין הדרומי – בנין A. אולם לפי מצבו במועד הביקור (בנייתו כמעט הושלמה), ברור שניתן לו היתר לפני מתן תוקף לתכנית 18/547א'.
ההיתר לבנין הצפוני הנדון **בנין B** ניתן לאחר מתן תוקף לתכנית 18/547א'.

7.2 לכן מקובלת עלי שיטת החישוב של שמאי הצדדים לפיה ההיתר **לבנין B** מהווה מימוש לתכנית 18/547א'.
את הכרעתי והתחשיבים שבה, אבצע על פי ההנחה לעיל.

8. **<u>הכרעה לנושא תאור הבנין, תאור המגרש הפנוי, תמהיל דירות, ומקדמי שווי, זאת בשני המצבים</u>**

8.1 קיים רק תכנון של הבנין במצב חדש (על פי תכנית ההגשה). לא קיים תכנון של הבנין במצב קודם.
לצורך התחשיב אניח שמספר הדירות שטחן וסוגיהן – זהה בשני המצבים.
השוני בין שני המצבים, לגבי דירות מסוגים מסויימים, יפורט להלן.

8.2 **<u>מצב קודם</u>**

<u>סוגי הדירות</u>

דירות גן (אחת מהן דירת דופלקס) – 2
57 דירות טפוסיות בשטחים ובקומות שונים – 58
דירות גג – <u>2</u>
סך הכל – 62

<u>מאפייני הדירות (הנחה לאור ההבדל בנושא החניות העיליות, בין המצב הקודם והמצב החדש)</u>

דירות גן משופרות מהסיבות כדלהלן :
שטחי גינות צמודות גדולים יותר (רק במצב החדש קיימת מגבלה בגלל חניות עיליות ומעברי הגישה אליהם).
אין הפרעה בגין שכנות לחניות עיליות ולמעברים אליהם.

כל הדירות עם חניות תת-קרקעיות.

<u>מקדמי השווי</u>

דירות גן משופרות – 1.3 (מצרך מבוקש ונדיר)
דירות טפוסיות ממוצעות – 1.0
דירות גג במפלס גבוה מאד – 1.3.

8.3 **<u>מצב חדש</u>**

<u>מאפייני הדירות</u>

דירת גן משופרת אחת, המרוחקת מהחניות ומהמעברים אליהם (בצידו המערבי של המגרש).

דירות גן אחת בעלת שווי מופחת מהסיבות כדלהלן :

שטח גינה צמודה קטן מאשר במצב קודם (מגבלה בגלל החניות העיליות ומעברי הגישה אליהם).

הפרעה בגין שכנות לחניות עיליות ולמעברים אליהם.

מספר הדירות עם חניה עילית בבנין B – 40 דירות.

מספר זה תואם את תיקון שמאי הועדה בישיבה.

לאור המפורט בפרק 7 לעיל לגבי שיטת החישוב, כל 40 הדירות עם החניות העיליות "הועמסו" על בנין B, למרות שייתכן שבפועל חניות עיליות הוקנו לדירות בשני הבניינים.

אם טוען שמאי הנישום שיש להביא בחשבון רק 20 דירות, הרי יש לחשב השבחה גם בגין בנין A.

<u>סוגי הדירות</u>

דירות גן משופרת	– 1
דירת גן בעלת שווי מופחת	– 1
דירות טפוסיות עם חניה עילית אחת (בממוצע יש יותר מחניה לדירה)	– 40
דירות טפוסיות עם חניה תת קרקעית (בממוצע יש יותר מחניה לדירה)	– 18
דירות גג	– <u>2</u>
סך הכל	– 62

<u>מקדמי השווי</u>

דירת גן משופרת	– 1.3
דירת גן בעלת שווי מופחת	– 1.1
דירות טפוסיות ממוצעות	– 1.0
דירות גג במפלס גבוה מאד	– 1.3

בגין הדירות הטפוסיות עם חניה תת-קרקעית לא אקבע מקדם שווי מופחת, אלא אפחית משוויין את ההפרש בין עלות ביצוע חניה אחת תת-קרקעית ועלות ביצוע חניה עילית. מהפרש זה אפחית את תוספת השווי בגין חניה תת-קרקעית לעומת חניה עילית.

9. **<u>שווי ל-מ"ר מבונה</u>**

9.1 **<u>טיעוני וניתוחי שמאי הצדדים</u>**

שמאי הועדה :

שווי ליח"ד הכוללת חניה תת-קרקעית – 300,000 ₪.

את השווי קבע על סמך שומת קציר כדלהלן :

בשומת קציר (לגבי בנינים המכונים "**בניני דימרי**", וממוקמים בקרבה ממזרח לחלקה הנדונה) נקבע שווי של 2,460 ₪ למ"ר קרקע מבונה ליום 27.6.2011.

שטח דירה ממוצעת בשומת קציר – 108 מ"ר.

שטח קרקע ליח"ד = 266,000 ₪.

טוען כי שווי זה משקף הפחתה בגין מרתפי חניה תת קרקעיים.

לגבי בנין B הנדון, שמאי הועדה קבע מקדם התאמה של % 10.

מקדם זה נובע הן מהמועד הקובע בשומת קציר, והן בגלל העובדה שבנייני דימרי הינם בני 26 קומות ע"ע וכוללים 97 יח"ד בבנין, זאת לעומת בנינים A ו- B הנדונים הכוללים 9 ו- 17 קומות, 38 ו- 62 יח"ד, בהתאמה (לכן יש להביא בחשבון התאמה לעלויות הבניה והצפיפות).

שמאי הבעלים :

שווי ליח"ד הכוללת חניה תת-קרקעית – 230,000 ₪.

את השווי קבע על סמך נתוני שווי כדלקמן :

1. <u>עסקאות מכר לקרקע בבניין הנדון מחודש 8.2010</u>

   מחוזי המכר הגיע לשווי ממוצע של 214,000 ₪ קרקע ליח"ד.

2. <u>עסקאות מכר דירות מהשנים 2010 ו- 2013 בבניני דימרי</u>

   בנייתן של בניני דימרי החלה בשנים 2009- 2010, כאשר בחלקם הסתיימה כבר הבנייה.

   הציג ניתוח בשיטת החילוץ של מחירי דירות משנת 2013 מהן הגיע לשווי של 222,526 ₪ קרקע ליח"ד ממוצעת.

   בתחשיבו הובא בחשבון מע"מ בשיעור של 18%.

   הערה :

   המחירים לשנת 2010 הוצגו על מנת להראות כי לא חלה עליה במחירים בשנים 2010 ל- 2013.

3. <u>הכרעות שמאים מכריעים</u>

   שומת קציר בבניני דימרי : שווי קרקע למ"ר מבונה – 2,460 ₪, שטח יח"ד 105 מ"ר, שווי קרקע ליח"ד – 258,300 ₪.

   שומת ברמן בבניני דימרי : שווי קרקע ליח"ד – 232,000 ₪. שווי ל-מ"ר מבונה – 2,570 ₪.

תגובה שמאי הועדה לשומת ברמן

שומת ברמן נערכה לאחד מבנייני דימרי. שטח דירה שם הינו 104.32 מ"ר, לפי שווי של 2,570 ₪ ל-מ"ר מבונה מתקבל שווי של 268,000 ₪ קרקע ליח"ד.

תגובת שמאי הבעלים לשווי שנקבע ע"י שמאי הועדה

שווי של 300,000 ₪ קרקע ליח"ד הינו גבוה. אוכלוסיית רמת חן, נכון להיום, כוללת בעיקר דתיים וצעירים שלא מצליחים לקנות דירות בשכונת קרית השרון ובשכונת אגמים, ולכן המחירים בשכונה לא מצליחים לעלות כמו בשכונות הנ"ל.

9.2 **הכרעה לנושא השווי לדירה ממוצעת, הכוללת חניה תת קרקעית**

1. עסקאות המכר של הקרקע לבניין הנדון, מחודש 8/2010

מקובל על השווי הממוצע לפי חוזי המכר בבניין הנדון – 214,000 ₪ קרקע ליח"ד.

עסקאות אלו היו כשנתיים וחצי לפני תכנית 18/547א', ולכן שיקפו שווי קרקע לדירות שלכולן חניה תת-קרקעית.

מקדם תאריך למועד הקובע של תכנית 18/547א' – 1.1.

שווי לאחר מקדם תאריך – 235,400 ₪.

שטח דירה ממוצעת (ללא שינוי בין שני המצבים, סעיף 5.4 לעיל) – 102 מ"ר

שווי למ"ר מבונה – 2,310 ₪ ל-מ"ר.

2. עסקאות מכר בדירות מהשנים 2010 ו- 2013 שנערכו לגבי בניין דימרי

שיטת החילוץ אינה מדוייקת, ויש בה משתנים רבים שאינם וודאיים. יש להשתמש בה רק כשאין נתוני השוואה אחרים (לא זה המצב בשומתנו).

במקרה הנדון קיימות עסקאות לרכישת קרקע באזור, ובבנין הנדון עצמו (שהן העדיפות ביותר). לכן לא אביא בחשבון נתונים למכירת דירות.

3. הכרעות שמאים מכריעים

בשניהם ניתוחי שווי, הם בקרבת הבנין הנדון, ובמגדלי מגורים כמו הבנין הנדון. לכן אביא אותם בחשבון.

שומת ברמן

בשומה נקבע שווי של 2,570 ₪ למ"ר מבונה ליום 22.12.2010.

שווי זה היה לדירות שלכולן חניה תת-קרקעית.

המועד הקובע בשומת ברמן קרוב למועד העסקאות בבנין הנדון.

מקדם תאריך למועד הקובע של תכנית 18/547א' – 1.1.

בשומת ברמן מדובר על בנין בן 20 קומות מעל קומת קרקע שעלותו גדולה מהבנין הנדון לו 16 קומות מעל קומת קרקע.

האזור הנדון אינו יוקרתי, יש בו זוגות צעירים (להם רתיעה ממגורים במגדלי דירות), ולכן לתוספת הגובה אין לדעתי השפעה על הגדלת מחירי המכירה ושווי מרכיב הקרקע.

בגין הגדלת העלות יש להביא בחשבון הפחתה של % 5 בשווי קרקע לדירה (מחצית מההפחתה הינה בגין תוספת עלויות, ומחצית בגין תוספת מימון בגלל הארכת משך הביצוע).

שווי מתואם לבנין הנדון – 2,680 ₪ ל-מ"ר מבונה.

<u>שומת קציר</u>

בשומה נקבע שווי של 2,460 ₪ למ"ר מבונה ליום 27.6.2011.

שווי זה היה לדירות שלרוב רובן חניה תת-קרקעית.

מקדם תאריך למועד הקובע של תכנית 18/547א' – 1.08.

בשומת קציר מדובר על בנין בן 26 קומות מעל קומת קרקע שעלותו גדולה מהבנין הנדון לו 16 קומות מעל קומת קרקע.

כפי שציינתי לעיל, האזור הנדון אינו יוקרתי, יש בו זוגות צעירים (אשר כאמור להם רתיעה ממגורים במגדלי דירות), ולכן לתוספת הגובה אין לדעתי השפעה על הגדלת מחירי המכירה ושווי מרכיב הקרקע.

בגין הגדלת העלות יש להביא בחשבון הפחתה של % 10 בשווי קרקע לדירה (מחצית מההפחתה הינה בגין תוספת עלויות, ומחצית בגין תוספת מימון בגלל הארכת משך הביצוע).

שווי מתואם לבנין הנדון – 2,390 ₪ ל-מ"ר מבונה.

<u>סיכום</u>

שווי קרקע לדירה ממוצעת בבנין הנדון, הכוללת חניה תת קרקעית, יקבע על ידי ממוצע משוקלל, בו אתן לעסקה בבנין הנדון מקדם = 2, ולשומות המכריעות מקדם = 1.

שווי משוקלל לבנין הנדון – 2,390 ₪ ל-מ"ר מבונה לדירה הכוללת חניה תת קרקעית.

שווי קרקע ליח"ד הכוללת חניה תת קרקעית – 243,800 ₪.

10. <u>שווי דירה עם חניה עילית</u>

10.1 <u>עלות חניה תת קרקעית ותרומתה לשווי דירה</u>

בתכנית ההגשה (המייצגת את המצב חדש), סה"כ שטח החניה התת קרקעית – 3,940 מ"ר.

מספר חניות תת- קרקעיות – 137 (כולל חניות עוקבות).

שטח ממוצע לחניה (כולל תמהיל חניות עוקבות) – 29 מ"ר.

ההנחה היא שהשטח לחניה תת-קרקעית אחת במצב הקודם היה זהה, כולל אותו תמהיל של חניות עוקבות.

מקובלת עלי העלות של 2,100 ₪ למ"ר חניה תת-קרקעית (כולל ביצוע, תכנון אגרות והיטלים).

העלות לחניה תת-קרקעית ממוצעת במעוגל – 60,000 ₪.

עלות חניה עילית במצב חדש, זהה לעלות זו במצב קודם, לכן היא מתקזזת בשני המצבים.

מקובלת עלי הסכמת שמאי הצדדים, לפיה כי התרומה לשווי דירה עם חניה תת קרקעית הינה – 20,000 ₪ ליח"ד.

שומת הועדה של השמאי צרויה, בגין תכנית קודמת, אינה רלוונטית לשומתי זו.

10.2 <u>שווי דירה ללא חניה תת קרקעית</u>

שווי קרקע ליח"ד הכוללת חניה תת קרקעית	– 243,800 ₪
תוספת לשווי בגין חסכון בעלות חניה תת קרקעית	– 60,000 ₪
הפחתה בגין העדר תרומה לשווי דירה בגין חניה תת קרקעית	<u>– 20,000 ₪</u>
שווי קרקע ליח"ד ללא חניה תת קרקעית	**– 283,800 ₪**

11. **<u>הפסד שווי חצר בגלל ביצוע חניה עילית</u>**

לפי חישוב גראפי מתכנית ההגשה, שטח החניות העיליות כולל דרכי הגישה ומעברים (פרט לרחבת כיבוי האש שהינה בשני המצבים) – 982 מ"ר.

השמאי קידר טען כי מדובר בשטח של 400 מ"ר, כנראה שהביא בחשבון את שטח החניות "נטו" ללא דרכי הגישה ומעברים.

מתוך השטח שחושב על ידי ניתן היה לצרף שטח של 82 מ"ר לגינה הצמודה לדירת הגן המזרחית.

מדובר בשטח שולי ולכן שוויו יחושב לפי מקדם 0.15.

יתרת השטח של 900 מ"ר מהווה שטח גינה משותפת ששווייה יחושב לפי מקדם 0.03 (תרומתה זעירה לשווי הדירות, ויש לגביה עלויות אחזקה גבוהות יחסית, כולל גינון והשקייה).

שווי ל-מ"ר קרקע מבונה (סעיף 9.2 לעיל) – 2,390 ₪ ל-מ"ר מבונה.

סך הכל הקטנת שווי בגין הפסד שטח חצר לדירות הגן – 82 מ"ר X 0.15 X 2,390 ₪ = 29,400 ₪

סה"כ הקטנת שווי בגין הפסד שטח חצר – 900 מ"ר X 0.03 X 2,390 ₪ = <u>64,500 ₪</u>

סה"כ הקטנת שווי = 93,900 ₪

12. **<u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה</u>**

<u>מצב קודם</u>

סוג דירה	מס' דירות	מקדם שווי	שווי קרקע לדירה טיפוסית ב- ₪	סך הכל שווי ב- ₪
דירתו גן משופרות	2	1.3	243,800	633,880
דירות טיפוסיות עם חניה תת קרקעית	58	1.0	243,800	14,140,400
דירות גג	2	1.3	243,800	633,880
סך הכל שווי במצב קודם				**15,408,160**

<u>מצב חדש</u>

סוג דירה	מס' דירות	מקדם שווי	שווי קרקע לדירה טיפוסית ב- ₪	סך הכל שווי ב- ₪
דירת גן משופרת	1	1.3	243,800	316,940
דירת גן בעלת שווי מופחת	1	1.1	243,800	268,180
דירות טיפוסיות עם חניה עילית	40	1.0	283,800	11,352,000
דירות טיפוסיות עם חניה תת קרקעית	18	1.0	243,800	4,388,400
דירות גג	2	1.3	243,800	633,880
הפסד שווי חצר בגלל ביצוע חניה עילית (פרק 11 לעיל)				(93,900)
סך הכל שווי במצב חדש				**16,865,500**
סך הכל השבחה				**1,457,340**
סך הכל היטל השבחה				**728,670**

<u>הצמדה</u>

על היטל ההשבחה למועד הקובע, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין מהנדס בנין

שמאי מכריע