ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

14 בדצמבר 2016
מספרנו: 10702

לכבוד
אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ע"י גב' נחמה בוגין, שמאית מקרקעין
appraisers@bogin.co.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
ע"י מר גדי דגני, שמאי מקרקעין
dar-gar@zahav.net.il

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - מגרש מס' 5 בתכנית נת/41/552 בנתניה
(חלק מחלקה 130 בגוש 8271)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין חב' אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "המבקשת") לבין הועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה (להלן - "המשיבה") בנושא גובה ההשבחה שחלה בנכס נשוא השומה - עקב אישור בקשה לקבלת היתר הכוללת הקלות.

2. הצדדים למחלוקת

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 13.4.2016, שנערכה ע"י השמאים מר גדי דגני וגב' נתלי הוכטייל (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 10.7.2016, שנערכה ע"י השמאים גב' נחמה בוגין ומר שמי מויאל (להלן - "שמאי המבקשת").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 8.9.2016.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין.
- תגובת שמאי הועדה מיום 8.8.2016.
- שומת השבחה של הועדה המקומית מיום 22.4.2014 להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית מס' נת/41/552.
- תגובת שמאי המבקשת מיום 14.9.2016 לפרוטוקול הדיון והתייחסותם מיום 20.9.2016 להחלטת ועדת ערר בערר מס' 8182/12.

דרך אבא הלל 12, רמת-גן טל' 074-7191000 פקס' 074-7191001 office@bkatzir.com

4. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור הבקשה לקבלת היתר, הכוללת הקלות - הינו מועד אישור הבקשה ע"י הועדה המקומית, דהיינו 2.3.2016 (להלן - "התאריך הקובע").

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש: 8271

חלקה: 130

שטח (רשום): 13,116 מ"ר

הנכס נשוא השומה: מגרש מס' 5 בתכנית נת/41/552 המהווה חלק מחלקה 130

תיאור הנכס: מגרש במתחם פינוי בינוי

6. <u>ביקור במקום</u>

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 26.9.2016.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הידוע כמגרש מס' 5 בתכנית נת/41/552 (חלק מחלקה 130 בגוש 8271), הינו מגרש המהווה חלק מחטיבת קרקע הכלולה במתחם פינוי בינוי.

חטיבת קרקע הנדונה נמצאת בין הרחובות אנדריוס, בורוכוב והרב קוק - בחלק הצפון-מערבי של העיר נתניה.

על חלקה 130 בגוש 8271, ששטחה (הרשום) - בשלמות - הינו 13,116 מ"ר, בנויים חמישה בניני מגורים בני ארבע קומות ושני בנינים בני שמונה קומות, הכוללים בסה"כ 116 יחידות דיור, וכן שני מבנים המשמשים לדיור מוגן, שאינם מהווים חלק ממתחם הפינוי בינוי.

עפ"י הוראות תכנית מס' נת/41/552, הכוללת פינוי, הריסה ובינוי מחדש, יהרסו שבעת בניני המגורים הבנויים על חלקה 130 בגוש 8271 ובמקומם יוקמו ארבעה מגדלי מגורים בני 19 -22 קומות מעל קומת עמודים, שיכללו בסה"כ 333 יחידות דיור.

.

הנכס נשוא השומה הינו מגרש מס' 5 בתכנית נת/41/552, ששטחו 1,894 מ"ר, הנמצא בחלק הדרום-מזרחי של מתחם הפינוי בינוי.

למגרש הנדון צורה דמוית מלבן בעל פינה דרום-מערבית מעוגלת עם חזית מזרחית באורך של כ-50 מ' לרח' בורוכוב ועומקו כ-37 מ'.

עפ"י הבקשה לקבלת היתר מתוכננת על המגרש הנדון הקמת מגדל מגורים בן 21 קומות, שיכלול 82 יחידות דיור.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכנית בנין עיר</u>

תכנית מס' **נת/41/552**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6706 מיום 28.11.2013, מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מטרת התכנית הינה שיקום מתחם אנדריוס ע"י פינוי, הריסה ובינוי מחדש בעזרת:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- שינוי יעוד מאזורי מגורים ד', ה' ו-ז', שביל, שצ"פ ושב"צ - לאזור מגורים מיוחד, אזור מגורים ד' ו-ז', שצ"פ, שב"צ ושפ"פ.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת שלביות ביצוע.

בתכנית נקבעו זכויות הבניה במגרשים במתחם התכנית - כמפורט להלן:

מגרש מס'	היעוד	מס' קומות	מס' יח"ד	שטחי בניה במ"ר		
				שטח עיקרי	שטחי שירות מעל הקרקע	שטח שרות מתחת לקרקע
2	מגורים מיוחד	22+עמודים	86	11,490	4,064	5,283
3	מגורים מיוחד	21+עמודים	86	11,490	4,064	5,415
4A	מגורים מיוחד	19+עמודים	80	10,690	3,780	5,230
5	מגורים מיוחד	20+עמודים	81	10,830	3,828	5,682
סה"כ זכויות בניה למגורים			**333**	**44,500**	**15,736**	**21,610**

בתכנית נקבעו הוראות הבניה באזור מגורים מיוחד - כמפורט להלן:

- תותר הקמת מבנה אחד על כל מגרש.
- שטח יחידת דיור לא יפחת מ-95 מ"ר עיקרי + ממ"ד. תוספת יחידות דיור תהווה סטיה ניכרת לחוק התכנון והבניה.
- קומות המגורים יהיו מעל לובי. 80 מ"ר משטח הלובי לפחות יהיו בגובה של 5 מ' ושטח הלובי לא יפחת מ-40% משטח הקומה שמעליו. כל שטחי קומת הגלריה יהיו שטחים משותפים לשרותי פנאי של דיירי הבית. שטח הלובי יחשב כשטח שרות ושטחי הפנאי שבגלריה יחשבו כשטחים עיקריים.

- יותרו שני מרתפי חניה: האחד למגרשים 2 ו-3 והשני למגרשים 4 ו-5. תותר הקמת שלוש קומות מרתף לשימושים של חניה, מחסנים ומתקנים טכניים.
- השטח הפנוי לגינון לא יפחת מ-30% משטח המגרש.
- תפעול המבנים ייעשה ע"י חברת אחזקה קבועה למתחם, שתהיה אחראית לכל השטחים הציבוריים במגרשי המגורים.
- ניתן לבנות מחסנים דירתיים בקומות המרתף והכניסה בלבד ובשטח מינימלי של 4 מ"ר.

בתכנית נקבע כי תוקפה של התכנית יפוג במידה ולא יחל מימושה תוך חמש שנים וזכויות הבניה ישובו ויהיו בהתאם לתכנית שהיתה בתוקף טרם תחילתה של התכנית.

תחילת מימושה של התכנית יחשב עם הגשת בקשה להיתר לבנין ראשון.

8.2 <u>הבקשה לקבלת היתר</u>

הוגשה בקשה לועדה המקומית (בקשה מס' 20140428) להקמת בנין מגורים בן 21 קומות מעל קומת קרקע גבוהה, שיכלול 82 יחידות דיור בשטח עיקרי של 9,483.52 מ"ר ו-8,696.35 מ"ר שטחי שרות.

הבקשה כוללת הקלה לתוספת קומה (21 קומות במקום 20 קומות) וכן הקלה לתוספת יחידת דיור.

הועדה המקומית בישיבתה מיום 2.3.2016 דנה בבקשה והחליטה לאשרה בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה.

9. <u>המצב המשפטי - הזכויות בנכס</u>

לפי העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין בנתניה מיום 23.5.2016, רשומה חלקה 130 בגוש 8271 - בלשכת רישום המקרקעין - כבית משותף הכולל תשעה מבנים, המסומנים בתשריט הבית המשותף כמבנים **א'** - **ט'**.

היחידות במבנים **א'** - **ז'** (תת-חלקות 1 - 116 של חלקה 130) רשומות - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות בעלים שונים.

על תת-חלקות 1 - 116 רשומות הערות אזהרה - לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין - לזכות: אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מבנים **ח'** ו-**ט'** (תת-חלקות 117 ו-118) הינם שני מבנים הבנויים על חלק מחלקה 130 בגוש 8271, שאינם מהווים חלק ממתחם הפינוי בינוי.

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור הבקשה לקבלת היתר הכוללת הקלות לתוספת קומה ותוספת יחידת דיור.

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי שמאי הצדדים:

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

ללא תוספת הקומה לא היה ניתן להקים דירות פנטהאוז מבלי ליצור ארבע קומות הכוללות חמש יחידות דיור בקומה.

הקמת חמש יחידות דיור בקומה יוצרת קושי בתכנון בנין המגורים, ולכן תוספת הקומה שאושרה כהקלה מהווה שיפור תכנוני.

כמו כן, תוספת הקומה גורמת לתוספת שווי לדירות המוערכת בשיעור של 1.5% לקומה.

במצב קודם הקומה הממוצעת בבנין היתה בקומה 11 ובמצב חדש הדירות הינן בקומה 21, ולכן סה"כ תוספת השווי הינה 15%.

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב חדש 2 יח"ד X 200.02 מ"ר X [1]1.2 X [2]1.15 X ₪ 4,500 = ₪ 2,484,248

מצב קודם

דירה 1	200.02 מ"ר X [3]0.8 X	₪ 4,500 =	₪ 720,072
דירה 2	200.02 מ"ר X [4]0.7 X	₪ 4,500 =	₪ <u>630,063</u>
סה"כ שווי במצב קודם			1,350,135

ההשבחה: **₪ 1,134,113**

10.2 <u>שמאי המבקשת</u>

טענה עקרונית

בשומת השבחה של הועדה המקומית מיום 22.4.2014 להערכת ההשבחה עקב אישורה של תכנית מס' נת/41/552 לא הובאה בחשבון בשווי המצב החדש הפחתה בגין אופי הבינוי ובגין יחידות דיור שיש קושי לנצל אותן.

---

[1] מקדם שווי לדירת גג
[2] תוספת השווי בגין עליה ב-10 קומות
[3] מקדם שווי לדירה שיש קושי לנצל אותה
[4] מקדם שווי לדירה שיש קושי לנצל אותה ובהתחשב בשוליות השטחים

לעומת זאת, בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה בחישוב השווי במצב הקודם הובאה בחשבון הפחתה בגין יחידות דיור שיש קושי לנצל אותן.

חוסר העקביות של שמאי הועדה בשתי חוות הדעת שנערכו על-ידו יוצרות כפל חיוב בהיטל השבחה. לכן, בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה שמאי הועדה לא היה צריך להביא בחשבון הפחתה בגין יחידות דיור שיש קושי לנצל אותן.

מבדיקה שנערכה עולה כי במצב הקודם היה ניתן לנצל את כל שטחי הבניה המותרים במגרש מס׳ 5 מבלי לחרוג מקווי הבנין.

לפיכך, לא הובאה בחשבון במצב קודם הפחתה בגין קושי בניצול זכויות הבניה.

עלויות עודפות

במצב חדש תוספת הקומה מחייבת את הגדלתם של שטחי השרות (שטחי גרעין ותוספת תחנה למעלית).

לפיכך, הובאה בחשבון עלות עודפת להקמת שטח הגרעין לקומה (78.79 מ״ר) בסך של 276,000 ₪ (עלות של 3,500 ₪ למ״ר).

שוליות שטחים

עקב ההקלה שאשרה לתוספת יחידת דיור, שטח דירה ממוצע במצב קודם הינו 111.8 מ״ר ובמצב חדש שטח דירה ממוצע הינו 110.5 מ״ר.

לפיכך, בהתחשב בפער הזעיר בין שטחי הדירות בשני מצבי התכנון, הובאה בחשבון תוספת שווי בשיעור של 1% בגין ביטול השוליות.

חישוב ההשבחה

<u>ההשבחה בגין הקלה לתוספת קומה</u>

ההשבחה חושבה בגין תוספת שווי בשיעור של 1.5% לקומה ובסה״כ לעשר קומות תוספת בשיעור של 15%.

מצב חדש 2 יח״ד X 200.02 מ״ר X [5]1.2 X [6]1.15 X 4,500 ₪ =	2,485,000 ₪
עלויות עודפות במצב חדש	<u>(276,000)</u> ₪
סה״כ שווי במצב חדש	2,208,000 ₪

[5] מקדם שווי לדירת גג

[6] תוספת השווי בגין עליה ב-10 קומות

מצב קודם 2 יח"ד X 200.023 מ"ר X 1.2[7] X ₪ 4,500 = ₪ 2,160,000

ההשבחה: **₪ 48,000**

ההשבחה בגין הקלה לתוספת יחידת דיור

ההשבחה 81 יח"ד X 1.364 מ"ר ליח"ד X 1% X ₪ 4,500 = **₪ 5,000**

11. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת

11.1 טענה מקדמית

לטענת שמאי המבקשת, כשם שבשומת הועדה המקומית מיום 22.4.2014 להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית מס' נת/41/552 לא הובאה בחשבון בשווי המצב החדש הפחתה בגין יחידות דיור שקיים קושי לנצלן, כך בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה אין להביא בחשבון בשווי המצב הקודם הפחתה בגין יחידות דיור שקיים קושי לנצלן, וזאת מאחר והדבר יוצר כפל חיוב.

לטענת שמאי הועדה, ההשבחה עקב אישור תכנית מס' נת/41/552 חושבה בטרם הוגשו בקשות לקבלת היתרי בניה, ולכן לא היתה ידועה צורת הבינוי המתוכננת. לפיכך, בחישוב השווי במצב החדש הובא בחשבון שווי קרקע ליחידת דיור ממוצע, וכשם שלא הובאה בחשבון הפחתה בשווי בגין יחידות דיור שקיים קושי לנצלן, כך לא הובאה בחשבון תוספת שווי עבור דירות "מיוחדות".

אני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי השבחה עקב אישור תכנית המאפשרת תוספת יחידות דיור רבות יותר מאשר היה ניתן לנצל במצב קודם (בדומה לתכנית מס' נת/41/552) מחושבת בהתבסס על שווי קרקע ממוצע ליחידת דיור ואינה יורדת לרמת פרוט מדויקת עד להערכת שווי קרקע של כל יחידת דיור בנפרד, וזאת מאחר ובהעדר תכנית בקשה להיתר לא ניתן לדעת בודאות את מספר יחידת הדיור שיהיה קושי לנצלן ואת מספר הדירות "המיוחדות".

לכן, בהערכת ההשבחה לתכנית כוללנית, בחישוב השווי במצב חדש מובא בחשבון שווי קרקע ממוצע ליחידת דיור, המשקף כי לצד חסרונות הקיימים בדירות מסוימות הגורמים להפחתה בשווי, כך קיימים יתרונות לדירות אחרות הגורמים לתוספת שווי.

לעומת זאת, בחישוב ההשבחה להקלה פרטנית, בחישוב השווי במצב קודם יש להביא בחשבון את צורת הבינוי ללא ההקלה, ובחישוב השווי במצב חדש יש להביא בחשבון את צורת הבינוי החדשה שאושרה כהקלה.

[7] מקדם שווי לדירת גג

לפיכך, אינני סבור כי קיים כפל חיוב בהיטל השבחה.

11.2 <u>דירות גג במצב קודם</u>

לטענת שמאי המבקשת, גם במצב קודם היה ניתן להקים דירות גג ולכן בחישוב השווי במצב קודם יש להביא בחשבון מקדם שווי של 1.2 לדירות הגג, וזאת כפי שהובא בחשבון במצב החדש.

לטענת שמאית הועדה, על מנת לנצל את כל 82 יחידות הדיור המותרות ב-20 קומות, לא היה ניתן להקים דירות גג. לחילופין, היה ניתן להקים דירות גג בתנאי שבארבע קומות יוקמו חמש יחידות דיור בכל קומה.

להלן הכרעתי בנושא:

אני סבור כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הקמת דירות גג.

יחד עם זאת, על מנת להקים דירות גג היה צורך להקים בארבע קומות מתוך 20 הקומות המותרות חמש דירות בכל קומה, במקום ארבע דירות בכל קומה - עפ"י הבקשה לקבלת היתר.

לחילופין, היה ניתן לוותר על ארבע יחידות דיור ולהקים 78 יחידות דיור בשטח גדול יותר.

הגדלת שטח הדירות, גורמת ליצירת שוליות לתוספת השטח בדירות ששטחן הוגדל, אך לדעתי זה השימוש המיטבי - לעומת צורת בינוי לפיה יוקמו חמש דירות בקומה, הגורמת לפחת תכנוני לכל הדירות בקומה.

לפיכך, ההשבחה חושבה בגין ביטול השוליות לדירות ששטחן היה אמור לגדול במצב קודם והסבת שטח זה לשטח ראשי.

להלן תחשיב השטח השולי בבנין:

השטח העיקרי	-	9,483 מ"ר (מימוש חלקי עפ"י הבקשה לקבלת היתר)
שטח דירות הגג	-	<u>447</u> מ"ר (עפ"י הבקשה לקבלת היתר)
יתרת שטח עיקרי		9,036 מ"ר

שטח דירה ממוצע במצב קודם (ללא דירות גג)	9,036 מ"ר/78	=	115.85 מ"ר
שטח דירה ממוצע במצב חדש	9,036 מ"ר/80	=	<u>112.95</u> מ"ר
שטח שולי בדירה			2.9 מ"ר

סה"כ ביטול שטח שולי	80 דירות X 2.9 מ"ר לדירה	=	232 מ"ר

11.3 <u>עלויות עודפות</u>

לטענת שמאי המבקשת, במצב חדש תוספת הקומה מחייבת את הגדלתם של

שטחי השרות (שטחי גרעין ותוספת תחנה למעלית), ולכן יש להפחית את העלות העודפת להקמתם.

לטענת שמאי הועדה, מאחר וההשבחה חושבה לשווי הזכויות ולא לשווי הדירות כבנויות, אין להביא בחשבון עלות עודפת להקמת שטחי שרות. כמו כן, אין כל שינוי בשטחי השרות בשני מצבי התכנון ובפועל מבוקשים פחות שטחי שרות מהמותר.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא.

הנני לציין, כי עלויות הקמת גרעין חדר המדרגות והמתקנים הטכניים אינן מהוות עלות עודפת ומגולמות במחיר יחידות הדיור הנמצאות בכל קומה.

לפיכך, בחישוב ההשבחה לא הובאה בחשבון עלות הקמת הגרעין בכל קומה.

11.4 <u>מספר הקומות לחישוב תוספת השווי עקב עליה בגובה בדירות בקומה הנוספת</u>

לטענת שמאי הצדדים, במצב קודם הקומה הממוצעת בבנין היתה בקומה 11 ובמצב חדש הדירות הינן בקומה 21, ולכן סה"כ תוספת השווי עבור עליה בגובה של 11 קומות הינה 15%.

הנני לציין, כי במצב חדש הדירות הרגילות עלו מקומה ממוצעת 11 במצב קודם לקומה 20 במצב חדש ובסה"כ עליה בגובה של 9 קומות.

דירות הגג עלו מקומה 20 במצב קודם לקומה 21 במצב חדש.

12. <u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה חושבה עקב אישור ההקלה לתוספת קומה.

אני מקבל את שווי הקרקע למ"ר מבונה בסך של 4,500 ₪ למ"ר כפי שהוסכם ע"י שמאי הצדדים.

להלן תחשיב ההשבחה:

תוספת שווי לדירות גג	447 מ"ר X [8]1.2 X [9]0.015 X	₪ 4,500 =	₪ 36,207
תוספת שווי לדירות רגילות	543 מ"ר X [10]0.135 X	₪ 4,500 =	₪ 329,873
ביטול שוליות	232 מ"ר X [11]0.05 X	₪ 4,500 =	₪ <u>52,200</u>
ההשבחה:			₪ **418,280**

[8] מקדם שווי לדירת גג

[9] מקדם תוספת השווי בגין עליה בקומה אחת

[10] מקדם תוספת השווי בגין עליה בתשע קומות

[11] מקדם תוספת שווי לשטח שולי שהפך לשטח ראשי - בהתחשב בתוספת השטח הקטנה

ההשבחה עקב אישור ההקלה לתוספת יחידת דיור מגולמת בהשבחה לביטול השוליות - כמפורט בתחשיב לעיל.

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע כמגרש מס' 5 בתכנית נת/41/552 (חלק מחלקה 130 בגוש 8271) - עקב אישור הבקשה לקבלת היתר הכוללת הקלה לתוספת קומה ולתאריך הקובע (2.3.2016) - בסך של **418,280** ₪.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו סך של **209,140** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

בצלאל קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה