שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 8 פברואר, 2016
מספר מינוי: 1622-2016
מספרנו: 642.שומה מכרעת

לכבוד

המבקשת, נגר כדורי וזמירה בע"מ
באמצעות השמאי
מר אופיר ליברמן
בדוא"ל ophir@maskal.co.il
א.ג.נ.,

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב יהוד
באמצעות השמאי
מר אמיר דרור
amir.dror2@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה– מגרש 110 בתכנית יד/6177, חלקות 31, 32 בגוש 6692
דרך העצמאות 39-41, יהוד-מונוסון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 27.12.16 קיימתי דיון בנוכחות מר אופיר ליברמן - שמאי מטעם המבקשת, לאחר המתנה לשמאי המשיבה, מר אמיר דרור, שבעקבותיה ביקש טלפונית לנהל את הדיון בהיעדרו. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים. לאחר הדיון, שמאי המשיבה העביר את תגובתו לפרוטוקול.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה: אישור בקשה להקלה.

2. **תאריך קובע לשומה:**

18.11.14 - מועד אישור ההקלה.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 05.02.17.

4. **פרטי הנכס:**

מהות	מגרש לבנייה רוויה	
גוש	6692	
חלקות	31	32
שטח רשום של החלקות	863 מ"ר	1,296 מ"ר
מגרש	110 (לפי תכנית יד/6177)	
שטח מגרש במ"ר	2,345 מ"ר (בהתאם לתכנית הבקשה להיתר)	
זכויות משפטיות	בעלות	
מיקום	דרך העצמאות 39-41, יהוד מונוסון	

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברה הצפוני של דרך העצמאות ומעברו המערבי של רחוב חתוכה סעדיה, בדרום יהוד-מונוסון.

דרך העצמאות הינה מרכזית, דו סטרית, דו נתיבית, מקשרת בין רחוב ויצמן ממזרח לבין שדרות בגין ממערב.

רחוב סעדיה חתוכה הינו דו סטרי, מקשר בין דרך העצמאות מדרום לבין רחוב קדושי מצרים מצפון.

המתחם בו ממוקם הנכס מאופיין בבתי מגורים ותיקים מבניה רוויה ותיקה (מצפון), לצד מבנים המשלבים שימושי מלאכה, משרדים ומסחר (מדרום).

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 הנכס הנדון מהווה מגרש ששטחו הכולל 2,345 מ״ר (לרבות שני שפ״פים, ממזרח וממערב למגרש המגורים בשטח של 902 מ״ר, כאמור בס׳ 7 להלן). המגרש בעל צורה דמוית מלבן עם פינה קטומה (בצידו הדרום מזרחי), פונה בחזית דרומית בת כ-70 לדרך העצמאות ובחזית מזרחית בת כ-27 מ׳ לרחוב סעדיה חתוכה. הטופוגרפיה מישורית.

גבולות המגרש כדלקמן:

מצפון- מבנים חד קומתיים מבניה ותיקה.

מדרום- דרך העצמאות ומעברה מבנה משרדים בגובה 4 קומות מעל חזית מסחרית. ומבנה חד קומתי המשמש למלאכה.

ממערב- מגרש ריק המתוכנן לבניה רוויה.

ממזרח- רחוב סעדיה חתוכה ומעברו מבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות על עמודים.

6.2 נכון למועד הביקור בנכס, על המגרש ממוקמים מספר מבנים ותיקים, חד ודו קומתיים, המתוכננים להריסה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני</u>**:

תכנית מס' יד/6177, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5955 מיום 24.05.09.

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

המגרש שבנדון מהווה את מגרש 110 בייעוד "מגורים מיוחד". שטח המגרש הכולל הינו 2,345 מ"ר, מתוך זה 1,443 מ"ר למגורים (110 א'), 524 מ"ר לשפ"פ (110 ב') ו-378 מ"ר לשפ"פ (110 ג').

תותר בנית מחסנים בשטח שלא יעלה על כ-8 מ"ר ליח"ד. מספר המחסנים בבניין לא יעלה על מספר יחידות בבניין. כל מחסן יוצמד ליח"ד בבניין. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים, למעט קומת קרקע.

תותר הקמתם של מספר מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש הצדדיים והאחוריים בקו בנין 0 ובלבד שגובה תקרתו לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס בינוי הקרקע הסופי. יותרו מרתפים לצרכי חניה, מחסנים ומערכות טכניות מתחת לשפ"פ.

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

תותר בליטה עד 2 מ' מקו בניין למרפסות, בתחומי המגרש בלבד.

הגובה המרבי המותר לבניה הינו 86 מ' מעל פני הים.

הוראות בניה:

מספר יח"ד -	60
מספר קומות -	15 + קומת קרקע
שטח עיקרי עילי -	7,200 מ"ר
שטח שירות עילי -	2,700 מ"ר
שטח מתחת לקרקע -	בגבולות כל המגרש (כולל השפ"פים) לצרכי חניה, מחסנים ומתקנים טכניים

קו בניה מדרך העצמאות הינו 2.5 מ' ומרחוב חתוכה סעדיה - 4 מ'.

בנספח הבינוי והפיתוח (מנחה) מסומנות על הקרקע 21 חניות בשפ"פ המזרחי (מגרש 110 ב') ו-7 חניות בשפ"פ המערבי (מגרש 110 ג'). בחתך עקרוני המופיע בתשריט התכנית מסומנות שתי קומות מרתף במגרש הנדון.

בטבלת מאזן החניה בנספח התנועה והחניה לתכנית מצוין כי נדרשות 78 חניות.

היצע החניה הינו 72 חניות לפי החלוקה כדלקמן:
בק"ק – 10 חניות רגילות + 5 חניות אחוריות.
במרתף – 46 חניות רגילות + 11 חניות אחוריות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1 ועדת המשנה בישיבתה מס׳ 2014012 מיום 18.11.14 החליטה לאשר בתנאים[1] בקשה להיתר מס׳ 20130231 להקמת בניין משותף חדש בן 14 קומות + קרקע + קומת מרתף. 70 יח״ד כולל הקלה במספר יח״ד (תוספת 10 יח״ד, מ-60 יח״ד ל-70 יח״ד).

להלן השטחים המבוקשים לבניה:

קומה	שטח עיקרי במ״ר	שטחי שירות במ״ר							סה״כ הבניין במ״ר	מרפסת במ״ר	מרפסת מקורה במ״ר
		ק״ע מפולשת	מבואות וח. מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות	מקלט	סה״כ			
חניון 2-			29.01	1,381.43	235.24	111.39		1,757.07	1,757.07		
חניון 1-			30.80	1,464.54	222.79	87.56		1,805.69	1,805.69		
קרקע	364.39	60.58	155.12		21.83	3.77	25.02	266.32	630.71		24.7
1	391.40		79.16			3.77	62.45	145.38	536.78	27.69	40.76
2	485.95		76.65			3.77	62.45	142.87	628.82		72.73
3-10	4,096.08		616.8			30.16	499.92	1,146.88	5,242.96		588.88
11	484.52		77.21			3.77	62.45	143.43	627.95	37.90	71.57
12	484.81		76.60			3.61	62.48	142.69	627.50		71.54
13	484.62		77.30			3.61	62.45	143.36	627.98	58.93	12.61
14	391.40		61.59				37.57	99.16	490.56	202.48	
15			26.88			26.35		53.23	53.23		
סה״כ	**7,183.17**		**1,307.12**	**2,845.97**	**479.86**	**277.76**	**874.79**	**5,846.08**	**13,029.25**	**327.00**	**882.79**

בתשריט הבקשה להיתר מצוין כי חישוב החניות הינו לפי 1.3 חניות ליח״ד עבור 60 יח״ד ולפי 2 חניות ליח״ד עבור 10 יח״ד.

בסה״כ מספר חניות דרוש ומוצע הינו 98 בהתאם לחלוקה כדלקמן:
בקומת הקרקע מסומנות 18 חניות.
בקומת חניון 2 מסומנות 46 חניות (כולל 10 כפולות) ושטח הקומה 1,377.97 מ״ר.
בקומת חניון 1 מסומנות 34 חניות (כולל 4 כפולות) ושטח הקומה 1,462.52 מ״ר.

8.2 ועדת המשנה בישיבתה מס׳ 2016004 מיום 22.02.16 החליטה לאשר בתנאים בקשה להיתר מס׳ 20130231. הקמת בניין משותף חדש בן 14 קומות + קרקע + שתי קומות מרתף. 70 יח״ד הכולל הקלה במספר יח״ד. התנאים לבקשה הינם כפי שצוינו בבקשה מיום 18.11.14.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 31 בגוש 6692 בשטח 863 מ״ר. בחלקה רשומות 4 תתי חלקה בבעלות פרטיים. כמו כן, רשומה הערת אזהרה לטובת נגר כדורי וזמירה בע״מ

חלקה 32 בגוש 6692 בשטח 1,296 מ״ר ובה רשומות 4 תתי חלקה בבעלות פרטיים.

[1] בין יתר התנאים לאישור הבקשה, נספח חניה חתום על ידי יועץ תנועה של העירייה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקשת:

ההשבחה הגולמית מהווה הפחתת שטח שולי בדירות המותרות בתכנית והפיכתו לשטח עיקרי בדירות הנוספות.

שמאי המבקשת מקבל את מקדמי התרומה שבשומת שמאי המשיבה (0.15 בגין ביטול מקדם שוליות[2] ו-0.1 בגין הפחתת שטחי מחסנים ומרפסות).

השטח העיקרי הממוצע ליח״ד ב״מצב קודם״ הינו 120 מ״ר וב״מצב חדש״ 103 מ״ר.

השטח הממוצע למרפסת ליח״ד הינו 12.6 מ״ר (לפי שמאי המשיבה) ומקדם השוליות חושב לפי 0.25.

בנוגע למחסנים, לטענת שמאי המבקשת נוספו 7 מחסנים ולא 10 כפי שחושב ע״י שמאי המשיבה, שכן לא לכל הדירות הוצמד מחסן. השטח הממוצע למחסן ליח״ד הינו 7.16 מ״ר. בהתאם לתכנית שחלה ב״מצב קודם״, הותרה הקמת מחסן בשטח 8 מ״ר. לפיכך, הופחת השטח הממוצע למחסן. שמאי המבקשת מקבל את מקדם השוליות של 0.5, כפי שנקבע ע״י שמאי המשיבה.

חניות - בשלב מאוחר לבקשה להיתר שאושרה ביום 18.11.14, דרשה המשיבה להכשיר קומת מרתף נוספת (-2), אשר גרמה לעלויות נוספות שיש להביאן בחשבון. בתקנון תכנית יד/6177 נקבע תקן חניה לפי 1.3 מקומות חניה ליח״ד. אולם, לגביי הדירות הנוספות, על אף ששטחן קטן יותר, נדרשה המבקשת להכשיר מקומות חניה לפי תקן של 2 מקומות חניה ליח״ד ובסה״כ 20 חניות. התכנון כפי שצוין בתכנית ההגשה המקורית (לרבות בגין ההקלה), בו סומנו החניות במפלס הקרקע ובמרתף חניה אחד גדול, נדחה ע״י המשיבה והמבקשת נדרשה להפחית את מספר מקומות החניה במפלס הקרקע ולהקטין את שטח קומת המרתף. משכך, נדרשה לבנות מרתף חניה נוסף במפלס 2- עבור 46 מקומות חניה. בניית מרתף החניה הנוסף גרמה לתוספת של 3,000 ₪ למ״ר מרתף + עלויות נוספות ובסה״כ 5,100,000 ₪, בהתאם לחוו״ד הנדסית מאת אינג׳ טוביה דגן מיום 14.11.16. שמאי המבקשת ציין כי גם אם היו נסיבות נוספות לדחיית מרתף חניה אחד, לכל הפחות יש להתחשב בהוצאות העודפות להכשרת מקומות חניה עבור 10 יחידות הדיור הנוספות. שמאי המבקשת הביא בחשבון מטעמי זהירות ולאור תרומת תוספת החניות, 80% מהעלות הנ״ל בגין שטח ״נטו״ ל-20 מקומות חניה שנדרשו בגין תוספת 10 יח״ד.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

בקביעת השווי התבסס שמאי המבקשת על ניתוח 23 עסקות מכר שנערכו בין השנים 2014-2015 בדירות מגורים בסביבה (חלקות 7, 11, 22, 27, 36, 40, 69 בגוש 6692) מהן הסיק כי שווי בנוי, ללא מע״מ, הינו כ-14,177 ₪ למ״ר. היתרה לקרקע בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (6,750 ₪ / מ״ר לשיווק, מגלם שטחי שירות) מסתכמת בכ-5,000 ₪ למ״ר מבונה בסיסי.

[2] מגלם עלויות בניה נוספות נדרשות בגין חדרים רטובים ומטבחים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוסף, לאור מיקום הנכס באזור נחות בעיר, בו משולבים שימושי מסחר, משרדים ותעשייה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% לשווי הבסיסי.

בגין הדירות "הכלואות", אשר ממוקמות כדירה חמישית בכל אחת מהקומות 3-10, יש להביא בחשבון הפחתה לכלל הקומה.

לאור האמור לעיל, קבע שמאי המבקשת, מטעמי זהירות, שווי של 4,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
שטח מושבח בגין שוליות	1,030 מ"ר	0.15 בגין ביטול שוליות ו-0.9 בגין ביטול מחסן ומרפסת	139 מ"ר
תוספת מחסנים	50 מ"ר	0.5	25 מ"ר
תוספת מרפסות	126 מ"ר	0.25	31.5 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי			195.5 מ"ר

ההשבחה הגולמית (195.5 מ"ר * 4,500 ₪) -	879,750 ₪
ניכוי תוספת עלות מרתף חניה -	(623,000 ₪)[3]
ההשבחה -	**78,000 ₪**

10.2 טענות שמאי המשיבה:

ההקלה אפשרה תמהיל דירות בבנין באופן שבו שטח ממוצע של יח"ד הינו כ-103 מ"ר ליח"ד, בתוספת מרפסות, חניות ומחסנים. התכנון החדש יעיל יותר והופך שטח שולי לשטח גרעיני.

בחישוב מקדם התרומה להקלה התבסס שמאי המשיבה על שומה מכרעת במגרש 104/א הסמוך, בו התבקשה הקלה לתוספת 10 יח"ד ונקבעה תרומה במקדם 1.15 + תוספת שטחי מחסנים ומרפסות.

תוספת שטח למחסנים בהתאם לבקשה להיתר משקפת 6.5 מ"ר בממוצע ליח"ד ותוספת מרפסות משקפת 12.6 מ"ר בממוצע ליח"ד.

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי מתוכננות דירות "כלואות" במרבית הקומות, בדומה לתכנון אשר הובא בחשבון בשומה המכרעת במגרש 104/א.

חניה - במענה לטענת שמאי המבקשת לעלות עודפת בגין מרתף חניה, השיב שמאי המשיבה, כי שטח המרתפים המתוכנן זהה בשני מצבי התכנון וחלוקתו לשטחי מחסנים וחניות הותאמה לתכנית הבקשה, כלומר ללא תוספת 10 יח"ד שעסקינן במקרה הנדון.

[3] 623,000 ₪ = 0.8 * (1,637 מ"ר שטח מרתף חניה נוסף / 250 מ"ר שטח נטו) * 5,100,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בתכנון הקודם המחסנים היו גדולים יותר ובמקומם תוכננו החניות הנוספות. כמו כן, עלות הקמת הפרויקט אינה מתייקרת בכל הקשור בתת הקרקע וכי אם קיימת עלות יתר בשטחים העיליים בשל ההקלות, הרי שהיא באה לידי ביטוי בתחשיב שבוצע בשומה המכרעת במגרש 104/א עליו התבסס שמאי המשיבה.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

בהתאמה למועד הקובע ממועד השומה המכרעת במגרש 104/א, קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה של 5,500 ₪. שמאי המשיבה ציין כי שווי יח״ד בשטח 125 מ״ר + מרפסת הינו 2,000,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

התרומה בגין הפיכת שטח שולי לגרעיני:	
שטח דירה ממוצעת בקומות -	103 מ״ר
תוספת יח״ד -	10
סה״כ שטח מושבח -	1,030 מ״ר
מקדם ביטול מרפסת ומחסן -	0.9
מקדם ביטול שוליות -	0.15
התרומה (5,500 ₪ * 1,030 מ״ר * 0.9 * 0.15) -	764,770 ₪
התרומה בגין תוספת מחסנים:	
שטח מחסן ממוצע ליח״ד -	6.5 מ״ר
מקדם מחסן -	0.5
תוספת שטח אקו׳ (6.5 מ״ר * 0.5 * 10 יח״ד) -	32.5 מ״ר
התרומה (32.5 מ״ר * 5,500 ₪) -	178,750 ₪
התרומה בגין תוספת מרפסות:	
שטח מרפסות ממוצע ליח״ד -	12.6 מ״ר
מקדם מרפסת -	0.4
תוספת שטח אקו׳ (12.6 מ״ר * 0.4 * 10 יח״ד) -	50.4 מ״ר
התרומה (50.4 מ״ר * 5,500 ₪) -	277,200 ₪
ההשבחה הכוללת מאישור ההקלה -	**1,220,720** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

מהות	שמאי מבקשת	שמאי משיבה
שטח מושבח בגין שוליות	1,030 מ״ר (10 יח״ד * 103 מ״ר)	
מקדם תרומה בגין ביטול שוליות וביטול מחסן ומרפסת	0.15 לשוליות * 0.9 לביטול מחסן ומרפסת	
שטח ממוצע למרפסת ליח״ד	12.6 מ״ר (בגין 10 יח״ד)	
מקדם שוליות למרפסת	0.25	0.4
שטח ממוצע למחסן	7.16 מ״ר (בגין 7 יח״ד)	6.5 מ״ר (בגין 10 יח״ד)
מקדם שוליות למחסן	0.5	
תוספת שטח אקוויוולנטי	195.5 מ״ר	221.95 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,500	₪ 5,500
עלות עודפת למרתף חניה שני בגין תוספת 10 יח״ד	(₪ 623,000)	אין להביא בחשבון
ההשבחה	**₪ 78,000**	**₪ 1,220,720**

11. **<u>הכרעה</u>:**

הכרעה בנוגע לערכי השווי תפורט בפרק 13 להלן.

מהות ההשבחה הינה הקלה לתוספת 10 יח״ד (מ-60 ל-70).

שמאי הצדדים התבססו על מקדם תרומה זהה אותו הכפילו בשטח השולי בלבד ולא בכלל השטחים העיקריים אשר תרומתם לשווי עולה. שמאי הצדדים התבססו על שומה מכרעת שנערכה במגרשים 104 ו-106 בתכנית הנדונה (חלקות 53-50 בגוש 6692). מעיון בשומה המכרעת עולה, כי בכל אחד מהבניינים בהן היו 60 יח״ד התבקשה הקלה לתוספת 4 יח״ד, כאשר השטח לשיווק הממוצע ליח״ד קטן מ-132 מ״ר ל-125 מ״ר וללא הסבר למקדם. לפיכך, בחנתי בנוסף נתוני השוואה ישירים.

ב״מצב הקודם״, השטח העיקרי המבוקש הינו 7,183.17 מ״ר אותו ניתן לנצל עבור 60 יח״ד. דהיינו 119.72 מ״ר ליח״ד + ממ״ד, המהווה דירות ממוצעות של 5 חדרים (עד 6 חדרים) בשטח של כ-132 מ״ר. ב״מצב חדש״ בחלוקה ל-70 דירות מתקבלות דירות ממוצעות של 102.617 מ״ר ליח״ד + ממ״ד. דהיינו, דירות ממוצעות של 4 חדרים (עד 5 חדרים) בשטח של כ-115 מ״ר.

באומדן ההשבחה יש לבחון האם קיימת תרומה שולית בשטחי הבנייה, תוך התחשבות בעלות הבנייה המוגדלת לאור הקטנת שטח דירה ממוצע ובהשפעת הגדלת הצפיפות בבניין. יצויין כי בשיטת בחינת נתוני ההשוואה הישירים מגולמת בערך למ״ר תרומת מחסנים ומרפסות ועל כן, על אף הסכמת הצדדים ביחס להשבחה הנובעת מהן, בשיטה זו מגולמת ההשבחה הנובעת מהתוספת שלהם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

להלן הניתוח תוך התחשבות בעלות הבניה המוגדלת:

<u>עסקות מכר בדירות בהרצל 8 (חלקה 40 בגוש 6692)</u>:

מועד מכר	שטח במ"ר	קומה	מחיר מוערך במס שבח ב-₪	תמורה למ"ר ב-₪
05.01.15	150	10	2,201,144	14,674
25.03.15	150	11	2,195,830	14,639
31.03.15	150	8	2,151,250	14,342
ממוצע 150 מ"ר		**9.7**		**14,552**
19.05.15	125	6	1,945,900	15,567
24.09.15	125	10	2,020,900	16,167
29.03.15	125	4	1,970,900	15,767
11.12.14	125	3	1,911,100	15,289
05.01.15	125	10	2,038,312	16,306
27.01.15	125	13	2,006,000	16,048
05.02.15	125	11	1,951,807	15,614
18.03.15	125	3	1,842,000	14,736
21.12.15	125	3	1,840,850	14,727
14.12.15	125	8	2,015,850	16,127
ממוצע 125 מ"ר		**7.1**		**15,635**
19.10.14	120	7	1,800,000	15,000
13.07.15	120	2	1,876,900	15,641
15.03.15	120	9	1,929,900	16,083
29.03.15	120	8	2,025,900	16,883
05.04.15	120	8	1,960,900	16,341
27.05.15	120	7	1,840,000	15,333
ממוצע 120 מ"ר		**6.8**		**15,880**
23.06.15	100	6	1,780,900	17,809
09.08.15	100	12	1,870,000	18,700
10.05.15	100	9	1,730,900	17,309
17.02.15	100	9	1,516,230	15,162
31.03.15	100	2	1,757,900	17,579
17.02.15	100	3	1,455,700	14,557
11.03.15	100	4	1,734,000	17,340
18.02.15	100	7	1,710,000	17,100
11.03.15	100	2	1,699,000	16,990
20.01.15	100	5	1,738,090	17,381
07.12.14	100	11	1,835,000	18,350
07.12.14	100	3	1,717,736	17,177
ממוצע 100 מ"ר		**6.1**		**17,121**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

עסקות מכר בדירות בדרך העצמאות 45 (חלקה 36 בגוש 6693):

מועד מכר	שטח במ"ר	קומה	מחיר מוערך במס שבח ב-₪	תמורה למ"ר ב-₪
17.02.15	129	11	2,028,000	15,721
19.03.15	128	9	1,970,000	15,391
27.03.15	128	8	1,960,000	15,313
05.05.15	128	10	1,916,000	14,969
02.07.15	128	10	1,905,000	14,883
ממוצע 128 מ"ר		**9.6**		**15,255**
11.06.15	111	2	1,584,000	14,270
18.06.15	111	3	1,726,000	15,550
02.06.15	111	1	1,605,000	14,459
19.05.15	111	4	1,683,000	15,162
23.07.15	108	11	1,705,000	15,787
27.05.15	108	10	1,660,000	15,370
14.12.15	107	13	1,747,000	16,327
07.05.15	107	4	1,627,000	15,206
27.01.15	106	6	1,600,000	15,094
03.05.15	105	2	1,535,000	14,619
17.05.15	105	2	1,524,000	14,514
03.06.15	105	6	1,675,000	15,952
ממוצע 108 מ"ר		**5.3**		**15,193**
ממוצע 108 מ"ר מתואם קומות עליונות		**8.8**		**15,557**
31.05.15	100	2	1,529,000	15,290
15.11.15	100	12	1,722,000	17,220
10.06.15	100	4	1,660,000	16,600
20.12.15	100	1	1,684,000	16,840
ממוצע 100 מ"ר		**4.75**		**16,488**

מן האמור לעיל, עולה כי קיימת שוליות של כ-5.5% מדירות בשטח 120-128 מ"ר לעומת דירות 100 מ"ר, בהתאמה לקומות ובהתאמה לפער של 17 מ"ר בנשוא השומה. שיעור הפער בשווי מ"ר קרקע מבונה (מבסיס של 15,835 ₪ למ"ר בנוי ב"מצב חדש" ו-15,000 ₪ ב"מצב קודם"), בניכוי מע"מ (18%), יזמות (15%) ועלות בניה (לפי 6,600 ₪ למ"ר, המגלם שטחי שירות וחניה במרתף ב"מצב חדש" ו-6,245 ₪ למ"ר ב"מצב קודם", בהתאם לפער בעלות לפי מצגת "דקל" לעלות בניה פוחתת בהתאם לגודל דירות שהוצגה בנכס שמאים 2014) הינו כ-5.4%. התרומה בהתחשב בהגדלת הצפיפות בבניין, בהיות חלק מהדירות ב"מצב חדש" כלואות ובשיעור המחסנים ממספר כלל יחידות הדיור, הינה בשיעור של 4% לכלל השטח העיקרי המבוקש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לאור האמור לעיל, בכפוף למיקום הנכס הנדון, אופי הבינוי המבוקש, עלויות הבניה הנוספות פר מ״ר והשטח הממוצע בשני מצבי התכנון, מקדם תרומה יחושב על ידי בשיעור 4% לשווי הקרקע לכלל השטחים העיקריים, אשר תרומתם לשווי עולה. תרומה זו משקפת מקדם תרומה של כ-0.28 בהכפלתו בשטח השולי בלבד.

לפיכך, תוספת השטח האקוויוולנטי (7,183.17 מ״ר * 0.04) - 287 מ״ר

<u>חניות</u>-

מעיון בהוראות תכנית יד/6177 עולה כי החניה הנדרשת הינה מינימום של 1.3 חניות ליח״ד. בנספח הבינוי והפיתוח מסומנות שתי קומות מרתף במגרש הנדון ומסומנות על הקרקע כ-28 חניות (בתחומי השפ״פים). בטבלת מאזן וחניה בנספח התנועה והחניה לתכנית מצוין כי נדרשות 78 חניות והיצע החניה במגרש הינו 72 חניות, כאשר בקומת הקרקע 15 חניות והיתרה במרתף.

מעיון בפרוטוקול ועדת המשנה מיום 18.11.14 עולה, כי במפרט השטחים להיתר צוינו שתי קומות מרתף.

מביקור שערכתי במשרדי המשיבה עולה, כי הדרישה לתקן של 2 מקומות חניה עבור יחידות הדיור הנוספות נבעה מדרישת מחלקת ההנדסה. במגרשים 104 ו-106 בהן נערכה שומה מכרעת כאמור לעיל, התבקשה תוספת 4 יח״ד בכל בניין לפי תקן 1.3 מקומות ליח״ד. כמו כן, באחד המגרשים בו 64 יח״ד הוקמו שתי קומות מרתף ובמגרש שני בו 64 יח״ד הוקמו 3 קומות מרתף (קומה תחתונה חלקית).

לאור האמור לעיל, הנני בדעה כי בשני מצבי התכנון נדרשו שתי קומות מרתף. עם זאת, שווי השוק מגלם תקן חניה לפי 1.3 מקומות ליח״ד ומשכך יש להביא בחשבון עלות עודפת (בניכוי תרומה לחניה שניה ליח״ד). תרומת חניה שניה במקדם 0.2 כפי שהביא בחשבון שמאי המבקשת מקובלת עלי. לפיכך, קיימת תוספת של 7 חניות עודפות לתקן של 1.3 עבור תוספת 10 יח״ד.

להלן חישוב עלות העודפת לחניה הנוספות[4]:

7 חניות * 35 מ״ר ברוטו לחניה * 2,500 ₪ (לפי מחירון דקל כולל העמסות) * 0.8 ניכוי תרומת חניה שניה = 490,000 ₪

[4] לא התחשבתי בחוות הדעת ההנדסית, שכן נערכה למועד מאוחר ולמחירון דקל בבנייני משרדים ולא למגורים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור ההקלה לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין בדרך העצמאות ביהוד.

12.3.2 שטח המגרש והטופוגרפיה.

12.3.3 המצב התכנוני "הקודם" והחדש", בכפוף לתכנית הבקשה להיתר ולהקלה.

12.3.4 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע להקלה.

13. **<u>תחשיב:</u>**

כאמור בניתוח השוליות לעיל וטבלאות העסקאות שווי מ"ר בנוי ב"מצב קודם" בהתחשב בהיות השטחים שוליים הינו 15,000 ₪ ובניכוי מע"מ ועלות בניה כאמור לעיל מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של 4,810 ₪.

תחשיב ההשבחה:

4,810 ₪ * 287 מ"ר אקוויוולנטי -	1,380,470 ₪
ניכוי עלות עודפת -	(490,000 ₪)
ההשבחה -	**890,470 ₪**

14. **<u>שומה</u>**:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין ההקלות המבוקשות מסתכם בסך כדלקמן:

מהות	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
הקלות	890,470 ₪	445,235 ₪	18.11.14

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net