תאריך : 03/11/2013
מינוי : 16296
תיק : שמ 336

לכבוד
מר לוי סנדלר
ע"י מר ס.פלד, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב נס ציונה
ע"י ה"ה ש.פן ו מ.דור, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 3637 חלקה 124
הנכס	-	מגרש למגורים
מגרש	-	124
שטח מגרש	-	687 מ"ר
כתובת	-	רח' ביאליק 3, נס ציונה
מימוש	-	מידע מוקדם לצורך העברת זכויות

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "נס ציונה" (להלן: "הועדה"), הוציאה למר לוי סנדלר (להלן: "המבקש"), הודעת חיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית נס/202, הנסמכת על שומתם של מר שמואל פן וגב' מלכה דור (מס' 90558 מיום 21/11/2012), לפיה ההשבחה בגין התכנית מסתכמת ב- 1,539,000 ₪, למועד הקובע – 29/06/2012.

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י מר סער פלד (מס' 1040.01.13 מיום 18/03/2013), לפיה ההשבחה בגין תכנית נס/202 הינה 832,775.25 ₪ בלבד.

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה –

1965 (להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

בתאריך 27/05/2013 ערכתי דיון, בנוכחות: מר סער פלד – שמאי המבקש, מר שמואל פן וגב' מלכה דור – שמאי הועדה, ורושם הפרוטוקול – מר מרדכי בטשוילי, שמאי מקרקעין.

פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים, כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 03/11/2013 ביקרתי בנכס.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא הדיון הינו מגרש בניה, בשטח נטו של 687 מ"ר, הפונה בחזית דרומית כלפי רחוב ביאליק 3, ובחזית צפונית כלפי רחבת חניה המסתעפת מרח' וייצמן, בנס ציונה (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בניה מעורבת: בתי מגורים בבניה רוויה בגובה 3-5 קומות מתקופות שונות, לצד שימושי מסחר בקרבה לרח' וייצמן.

סביבת הנכס מפותחת. רח' ביאליק הינו רחוב חד סטרי ממזרח למערב בקטע הרלוונטי.

הנכס גובל: ממערב במבנה גבוה המשמש, בין היתר, כמרכז מסחרי, כאשר בחלק הצמוד לנכס קיים אולם אירועים. מצפון, בבית מגורים צמוד קרקע ישן ובמגרש חניה, המשרת את באי המרכז המסחרי.

למגרש טופוגרפיה משופעת באופן חד, כלפי צפון.

על המבנה קיימים שני מבנים ישנים חד קומתיים.

3. <u>זכויות</u>

פרטי הרישום של חלקה 124 בגוש 3637 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (שהונפק באמצעות האינטרנט מיום 18/03/2013) הינם:

- שטח רשום: 715 מ"ר.

- הבעלות רשומה ע"ש המבקש, מר לוי סנדלר, בשלמות.

- רשומות מספר הערות על אי התאמה לפי תקנה 29.

4. <u>מצב תכנוני קודם</u>

להלן המצב התכנוני הקודם הרלוונטי להכרעה, לפיו הנכס נכלל בתכניות אלו: **נס**/1/1 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 1874 מיום 02/11/72), **נס**/2/1 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 3978 מיום 27/02/92), **נס**/2/1 **ב'** (פורסמה למתן תוקף בי"פ 5231 מיום 20/10/03). עיקרי התכניות הינם:

<u>**נס**/1/1</u>

- ייעוד: **מגורים ג'**.

- שטח מגרש מינימלי: 700 מ"ר.

- מספר קומות: 3 או 5 מעל קומה מפולשת.

- זכויות בניה: 30% × 3 קומות = 90%, או 25% × 4 קומות + 15% בקומת הגג = 115%.

- נספחים: 30 מ"ר בגוף הבניין.

- לא ייכללו בחישוב זכויות הבניה השטחים הבאים (בין היתר): מרפסות פתוחות בשטח של 30% משטח הקומה, קומות מפולשות, שטח חדר מדרגות מעל 10 מ"ר, מקלטים.

- "מרפסת פתוחה" מוגדרת בתכנית כ: "אותו חלק ממרפסת סגורה משלושה צדדים, בעומק שאינו עולה על 1.80 מ'. חלקי מרפסת כנ"ל שעומקם גדול מ- 1.5 או 1.8 מ', הכל לפי העניין, נכללים בשטח הבניין, ובתנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה".

- אורך חזית מינימלית: 20 מ'.

- צפיפות: לפי אישור הועדה המקומית[1].

- קווי בנין: חזית - 5 מטר, צידי - 4 מטר[2], אחורי - 7 מטר.

- **במגרשים מדרוניים** שחלקם האחורי נמוך מהחזית, רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת בניין או נספחים בקומה שמתחת לפני הדרך **בנוסף לשטח הבניה המותר** באזור,

[1] בהתאם לשומות הצדדים, בהחלטת הועדה המקומית נקבעה צפיפות של 12 יח"ד לדונם.

בתנאי שהרצפה לא תהיה נמוכה מ- 3 מטר מתחת לממוצע של פני הדרך שבחזית המגרש ובתנאי נוסף שהשטח הבנוי בקומה זו לא יעלה על 50% משטח הבניה המותר בקומה אחת באותו האזור (להלן: "יחידה מדרונית").

- תקן חניה לדירות בבתי קומות: לדירה בשטח עד 60 מ"ר – 1/3 מקום חניה, לדירה בשטח 60-90 מ"ר – 1/2 מקום חניה, לדירה בשטח מעל 90 מ"ר – מקום חניה אחד.

<u>נס/2/1 ו- נס/2/1 ב' - מרתפים</u>

- מחסנים דירתיים במרתף – 4.5 מ"ר ליח"ד בתנאי שסה"כ השטח המוקצה למחסנים ולחדר פעילות לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.

- בשטחים הנ"ל אין נכללים מקלט, חניה, חדרי הסקה ומכונות.

- תורשה בניית מרתפים מתחת לדירות צמודות קרקע בשטח שלא יעלה על תכסית הדירות בקומת הקרקע. גובה חלונות למרתף יותרו עד 80 ס"מ.

- הבניה התת קרקעית לא תעלה על 70% משטח מגרש לקומה.

- מספר הקומות התת קרקעיות ייקבע בהתאם לתקן החניה הנדרש.

- גובה המרתף – 2.4 מ' נטו.

5. <u>מצב תכנוני חדש</u>

תכנית **נס/**202 (פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 6431 מיום 14/06/12) הינה תכנית פינוי בינוי המסמנת את הנכס כמגרש מספר 124, בשטח של 687 מ"ר[3], המסווג באזור **מגורים ג'**. להלן עיקרי התכנית:

- תכסית: 270 מ"ר המהווים כ- 39%.

[2] ובכל מקרה לא פחות מ- 1/3 מגובה הבניין למעט הקומה המפולשת.
[3] בהתאם לטבלת זכויות הבניה.

- מספר קומות: 6 קומות מעל קומת עמודים חלקית (בגובה 4.5 מ' לפחות) הכוללת 2 דירות גן.

- צפיפות: 12 יח"ד במגרש הנדון.

- שטח עיקרי: 1,320 מ"ר, לפי שטח דירה ממוצעת של 110 מ"ר.

- שטחי שירות עיליים: 400 מ"ר כולל 9 מ"ר ממ"ד ליח"ד.

- שטחי שירות תת קרקעיים: 961 מ"ר לחניה + 80 מ"ר למחסנים.

- קווי בנין: 4.5 מטר לכל הצדדים. לא תינתן הקלה בקווי בניין.

- תקן חניה: בהתאם לנספח החניה, המחייב לעניין זה, ייבנו 22 מקומות חניה ב- 2 קומות מרתף, בגבולות המגרש.

- מחסנים: יותרו מחסנים דירתיים בשטח 4 מ"ר ליח"ד בקומת המרתף או מעל מפלס הקרקע. תותר הקמת מחסן משותף אחד לבניין בשטח של עד 3 מ"ר ליח"ד.

- מרתפים: הקמת מרתפים תותר בהתאם להוראות תכניות נס/2/1 ונס/2/1/ב' ובהתאם להוראות הבאות:

  - גובה המרתף לא יעלה על 2.5 מ' נטו.
  - גובה חלונות למרתף יותרו עד 80 ס"מ.
  - תחתית תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1 מ' מפני הקרקע הצמודה למרתף.

- תכליות: בקומות – דירות מגורים, מבואות קומתיים, מתקנים טכניים והנדסיים ומרחבים מוגנים; במרתפים – מחסנים דירתיים, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבניין לשימוש דיירי הבניין, חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה, מתקנים טכניים והנדסיים, מרחבים מוגנים; בקומת הקרקע – לובי כניסה, מחסנים דירתיים, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבניין, חניות, מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, דירות מגורים, תותר הצמדת חצר פרטית.

- פרגולות: באזור מגורים בבנייה רוויה תותר בניית פרגולות אחידות במרפסות ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבניין.

- תנאי להיתר בניה: תנאי למתן היתרי בניה בכל מתחם הינו הוכחת ביצוע פינויים בפועל או חתימת הסכמי פינוי עם כל הדיירים במתחם, לרבות פינוי השטחים המיועדים לשצ"פ, בנייני ציבור, ודרכים והבטחת ביצועם בפועל.
- הוראות תכניות נס/1/1, נס/2/1 ו- נס/2/1 ב' (בין היתר) על תיקוניהן, החלות על שטח התכנית, תשארנה בתוקפן למעט ההוראות אשר שונו בתכנית זו.

6. <u>תחשיבי הצדדים</u>

תחשיב ההשבחה של שמאי הועדה:

שווי מצב קודם:				
שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
715 מ"ר	822.25 מ"ר	1.00	₪ 4,000	₪ 3,289,000
שווי מצב חדש:				
	שטח מבונה	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
דירות גן	220 מ"ר	1.10	₪ 4,000	₪968,000
דירות רגילות	1,100 מ"ר	1.00	₪ 4,000	₪4,400,000
סה"כ שווי				₪ 5,368,000
השבחה גולמית				₪ 2,079,000
עלות מרתף חניה בשטח 270 מ"ר				₪- 540,000
ההשבחה				**₪ 1,539,000**

להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מצב קודם - תוכניות נס/1/1 + נס/2/1 + נס/2/1/ב					
תאור	**שטח בנוי במ״ר**	**מקדם שימוש**	**מקדם גודל (שוליות)**	**מקדם אקוויולנטי משוקלל**	**סה״כ שטח אקוויולנטי במ״ר**
שטחים עיקריים	822.25	1.00	1.00	1.00	**822**
שטחי מרפסות (30% משטח הקומה ב 3 קומות)	193.05	0.15	1.00	0.15	**29**
סה״כ שטח מגרש אקוולנטי					**851**

מצב חדש - תוכנית נס/202					
תאור	שטח בנוי במ״ר	מקדם שימוש	מקדם גודל (שוליות)	מקדם אקוויולנטי משוקלל	סה״כ שטח אקוויולנטי במ״ר
שטחים עיקריים	1320.00	1.00	1.00	1.00	1320
סה״כ מ״ר אקו׳					1320
סה״כ מ״ר אקו׳ לאחר הפחתה של 4% עקב תוספת צפיפות (יח״ד נוספות במגרש)					1267

תחשיב ההשבחה - נכון למועד הקובע 04.06.2012					
תאור	שטח במצב חדש	שטח במצב קודם	ההפרש	שווי מ״ר מבונה בש״ח	סה״כ שווי
שטח אקוולנטי	1267	851	416		
שווי ההשבחה בש״ח נכון למועד הקובע 04.06.2012				₪ 3,300	₪ 1,372,775
הפחתה בגין בניית כ- 270 מ״ר במרתף חניה					-₪ 540,000
סה״כ שווי ההשבחה בש״ח					₪ 832,775

7. <u>עיקרי טיעוני שמאי הועדה:</u>

- התכנית מגדילה את הצפיפות במגרש מ- 9 יח"ד ל- 12 יח"ד, לכן מספר החניות הנדרשות גדל מ- 16 ל- 22 מקומות חניה, לפיכך הובאה בחשבון עלות עודפת לחפירת מרתף ל- 6 מקומות חניה, המסתכמת ב- 540,000 ₪.
- השווי הראוי הינו 4,000 ₪ למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על הכרעת גב' אשד ברח' תל אביב 23 (גו"ח 3843/25; להלן: "הכרעת אשד").
- לחיזוק השווי הנטען, הם מפנים לנתוני העסקאות הבאות[4]:

- עפ"י חוזה מיום 11/09/11 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. סה"כ שטח עיקרי כולל בשתי החלקות: 1,300 מ"ר. בהתעלם מעלויות שימור והדייר המוגן, מתקבל שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

[4] ראו ניתוח העסקאות בנספח 2.

- עפ"י חוזה מיום 14/06/12 נמכר מגרש 206 בתכנית נס/121א', המיועד לבניית 8 יח"ד, תמורת 6,620,000 ₪ כולל מע"מ. שטח עיקרי מותר: 1,006 מ"ר. מתקבל שווי של 5,620 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, ללא מע"מ.

- עפ"י הסכם מיום 31/12/10 נמכרו 125/384 חלקים מחלקה 20 בגוש 3843 ברח' רוטשילד 21, תמורת 3,417,00 ₪ בתוספת מע"מ. המגרש מיועד לאזור מגורים ג', 20 יח"ד. שטחו 1,609 מ"ר, והשטח העיקרי המותר הינו 90%. מתקבל שווי של 7,250 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

- ביום 23/05/12 נמכר מגרש 318 בתכנית נס/121א' במכרז ממ"י, תמורת 15,288,000 ₪. המגרש מיועד ל- 26 יח"ד בשטח עיקרי של 2,860 מ"ר. מתקבל שווי של 5,345 ₪ למ"ר עיקרי מבונה.

- ביום 03/04/12 נמכר מגרש 32 בתכנית נס/132א' במכרז ממ"י, תמורת 13,860,260 ₪. המגרש מיועד ל- 23 יח"ד בשטח עיקרי של 2,300 מ"ר. מתקבל שווי של 6,026 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

- ביום 03/04/12 נמכר מגרש 33 בתכנית נס/132א' במכרז ממ"י, תמורת 21,789,425 ₪. המגרש מיועד ל- 35 יח"ד בשטח עיקרי של 3,450 מ"ר. מתקבל שווי של 6,315 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

שמאי המבקש העיר את הערותיו לגבי עסקאות אלו שעיקרן חוסר התאמה מבחינת מיקום, גודל, גורמים שלא הובאו בחשבון, אופי הנכסים וכיוצא בכך.

- יש לאבחן בין דירות הגן לבין הדירות בקומות, כאשר לדירות הגן ניתן מקדם שווי של 1.1 עקב החצר הצמודה.

8. <u>עיקרי טיעוני שמאי המבקש:</u>

- **מרפסות פתוחות** – במצב הקודם הותרה בניית מרפסות פתוחות בשיעור של 30% משטח הקומה, בנוסף לזכויות הבניה. במצב החדש שטח המרפסות כלול בשטחי הבניה המותרים, זאת עפ"י מידע שנמסר לו ע"י גב' סמדר ירון ממחלקת מידע תכנוני בועדה.

- יש להביא בחשבון הפחתה בשווי ממוצע ליח"ד, במצב החדש, עקב הגדלת הצפיפות מ- 9 יח"ד ל- 12 יח"ד.

שמאי הועדה השיבו שהגדלת הצפיפות אינה פוגמת בשווי.

- אין לאבחן בין דירות הגן לבין הדירות בקומות, זאת מאחר שתרומת החצר לשווי דירות הגן מתאיינת כנגד עלויות ההתאמה עקב הטופוגרפיה המשופעת של המגרש.

שמאי הועדה השיבו לכך כי קיים יתרון בטופוגרפיה המשופעת של המגרש, זאת מכיוון שהקרקע בנס ציונה הינה רכה ולכן אין בכך השפעה על עלויות הבניה, מה גם שנחסכת חלק מחפירת 2 קומות המרתף הנדרשות.

- שווי הקרקע, של 3,300 ₪ למ"ר מבונה, בוסס על הכרעת אשד ברח' תל אביב 23, אשר קבעה, לאחר הפחתה בשל קרבה למבני ציבור, שווי של 3,600 ₪ למ"ר מבונה, ולא 4,000 ₪ למ"ר, כמצוין בשומת הועדה.

- רחוב תל אביב טוב יותר מסביבת הנכס. כ"כ מיקום הנכס נחות משמעותית ביחס לנשוא הכרעת אשד, זאת עקב מיקומו בסמוך לכבישים ראשיים[5], מבני ציבור ומבני מגורים ישנים, ושימושי קרקע המהווים מטרד (כדוגמת אולם אירועים, עמדת הזנקה של מד"א, בית תמחוי, סטקייה ומגרש חניה ציבורי). לאחר ביצוע הפחתה בגין מיקום של 10% והוספת מקדם זמן של 2%, מתקבל שווי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה קרקע.

- שמאי הועדה השיבו כי הם מסכימים עקרונית לביצוע התאמת מיקום לרחוב ביאליק, אך מנגד יש להביא בחשבון את עליית המחירים מהמועד הקובע בהכרעת אשד – 20/08/2010, לבין המועד הקובע דנן – 29/06/2012.

- בשומה הוצגו נתוני עסקאות לדירות ברח' ביאליק, שנלקחו משע"מ, ונותחו בגישת החילוץ. מתקבל שווי של 3,260 ₪ למ"ר מבונה (ראו נספח 3).

שמאי הועדה השיבו ששווי הקרקע לא נותח נכון מאחר ששמאי המבקש הביא בחשבון שיעור יזמות ועלויות בניה גבוהים, בהתחשב בגיל נכסי ההשוואה וכן שאין להפחית מע"מ.

[5] השמאי מפנה למחקרי השמאי הממשלתי כתימוכין לטיעונו.

9. <u>גורמים, שיקולים, טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים להלן הכרעתי, כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק:

<u>כללי</u>

9.1 **מימוש** – מידע מוקדם לצורך העברת הזכויות בנכס.

9.2 **ההשבחה** – נבחנה עקב אישור תכנית נס/202.

9.3 **מועד קובע** – 29/06/2012 – יום תחילתה של תכנית נס/202.

9.4 **מע"מ** – שמאי הועדה טענו כי יש לכלול בשווי הקרקע את מרכיב המע"מ, ולכן בחילוץ שווי קרקע מעסקאות מקרקעין אין להפחית מרכיב זה. במקרה הנדון איני מקבל את טיעונם. בעבר הכרעתי כבר בסוגיה זו[6] וקבעתי שבנכסים כגון הנכס הנדון עסקינן בשוק של עוסקים, שאינם צרכן סופי אלא עוסק מורשה לעניין המע"מ. בשוק כזה המע"מ אינו חלק מהשווי, אלא הוא "שקוף" כיוון שהצדדים לו הם רק "צינור" המעביר את המס לרשויות המדינה. כך נקבע גם בתקן 11.

9.5 הצדדים מסכימים כי התכנית משביחה את הנכס בכך שהיא מרחיבה את זכויות הבניה בו ושהשימוש היעיל והטוב, בשני מצבי התכנון, הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה האפשריות. כ"כ הצדדים מסכימים כי במצב הקודם שטח המגרש הינו 715 מ"ר ואילו במצב החדש שטח המגרש הינו 687 מ"ר, וכן בדבר גובה העלות העודפת הנובעת מתוספת מקומות החניה הנדרשות.

9.6 איני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש לפיו במצב התכנוני הקודם היו זכויות בניה למרפסות פתוחות שאינן קיימות במצב התכנוני החדש. בסע' 8 לתקנון תכנית נס/202 נאמר שהוראות תכניות המתאר תשארנה בתוקפן, אלא אם כן שונו בתכנית זו. מאחר ובהוראות תכנית נס/202 אין כל אמירה בנושא המרפסות אזי משתמע שזכויות הבניה למרפסות נשארו כפי שהיו ערב אישור התכנית.

9.7 לחליפין, יש לזכור שתקנות התכנון והבניה מקנות זכויות בניה למרפסות, בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד, ולכן מכוחן ניתן לבנות את המרפסות.

[6] ראו הכרעתי מס' שמ299 לחלקות 20, 21, 73 בגוש 10717 (עמ' 10-11).

9.8 בשומות הצדדים אין כל התייחסות לשינויים התכנוניים שחלו בסביבת הנכס, עם אישור תכנית נס/202. במצב התכנוני הקודם הנכס גבל מצפון ברצועת השלמה למגרש מגורים ולשצ"פ, שאפשרו נוף פתוח, ואילו במצב התכנוני החדש הנכס גובל במגרש מסחרי המאפשר בניית מבנה בן 7 קומות, כולל קומת קרקע כפולה, המגביל את החשיפה לנוף ואויר. לטעמי יש לכך השפעה על השווי במצב התכנוני החדש.

9.9 בשומות הצדדים אין כל ביטוי להוראות התכנית המאפשרות, במצב התכנוני הקודם, בניית דירת גג, בשיעור של 15% לקומה, לעומת 25% בקומה שמתחת.

9.10 בשומות הצדדים אין כל ביטוי להוראות פרק ג', סע' 9, בתכנית נס/1/1, המאפשרות במצב התכנוני הקודם, במגרשים מדרוניים, את בניית היחידה המדרונית, כשטח נוסף, בשיעור בניה של עד 50% מהשטח המותר בקומה אחת. יש להביא זאת בחשבון, כחלק מהשווי הקודם, אך עם מקדמי שווי מופחתים, עקב מיקום היחידה והצורך באישור הועדה.

9.11 **ערכי השווי** – שמאי הצדדים מבססים את השווי הראוי לדעתם בעיקר על הכרעת אשד, כאשר כל אחד מבצע את ההתאמות הנדרשות לשיטתו. כ"כ, הצדדים הציגו וניתחו נתוני שווי נוספים לצורך חיזוק וביסוס ערכי השווי שנטענו על ידם, זאת במסגרת השומה או כחלק מתגובה.

9.12 איני מקבל את התבססות שמאי הצדדים על הכרעת אשד, מאחר ושווי הסביבה של 4,000 ₪ למ"ר מבונה אקו', בהתאם להכרעת אשד, נקבע בהתבסס על גישת החילוץ מדירות חדשות ברחובות הרצל ורוטשילד, במהלך 2010. במקרה בו ערכי השווי מתקבלים עפ"י גישת החילוץ, קיימת עדיפות לחילוץ השווי מנכסי השוואה הממוקמים הן בסמיכות גיאוגרפית לנכס והן בסמוך למועד הקובע.

9.13 לאחר שבחנתי את נתוני הצדדים, הגעתי למסקנה שמרביתם אינם מתאימים להשוואה לנכס הנדון, עקב מיקומים ומאפיינים שונים או עקב נתונים חסרים. לצורך אומדן שווי הקרקע הראוי בנכס מצאתי לנכון להתבסס על ניתוח עסקת המכר שהוצגה ע"י שמאי הועדה, ברח' רוטשילד 21, הממוקם בסמוך לנכס שבהכרעת אשד, וכן על גישת החילוץ מעסקאות מכר של דירות ברחוב ביאליק, שהוצגו ע"י שמאי המבקש.

9.14 עסקת רוטשילד 21 - שמאי הועדה ניתחו את העסקה לפי נפח בניה של 90%, עיקרי, משטח המגרש נטו, לכאורה בהתאם להוראות תכנית נס/131. איני מקבל אופן ניתוח

זה. בהתאם להוראות תכנית נס/131, שהפקיעה שטח של 326 מ"ר מהחלקה, זכויות הבניה בחלקות מקור ששטחן גדול ממגרש מינימלי בשטח של - 1,350 מ"ר, הינן בשיעור של 110%, משטח חלקת המקור - 1,924 מ"ר. חיזוק לכך נמצא גם בנתוני הרישוי של נכסים אחרים במתחם התכנית, באתר הועדה.

9.15 לאחר ניתוח העסקה בהתאם לאמור לעיל ולאחר התאמות למושע, מיקום וזמן מתקבל שווי של 4,093 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, כדלקמן:

שטח חלקת המקור	1,924 ₪
זכויות בניה עיקריות	110%
שטח עיקרי לבניה	₪2,116
התמורה למגרש בשלמות[7]	10,500,000 ₪[8]
שווי מ"ר מבונה עיקרי	₪4,961
התאמת זמן	1.10
התאמת מיקום	0.75
שווי מתואם למ"ר מבונה עיקרי	**4,093 ₪**

9.16 כביקורת, ניתחתי את עסקאות המכר לדירות שהוצגו ע"י שמאי המבקש, אך באופן שונה. לאור גילם של הנכסים, הבאתי בחשבון שחיקה של רכיבי המע"מ והיזמות ועלות בניה של 5,000 ₪ בלבד למ"ר. מתקבל, בממוצע, שווי של 4,220 ₪ למ"ר מבונה קרקע.

9.17 נתונים אלו מנחים אותי לאמץ את שווי הסביבה, למועד הקובע, בסך של 4,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, כפי שנטען ע"י שמאי הועדה.

9.18 אני מקבל את הסכמת הצדדים בעניין העלות העודפת בגין תוספת החניות במרתף, בסך של 540,000 ₪.

[7] כפי שמשתקפת משתי עסקאות המכר שבוצעו לחלק יחסי של 32.55% (125/384 חלקים).
[8] 10,500,000 ₪ = 32.55% החלק היחסי / 3,417,969 ₪ התמורה ששולמה בגין החלק היחסי.

9.19 **תחשיב ההשבחה**:

מצב קודם:	ז. בניה	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
יחידה מדרונית	50% × 25%[9]	89.4 מ"ר	0.70	62.56 מ"ר
שטח עיקרי בקומות	100%	715 מ"ר	1.00	715.00 מ"ר
דירת גג	15%	107 מ"ר	1.40	150.15 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				927.71 מ"ר

מצב חדש:				
דירות בקומות		1,100 מ"ר	0.95[10]	1,045.00 מ"ר
דירות גן		220 מ"ר	1.05[11]	229.90 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				1,274.90 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם				927.71 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'				347.19 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪4,000
שווי תוספת זכויות הבניה				₪1,388,750
עלות עודפת חניות במרתף				- ₪540,000
השבחה				**₪848,750**

10. <u>הכרעה</u>

הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש, הינה:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
נס/202	29/06/12	₪848,750	₪ 424,375

היטל ההשבחה יוצמד כחוק[12].

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[9] 50% מזכויות הבניה לקומה של 25%.
[10] הפחתה עקב גבילות במגרש מסחרי והסתר אויר ונוף.
[11] 1.05 = 0.95 מקדם הפחתה × 1.1 מקדם דירת גן.
[12] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, הגבוה מהסכום שאינו שנוי במחלוקת, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

נספח 1 – רשימת מסמכים שהוצגו:

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	19/03/13	מבקש	העתק נסח רישום מיום 18/03/13.
1.1	19/03/13	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י אינג' שמואל פן וגב' מלכה דור.
1.2	19/03/13	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י מר סער פלד.
1.3	19/03/13	מבקש	הכרעת גב' לבנה אשד, מיום 06/03/2011, בגו"ח 3843/25, נס ציונה.
1.4	19/03/13	מבקש	היתר בניה מיום 11/06/1946.
1.5	20/03/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 10/12/12, שהוצאה למר לוי סנדלר.
2	04/03/13	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 09/04/13, שהוכן ע"י אינג' שמואל פן.
2.1	27/05/13	ועדה	עסקת השוואה – חוזה מכר מיום 31/12/10, רח' רוטשילד 21 – דרור יעקב.
2.2	27/05/13	ועדה	עסקת השוואה – חוזה מכר מיום 31/12/10, רח' רוטשילד 21 – הרמולין אורה.
2.3	27/05/13	ועדה	עסקת השוואה – חוזה מכר מיום 11/09/11, חלוקת 56, 57 בגוש 3843.
2.4	27/05/13	ועדה	עסקת השוואה – חוזה מכר מיום 14/06/12, מגרש 206.
2.5	28/05/13	ועדה	פירוט עסקאות השוואה.
2.6	28/05/13	ועדה	ניתוח עסקאות.
1.6	13/06/13	מבקש	תגובה לפרוטוקול באמצעות מסמך מיום 13/06/12 שהוכן ע"י מר סער פלד.

נספח 2 – ניתוח נתוני שווי – ועדה

ויצמן 19 -21

שטח ברוטו		1,558
שטח נטו		1,024
זכויות בניה עיקריות למגורים	115%	1,178
זכויות בניה עיקריות למסחר	12%	123
מקדם שטח למגורים	1	
מקדם שטח למסחר	1.5	
סה"כ שטח אקו'		1,362
מחיר עסקה ללא מע"מ		₪ 6,500,000
עלות פינוי דייר מוגן	מ"ר 15	₪ 84,706
שווי בתוספת עלות פינוי דייר מוגן		₪ 6,584,706
שווי מ"ר עיקרי אקו'		₪ 4,835

חנויות ברח' ויצמן מושכרות בכ- 80 ₪ למ"ר

שווי מ"ר בנוי מסחרי		₪ 11,294
שווי מ"ר מבונה		₪ 6,267

הרצל 18

שטח המגרש		1,078
זכויות בניה עיקריות למגורים		1,905
מחיר עסקה		₪ 10,301,777
שווי מ"ר עיקרי אקו'		₪ 5,408

רוטשילד 21

שטח החלקה ברוטו		1,924
שטח החלקה נטו		1,609
זכויות בניה עיקריות למגורים	90%	1,448
מחיר עסקה ללא מע"מ		₪ 3,417,000
החלק הנמכר		125/384
שווי בשלמות		₪ 10,497,024
שווי מ"ר מבונה עיקרי		₪ 7,249

לרר משה 25

שטח המגרש		1173
זכויות בניה עיקריות למגורים		1006
מחיר עסקה כולל מע"מ		₪ 6,620,000
מחיר עסקה ללא מע"מ		₪ 5,706,897
שווי מ"ר עיקרי אקו'		₪ 5,673

המעפילים 2

שטח המגרש		1918
זכויות בניה עיקריות למגורים		2860
מחיר עסקה לא כולל מע"מ		₪ 15,288,000
שווי מ"ר עיקרי אקו'		₪ 5,345.45

תלמים 3

שטח המגרש		3476
זכויות בניה עיקריות למגורים		2300
מחיר עסקה לא כולל מע"מ		₪ 13,860,260
הוצאות פיתוח		₪ 599,719
סה"כ		₪ 14,459,979
שווי למ"ר עיקרי		₪ 6,286.95

כרמים 16

שטח המגרש		5304
זכויות בניה עיקריות למגורים		3450
מחיר עסקה לא כולל מע"מ		₪ 21,789,425
הוצאות פיתוח		₪ 912,896
סה"כ		₪ 22,702,321
שווי למ"ר עיקרי		₪ 6,580.38

נורדאו 6

שטח ברוטו		1,324
שטח נטו		1,156
זכויות בניה עיקריות למגורים	115%	1,329
זכויות בניה עיקריות למסחר	12%	139
מקדם שטח למגורים	1	
מקדם שטח למסחר	1.5	
סה"כ שטח אקו'		1,537
מחיר עסקה ללא מע"מ		₪ 10,050,000
שווי מ"ר עיקרי אקו'		₪ 6,537

נספח 3 – פירוט עסקאות וחילוץ שווי קרקע – מבקש

כתובת	סוג דירה	מס' חדרים	קומה	שטח בנוי	מרפסת	שטח אקוויו'	חוזה בש"ח	מקדם משוקלל	שווי למ"ר	הערות
ביאליק 6	דירה	3	1	91	12	95	1,195,000	0.95	11,925	על פי מס שבח מיום 15/07/2011 לנכס במיקום עדיף בבניין משנת 1998.
ביאליק 6	דירה	5	3	132	12	136	1,600,000	0.95	11,160	על פי מס שבח מיום 06/08/2012 לנכס במיקום עדיף בבניין משנת 1998.
ביאליק 4	דירה	4	3	86	0	86	1,000,000	1.00	11,628	על פי מס שבח מיום 12/07/2012 לנכס במיקום עדיף בבניין משנת 1997 (שנת בניה על פי מס שבח - מביקור נראה בניין ישן יותר).
ביאליק 4	דירה	4	3	65	0	65	895,000	1.00	13,769	על פי מס שבח מיום 12/07/2012 לנכס במיקום דומה
ביאליק 11	דירה	4	2	96	0	96	1,365,000	0.95	13,508	על פי מס שבח מיום 24/04/2012 לנכס במיקום עדיף בבניין משנת 1986.
ביאליק 11	דירה	4	1	96	0	96	1,250,000	0.95	12,370	על פי מס שבח מיום 03/12/2012 לנכס במיקום עדיף בבניין משנת 1986.
ביאליק 37	דירה	4	4	100	0	100	1,275,000	0.95	12,113	על פי מס שבח מיום 02/01/2012 לנכס במיקום עדיף

7.2 בשים לב לנתוני ההשוואה שלעיל ובהתאמה לנשוא השומה שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו כ - 12,300 ₪ למ"ר מבונה.

שווי מ"ר בנוי במעוגל	12,300 ₪
בניכוי מע"מ 17%	10,512 ₪
בניכוי רווח יזמי 20%	8,760 ₪
עלות בניה כולל פיתוח למ"ר	5,500 ₪ (-)
סה"כ שווי מ"ר מבונה במעוגל	3,260 ₪