א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	12.07.2015
מס' מינוי	:	1681-2014
מספרנו	:	692/14.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקים מחלקות 16 ו- 19 בגוש 3842

מגרש מס' 1 (ע"פ תכנית מס' נס/מק/4/61/א')

רחוב המניין הראשון 2, פינת רחוב ראובן לרר

נס ציונה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 12.07.2015
מס' מינוי : 1681-2014
מספרנו : 692/14.01

לכבוד,
<u>פזאור חברה לבניה בע"מ</u> "המבקשת"
ע"י מר גיל אלקן, שמאי מקרקעין
elkanapp@netvision.net.il

לכבוד,
<u>הועדה המקומית לתו"ב נס ציונה</u> "המשיבה"
ע"י מר שמואל פן, שמאי מקרקעין
spenn@netvision.net.il

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>חלקים מחלקות 16 ו- 19 בגוש 3842</u>
<u>מגרש מס' 1 (ע"פ תכנית מס' נס/מק/4/61/א')</u>
<u>רחוב המניין הראשון 2, פינת רחוב ראובן לרר, נס ציונה</u>

1. <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

<u>הוצגו בפני:</u>

- מטעם המבקשת: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 10.02.2015 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:

<u>מטעם המבקשת:</u> השמאים גיל אלקן ופנחס ארגוב.

<u>מטעם המשיבה:</u> השמאית מלכה דור.

ע"פ בקשתי / הרשאתי נמסרו מסמכים נוספים בדיון.

הוצא פרוטוקול דיון לצדדים, ונתקבלו מסמכים נוספים מטעם הצדדים.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית מס' נס/מק/4/61/א' ואישור הקלות שונות, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס הנדון בדרך של בקשה להיתר בניה.

3. <u>המועדים הקובעים</u>

מהות	מועד פרסום אישור התכנית / מועד אישור ההקלות	מועד קובע
תכנית מס' נס/מק/4/61/א'	12.09.2011	27.09.2011
הקלות שונות	15.01.2014	15.01.2014

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 26.02.2015 נערך ביקור בנכס ע"י החי"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	:	3842.
חלקות	:	16 (חלק) ו- 19 (חלק).
שטח החלקות הרשום	:	910 מ"ר ו- 4,420 מ"ר, בהתאמה.
שטח החלק הנישום מהחלקה	:	900 מ"ר ו- 133 מ"ר, בהתאמה.
מגרש מס'	:	1 (ע"פ תכנית מס' נס/מק/4/61/א').
שטח המגרש	:	1,033 מ"ר (ע"פ תכנית מס' נס/מק/4/61/א').
מהות הנכס	:	מגרש בניה למגורים, עליו מתוכנן הקמת בניין חדש בן 5 ק' מעל ק.ע. חלקית, במקום מבנה ותיק המיועד להריסה[2].
מיקום	:	רחוב המניין הראשון 2, פינת רחוב ראובן לרר, נס ציונה.

[2] במועד הביקור בנכס, נראה כי המבנה הוותיק נהרס והבניין החדש נמצא בשלבי בניית שלד (קומה שלישית).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה הינו מגרש בניה למגורים, הידוע כחלקים מחלקות 16 ו- 19 בגוש 3842, והממוקם ברחוב המניין הראשון 2, פינת רחוב ראובן לרר בעיר נס ציונה (להלן "הנכס").
- המגרש נשוא השומה ידוע כמגרש מס' 1, ע"פ תכנית מס' נס/מק/4/61/א' (להלן "המגרש").
- בעת הביקור נראה כי המבנה הבנוי במגרש נהרס, ונמצא בשלבי בניה הקמה של בניין חדש בן 5 ק' מעל ק.ע. חלקית[3].
- רחוב המניין הראשון מחבר את דרך יצחק רבין בדרום עם רחוב עמק השושנים בצפון.
- רחוב ראובן לרר מסתעף מרחוב המניין הראשון לכיוונים מזרח ומערב והחיבור ביניהם הינו באמצעות כיכר המניין הראשון.
- הנכס הנדון ממוקם בפינה הדרום מערבית של מתחם בנוי התחום ממערב ברחוב המניין הראשון, מדרום ברחוב ראובן לרר, ממזרח ברחוב תל אביב ומצפון ברחוב המכבי.
- הסביבה מתאפיינת, בעיקרה, בבנייני מגורים בבנייה רוויה בני 3 - 5 קומות מעל ק.ע., אשר נבנו בתקופות שונות, לצד בתי מגורים צמודי קרקע ותיקים ומבני ציבור.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.
- הטופוגרפיה באזור בעלת שיפוע קל היורד מצפון לדרום.

<u>תיאור חלקות 16 ו- 19 בגוש 3842 והמגרש הנדון:</u>

- שטח חלקות 16 ו- 19 הרשום הינו 910 מ"ר ו- 4,420 מ"ר, בהתאמה.
- שטח מגרש מס' 1 הינו 1,033 מ"ר[4], המורכב משטח של 900 מ"ר מחלקה 16[5], ומשטח של 133 מ"ר מחלקה מס' 19[6].
- צורת החלקות והמגרש לא רגורלית.
  המגרש פינתי, בעל חזית מערבית באורך של כ- 40 מ' הפונה לרחוב המניין הראשון וחזית דרומית באורך של כ- 17 מ' הפונה לרחוב ראובן לרר (הפינה הדרום מזרחית של המגרש פונה לכיכר המניין הראשון).
- על המגרש הנדון היה בנוי מבנה ותיק שנהרס.
- במגרש מתוכנן הקמת בניין חדש בן 5 ק' מעל ק.ע. חלקית, הכולל 14 יח"ד[3].
- בסמוך לפינה הדרום מערבית של המגרש, בשטח המדרכה, ממוקם עמוד חשמל, ממנו יוצאים כבלי חשמל, בין היתר, לכיוונים צפון ומזרח, לאורך הגבול המערבי והדרומי של המגרש בהתאמה, המתחברים לעמודי חשמל נוספים.

[3] במועד הביקור בנכס, נראה כי המבנה הוותיק נהרס והבניין החדש נמצא בשלבי בניית שלד קומה שלישית.
[4] ע"פ תכנית מס' נס/מק/4/61/א'.
[5] יתרת שטח חלקה 16 (10 מ"ר) מיועד לדרך.
[6] חלקה 19 הינה חלקת דרך שחלק ממנה בשטח של 133 מ"ר סווג למגורים לצורך השלמה למגרש הנדון.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. <u>מצב משפטי</u>

<u>חלקה 16 בגוש 3842:</u>

מהעתק רישום מפנקס הזכויות (נסח מקוון) מיום 23.12.2014 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

<u>גוש</u>: 3842 <u>חלקה</u>: 16 <u>שטח רשום</u>: 910 מ"ר.

<u>בעלויות:</u>

קרן קיימת לישראל החלק בנכס: בשלמות

<u>חכירות:</u>

פזאור חברה לבניה בע"מ החלק בנכס: בשלמות
בתנאי שטר מקורי: 15126/1972/0
תאריך סיום: 29.12.2067
חכירה מהוונת, מוגבלת בהעברה ובהורשה.

<u>הערות:</u>

- בתאריך 18.02.1988 נרשמה הערה על חלק מהחלקה לעניין הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 (הערות: ראה י.פ. 3521 מיום 28.01.1988).
- בתאריך 24.04.1988 נרשמה הערה על חלק מהחלקה לעניין הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 (הערות: ראה י.פ. 3543 מיום 15.03.1988).
- בתאריך 11.12.2014 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים.
- בתאריך 23.12.2014 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים (תיאור הנכס: דירה, יח' מס' 9, קומה 3, כיוונים צפון מערב).

<u>חלקה 19 בגוש 3842:</u>

מהעתק רישום מפנקס הזכויות (נסח מקוון) מיום 23.12.2014 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

<u>גוש</u>: 3842 <u>חלקה</u>: 19 <u>שטח רשום</u>: 4,420 מ"ר.

<u>הערות רשם מקרקעין:</u>

דרך.

<u>בעלויות:</u>

עיריית נס ציונה החלק בנכס: בשלמות

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. <u>מצב התכנון</u>

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

8.1. <u>המצב הקודם:</u>

א. תכנית מתאר מקומית מס' נס/1/1:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1874 בתאריך 02.11.1972.
<u>חלקה 16</u>: החלקה סווגה באזור מגורים ג' ונכללה בשטח לחלוקה מחדש (רה פרצלציה).
<u>חלקה 19</u>: החלק הנדון מהחלקה מיועד לדרך.

ב. תכנית מס' נס/61 - תכנית חלוקה מחדש ותכנית מפורטת, רחוב המניין הראשון:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2545 בתאריך 21.06.1979.
<u>חלקה 16</u>: שטח של 900 מ"ר מהחלקה סווגה באזור מגורים ג' והיתרה (10 מ"ר) שונה ייעודו לדרך.
<u>חלקה 19</u>: החלק הנדון מהחלקה שונה ייעודו מדרך לאזור מגורים ג', וסומן כחלקה להשלמה.

<u>זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים ג':</u>

	<u>חלופה א'</u>	<u>חלופה ב'</u>
שטח מגרש מינימלי :	700 מ"ר	; 700 מ"ר
מס' קומות מרבי :	3 ק' + ק. מפולשת	; 5 ק' + ק. מפולשת
אחוזי הבניה בקומת קרקע :	ק. מפולשת	; ק. מפולשת
אחוזי הבניה בקומות :	30%	; 25%
אחוזי הבניה בקומת גג :	---	; 15%
סה"כ אחוזי הבניה מותרים :	90%	; 115%
מס' יח"ד מרבי :	12 יח"ד.	
מס' בניינים במגרש :	בניין אחד.	
נספחים לפי הדרוש :	30 מ"ר בגוף הבניין.	
אורך חזית מזערית :	20 מ'.	
מרווחים מזעריים :	קדמי 5 מ' או כמסומן בתשריט או ע"פ תכנית מפורטת, צדדי 4 מ' (קו בניין צדדי יהיה בכל מקרה לא פחות מ- 1/3 גובה הבניין, למעט הקומה המפולשת) ואחורי 7 מ'.	

<u>שטחים שלא יכללו באחוזי הבניה:</u>

מרפסות פתוחות, אבל לא יותר מ- 30% משטח הקומה; קומות מפולשות; שטח חדר מדרגות מעל ל- 10 מ"ר; בבניין רב קומות, כל שטח הגרעין, כולל מדרגות ומעליות, מהקומה החמישית והלאה; שטחי מקלטים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ג. תכנית מתאר מס' נס/2/1 - מרתפים בתחום נס ציונה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3978 בתאריך 27.02.1992.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר הקמת מרתפים.
התכנית התירה הקמת מרתפים באזור מגורים ג', בין היתר, לפי הוראות אלה:

השימוש:	השימוש במרתף יהיה למחסנים דירתיים ולחדרי משחק לכלל דיירי הבית.
מחסן דירתי:	שטח המרתף המיועד כמחסן דירתי לא יעלה על 3 מ"ר לכל יח"ד ויוצמד לכל יח"ד.
חדר משחקים:	שטח המרתף המיועד כחדר משחקים יחושב לפי 3 מ"ר לכל יח"ד ויירשם כרכוש משותף בבעלות כלל הדיירים בבית.
שטח מרתף:	סך הכל שטח המרתף למחסנים דירתיים ולחדר משחקים לא יעלה על כפולה של 6 מ"ר לכל יח"ד. השטח האמור לא ייחשב באחוזי הבניה המותרים באזור לגבי המגרש. בשטחים הנזכרים אין נכללים מקלט, חניה, חדרי הסקה ומכונות. אסורה בנייתם של מתקנים סניטריים במרתף.
גובה המרתף:	גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
חניה תת קרקעית:	הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מרתפים לחניה תת-קרקעית מחוץ לאחוזי הבניה. הוראה זו תחול גם לגבי חלקות שבהן התנאים הטופוגרפיים מאפשרים חניה תת קרקעית חלקית.

ד. תכנית מתאר מס' נס/2/1/ב' - מרתפים בתחום נס ציונה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5231 בתאריך 20.10.2003.
התכנית קובעת לעניין מרתפים באזור מגורים ג' כלהלן:

- תורשה בניית מרתפים מתחת לדירות צמודות לקרקע בהתאם להוראות שלהלן:
  1. שטח המרתף לא יעלה על קונטור הדירה בקומת הקרקע.
  2. הכניסה למרתף תהיה מתוך יח"ד שמתחתה הוא בנוי ולא תהיה כניסה חיצונית למרתף.
  3. גובה המרתף נטו הינו 2.40 מ'. גובה החלונות למרתף יותרו עד 80 ס"מ מתחת לפני תקרת המרתף.
  4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע.
  5. לא תותר הקמתם של מטבח וכלים סניטריים במרתף.
- שטח מחסנים דירתיים: יותר גודל מחסן בשטח של 4.5 מ"ר צמוד ליח"ד, בתנאי שסה"כ השטח שמוקצה למחסן וחדר פעילות לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
- מרתפי חניה: הבניה התת קרקעית לא תעלה על 70% משטח המגרש, מס' קומות תת קרקעיות יקבע בהתאם לתקן החניה שיידרש וגובה מרתפי חניה 2.4 מ' מתחתית קורות קונסטרוקטיביות ועד רצפת המרתף.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.2. <u>המצב החדש:</u>

תכנית מס' נס/מק/4/61/א':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6292 בתאריך 12.09.2011.

<u>מטרת התכנית:</u>

1. איחוד וחלוקת חלקות ללא הסכמת הבעלים.
2. שינוי קו בנין קדמי.
3. אישור הקלות לתוספת שטח.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. איחוד וחלוקה של חלקה 16 עם חלק מחלקה 19 ללא הסכמת הבעלים.
2. שינוי קו בנין קדמי לרחוב המניין הראשון מ- 10 מ' ל- 5 מ'.
3. העברת זכויות בנייה מקומות עליונות לקומת קרקע.
4. הקלה 5% למעלית, 6% תוספת לשטח עיקרי.

<u>להלן פירוט השטחים במצב המאושר והמוצע:</u>

מצב מאושר					מצב מוצע		
חלקה	שטח רשום	שטח נכלל בתכנית	שטח לפי יעוד	יעוד	מגרש מס'	שטח מגרש	יעוד
19	4,420 מ"ר	133 מ"ר	133 מ"ר	שטח להשלמה	1	1,033 מ"ר	מגורים ג'
16	910 מ"ר	910 מ"ר	900 מ"ר	מגורים ג'			
			10 מ"ר	דרך	3 ו- 4	10 מ"ר	דרך

<u>זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א' - מגרש מס' 1:</u>

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר) לחישוב זכויות	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה בקומות(%) טיפוסית	מספר יח"ד	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה מ"ר						
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל לכניסה הקובעת	קדמי	קדמי	צדדי
מגורים ג'	1	1033	1301.53 (2)	650 (1)	-	בהתאם להוראות נס/1/2 נס/1/2/ב	25% (3)(4)	13	4 קומות+קומת גג חלקית מעל קומת עמודים (כולל דירת גן)	5	5	5 ולא פחות משליש גובה המבנה לפי נס/1/1
						1951.5 (5) (6)						

(1)שטח שרות כולל לובי קומתי + שטח קומת קרקע ללא דירת הגן (כולל מחסנים, מחסן משותף, חדרי אשפה וק.מפולשת)
(2)כולל הקלה 11% (5% מעלית+ 6% שטח עיקרי),בנוסף ניתן להוסיף 30% מרפסות פתוחות בהתאם להוראות נס/1/1
(3) 15% בקומת הגג, 12% בקומת הקרקע
(4)לא כולל שטחי שירות ומרפסות פתוחות.
(5) לא כולל שטח מרתף
(6) שטח המרפסות המקורות בהתאם לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים, תיקון התשס"ח 2008, יהווה תוספת לשטחים המפורטים בטבלה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 12.07.2015
מס' מינוי : 1681-2014
מספרנו : 692/14.01

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' נס/מק/4/61/א':

	נתוני המקרקעין					מצב נכנס		מצב יוצא			תשלומי איזון	
סידורי	גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	שטח בתכנית מ"ר	שם בעל הזכויות	החלק במגרש	שווי במצב נכנס	מגרש התמורה / תא שטח	שטח המגרש מ"ר	החלק במגרש	בעל הזכויות יקבל	בעל הזכויות ישלם
1	3842	16	910	910	פזאור חברה לבניין בע"מ (חכירה ממינהל מקרקעי ישראל)	100%	לא רלוונטי	001 (מגורים ג')	1,033	87.1%	_____	_____
					פזאור חברה לבניין בע"מ (בעלות פרטית)	0%	_____			12.9%	_____	₪ 385,000
2	3842	19	4,420	133	עיריית נס ציונה	100%	₪ 385,000	_____	_____	_____	₪ 385,000	_____
3					עיריית נס ציונה		_____	003	1	דרך	לא משתתף באיזון	
4							_____	004	9	דרך		

הוראות נוספות:

1. דרכים וחניות:
מס' מקומות החנייה יהיה עפ"י תקן המפורט להלן:
דירה בשטח עיקרי עד 75 מ"ר- 1.3 חניות.
דירה בשטח עיקרי 75 מ"ר עד 110 מ"ר -1.7 חניות.
דירה בשטח עיקרי מעל 110 מ"ר – 2 חניות.
2. מרתפים:
תותר בנית מרתף. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית נס/1/2/ב, נס/1/2 .
3. רישום שטחים ציבוריים:
השטחים בתכנית זו, המיועדים לדרך יופקעו ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית.
4. מבנים להריסה:
תנאי להיתר בניה הריסת מבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית.
5. היטל השבחה:
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	12.07.2015
מס' מינוי	:	1681-2014
מספרנו	:	692/14.01

<u>תנאים למתן היתר בניה :</u>

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר,כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו,או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח וחזות הבניינים.התכנית תכלול:פיתוח שטח,סימון גבהים,סימון גדרות,פתרון אינסטלציה סניטרית ומים,גדרות, קירות תומכים,סידורי אשפה,מתקנים לאספקת גז,שבילים ושטח מגונן וכן מסתורי כביסה, סידור למזגנים,עיצוב מתקני אנרגיה סולארית וגימור חזיתות המבנה.תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
3. תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס העיר.
תכנון ניקוז במגרש ימנע, ככל האפשר זרימת נגר לשטח ציבורי.לשם כך תקבע הועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכסית וחשיפועים. כהנחייה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או יינתן פתרון להחדרת מי גשם בבורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר. הועדה תהיה רשאית לפתור מדרישה זו בהתחשב בנתונים ייחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.
4. הכנת תוכנית לצרכי רישום ע"י ועל חשבון הבעלים או היזם ואישורה ע"י הועדה המקומית. התחייבות הבעלים/היזם לרישום התכנית על חשבונם.
5. עתיקות : תכנית נמצאת בתחום עתיקות מוכרז.תנאי להוצאת היתר אישור מנהל רשות העתיקות ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
היה ועתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה.
6. גמר חזיתות בהתאם לתוכנית נס/מק/6/1 .

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

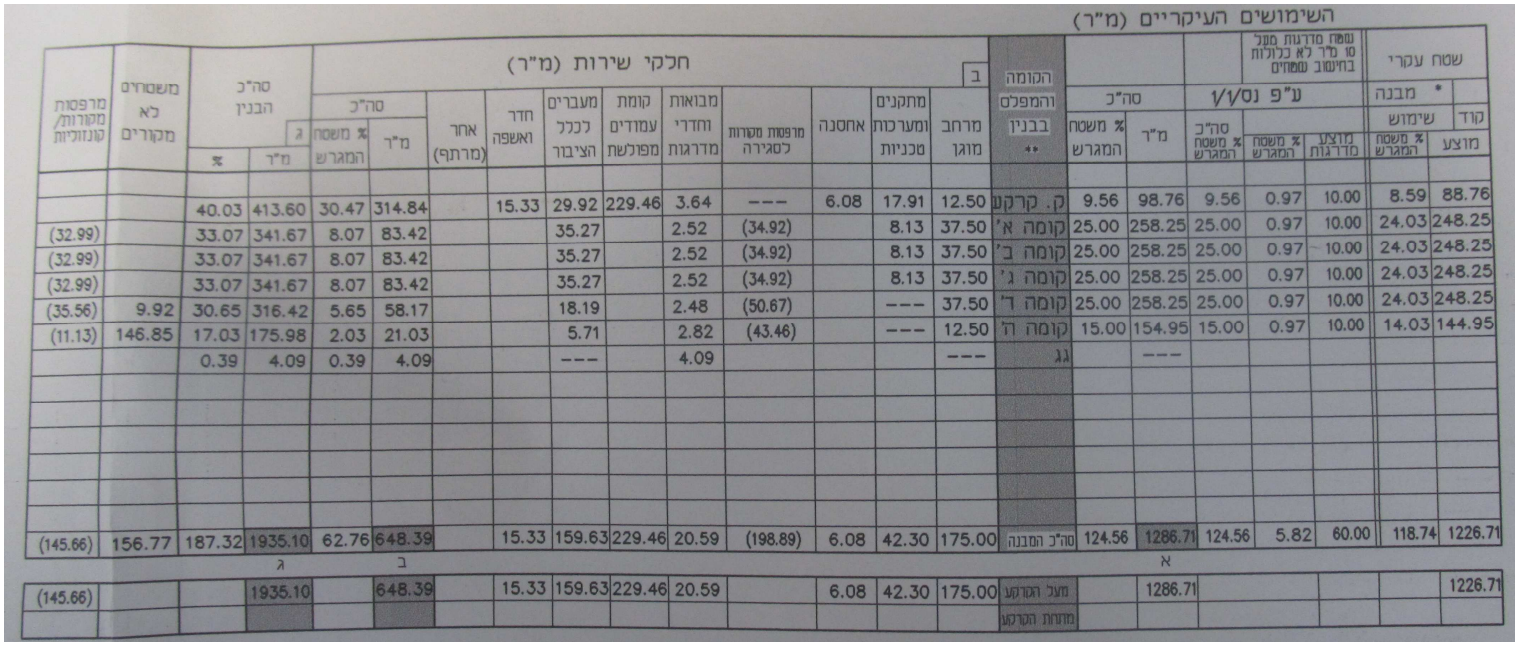
תאריך : 12.07.2015
מס' מינוי : 1681-2014
מספרנו : 692/14.01

9. <u>רישוי</u>

<u>הבקשה להיתר בניה:</u>

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה אישרה בישיבתה מס' 201401 מיום 15.01.2014 בקשה להיתר בניה מס' 2013380 להריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים משותף חדש בן 5 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכולל 14 יח"ד.
לבקשה הנ"ל, ניתן היתר בניה מס' 2014168.

<u>להלן פירוט השטחים ע"פ תכנית היתר הבניה:</u>



השימושים העיקריים (מ"ר)

הקומה והמפלס בבנין **	סה"כ משטח המגרש	סה"כ מ"ר	ע"פ נס/1/1 סה"כ % משטח המגרש	ע"פ נס/1/1 % משטח המגרש	ע"פ נס/1/1 מוצע מדרגות	שטח מדרגות מעל 10 מ"ר לא כלולות בחישוב שטחים	שטח עקרי * מבנה שימוש	שטח עקרי * מבנה שימוש % משטח המגרש	שטח עקרי * מבנה שימוש מוצע	קוד
ק. קרקע	9.56	98.76	9.56	0.97	10.00			8.59	88.76	
קומה א'	25.00	258.25	25.00	0.97	10.00			24.03	248.25	
קומה ב'	25.00	258.25	25.00	0.97	10.00			24.03	248.25	
קומה ג'	25.00	258.25	25.00	0.97	10.00			24.03	248.25	
קומה ד'	25.00	258.25	25.00	0.97	10.00			24.03	248.25	
קומה ה'	15.00	154.95	15.00	0.97	10.00			14.03	144.95	
גג		---								
סה"כ המבנה	124.56	1286.71	124.56	5.82	60.00			118.74	1226.71	
		א								
מעל הקרקע		1286.71							1226.71	
מתחת הקרקע										

חלקי שירות (מ"ר) — ב

מרחב מוגן	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מדפסות מקורות לסגירה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	חדר ואשפה	אחר (מרתף)	סה"כ % משטח המגרש	סה"כ מ"ר	סה"כ הבנין %	סה"כ הבנין מ"ר	משטחים לא מקורים	מרפסות מקורות/ קונזוליות
12.50	17.91	6.08	---	3.64	229.46	29.92	15.33		30.47	314.84	40.03	413.60		(32.99)
37.50	8.13		(34.92)	2.52		35.27			8.07	83.42	33.07	341.67		(32.99)
37.50	8.13		(34.92)	2.52		35.27			8.07	83.42	33.07	341.67		(32.99)
37.50	8.13		(34.92)	2.52		35.27			8.07	83.42	33.07	341.67		(32.99)
37.50	---		(50.67)	2.48		18.19			5.65	58.17	30.65	316.42	9.92	(35.56)
12.50	---		(43.46)	2.82		5.71			2.03	21.03	17.03	175.98	146.85	(11.13)
---				4.09		---			0.39	4.09	0.39	4.09		
175.00	42.30	6.08	(198.89)	20.59	229.46	159.63	15.33		62.76	648.39	187.32	1935.10	156.77	(145.66)
									ב		ג			
175.00	42.30	6.08		20.59	229.46	159.63	15.33			648.39		1935.10		(145.66)

<u>הבקשה להיתר כוללת את ההקלות הבאות:</u>

1. תוספת יח"ד - מבוקש 14 יח"ד במקום 13 יח"ד.
2. הקלה בקו בניין צדדי (צפוני) - מ- 5.32 מ' ל- 5 מ'.
3. הגבהת קומת עמודים מ- 2.5 מ' לכ- 2.7 מ'.
4. צירוף של עד 30% משטח הקומה מרפסות "פתוחות" מקורות לשטחי הבניה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10. <u>תמצית שומות הצדדים</u>

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור התכנית וההקלות:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשת
תכנית מס' נס/מק/4/61/א'[7]	27.09.2011	366,960 ש"ח	201,339 ש"ח
הקלות	15.01.2014	398,000 ש"ח	46,367 ש"ח

פירוט הנתונים והתחשיבים של שמאי המשיבה - ראה/י נספח א'.
פירוט הנתונים והתחשיבים של שמאי המבקשת - ראה/י נספח ב'.

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

12. <u>תמצית טיעוני הצדדים והכרעה במחלוקות</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי לא נוצרה השבחה בגין אישור הקלות, למעט בגין אישור צירוף של עד 30% משטח הקומה למרפסות סגורות לשטח הבניה. לאחר שבחנתי את הסכמת הצדדים, אני מקבל אותה.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

<u>להלן תמצית טיעוני הצדדים והכרעותיי במחלוקות השונות:</u>

[7] שומות הצדדים התייחסו להשבחה בגין אישור תכנית נס/מק/4/61/א' לחלקה 16 בלבד, מאחר ובחלק מחלקה 19 נערך מימוש במכר לאחר תכנית זו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.1. <u>ערכי השווי למועדים הקובעים השונים:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה קבע ערכי שווי למועדים הקובעים בהתבסס על עסקאות מכר ופסיקות של שמאים מכריעים[8].

להלן ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה שנקבעו ע"י שמאי המשיבה, נכון למועד הקובע:

מהות	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה <u>בנכס הנדון</u>
תכנית מס' נס/מק/4/61/א'	27.09.2011	4,000 ש"ח
הקלות	15.01.2014	4,000 ש"ח

<u>שמאי המבקשת:</u>

שמאי המבקשת קבע ערכי שווי למועדים הקובעים בהתבסס על פסיקות של שמאים מכריעים[9].

להלן ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה שנקבעו ע"י שמאי המבקשת, נכון למועד הקובע:

מהות	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה <u>בסיסי</u>	שווי מ"ר קרקע מבונה <u>בנכס הנדון</u>
תכנית מס' נס/מק/4/61/א'	27.09.2011	4,000 ש"ח	2,300 ש"ח
הקלות	15.01.2014	4,028 ש"ח[10]	2,330 ש"ח

שמאי המבקשת קבע ערכי שווי בסיסיים כאשר עליהם הפעיל מקדמי התאמה לנכס הנדון, כלהלן:

א. <u>הקרבה לכיכר סואן ולדרך ראשית:</u>

- שמאי המבקש ציין כי המגרש הנדון ממוקם בצמידות למעגל תנועה (כיכר) המנקז תנועה ערה של כלי רכב הנכנסים מכיוון רחוב יצחק רבין לחלקה המערבי של העיר, עובדה היוצרת מטרדים משמעותיים של רעש, זיהום אוויר ופיח.
- כתימוכין לטענתו, הפנה שמאי המבקשת לשומה המכרעת של השמאית לבנה אשד שנערכה לנכס הממוקם ברחוב תל אביב 23 בנס ציונה (סמוך מצפון לנכס הנדון), ובה נקבעה, לשיטתו של שמאי המבקשת, הפחתה של כ- 10% משווי מ"ר מבונה בסיסי בשל הקרבה למבני ציבור.
- לגישת שמאי המבקשת, ההפחתה הנ"ל מגלמת את ערך המטרד אשר נוצר מרמת אינטנסיביות השימוש במבני הציבור הסמוכים. אין חולקים על כך כי רמת ערך

[8] ראה/י נתונים שהוצגו בנספח א' לשומה מכרעת זו.
[9] ראה/י נתונים שהוצגו בנספח ב' לשומה מכרעת זו.
[10] 3,800 ש"ח x 1.06 (מקדם התאמה למועד הקובע) = 4,028 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

המטרד הנובעת מהקרבה למבני ציבור, הינה פחותה מרמת המטרד מהקרבה לכיכר סואן וראשי המרכז נפח תנועה רב במרבית שעות היממה.

- לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת קבע **הפחתה של כ- 15%** משווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי, וזאת לאור הסמיכות הרבה לכיכר ולרחוב המניין.

ב. <u>הצמידות לעמודי חשמל ולקווי מתח עליון:</u>

- שמאי המבקשת ציין כי בבדיקה שנערכה בסביבת הנכס נשוא השומה המכרעת של השמאית לבנה אשד שצוינה לעיל, עולה כי אין בסביבתו עמודים וקווי מתח כפי שקיימים בצמוד לנכס הנדון.
- לטענת, הקרבה לקווי מתח של חברת חשמל, יוצרת מטרד פסיכולוגי לאור עליית המודעות לעניין הקרינה הקיימת והנפלטת מקווי מתח.
- כתימוכין לטענתו, הפנה שמאי המבקשת לפסיקות של שמאים מכריעים, בהם נקבע כי יש לבצע הפחתה בשווי בגין הקרבה לקווי מתח של חברת החשמל, כדלקמן:

1. בפסיקת השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 14.01.2014, לנכס בגו"ח 6371/782, נקבעה הפחתה של כ- 24%, וזאת עקב הקרבה לדרך ראשית, השפעת קו מתח גבוה, השפעת עמוד חשמל במרחק של 27 מ' והשפעת סוג הבינוי.
2. בפסיקת השמאי המכריע מנחם מלוכנא מיום 14.12.2010, לנכס בגו"ח 17519/47, נקבעה הפחתה של כ- 10%, וזאת עקב השפעת קו מתח חשמל.
3. בפסיקת השמאית המכריעה שושי שרביט מיום 03.01.2012, לנכס בגו"ח 3702/19, נקבעה הפחתה של 10% בשווי מ"ר אקו', וזאת עקב השפעת עמוד חשמל עם שנאי הנמצא בסמיכות לנכס.

- לגישת שמאי המבקשת, לאור הסמיכות הרבה של הנכס הנדון ל- 3 עמודי חשמל עם כבלי מתח הנמתחים ביניהם כאשר על אחד מהם שנאי מסיבי, יש לקחת בחשבון **הפחתה של כ- 15% נוספים** בשווי מ"ר קרקע מבונה.
- בשולי הדברים ציין שמאי המבקשת כי בפנייה של המבקשת לחברת החשמל נמסר כי עלות הטמנת קווי החשמל הנ"ל הינה בגבולות של כ- 250,000 ש"ח והיא אמורה לחול על היזם[11].

[11] לגישת שמאי המשיבה, עלות הטמנת קווי החשמל (ע"פ שמאי המבקשת) הינה כ- 250,000 ש"ח, כך שאם למבקשת היה נגרם נזק הגבוה מ- 250,000 ש"ח, היא היה דואגת להטמין את קווי המתח בעלות המסתכמת בכ- 170 למ"ר בנוי בפרויקט הנדון.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 12.07.2015
מס' מינוי : 1681-2014
מספרנו : 692/14.01

ניתוח נתונים לביסוס הטענות שלעיל, לעניין השפעת הקרבה לכיכר סואן ולדרך ראשית ולעניין הצמידות לעמודי חשמל ולקווי מתח עליון:

לביסוס טענתו לעניין השפעת הקרבה לעמודי החשמל ולצומת מרכזי, הציג שמאי המבקשת השוואה לשני בניינים חדישים שנבנו בשנת 2012, הראשון ברחוב רוטשילד 29 (חלקה 12 בגוש 3843), והשני ברחוב המניין הראשון פינת רוטשילד (חלקה 10 בגוש 3843).

רוטשילד 29, נס ציונה

מידע שעם - כרמן									
מועד העסקה	עיר	כתובת	גו"ח	שנת בניה	קומה	חדרים	שטח מדווח	מחיר מוערך	שווי למ"ר
25.01.12	נס ציונה	רוטשילד 29	3843/12	2012	0	5	125	₪ 2,000,000	₪ 16,000
22.02.12					1	4	100	₪ 1,750,000	₪ 17,500
11.07.12					1	4	100	₪ 1,850,000	₪ 18,500
6.02.13					0	4	90	₪ 1,715,000	₪ 19,056
4.07.13					4	5	100	₪ 1,940,000	₪ 19,400
ממוצעים כללי					**1.20**	**4.40**	**103.00**	##########	**₪ 18,091**

המניין הראשון פנת רחוב רוטשילד

מידע שעם - כרמן									
מועד העסקה	עיר	כתובת	גו"ח	שנת בניה	קומה	חדרים	שטח מדווח	מחיר מוערך	שווי למ"ר
30.07.12	נס ציונה	המניין הראשון פינת רחוב רוטשילד	3843/10	2012	4	5	120	₪ 2,382,400	₪ 19,853
28.02.13					1	4	100	₪ 1,600,000	₪ 16,000
9.01.13					3	4	100	₪ 1,630,000	₪ 16,300
21.05.13					1	4	98	₪ 1,620,000	₪ 16,531
5.11.13					3	5	113	₪ 2,250,000	₪ 19,912
29.05.14					3	4	100	₪ 1,650,000	₪ 16,500
3.07.14					3	5	125	₪ 2,230,000	₪ 17,840
3.07.14					2	4	100	₪ 1,650,000	₪ 16,500
4.09.14					1	4	100	₪ 1,630,000	₪ 16,300
23.11.14					1	4	100	₪ 1,685,000	₪ 16,850
ממוצעים כללי					**2.20**	**4.30**	**105.60**	##########	**₪ 17,259**

המניין הראשון פינת לרר

מידע שעם - כרמן										
מועד העסקה	עיר	כתובת	גו"ח	שנת בניה	דירה מס'	קומה	חדרים	שטח מדווח	מחיר מוערך	שווי למ"ר
8.12.14	נס ציונה	המניין הראשון פינת רחוב לרר (הבניין הנדון)	3842/16+19	חדש	10	3	5	128.61	₪ 1,890,000	₪ 14,696
21.12.14					9	3	4	107.06	₪ 1,660,000	₪ 15,505
31.12.14					3	1	4	107.06	₪ 1,650,000	₪ 15,412
1.01.15					13	4	5	114.82	₪ 1,860,000	₪ 16,199
27.01.15					6	2	4	107.06	₪ 1,690,000	₪ 15,786
ממוצעים כללי						**2.00**	**4.00**	**107.06**	##########	**₪ 15,786**

הערה: השטחים לעיל הינם בהתאם לטבלת שטחי הדירות, כולל שטח ממ"ד ושטח מרפסת לסגירה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	12.07.2015
מס' מינוי	:	1681-2014
מספרנו	:	692/14.01

סיכום הנתונים דלעיל

סיכום הנתונים			
כתובת	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי	הפער ב-%
רוטשילד 29, נס ציונה	2012	₪ 18,091	13%
המניין הראשון פינת לרר	חדש	₪ 15,786	

סיכום הנתונים			
כתובת	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי	הפער ב-%
המניין הראשון פנת רחוב רוטשילד	2012	₪ 17,259	9%
המניין הראשון פינת לרר	חדש	₪ 15,786	
בממוצע			11%

הפרש ממוצע של 11% בשווי מ"ר הינו פער במחירי מכירה **נומינליים**.

שמאי המבקשת הציג כתבה מעיתון "דה מרקר" שפורסמה בחודש אפריל 2014, לגישתו ניתן ללמוד ממנה על מגמת עליית המחירים הגבוהה שהייתה בשנתיים שלוש האחרונות בנס ציונה.
לגישת שמאי המבקשת, בהתאם לכתבה הנ"ל, הרי שהפער התחשיבי שהוצג לעיל יגדל באופן משמעותי בשיעור של עליית המחירים הממוצעת בנס ציונה, לדירות, ולתקופה הרלוונטית (בין שנת 2012 לעסקאות ההשוואה, לבין השנים 2014-2015 בהם נמכרו 5 הדירות בפרויקט הנדון).
לגישתו, שיעור יוקר מחירי הדירות מעלה את פער המחירים לטווח של 17%-20% בהתאם להתייקרות שבין 6%-9% לתקופה.
לפיכך, ציין שמאי המבקשת כי הפחתה של 15% בגין מיקום כפי שנקבעה בשומתו הינה אפילו קטנה מהפער האמיתי.

ג. הקרבה למכון הביולוגי:

- שמאי המבקשת ציין כי הקרבה למכון הביולוגי, המצוי במרחק של כ- 120 מ' מהנכס הנדון, אשר ידוע לכל שמתקן סודי זה יוצר סכנות סביבתיות בעלות משמעויות בריאותיות גדולות ביותר ומכאן ששוק המקרקעין מגיב בהפחתה משמעותית שכן הביקושים למיקום הנ"ל נמוכים.
- לגישת שמאי המבקשת, בהשוואה להפחתות שנעשו בגין מפגעים אחרים (מבני ציבור, דרך וקווי חשמל וכד'), ובגין הפוטנציאל הקיים למפגע בטיחותי אשר עלול להוות סכנה בריאותית חמורה ביותר, יש לקחת בחשבון **הפחתה של כ- 20%** משווי מ"ר קרקע מבונה בגין מפגע זה[12].

[12] 5% מעבר להפחתה בגין סמיכות לכיכר ולדרך ראשית ולקרבה לעמוד חשמל.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 12.07.2015
מס' מינוי : 1681-2014
מספרנו : 692/14.01

- לביסוס טענתו לעניין השפעת הקרבה למכון הביולוגי, בחן שמאי המבקשת עסקאות אשר נערכו בשנים 2010-2012 בקרבת המכון הביולוגי (מערבית לרחוב המניין הראשון) ובוצעה השוואה לנכסי השוואה בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר בשכונה המאופיינת גם היא בבנייה צמודת קרקע ותיקה (הנמצאת מזרחית לרחוב ויצמן) כמו השכונה הצמודה למכון הביולוגי.

לגישת שמאי המבקשת, השכונות האחרות בנס ציונה המתאפיינות בבנייה צמודת קרקע הינם שכונות חדשות יחסית ואינן ברות השוואה.

<u>להלן נתיוח העסקאות כפי שהוצג ע"י שמאי המבקשת :</u>

יפורטו להלן 4 עסקאות, 2 מהן בשכונה הקרובה למכון (עסקאות מס' 1 ו-3) ו-2 עסקאות נוספות בשכונת צמודת קרקע ותיקה, כמפורט לעיל.

עסקאות 1-2 הינן לבתים אשר נבנו במהלך שנות ה-90.

עסקאות 3-4 הינן למגרשים עליהם בתים ישנים אשר נבנו בשנות ה-60.

הערה : ניתן לבדוק את שטח הבתים בתדפיסי העסקאות ממס שבח המצורפים כחלק מהנספח הנדון.

כללי									פירוט			
מס'	מועד העסקה	כתובת	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי	אחוזי בניה	מחיר עסקה	בניכוי יזמות	בניכוי עלויות בניה	סה"כ יתרת שווי למגרש	יתרת שווי למ"ר קרקע
1	12.09.12	השומר	3846/61	500	279	56%	₪ 3,000,000	₪ 2,727,273	₪ 976,500	₪ 1,750,773	₪ 3,502
2	24.11.11	רמז	3637/208	291	182	63%	₪ 2,700,000	₪ 2,454,545	₪ 819,000	₪ 1,635,545	₪ 5,620
הפער בין שווי מ"ר קרקע בנכס בסמיכות למכון הביולוגי לנכס דומה המרוחק מהמכון הביולוגי, בשנים 2011-2012 הינו:											38%

עסקה מס' 1 הינה לנכס בסמוך למכון הביולוגי.

עסקת ההשוואה (מס' 2) בעלת מאפיינים דומים ככל האפשר הממוקמת בשכונה המאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה אף היא

עלויות בניה בעסקה מס' 1 חושבו לפי 3,500 ₪ למ"ר (שנת בניה 1991)

עלויות בניה בעסקה מס' 2 חושבו לפי 4,500 ₪ למ"ר (שנת בניה 1997)

כללי									פירוט			
מס'	מועד העסקה	כתובת	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	אחוזי בניה שנוצלו	מחיר עסקה	בניכוי יזמות	בניכוי עלויות בניה	סה"כ יתרת שווי למגרש	יתרת שווי למ"ר קרקע
3	26.02.10	השומר	3846/63	250	130	52%	₪ 1,000,000	₪ 1,000,000	₪ 364,000	₪ 636,000	₪ 2,544
4	7.04.10	נורדאו	3637/282	410	113	28%	₪ 1,800,000	₪ 1,800,000	₪ 316,400	₪ 1,483,600	₪ 3,619
הפער בין שווי מ"ר קרקע בנכס בסמיכות למכון הביולוגי לנכס דומה המרוחק מהמכון הביולוגי, בשנת 2010 הינו:											30%

עסקה מס' 3 הינה לנכס בסמוך למכון הביולוגי.

עסקת ההשוואה (מס' 4) בעלת מאפיינים דומים ככל האפשר הממוקמת בשכונה המאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה אף היא

עלויות בניה שנלקחו בחשבון הינן כ-2800 ₪ למ"ר (עסקה 3 שנת בניה 1956 ועסקה 4 שנת בניה 1960)

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ד. ערכי שווי בנכס הנדון:

לאור כל האמור לעיל, קבע שמאי המבקשת את ערכי השווי בנכס הנדון כלהלן:

מהות	מועד קובע	תחשיב	שווי מ"ר קרקע מבונה בנכס הנדון (במעוגל)
תכנית מס' נס/מק/4/61/א'	27.09.2011	4,000 ש"ח x 0.85^{13} x 0.85^{14} x 0.8^{15} =	2,300 ש"ח
הקלות	15.01.2014	4,028 ש"ח x 0.85^{13} x 0.85^{14} x 0.8^{15} =	2,330 ש"ח

<u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

<u>לעניין הקרבה לכיכר סואן ולדרך ראשית:</u>

שמאי המשיבה טען כי רחוב ראובן לרר הינו רחוב מגורים פנימי המשרת רק את אוכלוסיית הדיירים הגרים לאורכו, ורחוב המניין הראשון משרת את האוכלוסיה המתגוררת בסביבתו הקרובה כך שרחוב זה לא נחשב לכביש ראשי[16].

<u>לעניין הקרבה למכון הביולוגי:</u>

שמאי המשיבה ציין כי אין עובדת מיקומו של המכון הביולוגי מפחיתה בשווי המקרקעין, וכידוע השכונות החדשות והיוקרתיות "מליבו" ו"הארגמן" שוכנות לצידו והוא אינו מהווה איום כהוא זה.

<u>עסקאות בפרויקט הנדון:</u>

לגישת שמאי המשיבה, הדרך הטובה ביותר לבדוק את ערכי השווי היא לנתח את העסקאות מהפרויקט עצמו ולא לבצע הפחתה בהשוואה לנכסים אחרים.

שמאי המשיבה הציג ניתוח שווי לדירות בפרויקט הנדון המוצעות למכירה כדלקמן:

מס"ד	חדרים	שטח	קומה	מחיר מוצע	מחיר למ"ר בנוי
1	5 חד'	129 מ"ר	ראשונה	1,880,000 ש"ח	14,580 ש"ח
2	3 חד'	85 מ"ר	---	1,450,000 ש"ח	17,060 ש"ח
3	4 חד'	107 מ"ר	---	1,710,000 ש"ח	15,980 ש"ח

ע"פ הנתונים הנ"ל, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי בממוצע של כ- 16,000 ש"ח.

בניכוי מע"מ 18%, רווח יזמי 20% ועלויות בניה של 5,000 ש"ח למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 6,300 ש"ח.

ולגישתו, מאחר ותוספת זכויות הבניה הינה לדירת הגן, השווי למ"ר מבונה גבוה יותר.

---

[13] מקדם קרבה לכיכר ולדרך סואנת.

[14] מקדם בגין המצאות עמודי חשמל וקווי מתח עליון על גבול המגרש.

[15] מקדם קרבה למכון הביולוגי.

[16] בתגובה לטענה זו, ציין שמאי המבקשת כי רחוב המניין הראשון מהווה את כביש הגישה הראשי לשכונה, לסביבת הנכס וכן למרכז העיר ולשכונות המערביות של העיר נס ציונה, ולמעשה הוא מהווה כביש אלטרנטיבי לרחוב ויצמן הראשי.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

התייחסות לשווי שנקבע בשומות המכריעות האחרות:

- בשומה המכרעת לנכס ברחוב תל אביב 23, קבעה השמאית לבנה אשד כי שווי למ"ר מבונה הינו 4,000 ש"ח למועד הקובע 20.08.2010. השמאית המכריעה בצעה הפחתה בשווי בגין קירבתו של הנכס למגרש כדורסל. כאמור, לגישתו, במגרש הנדון אין מטרדים משמעותיים המצדיקים הפחתה בשווי[17].
- בשומה המכרעת לנכס ברחוב חושן 2, קבע השמאי אבישי זיו שווי של 4,000 ש"ח למ"ר למועד הקובע 15.11.2012 (ולא 3,600 ש"ח למ"ר כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת). בשומת המשיבה שם נקבע שווי של 4,000 ש"ח למ"ר שהיה מקובל גם על שמאי המבקשים שם, ולכן השמאי המכריע קיבל את הסכמתם ונקט במקדם 0.9 לשוליות.
- בשומה מכרעת לנכס ברחוב ביאליק 3, קבע השמאי תמיר שדה שווי מ"ר מבונה של 4,000 ש"ח למועד הקובע 29.06.2012. הנכס נשוא השומה המכרעת ממוקם סמוך לרחוב ויצמן שהינו כביש ראשי וסמוך לאולם אירועים.
- לסיכום, ציין שמאי המשיבה כי השווי הראוי למ"ר מבונה למועד הקובע 27.09.2011 הינו 4,000 ש"ח, בעוד שלמועד הקובע 15.01.2014 הינו גבוה יותר.

התייחסות לנתונים שהציג שמאי המבקשת לביסוס טיעוניו בעניין מקדמי ההפחתה:

- לעניין בדיקת מחירים במיקומים עדיפים:

הפרויקטים ברחוב רוטשילד המוזכרים ע"י שמאי המבקשת הינם מפרויקטים יוקרתיים המשלבים בתים לשימור בבנייה חדשה.

בפרויקט ברחוב רוטשילד פינת המניין הראשון עוברים בדיוק אותם קווי חשמל שעוברים בסמוך לנכס הנדון, דבר המוכיח שהפער במחירים נובע מיוקרתיות הפרויקט ולא מקווי החשמל.

- לעניין בדיקת השפעת המכון הביולוגי:

לגישת שמאי המשיבה, ההשוואה הנכונה הינה בין מחירי דירות ברחובות הסמוכים לנכס הנדון, לבין מחירי דירות בחלק המזרחי של העיר.

[17] בתגובה לטענה זו, ציין שמאי המבקשת כי להערכתו גורם המטרד למגרש כדורסל קטנה ואינה דומה לערך המטרד הנובע ממיקום הנכס על צומת כניסה ראשית כגון הנכס הנדון.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

להלן עסקאות לדירות ברחוב תל אביב 23:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	מחיר	שטח נטו	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי נטו
28.5.2012	3843/25	תל אביב 15	1675000	100	2011	₪ 16,750
14.6.2012	3843/25	תל אביב 15	1740000	100	2011	₪ 17,400
14.6.2012	3843/25	תל אביב 15	1953408	120	2011	₪ 16,278
27.2.2012	3843/25	תל אביב 15	1999191	125	2011	₪ 15,994
21.1.2013	3843/25	תל אביב 15	1670000	100	2011	₪ 16,700
שווי בממוצע						**₪ 16,624**

להלן עסקאות לדירות ברחוב זרובבל 15:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	מחיר	שטח נטו	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי נטו
21.11.2012	3637/707	זרובבל 15	1943519	125	2012	₪ 15,548
21.11.2012	3637/707	זרובבל 15	1700000	117	2012	₪ 14,530
11.12.2012	3637/707	זרובבל 15	1460000	103	2012	₪ 14,175
21.11.2012	3637/707	זרובבל 15	1770000	125	2012	₪ 14,160
שווי בממוצע						**₪ 14,603**

לגישת שמאי המשיבה, מהנתונים הנ"ל עולה כי למכון הביולוגי אין כל השפעה על שווי הנכסים[18].

[18] לגישת שמאי המבקשת, נתוני ההשוואה אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה אינם משקפים ולו במעט את ההשפעה של הקרבה למכון הביולוגי משתי סיבות עיקריות:
1. הוצגו עסקאות בדירות המצויות ברחוב תל-אביב המהווה רחוב מבוקש מאוד למגורים המצוי בצידה המערבי של נס ציונה, סביבה המתאפיינת ברמת מחירים גבוהה יחסית.
2. בוצעה השוואה לדירות מגורים ברחוב זרובבל המצוי בשכונה המתאפיינת באוכלוסייה דתית וברמה סוציו-אקונומית נמוכה, אשר רמת המחירים בה ידועה כנמוכה ביותר מבין יתר חלקי העיר.
כל זאת, בנוסף לעובדה כי רחוב זרובבל מצוי בסמיכות רבה לאזור התעשייה הישן בחלקה הדרומי של נס ציונה, עובדה המשפיעה גם היא על ערכי השווי הנמוכים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 12.07.2015
מס' מינוי : 1681-2014
מספרנו : 692/14.01

<u>הכרעה:</u>
לאחר שבחנתי את טענות הצדדים והנתונים שהציגו לביסוס טענותיהם, אני סבור כי במקרה הנדון הדרך הטובה ביותר לאומדן שווי מ"ר קרקע מבונה הינה בגישת החילוץ ממחירי דירות שנמכרו בפרויקט הנדון, כאשר מחירים אלה משקפים את כלל מאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו, קרבתו לקווי חשמל ולמכון הביולוגי. במקרה זה יש לערוך התאמה למועד הקובע.

להלן עסקאות מכר דירות בפרויקט הנדון:

מס'	מועד	שטח דירה	חדרים[19]	קומה[20]	התמורה (כולל מע"מ)	מחיר למ"ר
1	08.12.2014	129 מ"ר	5	3	1,890,000 ש"ח	14,651 ש"ח
2	21.12.2014	107 מ"ר	4	3	1,660,000 ש"ח	15,514 ש"ח
3	31.12.2014	107 מ"ר	4	1	1,650,000 ש"ח	15,420 ש"ח
4	01.01.2015	131 מ"ר	5	4	1,860,000 ש"ח	14,198 ש"ח
5	27.01.2015	107 מ"ר	4	2	1,690,000 ש"ח	15,794 ש"ח

בהתחשב בעסקאות הנ"ל, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של:	15,115 ש"ח
בהתאמה למועד הקובע 27.09.2011 - מקדם 0.85:	12,848 ש"ח
בהתאמה למועד הקובע 15.01.2014 - מקדם 0.95:	14,360 ש"ח

<u>תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה, למועד הקובע 27.09.2011:</u>

שווי מ"ר בנוי ממוצע, נכון למועד הקובע:	12,848 ש"ח
לאחר הפחתת מע"מ - 16%:	11,076 ש"ח
לאחר הפחתת רווח יזמי - 20%:	9,230 ש"ח
לאחר הפחתת עלויות הקמה (4,800 ש"ח למ"ר):	4,430 ש"ח
מכאן, שווי מ"ר קרקע מבונה (במעוגל):	**4,400 ש"ח**

<u>תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה, למועד הקובע 15.01.2014:</u>

שווי מ"ר בנוי ממוצע, נכון למועד הקובע:	14,360 ש"ח
לאחר הפחתת מע"מ - 18%:	12,170 ש"ח
לאחר הפחתת רווח יזמי - 20%:	10,141 ש"ח
לאחר הפחתת עלויות הקמה (5,500 ש"ח למ"ר):	4,641 ש"ח
מכאן, שווי מ"ר קרקע מבונה (במעוגל):	**4,650 ש"ח**

לאור האמור לעיל, ובהתחשב בכך שערכי השווי הנ"ל מגלמים שטחי שירות (לרבות מרפסות קונזוליות וחניה), אני מקבל את ערכי השווי שנקבעו למ"ר קרקע מבונה אקוי בשומת המשיבה, נכון למועדים הקובעים, כסבירים.

[19] כולל ממ"ד.
[20] מעל קומת קרקע.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.2. <u>בחינת ההשבחה הנובעת בכל אחת ממדרגות ההשבחה:</u>

1) <u>תכנית מס' נס/מק/4/61/א' (מועד קובע 27.09.2011):</u>

להלן הנתונים עליהם התבססו שמאי הצדדים בחישוב השבחה למדרגת השבחה זו:

מהות	שומת המשיבה	שומת המבקשת
סה"כ תוספת שטח מבונה עיקרי	98 מ"ר[21]	98 מ"ר[15]
שטח מבונה עיקרי מיוחס לחלקה 19	14.6 מ"ר[22]	14.6 מ"ר[16]
סה"כ שטח מבונה עיקרי לחישוב ההשבחה	83.4 מ"ר	83.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון	4,000 ש"ח	2,300 ש"ח
מקדם שווי לדירת גן	1.1	1.05
ההשבחה	**366,960 ש"ח**	**201,339 ש"ח**

<u>מקדם שווי לדירת גן:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם תוספת לדירת גן של 1.1.

<u>שמאי המבקשת:</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם תוספת לדירת גן של 1.05.

לגישת שמאי המבקשת, בשל מיקום דירת הגן עם חזיתות הפונות לרחובות המניין הראשון וראובן לרר, עובדה אשר יוצרת מטרדי רעש, פיח וזיהום אויר קשים, ובשל העובדה כי שטח נכבד מהגינה מהווה שטח צר ולא אפקטיבי, ראוי לקבוע את תוספת השווי בגין ה"מיתוג" של דירת הגן בגבולות של כ- 5% בלבד.

<u>הכרעה:</u>

לאחר שבחנתי את כלל מאפייני דירת הגן (שטח הדירה ומיקומה בקומת הקרקע ושטח וצורת הגינה הצמודה לדירה) וכן את מאפייני הבניין בו ממוקמת הדירה, אני מקבל, על הצד הזהיר, את מקדם השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה לדירת הגן המשקף תוספת של 10% משווי קרקע מבונה ממוצע בקומה טיפוסית.

[21] 1,033 מ"ר (שטח מותר במצב קודם) - 1,286 מ"ר (שטח עיקרי מבוקש ע"פ הבקשה להיתר) = 98 מ"ר.
[22] 11% x 133 מ"ר = 14.6 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	12.07.2015
מס' מינוי	:	1681-2014
מספרנו	:	692/14.01

חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' נס/מק/4/61/א':

נתונים לתחשיב	
סה"כ תוספת שטח מבונה עיקרי	98 מ"ר[23]
שטח מבונה עיקרי מיוחס לחלקה 19	14.6 מ"ר[24]
סה"כ שטח מבונה עיקרי לחישוב ההשבחה	83.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון	4,000 ש"ח
מקדם שווי לדירת גן	1.1

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 27.09.2011)		
ההשבחה	83.4 מ"ר x 4,000 ש"ח x 1.1 =	366,960 ש"ח
היטל ההשבחה	366,960 ש"ח / 2 =	**183,480 ש"ח**

[23] 1,033 מ"ר (שטח מותר במצב קודם) - 1,286 מ"ר (שטח עיקרי מבוקש ע"פ הבקשה להיתר) = 98 מ"ר.
[24] 11% x 133 מ"ר = 14.6 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2) <u>הקלה לצירוף של עד 30% משטח הקומה למרפסות סגורות לשטח הבניה (מועד קובע 15.01.2014):</u>

להלן הנתונים עליהם התבססו שמאי הצדדים בחישוב השבחה למדרגת השבחה זו:

מהות	שומת המשיבה	שומת המבקשת
שטח המרפסות לסגירה	199 מ"ר	199 מ"ר
מקדם השבחה	0.5[25]	0.1[26]
שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון	4,000 ש"ח	2,330 ש"ח
ההשבחה	**398,000 ש"ח**	**46,367 ש"ח**

<u>מקדם שווי למרפסות במצב הקודם:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי למרפסות במצב הקודם של 0.5.
- שמאי המשיבה ציין כי ישנו הבדל מהותי בבינוי וכפועל יוצא בתכנון המיטבי של דירה בין מרפסת שהיא במהותה חיצונית עם אפשרות סגירה לבין שטח עיקרי לכל דבר. לגישתו, מיקומה של המרפסת, רוחבה ועומקה כמפורט בתקנון תכנית נס/1/1 לפי התכנון במצב קודם מהווה אילוץ תכנוני המחייב למקם אותה במקום מסוים בדירה בעוד ששטח עיקרי מהווה חלק אינטגרלי לכל דבר.
- לשיטתו, הפיכת המרפסת לשטח עיקרי מאפשרת חופש תכנוני וחלוקה טובה יותר של רווחת הדיור לפי שיקול דעת המתכנן.
- שמאי המשיבה ציין כי רוכש דירה פוטנציאלי יראה לנגד עיניו הבדל בין שטח עיקרי לעומת מרפסת המהווה כעין סרח עודף לדירה.
- לגישתו, ניתן לראות בנקל את הדירות הישנות שנבנו בשעתו לפי התכנון הקודם לעומת הדירות המודרניות שנבנות היום.
- להערכת שמאי המשיבה, מקדם השבחה 0.5 הינו המקדם הראוי לסגירת מרפסות.
- כתימוכין, הפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר שנערכה ביום 18.01.2012 לנכס ברחוב ביאליק 25 בנס ציונה, בה קבעה מקדם השבחה 0.5 בגין הקלה לצירוף מרפסות פתוחות (מקורות) לשטח עיקרי בבתים צמודי קרקע.

[25] <u>0.5</u> (מקדם שווי מרפסות במצב הקודם) - <u>1.0</u> (מקדם שווי במצב החדש) = 0.5.
[26] <u>0.8</u> (מקדם שווי מרפסות במצב הקודם) - [<u>1.0</u> (מקדם שווי במצב החדש) x <u>0.9</u> (מקדם שוליות)] = 0.1.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	12.07.2015
מס' מינוי	:	1681-2014
מספרנו	:	692/14.01

שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שווי למרפסות במצב הקודם של 0.8.
- לטענת שמאי המבקשת, תכנית נס/1/1 הגדירה "מרפסת פתוחה" כ"אותו חלק ממרפסת סגורה משלושת צדדים".
  לגישתו, המרפסת הסגורה הנ"ל הינה מרפסת פנימית ששטחה מהווה חלק ממעטפת הבניין ומהווה למעשה חלק בלתי נפרד מהדירה אשר "מופרד" ממנה באמצעות וויטרינה, שלרוב הוסרה.
  לאור כך, טען שמאי המבקשת כי במצב הקודם, שווי המרפסת הסגורה משקף את מבנה המרפסת ומיקומה כיחידת קצה ואת השימוש המוגבל לעומת שטחי המגורים בדירה, ועל כן קבע כי מקדם שווי למרפסות סגורות במצב הקודם הינו 0.8.
- חיזוק לטענתו, הפנה שמאי המבקשת לשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט מיום 01.09.2013 שנערכה לגו"ח 3637/52 (רחוב סוקולוב 11 בנס ציונה), בה נקבע כי מקדם אקו' למרפסות סגורות במצב הקודם הינו 0.8.

הכרעה:

ע"פ הוראות תכנית נס/מק/4/61/א' ניתן להוסיף 30% מרפסות פתוחות בהתאם להוראות תכנית נס/1/1.
בתקנון תכנית נס/1/1 הוגדרה "מרפסת פתוחה" כאותו חלק ממרפסת סגורה משלושת צדדים, בעומק שאינו עולה על 1.80 מ'. חלקי מרפסת כנ"ל שעומקם גדול מ- 1.5 מ' או 1.8 מ' הכל לפי העניין, נכללים בשטחי הבניין, ובתנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה.
ההקלה שנתבקשה במקרה הנדון הינה הפיכת חלק משטח המרפסות הפתוחות המקורות במצב הקודם לשטח עיקרי בדירה במצב החדש.
לאור מאפייני המרפסות הפתוחות במצב הקודם, ע"פ ההגדרה שלעיל, אני סבור כי יש לייחס למרפסות אלה מקדם שווי של 0.7, כמו כן, אני סבור כי יש לייחס לחלק משטח המרפסות במצב הקודם שוליות, כפי שיפורט בהמשך.

מקדם שוליות:

שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת קבע מקדם שווי לשטח במצב החדש של 1.0 והביא בחשבון מקדם שוליות של 0.9.
- לטענת שמאי המבקשת, אישור ההקלה לסגירת מרפסות מאפשר חופש תכנוני מלא, שכן ניתן להוסיף את שטח המרפסות הסגורות בכל השטח במסגרת קווי הבניין, לפיכך, הוא קבע מקדם שווי למרפסות סגורות במצב החדש של 1.0.
- יתרה מזאת, טען שמאי המבקשת כי מאחר והמרפסות הסגורות הפכו לשטח אינטגרלי בדירות (להבדיל מיחידות קצה במצב הקודם) ובכך הגדילו את השטחים העיקריים בדירה יש לקחת בחשבון שוליות לתוספת השטחים הנ"ל.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- חיזוק לטענתו, הפנה שמאי המבקשת לשומה מכרעת של השמאי אבישי זיו מיום 04.03.2014 שנערכה לגו"ח 3851/129 (רחוב חושן 2 בנס ציונה), בה נקבע כי יש לייחס לשטחים עיקריים שנוספו בתוך הדירות מקדם בגין שוליות של 0.9.

<u>שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה קבע מקדם שווי לשטח במצב החדש של 1.0 ולא הביא בחשבון מקדם שוליות.
- שמאי המשיבה ערך את החישוב הבא:

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הינו: 14 יח"ד / 1,286 מ"ר = 91 מ"ר.
בתוספת שטח מרפסות לסגירה: 14 יח"ד / 199 מ"ר = 14 מ"ר.
ובסה"כ שטח ממוצע ליח"ד הינו 105 מ"ר.
לשטח דירתי של 105 מ"ר אין לתת מקדם בגין שוליות, מה גם שההקלה כוללת תוספת יח"ד וכמחצית משטח המרפסות לסגירה מיוחס ליח"ד זו.
בשומה המכרעת לנכס ברחוב חושן 2, נקט השמאי המכריע אבישי זיו במקדם שוליות לשטחים שמעל 108 מ"ר, ואין זה דומה המקרה הנדון.

<u>הכרעה:</u>

בתכנית הבקשה להיתר בניה מסומנות המרפסות שנתבקשה סגירתן במסגרת ההקלה.
לדעתי, יש לבחון את תוספת השטח שנוצרה בגין סגירת המרפסות בכל דירה ודירה.
אני סבור כי במקרה הנדון יש לייחס לשטח דירות מעל 110 מ"ר במצב החדש שוליות לפי מקדם 0.9. מקדם זה יש להפעיל על אותו שטח גם במצב הקודם כפי שקבעתי לעיל.
מבחינת דירות ששטחן עולה על 110 מ"ר עולה כלהלן:

דירה	שטח דירה	שטח מרפסת לסגירה	שטח מרספת לסגירה מעל 110 מ"ר
4	128.61 מ"ר	15.36 מ"ר	15.36 מ"ר
7	128.61 מ"ר	15.36 מ"ר	15.36 מ"ר
10	128.61 מ"ר	15.36 מ"ר	15.36 מ"ר
12	131.29 מ"ר	20.54 מ"ר	20.54 מ"ר
13	153.71 מ"ר	31.21 מ"ר	31.21 מ"ר
14	162.02 מ"ר	39.57 מ"ר	39.57 מ"ר
סה"כ:			**137.4 מ"ר**

מכאן, יש להביא בחשבון בשני המצבים מקדם שוליות לשטח של 137.4 מ"ר מכלל שטח המרפסות שנסגרו, ואת יתרת השטח (61.49 מ"ר) יש להביא בחשבון ללא שוליות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 12.07.2015
מס' מינוי : 1681-2014
מספרנו : 692/14.01

חישוב ההשבחה בגין אישור ההקלה:

נתונים לתחשיב	
סה"כ שטח מרפסות שנסגרו	198.89 מ"ר
שטח מרפסות עם שוליות	137.4 מ"ר
שטח מרפסות ללא שוליות	61.49 מ"ר
מקדם שווי לשטח מרפסות שנסגרו במצב קודם	0.7
מקדם שווי לשטח מרפסות שנסגרו במצב חדש	1.0
מקדם שוליות בשני המצבים	0.9
שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון	4,000 ש"ח

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 15.01.2014)		
שווי מצב חדש	(137.4 מ"ר x 0.9 + 61.49) x 1.0 x 4,000 ש"ח =	740,600 ש"ח
שווי מצב קודם	(137.4 מ"ר x 0.9 + 61.49) x 0.7 x 4,000 ש"ח =	518,420 ש"ח
ההשבחה		222,180 ש"ח
היטל ההשבחה	222,180 ש"ח / 2 =	**111,090 ש"ח**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' נס/מק/4/61/א'	27.09.2011	366,960 ש"ח	**183,480 ש"ח**
הקלות	15.01.2014	222,180 ש"ח	**111,090 ש"ח**

ההיטל צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

נספח א'

פירוט נתונים ותחשיבים של שמאי המשיבה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

עסקאות השוואה למועד אישור ההקלות

- עפ"י שומה מיום 6.3.2011 של השמאית המכריעה לבנה אשד לנכס ברחוב תל אביב 23 שווי מ"ר מבונה הינו 4,000 ₪ .
- עפ"י שומה מכרעת מיום 3.11.2013 של השמאי תמיר שדה לנכס ברחוב ביאליק 3 שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪ .
- עפ"י שומה מכרעת מיום 4.3.2014 של השמאי אבישי זיו לנכס ברחוב חושן 2 שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪ .
- עפ"י הסכם מיום 31.12.2010 נמכרו 125/384 חלקים מחלקה 20 בגוש 3843 הנמצאת ברחוב רוטשילד 21 תמורת 3,417,00 ₪ בתוספת מע"מ . המגרש מיועד לאזור מגורים ג', 20 יח"ד, שטחו 1609 מ"ר , שטח עיקרי מותר 110% משטח חלקת המקור 1,924 מ"ר שווי מ"ר מבונה עיקרי 4,961 ₪ .
- עפ"י חוזה מיום 14.6.2012 נמכר מגרש 206 בתכנית נס/121א' המיועד לבניית 8 יח"ד תמורת 6,620,000 ₪ **כולל מע"מ** . שטח עיקרי מותר 1006 מ"ר , שווי למ"ר עיקרי 5,620 ₪ ללא מע"מ .
- ביום 23.5.2012 נמכר מגרש 318 בתכנית נס/121א' במכרז מינהל מקרקעי ישראל תמורת 15,288,000 ₪ . המגרש מיועד ל- 26 יח"ד , שטח עיקרי 2860 מ"ר.שווי מ"ר עיקרי מבונה 5,345 ₪ .
- עפ"י חוזה מיום 11.9.2011 נמכרו חלקות 56 ו- 57 בגוש 3843 הנמצאות ברח' **ויצמן 19-21** תמורת 6,500,000 ₪ בתוספת מע"מ .שטחה של חלקה 56 הינו 518 מ"ר נטו על החלקה מבנה לשימור עם דייר מוגן. שטחה של חלקה 57 הינו 506 מ"ר נטו .יעוד החלקות- אזור מגורים ג' , זכויות הבניה 115% למגורים +12% למסחר. שווי מ"ר עיקרי 4,835 ₪ .
- עפ"י חוזה מיום 22.4.2010 נמכרה חלקה 79 בגוש 3843 הנמצאות ברח' **הרצל 18** תמורת 10,301,777 ₪ .עפ"י תכנית נס/4/136 מיועד מגרש 1101 לאזור מגורים ג 18 יח"ד 1905 מ"ר עיקרי. שווי מ"ר עיקרי 5,408 ₪.
- ביום 3.4.2013 נמכר מגרש 32 בתכנית נס/132 א' , גוש 3750/168 **רח' תלמים 3**, במכרז מינהל מקרקעי ישראל תמורת 13,860,260 ₪ בתוספת 599,719 ₪ הוצאות פיתוח. המגרש מיועד ל- 23 יח"ד , שטח עיקרי 2300 מ"ר. שווי מ"ר מבונה עיקרי 6,286 ₪ .
- ביום 3.4.2013 נמכר מגרש 33 בתכנית נס/132 א' , גוש 3750/169 **רח' הכרמים 16**,במכרז מינהל מקרקעי ישראל תמורת 21,789,425 ₪ בתוספת 912,896 ₪ הוצאות פיתוח המגרש מיועד ל- 35יח"ד , שטח עיקרי 3450 מ"ר. שווי מ"ר מבונה עיקרי 6,580 ₪ .

קרית עתידים, בנין 4, ת.ד. 58021, ת"א 61580 ,kiryat Atidim Building 4.
טל: 03-6097111 : TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

6. **<u>תחשיב השומה</u>**

<u>תחשיב ההשבחה עקב אישור תכנית **נס/מק/4/61/א'**</u>

מהות ההשבחה – תוספת 11% זכויות בניה בקומת הקרקע לדירת הגן
שטח המגרש בשלמות 1,033 מ"ר
השטח הנובע מחלקה 16- 900 מ"ר
השטח הנובע מחלקה 19- 133 מ"ר

שטח עיקרי מבוקש עפ"י הבקשה להיתר- 1286 מ"ר
שטח מותר במצב קודם 115% X 1033 מ"ר= 1188 מ"ר
שטח לחישוב ההשבחה 98 מ"ר
שטח המיוחס לחלקה 19: 11% X 133 מ"ר= 14.6 מ"ר
שטח לחישוב ההשבחה בניכוי השטח המיוחס לחלקה 19 – 83.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה – 4,000 ₪
מקדם שווי מ"ר מבונה בדירת גן- 1.1
ההשבחה – 83.40 מ"ר X 4,000₪ X 1.1= 366,960 ₪

<u>תחשיב ההשבחה עקב אישור ההקלות</u>

שטח המרפסות לסגירה - 199 מ"ר
מקדם ההשבחה 0.5
ההשבחה – 199 מ"ר X 4,000₪ X 0.5= 398,000₪
בגין יתר ההקלות לא חלה השבחה .

שווי למ"ר מבונה- 4,000
רצ"ב בנספח עסקאות השוואה .

קרית עתידים, בנין 4, ת.ד. 58021, ת"א 61580 ,.kiryat Atidim Building 4
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

נספח ב' - פירוט נתונים ותחשיבים של שמאי המבקשת

נתוני שווי:

לעניין מועד תכנית מס' נס/מק/4/61/א':

ראוי לקבוע שווי מ"ר קרקע מבונה, נכון למועד הקובע בגבולות הסך של 2,300 ₪

למ"ר קרקע מבונה, כדלקמן:

4,000 ₪ x 0.85[4] x 0.8[5] x 0.85[6] = **2,300 ₪/מ"ר קרקע מבונה (במעוגל).**

וכל זאת לאור מיקומם הנחות של המקרקעין הנדונים בצמידות לכיכר סואן, הקרבה למכון הביולוגי והמצאות 3 עמודי חשמל עם שנאי מסיבי וקווי מתח הנפרשים בין העמודים בקו גבול החלקה מול הדירות אשר ייבנו בפרוייקט.

---

[4] מקדם קרבה לכיכר ולדרך סואנת
[5] מקדם קרבה למכון הביולוגי
[6] מקדם בגין המצאות עמודי חשמל וקווי מתח עליון על גבול המגרש.

לעניין מועד ההקלות:

- בשומה מכרעת מיום 4.03.14 שנערכה למקרקעין בגו"ח 3851/129 (רחוב חושן 2 בנס ציונה), נקבע ע"י השמאי המכריע מר אבישי זיו, שווי מ"ר קרקע מבונה - 3,600 ₪ למ"ר[7] ליום 15.11.12.
- בשומה מכרעת מיום 1.09.13 שנערכה למקרקעין בגו"ח 3637/52 (רחוב סוקולוב 11 בנס ציונה), נקבע ע"י השמאית המכריעה גב' שושי שרביט, שווי מ"ר קרקע מבונה - 4,000 ₪ למ"ר ליום 5.03.13.

בהתאם לאמור לעיל, ראוי לקבוע שווי מ"ר קרקע מבונה, נכון למועד הקובע בגבולות הסך של 2,330 ₪

למ"ר קרקע מבונה, כדלקמן:

3,800 ₪ x 1.06[8] x 0.85[9] x 0.8[10] x 0.85[11] = **2,330 ₪/מ"ר קרקע מבונה (במעוגל).**

---

[7] ראה עמוד 15 סעיף 11.5 בתחשיב.
[8] מקדם מועד
[9] מקדם קרבה לכיכר ולדרך סואנת
[10] מקדם קרבה למכון הביולוגי
[11] מקדם בגין המצאות עמודי חשמל וקווי מתח עליון על גבול המגרש.

<u>תחשיבים:</u>

<u>תחשיב ההשבחה לתכנית מס' נס/מק/4/61/א' (27.09.2011):</u>

סעיף		שטח מותר (מ"ר)	סה"כ
שטח מותר במצב קודם (עיקרי)		1,188	1,188
שטח מבוקש בבקשה (עיקרי)		1,286	1,286
ההפרש (מ"ר)			**98**
שטח מיוחס לחלקה 19	11%	133	15
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה			83
שווי מ"ר קרקע מבונה (כאמור לעיל)			₪ 2,300
מקדם לדירת גן			1.05
סה"כ השבחה			**₪ 201,339**
סה"כ היטל השבחה			**₪ 100,669**

<u>תחשיב ההשבחה להקלות (15.01.2014):</u>

סעיף	שטח	מקדם אקווי'	מקדם שוליות	סה"כ
שטח מרפסות המבוקש לסגירה במצב חדש	199	1.0	0.9	179
שטח מרפסות במצב קודם	199	0.8	1.0	159
ההפרש (מ"ר אקווי')				**20**
שווי מ"ר קרקע מבונה (כאמור לעיל)				₪ 2,330
סה"כ השבחה				**₪ 46,367**
סה"כ היטל השבחה				**₪ 23,184**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il