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

20 בינואר 2015

תיק מס': 2014-918

לכבוד

פסגות שלמה המלך בע"מ	הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
ע"י רפאל בוקרה - שמאי מקרקעין	ע"י גדי דגני - שמאי מקרקעין
refael@bukra.co.il	dar-gar@015.net.il

בענין פסגות שלמה המלך בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

א.ג.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' שלמה המלך, נתניה

חלקות 753-756 בגוש 8267

<u>מגרש מס' 7 לפי תכנית נת/32/552</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

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

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 29.9.2014 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 26.9.2014

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

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

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי רפאל בוקרה מיום 7.8.2014.
- נסחי רישום מקרקעין.
- חוות דעת לבדיקת כדאיות הפרויקט של השמאי אביב גלעד מיום 16.5.2011.
- חוות דעת לבדיקת כדאיות הפרויקט של השמאים אביב גלעד ולילך בר נוי תמר מיום 2.12.2009.
- שומות מכרעות שונות.
- כתבות שונות.
- החלטת ועדה בישיבה מס' 3 מיום 26.3.2014.
- תקן שמאי מס' 21.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי גדי דגני מיום 4.5.2014
- מסמך תגובה "לשומה אחרת" מיום 4.9.2014.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

חלקות מקור:

גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר
	753	1,078
	754	1,093
	755	1,106
8267	756	1,064

מגרשי תמורה (לפי תכנית נת/32/552):

מס' מגרש	שטח במ"ר
7	1,287
8	1,231

כתובת: רחוב שלמה המלך נתניה

סוג הנכס: מגרשים למגורים

זכויות: חכירה ממנהל מקרקעי ישראל

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

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו חלק מחטיבת קרקע המיועדת לפינוי ובינוי הממוקם ברח' שלמה המלך, בנתניה.

הנכס ידוע כמגרשים מס' 7 ו - 8 לפי תכנית נת/32/552 *ששטחם* 1,287 מ"ר ו- 1,231 מ"ר בהתאמה.

הנכס מהווה מגרשי תמורה לזכויות בחלקות כדלקמן (להלן "חלקות המקור"):

גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר
	753	1,078
	754	1,093
	755	1,106
8267	756	1,064

רחוב שלמה המלך ממוקם בצפון מערב העיר נתניה, סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה בבניינים בני 2-6 קומות לצד בניה רוויה חדשה בבניינים רבי קומות (עד כ- 20 קומות) בצידו המערבי של רח' שלמה המלך.

המגרשים הנדונים ממוקמים כ- 325 מ' מזרחית לשפת הים.

הנכס הנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע הידועה כ"פרויקט התחדשות מרכז העיר – אתר הרב קוק – מתחם ד'", מתחם ד' כולל את המגרשים הנדונים ומגרש נוסף המיועד לשצ"פ ומהווה חלק מחטיבת קרקע המיועדת לאיחוד וחלוקה מחדש ולהקמת שכונה חדשה המאופיינת בבניה רוויה של בנייני מגורים רבי קומות.

על כל אחת מחלקות 753-756 בגוש 8267 קיים מבנה דו קומתי ותיק הכולל 8 יחידות דיור.

למגרש מס' 7 (הממוקם בתחום חלקות 753 ו – 754) צורת מלבן עם חזית מערבית לרחוב שלמה המלך באורך של כ- 31 מ' ועומקו כ- 41 מ', מצפון ובסמוך למגרש הנדון קיים בית ספר "יהודה הנשיא".

למגרש מס' 8 (הממוקם בתחום חלקות 755 ו – 756) צורת מלבן עם חזית מערבית לרחוב שלמה המלך באורך של כ- 29 מ' ועומקו כ- 42 מ'.

המגרשים ממוקמים במקביל אחד לשני, מגרש מס' 8 ממוקם כ- 32 מ' דרומית למגרש מס' 7 וביניהם מפריד מגרש מס' 14 המיועד לשצ"פ.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

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

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **נת/100** (1936), שהודעה על אישורה פורסמה מיום 5.3.1936, כלולות חלקות המקור באזור בייעוד **מגורים א**[1].

התכליות המותרות :
בית דירה למשפחה אחת, מועדון פרטי, חברתי או שעשועים, בית עם, בית כנסת, בתי ספר, אכרות, גננות, משתלות, גנים, מגרשי משחקים, בתי מעון, חנויות, קיוסקים, משרדים, חניה פרטית עד שתי חניות, בתי חולים והבראה, בתי מרקחת, חנויות לטבק וממתקים וכיו"ב.

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר
אחוזי בניה: 20% (לקומה)
מס' קומות: 2 קומות בתוספת מרתף במקום שהטופו' של המקום מתירה.
בניני חצר (מבנה עזר) - 3%

מאחורי כל בנין צריך להיות מרחב פתוח בשטח מינימלי של 450 מ"ר.

- עפ"י תכנית **נת/1/398** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 759 מיום 28.4.1960, כלולות חלקות המקור באזור **מגורים א'**.
התכנית מסמנת לאורך צפון חלקה 753 דרך המיועדת לביטול.
הדרכים המבוטלות או מוסטות תרשמנה ע"ש הקרן הקיימת ללא תמורה.
כל הוראות תכנית המתאר לנתניה תחולנה על תכנית זו.

- עפ"י תכנית **נת/100** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1922 מיום 31.5.1973, כלולות חלקות המקור באזור **מגורים ז'**.
שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר
מס' קומות: 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
תכסית לקומה: 30%
סה"כ אחוזי בניה: 100%
בנייני עזר: 3% למעט סככות לרכב פרטי.
קווי בנין: צדדי 4 מ', אחורי 6 מ', קדמי בהתאם לתכניות קיימות

[1] עפ"י תשריט תכנית נת/100 משנת 1936.

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

לא תותר בניה בקומה מפולשת פרט לחדר מדרגות ומעליות, חדרי דודים והסקה, מתקני אשפה ומתקני חניה לרכב פרטי.
הבלטת מרפסות תותר כדי 1.2 מ' מקו בנין קדמי וכדי 1.5 מ' מקו בנין אחורי באיזור מגורים יקבע מקום חניה אחד לכל דירה.

במידה וקיים מבנה המיועד להריסה, תנתן תוספת אחוזי בניה בשיעור 1% משטח המגרש לשטח רצפות ובלבד שהתוספת הכללית לא תעלה על 6% משטח המגרש.
מספר דירות למגרש לא יעלה על השטח הבסיסי המותר בבניה מחולק ב- 100.

- עפ"י תכנית **נת/7/400** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2844 מיום 26.8.1982, כלולות חלקות המקור במתחם תכנון **מ1**.
התכנית מסמנת לאורך החזית המערבית של חלקות המקור סומנה רצועה להרחבת הדרך.

מתחם תכנון מ1 מיועד ל- 22,518 יח"ד, כולל הדיור במתחם מ2 צפונה לרח' הרצל, מסחר ומלונאות.
שטח מגרש מינימלי, גובה הבניינים וקווי הבנין יהיו לפי תכניות קיימות החלות באזור, לרבות אחוזי הבניה שיחושבו משטח המגרש נטו ויכללו את כל השטח הבנוי בבנין ללא יוצא מהכלל.
מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש.
גובה מקסימלי לבנייני עזר יהיה 2.4 ושטחו לא יעלה על 12 מ"ר.
אין להבליט מרפסות מעבר לקו בנין.

בקומת עמודים מפולשת מותר לבנות רק עמודי קונסטרוקציה, חדר מדרגות, פיר מעלית, ביתן לאשפה, סלילה לצרכי חניה, תא מיכלי גז, גינון, מבוא סגור לחדר מדרגות, משחקי ילדים, מקלט עילי, בנייני עזר לפי הצורך ומחסן לצרכי הדיירים לאחסון עגלות ואופניים ששטחו לא יעלה על 1 מ"ר לכל יח"ד.
בכל מקרה לא יעלה השטח ברוטו הבנוי בין העמודים על 50% משטח הקומה הראשונה.

באזורי מגורים מותר לבנות מרתף לשימושי מחסן לצרכי הדיירים בשטח שלא יעלה על 1 מ"ר ליח"ד, חדר הסקה או מיזוג ששטחם לא יעלה על 10 מ"ר, חדר גנרטור בבתים שמספר הקומות בהם עולה על ארבע, חניה, חדר מכונות כביסה ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר ומתקנים טכניים.

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

הועדה תהא מוסמכת לאשר תוספת יח"ד כדלקמן:
אם בהתאם למכפלת שטח המגרש במס' יח"ד המותרת לדונם מתקבל מס' יח"ד הכולל שבר יח"ד, הרי שאם השבר עולה על 0.5 מותר השלמת מס' יח"ד במגרש לשלם הבא אחריו ואם השבר קטן מ- 0.5 יחולקו אחוזי הבניה המותרים לבניה על המגרש בין היח"ד שבנייתן מותרת.

באזורי מגורים תקן החניה יהיה כדלקמן:

שטח דירה	מס' דירות להן נדרש חניה אחת
עד 120 מ"ר	1
מעל 120 מ"ר	0.75

כאשר החניה לדיירים בתחום מגרשי החניה (חניה פרטית), יש להקצות בנוסף, בתכניות שטחים לחניה ציבורית בשיעור 15% מתקן החניה למגורים.
כדי למנוע כיסוי כל שטח המגרש באספלט ניתן לדרוש תקן ירק – 20 מ"ר לדירה.

- עפ"י תכנית **נת/100/ש/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3459 מיום 14.6.1987, נקבעו הוראות בניה בתחומי התכנית שתכליתן הורדת צפיפות הבניה, הסדרת השימושים המעורבים באזורים המסחריים והסדרת שימושי מבני העזר (מחסנים, מרתפים, וכו') וקביעת כללים לנושאי החניה, ביטול הפקדת תכנית מס' נת/100/ש/1 (1985) כפי שפורסמה בילקוט הפרסומים מיום 29.3.1985.
שטח המגרש לצורך חישוב אחוזי הבניה ייחשב משטח החלקה נטו, מס' יח"ד למגרש לא יעלה על השטח הבסיסי המותר לבניה מחולק ב- 100 מ"ר.

שטח בניני העזר לא יעלה על 3% משטח המגרש למעט מוסכי חניה לרכב פרטי בתחום המגרש ובלבד שהמרחק לא יפחת מ- 3 מ' מגוף הבנין הראשי כולל מרפסותיו.
גובה בניין עזר יהיה עד 2.4 מ' כולל עובי התקרה ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר כולל עובי הקירות.

במגורים בתי קומות יותר מרתף שישמש למחסנים פרטיים או חדרי משחק לדיירים.
בכל האזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה, תותר הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה לרבות מבני עזר. לבניה זו תינתן תוספת של 2.5% משטח המגרש בכפוף לתנאים הבאים:

א. מספר הדירות הכללי לא יעלה על המותר.
ב. הבניה תתבצע בנסיגה של 2 מ' לפחות מצידי הבנין ו- 2.5 מ' בנסיגה מחזית קדמית ואחורית.
ג. הבניה על הגג לא תכסה יותר מ- 50% משטח הגג.

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

בקומת עמודים מפולשת מותר לבנות רק עמודי קונסטרוקציה, חדר כניסה לחדר מדרגות, חדר הסקה, פיר מעלית, ביתן לאשפה, תא מיכלי גז ומחסן לצרכי הדיירים לאחסון עגלות ואופניים, כלי גינון וכיו"ב ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר או 1 מ"ר ליח"ד לפי הגדול. כמו כן, מותר להתקין בקומת עמודים מקומות לחניית רכב פרטי לדירות ובנוסף מותר יהיה לבנות מחסנים שירשמו כרכוש פרטי של דיירי הבית.

בכל מקרה לא יעלה שטח הברוטו הבנוי בקומת העמודים (פרט לחדר מדרגות, פיר מעלית, ביתן אשפה ותא מיכלי גז) על 3% משטח המגרש.
השטח ברוטו הבנוי בין העמודים לא יעלה על 50% משטח הקומה הראשונה.

- עפ"י תכנית **נת/86/7/400** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8.9.1988, נקבעו הוראות בדבר תכנון ועיצוב הבניה באזורי מגורים ומלונאות לגגות, מרפסות פתוחות ומרפסות רגילות.

<u>חדר יציאה לגג</u>
השטח הבנוי של חדר היציאה לגג כולל המדרגות הפנימיות והגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד, גובה החדר נטו לא יעלה על 2.4 מ'.
היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבנין.
בתכניות שאינן כוללות תכנית בינוי, יהיה שטח חדרי היציאה לגג בנוסף לזכויות הבניה המוקנות מאותן התכניות והוראת סעיף זה תחול רק על בניינים שבנייתם הושלמה טרם 31.12.1987.
לא תותר יציאה לגג פנטהאוז ובתים פרטיים קיימים.
במרפסת הגג תותר הקמת גגון במסגרת השטח של עד 23 מ"ר המותרים ליח"ד ובתנאים.

תותר בנית מרפסות פתוחות עפ"י תנאי התכנית.

- עפ"י תכנית **נת/87/7/400** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3696 מיום 10.9.1989, נקבעו הוראות לתקן חניה.
באזורי מגורים מס' מקומות החניה יהיה כמפורט להלן:

שטח דירה	מס' דירות להן נדרש חניה אחת
עד 120 מ"ר	1
מעל 120 מ"ר	0.75

בעת חישוב מס' מקומות חניה הנדרשים יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה.

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

- עפ"י תכנית **נת/90/7/400** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4034 מיום 13.8.1992 נקבעו תנאים לאישור דירות נכים.

אין לאשר דירת נכה בקומה מפולשת בבית קיים אלא אם מס' הדירות אשר בו לא עולה על מה שהיה מותר כחוק בשעת בנייתו, שטח הדירה כולל כל האלמנטים הבנויים בקומה מפולשת לא יעלה על 75% משטח הקומה המפולשת. שטח הדירה יהיה בהתאם לשטח הנותר מקומה מפולשת לאחר מילוי כל הדרישות הקבועות בחוק לרווחת הדיירים, שטח הדירה לא יעלה על 120 מ"ר.
חניית הדירה לנכה תהיה בסמוך לכניסה לדירה.

- עפ"י תכנית **נת/90/7/400/ב** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4076 מיום 14.1.1993, נקבע כי מיקום מבני העזר על גבול מגרש השכן טעונה הסכמתו.

- עפ"י תכנית **נת/93/7/400** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4436 מיום 15.8.1996, הותרה הקמת בריכת שחיה פרטית.

בבתים משותפים באזורי מגורים ובמלונות דירות תותר הקמת בריכה במקרים הבאים:
- על גג משותף (כולל גג חניה) לשימושי דיירי הבית המשותף ובתנאי הסכמת דיירי הבית.
- על גג הצמוד לאחת מיח"ד ומהווה רכוש פרטי של המבקש.
- במרתף בית משותף לשימושי דיירי הבית המשותף ובתנאי הסכמת דיירי הבית.

שטח הבריכה יהיה עד 10% משטח המגרש או 100 מ"ר, הגבוה מבין השניים.
עומק הבריכה יהיה עד 1.8 מ'.
לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר עילי או תת קרקעי ששטחו המקסימלי יהיה עד 5 מ"ר במסגרת שטחי שרות.
המבנה יוצמד למבנה העיקרי ויעמוד בקווי בניין או בקו בנין צדדי 0 בכפוף להסכמת השכן.
התקנת מקפצות אסורה.

מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת בנין עד למספר הבניינים המותר במגרש בהתאם לתכנית החלה באזור.
שטח בריכות שחיה פתוחות לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש.

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

בריכות שחיה מקורות יחושבו בזכויות הבניה כשטח עיקרי.
מבנה העזר יחשב כשטח שרות בחלק המשמש כחדר מכונות ולמתקני תפעול הבריכה, מחסן הציוד והשרות לבריכה. מלתחות וחדר עזרה ראשונה יחשבו במסגרת השטחים העיקריים.

- עפ"י תכנית **נת/מק/96/7/400/ב** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4462 מיום 1.12.1996, נקבע כי בכל מקום בו ניתן להקים מרתפים למעט בבתים צמודי קרקע, ניתן יהיה להקים מרתפים בקווי בנין 0 צדדי ואחורי.

- עפ"י תכנית **נת/מק/96/7/400/ג** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4462 מיום 1.12.1996, נקבע כי ניתן יהיה לקבל היתר למבנה זמני למשרדים, מכירות ושרותים לעובדים באתר הבניה בתנאי ששטח הבניה של המבנה יהיה מתוך סך שטחי הבניה העיקריים המותרים בהתאם לתכנית החלה במקום, תותר הקמת המבנה בקו בנין 0 צדדי, אחורי וקדמי.
הבקשה להיתר לסוג מבנה זה תכלול בקשה לבניה ולהריסה בעת ובעונה אחת.
לא תוצא תעודת גמר למבנים העיקריים בתחום החלקה/מגרש אם לא נהרס מבנה משרדי האתר.

- עפ"י תכנית **נת/95/7/400** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4467 מיום 12.12.1996, נקבעו הוראות להקמת דירת נכים כדלקמן:
הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת דירת נכים בקומת כניסה מפולשת או קומת קרקע מפולשת. בכל בנין תותר הקמת דירת נכים אחת בלבד.
דירת נכה תאושר בנוסף למס' הדירות שהיו מותרות כחוק בעת בנית הבנין.
שטח הדירה לנכה שנבנה בקומה מפולשת, כולל כל האלמנטים הבנויים לא יעלה על 75% משטח הקומה. גודל הדירה יהיה בהתאם לשטח הנותר מהקומה המפולשת לאחר מילוי כל הדרישות הקבועות בחוק לרווחת הדיירים ולא תחרוג מקונטור המבנה.
הקמת יח"ד תותר בתחום שטח רכוש פרטי בלבד ולא בתחום שטח משותף.
חניית הדירה לנכה תמוקם קרוב ככל האפשר בסמוך לכניסה לדירה.

- עפ"י תכנית **נת/מק/96/7/400/ה** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4519 מיום 8.5.1997, נקבעו הוראות להקמת פרגולות כדלקמן:
<u>הוראות לקוטג'ים, דירות גן ודירות צמודות קרקע</u>
תותר הקמת פרגולות בקו בנין 0 צדדי ואחורי בתנאי הסכמת השכנים הגובלים.
שטח מקסימלי של הפרגולה יהיה 25 מ"ר, הפרגולה תהיה צמודה ליחידה המבקשת.

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

<u>הוראות לדירות גג ובניה על הגג הבניינים החדשים</u>

בכל בקשה לבניה חדשה הכוללת חדרים או דירות גג חובה להציג פרגולה במרפסת הגג עבור כל יח"ד או החדרים המבוקשים בגג.

השטח המקסימלי של פרגולה ליח"ד או חדר על הגג יהיה 25 מ"ר.

תותר הקמת פרגולה עד קונטור מרפסת גג.

<u>הוראות לדירות גג ובניה על הגג בבניינים קיימים</u>

ניתן להגיש בקשה לפרגולה לכל יח"ד על הגג בנפרד בתנאים.

הפרגולה תותר בקונטור גג המבנה, שטחה המקסימלי יהיה עד 25 מ"ר.

- עפ"י תכנית **נת/97/7/400א** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4696 מיום 11.11.1998, נקבע כי בחלל הגג המשופע מותר יהיה לבנות עליית גג. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי התכנית החל במקום בתנאי שהגישה לעליית הגג תהיה מתוך יח"ד הצמודה אליה, לא תותר גישה נפרדת לעליית הגג, תחילת שיפועו של הגג לא יהיה גבוה מ- 50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה ועליית הגג תהיה כלואה בחלל גג ששיפועו 30-45 מעלות.

  תותר פתיחת חלונות בתנאים

- עפ"י תכנית **נת/10/552** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5076 מיום 21.5.2002, סומנה לאורך החזית המערבית של החלקות רצועה להרחבת הדרך בשטחים כדלקמן:

מס' חלקת מקור	שטח החלקה במ"ר	שטח להפקעה	שטח החלקה לאחר הפקעה
753	1078	101	977
754	1093	151	942
755	1106	147	959
756	1064	150	914

זכויות הבניה במגרשים שבהם נקבעה הפקעה לדרך ישארו ללא שינוי ויהיו בהתאם לתכניות שחלו על החלקות ערב אישורה של תכנית זו. במקום שהזכויות נקבעו באחוזים יחושבו אחוזי הבניה משטח המגרש כפי שהיו ערב אישורה של התכנית.

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

- עפ"י תכנית **נת/32/522** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5717 מיום 11.9.2007, המהווה תכנית איחוד וחלוקה.

עפ"י טבלת הקצאה ואיזון שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אברהם כץ, נקבעה בין היתר ההקצאה כדלקמן:

גוש	חלקה	מצב קיים			מצב מוצע					תשלומי איזון
		שטח רשום במ"ר	שטח כלול ברהפרצליה במ"ר	שווי יחסי	מס' מגרש	החלק במגרש	ייעוד	שטח המגרש במ"ר בשלמות	שווי יחסי	
8267	753	1,078	1,078	25%	7	1/4	מגורים מיוחד	1287	1/4	אין
					8	1/4	מגורים מיוחד	1231	1/4	
	754	1,093	1,093	25%	7	1/4	מגורים מיוחד	1287	1/4	
					8	1/4	מגורים מיוחד	1231	1/4	
	755	1,106	1,106	25%	7	1/4	מגורים מיוחד	1287	1/4	
					8	1/4	מגורים מיוחד	1231	1/4	
	756	1,064	1,064	25%	7	1/4	מגורים מיוחד	1287	1/4	
					8	1/4	מגורים מיוחד	1231	1/4	

מגרשים 7 ו – 8 הנדונים כלולים במתחם ד' ביחד עם מגרש מס' 14 המיועד לשצ"פ.

<u>זכויות הבניה במגרש מס' 7</u>

מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	מס' מבנים	קומה	שטחים עיקריים		שטחי שרות		סה"כ בניה במ"ר
					תכלית	שטח במ"ר	תכלית	שטח במ"ר	
7	1287	66	1	מרתף			חניה	1,287	1,287
				קרקע			מבואה, ח. טכני, מחסנים	620	620
				קרקע עליונה				300	300
				1-16	מגורים טיפוסי	115X64=7,360	ממ"דים, מחסנים, מרפסות, מעליות, מדרגות, ח. צנרת	40X64=2,560	9,920
					דירת גג למגורים	115X2=230		120	350
				17	דירת גג ח. שנה	115X2=230		120	350
				גג			טכני	200	200
				סה"כ		**7,820**		**5,207**	**13,027**

אם מגרש 6 (המגרש הגובל מצידו המזרחי של מגרש מס' 7 הנדון) יבנה לפני מגרש 7, תהיה חובת רישום זיקת הנאה למעבר לכלי רכב למגרש 7.

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

במגרש מס' 7 תהיה נגישות לחניה באחת משתי האפשרויות הבאות:

א. אם מגרש מס' 7 יבנה לפני מגרש מס' 6 אז הנגישות אליו תהיה מרח' שלמה המלך, בדרום במגרש מס' 7.

ב. אם מגרש מס' 6 יבנה לפני מגרש מס' 7 לא תתאפשר כניסה לרכב למגרש מס' 7 מרח' שלמה המלך אלא דרך מגרש מס' 6. תכנון מגרש מס' 6 יתאים עצמו למתן אפשרות לנגישות לכלי רכב לחניון של מגרש מס' 7.

זכויות הבניה במגרש מס' 8:

מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	מס' מבנים	קומה	שטחים עיקריים		שטחי שרות		סה"כ בניה במ"ר
					תכלית	שטח במ"ר	תכלית	שטח במ"ר	
8	1231	26	1	מרתף			חניה	1,231	1,231
				קרקע				620	620
				קרקע עליונה			מבואה, ח. טכני, מחסנים	300	300
				1-10	מגורים טיפוסי	115X24=2,760	ממ"דים, מחסנים, מרפסות, מעליות, מדרגות, ח. צנרת	40X24=960	3,720
					דירת גג למגורים	115X2=230		120	350
				11	דירת גג ח. שנה	115X2=230		120	350
				גג			טכני	200	200
				סה"כ		**3,220**		**3,551**	**6,771**

מס' מגרש	קווי בנין ב- מ'			
	קדמי (מערב)	צדדי (צפון)	צדדי (דרום)	אחורי (מזרח)
7	5	7	2	6
8	5	2	8	6

הוראות נוספות

גודל ממוצע של יח"ד יהיה 120 מ"ר כולל שטח ממ"ד, שטח מזערי של יח"ד לא יפחת מ- 95 מ"ר כולל שטח ממ"ד.

גובה כל קומה יהיה 3 מ' פרט לקומת הגג שתהיה בגובה 4 מ'.

גובה בנין בן 10 קומות טיפוסיות ודופלקס לא יעלה על 50 מ' ממפלס הכניסה.

גובה בנין בן 16 קומות טיפוסיות ודופלקס לא יעלה על 70 מ' ממפלס הכניסה ו- 103.35 מ' מעל מפלס פני הים (כולל אנטנות).

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

יותר להוסיף מגרשי חניה לפי הצורך.

בקשה להיתר תכלול פרגולות בדירות הגג. פרגולות בקומות טיפוסיות יותרו רק במסגרת בקשה להיתר כוללת לפרגולות לכל הבנין ובהתאמה למבנה.

במגרשי שצ"פ מס' 11-15 תותר חניה תת קרקעית ב- 70% מהשטח, למגרשי המגורים הסמוכים להם באותו מתחם.
תנאי למתן היתר בניה למבנה מגורים במגרשים 7 ו- 8 הינו קבלת היתר בניה לחניון במגרש מס' 14 (מגרש שצ"פ בתחום מתחם ד' ובסמוך למגרשים הנדונים).

תנאי למתן טופס 4 במבנה מגורים במגרשים 7 ו- 8 הינו מתן טופס 4 לחניון במגרש 14.
תנאי לאכלוס הבנין הראשון בכל מתחם יהיה השלמת פיתוח השצ"פ באותו מתחם.

ניתן לנייד יח"ד מבנין לבנין בתחום המתחם עד ל- 20%.

היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **נת/32/522/א** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6769 מיום 12.3.2014, נקבעה הארכת תוקף לתכנית נת/32/552 ב- 3 שנים.
תוקף זכויות והוראות הבניה במתחם עפ"י נת/32/552 יהיו ל- 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. היה ותוך 3 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, תוקף הזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית נת/32/552.

<u>בקשה להיתר</u>

עפ"י החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה בישיבה מס' 3 מיום 26.3.2014 אושרה בקשה מס' 20140072.

מהות הבקשה: במסגרת פינוי בינוי הרב קוק ד, הריסת כל המבנים במגרש והקמת בניין מגורים בן 23 קומות + ק.ק. כפולה + גג טכני + ק. חניה + 2 מרתפי חניה (כולל חניה מתחת לשצ"פ במגרש 14) + פיתוח שטח וגדרות סה"כ 72 יח"ד.

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

הבקשה הינה זהה לבקשה מס' 20110197 שתוקפה פג.

הבקשה כוללת ניוד 6 יח"ד למגרש עפ"י סעיף 10 ו- 4 להוראות התכנית.

להלן השטחים המבוקשים (לפי תכנית הגשה מס' 13):

סה"כ שטחי הבנין	שטחי שירות									שטחים עיקריים	
	סה"כ שטחי שירות	חדר אשפה	מרפסות	מבואות וחדרי מדרגות	מרחב מוגן	מתקנים ומערכות טכניות	חדר חשמל	חניה	אחסנה	סה"כ שטח עיקרי	מוצע
1161.07	1161.07			87.63		103.63		969.81		0	
1224.97	1224.97			83.66		103.63		1037.68			
1208.57	1208.57			83.66		165.6	55.18	904.13			
547.94	547.94	73.46		208.22					266.26		
396.41	396.41			67.53					328.88	0	
585.74	156.04		44.54	63.5	48					429.7	429.7
585.74	156.04		44.54	63.5	48					429.7	429.7
585.74	156.04		44.54	63.5	48					429.7	429.7
585.74	156.04		44.54	63.5	48					429.7	429.7
617.61	167.62		56.12	63.5	48					449.99	449.99
617.61	167.62		56.12	63.5	48					449.99	449.99
610.18	303.94		192.44	63.5	48					306.24	306.24
286.9	63.5			63.5						223.4	223.4
617.61	167.62		56.12	63.5	48					449.99	449.99
617.61	167.62		56.12	63.5	48					449.99	449.99
601.38	308.42		196.92	63.5	48					292.96	292.96
325.64	63.5			63.5						262.14	262.14
617.61	167.62		56.12	63.5	48					449.99	449.99
617.61	167.62		56.12	63.5	48					449.99	449.99
610.18	303.94		192.44	63.5	48					306.24	306.24
286.9	63.5			63.5						223.4	223.4
617.61	167.62		56.12	63.5	48					449.99	449.99
617.61	167.62		56.12	63.5	48					449.99	449.99
601.38	308.42		196.92	63.5	48					292.96	292.96
325.64	63.5			63.5						262.14	262.14
608.86	175.86		64.36	63.5	48					433	433
443.22	143.8		56.3	63.5	24					299.42	299.42
397.67	107.62		20.12	63.5	24					290.05	290.05
199.45	199.45			89.22		110.23				0	
17,120.20	**8,609.53**	**73.46**	**1,546.62**	**2,080.42**	**864.00**	**483.09**	**55.18**	**2,911.62**	**595.14**	**8,510.67**	**8,510.67**

הבקשה כוללת את ההקלות כדלקמן:

א. תוספת 5 קומות עד לגובה מעקה גג 122.17 מ' מפני הים.

ב. הקלה ב- 10% בקווי בנין צידי ואחורי.

ג. ביטול נסיגות הקומות שנוספו בהקלה.

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

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

- עפ"י מידע מפנקס הבתים המשותפים מיום 20.7.2014 רשומה חלקה 753 בגוש 8267 בשטח רשום של 1,078 מ"ר בבעלות **קרן קיימת לישראל**.
  זכות חכירה רשומה לטובת חוכרים רבים.
  רשומה הערה לטובת עיריית נתניה.
  החלקה רשומה כבית משותף הכולל 9 תתי חלקות.
  על תתי החלקות השונות רשומות הערות רבות שונות וביניהן הערות לטובת ת. יצחק בניה ויזמות.

- עפ"י מידע מפנקס הבתים המשותפים מיום 20.7.2014 רשומה חלקה 754 בגוש 8267 בשטח רשום של 1,093 מ"ר בבעלות **קרן קיימת לישראל**.
  זכות חכירה רשומה לטובת חוכרים רבים.
  רשומה הערה לטובת עיריית נתניה.
  החלקה רשומה כבית משותף הכולל 9 תתי חלקות.
  רשומות הערות רבות שונות וביניהן הערות לטובת ת. יצחק בניה ויזמות.

- עפ"י מידע מפנקס הבתים המשותפים מיום 20.7.2014 רשומה חלקה 755 בגוש 8267 בשטח רשום של 1,106 מ"ר, בבעלות - **קרן קיימת לישראל**.
  זכות חכירה רשומה לטובת חוכרים רבים.
  רשומה הערה לטובת עיריית נתניה.
  החלקה רשומה כבית משותף הכולל 9 תתי חלקות.
  על תתי החלקות השונות רשומות הערות רבות שונות וביניהן הערות לטובת ת. יצחק בניה ויזמות.

- עפ"י מידע מפנקס הבתים המשותפים מיום 20.7.2014 רשומה חלקה 756 בגוש 8267 בשטח רשום של 1,064 מ"ר בבעלות **קרן קיימת לישראל**.
  זכות חכירה רשומה לטובת חוכרים רבים.
  רשומה הערה לטובת עיריית נתניה.
  החלקה רשומה כבית משותף הכולל 9 תתי חלקות.
  על תתי החלקות השונות רשומות הערות רבות שונות וביניהן הערות לטובת ת. יצחק בניה ויזמות.

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

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין:

- אישור תכנית נת/32/522/א לתאריך קובע 27.3.2014.
- אישור הקלות בניה במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20140072 עפ"י החלטת ועדת משנה לתו"ב נתניה מס' 3 מיום 26.3.2014 להלן "המועד הקובע."

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקש
נת/32/522/א	5,068,000 ₪	אין השבחה
הקלות	2,480,000 ₪	אין השבחה לחילופין - 485,000 ₪

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

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1 **<u>השבחה בגין תכנית נת/32/522/א (27.3.2014)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מחושבת בגין זמינות זכויות הבניה המותרות עפ"י תכנית נת/32/552.
שיעור ההשבחה הינו 16% משווי קרקע לבניית 72 יח"ד.

בחינת הישימות הכלכלית של הפרויקט איננה רלוונטית, הישימות הכלכלית נבחנת ע"י גורמים מקצועיים עוד בשלבים הראשונים ולאורך הדרך עד לאישורה של התכנית. פרויקט של פינוי בינוי מתוקצב ע"י משרד הבינוי והשיכון ובמידה ואינו כלכלי אין כל אינטרס לממנו.

בשומות המכרעות שהוצגו ע"י שמאי המבקש לא נבחנה כלל הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ועיקר ההתייחסות, כמו גם מקדמי ההפחתה שהובאו בחשבון, ניתנו בגין סעיף "השמדה עצמית" של התכנית, אשר כיום כאמור אינו רלוונטי, מאחר ובשומה זו אנו עוסקים בבקשה להיתר בניה.

כל הסיכונים, כל הדחיה וכל ההפחתות ככל שניתנו ניתנו לתכנית הקודמת. תכנית נת/32/552א' מאיינת את כל הענין של הדחיה, הסיכון ואי הוודאות.

ה – 16% מתבסס על ההפחתה שאושרה בקרית אתא המשקפת דחיה של 3 שנים בריבית של 6%.

שווי קרקע ליח"ד 440,000 ₪ בהתבסס על עסקה למכירת מגרש מכבי לפיו שווי קרקע ליח"ד 383,500 ₪ בהתאמה למיקום 1.15 מתקבל שווי של 441,025 ₪ קרקע ליח"ד בקומה ממוצעת 9.5. (נתוני העסקה יפורטו בפרק ההכרעה)

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

שווי קרקע ליח"ד	440,000	₪
מס' יח"ד	72	
מקדם זמינות	0.16	
השבחה	**5,068,800**	**₪**

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

עמדת שמאי המבקש

לדעת שמאי המבקש אין כלל השבחה עקב אישור תכנית נת/32/552א' מהסיבות כדלהלן:

א. במרבית ההכרעות של שמאים מכריעים בענין ההשבחה בגין תכנית נת/32/552 נקבע כי התכנית איננה משביחה.

ב. שומת ההשבחה שנערכה ע"י שמאי הועדה בגין נת/32/552 א' מתייחסת לנושא הזמינות בלבד. לפיכך, גם לדעתו אין כדאיות כלכלית בתכנית נת/32/552. יודגש כי התב"ע החדשה אינה משנה את זכויות הבניה אלא מאריכה את תוקף התכנית.

ג. הועדה המקומית לתו"ב נתניה ביוזמת משרד השיכון והבינוי הגישה תכנית להגדלת זכויות הבניה ותוספת יח"ד עם מקדם צפיפות של 4.25. עפ"י חוות דעת שמאית לבחינת כדאיות הפרויקט נמצא כי בבחינת חלופה של 90 יח"ד – אין כדאיות בביצוע הפרויקט, ובחלופה של 132 יח"ד יש כדאיות בביצוע הפרויקט.

ד. בהתחשב בהסכמת הועדה כי תכנית נת32/552 אינה משביחה כלל את הנכס, לא קיימת כלל השבחה עקב תכנית נת/32/552 א' שכאמור אינה משנה את זכויות הבניה מתכנית נת/32/552.

שמאי המבקש ערך בדיקה כלכלית של הפרויקט כדלקמן:

מגרש	מס' דירות	מס' דירות מפונים	הכנסות מדירות לשיווק (ללא מע"מ)	
7	72	15	100,630,300	₪
8	26	16	11,760,000	₪
סה"כ			**112,390,300**	**₪**

להלן סיכום תחשיב כדאיות פרויקט פינוי בינוי במגרשים 8-7 עפ"י שמאי המבקש:

תקבולים צפויים ממכירת דירות במגרש מס' 7	100,630,000	₪
תקבולים צפויים ממכירת דירות במגרש מס' 8	11,760,000	₪
סה"כ תקבולים בפרוייקט	112,390,000	₪
תשלומים בקשר לקרקע	2,680,000	₪
תכנון אגרות ותקורה	28,238,000	₪
הוצאות הקמה	79,590,000	₪
מע"מ שירותי בניה	8,940,000	₪
בלתי צפוי מראש	1,180,000	₪
רווח לפרוייקט	**-8,238,000**	**₪**

ניתן לראות בברור כי אין כדאיות כלכלית לפרויקט. זאת ועוד, לצורך ליווי בנקאי יש צורך בשיעור רווח של לא פחות מ – 15%.

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

<u>מכפיל צפיפות:</u>

להלן חישוב היחס בין הדירות המתוכננות לדירות הקיימות בפרויקט:

מס' יח"ד בפרוייקט	92
מס' יח"ד מפונים	32
מכפיל הצפיפות בפרוייקט הנדון	**2.875**
מקדם הצפיפות בתל אביב (שכונת נחלת יצחק)	3.07
מכפיל הצפיפות ברמת גן (שכונת הגפן)	4.00

מהתרשמות כללית ניתן לראות שמקדם הצפיפות בפרויקט הנדון הינו נמוך ואינו מותיר רווחיות בפרויקט.

שווי הקרקע ליח"ד ברמת גן ובתל אביב, גבוה בעשרות אחוזים משווי הקרקע במתחם הנדון, מקדם הפינוי בנתניה צריך היה להיות גבוה יותר.

בהתאם להוראות התכנית, אין כלל כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט.

יצויין כי בתכנית נת/41/552 בפינת הרחובות אנדריוס והרב קוק, הכוללת 116 יחידות קיימות ומאפשרת הקמת 333 דירות חדשות, אין כדאיות כלכלית בהקמת הפרויקט (מקדם 2.87). לפרויקט זה ניתן פטור להיטל השבחה בגין התכנית.

<u>פטור מהיטל השבחה</u>

במקרה של פרויקט פינוי בינוי הכרזה של המתחם ע"י הממשלה כמתחם פינוי בינוי מזכה את הרשות המקומית בסיוע מטעם המדינה כל עוד צו ההכרזה תקף. כמו כן חלות במתחם הקלות מסוימות במיסוי ויש אפשרות לקבל פטור מהיטל השבחה. כדי לנצל את ההטבות המוקנות מכח צו ההכרזה יש לבצע את פעולות התכנון וההתארגנות לפינוי בינוי תוך שש שנים.

רשות מקומית יכולה להצהיר שהיא מוותרת על גביית היטלי השבחה בגין השבחה למגורים בשטח המתחם.

המתחם הנדון הוכרז כמתחם פינוי בינוי בתאריך 16.6.2002 במידה והפרויקט היה יוצא לפועל היתה ניתנת אפשרות לפטור מהיטל השבחה כמקובל. בעבר נחתמה הסכמה גורפת של שר הפנים ושר הבינוי והשיכון ולכן בפועל נדרשת הסכמת הרשות המקומית בלבד.

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

שמאויות מכרעות בענין תכנית נת/32/552

שמאי מכריע	גוש	חלקה	תמצית השומה המכרעת
דורית פריאל	8267	663/5	תוקף התכנית הינה ל – 5 שנים. קונה פוטנציאלי היה מביא בחשבון במועד הקובע את הסיכון שבסעיף השמדה עצמית. נקבע היטל השבחה שכ"ט חל על הועדה במלואו
ניקי פרימו	8267	751/5	על פי פס"ד תא (ים) 9227/07 הפטריארך היווני האורתודוכסי של ירושלים נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים גם אם היה משולם היטל השבחה לאחר שהתברר כי התכנית לא מומשה והוראותיה פקעו על המשיבה היה להשיב את היטל ההשבחה. מאחר והתכנית עומדת לפקוע פס"ד בענין א.פ.צ אינו רלוונטי. אומדן התקבולים 57.8 מיליון ₪ ללא מע"מ, אומדן העלויות 58.3 מיליון ₪. בנתונים אלה רמת סבירות נמוכה שימצא מי שייזום ויקדם את הוצאת התכנית לפועל. לאישור התכנית לא היתה כל תרומה לשווים של המקרקעין
יצחק ברמן	8267	751/4	אין השבחה מתכנית נת/32/552, השית 75% משכ"ט שמאי מכריע על המשיבה.
מנחם מלוכנא	8267	752/8	אין השבחה מתכנית נת/32/552

השמאי המכריע אייל יצחקי קבע בענין פרויקט פינוי בינוי ברמת גן (גוש 6205 חלקה 692) כי בפרויקט פינוי בינוי שבו גורמי אי ודאות רבים, יש להטיל היטל השבחה רק במקרה שבו משתכנע השמאי, שקיים רווח יזמי מעבר לסביר/לטבעי בענף וכי במקרים שבהם הרווח הוא בתחום הסביר ולא מעבר לכך, יש להימנע מהטלתו.

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

<u>פטור עד 140 מ"ר</u>

ככל שמחושבת השבחה מתכנית זו, יש לקחת בחשבון פטור מהיטל השבחה ל – 16 הדירות הקיימות/המפונות בגין הרחבת דירת מגורים עד לשטח של 140 מ"ר.

<u>שיעור הרווחיות</u>

תקן 21 – רמת פירוט מזערית לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי.
העקרונות השמאים לבחינת פרוייקטים לפינוי בינוי נקבעו בתקן 21 של מועצת שמאי מקרקעין. לרבות התייחסות לנושא היטל ההשבחה כנגזר מהרווחיות הגלומה בפרויקט.
בהתאם לתקן נקבע כי רווח יזמי מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו והפסד תשואה אלטרנטיבי להון העצמי.
בפרויקט פינוי בינוי המבוצע בהיקפים גדולים ולאורך זמן ארוך יש מרכיבי סיכון יחודיים ורמת הסיכון ואי הוודאות גדולים.
לפיכך יובא בחשבון בשלב הבדיקה רווח יזמי של 25% - 30% מכלל העלויות הצפויות.

<u>היקף המימוש</u>

המימוש הנדון הינו במגרשים 7 ו – 8 יחד ואת ההשבחה יש לבחון ביחס למימוש המבוקש במגרשים אלו.
מאחר ונוידו 6 יח"ד ממגרש 8 למגרש 7 הרי שיש לקחת בחשבון את משמעות הניוד לגבי מגרש 8 המהווה חלק מהמימוש.
במגרש 8 לאחר המימוש המבוקש במגרש 7 נותרו לניצול 20 יח"ד כאשר מתוכן על היזם לפנות 16 דירות קיימות ולספק להן דירות חדשות, כך שליזם יוותרו 4 דירות בלבד. ניוד היחידות למגרש 7 מרע את המצב במגרש 8 ויש לבחון את ההשבחה ביחס לשני המגרשים.

<u>סיכום</u>

ככל שהוכח כי אין כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט ע"י יזם סביר, ברור כי לא תעמוד השבחה מתכנית זו.
במקרה הנדון אושרה בקשה להיתר ל – 72 יח"ד המהווה בחלקו את המימוש המבוקש.
התשובה לשאלה כיצד יזם ניגש לפרויקט כזה בהתחשב בחוסר הכדאיות הכלכלית הרי שהיזם הגיש בקשה להיתר בזכות העובדה שהועדה מקדמת תכנית בנין עיר להגדלת הזכויות בתחום המתחם הכוללת תוספת זכויות בניה ויחידות דיור באופן בו יחס הפינוי בינוי יעמוד על 4.25 יח"ד המותיר רווחיות מקובלת בענף.

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

ככל שלא תאושר תכנית להגדלת זכויות, לא תוותר כדאיות כלכלית ליזם בפרויקט הנדון ולא ברור עתיד הפרויקט בתנאים אלו.

לאור האמור, הרי שהתכנית איננה משביחה את המקרקעין.

הכרעה

בשטח חלקות 753-756 בגוש 8267 קיימים 4 בניני מגורים ותיקים בני שתי קומות הכוללים 8 יח"ד כל אחד ובסה"כ 32 יח"ד.

עפ"י תכנית נת/32/552 הוקצו לחלקות אלו מגרשים מס' 7 ו – 8 עם זכויות כדלקמן:

מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח עיקרי
7	1,287	66	16 + קרקע + דופלקס	7,820 מ"ר
8	1,231	26	10 + קרקע + דופלקס	3,220 מ"ר
סה"כ	**2,518**	**92**		**11,040 מ"ר**

במסגרת בקשה להיתר הותרה הריסת שני בניינים בחלקות 753 ו – 754 והקמת בנין מגורים בן 23 קומות מעל קומת קרקע כפולה בשטח מבונה עיקרי של 8,509 מ"ר מעל 2 מרתפי חניה הכולל 72 יח"ד.

<u>העקרונות לחישוב היטל השבחה בגין פינוי בינוי</u>

תקן שמאות מספר 21 עוסק בפרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי – בינוי.

מטרת התקן לבחון האם כמות היחידות וזכויות הבניה בתכנית המוצעת לפינוי בינוי מהוות תמריץ ראוי ליזם לביצוע העסקה והאם קיימת כדאיות כלכלית בביצוע הפרויקט.

הנחת היסוד של הדו"ח הינו כי רווח יזמי ראוי לפרויקט מסוג זה הינו כ – 25% - 30% מכלל העלויות הצפויות.

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

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

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

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

אני סבורה כי חישוב ההשבחה צריך להתייחס לשווי הקרקע במנותק מהיחסים בין הקבלן לבעלי הדירות. דהיינו **חישוב שווי השוק של הקרקע**.

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

בכך שונה אופן החישוב מהוראות תקן 21 שם מתייחס הפרויקט ל"כדאיות הפרויקט" בעיקר עבור היזם. אני מעריכה כי במידה ו"אין כדאיות כלכלית" יבוא הדבר לידי ביטוי בקביעת השימוש הטוב והיעיל במצב החדש – כך ששווי הקרקע כריקה לא יהיה גבוה יותר משווי הנכס במצבו הנוכחי וכתוצאה מכך לא תתקבל השבחה מאישור התכנית.

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

השווי במצב הקודם הינו שווי הדירות הקיימות (המשקפות בד"כ את השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם).
השווי במצב החדש הינו שווי הקרקע על פי התכנון החדש. (במידה ומשקף את השימוש הטוב והיעיל). בחישוב שווי הקרקע במצב החדש ניתן להביא בחשבון הפחתות לדחיה בגין מושע, צורך בהסכמת השכנים, עיכובים שונים וכיו"ב אולם אין להביא בחשבון את עלויות הקמת הפרויקט.

ההפרש בין שני הערכים משקף את ההשבחה.

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

<u>העקרונות לחישוב ההשבחה בגין תכנית נת/32/552</u>

הפרויקט הוכרז כמתחם פינוי בינוי אולם לא אושר לגביו פטור מהיטל השבחה ולפיכך יש לבחון את ההשבחה כמקובל באמצעות הערכת שווי המקרקעין בשני המצבים התכנוניים כפי שהיה בוחן זאת קונה מרצון בהתאם למצב התכנוני והפיזי של המתחם.

המצב התכנוני הקודם

תכנית נת/32/552 שאושרה בספטמבר 2007 כוללת הוראות על פיהן: היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו.

תוקפה של התכנית פג בספטמבר 2012.

במועד הקובע לבחינת ההשבחה בגין אישורה של תכנית נת/32/552א' (27.3.2014) פגה תוקפה של תכנית נת/32/552.

נשאלת השאלה מהו המצב התכנוני לצורך חישוב ההשבחה.

ביום 16.2.2002 הוכרזה הקרקע כמתחם פינוי – בינוי ע"י משרד השיכון עד ליום 16.6.2014.

אני סבורה כי קונה מרצון של הקרקע ערב אישורה של תכנית נת/32/552א' היה מביא בחשבון כי יש להאריך את תוקף התכנית. ולפיכך היה מביא בחשבון כי תאושר תכנית הכוללת זכויות בניה זהות, אולם הביא בחשבון את הזמן עד להכנת תכנית ואישורה.

ערך הקרקע הכלול בתחום תכנית נת/32/552 הולך ויורד מאז יום אישורה כתוצאה מהתקצרות פרק הזמן עד ליום שבו תוקף התכנית פג. עם זאת, אני סבורה כי שווי הקרקע בעיני קונה מרצון לא חוזר בהכרח לנקודת ההתחלה, אלא משקף את הזכויות שאושרו בתכנית אולם תוך דחיה עד לחידוש התכנית.

יש לבחון את השימוש הטוב והיעיל בשתי חלופות:

- חלופה א' - שווי המבנים הקיימים בפועל.
- חלופה ב' - שווי הקרקע עפ"י זכויות נת/32/552 עם דחיה עד לאישור תכנית חדשה שתחדש את תוקף התכנית.

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

המצב התכנוני החדש

תכנית נת/32/552א' נועדה להאריך את תוקפה של תכנית פינוי בינוי נת/32/552 כשזכויות הבניה נשארו ללא שינוי.

התכנית הוגשה לועדה המחוזית ביולי 2012 (טרם תום תוקף נת/32/552) ואושרה כאמור במרץ 2014 ובסה"כ תוך פחות משנתיים.

עפ"י הוראות התכנית נקבע כי תוקף זכויות והוראות הבניה במתחם עפ"י נת/32/552 יהיו ל – 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. היה ותוך 3 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, תוקף הזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית נת/32/552.

מכאן שתוקף התכנית הוארך ל – 3 שנים בלבד. הוראה זו הינה מגבילה נוכח מורכבות הפרויקט.

אומדן השווי במצב החדש יתבצע בשתי חלופות:

- חלופה א' - שווי המבנים הקיימים בפועל.
- חלופה ב' - שווי הקרקע עפ"י זכויות נת/32/552א' תוך שתובא בחשבון הפחתה בגין התוקף המוגבל.

החלופה הגבוהה מבין השתיים משקפת את השימוש הטוב והיעיל.

<u>היקף המימוש – החלק הנישום</u>

במסגרת בקשה להיתר הותרה הריסת הבניינים הקיימים והקמת בנין מגורים במגרש מס' 7, בן 23 קומות מעל קומת קרקע כפולה בשטח מבונה עיקרי של 8,509 מ"ר מעל 2 מרתפי חניה הכולל 72 יח"ד.

6 יח"ד הועברו ממגרש מס' 8 בהתאם להוראות התכנית.

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה את השינויים בשווי מגרשים 7 ו - 8.

אני מקבלת את העמדה כי יש לבחון את ההשבחה בהתאם להיקף המימוש בפועל.

להלן שיעור המימוש בפועל מתוך מגרשים 7+ 8 ביחד:

	סה"כ במתחם	**בביצוע (שלב א')**	**חלק יחסי**
סה"כ יח"ד קיימות (לפינוי)	32	16	50%
סה"כ יח"ד מתוכננות (בינוי)	92	72	78.26%
זכויות בניה (שטח עיקרי)	11,040 מ"ר	8,509 מ"ר	77.07%

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

שווי הנכס בשני המצבים התכנוניים משקף את שווי הנכס בשלמות (מגרשים 7+8), ההשבחה תחושב כמקובל ביחס להיקף זכויות הבניה שנוצלו בפועל קרי 77.07% מסך הנכס (בשני המצבים התכנוניים).

פטור ל – 140 מ"ר

לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון פטור בגין ס' 19 ג. 1 עד 140 מ"ר בגין הרחבת 16 הדירות הקיימות.

ככלל בהשבחה המיוחסת לתכנית לאישור תכנית נת/32/552 (גם אם היתה פטורה) מוצו הפטורים בגין הזכויות, אולם מאחר ופג תוקפה הרי שלמען הזהירות יש לבחון את סוגית הפטור גם ביחס לתכנית נת/32/552א'.

עפ"י פס"ד ע"א 16542-02-12 הועדה המקומית לתו"ב נס ציונה נ' בר ואח' ופס"ד 8762-04-12 הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה נ' דיבון נקבע כי פטור לפי ס' 19 ג.1 יכול להינתן פעם אחת לחלקה.

"מהבחינה הלשונית צירוף המלים "מחזיק במקרקעין" מאפשר את מתן הפטור פעם אחת לחלקת מקרקעין אחת, או את מתן הפטור לכל מחזיק בחלקה, אפילו מדובר במחזיקים רבים. דעתי היא שלנוכח תכלית החקיקה, כפי שעמד עליה בית המשפט העליון בפרשת צרי, יש לבחור בפירוש המצמצם, דהיינו מחזיק אחד בחלקת רישום אחת. אוסיף כי אף מהתנאי שבסיפא של הוראת הפטור, "ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת", אפשר ללמוד כי הפטור יינתן לדירת מגורים אחת בשטח שנקבע, וכי כל בנייה נוספת, מעבר לשטח של 140 מ"ר, תהא חייבת בהיטל השבחה."

מאחר ואין בידי נתונים לגבי שטח הדירות הזכאיות לפטור הרי שיחושב על ידי סכום הפטור ביחס למ"ר עיקרי ובהינתן נתוני דירת הפטור ניתן יהיה לחשב פטור לדירה אחת בכל מגרש.

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

ערכי שווי

שווי דירות ותיקות באזור:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר
27/01/2010	8267	749/8	הרב קוק 65	50	2.5	₪ 810,000	₪ 16,200
24/02/2011	8267	668/2	בורוכוב 13	96	4	₪ 935,000	₪ 9,740
26/05/2011	8267	751/5	הרב קוק 69	45	3	₪ 793,000	₪ 17,622
18/01/2012	8267	666/11	בורוכוב 9	47	3	₪ 750,000	₪ 15,957
12/02/2014	8267	663/5	הרב קוק 68	35	3	₪ 910,000	₪ 26,000
15/05/2014	8267	751/5	הרב קוק 69	45	3	₪ 950,000	₪ 21,111

בהתחשב בנתונים אלה ובהתאמה למועד הקובע, אני מקבלת את הערכת שמאי המבקש כי שווי דירה ותיקה בפרויקט הינה בממוצע 850,000 ₪.

קרקע לדירות חדשות

להלן פרוט העסקה במגרש מכבי נתניה הזכויות לפי תכנית נת/7/553/א הפרויקט כולל 3 מגרשים עם זכויות להקמת בנינים בני 19 קומות:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח מגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שווי	שווי קרקע ליח"ד	שווי קרקע למ"ר עיקרי
11.8.2013	8267	635	מגרש מכבי נתניה רח' החשמונאים	6,452	21,960	280	₪ 107,379,998	₪ 383,500	₪ 4,890

אני סבורה כי מיקום נכס ההשוואה דומה למיקום הנכס הנדון.

להלן פרוט עסקאות לדירות חדשות בפרויקט דמרי טריו:

הפרויקט ממוקם בשכונת רמת חן שהינה נחותה ביחס לנכס הנדון, לפיכך תובא בחשבון תוספת של 20% בהתאמה לשווי הנכס הנדון.

תאריך	שטח	חדרים	קומה	שווי מכירה	שווי למ"ר
19/06/2014	112	4	24	₪ 1,525,000	₪ 13,616
22/04/2014	126	4	20	₪ 1,487,000	₪ 11,802
08/04/2014	120	4	15	₪ 1,430,000	₪ 11,917
31/03/2014	127	4	22	₪ 1,485,000	₪ 11,693
19/03/2014	127	4	18	₪ 1,418,000	₪ 11,165
23/02/2014	197	4	17	₪ 1,449,000	₪ 7,355
20/02/2014	127	4	17	₪ 1,444,000	₪ 11,370
06/02/2014	111	4	16	₪ 1,414,000	₪ 12,739
27/06/2014	131	5	23	₪ 1,570,000	₪ 11,985
29/04/2014	149	5	17	₪ 1,521,000	₪ 10,208
24/03/2014	231	5	26	₪ 2,730,000	₪ 11,818
19/03/2014	148	5	11	₪ 1,450,000	₪ 9,797
25/02/2014	149	5	23	₪ 1,520,000	₪ 10,201
24/02/2014	149	5	21	₪ 1,532,000	₪ 10,282
06/02/2014	149	5	10	₪ 1,430,000	₪ 9,597
06/02/2014	131	5	20	₪ 1,505,000	₪ 11,489
				שווי ממוצע	₪ 11,065
				18% בניכוי מע"מ	₪ 9,377
				20% בניכוי רווח יזמי	₪ 7,814
				עלויות בניה	₪ 5,000
				יתרה לקרקע	₪ 2,814
				התאמה למיקום 1.2	**₪ 3,377**

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

להלן פרוט עסקאות משכונת עיר ימים מפרויקט של חברת אמריקה ישראל:

בהתחשב במיקום העדיף של שכונת עיר ימים על פני הנכס הנדון תובא בחשבון הפחתה של 20% בהתאמה לנכס הנדון.

תאריך	שטח	חדרים	מחיר	שווי למ"ר
29/05/2014	138	5	₪ 1,920,000	₪ 13,913
11/11/2013	137	5	₪ 1,830,000	₪ 13,358
29/08/2013	137	5	₪ 1,825,000	₪ 13,321
30/06/2012	138	5	₪ 1,739,871	₪ 12,608
03/11/2013	137	5	₪ 1,950,000	₪ 14,234
07/07/2013	137	5	₪ 2,010,000	₪ 14,672
20/11/2013	137	5	₪ 1,975,000	₪ 14,416
29/08/2013	137	5	₪ 2,054,000	₪ 14,993
17/04/2014	138	5	₪ 2,320,000	₪ 16,812
12/09/2013	137	5	₪ 2,055,000	₪ 15,000
16/02/2014	137	5	₪ 2,020,000	₪ 14,745
15/10/2012	138	5	₪ 2,005,000	₪ 14,529
07/10/2013	137	5	₪ 2,068,000	₪ 15,095
03/04/2014	137	5	₪ 2,079,000	₪ 15,175
29/10/2013	138	5	₪ 2,262,660	₪ 16,396
20/10/2013	137	5	₪ 2,076,000	₪ 15,153
29/05/2014	137	5	₪ 2,100,000	₪ 15,328
29/05/2013	137	5	₪ 2,136,000	₪ 15,591
03/12/2013	137	5	₪ 2,053,000	₪ 14,985
03/04/2014	138	5	₪ 2,300,000	₪ 16,667
01/09/2013	137	5	₪ 2,060,000	₪ 15,036
30/01/2014	137	5	₪ 2,063,000	₪ 15,058
04/12/2012	138	5	₪ 2,080,000	₪ 15,072
19/05/2013	137	5	₪ 2,144,000	₪ 15,650
05/02/2014	137	5	₪ 2,082,000	₪ 15,197
13/02/2014	137	5	₪ 2,085,000	₪ 15,219
15/05/2014	137	5	₪ 2,135,000	₪ 15,584
31/12/2013	138	5	₪ 2,700,000	₪ 19,565
			שווי ממוצע	₪ 15,673
		18%	בניכוי מע"מ	₪ 13,282
		20%	בניכוי רווח יזמי	₪ 11,069
			עלויות בניה	₪ 5,500
			יתרה לקרקע	₪ 5,569
		0.8	**התאמה למיקום**	**₪ 4,455**

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

להלן סיכום הנתונים:

מיקום	שווי קרקע למ"ר	שווי לאחר התאמה למ"ר
מגרש מכבי	₪ 4,900	₪ 4,900
פרויקט דמרי טריו	₪ 2,800	₪ 3,400
עיר ימים (אמריקה ישראל)	₪ 5,550	₪ 4,500

בהתחשב בנתונים לעיל ניתן לייחס לקרקע הנדונה שווי של 4,500 ₪ למ"ר מבונה (לפני הפחתות למושע, דחיה וכיו"ב).

<u>בחינת ההשבחה</u>

שווי מצב קודם

<u>חלופה א' - שווי הנכס במצבו</u>

מס' יח"ד	32	
שווי יח"ד	850,000	₪
סה"כ שווי	**27,200,000**	**₪**

<u>חלופה ב' - שווי הנכס עפ"י זכויות נת/32/552</u>

סה"כ זכויות בניה	11040	
שווי מ"ר מבונה	4,500	₪
סה"כ	**49,680,000**	**₪**
הפחתה בגין צורך בהסכמת הדיירים	0.80	
הפחתה בגין העדר זמינות	0.86	
סה"כ	**34,074,074**	

שווי הקרקע במצב הקודם לפי החלופה הגבוהה (חלופה ב') - **34,074,074 ₪**

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

שווי מצב חדש

<u>חלופה א' - שווי הנכס במצבו</u>

מס' יח"ד	32	
שווי יח"ד	850,000	₪
סה"כ שווי	**27,200,000**	**₪**

<u>חלופה ב' - שווי הנכס עפ"י זכויות נת/32/552א'</u>

סה"כ זכויות בניה	11,040	
שווי מ"ר מבונה	4,500	₪
סה"כ	**49,680,000**	**₪**
הפחתה בגין צורך בהסכמת הדיירים	0.80	
הפחתה בגין מגבלת תוקף ל - 3 שנים	0.90	
סה"כ	**35,769,600**	**₪**

השימוש הטוב והיעיל הינו הקרקע כריקה ופנויה לניצול מלוא זכויות הבניה.

שווי הקרקע במצב החדש **35,769,600 ₪**

שווי מצב קודם	34,074,074	₪
שווי מצב חדש	35,769,600	₪
השבחה	**1,695,526**	**₪**
היקף המימוש	77.07%	
השבחה בהתאם למימוש	**1,306,742**	**₪**

<u>פטור עד 140 מ"ר</u>

על בסיס הנתונים דלעיל השבחה למ"ר מבונה אחד כבסיס לחישוב פטור בגין ס' 19 ג'1 הינה **154 ₪.**

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

10.2. **<u>השבחה בגין אישור הקלות (26.3.2014)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

<u>השבחה בגין 10% בקווי בנין צידי ואחורי</u>

השטח הכלוא בתחום קווי הבנין הינו זניח, לפיכך לא הובאה בחשבון ההשבחה שנוצרה עם אישור ההקלה בקווי בנין.

<u>השבחה בגין הקלה לתוספת קומות</u>

שווי קרקע ליח"ד הינו כאמור 440,000 ₪ בקומה ממוצעת 9.5.

הובאה בחשבון תוספת בגין העובדה, כי יח"ד והשטחים שנוידו הפכו מדירות סטנדרטיות לדירות "מיוחדות" (פנטהאוזים, מיני פנטהאוזים וכד')

השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט קבע בשומה מכרעת שערך לנכס בגוש 8253 חלקה 232, תוספת שווי של 30,000 ₪ לקומה לא כולל מע"מ ורווח יזמי, לניוד יח"ד מקומות 1-11 לקומות 12-15 ותוספת שווי של 35,000 ₪ לקומה לא כולל מע"מ ורווח יזמי, לניוד יח"ד מקומות 12-14 לקומות 16-18.

בהתחשב במיקום הנכס ועל הצד הזהיר מובאת בחשבון תוספת של 130 ₪ למ"ר המשקפת תוספת של כ – 15,000 ₪ לקומה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

קומה ממוצעת לשטחים המנויידים במצב החדש	20.5	
קומה ממוצעת לשטחים המנויידים במצב הקודם	9.5	
תוספת קומות לשטחים המנויידים	11	
תוספת שווי לעלייה בקומה למ"ר	130	₪
מקדם דירות "מיוחדות" (פנטהאוז, מיני פנטהאוז וכיוצ"ב)	1.1	
סה"כ שטח עיקרי בקומות 19-23	1,577.57	
השבחה	**₪ 2,480,000**	

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

עמדת שמאי המבקש

כאמור, התכנית איננה כלכלית ולפיכך אין בהקלות בכדי לשנות את הכדאיות הכלכלית והן אינן משביחות את המקרקעין.

להלן פרוט שיעור עליית השווי עם העליה בקומות כפי שנקבע ע"י שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	תוספת שווי לקומה/קרקע	הערות
שאול אשרת	7932	506	2%	
שאול אשרת	9089	18	2%	שכונת קרית השרון
אמנון נזרי	7926	145	2%	שכונת רמת פולג בקרבה לים
שושי שרביט שפירא	9039	10	1%	שכונת עיר ימים
מנחם מלוכנא	9040	4	2.5%	

לפיכך הובאה בחשבון תוספת שווי מירבית של 2% לקומה, בהתבסס על תוספת שווי לקומה/ קרקע כפי שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה.

שמאי המבקש הציג תחשיב חלופי כדלקמן:

שווי קרקע ממוצע ליח"ד	מס' הקומה	מקדם קומה	שווי קרקע לקומה	השבחה לקומה
₪ 440,000	18	1.18	₪ 519,200	₪ 79,200
₪ 440,000	19	1.20	₪ 528,000	₪ 88,000
₪ 440,000	20	1.22	₪ 536,800	₪ 96,800
₪ 440,000	21	1.24	₪ 545,600	₪ 105,600
₪ 440,000	22	1.26	₪ 554,400	₪ 114,400
סה"כ השבחה				**₪ 485,000**

הכרעה

כאמור אני סבורה כי השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו ניצול מלוא זכויות הבניה בקרקע ולא הנכס במצבו.

במסגרת הבקשה להיתר הבניה אושרו ההקלות כדלקמן:

- תוספת 5 קומות.
- הקלה ב – 10% בקוי בנין צידי ואחורי.
- ביטול נסיגות בקומות שנוספו.

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

<u>הקלה לתוספת 5 קומות</u>

לטענת שמאית המשיבה תוספת הקומות מאפשרת ניצול הקומות מדירות סטנדרטית לדירות "מיוחדות" (פנטהאוזים, מיני פנטהאוזים וכד') וקבעה כי הפרש שווי העליה בקומה הינו 130 ₪ למ"ר.

שמאי המבקש קבע כי חלה עליה של 2% בעליה של כל קומה.

מוסכם על הצדדים כי הקומה הממוצעת הינה קומה 9.

הנכס הנדון מאופיין בקירבה לים אולם ללא נוף פתוח מאחר והוא ממוקם בעורף של בנינים גבוהים. יתכן כי עם העליה בגובה תתאפשר תצפית מסוימת לים.

באשר לאופי הדירות, אני סבורה כי בשני מצבי התכנון ניתן היה לנצל את הקומות העליונות לדירות פנטהאוז ומיני פנטהאוז וכי העליה בקומות לא אפשרה הגדלה של כמות הדירות המיוחדות. יצויין כי במקרה הנדון נוצלו זכויות בניה גבוהות מהמתוכנן בתחום מגרש מס' 7 כך שלא ניתן היה לפרוס את הזכויות אלא נוספו עליהם זכויות נוספות.

עיינתי בנתוני הצדדים ובשומות קודמות של השמאים המכריעים.

בשומה מכרעת שערכתי בשכונת האגמים בנתניה (חלקה 18 בגוש 9216) נקבע על ידי כי שיעור העליה בשווי הקרקע מוערך בכ – 2.5% בגין העליה של כל קומה. (על בסיס ניתוח פרויקטים בסביבה).

מאחר ובמקרה הנדון אין שינוי מהותי באופי הפרויקט (בניגוד לפרויקט בשכונת האגמים בו שונה הבינוי באופן משמעותי), הרי שאני מקבלת את טענתו של שמאי המבקש כי שיעור העליה בשווי הינו **2%.**

יצויין כי בשל העובדה כי אין שינוי מהותי באופי הפרויקט אין תוספת עלויות מיוחדת כתוצאה מההקלה.

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

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם

	שטח	**מקדם שווי**	**סה"כ**
קומה ממוצעת	1,577.57	1	1,577.57

שווי מצב חדש

קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ שטח אקויולנטי**
19	292.96	1.2	351.55
20	262.14	1.22	319.81
21	433.00	1.24	536.92
22	299.42	1.26	377.27
23	290.05	1.28	371.26
סה"כ	**1,577.57**		**1,956.82**

שטח אקויולנטי מצב קודם		1,577.57
שטח אקויולנטי מצב חדש		1,956.82
הפרש		379.25
שווי מ"ר מבונה	₪	4,500
סה"כ	**₪**	**1,706,607**
הפחתה לדחיה בגין צורך בפינוי דיירים		0.90
סה"כ השבחה	**₪**	**1,535,946**

הקלה בגין קווי בנין

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי השטח הכלוא בתחום קווי הבנין הינו זניח, לפיכך אין השבחה בגין אישור ההקלה בקווי בנין.

הקלה בגין ביטול נסיגות בקומות שנוספו בהקלה.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי הקלה זו איננה משביחה את המקרקעין.

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

11. **<u>השומה</u>**

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
נת/32/522/א	27.3.2014	₪ 1,306,742	₪ 653,371
הקלות	26.3.2014	₪ 1,535,946	₪ 767,973

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

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