עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי :2333-2022

מספרנו : 1798-02

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 112 בגוש 8260

רחוב יהודה הלוי 39

נתניה

פברואר 2023

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	02/02/2023
מס' מינוי	:	2333-2022
מספרנו	:	1798-04

לכבוד המבקשת,

חב' ברוך מסיקה בע"מ

מיוצגת ע"י יחזקאל גרוס, שמאי מקרקעין

במייל: csgross2@gmail.com

א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה "נתניה"

מיוצגת ע"י עמית זיו, שמאי מקרקעין

במייל: office@eyal-amit.co.il

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקה 112 גוש 8260

רחוב יהודה הלוי 39, נתניה

1. <u>כללי</u>

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. <u>מהות ההשבחה/מימוש זכויות:</u> ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישורן של תכניות בנין עיר נת/מק/89/229 עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 20200264/5.

3. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 15/12/2022 קיימתי דיון בנושא באמצעות שיחת וידאו באפלקציית "זום". פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 06/11/2022.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רחוב יהודה הלוי 39, נתניה
מהות הנכס	:	מבנה דו קומתי למגורים הכולל 2 יח״ד להריסה ומיועד לבניה רוויה
גוש	:	8260
חלקה	:	112 (מחצית דרומית)
שטח החלקה הרשום	:	1,004 מ״ר (עפ״י נסח רישום)
שטח הנישום	:	502 מ״ר נטו
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. מועד קובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[1]
נת/מק/89/229	23/03/2020

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע״י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס׳ נת/22/08/1491 מיום 05/08/2022, שנערכה ע״י השמאי עמית זיו (להלן-״שמאי המשיבה״).

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס׳ 3032/2022 מיום 23/10/2022, שנערכה ע״י השמאי יחזקאל גרוס (להלן-״שמאי המבקשת״), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו״ב (המשיבה) מיום 20/11/2022.

7.4. נסח רישום מס׳ 171028 מיום 25/08/2022 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה.

7.5. החלטת ועדה מיום 05/04/2022, לאשר את הבקשה להיתר.

7.6. העתק תשריט הבקשה להיתר מס׳ 2022135.

[1] לתכנית נת/הס/100/ש/1 מועד החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות, לתכנית נת/400/7/ג מועד תחילתה של התכנית (י.פ. + 15 יום).

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ידוע כמחצית הדרומית של חלקה 112 בגוש 8260 מהוה מגרש בניה מבונה במבנה למגורים דו קומתי המצוי ברחוב יהודה הלוי 39, בעיר נתניה.

הנכס הנישום ממוקם במרכז העיר, ממזרח לרחוב יהודה הלוי, שהינו רחוב פנימי ושקט המקביל לרחוב שד' בנימין המהווה ציר תנועה מרכזי החוצה את אורכה של נתניה מצפון לדרום.

רחוב יהודה הלוי מהווה רחוב פנימי ושקט חד סטרי מדרום לצפון, אשר הבניה בו רוויה וותיקה, ברובה בני 4 קומות לצד בניה מתחדשת עד 8 קומות. הנכס ממוקם במזרח הרחוב, בקטע שבין רח' בן אליעזר לרח' הרב גבאי.

חלקה 112 בשטח רשום של 1,004 מ"ר, בעלת חזית מערבית לרח' יהודה הלוי באורך של כ-22 מ' ועומקה כ- 44 מ'.

המגרש נשוא ההחלטה מהווה את המחצית הדרומית של החלקה, המבונה במבנה למגורים דו קומתי בעל 2 יח"ד (אחת בקומת הקרקע והשניה בקומה הראשונה) נבנה בסוף שנות ה-50'; השטח הבנוי הכולל 179.4 מ"ר. הבניה קונבנציונלית - בלוקים ובטון, גג שטוח.
המבנה מיועד להריסה, ובמקומו יוקם בית מגורים משותף בן 9 קומות הכולל 9 יח"ד.

בחלקו הצפוני של המגרש בנוי בנין מגורים בן 10 קומות מעל קומת עמודים.

הטופוגרפיה - מתונה. הפיתוח הסביבתי - מלא.

<u>גבולות החלקה:</u>

ממערב: רחוב יהודה הלוי, מעברו חלקה 110 מבונה בבנין בן 6 קומות מעל עמודים.

ממזרח: חלקה 113, מבונה במבנה מגורים בן 6 קומות הממוקם על רח' בן אליעזר.

מצפון: חלקה 625 מבנה מבונה בבנין מגורים בן 6 קומות מעל עמודים וקומת גג.

מדרום: חלקה 52, מבונה במבנה חד קומתי בקיר משותף עם בנין מגורים בן 4 קומות.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם לנסח מס' 171028, העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 25/08/2022, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	8260
חלקה	:	112
שטח רשום	:	1,004 מ"ר
בעלויות	:	מסיקה ברוך בע"מ - החלק בנכס: 100%
הערות	:	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סע' 19 נרשמה ביום 02/02/1988 למוטב עירית נתניה.
		הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 רשומה מיום 03/03/2014 ע"ש המוטב עיריית נתניה.
		בגין מכר הדירות במגרש הצפוני של החלקה רשומות הערות אזהרה לפי סע' 126 ע"ש 12 רוכשים פרטיים, על כל הבעלים.

10. <u>המצב התכנוני</u> <u>(תכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה)</u>:

<u>מצב קודם:</u>

<u>תכנית נת/100/ש</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1922 מתאריך 31/05/1973.
התכנית מסווגת את החלקה, ביעוד **אזור מגורים ה**.
זכויות הבניה במגרש מינימלי של 500 מ"ר:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
מס' קומות:	5 קומות ע"ע
אחוזי בניה מקסימליים:	127.5%

דירות גג - באזורים בהם מותר לבנות 6 קומות ומעלה, תותר הקמת דירת גג בתוספת של 2.5% משטח המגרש בתנאים שבתכנית.

<u>תכנית נת/51/229</u>

דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2325 מיום 27/05/1977.
בהתאם לתכנית קיימת הפקעה מהחלקה לטובת הרחבת דרך (כ- 97 מ"ר).

<u>תכנית נת/7/400</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2844 מתאריך 26/08/1982.
התכנית קבעה את יעוד החלקה כאזור "מגורים א'" במתחם תכנון מ3, הכוללת את כל זכויות הבניה שהותרו בתכניות תקפות קודמות.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכנית נת/100/ש/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3459 מתאריך 14/06/1987.
התכנית מסווגת את החלקה, ביעוד **אזור מגורים ה'**.
זכויות הבניה במגרש מינימלי של 500 מ"ר:

<u>חלופה א':</u>

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
מס' קומות:	5 קומות ע"ע
אחוזי בניה מקסימליים:	127.5%

<u>הוראות נוספות:</u>

תותר הקמת **דירת גג** בקומה העליונה בכל האזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה, לבניה זו תינתן תוספת של 2.5% משטח המגרש, בכפוף לתנאים.

תותר הקמת **מרתפים** לחניה בקווי בנין 0 אחורי וצידי. ולמחסנים 3 מ"ר ליח"ד.

במקרה של **הריסה** ובניה מחדש בכל האזורים, תותר תוספת 6% משטח המגרש.

תותר הקמת **בניני עזר** בשיעור של 3% משטח המגרש, לשימושים בהוראות התכנית.

<u>פרוטוקול תוספת שטחי שירות נת/הס/100/ש/1</u>

(סע' 13 לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתרים), תשנ"ב - 1992).

החלטת ועדה מקומית מתאריך 01/10/2014 – תוספת שטחי שירות לתכניות.

בנוסף לשטחים המפורטים בתכנית נת/100/ש/1 תינתן תוספת שטחי שירות לשימושים של בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשות.

<u>מתחת לכניסה הקובעת לבניין:</u>
בהתאם לתכנית נת/100/ש/1 תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לשימושים המותרים בתכנית, בהיקף של עד 80% משטח המגרש.
מחסנים פרטיים לדיירי הבית יותרו בהיקף של עד 6 מ"ר/יח"ד.

<u>במפלס הכניסה הקובעת למבנה:</u>
גרעין המבנה – חדרי מדרגות, מעליות, מבואה קומתית, מעברים משותפים, מתקנים ומערכות טכניות.
מבואת כניסה בשטח שלא יפחת מכ- 20 מ"ר.
חדר עגלות ואופניים עפ"י התקנות ובשטח שלא יפחת מכ- 30 מ"ר.
חדר אשפה עפ"י הנחיות איכות הסביבה.
שטחים משותפים הנדרשים למערכות ומתקנים טכניים.
מחסנים דירתיים – עד 6 מ"ר/יח"ד.

כל השטחים המפורטים לעיל, יבנו בהתאם לקונטור הקומה שמעל וללא בליטות/חריגות ממנה. במקרים בהם נדרשת חריגה מקונטור הקומה שמעל, מנימוקים תכנוניים, יובא הדבר לאישור במתכונת של פרסום הקלה.

בקומת ביניים הנוצרת כתוצאה מקומת כניסה גבוהה ניתן יהיה למקם מחסנים דירתיים בהיקף של 6 מ״ר/יח״ד וכן מחסנים משותפים, מתקנים ומערכות טכניות.

<u>מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה:</u>
תוספת שטח שירות עד 30% מהשטח העיקרי המותר לשימושים של גרעין המבנה, ממ״דים, מתקנים ומערכות טכניות.

בהתאם להחלטת הועדה המקומית נקבע כי ״אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992״.

<u>מצב חדש:</u>

<u>תכנית נת/7/400/ג׳ (408-0298224)</u>

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 8083 מיום 17/01/2019; בעיתונים - מיום 18/01/2019.
גגות נתניה, החזית החמישית. תכנית מתאר מקומית אשר מטרתה הגדלת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה בקומת הגג ביעוד מגורים.
עיקרי ההוראות:
א. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ״ר ליח״ד אך לא יותר מ -65% משטח הגג לכל יחידות הדיור.
ב. קביעת הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים
ג. קביעת הוראות לעליות גג
ד. עדכון הוראות הבניה להצבת מתקנים טכניים בקומת הגג בכל תחום העיר
התכנית אינה חלה על המבנים הבאים:
1. בניה צמודת קרקע עם גגות שטוחים בכל תחום העיר
2. בניה צמודת קרקע עם עליות גג בתחום הסביבה החופית
3. מבנים ביעוד מגורים העומדים בתנאי תמ״א 38 על תיקוניה
4. מבנים ביעוד מגורים לשימור
5. מבנים שנקבעו כמבנה מסוכן
6. בתחום תחולת תכניות בהן הוגדרה תוספת קומה או שינוי בגובה המבנה כסטיה ניכרת

<u>גגות שטוחים</u> - הוראות הבניה הרלוונטיות לחדרי יציאה לגג:
- השטח הבנוי הכולל המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר ליח״ד, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים.
- תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, לרבות מתקנים טכניים.

- שטח הקומה העליונה לא יפחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3 מ' נטו.

<u>עליות גג</u> - הוראות הבניה הרלוונטיות:

- רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.
- לא יותרו עליות גג במבנים מעל 4 קומות, כולל קומת עמודים.

<u>תכנית נת/מק/7/400/ג1 - גגות נתניה, החזית החמישית</u>

התכנית אושרה למתן תוקף ביום 01/10/2020 בי.פ 9127.

<u>מטרת</u> התכנית: שינוי של הוראות בינוי כפי שנקבעו בתכנית נת/7/400/ג.

תכנית נת/מק/89/229 (408-0601518) - מגורים רח' יהודה הלוי 39

התכנית אושרה למתן תוקף ביום 088/03/2020 בי.פ 8728.

מטרת התכנית: הקמת מבנה למגורים בקיר משותף עם הבניין הקיים, תוספת יח"ד, זכויות וקומות ע"מ לאפשר הקמת מבנה מגורים זהה לזה הבנוי על מחצית חלקה.

<u>עיקרי ההוראות</u>:

1. תוספת של 3 יח"ד ,שינוי מ - 6 יח"ד ל - 9 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א) (8) לחוק
2. תוספת שטח של 475 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א1)(1)(א)(2) לחוק
3. תוספת שטח של 96 מ"ר, 20% מגודל המגרש , עפ"י סעיף 62א(א)16 לחוק
4. הגדלת תכסית ל - 35% עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק
5. תוספת של 5 קומות, שינוי מ - 5 קומות ע"ע ל - 10 קומות מעל ק.כניסה עפ"י סעיף 62א(א)(4א) לחוק.
6. הבלטת מרפסות עד 2 מ' מק.ב קדמי עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
7. שינוי לקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

*** המבנה המוצע יהיה זהה למבנה הבנוי במחצית החלקה.

<u>זכויות הבניה</u>:

גודל מגרש מינימאלי:	480 מ"ר.
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת:	1,140 מ"ר.
שטח שרות מעל הכניסה הקובעת:	450 מ"ר. (השטחים כוללים 170 מ"ר לק.הכניסה ולא ניתן יהיה לנייד אותם, ניודם יחשב כסטייה ניכרת)
שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת:	384 מ"ר.
סה"כ שטחי בניה:	1,974 מ"ר.
תכסית:	35%
מס' יח"ד:	9 יח"ד.

גובה מבנה (מעל הכניסה הקובעת): 37.92 מ'.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת: 10 + גג טכני
מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת: עפ"י נת/100/ש/1.
קווי בנין: קדמי ואחורי 6 מ', צידי דרומי- 3.5 מ', צידי צפוני- 0 (בקיר משותף)

*** בנוסף לשטח זה יותרו גזוזטראות עפ"י התקנות התקפות.
*** תנאי למתן תעודת גמר: ביצוע מכפיל חניה. יותרו 3 מכפילי חניה.

<u>רישוי והיתרים</u>

- ✓ רישיון בניה מס' 2393 מיום 04/04/1950 לבנית בנין בן 2 חדרים וחדרי שירות בשטח של 78.47 מ"ר.
- ✓ רישיון בניה מס' 5631 מיום 03/02/1960 להקמת מבנה עזר בשטח 18.36 מ"ר.
- ✓ רישיון בניה מס' 5144 מיום 14/07/1958, תכנית שינויים הכוללת הוספת דירה בשטח של 91.8 מ"ר בקומה ב' של בנין קיים ולהקמת מקלט- סה"כ שטח של הבנין כ- 170.3 מ"ר.
- ✓ מכתב החלטה לבקשה להיתר מס' 20200264/5, בישיבת ועדת משנה מס' 122 מיום 05/04/2022 ממנו עולים מהות הבקשה: הריסת המבנה הדרומי בחלקה והקמת מבנה הכולל קומת כניסה + 10 קומות מגורים + גג טכני, הכולל 9 יח"ד.
- ✓ היתר בניה מס' 2022135 עפ"י אישור של ועדת רישוי בישיבתה מס' 122 מיום 05/04/2022 להריסת מבנה דרומי והקמת מבנה בן 11 קומות וגג טכני הכולל 9 יח"ד.

בהתאם לתשריט הבקשה סה"כ שטח בניה מבוקש 1,554.72 מ"ר:
שטח עיקרי 1,129.15 מ"ר, שטחי שירות על קרקעי (כולל ממ"ד) 353.42 מ"ר, תת"ק 42.9 מ"ר.
שטח המרפסות: 105.36 מ"ר + מרפסות גג 65.56 + פרגולה 35.53 מ"ר.

להלן תמהיל הדירות (כולל ממ"ד) סה"כ 9 יח"ד:

קומה 1-8: 5 חד' 121.74 מ"ר (8 יח"ד)

קומה 9+10: 6 חד' 186.04 מ"ר (1 יח"ד)

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים :

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
נת/מק/89/229	23/03/2020	2,480,000 ₪	1,218,379 ₪

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

ההשבחה בשומת הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה)

מושא השומה מהווה מחצית דרומית של חלקה 112 עליה ניצב בית ותיק המיועד להריסה.

מהות ההשבחה: בגין בקשה להיתר מס' 20200264/5 המהווה מימוש חלקי לתב"ע נת/מק/89/229 (408-0601518) – לתוספת זכויות בניה, יח"ד וקומות.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה מציג בשומתו מס' עסקאות לקרקעות לבניה רוויה וקובע בהתאם שווי מ"ר מבונה בסך 5,300 ₪.

1. עסקה ברחוב איתמר בן אב"י 75 (גוש 8260 חלקה 69) – הנכס הנישום:

מגרש תמורה 1 (הכולל איחוד של חלקות 69-70) בשטח 1,000 מ"ר עליו בנוי בית דו משפחתי להריסה. תותר בניית בניין הכולל 26 יח"ד. זכויות בניה (452% ברוטו).

נמכרו כ – 1/4 מהזכויות במגרש (6.5 יח"ד) תמורת 4,021,875 ₪ כולל מע"מ (כ- 620,000 ₪ ליח"ד). מיום 22/04/2021.

2. עסקה ברחוב גבע 4 (גוש 8261 חלקה 53):

מגרש בשטח 898 מ"ר (נטו) עליו בנוי מבנה להריסה. תותר בניית בניין הכולל 11 יח"ד.

זכויות בניה: 138.5% (נת/100/ש/1).

נמכר תמורת 5,889,208 ₪ ביום 18/12/2018 (כ- 535,000 ₪ ליח"ד).

3. עסקה ברחוב בורוכוב 14 (גוש 8267 חלקה 358):

מגרש בשטח 508 מ"ר עליו בית מגורים להריסה. תותר בניית בניין הכולל 5 יח"ד. זכויות בניה: 108.5% (נת/100/ש/1).

נמכר תמורת 3,400,000 ₪ ביום 05/02/2018 (כ- 680,000 ₪ ליח"ד).

4. עסקה ברחוב אברהם שפירא 9 (גוש 8261 חלקות 108,109):

חלקה 108 בשטח 510 מ"ר + חלקה 109 בשטח 485 מ"ר על שתי החלקות בנוי בית דו משפחתי, חד קומתי ותיק להריסה. על כל חלקה תותר בניית 6 יח"ד (12 יח"ד לדונם איזור מגורים ה). זכויות בניה: 128.5%.

נמכר תמורת 9,800,000 ₪ ביום 24/12/2018.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. עסקה ברחוב ריינס 5 נתניה (גוש 8267 חלקה 395):

מגרש בשטח 680 מ"ר עליו אושר הקמת בניין מגורים הכולל 13 יח"ד נמכר תמורת 6,750,000 ביום 09/2018 (כ- 520,000 ₪ ליח"ד).

*** השמאי המכריע, בועז קוט, קבע למגרש זה שווי מ"ר מבונה של 5,000 ₪ ליום 14/06/2017.

6. עסקה ברחוב בארי 55 (גוש 8267 חלקה 938):

מגרש שטח 521 מ"ר עליו ממוקם בית מגורים להריסה נמכר תמורת 3,375,000 ₪ ביום 12/11/2013. המגרש מסווג באיזור מגורים ו' לבניית 4 קומות מעל קומת עמודים.

זכויות בניה: 128.5%. סה"כ ניתן לבנות: 670 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה: 5,037 ₪/מ"ר. (כ- 560,000 ₪ ליח"ד).

*** מדובר בעסקה משנת 2013 עליה יש לתת מקדם לזמן.

7. עסקה ברחוב הכובשים 4 (גוש 8231 חלקה 253):

מגרש בשטח 500 מ"ר עליו ניצב בית להריסה. נמכר ביום 29/11/2016 תמורת 3,500,000 ₪. זכויות הבניה: 642.5 מ"ר. (כ- 580,000 ליח"ד). שווי מ"ר מבונה: 5,442 ₪/מ"ר.

עלות עודפת לחניה תת"ק:

השמאי הביא בתחשיבו קיזוז בגין עלות עודפת לפי התחשיב הנ"ל:

תיאור	כמות	עלות	סה"כ
שטח בניה למרתף חניה	43	₪ 2,800	₪ 120,120
מתקני חניה	3	₪ 60,000	₪ 180,000
סה"כ			**₪ 300,120**
שווי חניה עילית (30,000)	3	₪ 30,000	₪ 90,000
עלות עודפת לחניה			**₪ 210,120**

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שטח המגרש נטו	480
שטח עיקרי %	136%
שטח שירות %	30%
שטח עיקרי כולל	652.8
שטח שירות כולל	195.84
מס' יח"ד	**6**
שטח עיקרי ליח"ד	**108.8**
שטח שרות ליח"ד	**32.64**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי מצב קודם:

קומה	עיקרי	ממ"ד	שטח אקו'	מקדם לקומה	סה"כ שטח אקו'
קומה 1	109	12	120	0.96	114
קומה 2	109	12	120	0.97	116
קומה 3	109	12	120	0.99	118
קומה 4	109	12	120	1.00	120
קומה 5	109	12	120	1.02	121
קומה 6	109	12	120	1.03	123
סה"כ	**653**	**72**		**סה"כ אקו'**	**712**
שווי מ"ר מבונה	**5,300 ₪**				**3,755,466 ₪**

שווי מצב חדש (היתר בניה):

קומה	עיקרי	מרפסת עיקרי	ממ"ד	שטח אקו'	מקדם לקומה	סה"כ שטח אקו'
קומה 1	109.74	8.82	12	126	0.96	120
קומה 2	109.74	15.51	12	130	0.97	126
קומה 3	109.74	17.21	12	131	0.99	129
קומה 4	109.74	8.82	12	126	1.00	126
קומה 5	109.74	8.82	12	126	1.02	128
קומה 6	109.74	8.82	12	126	1.03	130
קומה 7	109.74	6.37	12	124	1.05	130
קומה 8	109.74	2.82	12	122	1.06	130
קומה 9	107.64		12	118	1.08	128
קומה 10	66.4			66	1.10	73
סה"כ		**77**	**108**		**סה"כ**	**1219**
שווי מ"ר מבונה						**5,300 ₪**
שווי לפני קיזוז עלויות מרתף						**6,460,987 ₪**
קיזוז עלות עודפת למרתף חניה						**210,120 ₪**
שווי מצב חדש						**6,250,867 ₪**

ההשבחה:

ההשבחה	**2,475,400 ₪**
היטל השבחה	**1,237,700 ₪**
ובמעוגל	**1,240,000 ₪**

ההשבחה בשומת בעל הזכויות בנכס (המבקשת)

תכנית נת/מק/89/229:

מהות ההשבחה:

מימוש חלקי, בדרך של היתר בניה, על פי תכנית נת/מק/89/229 (408-0601518).

השמאי הביא בחשבון בתחשיבו את הפרמטרים הבאים:

שטח החלקה נטו: לחישוב זכויות הינו 940 מ"ר, לאחר ניכוי הפקעה בשטח של 95 מ"ר.

ממ"ד: פטור מהיטל השבחה בגין שטחי הממ"ד, בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין "חשדר" (ערר מס' 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מרפסות:

שטח המרפסות העודפים, מעבר ל- 12 מ״ר ליח״ד, נוצלו שטחים עיקריים.

מקדם מרפסת: השמאי אינו מקבל את תוספת השווי במצב החדש בגין המרפסות במקדם 0.5, כפי שנעשה בשומת הועדה, כיון ששטחי המרפסות מגולמים בשווי למ״ר מבונה בעסקאות ההשוואה שאף בחלקן קיימות מרפסות גדולות.

שוליות למרפסת: תוספת השווי השולית למרפסת מעל 12 מ״ר מתקזזת עם עלות בנייתה ולכן אין יתרה לשווי קרקע במרפסת מעל 12 מ״ר. לחילופין, טוען כי יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.25 לשטח העודף, שכן מדובר בתוספת שוליות למרפסות מעל 12 מ״ר.

עלות עודפת לבנית חניה:

לטענת השמאי יש לקזז את עלויות הבנייה של שלושת מתקני החניה מההשבחה (סה״כ 6 מקומות חניה). עלות ההקמה מהווה עלות עודפת אשר נכפתה על היזם. הקיזוז של עלויות הבנייה חושב מן ההשבחה עצמה, ולא מסכום היטל ההשבחה.

השמאי מציג את העלות להקמת מתקן החניה בסך של כ- 870,000 ₪ (ללא מע״מ) מתוך 3 הצעות מחר שקיבלה חברת ברוך מסיקה בע״מ המשקפות באופן מצטבר את העלות הריאלית של 3 מתקני החניה.

לטענתו שומת הועדה מתעלמת מכלל עלויות המתקן ושהעלויות שהוצגו בשומתה אינן ריאליות, שהרי נדרש לבנות 3 מכפילי חניה ובסה״כ 6 מקומות חניה ולכן לפי תחשיב שמאי הועדה מתקבלת עלות של 50,000 ₪ למקום חניה במתקן חניה. לשיטתו עדיף לכל היזמים לבנות מכפילים במקום מרתף.

להלן הצעות מחיר שקיבלה החברה:

מהות	עלות בש״ח
חפירה, דיפון, ניקוז, ויציקת בטון	137,600
מכפילי חניה - עלות 3 מתקנים	589,380
גנרטור	45,000
ספרינקלרים	100,000
סה״כ עלות הקמת מרתף החניות	**871,980 ₪**

כמו כן, קיימת פגיעה בשווי חניה עקב ציפוף לרמת שירות 2, ולכן לא ניתן לקזז 30,000 ₪ עבור התרומה של שווי מקום חניה, אלא 20,000 ₪ בלבד.

תחשיב עלות עודפת:

עלות עודפת חניה	עלות ליחידה	סה״כ
3 מתקני חניה כולל חפירה ודיפון		871,980 ₪
פגיעה בשווי חניה עקב ציפוף לרמת שירות 2	10,000 ₪	30,000 ₪
שווי חניה עלית לאחר ציפוף (לפי k30 למקום חניה)	20,000 ₪	60,000 ₪
סה״כ עלות עודפת לחניה		**811,980 ₪**

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שוליות: השמאי הביא מקדם מדורג לשוליות לגודל לדירת הפנטהאוז.
השמאי טוען כי בשומת המשיבה לא הובא מקדם שוליות לגודל הדירה, אלא הובא לדירת הפנטהאוז **תוספת מקדם קומה** לקומה 9 (122 מ"ר אקווי) בשיעור של 8% ולקומה 10 (66 מ"ר) בשיעור של 10%.

בהתאם לטענתו, הביא בתחשיבו את מקדמי השוליות הבאים:
מקדם אקווי של 1 עד לשטח של 120 מ"ר.
מקדם אקווי של 0.8 לשטח שבין 120-150 מ"ר.
מקדם אקווי 0.7 לשטח שבין 150-188 מ"ר (שטח הפנטהאוז 174 מ"ר).

ומכאן הגיע כי השטח האקווי של דירת הפנטהאוז הינו 170.7 מ"ר, לעומת שומת הועדה- סה"כ שטח אקווי במצב החדש לדירת הפנטהאוז, לפני הפעלת מקדם קומה, הינו 184 מ"ר אקווי (כולל ממ"ד) וסה"כ שטח אקווי מתואם 201 מ"ר.

שטח דירת הפנטהאוז- קומה		מקדם 1 לשטח עד 120	מקדם 0.8 לשטח 120-150	מקדם 0.7 לשטח 150-188
188.1	שטח	120	30	38.1
	שטח אקווי	120	24	26.7
סה"כ שטח אקווי דירת פנטהאוז				**170.7**

<u>ערכי שווי:</u>

השמאי אינו מקבל את ערכי השווי בשומת שמאי המשיבה וקובע **שווי מ"ר מבונה בסך 5,000** ₪, בהתבסס על ניתוח שווי עסקאות ההשוואה משומת המשיבה ועל שלוש החלטות שמאים מכריעים בשכונת רמת אפריים:

השמאית המכריעה, שושי שרביט גוש 8238 חלקה 472 מועד קובע 22/05/2019, אשר קבעה שווי בסך 4,000 ש"ח למ"ר מבונה.
השמאי המכריע, אבישי זיו, גוש 8238 חלקה 385 מועד קובע 03/06/2019, אשר קבע שווי בסך 4,000 ש"ח למ"ר מבונה.
השמאי המכריע, יעקב פז, גוש 8238 חלקה 458 מועד קובע 18/06/2019, אשר קבע שווי בסך 4,900 ש"ח למ"ר מבונה.

כמו כן השמאי ניתח את עסקאות ההשוואה אשר הובאו בשומת המשיבה בהתאם לשטחים המבוקשים בהיתר, עפ"י שטח סחיר/פלדלת (עיקרי +ממ"ד) ומגיע לשווי מ"ר מבונה בין 5,100 ₪ -4,050 ₪, כאשר השמאי אינו מכניס לממוצע השווי את נתוני ההשוואה **מרחוב ריינס 5**, שלטענתו אינה רלוונטית, שכן שטח פלדלת של הדירות הינו 95 מ"ר הנמוך משמעותית משטחי הדירות בנכס נשוא ההשוואה וכן לא את נתוני ההשוואה **מרחוב בארי 55**, שכן העסקה משנת 2013 שווי שאינו משקף את התמורה לשנת 2020.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב ההשבחה</u> :

<u>שווי מצב קודם</u> :

מצב קודם			
קומה	**עיקרי**	**מקדם קומה**	**סה"כ אקווי'**
1	109	0.955	104.1
2	109	0.97	105.7
3	109	0.985	107.4
4	109	1	109
5	109	1.015	110.6
6	109	1.03	112.3
סה"כ	654		649.1
שווי למ"ר			₪ 5,000
שווי מצב קודם			**₪ 3,245,475**

<u>שווי מצב חדש</u> :

מצב חדש			
קומה	**עיקרי**	**מקדם קומה**	**סה"כ אקווי'**
1	109.74	0.955	104.8
2	109.74	0.97	106.4
3	109.74	0.985	108.1
4	109.74	1	109.7
5	109.74	1.015	111.4
6	109.74	1.03	113.0
7	109.74	1.045	114.7
8	109.74	1.06	116.3
9	107.64	1.075	115.7
10	66.4	1.09	72.4
סה"כ	**1051.96**		**1072.6**
שטח אקווי מתואם קומה לדירת הפנטהאוז			188.1
מקדם שוליות 1 לשטח שעד 120 מ"ר			120
מקדם 0.8 לשטח שבין 120-150 מ"ר			24
מקדם 0.7 לשטח שבין 150-188			26.7
סה"כ דירת פנטהאוז מתואם שוליות			170.7
הפרש שוליות לגודל			17.4
סה"כ אקווי'			**1055.2**
שווי למ"ר			₪ 5,000
שווי מצב חדש			**₪ 5,275,834**
עלות עודפת לחניה			₪ 811,980
סה"כ שווי חדש			₪ 4,463,854

<u>השבחה</u> :

השבחה	₪ 1,218,379
היטל השבחה	**₪ 609,189**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאית המבקש:</u>

1. לענין טענת ערכי השווי:

שמאי המבקשים קבע שווי מ"ר מבונה: 5,000 ₪.

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה: 5,300 ₪ (על הצד הזהיר).

שמאי המבקשים מציג קביעות ערכי שווי מתוך 3 החלטות שמאים מכריעים בנתניה:

שמאי המשיבה בדק החלטות אלה ומצא כי מדובר בנכסים ברחוב רמב"ן, אברבאנל ורש"י שהינם בשכונת רמת אפרים בחלק המזרחי – מרכזי בעיר- המיקום של הנכסים נחות משמעותית מהמיקום המבוקש של הנכס הנישום ברחוב יהודה הלוי במרכז העיר.

כמו כן הבניין הנישום ביהודה הלוי הנו בניין בוטיק הכולל דירה בקומה אשר לכל דירה 3 כיווני אויר, לעומת הדוגמאות שהציג שמאי המבקשים.

רחוב רמב"ן גוש 8238 חלקה 472 : בניין הכולל 22 יח"ד, 4 יח"ד בקומה טיפוסית.

רחוב אברבנאל גוש 8238 חלקה 385 : מדובר ב- 5 בניינים הבנויים בקיר משותף וכוללים 48 יח"ד.

רחוב רש"י גוש 8238 חלקה 584 : בניין הכולל 18 יח"ד .

המועדים הקובעים הינם לשנת 2019 בעוד המועד הקובע לנכס הנישום שנת 2020.

לחיזוק עמדתו מציג שמאי המשיבה החלטות שמאים מכריעים בשכונה כולל קביעת הח"מ:

השמאי המכריע, עומר סרחאן, אשר קבע שווי מ"ר מבונה על סך 6,300 ₪ למועד קובע: 01/02/2019 לנכס ברחוב הרצל 14 פינת רחוב תל חי 2 במרכז העיר נתניה. מדובר בבנין (בתכנון) הכולל מגורים וקומת קרקע מסחרית, באיזור סואן ופחות מבוקש למגורים, המאופיין בעיקר במסחר ומשרדים לצד מגורים.

השמאי המכריע, משה נדם, אשר קבע לנכס ברחוב סמילנסקי 17 במרכז העיר נתניה, בגוש 8264 חלקה 76 שווי מ"ר מבונה : 5,800 ₪ למועד הקובע 16/07/2018 (יש לתת תוספת לזמן).

השמאית המכריעה, גבע בלטר, אשר קבעה לנכס ברחוב הרצל 11-31, נתניה, בגוש 8268 חלקות 61,70, שווי מ"ר מבונה: 5,600 ₪ למועד הקובע 17/11/2017. מדובר במיקום נחות משמעותית מהנכס הנישום (יש לתת תוספת לזמן).

השמאי המכריע, בועז קוט, אשר קבע לנכס ברחוב ריינס 5, נתניה, בגוש 2678 חלקה 395 שווי מ"ר מבונה: 5,000 ₪ למועד הקובע : 14/06/2017 . מדובר במיקום נחות מהנכס הנישום. (יש לתת תוספת לזמן).

לאור האמור לעיל ניתן לראות כי השווי בנכס הנישום 5,300 ₪/מ"ר למועד הקובע 03/2020 הנו על הצד הזהיר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

2. עלות עודפת להקמת מתקן חניה:

שמאי המשיבה חולק על התחשיב שהציג שמאי המבקשת לענין עלות הקמה בסך 871,980 ₪ מאחר ואין מספיק מקום לניצול החניות נדרש 3 מכפילי חניה. ושווי חניה עילית הנו 20,000 ₪

לטענת המשיבה כיום קיימות חברות רבות העוסקות בהתקנה ואחזקה של מכפילי חניה וטווח המחירים בין החברות הנו גדול. ככל שהמתקן גדול יותר העלות עבור חניה נמוכה יותר ולכן קבע עלות 3 מכפילי חניה לפי 60,000 ₪ לכל מתקן מכפיל חניה בנוסף לעלויות חפירת המרתף.

לחיזוק עמדתו, הציג השמאי בתגובתו דוגמא למחירון מכפילי חניה שהביא מחיפוש באינטרנט.

כמו כן הציג את קביעת השמאי המכריע, עומר סרחאן, בהחלטתו בנכס ברחוב בורוכוב 35, רעננה (גוש 6580 חלקה 648) קבע: עלות חניה עודפת למתקן רובוטי הנו כ- 50,000 ₪.

השמאי הציג את כלל העסקאות בגו"ח 8266/29 לחניות תת קרקעיות ברחוב היהלום 6-8, נתניה (פרוייקט "NOVA") מדובר בפרויקט מגורים בן 7 קומות מעל קומת מסחרית ומרתף חניה.

בתאריך 23/02/2020 נמכרה חניה תת קרקעית בפרוייקט תמורת 70,000 ₪.
בתאריך 27/08/2019 נמכרו 2 חניות תת קרקעיות בפרוייקט תמורת 140,000 ₪.
בתאריך 27/08/2019 נמכרה חניה תת קרקעית בפרוייקט תמורת 70,000 ₪.
בתאריך 31/07/2019 נמכרה חניה תת קרקעית בפרוייקט תמורת 75,000 ₪.

לסיכום: שווי חניה תת קרקעית בממוצע כ- 75,000 ₪
הפרוייקט נשוא ההחלטה ממוקם במיקום נחות מהנכס לעיל, שהינו ברחוב היהלום במתחם השוק העירוני של נתניה.

*** **הערה**: שמאי המשיבה טוען כי בשומתו קבע אומדן שווי חניה עילית בחסר ולכן מבקש לעדכן כי שווי חניה עילית הינו 50,000 ₪ (בהתחשב במיקום הנכס הנישום).

היזם/קבלן החליט להקים מתקן חניה רובוטי עקב חוסר שטח לחניות בשל התכנון של הבניין. בבדיקה של הבניין השכן (הניצב על המחצית הצפונית של החלקה) אשר קיבל היתר בניה ביום 27/02/2014 להקמת בניין משותף הכולל 9 קומות + קומת דופלקס + גג טכני וכולל 9 יח"ד (זהה לבניין הנישום). הבניין כולל 10 חניות עיליות ולא נזקק למכפיל חניה. לפיכך תכנון אחר מייתר את הדרישה למכפיל חניה.

3. חיוב בגין ממ"דים:
שמאי המשיבה מקבל את טענת שמאי המבקשת, כי יש לבטל את החיוב בגין ממ"דים.

4. מקדם שוליות לשטח דירת הפנטאוז:

שמאי המשיבה טוען כי המקדם שנתן לדירת הפנטהאוז הנו 1.08 לקומת 9 ו 1.1 לקומה ה - 10.

במס׳ גדול של החלטות שמאים מכריעים מקובל לתת מקדם של 1.25 – 1.31 לדירת הפנטהאוז, בפרט שמדובר במקרה הנדון בבניין בוטיק הכולל דירה בקומה.

לפיכך הדרישה של שמאי המבקשים לתת מקדמי שוליות לשטחים מעל 120 מ״ר מתקזזת עם המקדם הנמוך שניתן לדירת הפנטהאוז בתחשיבו.

לעניין יתר הקומות, המקדם שניתן הנו על הצד הזהיר, ומדגיש כי מדובר בבנין בוטיק של דירה בכל קומה.

<u>התיחסות שמאי המבקשת מתוך עיקרי פרוטוקול הדיון מיום 15/12/2022:</u>

1. ערכי השווי:

שמאי המבקשת טוען כי שמאי המשיבה בתגובתו לא הגיב לנושא של ניתוח השטחים. וטוען כי השווי שקבע הוא פחות מתבסס במשקל על החלטות שמאים מכריעים בשכונת רמת אפרים, כי אם יותר על ניתוח עסקאות השווי שהביא שמאי המשיבה, אשר לטענתו פשוט שגוי ומביא לשווי אחר.

שמאי המשיבה טען בדיון כי אינו טעה וניתוח השווי שלו היה עפ״י זכויות מתב״ע, כי זה מבנים להריסה, לעומת שמאי המבקשת אשר חישב לפי שטח ברוטו, לכן הוא הגיע לשווי מ״ר נמוך יותר.

2. התאמות נדרשות לערכי השווי:

לענין ההתאמות **בגין דירה בקומה**, שמאי המבקשת מסכים כי השווי למ״ר בנוי שווה יותר, שהרי מדובר בדירה אחת בקומה, אבל מצד שני לקרקע יש יותר העמסות כשמדובר בדירה בקומה, כי השטח של הלובי הקומתי והיחס של עלויות המעלית הוא רק על חשבון דייר לקומה ועוד כל הגורמים של הבנין מתחלקים בפחות דירות. לכן כשעושים שווי למ״ר מבונה הוא לא משתנה, להיפך, הוא יורד בדירות האלה כי יש צורת נקניק לדירה אז לכן הדירה בקומה לא מוסיפה למבנה.

לגבי התאמה למועד, שמאי המבקשת טוען כי אין שום צורך בהתאמות לזמן של ההחלטות אותן הציג שמאי המשיבה מסוף שנת 2019, שהרי בין 2019 לאפריל 2020 לא הייתה עליית מחירים בכלל, כל תקופת הקורונה ועליית המחירים התחילה באזור מאי 2020.

3. עלות עודפת להקמת מתקן חניה:

שמאי המבקשת אינו מקבל את השווי שהציגה המשיבה, מתוך מחירון באינטרנט, שכן זוהי לא הצעה קונקרנטית ומשקפת עלות תיאורטית. לעומת המבקשת שהציגה הצעות מחיר שקיבלו לנכס, ולכן יש לזה עדיפות.

וגם עפ״י המחירון שהציג ניתן לראות כי השווי הינו: 5,000 ₪ למכפיל ועוד 17,500 ₪ למנוע הידרואלי ונדרש גם לטפל בחשמל, חפירה, ספרינקלרים וכיוצ״ב.

בהחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן, ברעננה, אין הוא קבע עלות בניה, אלא עלות עודפת של 50,000 ₪, כאשר קבע שווי מקום חניה בסך 90,000 ₪, ז"א בחשבון פשוט אם העלות העודפת היא 50,000 ₪, אזי:
140,000 ₪ עלות בניה של המתקן פחות השווי של המקום, נשאר עלות עודפת של 50,000 ₪. ולכן הדוגמא לעיל של השמאי המכריע הח"מ, שהציג שמאי המשיבה עבור חיזוק עמדתו, אין לה כל משמעות, כיוון שמצדיקה על השקל את טענת המבקשת.

לגבי שווי מקום חניה עילי- שמאי המשיבה תיקן בתגובתו מ- 30,000 ₪ ל- 50,000 ₪.
ראשית טוען שמאי המבקשת כי העסקאות שהציגה המשיבה אינן רלוונטיות, שכן עסקאות אלה הינן מבנין שיש בו מרתף חניה ולא מכפיל חניה וזה בנין שמשלב מסחר, ז"א מקום מרכזי בעיר עם מסחר שאין בו חניה בסביבה אז גם אנשים למסחר ישכרו את החניה במחיר יקר יותר, מאשר מגורים. כמו כן מדובר על חניה תקנית רגילה במרתף חניה נורמלי, יכול להיות שהיא שווה 30,000 ₪ והיא שווה גם 50,000 ₪.

יש עניין גם כמה חניות יש בסביבה. כאשר מדובר על מתקן חניה, ידוע כי מתקן שווה חצי מחניה רגילה, אם לא פחות. במתקן חניה יש הרבה תקלות, תשלומים, עלויות הפעלה, ביטוח. השווי של חניה במתקן לא עובר את ה-20,000 ₪.
לסיום מתנגד שמאי המבקשת לתיקון השווי, שכן מבחינה פרוצדוראלית לא ניתן לתקן ערכי שווי אחרי שנכתב בשומה. כן ניתן לתקן טעות סופר, אך לא שווי.

לגבי טענת המשיבה של חניות הבנין הצמוד על אותה החלקה:
במקרה של הבנין נשוא ההחלטה, העירייה חייבה את היזם להקים 10 חניות + חנית נכה ובבנין ליד יש רק 10 חניות ללא חנית נכה. כמו כן העירייה חייבה לעשות שביל גישה לשני הבנינים, ז"א המגרש נשוא ההחלטה תורם לבנין שביל גישה ז"א לא ניתן לעשות חניות רגילות וחניית הנכה תופסת את רוב השטח העילי.
אין יזם שהיה מחליט סתם לבנות חניית נכה על חשבונו ולפגוע ברוחב, אם היה ניתן לעשות אחרת. חייבו את היזם ולא הייתה לו שום ברירה אלא לעשות מתקני חניה.

לסיכום, בהתאם לשתי הסיבות לעיל אי אפשר לבנות כפי שבנוי בבנין ליד, הן בגין שביל הגישה והן בגין חניית הנכה.

4. **לענין מקדם שוליות לדירת הפנטהאוז:**

כשנותנים מקדם 1.25-1.3, זה כאשר הוא מגלם את שטח המרפסת. אם יש מקדם למרפסת ויש שווי לדירה, היא לא מקבלת מקדם 1.2 לכן הטענה הזו היא לא נכונה ולא צריכה להתקזז עם שום דבר.
השמאי טוען כי קיימת הסכמה על חיוב הממ"ד ומרפסת עיקרי, אך טוען כי שמאי המשיבה חייב על מרפסת עודפת מעבר ל-12 מ"ר, אבל ברור שעסקאות השוואה הן לשווי פלדלת המגלמות מרפסות שחלק מהן מרפסות מעל 12 מ"ר. שמאי המבקשת ערך גם תחשיב חלופי נניח שצריך להוסיף שווי זהו ודאי לא 0.5 זה מתקזז עם התרומה ואולי מקדם 0.2.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה עקב מימוש חלקי של הזכויות בנכס בדרך בקשה להיתר.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח, מיקום הנכס הנדון, במרכז העיר נתניה המשמש כמע"ר של העיר.

ד. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק המועד הקובע דלעיל.

ה. יעוד וזכויות הנכס- עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. הובאו בחשבון שטחי הבניה הקיימים עפ"י היתרי בניה כמפורט בסעיף בפרק המצב התכנוני דלעיל.

ז. הובאו בחשבון נתוני השווי בשומות הצדדים, נתוני שווי בהחלטות שמאים מכריעים ומחירי נכסי מקרקעין (דירות חדשות) בסביבת מושא ההכרעה.

ח. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ט. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, ביקרתי בנכס הנדון (חיצוני), שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ועיינתי במכלול החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

ההשבחה בנכס הנדון, המהווה קרקע בבניה רוויה הידועה כמגרש הדרומי של מחצית חלקה 112, בגוש 8260, במרכז העיר נתניה, נבחנת כתוצאה מאישור תכנית ומימוש זכויות חלקי, בדרך של בקשה להיתר במסגרתה מבקשים להקים בנין חדש בן 11 קומות מעל קומה תת קרקעית בעל 9 יח"ד.

<u>השבחה לתכנית נת/מק/89/229 מועד קובע 23/03/2020</u>

שטח לגזירת זכויות הבניה- קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לשטח החלקה - 960 מ"ר לאחר הפקעה ולמגרש נשוא ההחלטה 480 מ"ר.

בענין **מקדמי השווי**- במצב הקודם הצדדים מסכימים על מקדמי השווי לכל קומה- עליה של כ- 1.5% החל מקומה 4 והפחתה של כ-1.5% מקומה 4 ומטה.
בענין **שטחי הממ"ד** שבהיתר, שמאי המשיבה הסכים עם טענת שמאי המבקשת ובתגובתו טען כי עליו לבטל את החיוב בגין ממ"דים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

אני מקבל את הסכמות הצדדים ובתחשיבי אביא בחשבון הסכמות אלה.

המחלוקת בין שמאי הצדדים נסובה בנושאים המרכזיים הבאים:

1. עלות עודפת להקמת מתקן חניה.
2. מקדם שוליות לדירת הפנטהאוז.
3. שטחי המרפסות.
4. ערכי שווי למ"ר מבונה אקווי'.

<u>עלות עודפת להקמת מתקן חניה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסך 210,120 ₪: השמאי הציג כי שווי חניה עילית הינו 30,000 ₪ (בתגובתו ביקש לתקן ל-50,000 ₪, שכן הבין שהאומדן משומתו לוקה בחסר). כמו כן קבע כי העלות של 3 מכפילי חניה לפי 60,000 ₪ לכל מתקן מכפיל חניה, בנוסף לעלויות חפירת המרתף, בהתבסס על מחירון מכפילי חניה אותו מצא מחיפוש באינטרנט.
השמאי אף הציג את קביעת השמאי המכריע, הח"מ, בהחלטתו בנכס ברחוב בורוכוב 35, רעננה (גוש 6580 חלקה 648) שם קבע: עלות חניה עודפת למתקן רובוטי הנו כ- 50,000 ₪.

עוד מוסיף כי אילו היה היזם עושה תכנון אחר לתכנית החניות, יכול היה לייתר את הדרישה למכפיל חניה (בדומה למגרש הצמוד שבנוי באותו אופן ולו 10 חניות עיליות).

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בסך של כ- 811,980 ₪ בשווי מצב חדש וזאת בשל הצורך בפתרון חניה המוצע בהיתר בניה המשקף עלות עודפת למכפילי חניה.
לטענתו העירייה חייבה את היזם להסדרת חניית נכה + שביל גישה להולכי רגל בין שני הבניינים, מה שחייב את היזם לערוך תכנית חניה עם מכפילי חניה (בניגוד למגרש הצמוד).

כמו כן, טוען כי הדוגמא של השמאי המכריע הח"מ, שהציג שמאי המשיבה עבור חיזוק עמדתו, אין לה כל משמעות, לדעתו השמאי המכריע קבע עלות עודפת של 50,000 ₪, ושווי מקום חניה בסך 90,000 ₪, מתקבל כי עלות בניה של המתקן פחות השווי של המקום בגבולות 140,000 ₪.

<u>להלן הכרעתי בנושא:</u>

מקובלת עליי טענת שמאי הצדדים, כי ככל שקיימת עלות עודפת בגין דרישה בתכנית לבניית מכפיל חניה יש להביאה בחשבון.

אפתח ואומר, מעיון בנספח הבינוי של תכנית נת/מק/89/229, שהינו מסמך מנחה בד"כ, עולה כי נדרשות 10 מקומות חניה + חניית נכה, כאשר פתרון החניה הינו באמצעות מעלית רכב היורדת אל קומת החניה הכוללת 3 מכפילי חניה וחניות רגילות.
בהתאם להוראות תכנית נת/מק/89/229 ניתן לראות כי התנאי למתן תעודת גמר, סעיף 6.1, הינו ביצוע מכפילי חניה, כאשר בסעיף 6.2.א יותרו 3 מכפילי חניה בלבד.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לאור מיקומו של הנכס ברח' יהודה הלוי, לאור נספח החניה המצורף לתכנית והיעדר אפשרות פיזית למתן פתרונות חניה בשטח הנכס העילי, נדרשת בניית מכפיל חנייה לטובת הדירות החדשות, בניית חנית נכה והכשרת שביל מעבר ציבורי, אשר אין המוציא נהנה בגינן.

הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש; ומקורן בדרישה "פנימית" של התוכנית, הוצאה המוכרת בקיזוז. במצב דברים זה, יש הצדקה לקחת בחשבון את העלויות העודפות לחניה במסגרת שומת היטל ההשבחה.

לעניין זה יפים דבריו של בהמ"ש המחוזי בשבתו כבהמ"ש לענייינים מנהליים, **בעמ"נ (ת"א) 2152-05-16 הועדה המקומית לתו"ב בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ**, מיום 02/07/2017 ,פורסם בנבו, אשר קבע: "הוא הדין בענייננו. החובה להתקין חניה הינה כללית ומקורה אמנם בחוק התכנון והבניה ותקנותיו, על כן היא לכאורה חיצונית לתוכנית, יחד עם זאת יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. יתר על כן, החוק והתקנות מסדירים את עניין החניה באופן עקרוני אך הועדה המקומית היא בעלת הסמכות לקבוע איך תוסדר החניה, קרי, האם באמצעות הכשרת חניות, בניית חניון תת קרקעי או קרן חניה, זאת בהתאם לנכס הספציפי ולתכנית הספציפית".

בפסק דינו של בית המשפט העליון [בר"מ 7255/17 מיום 22/03/2021, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח', אשר מהווה בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב-יפו (כב' השופטת צ' צפת, סג"נ) בעמ"נ 36606-10-16 מיום 2.7.2017] נקבע כי יש לקזז את עלות קרן החניה מההשבחה שיצרה תכנית.

בית המשפט העליון קבע כי צדק בית המשפט המחוזי בקובעו: *"כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס".*

עוד נקבע כי *"קרן החניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכונות התכנוניות הגלומות בתכנית המשביחה והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי".*

בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון בענין **סוניה אברמוביץ**, **"במקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין, ככאלה לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת".**

בנסיבות כאמור, לאור מאפייני הבינוי הקיים ומהתרשמותי מתכנית היתר הבניה ומביקור בנכס, לא ניתן למצוא פתרונות חניה טובים יותר בחלקה הנדונה, ובהינתן כי גם המשיבה

סבורה כי יש מקום להפחתה בגין הצורך בהסדר חניה, לפיכך אני סבור כי יש מקום להפחית את העלויות העודפות בגין הסדרת מקומות חניה מההשבחה.

כעת אבחן מהי העלות העודפת הנכונה:
בעניין שלושת מתקני החניה, באומדן ההשבחה, יש לבדוק מהו שווי השוק, לעומת, עלות בנייתם, בהנחה שעלות הבנייה גבוהה יותר משווי השוק, אזי יהיה עלינו להשוות את העלות העודפת אל מול, קרן (כופר) החניה, והחיסכון ביניהם יהיה ההשבחה.

מבדיקה שערכתי שווי שוק של חניה תת"ק בסביבה וכן בהתאם לבדיקת שמאי המשיבה הינה בגבולות של כ-75,000 ₪ למקום חניה, שווי המקובל עלי.

במסגרת המצב החדש, לחניות במתקן החניה, יש להביא בחשבון הפחתה לשווי קרקע לחניה במתקן חניה, לעומת, שווי קרקע לחניה רגילה וזאת בגין מרכיב "מושע"/"מטרד".

לאחר עיון במחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בישראל לשנת 2020, סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין – מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר, מפנה לשאלה מס' 28, עמוד 81, פרק 3 – מקומות חניה: בהנחה ששווי חניה תת קרקעית בודדת הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי חניה תת- קרקעית בודדת במתקן חניה אוטומטי?
ממוצע 74% , שכיח 75%. כלומר שווי חניה תת קרקעית במתקני חניה נמוך בשיעור של כ-25% משווי חניה קונבנציונלית.

שווי הקרקע מגלם עלות הקמת חניה תת קרקעית רגילה במועד הקובע, אך השווי המתקבל בגישת החילוץ, בה נקבעה עלות בניה חדשה הכוללת חניה תת קרקעית בסך 8,000 ₪ (לא כולל מע"מ), אינה מביאה בחשבון את עלות קניית מכפיל החניה והתאמתו הפיזית לבינוי הקיים שכן מדובר בהוצאה כספית גבוהה יותר מעלות חניה תת קרקעית.

בענין עלות מתקן החניה, השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה לתעריף עלות מכפיל החניה בסך 60,000 ₪ למתקן חניה, אינו מתבסס על אסמכתאות.
מאידך, שמאי המבקשת הציג הצעת מחיר למתקן חניה מחברת אינטרפז + הצעת מחיר מחברת זעאתרה הנדסה לביצוע ספינקלרים הכוללת הכנה לתחנת 3 מכפילי חניה + הצעה לרכישת גנרטור מחב' עדן דוד- סה"כ עלויות הקמת מרתף החניות מסתכמת ל-871,980 ₪ (כפי שפורט בשומתו).

בהתאם לעיל אני סבור כי הערכה של עלות חניה במתקן חניה הינה כ – 200,000 ₪ הכוללת עלויות נוספות של בניית הבור/חפירה, גנרטור וכו' כפי שהציג שמאי המבקשת.

בהחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן, בחלקות 155 ו- 157 בגוש 30342 בירושלים, צוין הסכם רכישת מתקני חנייה מחברת אינטרפז טכנולוגיות בע"מ, לפברואר 2016 (כ-4 שנים מהמועד הקובע) דהיינו, ,התמורה הינה 716,500 ₪ בתוספת מע"מ עבור 14 מתקני חניה. דהיינו עלות של כ-60,000 ₪ למתקן המשמש 2 מקומות חניה.

במקרה שלנו, בהתאם להצעת המחיר שקיבל היזם מחברת אינטרפז בסך 178,600 אירו ל-3 מתקני החניה (כ-4 שנים לאחר המועד הקובע של ההצעה הקודמת לעיל) ובהתאמה לעליית המחירים בשוק אני מקבל את ההצעה שהתקבלה ואביא עלות זו בתחשיב העלות העודפת.

כמו כן, קיימות עלויות התאמה נוספות למתקן חניה, הכוללות חפירה, דיפון ופילוס, מוערכות ע"י שמאי המבקשת בסך של 137,600 ₪ כולל מע"מ (המהווה 3,200 ₪/מ"ר)

עלות הבניה למ"ר של חניון תת-קרקעי נכון למועד הקובע: עפ"י מחירון דקל (חודש יולי בשנת 2020) עלות הבנייה של חניון תת-קרקעי הינה 2,500 ₪/מ"ר ללא מע"מ והוצאות עקיפות. בהינתן הוצאות עקיפות בשיעור של כ- 15% מסך עלות הבנייה הישירה מתקבל אפוא עלות בנייה כוללת (ישירה + עקיפה) **של כ- 2,800 ₪/מ"ר**. היות וכך, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון עלות בנייה זו.

מנתונים אלו עולה כי עלות של שני מקומות החניה במתקן **מסתכמת בכ- 360,000 ₪** :
(311,000 ₪ =שווי מקום חניה 75,000 + מתקן 196,000 + חפירה 40,000)
לעלויות אלה מתווספות עלות רכישת גנרטור (45,000 ₪) + ספרינקלרים (100,000 ₪)
סה"כ 145,000 ₪ ל- 3 מתקני חניה, דהיינו כ-50,000 ₪ לכל מתקן) ← סך כ- 360,000 ₪.

על כן אני סבור כי קיימת עלות עודפת לחניה במתקן בגבולות של למקום חניה בהתאם לתחשיב להלן:

שווי מקום חניה רגיל	: 75,000 ₪
שווי מקום חניה במתקן	: 55,000 ₪ (75% משווי חניה רגילה)
עלות מקום חניה במתקן	: 180,000 ₪ (360,000/2 ₪)
עלות עודפת לחניה	**: 125,000 ₪**
סה"כ עלות עודפת	**: 750,000 ₪** (3 מכפילי חניה, שהפכו ל-6 מקומות חניה).

<u>מקדם שוליות לדירת הפנטהאוז:</u>

שמאי המשיבה בהתייחס לנושא של אי מתן מקדם שוליות בגין שטחים נרחבים לדירת הפנטהאוז, טען כי מקדם הקומה שנתן לקומות הפנטהאוס (1.08, 1.1 לקומה 9 ו10 בהתאמה) מראש היה נמוך ביחס למקדמים המקובלים ע"י שמאים מכריעים שהינם בין 1.25-1.3, כך שמתייתרת בעיניו הדרישה לתת גם מקדמי שוליות לשטחים מעל 120 מ"ר, שכן היא מתקזזת עם המקדם הנמוך שנתן לדירת הפנטהאוז בתחשיבו.

שמאי המבקשת אינו מסכים עם טענה זו, ומביא בחשבון בשומתו מקדם הפחתה לשוליות שטחים "נרחבים": 0.8 לשטח שבין 120 מ"ר ל-150 מ"ר ו- 0.7 מעל 150 מ"ר.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הכרעתי:

ישנם מס' מרכיבים המשפיעים על מקדם הצפיפות / השוליות, אולם, להבנתי, שני המרכיבים בעלי ההשפעה הניכרת ביותר הינם "פונקציית השוליות בין השטח הדירתי המתקבל בשני מצבי התכנון", לצד "פונקציית אזורי הביקוש", ואפרט.

ידוע שככל ששטח הדירה גדול יותר כך מקדם השוליות גבוה יותר. בנוסף לזאת, ידוע שלכל מיקום בארץ יש פונקציית ביקוש שונה, אזיי, ייתכן שבעיר מסוימת בדרום הארץ קיים ביקוש רב לדירות בנות 4 חדרים, בעוד שבעיר מסוימת בצפון הארץ קיים ביקוש רב לדירות בנות 6 חדרים ואף יותר (למשל באזור בעל אופי דתי/חרדי וכיו"ב).

לעניין הצפיפות: אציין, כי קיים קשר ישיר והדוק בין הגדלת הצפיפות לבין ירידה בערכי המקרקעין/קרקע, שכן גידול בצפיפות הדיור מפחיתה מרמת ההנאה והתועלות וכנגזרת מאיכות החיים של בעלי הזכויות.
במהלך השנים האחרונות נערכו הן בספרות המקצועית והן בקווים המנחים ומחקרי דלפי בחינת מקדמי שווי בין סוגי בינוי צמוד קרקע, בין חד לבין דו משפחתי, ובין רוויה ללא מסחר לבין רוויה עם קומת מסחר דבר המשתנה בהתאם למגוון פרמטרים, כגון, רמת ביקושים, כמות אוכלוסייה ברדיוס ביחס להיצע קרקע זמין לבניה, אופי והרכב האוכלוסייה, רמה סוציואקונומית, נגישות, אפשרויות בינוי, מאפייני המגרשים וכיו"ב.
נתונים אלו אשר חלקם פורסמו לציבור הרחב, משמשים, הלכה למעשה, כקווים מנחים עבור שמאי מקרקעין במסגרת עבודתם.

אומנם הבניין הנישום ביהודה הלוי הינו בניין בוטיק במרכז העיר, הנהנה מפרטיות של דירה בקומה, לעומת עסקאות ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים, **אך איני מקבל את כי נדרש לתת מקדם השבחה לשווי בגין צפיפות נמוכה**. לדעתי היא אינה מגדילה את השווי. הנוסחאות הישנות כגון נוסחת זרניצקי – אינן רלוונטיות להיום ועובדה לכך היא, שהדירות היקרות ביותר בשוק הן במגדלי דירות.

במצב החדש בהתאם להיתר הבניה ולתכנית נת/מק/89/229 ייבנו 8 יח"ד בשטח פלדלת של כ- 122 מ"ר ויח"ד פנטהאוז בשטח פלדלת של כ-186 מ"ר. ללא ספק מרכיב השוליות משמעותי בין דירות 4 חד' בשטח ממוצע עד 120 מ"ר לבין דירות גדולות.

כמו כן, בהתאם לבדיקתי הנרחבת של מחירי עסקאות ההשוואה במרכז העיר של דירות 4-5 חד' מחד, ושל דירות פנטהאוס 5-6 חד' בשטח מאידך, מתקבל פערים בין שני סוגי הדירות.

אני מקבל את טענת המבקשת כי יש לתת מקדם שוליות לדירות מעל 120 מ"ר. אביא בחשבון בתחשיבי הפחתה בגין שוליות לדירת הגג (בשטח שמעל 120 מ"ר).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חד'	שווי למ"ר	פער לגודל
8267/203	החשמונאים 4	29/11/2020	2,600,000	2020	151	5	₪ 17,219	11%
8267/203	החשמונאים 4	18/02/2021	2,180,000	2016	113	4	₪ 19,292	
8266/117	אליהו הגלעדי 3	05/01/2021	1,660,000	1985	150	5	₪ 11,067	11%
8266/117	פינס 12	06/02/2020	1,300,000	2005	105	4	₪ 12,385	
8260/224	ברודצקי 28	17/03/2021	3,660,000	2021	153	5	₪ 23,922	14%
8260/224	הגליל 28	12/06/2020	2,911,400	2021	105	4	₪ 27,728	

<u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים 5,300 ₪, בשומת המבקשת נקבע שווי בסך 5,000 ₪.

שמאי המשיבה התבסס בקביעתו על ניתוח עסקאות מכר של מבנים ותיקים המיועדים להריסה, עליהם קיימת תב"ע עם זכויות בניה להקמת בניין מגורים. כמו כן בתגובתו, חיזק את קביעתו על סמך החלטות שמאים מכריעים בסביבה.

מנגד שמאי המבקשת ניתח את אותם עסקאות השוואה, בהתאם לשטח הסחיר עפ"י היתרי הבניה שניתנו בפועל.

בחינת השווי בהתאם לעסקאות ההשוואה:

אני מקבל את הניתוח אותו עשה שמאי המבקשת לעסקאות המכר שאותם הציגה המשיבה, בהתאם לשטח הדירה הסחיר עפ"י תכניות ההיתר, אך לאחר שבחנתי את מכלול נתוני הצדדים, בדקתי בקפידה כל עסקת מכר, אליה הפנה שמאי המשיבה: בהתאם למועד הרכישה, אל מול התב"ע המאושרת ביום המכירה, אל מול היתרי הבניה, שבחלקם ניתנו שלא בסמוך למועד המכירה:

כדוגמת עסקת המכר מרחוב בארי 55, אשר נעשתה ב-2013 ושיקפה זכויות בניה של תב"ע נת/100/ש/1, כאשר תכנית 408-0387399, שהעניקה זכויות בניה נוספות ותוספת של 10 יח"ד (שינוי מ-13 יח"ד ל-23 יח"ד) הופקדה ואושרה למתן תוקף רק בשנת 2017, כ-4 שנים לאחר עסקת המכר ולכן שווי מ"ר מבונה אליו הגיע שמאי המבקשת בניתוח שהציג אינו רלוונטי כלל והעסקה אכן משקפת שווי מ"ר מבונה של כ-5,000 ₪ לשנת 2013.

עוד ניתן לראות בעסקת ההשוואה ברחוב איתמר בן אב"י 75, אשר עסקת המכר מיום 08/01/2021 והוצאת ההיתר היתה כ-10 חודשים לאחר מכן (עליה קיבלו תוספת יח"ד במסגרת שבס כחלון), כך שמדובר בשני אירועי מס שונים. עסקת המכר משקפת את זכויות הבניה בהתאם לתכנית המאושרת ולא בהתאם לשטחים שניתנו בהיתר בשלב מאוחר יותר.

בהתאם לעיל יש לבחון את השווי מתוך עסקאות ההשוואה מדירות חדשות בפרויקטים של תמ"א 38 הריסה ופינוי, שכן הן מביאות לידי ביטוי הן את מאפייני הנכסים בסביבה

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ואין בהן האפשרות שמחירן כולל פוטנציאל לתוספת שטחים עתידית. יצוין שהשכונה מאופיינת בפרויקטים רבים של התחדשות עירונית.

ולכן אבחן את השווי גם באמצעות חילוץ מ"ר מבונה מתוך עסקאות המכר (אותם הציג שמאי המבקשת במסמכים ששלח בתוספת לעסקאות נוספות שמצאתי כרלוונטיות) **של דירות יד שניה חדישות בסביבה**, מבניינים בעלי אופי דומה לנכס נשוא השומה, שווי המשקף שווי אמיתי יותר:

כמו כן, מצאתי כי העסקה מרחוב יהודה הלוי 20, אינה רלוונטית שכן מדובר בדירה ישנה בבנין של תמ"א 38/2 חיזוק מבנה משנות ה-70 ותוספת יח"ד על המבנה הקיים, לעומת שאר העסקאות אשר הינן פרויקטים של הריסה ובניה מחדש.

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	תמורה מוצהרת (₪)	שנת בניה	שטח	שטח מרפסת עודפת מעל 12 מ"ר	חד'	קומה	שווי למ"ר (₪)
8260/672	הר ציון 8	06/06/2019	2,430,000	2018	119	0	4	3/8	20,420
8260/112	יהודה הלוי 39	08/07/2020	1,900,000	2016	119	9	4	4/9	15,612
8260/255	ברודצקי 24	14/11/2019	2,060,000	2017	109	0	4	5/9	18,899
8260/225	ירושלים 26/ הגליל 13	26/02/2020	2,505,000	2017	117	0	4	2/9	21,410
8260/672	הר צין 8	03/02/2020	2,300,000	2018	116	68	4	ק	16,862
8260/223	ברודצקי 14	08/03/2020	2,538,000	2021	119	2	4	5/9	21,221
8260/225	ירושלים 26/ הגליל 13	14/07/2019	2,800,000	2017	129	5	5	8/9	21,456
8261/89	לבונטין 24	26/01/2020	2,150,000	2012	120	0	5	3/7	17,917
8260/224	ברודצקי 28	17/03/2021	3,660,000	2021	153	50	5	5/9	21,786
8260/224	ברודצקי 14	12/06/2020	2,550,000	2021	125	0	5	5/9	20,400
19,598	**ממוצע**								

הרווח היזמי אותו הביא שמאי המבקשת 20% מקובל עלי.

עלות בניה אותו הביא שמאי המבקשת בסך 8,500 ₪ למ"ר, שהינן גבוהות למדי.
בתחשיבי אביא עלויות בניה ברוטו, בגילום עלויות עקיפות המגלם שטחי שירות, בסך 8,000 ₪.

מ"ר בנוי	19,598 ₪
מע"מ 17%	16,751 ₪
רווח יזמי 20%	13,959 ₪
עלויות בניה	8,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	**5,959** ₪

** השווי לעיל הינו שווי המגלם מרפסת עודפת.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בחינת השווי בהתאם להחלטות שמאים מכריעים:

כמו כן גם בהחלטות שמאים מכריעים די בסמוך לנכס נקבעו שווים למבנים דומים (למגורים בלבד) בין 4,800 ₪ ל- 5,500 ₪ לשנים 2014-2016:

השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 8260/514,202 ברחוב הר ציון 8, קבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ₪ למועד קובע 17/02/2016.

השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 8260/516,300 ברחוב הר ציון 12, קבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,000 ₪ למועד קובע 29/10/2014.

השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 8260/52 ברחוב יהודה הלוי 41, קבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,800 ₪ למועד קובע 30/04/2014.

לאחר שבחנתי את ערכי השווי בשלושה אופנים בהתאם למפורט לעיל, ובהתאמה למועד קובע של שנת 2020 (כ-4 שנים לאחר קביעות אלו) של החלטות שמאים מכריעים לעיל **אני מוצא כי השווי בשומת המשיבה בסך של 5,300 ₪ למ"ר מבונה, מצוי בתחום הסבירות** ואף על הצד הזהיר, ולכן אאמצו בתחשיבי.

<u>שטח המרפסת העודפת:</u>

שמאי **המשיבה** חייב על מרפסת עודפת מעבר ל-12 מ"ר במקדם 0.5.

שמאי **המבקשת** אינו מקבל תוספת לשטח האקווי' שהציגה המשיבה למרפסות שמעל 12 מ"ר, לטענתו עסקאות השוואה הן לשווי פלדלת המגלמות מרפסות שחלק מהן מרפסות מעל 12 מ"ר. השמאי ערך גם תחשיב חלופי בתוספת השטחים האלו אך טען כי מקדם המרפסת הראוי הינו 0.2 ובטח שלא 0.5 כפי שהציגה המשיבה.

<u>הכרעתי:</u>

בבדיקת קפדנית שעשיתי של עסקאות ההשוואה אל מול השטחים הרשומים בהיתרי הבניה מצאתי כי רוב העסקאות הינן לדירות עם מרפסת של 12 מ"ר בלבד, למעט כמה בודדות. כמו כן קיים פער של כ-3% בין שווי המגלם מרפסת לעומת שווי שאינו מגלם מרפסת. השווי בסך 5,300 ₪ שנקבע לעיל, הינו נמוך משמעותית מהשווי בניתוח העסקאות המוצגות בטבלה לעיל (גם כאשר חילצתי שווי מ"ר מבונה בהתאם לשטח אקווי' הלוקח בחשבון מרפסות מעל 12 מ"ר).

ולכן בהתאם לנאמר, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה חלקית ובתחשיבי כן אביא בחשבון שטח אקווי' של המרפסות מעבר ל-12 מ"ר. יחד עם זאת, אני מקבל גם את טענת המבקשת כי המקדם שניתן 0.5 גבוה מידי ובתחשיבי אתן מקדם 0.3 לשטחים אלו בלבד.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>מצב קודם:</u>

מצב קודם			
קומה	**עיקרי**	**מקדם קומה**	**סה"כ אקווי'**
1	109	0.9557	104.2
2	109	0.9702	105.8
3	109	0.985	107.4
4	109	1	109
5	109	1.015	110.6
6	109	1.030	112.3
סה"כ	654		649.2
שווי למ"ר			₪ 5,300
שווי מצב קודם			**₪ 3,440,851**

<u>מצב חדש:</u>

מצב חדש				
קומה	**עיקרי**	**מרפסת עודפת**	**מקדם קומה**	**סה"כ אקווי'**
1	109.74	8.82	0.9557	107.4
2	109.74	15.51	0.9702	111.0
3	109.74	17.21	0.985	113.2
4	109.74	8.82	1	112.4
5	109.74	8.82	1.015	114.1
6	109.74	8.82	1.030	115.8
7	109.74	6.37	1.046	116.8
8	109.74	2.82	1.061	117.4
9	107.64		1.077	116.0
10	66.4	58.28	1.093	91.7
סה"כ שטח אקווי'				1115.6
שטח עיקרי לדירת הפנטהאוז בקומה ה- 10				**66.4**
שטח עיקרי לדירת הפנטהאוז 10+9 (עד 120 מ"ר)				**12**
שטח שולי לדירת הפנטהאוז (150-120)- במקדם 0.8				**24**
שטח שולי לדירת הפנטהאוס (מעל 150)- במקדם 0.7				**16.4**
סה"כ דירת פנטהאוז בקומה 10 מתואם שוליות				**52.7**
הפרש שוליות לגודל				13.7
סה"כ מ"ר אקווי'				**1102.0**
שווי למ"ר				₪ 5,300
שווי מצב חדש				**₪ 5,840,364**
עלות עודפת לחניה				₪ 750,000
שווי חדש בניכוי עלות עודפת לחניה				**₪ 5,090,364**

<u>השבחה</u>

מצב חדש	₪ 5,090,364
מצב קודם	₪ 3,440,851
השבחה	**₪ 1,649,512**
היטל השבחה	**₪ 824,756**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקה 112 (מחצית דרומית) בגוש 8260, רחוב יהודה הלוי 39, נתניה בדרך של מימוש זכויות חלקי בדרך של בקשה להיתר, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע
נת/מק/89/229	23/03/2020	₪ 1,649,512	₪ 824,756

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההכרעה.

ניתנה היום 02/02/2023

ולראיה באתי על החתום,



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com