אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, שמאי מקרקעין, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
לירון קרן, שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים ושיווק

תאריך: **14.10.2015**
מספר תיק: **223-2015**
מספרנו: **515822.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6692, חלקות 50-53
מגרשים 104 ו-106 (עפ"י תכנית יד/6177)
דרך העצמאות פינת רחוב הרצל
יהוד-מונוסון

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **14.10.2015**
מספר תיק: **223-2015**
מספרנו: **515822.3**

לכבוד:

בונה הצפון חברה קבלני בנין בעכו בע"מ (המבקשת)
ע"י מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב יהוד-מונוסון (המשיבה)
ע"י מר אמיר דרור, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6692, חלקות 53-50
מגרשים 104 ו-106 (עפ"י תכנית יד/6177)
דרך העצמאות פינת רחוב הרצל
יהוד-מונוסון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי המגשים שבנדון עקב אישור הקלות בניה.

מימוש הזכויות הינו בדרך של מתן היתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר אמיר דרור, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד-מונוסון (המשיבה), מיום 1.01.2015.
חוות דעתו של מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות במקרקעין (המבקשת), מיום 20.04.2015

בתאריך 14.06.2015 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס שבנדון ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי המגרשים שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור הקלות בניה.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 19.06.2015.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**[1]
מועד אישור הקלות הבניה על ידי הועדה המקומית – 19.03.2012.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**
מהות הנכס: מגרשים המיועדים לפינוי-בינוי למטרת בניה רוויה למגורים, עפ"י הפירוט הבא:

גוש	6692			
חלקות	50	51	52	53
שטח חלקות[2]	1,277 מ"ר	1,184 מ"ר	1,246 מ"ר	1,323 מ"ר
מגרשים[3]	104/א'		106/א'	
שטח מגרשים	1,570 מ"ר		1,532 מ"ר	
כתובת הנכס	דרך העצמאות פינת רחוב הרצל, יהוד-מונוסון			

[1] כמפורט בהכרעה בסעיף 9.2.2 להלן.
[2] עפ"י העתקי נסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 16.02.2014.
[3] עפ"י תכנית יד/6177.

5. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

5.1 המגרשים נשוא ההערכה ממוקמים סמוך לקרן הרחובות דרך העצמאות ורחוב הרצל, מעברה הצפוני של דרך העצמאות ומעברו המזרחי של רחוב הרצל, בחלק הדרומי של יהוד.
דרך העצמאות ורחוב הרצל מהווים צירי תנועה מרכזיים בסביבת הנכס, דו-מסלוליים, סלולים באספלט, עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים דו קומתיים ותיקים לאורך הגדה הצפונית של דרך העצמאות, מבני מלאכה ותעשיה ותיקים לצד בנייני משרדים חדשים לאורך הגדה הדרומית של דרך העצמאות, בנייני מגורים ותיקים בני עד 4 קומות לצד בתי מגורים צמודי קרקע בחלק הדרומי של רחוב הרצל, הסמוך לנכס, ובנייני מגורים חדשים בני עד 13 קומות צפונית אליהם לאורך רחוב הרצל.
צפונית למגרשים מתחם מבני ציבור הכולל, בין היתר, בית ספר, גן ילדים, בית כנסת, סניף של תנועת הנוער "בני עקיבא", מסוף אוטובוסים מרכזי של חברת "דן", האיצטדיון העירוני יהוד, היכל התרבות של יהוד.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 53 בגוש 6692 הינה בעלת צורת מלבן וממוקמת בקרן הרחובות דרך העצמאות ורחוב הרצל. חלקות 52-50 הינן בעלות צורת מלבן כ"א והן צמודות זו לזו בהתאמה ממזרח לחלקה 50.

על כל אחת מהחלקות בנוי בנין מגורים דו קומתי ותיק הכולל 4 יחידות דיור, 2 בקומת קרקע ו-2 בקומה א'. סה"כ על חלקות 53-50 – 16 יחידות דיור.

במועד הביקור בנכס נמצאו הבניינים מאוכלסים ומשמשים למגורים.

הבניינים הקיימים על החלקות מיועדים להריסה במסגרת פרויקט פינוי-בינוי, תחתם ייבנו שני בנייני מגורים חדשים בני 15 קומות, הכוללים 64 יחידות דיור כ"א.

6. מצב תכנוני

6.1 תכנית

התכנית הרלוונטית למצב התכנוני הקודם של המגרשים שבנדון הינה **תכנית מפורטת יד/6177**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 5955 מיום 24.05.2009.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, במסגרה "הופכות" חלקות 51-50 למגרשים 106/א', 106/ב' ו-106/ג', וחלקות 53-52 למגרשים 104/א', 104/ב' ו-104/ג'.

התכנית מסווגת את מגרשים 104/א' ו-106/א' שבנדון באזור מגורים מיוחד ואת מגרשים 104/ב', 104/ג', 106/ב' ו-106/ג' ביעוד שטח פרטי פתוח (שפ"פ).

זכויות הבניה באזור מגורים מיוחד, בכל אחד מהמגרשים שבנדון, הינן כמפורט להלן:

- <u>מגרש 104/א':</u>

שטח מגרש:	1,570 מ"ר
מספר קומות:	15 ק' + ק"ק
מספר יח"ד:	60
שטח עיקרי מעל הקרקע:	7,200 מ"ר
שטחי שרות מעל הקרקע[4]:	2,700 מ"ר

- <u>מגרש 106/א':</u>

שטח מגרש:	1,532 מ"ר
מספר קומות:	15 ק' + ק"ק
מספר יח"ד:	60
שטח עיקרי מעל הקרקע:	7,200 מ"ר
שטחי שרות מעל הקרקע[5]:	2,700 מ"ר

שטח שירות מתחת לקרקע – בגבולות כל המגרש (כולל השפ"פים), לצרכי חניה, מחסנים ומתקנים טכניים.

תותר בניית מחסנים בשטח שלא יעלה על כ-8 מ"ר ליח"ד. מספר המחסנים בבנין לא יעלה על מספר יחידות הדיור בבנין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור בבנין. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים, למעט קומת הקרקע.

[4] לא יותרו מחסנים בקומות המגורים, למעט בקומת קרקע.
[5] לא יותרו מחסנים בקומות המגורים, למעט בקומת קרקע.

תותר הקמתם של מספר מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש הצדדיים והאחוריים בקו בנין 0, ובלבד שגובה תקרתו לא יעלה על 1.2 ממפלס בינוי הקרקע הסופי.

החניה בתחום התכנית בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י נספח תנועה ולא פחות מאשר 1.3 חניות ליח"ד. 60% מהחניות לפחות יהיו תת קרקעיות.

השטחים הפנויים לנגר העילי יהיו 20% משטח המגרש ולא יעשה שימוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, כדוגמא חיבור מרזבי הגגות למתקני חלחול, חומר הסלילה במגרשים יהיו חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'.
בכל מקרה פתרון הניקוז יהיה בתחום המגרשים ולא מעבר להם.

6.2 רישוי

6.2.1 מגרש 104/א':

בתאריך 10.11.2014 דנה ועדת המשנה, בישיבתה מספר 2014011, בבקשה להיתר בניה מספר 20110273 במגרש 104/א'.

מהות הבקשה:

הקמת מבנה 15 קומות 64 יח"ד (הקלות 4 יח"ד) + מרתף.
פורסמה הקלה לתוספת של 4 יח"ד, סה"כ 64 יח"ד, ולא התקבלו התנגדויות.

מהות ופרוט הפרסום:

תוספת של 4 יחידות דיור סה"כ: 64 יח"ד.

החלטות:

"לאשר את הבקשה כולל ההקלות בכפוף לדרישות ותיקונים בתיק הרישוי, ובכפוף להצגת תכנית דיפון וחפירה למרתפים לאשור מהנדס הועדה."

שטחי הבניה המבוקשים (במ"ר) מתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות	מחסנים	חניות	סה"כ
מרתף 2-		144.31	342.90	1,629.37	2,116.58
מרתף 1-		142.52	335.07	1,629.19	2,106.78
קרקע	280.97	350.91	19.06		650.94
1	228.55	269.65			498.20
2	532.99	132.09			665.08
3	525.30	139.53			664.83
4	525.30	139.53			664.83
5	525.30	139.53			664.83
6	525.30	139.53			664.83
7	525.30	139.53			664.83
8	525.36	139.78			665.14
9	525.36	139.78			665.14
10	525.36	139.78			665.14
11	525.36	139.78			665.14
12	572.79	124.50			697.29
13	460.19	117.71			577.90
14	401.27	91.43			492.70
גג		85.90			85.90
סה"כ	**7,196.70**		**697.03**		**13,875.86**

6.2.2 מגרש 106/א':

בתאריך 10.11.2014 דנה ועדת המשנה, בישיבתה מספר 2014011, בבקשה להיתר בניה מספר 20110272 במגרש 106/א'.

מהות הבקשה:

הקמת מבנה 15 קומות 64 יח"ד (הקלות 4 יח"ד) + מרתף.
פורסמה הקלה לתוספת של 4 יח"ד, סה"כ 64 יח"ד, ולא התקבלו התנגדויות.

מהות ופרוט הפרסום:

תוספת של 4 יחידות דיור סה"כ: 64 יח"ד.

החלטות:

"לאשר את הבקשה כולל ההקלות בכפוף לדרישות ותיקונים בתיק הרישוי, ובכפוף להצגת תכנית דיפון וחפירה למרתפים לאשור מהנדס הועדה."

שטחי הבניה המבוקשים (במ"ר) מתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות	מחסנים	חניות	סה"כ
מרתף 3-				111.76	111.76
מרתף 2-		258.41	338.51	1,374.01	1,970.93
מרתף 1-		150.78	436.94	1,382.22	1,969.94
קרקע	281.79	355.60	19.06		637.39
1	235.84	262.36			498.20
2	532.99	132.09			665.08
3	525.30	139.53			664.83
4	525.30	139.53			664.83
5	525.30	139.53			664.83
6	525.30	139.53			664.83
7	525.30	139.53			664.83
8	525.36	139.78			665.14
9	525.36	139.78			665.14
10	525.36	139.78			665.14
11	525.36	139.78			665.14
12	558.24	139.05			697.29
13	460.17	117.71			577.88
14	401.27	91.43			492.70
גג		85.90			85.90
סה"כ	**7,188.41**		**794.51**		**13,680.39**

6.2.3 <u>החלטות קודמות של ועדת המשנה לתו"ב</u>
טרם ההחלטות מתאריך 10.11.2014, המפורטות בסעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 לעיל, התקבלו ע"י ועדת המשנה ההחלטות הבאות:

א. בתאריך 19.03.2012 דנה ועדת המשנה, בישיבתה מספר 2012003, בבקשה להיתר בניה מספר 20110273 במגרש 104/א'.

<u>מהות הבקשה:</u>
הקמת מבנה 15 קומות 64 יח"ד (הקלות 4 יח"ד) + מרתף.
פורסמה הקלה לתוספת של 4 יח"ד, סה"כ 64 יח"ד, ולא התקבלו התנגדויות.

<u>מהות ופרוט הפרסום:</u>
תוספת של 4 יחידות דיור סה"כ: 64 יח"ד.

<u>החלטות:</u>
"לאשר את הבקשה כולל ההקלות בתיקונים בתאום עם מהנדסת הועדה וכל התיקונים והדרישות בתיק הבקשה ובתכנית יד/6177."

ב. בתאריך 19.03.2012 דנה ועדת המשנה, בישיבתה מספר 2012003, בבקשה להיתר בניה מספר 20110272 במגרש 106/א'.

<u>מהות הבקשה:</u>
הקמת מבנה 15 קומות 64 יח"ד (הקלות 4 יח"ד) + מרתף.
פורסמה הקלה לתוספת של 4 יח"ד, סה"כ 64 יח"ד, ולא התקבלו התנגדויות.

<u>מהות ופרוט הפרסום:</u>
תוספת של 4 יחידות דיור סה"כ: 64 יח"ד.

<u>החלטות:</u>
"לאשר את הבקשה כולל ההקלות בתיקונים בתאום עם מהנדסת הועדה וכל התיקונים והדרישות בתיק הבקשה ובתכנית יד/6177."

ג. בתאריך 16.09.2013 דנה ועדת המשנה, בישיבתה מספר 2013008, בבקשה להיתר בניה מספר 20110273 להקמת מבנה בן 15 קומות 64 יח"ד (הקלות 4 יח"ד) + מרתף במגרש 104/א' והחליטה כדלקמן:

"לדיון בישיבה הבאה."

ד. בתאריך 24.06.2014 דנה ועדת המשנה, בישיבתה מספר 2014006, בבקשה להיתר בניה מספר 20110273 להקמת מבנה בן 15 קומות 64 יח"ד (הקלות 4 יח"ד) + מרתף במגרש 104/א' והחליטה כדלקמן:

"לחזור ולדון לאחר קיום כל התנאים הבאים:
1. התאמת הבקשה להיתר בנוגע לאיסור חניה בשטח פרטי פתוח.
2. 20% פנוי לנגר עילי.
3. כל אי התאמה נוספת בין התכנית לבקשה להיתר.
4. הערות נוספות בתיק הבקשה."

החלטה זהה ניתנה באותו תאריך גם ביחס לבקשה דומה שהוגשה למגרש 106/א'.

6.2.4 <u>פרסום הקלות</u>

שמאי המשיבה הציג עותק של נוסח הקלות שפורסמו בעיתונות בתאריך 2.10.2014, שעיקרו להלן:

"הרינו מודיעין בזאת כי הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד-מונוסון בקשה להיתרי בניה ברחוב העצמאות, חתוכה סעדיה, הרצל, אשכנזי, וויינהויז.
שם התכנית: יד/6177 רח' העצמאות, חתוכה סעדיה 2 וויינהויז, הרצל, אשכנזי (402 יח"ד).
שם המבקש: עיריית יהוד מונוסון, כתובת: מרבד הקסמים 6 יהוד-מונוסון.
כל תחום התכנית יד/6177 לרבות:
גוש: 6692 חלקי חלקות: 20, 28, 31-33, 39 43, 49-53, 55, 141-143, 924-928, 929, 953, 1010.
גוש: 6693 חלקי חלקות: 17,21,35,39-36, 42, 43
גוש: 6695 חלקי חלקות: 213
גוש: 6696 חלקי חלקות: 85, 86
גוש 6729 חלקי חלקות: 54, 55
הבקשה כוללת את ההקלות: הקלה מהוראות סעיף 12.13 להוראות התכנית, יד/6177, כך שבמקום הדרישה ל20% משטח המגרש אשר יהווה שטח פתוח לנגר עילי, יתאפשר, שימוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים להגברת והעשרת מי התהום, בכפוף לקבלת חוות דעת של מהנדס קרקע והידרולוג, להנחת דעתה של הועדה המקומית, לפיהם, מבנה ו/או אופי הקרקע במקום אינו מצריך שימוש במלוא 20% משטח המגרש לנגר עילי, ומהם האמצעים הטכנולוגיים וההנדסיים בהם ייעשה שימוש להגברת העשרת מי התהום וכיצד יהיה בהם להשיג מטרה זו."

7. הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום:

הוצגו בפני העתקי נסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 16.02.2014, על-פיהם חלקות 50-53 בגוש 6692 רשומות בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, כמפורט להלן:

חלקה	שטח רשום	בעלות
50	1,277 מ"ר	בעלים שונים
51	1,184 מ"ר	בעלים שונים
52	1,246 מ"ר	בעלים שונים
53	1,323 מ"ר	בעלים שונים

7.2 הסכמים:

7.2.1 הוצג בפני הסכם לפינוי ובינוי מתאריך 11.08.2010 שנחתם בין בעלי הזכויות במקרקעין ב-8 דירות מגורים בשני בניינים, בחלקות 50, 51 בגוש 6692, הנמצאים ברחוב העצמאות 31, 33 ביהוד (להלן: "הדיירים" או "הבעלים"), לבין בונה הצפון חברת קבלני בניין בעכו (להלן: "הקבלן").

במסגרת עסקת הפינוי בינוי יפנה הדייר את דירתו, הקבלן יהרוס ויבנה עבור הדייר דירה חדשה כמפורט בהסכם, וזאת כנגד התמורה הקבועה בהסכם.

7.2.2 הוצג בפני העתק הסכם לפינוי ובינוי מתאריך 11.08.2010 שנחתם בין בעלי הזכויות במקרקעין ב-8 דירות מגורים בשני בניינים, בחלקות 52, 53 בגוש 6692, הנמצאים ברחוב העצמאות 27, 29 ביהוד (להלן: "הדיירים" או "הבעלים"), לבין בונה הצפון חברת קבלני בניין בעכו (להלן: "הקבלן").

במסגרת עסקת הפינוי בינוי יפנה הדייר את דירתו, הקבלן יהרוס ויבנה עבור הדייר דירה חדשה כמפורט בהסכם, וזאת כנגד התמורה הקבועה בהסכם.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומות הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר אמיר דרור, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 1.01.2015, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור הקלות בניה, כדלקמן:

- **<u>מגרש 106/א':</u>**

מספר יח"ד נוספות:	4
שווי ממוצע יח"ד נוספת:	2,000,000 ₪
תוספת לפדיון במכירת 4 יח"ד נוספות:	8,000,000 ₪
הפסד במכירת 60 יח"ד גדולות (75,000 ₪ x 60 יח"ד):	(4,500,000 ₪)
השבחה ברוטו לפני הפחתות לעלויות יתר ותוספת מחסנים:	3,500,000 ₪
הפחתת מע"מ בשיעור של 18%:	2,966,100 ₪
תוספת מחסנים:	530 מ"ר
שווי מ"ר למחסנים:	2,000 ₪
סה"כ תוספת שווי למחסנים:	1,060,000 ₪
סה"כ השבחה גולמית לפני הפחתות:	4,026,100 ₪
חפירות מרתפים 607.79 מ"ר x 2,200 ₪:	(1,337,138 ₪)
תוספת בניה עילית של 52 מ"ר ממ"דים:	(215,800 ₪)
4 יח"ד x 30,000 ₪ ליח"ד סניטריה ומטבחים:	(120,000 ₪)
סה"כ השבחה למגרש 106/א':	**2,353,162** ₪

לתאריך הקובע 10.11.2014.

- **<u>מגרש 104/א':</u>**

מספר יח"ד נוספות:	4
שווי ממוצע יח"ד נוספת:	2,000,000 ₪
תוספת לפדיון במכירת 4 יח"ד נוספות:	8,000,000 ₪
הפסד במכירת 60 יח"ד גדולות (75,000 ₪ x 60 יח"ד):	(4,500,000 ₪)
השבחה ברוטו לפני הפחתות לעלויות יתר ותוספת מחסנים:	3,500,000 ₪
הפחתת מע"מ בשיעור של 18%:	2,966,100 ₪
תוספת מחסנים:	כ-308 מ"ר
שווי מ"ר למחסנים:	2,000 ₪
סה"כ תוספת שוו למחסנים:	616,000 ₪
סה"כ השבחה גולמית לפני הפחתות:	3,582,100 ₪

חפירות מרתפים 386.56 מ"ר x 2,200 ₪:	(850,432 ₪)
תוספת בניה עילית של 52 מ"ר ממ"דים:	(215,800 ₪)
4 יח"ד x 30,000 ₪ ליח"ד סניטריה ומטבחים:	(120,000 ₪)
סה"כ השבחה למגרש 104/א':	**2,395,868** ₪

לתאריך הקובע 10.11.2014.

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס (המבקשת)

מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס (המבקשת), אשר ערך את חוות דעתו ביום 20.04.2015, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור הקלות בניה **בשני המגרשים**, כדלקמן:

מצב קודם:

	שטח	מקדם התאמה	מספר יח"ד	סה"כ שטח מתואם
שטח עיקרי גרעיני	112.5 מ"ר	1.0	120	13,500 מ"ר
שטח עיקרי שולי	7.5 מ"ר	0.9 (שוליות)	120	810 מ"ר
סה"כ מ"ר מבונה מתואם במצב הקודם				**14,310 מ"ר**

מצב חדש:

	שטח	מקדם התאמה	מספר יח"ד	סה"כ שטח מתואם
שטח עיקרי גרעיני	112.5 מ"ר	1.0	128	14,400 מ"ר
סה"כ מ"ר מבונה מתואם במצב החדש				**14,000 מ"ר**

השבחה:

סה"כ תוספת מ"ר מבונה מתואם:	90 מ"ר
שווי בסיסי למ"ר מבונה מתואם:	2,000 ₪
ההשבחה לשני המגרשים שבנדון:	**180,000** ₪

לתאריך הקובע 10.11.2014.

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>**

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- פטור מהיטל השבחה בהתאם להכרזה על המתחם לפינוי-בינוי.
- המועד הקובע להקלות.
- האם אושרה הקלה להפחתת השטח הפנוי לנגר עילי?
- תרומת אישור ההקלות לתוספת יח"ד לשווי הנכס.
- ערכי שווי.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

9.2.1 <u>פטור מהיטל השבחה בהתאם להכרזה על המתחם לפינוי-בינוי.</u>

שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת טוען כי המתחם הנדון הוכרז בתאריך 11.11.2001 כמתחם "פינוי-בינוי" ובהתאם לצו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה) (מס' 5), התשע"א-2011, לא תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה.

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי לדעתו הפטור אינו חל על הקלות.

הכרעה:

בצו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה) (מס' 5), התשע"א-2011[6], נקבע כי: "**לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בנייה של דירת מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של צו זה, או הרחבה של דירת מגורים בגין תכנית יד/6177 בתחום המתואר בתוספת לצו זה**" [הכולל את הנכס שבנדון].

מלשון הצו עולה כי הפטור יינתן בגין זכויות הבניה שאושרו בתכנית יד/6177 בלבד, ולפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי הפטור אינו חל על אישור הקלות.

[6] פורסם בקובץ תקנות מס' 7005 מיום 16.06.2011.

9.2.2 <u>המועד הקובע להקלות</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי ההקלות לתוספת יחידות דיור פורסמו בשנת 2012 ואושרו ע"י הועדה המקומית לראשונה בתאריך 19.03.2012 (כמפורט בסעיפים 6.2.3 א' ו-6.2.3 ב' לעיל), ולכן המועד הקובע לאישור ההקלות הינו 19.03.2012, שהוא המועד בו אושרו לראשונה, ולא 10.11.2014, שהוא מועד אישורן המאוחר.

שמאי המשיבה:
לטענת שמאי המשיבה החלטת הועדה מתאריך 10.11.2014 היא האחרונה בשורת החלטות שניתנו ע"י הועדה המקומית בענין היתרי הבניה שבנדון, לרבות ההקלות שאושרו.
תוקף ההחלטה מתאריך 19.03.2012 פג והמבקשת הגישה לוועדה המקומית בקשה להיתר מחדש.
לפיכך, המועד הקובע הוא מועד החלטת הועדה המקומית האחרונה, 10.11.2014.

הכרעה:
הנני מסכים עם שמאי המבקשת כי ההקלות לתוספת יחידות דיור אושרו לראשונה ע"י המשיבה בתאריך 19.03.2012.

בהחלטת ועדת הערר ב**ערר (מרכז) 115/14 בונה הצפון חברה קבלני בניין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד**, מיום 3.07.2014, בענין הבקשות להיתרי הבניה בנכס שבנדון, התייחסה ועדת הערר בין היתר לאפשרות הארכת תוקף החלטות הועדה המקומית מיום 19.03.2012, וקבעה כדלקמן:

> **"28. אנו סבורים כי בנסיבות האמורות נכון היתה עושה הועדה המקומית אילו אישרה את אותה הארכה כבר אז, שכן ברי כי בפרוייקט מורכב שכזה הכולל הסכמת 100 אחוז מדיירי הבתים שעתידים להיות מפונים, פרוייקט בו הושמו דרישות רבות (ברובן מוצדקות) על ידי הועדה המקומית, ברי כי קיים טעם מיוחד להארכת המועד כאמור.**
>
> **...**
>
> **31. בהתחשב במועד פניית העוררת לועדה המקומית, כמו גם מועד הגשת הערר (עם תום פרק זמן של למעלה משלושה חודשים באותה פניה, וכשנתיים לאחר המצאת ההחלטה בדבר אישור הבקשות על ידי הועדה המקומית מלכתחילה), אנו סבורים כי ניתן להאריך את מועד ההחלטה וזאת לפרק זמן של ארבעה חודשים, בהתחשב במועד הפניה בבקשה להארכה לועדה המקומית.**

32. זאת ועוד, אנו סבורים כי נכון וראוי לעשות זאת, בהתחשב במורכבותו של הפרוייקט והדרישות שהושמו על ידי הועדה המקומית. כך למשל, דרשה הועדה המקומית אישורים שונים מרשויות אשר סופקו על ידי העוררת, כך גם נדרשו עוד יפויי כח מטעם חלק מהבעלים, הושגו ונמסרו, וכפי שידוע בדרך כלל השגת הסכמתם של 100 אחוז מבעלי הזכויות בתחום הפרוייקט אינה דבר של מה בכך, והדברים אמורים בשני פנים: האחד – הנוגע למשך הזמן הנדרש להשיג את אותה הסכמה, והשני חשיבותה והצורך בשימורה על מנת להוציא את הפרוייקט אל הפועל.

33. לפיכך אנו רואים להאריך המועד כאמור בארבעה חודשים, מיום המצאה זו לצדדים ולא יאוחר מתום שנה זו.

...

36. הדברים מקבלים משנה תוקף במקרה דנן בו מדובר באותה החלטה ממש. ודוק, בחנו את הערות הבדיקה שמסר הצוות המקצועי הן בישיבתה של הועדה המקומית לפני כשבוע, והן לפני כשנתיים. בשני המקרים מדובר בהערות דומות, ובכל מקרה שתיהן אינן כוללות את הנימוקים שהעלתה הועדה המקומית בתגובתה מיום 1.7.14 ובדיון בפנינו בנוגע לנגר העילי ולחניות בשפ"פ.

...

43. במידה ולא יוצא ההיתר עד סוף שנה זו, לא יהיה מנוס מדיון מחדש בבקשה, לרבות פרסום הואיל והיא כוללת הקלות."

מהחלטת ועדת הערר הנ"ל עולה כי החלטת הועדה המקומית מיום 10.11.2014 מהווה הארכת תוקף של ההחלטה מיום 19.03.2012 ואינה מהווה החלטה חדשה העומדת בפני עצמה, קל וחומר לענין ההקלות שלא נדרש פרסומן מחדש.

לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת על-פיה המועד הקובע להקלות הינו מועד אישורן לראשונה – 19.03.2012.

9.2.3 <u>האם אושרה הקלה להפחתת השטח הפנוי לנגר עילי?</u>

שמאי המבקשת:

לטענת שמאי המבקשת, החלטת הועדה המקומית אינה כוללת אישור הקלה להקטנת השטח הפנוי לנגר העילי.

שמאי המבקשת טוען כי בהתחשב בעובדה שהקטנת השטח הפנוי לטובת הנגר העילי מתבטאת בהרחבת שטח קומות המרתף (שטחי שירות בלבד) ובהתחשב בעלות סבירה לבניית מרתף תת קרקעי במיקום זה, אזי לא חלה כל השבחה בגין רכיב זה (העלות העודפת להקמת שטח תת קרקעי למטרת חניה/מחסנים הינה גבוהה במיקום זה מהתועלת ממקום החניה ואף מהתועלת משטחי המחסנים).

שמאי המבקשת מוסיף וטוען כי תמ"א/34/ב/4, הנמצאת בהיררכיה גבוה יותר מתכנית יד/6177, ואושרה לאחר הפקדתה, קובעת עקרונות אשר מתייחסים לסוגיה זו, תוך התייחסות בין היתר לסוג הקרקע ומתן גמישות למגרשים בהם הקרקעות אינן חדירות לחלחול נגר עילי.

שמאי המבקשת מפנה לחוות דעת הידרולוגית, אשר נמסרה לוועדה המקומית ועותק ממנה נמסר גם בהליך שבנדון, וטוען כי החלטת המשיבה מבוססת עליה.

כן מפנה שמאי המבקשת להחלטת וועדת הערר בערר (מרכז) מס' 115/14 בענין הנכס שבנדון.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי ההקלה להפחתת השטח הפנוי לנגר העילי ניתנה בהתייחס להוראות התב"ע. ככל שקיימת תמ"א המאפשרת גמישות אין לה רלוונטיות. הצורך בפרסום ההקלה נבחן לאור הנחיצות האמיתית שלה.

בהתייחס לעמדת שמאי המבקשת כי ההחלטה אינה כוללת הקלה לנגר עילי מפנה שמאי המשיבה להחלטה הועדה המקומית מתאריך 24.06.2014 בה החליטה הועדה לחזור ולדון בבקשות לאחר קיום כל התנאים לרבות 20% פנוי לנגר עילי.

שמאי המשיבה טוען כי החלטתה מתאריך 10.11.2014 החליטה הוועדה המקומית "לאשר הבקשה כולל ההקלות" (בדגש על הקלות ברבים) וזאת לאחר שפורסמה ההקלה לנגר עילי ע"י הועדה המקומית, כמוצא שמסדיר למבקשת את הבקשה להיתר וחוסך ממנה הכנה של תכנית מפורטת לענין.

עוד טוען שמאי המשיבה כי אם לא היה שיפור של 20% נגר אשר מאפשר תכנון של מחסנים לדירות, היה מתקבל היטל השבחה נמוך יותר שכן מדובר היה בדירות חסרות ערך מוסף של מחסנים.

הכרעה:
קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקשת.

החלטות ועדת המשנה לתו"ב יהוד-מונוסון בענין הבקשות להיתרי הבניה במגרשים שבנדון **לא כללו אישור הקלה לשטח הפנוי לנגר העילי.**
באין אישור הקלה – לא קמה עילה לחיוב בהיטל השבחה.

גם נוסח פרסום ההקלה לנגר העילי, שהוצג ע"י שמאי המשיבה, כמפורט בסעיף 6.2.4 לעיל, אינו מאפשר לדעתי לחייב את המבקשת בהיטל השבחה בגינו. מעבר לכך שפרסום ההקלה אינו מהווה עילת השבחה (העילה נוצרת מהחלטת הועדה המקומית לאישור ההקלה, והחלטה כזו לא נמסרה ומכאן שלא ידוע אם כלל התקבלה), הרי שספק בעיני אם ניתן לחייב את המבקשת בהיטל השבחה בגין הקלה שלא נתבקשה על ידה (כאמור לעיל ההקלה נתבקשה ע"י המשיבה).
לענין זה אפנה לסעיף 147(א) לחוק התכנון והבניה הקובע כי:
"**הועדה המקומית רשאית לתת הקלה <u>למבקש היתר</u> לפי סעיף 145**"
(ההדגשה אינה במקור).

יתכן כי התנהלות זו של המשיבה נובעת מהחלטת ועדת הערר בענין שבנדון (**ערר (מרכז) 115/14**) הנזכר לעיל), בה קבעה ועדת הערר בענין השטח הפנוי לנגר העילי כדלקמן:

> **"40. אשר לעניין הניקוז, הרי שהתכנית אכן קובעת שטח פנוי של 20 אחוז לטובת הנגר העילי. יחד עם זאת, תמ"א 34/ב/4 הנמצאת בהיררכיה גבוהה יותר מהתכנית, ואושרה לאחר הפקדתה של התכנית קובעת עקרונות אשר מתייחסים לסוגיה זו, ובין היתר אם מדובר בקרקעות שאינן חדירות.**
>
> **41. יחד עם זאת, יש לציין כי דומה כי התכנית היתה ערה להוראותיה של תמ"א 34/ב/4, שכן היא קוראת אל הוראות סעיף 12.3 את אותה טרמינולוגיה הקבועה בתמ"א ושוללת שימוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים להעשרת מי התהום.**
>
> **42. לפיכך, אנו סבורים כי במקרה דנן על הגורמים המקצועיים בועדה המקומית לבחון את אותן טענות של העוררת בהיבט זה, דומנו כי די בחוות דעת מהנדס קרקע כפי שהובאה גם בפנינו, אולם משלא שמענו את עמדת הגורמים המקצועיים של הועדה בהיבט זה, אנו מותירים זאת להחלטתם. במידה והצדדים לא ישתוו בעניין זה, תוכל העוררת לחזור לועדת הערר בהיבט זה או לתקן הבקשה בהתאם לדרישות האמורות."**

בניגוד לעמדת שמאי המשיבה הנני סבור כי תוספת המחסנים לדירות הנוספות הינה פועל יוצא של אישור ההקלה לתוספת יחידות הדיור, ולא כתוצאה "מאישור הקלה לנגר העילי", וכך גם ההשבחה בגינה.

9.2.4 <u>תרומת אישור ההקלות לתוספת יח"ד לשווי הנכס</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי תוספת יחידות הדיור מוסיפה שטחי מרחבים מוגנים בדירות המגורים המתווספות. את תרומת הממ"דים יש לנטרל מחישוב ההשבחה, בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לענין הממ"דים, טוען שמאי המבקשת כי ההתעלמות מהממ"דים בשומת המשיבה לא היתה מלאה. טכניקת החישוב של המשיבה הותירה למעשה את שווי רכיב הקרקע של הממ"דים אשר גם אותו צריך לנטרל ולהחיל עליו את הפטור הספציפי לממ"דים.

שמאי המבקשת טוען כי לצורך בחינת ההשבחה שנוצרה בשווי הנכס בחן את השטח בדירות החדשות אשר מתווספות כ"שטח שולי" בעל ערך כלכלי נמוך במצב הקודם. מקדם השוליות נקבע, בין היתר, בהתאם לטעמי הצרכנים בסביבה.
שמאי המבקשת מבהיר כי לרוב הקלה לתוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח מלווה בהקלה לתוספת קומה/קומות על מנת שניצול היחידות הנוספות יהיה אופטימלי באופן שיאפשר תכנון סביר במבנה המוצע. במקרה הנדון, ההקלה לתוספת יחידות הדיור אינה מלווה בתוספת קומות. דבר זה מצריך תכנון מאולץ במצב החדש לפיו מתוכננות בחלק מהקומות 5 דירות בקומה כאשר הדירה החמישית הינה דירה מאולצת בעלת כיוון אויר אחד בלבד.

שמאי המבקשת טוען כי יש לשקלל נושא זה כהפחתה במצב החדש לצד התועלת מניצול השטחים השוליים. כלומר, לצד ההשבחה (לכאורה) קיים בפועל אבדן ערך של דירות אחרות בפרויקט, עובדה המהווה אלמנט שיש לקזז מההשבחה הגולמית (ככל וקיימת).

בהתייחס לעמדת שמאי המשיבה כי ההקלה לתוספת יח"ד מאפשרת ניצול שטחים שוליים ומאידך כרוכה בעלויות עודפות, טוען שמאי המבקשת כי תקן החניה בפרויקט שבנדון הינו 1.3 מקומות חניה לדירה, ומכאן כי כל תוספת דירה כרוכה, בין היתר, גם בעלות עודפת של הכשרת 1.3 מקומות חניה. כל מקום חניה הינו לרוב בשטח של כ-35-40 מ"ר לחניה תת קרקעית (כולל מרחבי תמרון).
שמאי המבקשת מסר את "דו"ח אפס" של הפרויקט הנדון וטוען כי עפ"י דו"ח זה עלות הבניה הישירה בלבד לקומה התת קרקעית בפרויקט מוערכת בכ-2,500 ₪ למ"ר, עליה יש להוסיף עלויות עקיפות בשיעור של כ-30%, ומתקבל כי עלות ממוצעת למקום חניה תת קרקעית הינו כ-90,000 – 110,000 ₪.

שמאי המבקשת טוען כי אם לכל דירה נוספת תידרש הקמת 1.3 מקומות חניה אז קיימת עלות עודפת ממוצעת של כ-130,000 ₪ לדירה.

שמאי המבקשת טוען כי גישת ההשבחה בה נקט שמאי המשיבה, גישת החילוץ משווי דירת מגורים בנויה לשם בידוד רכיב ההשבחה בגין אישור ההקלה, אינה מומלצת ואינה מקובלת כלל כגישת תחשיב יחידה.

חישוב זה מצריך הנחות עבודה רבות מאוד וכן שקלול רכיבים רבים, שכל שגיאה או סטייה בעלותם במסגרת התחשיב עשויה להוביל לעיוות ניכר בהשבחה. באופן כללי, גישת החילוץ הינה גישה בעלת רמת מובהקות נמוכה ועל כן אינה עדיפה גם בהתאם לתקינה השמאית.

לענין המחסנים סבור שמאי המבקשת כי אין הרחבת זכויות גם בענין זה. התכנית מאפשרת 8 מ״ר מחסן לכל דירה * 60 יח״ד בכל מגרש, מתקבל שטח של 480 מ״ר מחסנים, כאשר במצב החדש, מעיון מפורט בגרמושקה ניכר כי שטח המחסנים עצמם אינו חורג מסך זה. הפער הנטען נעוץ דווקא במעברים המובילים למחסנים שהותרו כבר במצב הקודם כשטחי שירות.
יתרה מכך, לוועדה המקומית אין סמכות ענייינית להגדיל את היקף סל הזכויות של המחסנים.

גם בהחלטה עצמה לא פורסמה ולא אושרה הקלה כמותית לענין שטחי המחסנים. השטח המבוקש בהתאם להיתר הבניה עומד בסל הזכויות של התכנית וכן בהוראות הבניה של התכנית, כך שאין כאן כל הרחבת זכויות.

שמאי המבקשת מציין כי ניתוח חילוץ רכיב הקרקע, מעסקאות ההשוואה של דירות מגורים שפורטו בחוות דעתו, מותאם לעלויות הבניה בפרויקט שבנדון, בו קיימת חניה תת קרקעית. עלויות הבניה בסך של 8,500 ₪ למ״ר מגלמות גם חניה תת קרקעית וגם העמסת שטחי שירות. שווי המוצר המוגמר, עם חניה תת קרקעית או עם חניה עילית במיקום זה, מאוד דומה.

בקביעת מקדם השוליות התבסס שמאי המבקשת על השומות המכריעות הבאות:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גוש	חלקה	מקדם שוליות/שיפור תכנוני
בצלאל קציר	6.11.2013	30038	66	0.15
גבע בלטר	19.06.2013	6158	639	0.10
מנחם מלוכנא	30.06.2014	3936	167	0.11
החי״מ	23.12.2010	30610	135	0.25

בנוסף מפנה שמאי המבקשת לשומה המכרעת של גב' דורית פריאל, מתאריך 3.09.2014 לנכס ברחוב קלישר 20 בפתח תקוה, גוש 6397 חלקה 71, כדוגמה. בעמ' 10 לשומה המכרעת קובעת גב' פריאל עקרונות לאומדן ביטול השוליות. שם, עבור שוליות גבוהה בהרבה מהשוליות נשוא שומה זו, היא קבעה מקדם של 20% בלבד.

שמאי המבקשת טוען כי התוצאה בשומת המשיבה מצביעה על השבחה של כ-2.4 מיליון ₪ לכל מגרש, שאינה סבירה ביחס לתרומה שצמחה בפועל לשווי נכס.
כבקרה בלבד, אם נבחן תוצאה זו ביחס למתודולוגיה המקובלת (לפי 15%-20% מקדם ביטול שוליות) נקבל שווי קרקע למ"ר מבונה מעל 20,000 ₪ למ"ר, בו בזמן שקיימת שומה מכרעת לצמודי קרקע ביהוד לפי 4,200 ₪ למ"ר מבונה, נכון לחודש ספטמבר שנת 2012 (שומת מר אייל יצחקי מ-14.07.2013 לחלקה 189 בגוש 6727, רחוב צוקרמן 27 יהוד).

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי אישור ההקלה לתוספת יחידות דיור מאפשרת תכנון מיטבי המגדיל את הפדיון מחד ומחייב עלויות נוספות מאידך.

לטענת שמאי המשיבה הקונספציה התחשיבית היא סביב התועלת הכלכלית האמיתית שצמחה למבקשת כתוצאה מאישור ההקלות. השוליות, ככל שבאה לידי ביטוי בתחשיב, נשענת על מחירי שוק מסוג כזה, כאשר בתוך המחיר מגולמות שלל תועלות כגון סידור חניה, שטחי מחסנים דירתיים, מיקום דירה, כיווני אוויר וכיו"ב.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי גובה ההשבחה בשומת המשיבה אינו סביר, טען שמאי המשיבה כי שווי ממוצע של דירה בפרויקט שבנדון הינו כ-2,000,000 ₪.
בחילוץ שווי הקרקע, מדירה בשווי של כ-2,000,000 ₪, מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך של כ-700,000 ₪ .
תוספת של 4 יח"ד מתקבל שווי היטל השבחה של 1,400,000 ₪ בעוד שבשומת המשיבה היטל ההשבחה נמוך הרבה יותר אולם כולל את מרכיב שיפור שווי כלל הדירות כתוצאה מתכנון של מחסנים.

הכרעה:
ההקלה שבנדון אושרה לתוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח ובשל כך אני מסכים עם שמאי המבקשת כי תרומת ההקלה לשווי הנכס מתבטאת בביטול שוליות, בכך ששטחים שוליים של דירות גדולות הופכים לשטחים גרעיניים של דירות חדשות, ולא כתוספת שוויין המלא של הדירות החדשות.

הנני מסכים עם שמאי המבקשת כי בקביעת שיעור ההשבחה יש להביא בחשבון את שטח הדירה הממוצעת במצב החדש אל מול שטחה במצב הקודם. במקרה שבנדון שטח הדירה הממוצעת במצב החדש הינו כ-125 מ"ר כולל ממ"ד לעומת שטחה במצב הקודם, כ-132.5 מ"ר כולל ממ"ד. הנני סבור כי שיעור ההשבחה הראוי להפרש שטחים זה, המבטא את שוליות השטחים הנ"ל, הינו 0.15.

יחד עם זאת, לדירות החדשות נוספו שטחי מחסנים ומרפסות, שלא הותרו במצב הקודם, ואלה נוספו מכוחן של ההקלות היות ומחושבים בהתאם למספר יחידות הדיור. לענין זה לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי לוועדה המקומית אין סמכות ענייינית להגדיל את היקף סל הזכויות למחסנים. בהתייחס להוראה בתכנית המתירה הקמת מחסן לכל יחידת דיור - תוספת המחסנים הינה תוצאה ישירה של הוראות התכנית ואין מדובר בחריגה מסמכות של הוועדה המקומית או בענין שאישורו כרוך בהקלה ספציפית. לפיכך, בחישוב ההשבחה שנוצרה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישור ההקלה הבאתי בחשבון הן את ביטול השוליות והן את תוספת שטחי המחסנים והמרפסות.

הנני מסכים עם שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון כי במצב החדש מתוכננות בחלק מהקומות 5 דירות בקומה, כאשר אחת הדירות פונה לכיוון אוויר אחד בלבד.

לא קיבלתי את טיעוני שמאי המבקשת בדבר עלויות עודפות לבניה התת קרקעית שיש להביא בחשבון. עסקינן בשווי קרקע ליח"ד המגלם את העלויות העודפות, ככל שישנן.

9.2.5 ערכי שווי

שמאי המבקשת:
למרות טענתו לענין המועד הקובע, כאמור בטיעוניו בסעיף 9.2.2 לעיל, קבע שמאי המבקשת את השווי **למועד 10.11.2014** בהתבסס על הנתונים הבאים:

- נתוני מכרזים של רשות מקרקעי ישראל להחכרת מגרשים ביעוד מגורים (בחלקם כוללים גם שטחי מסחר) בתחום תכנית יד/6156 וממוקמים בסמיכות כללית לנכס שבנדון:

מספר מכרז	תאריך מכרז	מספר המגרש (עפ"י תכנית יד/6156)	מספר יח"ד	שטח עיקרי למגורים (מ"ר)	שטח ממ"ד (מ"ר)	שטח עיקרי למסחר (מ"ר)	סה"כ שטח פלדלת (מקדם 1.5 למסחר) (מ"ר)	מחיר זכיה (₪)	שווי למ"ר מבונה "פלדלת" (₪)
מר/2010/158	24.11.2010	4א, 5א, 5ב, 5ג, 5ד	250	27,700	3,125	3,000	35,325	36,000,036	1,019
מר/2010/158	24.11.2010	6א, 6ב, 6ג, 7א, 7ב, 7ג, 7ד, 7ה	258	28,380	3,225		31,605	36,000,777	1,139
מר/2010/158	24.11.2010	11-15	266	27,880	3,325	3,540	36,515	36,000,036	986
סה"כ בממוצע									1,048
התאמת תקופה ועסקה גודל									1.4
התאמת מיקום לאורך דרך ראשית									0.95
סה"כ שווי למ"ר מבונה "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)									**1,394**

- נתוני מכר מהסביבה הקרובה לדירות בפרויקטים חדשים, לרבות התאמות ביחס לנכס שבנדון:

תאריך	גוש	חלקה	מס' חדרים	קומה	שטח	מחיר חוזי	שווי למ"ר בנוי
19.10.2014	6692	40	5	7	120 מ"ר	₪ 1,800,000	₪ 15,000
4.09.2014	6692	6	5	11	125 מ"ר	₪ 2,028,136	₪ 16,225
1.09.2014	6692	15	5	2	125 מ"ר	₪ 2,080,000	₪ 16,640
2.06.2014	6692	1	4	1	100 מ"ר	₪ 1,720,000	₪ 17,200
20.05.2014	6692	6	5	9	125 מ"ר	₪ 2,043,401	₪ 16,347
13.04.2014	6692	15	4	2	100 מ"ר	₪ 1,735,000	₪ 17,350
11.04.2014	6692	6	4	1	100 מ"ר	₪ 1,692,294	₪ 16,923
7.04.2014	6692	6	4	11	100 מ"ר	₪ 1,677,028	₪ 16,770
23.03.2014	6692	6	4	1	100 מ"ר	₪ 1,700,435	₪ 17,004
2.03.2014	6692	6	5	4	125 מ"ר	₪ 1,925,276	₪ 15,370
22.12.2013	6692	6	4	2	100 מ"ר	₪ 1,600,000	₪ 16,000
4.11.2013	6692	6	5	2	125 מ"ר	₪ 1,888,745	₪ 15,110
4.11.2013	6692	6	5	8	125 מ"ר	₪ 1,996,587	₪ 15,973
סה"כ בממוצע							₪ 16,301
מקדם התאמת מיקום בצמידות לצירי תנועה ראשיים ובית ספר							0.95
סה"כ שווי למ"ר בנוי (כולל מע"מ)							₪ 15,486
לאחר הפחתת מע"מ (18%)							₪ 13,124
לאחר הפחתת רווח יזמי (20%)							₪ 10,936
עלויות בניה (למ"ר פלדלת, מגלמות עלות שטחי שרות, מרתפים, עקיפות וכו')[7]							(₪ 8,500)
סה"כ שווי למ"ר מבונה "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)							**₪ 2,436**

[7] בהתבסס על "דו"ח אפס" של הפרויקט, כמצויין לעיל.

שמאי המשיבה:
בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על מחיר ממוצע של יח"ד בשטח של כ-125 מ"ר בתוספת מרפסת בסך של כ-2,000,000 ₪, המבטא ערך קרקע של כ-700,000 ₪ ליח"ד, **למועד 10.11.2014**.

שמאי המשיבה מציין כי מבדיקה שערך וממחירי המכירה של חברת "אשדר" שבונה באזור, המחירים עליהם בחר להישען משקפים את הצד הזהיר.

הכרעה:
כאמור בהכרעתי בסעיף 9.2.2 לעיל, המועד הקובע לאישור ההקלות הינו 19.03.2012 (בעוד ששמאי הצדדים קבעו את השווי למועד 10.11.2014).

בקביעת השווי למועד הקובע, 19.03.2012, התבססתי בעיקר על הנתונים המצויינים ב"דו"ח אפס" של הפרויקט הנדון, אשר נמסר ע"י שמאי המבקשת.

ב"דו"ח אפס" של הפרויקט נקבע שווי של 13,563.4 ₪ למ"ר בנוי ברוטו לפני מע"מ בפרויקט שבנדון, בהתבסס על עשרות עסקאות של דירות בנויות ביהוד-מונוסון שמרביתן המכרעת נערכו במחצית השניה של שנת 2012.
שווי זה משקף את כל מאפייניו של הפרויקט שבנדון, לרבות העובדה כי בחלק מהקומות מתוכננות 5 דירות בקומה, כאשר אחת מהדירות בעלת כיוון אוויר אחד בלבד.
לאחר שמצאתי את השווי הנ"ל סביר ולאחר התאמה למועד הקובע וחילוץ שווי הקרקע[8], קבעתי את שווי הקרקע למועד הקובע בסך של 5,300 ₪ למ"ר מבונה.

לא קיבלתי את ניתוח שווי הקרקע שערך שמאי המבקשת תוך הפחתת "עלויות הבניה" המצויינות בדו"ח אפס, היות ועלויות אלה כוללות מרכיבים רבים שאינם קשורים לעלויות הבניה, ובינהם: תשלום דמי שכירות לדיירים (בעלי הקרקע) בתקופת הבניה, תיווך ויזמות עסקה, מס שבח, מס רכישה, מע"מ על שירותי הבניה לבעלי הקרקע, ערבויות לבעלי הקרקע, מימון ועוד.

[8] לפי 13,000 ₪ + מע"מ למ"ר בנוי למועד הקובע לאחר הפחתת יזמות בשיעור של 20% ועלויות בניה של 5,500 ₪ למ"ר.

10. **<u>תחשיב</u>**

- <u>השבחה לאור ביטול שוליות:</u>

שטח דירה ממוצעת בקומות 2-12[9]:	113 מ"ר	
סה"כ דירות נוספות **בשני המגרשים**[10]:	8	
סה"כ שטח מושבח בדרך של ביטול שוליות:	904 מ"ר	
שווי קרקע למ"ר מבונה:	5,300 ₪	
מקדם נטרול מרפסת ומחסן[11]:	0.9	
מקדם ביטול שוליות[12]:	0.15	
השבחה לאור ביטול שוליות:	**646,812** ₪	**(א)**

- <u>השבחה כתוצאה מתוספת מחסנים:</u>

שטח מחסן:	8 מ"ר	
סה"כ מחסנים שנוספו **בשני המגרשים**[13]:	8	
מקדם שווי מחסן:	0.5	
סה"כ תוספת שטח אק':	32 מ"ר	
שווי קרקע למ"ר מבונה:	5,300 ₪	
השבחה מתוספת מחסנים:	**169,600** ₪	**(ב)**

- <u>השבחה כתוצאה מתוספת מרפסות:</u>

שטח מרפסת:	12 מ"ר	
סה"כ מרפסות שנוספו **בשני המגרשים**[14]:	8	
מקדם שווי מרפסת:	0.4	
סה"כ תוספת שטח אק':	38.4 מ"ר	
שווי קרקע למ"ר מבונה:	5,300 ₪	
השבחה מתוספת מרפסות:	**203,520** ₪	**(ג)**

- **<u>סה"כ:</u>**

סה"כ השבחה לשני המגרשים (א)+(ב)+(ג): 1,019,932 ₪

לתאריך הקובע 19.03.2012.

[9] שטח דירה ללא ממ"ד, ללא"א מרפסת וללא מחסן; עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה.
[10] תוספת דירות ללא תוספת שטח, כמפורט לעיל.
[11] ההקלה לביטול השוליות אינה רלוונטית למרפסות ולמחסנים, אשר נוספו כשטחים נוספים וההשבחה בגינם מחושבת בנפרד.
[12] ראה הכרעה בסעיף 9.2.4 לעיל.
[13] תוספת דירות ללא תוספת שטח, כמפורט לעיל.
[14] תוספת דירות ללא תוספת שטח, כמפורט לעיל.

11. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי המגרשים שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור הקלות בניה **<u>בשני המגרשים שבנדון</u>**, כדלקמן:

השבחה: **1,019,932** ₪

היטל השבחה: **509,966** ₪

לתאריך הקובע 19.03.2012.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכסים נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

