דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 4 במרץ 2024

מספר מינוי: 2945-2022

לכבוד

יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ
ע"י ה"ה ישי שפאן ואביב גלעד, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתכנון ובנייה נתניה
ע"י מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 9042 חלקה 62

מגרש 1007 עפ"י תכנית נת/מק/20/401/א/1

רחוב נתן יונתן 14

שכונת עיר ימים, נתניה

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 06/06/2023 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית מס' 408-0567396 (נת/מק/20/401/8/א/36), כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20200012/3.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	9042
חלקה	-	62
מגרש	-	1007 עפ"י תכנית נת/מק/20/401/א/1
שטח חלקה רשום	-	7,473 מ"ר
מהות הנכס	-	מגרש בבנייה המיועד להקמת 2 בניינים למגורים בני 21 קומות
כתובת	-	רח' נתן יונתן 14, שכונת עיר ימים, נתניה.

4. **<u>מועד קובע</u>**

תכנית	מועד קובע
408-0567396 (נת/מק/20/401/א/36)	15/03/2019

5. **<u>דיון</u>**

ביום 28/08/2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: ה"ה אפרים מרגלית ותום לייביקר – שמאי המשיבה, מר ישי שפאן – שמאי המבקשת, ומר רועי שיחור ממשרדי.

סיכום דיון נשלח אל הצדדים ביום 28/08/2023.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת, בין היתר, בשומתו של מר אפרים מרגלית, מיום 28/09/2022 (מס' נת/3663); ובמסמך תגובה לשומת המבקשת, מיום 20/08/2023 (מס' נת/3663).

עמדת המבקשת מפורטת, בין היתר, בשומתם של מר ישי שפאן ומר אביב גלעד, מיום 25/06/2022 (מס' 4932); מסמך התייחסות לתגובת שמאי המשיבה, מיום 27/08/2023; ותכתובת מייל, מיום 27/08/2023, על צרופותיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור עצמאי בנכס נערך ע"י החו"מ ביום 05/01/2024.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מהווה את מגרש 1007 עפ"י תכנית נת/מק/20/401/א/1 המיועד להקמת שני בנייני מגורים, והידוע כחלקה 62 בגוש 9042, ברחוב נתן יונתן 14, שכונת עיר ימים, בנתניה (להלן: "הנכס").

שכונת עיר ימים ממוקמת בסמיכות לחוף הים ומאופיינת בבנייה חדשה של רבי קומות למגורים לצד מגרשים למלונאות ונופש ושטחים לא מבונים.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

שדרות ניצה הינו רחוב חד-סטרי במרביתו (למעט בקטע קצר בחלקו הדרומי בו הוא דו-סטרי), המחבר בין הרחובות שלמה המלך והמלכים מצפון לכיכר נתנזון מדרום.

החלקה בעלת צורה הנדסית דמוית מלבן, בשטח רשום של 7,473 מ"ר, פונה בחזית המערבית לרחוב נתן יונתן, ובחזית המזרחית לרחוב ישראל פוליאקוב.

בתחום החלקה מתוכננת הקמתם של שני בנייני מגורים בני 21 קומות ו-120 יח"ד.

במועד הביקור, הנכס מצוי בשלבי בנייה.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 20/12/2022:

- גוש: 9042
- חלקה: 62
- שטח רשום: 7,473 מ״ר
- בעלות: מדינת ישראל
- חכירה: יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע״מ, בשלמות.

9.2 בהתאם לחוזה חכירה מהוון, מיום 09/05/2011, אשר נחתם בין מנהל מקרקעי ישראל לבין חב׳ יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע״מ, עולים הנתונים הבאים:

- המוחכר: מגרש 1007 עפ״י תכנית מפורטת מס׳ נת/מק/20/401/א/7 ותכנית מפורטת מס׳ נת/מק/20/401/א/1, בשטח של 7,471 מ״ר.
- ייעוד: מגורים ב׳.
- מטרת החכירה: 120 יח״ד.
- תקופת חכירה: 98 שנים, החל מיום 06/03/2011 ועד ליום 05/03/2109.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לנכס ולהכרעה:

11.1 **<u>מצב קודם</u>**

<u>נת/נת/מק/20/401/א/1 -</u> <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5749 מיום 13/12/2007</u>

התכנית סימנה את החלקה הנדונה כמגרש 1007, בשטח של 7,471 מ״ר, בייעוד **מגורים ב׳**, עליו חלות הוראות הבנייה כדלקמן:

- מס׳ יח״ד: 120
- שטח עיקרי: 15,000 מ״ר (שטח עיקרי ממוצע ליח״ד 125 מ״ר).
- שטחי שירות: 7,800 מ״ר (שטח שירות ממוצע ליח״ד 65 מ״ר).
- פנאי: 200 מ״ר שטח עיקרי למטרת פנאי בכל בניין.
- בינוי: 2 בניינים לפי נספח הבינוי.
- קומות: 17 בכל בניין, לא כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית שעל הגג.

- נספח הבינוי הינו מנחה בלבד אך מחייב בנושאים הבאים: מספר המבנים בכל מגרש, מספר הקומות בכל מבנה, קווי הבניין והמרווחים בין המבנים.
- המרחק בין הבניינים באותו מגרש לא יפחת מ-8 מ'. מקומה 6 ומעלה יגדל המרווח בין המבנים במטר אחד לקומה עד למרווח מקסימלי של 20 מ'.
- חניה: תותר בניית מרתפי חניה בכל שטחי התכנית עפ"י תכנית נת/20/401/א/7. שטחי שירות המיועדים לחניה ולמתקנים טכניים בלבד יהיו בנוסף לשטחי השירות המצוינים בטבלה. מספר החניות העיליות לא יעלה על 50% מסך כל החניות הנדרשות במגרש. השימושים המותרים במרתפים הם לחניה, אחסון, מקלטים וממ"קים, שטחי ספורט ובילוי לדיירי הבניין. לא יותרו מעל 30% חניות כפולות לקומה הן במרתפי חניה והן בחניות עיליות.

11.2 **<u>מצב חדש</u>**

<u>408-0567396 (נת/מק/20/401/א/36) - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8130 מיום 28/02/2019</u>

התכנית הינה תכנית נקודתית החלה על החלקה הנדונה בלבד, שסיווגה אותה בייעוד "**מגורים ד**", ומטרתה תוספת שטח של 3,600 מ"ר עבור הגדלת שטחי מרפסות. להלן הוראות הבנייה בתכנית:

- שטח מגרש: 7,473 מ"ר
- שטח עיקרי עילי: 19,000 מ"ר (15,000 מ"ר למגורים + 400 מ"ר למטרות פנאי + 3,600 מ"ר למרפסות).
- שטחי שירות עיליים: 7,800 מ"ר.
- יח"ד: 120.
- קומות: 17, לא כולל את קומת הכניסה והקומה הטכנית שעל הגג.
- תותר בניית מספר קומות מרתף (לפי הצורך) ללא הגבלת שטח. השימושים המותרים במרתף הם חניה, מתקנים טכניים, מחסנים וכו'.
- התכנית מוסיפה שטחים עבור הגדלת מרפסות בלבד. לא ניתן יהיה להמיר שטחי מרפסות ושטחים למטרות פנאי למגורים. המרת שטחים לשימוש אחר תהווה סטייה ניכרת.

11. **<u>רישוי</u>**

- בתאריך 11/11/2018 הונפק היתר בניה מס' 2018162, במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20140109, להקמת שני בניינים משותפים ע"ג קומת מרתף חניה משותפת לשני בניינים ומחסנים. כל בניין כולל: קומת קרקע כפולה, מועדון דיירים, דחסנית, ח.טכניים, 21 קומות מגורים, ממ"דים, מרפסות, מחסנים, גג טכני, בכל בניין 60 יח"ד (סה"כ 120 יח"ד), פיתוח שטח, גדרות, חדר טרפו, 2 צוברי גז, ח. שנאים.

שטחי מגורים (עיקרי) – 14,974.32 מ"ר ; חדר פנאי (עיקרי) – 334.66 מ"ר ; מרפסת כשטח עיקרי – 24.84 מ"ר ; שטחי אחסנה – 1,654.08 מ"ר ; מתקנים ומערכות טכניות – 635.55 מ"ר ; ממ"דים – 1,495.10 מ"ר ; חניה במרתף – 4,207.67 מ"ר ; מבואות וחדרי מדרגות – 4,263.96 מ"ר ; מרפסות – 1,438.46 מ"ר ; מרפסות גג – 343.44 מ"ר, הכל בהתאם לתכנית.

במסגרת הבקשה להיתר בנייה הוחלט לאשר הקלות, כדלקמן:

- הקלה בקומות מקומת קרקע + 18 קומות + קומה טכנית, לקומת קרקע כפולה + 21 קומות + קומה טכנית.
- הקלה בגובה המבנים לגובה כולל של 80 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- הקלה לתוספת כניסה לרכב, סה"כ 2 כניסות.

להלן שטחי הבנייה המאושרים במסגרת היתר הבנייה:

מפלס	הרכב שטחים במ"ר			מרפסות		
	עיקרי למגורים	שירות	סה"כ עיקרי + שירות	מרפסות מקורות	מרפסות גג לא מקורות	סה"כ מרפסות
קרקע	167.3	359.1	526.5	0.0	0.0	0.0
1	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
2	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
3	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
4	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
5	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
6	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
7	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
8	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
9	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
10	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
11	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
12	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
13	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
14	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0

מפלס	הרכב שטחים במ"ר			מרפסות		
	עיקרי למגורים	שירות	סה"כ עיקרי + שירות	מרפסות מקורות	מרפסות גג לא מקורות	סה"כ מרפסות
15	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
16	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
17	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
18	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
19	365.7	152.8	518.5	36.0	0.0	36.0
20	356.1	166.5	522.6	12.1	15.7	27.8
21	183.2	266.5	449.7	0.0	156.0	156.0
גג	0.0	38.0	38.0	0.0	0.0	0.0
סה"כ לבניין	7,654.5	3,734.2	11,388.6	695.3	171.7	867.1
סה"כ לשני בניינים	15,309.0	7,468.3	22,777.3	1,390.7	343.4	1,734.1

- ביום 13/06/2022 אושרה ע"י ועדת משנה בקשה להיתר בניה מס' 20200012/3, הכוללת שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת מחסנים בקומת המרתף, והגדלת מרפסות בשינוי בניינים משותפים קיימים בהיתר מס' 2018162, מיום 11/11/2018.

במסגרת הבקשה להיתר בנייה הוחלט לאשר הקלות, כדלקמן:

- הקלה בקו בניין מערבי למרפסות מ-8 מ' ל-6 מ', לצורך בליטת מרפסות עד 2 מ'.
- הקלה בקו בניין צפוני למרפסות מ-8 מ' ל-6 מ', לצורך בליטת מרפסות עד 2 מ'.

להלן שטחי הבנייה המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

מפלס	הרכב שטחים במ"ר			מרפסות		
	עיקרי למגורים	שירות	סה"כ עיקרי + שירות	מרפסות מקורות	מרפסות גג לא מקורות	סה"כ מרפסות
קרקע	167.3	359.1	526.5	0.0	0.0	0.0
1	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
2	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
3	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
4	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
5	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
6	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
7	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
8	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
9	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0

מפלס	הרכב שטחים במ"ר			מרפסות		
	עיקרי למגורים	שירות	סה"כ עיקרי + שירות	מרפסות מקורות	מרפסות גג לא מקורות	סה"כ מרפסות
10	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
11	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
12	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
13	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
14	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
15	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
16	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
17	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
18	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
19	365.7	152.8	518.5	91.0	0.0	91.0
20	374.2	139.3	513.5	145.6	15.0	160.6
21	168.4	294.2	462.6	78.0	108.2	186.3
גג	0.0	38.0	38.0	0.0	88.8	88.8
סה"כ לבניין	7,657.9	3,734.6	11,392.4	1,952.6	212.1	2,164.7
סה"כ לשני בניינים	15,315.7	7,469.2	22,784.9	3,905.2	424.1	4,329.4

ביום 21/11/2022 הונפק היתר בניה מס' 2022173 במסגרת הבקשה להיתר הבנייה דנן.

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

12.1 ההשבחה נבחנה בגין תכנית נת/מק/20/401/א/36, המתייחסת למגרש 1007, במסגרתה אושרה תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות (מעבר לתקנות) בהיקף של 2,160 מ"ר. הבקשה להיתר בנייה נשוא ההכרעה מתייחסת למימוש חלקי מבוקש (מעבר לתקנות) בהיקף של 2,008 מ"ר בלבד.

12.2 במצב החדש נוצרו מרפסות בשטח של 27 מ"ר ליח"ד, היקף המשתלב בביקוש הגבוה ליח"ד במיקום האמור ובפרט ביחס לשטחי מרפסות ביח"ד שלהן נוף חלקי לים.

12.3 ההשבחה נבחנה ביחס לשווי המרפסות המקורות בקומות הטיפוסיות (1-19) ב-2 המצבים התכנונים: 12 מ"ר במצב קודם ו-27 מ"ר במצב חדש, ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי.

12.4 הובא בחשבון מקדם שווי למרפסת מקורה של 0.5.

12.5 בהתייחס לדירות הדופלקס בקומה 20 בלבד הובא בחשבון במצב קודם שווי מרפסת מקורה של 0.5 ושווי מרפסות גג במקדם של 0.25. כמו כן, הובא בחשבון מקדם שוליות לתוספת שטח המרפסות לפי מקדם 0.8.

12.6 בהתייחס לדירות הדופלקס בקומה 21, על הצד הזהיר ובשים לב לבינוי המוצע, לא חושבה השבחה ביחס לתוספת שטחי מרפסות שנוספו כשטחים עיקרים.

12.7 הובא בחשבון הפרש שווי בין קומה לקומה, בהתאם להכרעות שמאים מכריעים בתחום שכונת עיר ימים כמפורט להלן בנתוני ההשוואה, בשיעור של 2% ביחס לשווי בקומה 8 הממוצעת.

12.8 **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 6,600 ₪ למ״ר מבונה בקומה 8, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

- בהכרעת יעקב פז, בחלקה 33 בגוש 9041, מגרש 1009, ברח׳ נתן יהונתן פינת אהוד מנור (להלן: ״הכרעת פז״), נקבע שווי בקומה 11, למועד קובע של 31/11/2018, של 7,500 ₪ למ״ר מבונה. כמו כן, נקבעה עליית שווי בין קומה לפי בסיס של 28,000 ₪, וביחס לשטח ״פלדלת״ של 140 מ״ר, מתקבלת עלייה בין קומה לקומה בשיעור של 2.6%.
- בהכרעת בועז קוט, בחלקה 58 בגוש 9042, מגרש 1008 (להלן: ״הכרעת קוט״), הצמוד ממערב לנכס הנדון, נקבע שווי בקומה 8, למועד קובע של 27/07/2020, לפי בסיס של 6,800 ₪ למ״ר מבונה. כמו כן, נקבעה עליית שווי בין קומה לקומה בשיעור של 1.5%.
- בהכרעת שושי שרביט שפירא, בחלקה 40 בגוש 9042, נקבע שווי בקומה 8, למועד קובע 03/09/2018, של 6,610 ₪ למ״ר מבונה.

12.9 להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

קומות טיפוסיות 1-19								
קומה	שטח מצב קודם תקנות +עיקרי (מקדם 0.5)	סה"כ מ"ר אקו' במצב קודם	שטח מצב חדש תקנות +עיקרי (מקדם 0.5)	סה"כ מ"ר אקו' במצב מוצע	השבחה במ"ר אקו'	עליית שווי בין קומה לקומה	שווי מ"ר מבונה מתואם	סה"כ השבחה
1	71.92	35.96	162	81	45.04	0.86	₪ 5,676	₪ 255,647
2	71.92	35.96	162	81	45.04	0.88	₪ 5,808	₪ 261,592
3	71.92	35.96	162	81	45.04	0.90	₪ 5,940	₪ 267,538
4	71.92	35.96	162	81	45.04	0.92	₪ 6,072	₪ 273,483
5	71.92	35.96	162	81	45.04	0.94	₪ 6,204	₪ 279,428
6	71.92	35.96	162	81	45.04	0.96	₪ 6,336	₪ 285,373
7	71.92	35.96	162	81	45.04	0.98	₪ 6,468	₪ 291,319
8	71.92	35.96	162	81	45.04	1.00	₪ 6,600	₪ 297,264
9	71.92	35.96	162	81	45.04	1.02	₪ 6,732	₪ 303,209
10	71.92	35.96	162	81	45.04	1.04	₪ 6,864	₪ 309,155
11	71.92	35.96	162	81	45.04	1.06	₪ 6,996	₪ 315,100
12	71.92	35.96	162	81	45.04	1.08	₪ 7,128	₪ 321,045
13	71.92	35.96	162	81	45.04	1.10	₪ 7,260	₪ 326,990
14	71.92	35.96	162	81	45.04	1.12	₪ 7,392	₪ 332,936
15	71.92	35.96	162	81	45.04	1.14	₪ 7,524	₪ 338,881
16	71.92	35.96	162	81	45.04	1.16	₪ 7,656	₪ 344,826
17	71.92	35.96	162	81	45.04	1.18	₪ 7,788	₪ 350,772
18	71.92	35.96	162	81	45.04	1.20	₪ 7,920	₪ 356,717
19	71.92	35.96	162	81	45.04	1.22	₪ 8,213	₪ 369,915
סה"כ השבחת ביניים בקומות הטיפוסיות								₪ 5,881,190

דופלקס (קומות 20-21)										
טיפוס	קומה	שטח מצב קודם עפ"י השימוש בפועל (ללא שוליות)		סה"כ מ"ר אקו' במצב קודם	שטח מצב מוצע עפ"י השימוש בפועל (ללא שוליות)	סה"כ מ"ר אקו' במצב מוצע	תוספת/ הפחתה ניצול אקו' (ללא שוליות)	סה"כ תוספת מ"ר אקו' (כולל שוליות במקדם 0.8)	עליית שווי בין קומה לקומה	שווי מ"ר מבונה מתואם	סה"כ השבחה
2 יח"ד טיפוס 1	פנטהאוז תחתון		24	12.00	119.58	59.79	47.79	38.23	1.24	₪ 8,184	₪ 387,984
2 יח"ד טיפוס 2	פנטהאוז תחתון		24	12.00	119.58	59.79	47.79	38.23	1.26	₪ 8,316	₪ 400,601
2 יח"ד טיפוס 3	פנטהאוז תחתון	104.68		26.17	90.00	22.5	-3.67	-3.67	1.28	₪ 8,448	₪ 39,685 -
סה"כ השבחת ביניים בקומות הדופלקס (20 - 21)											₪ 748,900
סה"כ השבחת ביניים בקומות הטיפוסיות											₪ 5,881,190
השבחה											₪ 6,630,090

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

13.1. ההשבחה נבחנה בגין תוספת בנייה למרפסות של 2,008 מ"ר עיקרי, מעבר לשטח המותר עפ"י תקנות התכנון והבניה, במסגרת המימוש הנדון, וזאת מכוחה של תכנית נת/מק/20/401/א/36.

13.2. שמאי המבקשת אימץ את מקדמי השווי למרפסות המקורות ומרפסת הגג, כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה.

13.3. מקדם שוליות – שמאי המבקשת טען כי יש להפעיל את מקדם השוליות לא רק על מרפסות הגג של דירות הדופלקס, כפי שנעשה ע"י שמאי המשיבה, אלא גם על שטח המרפסות המקורות בקומות הטיפוסיות, מעבר ל-12 המ"ר הראשונים, לפי מקדם 0.8. נטען כי מקדם 0.5 למרפסות מקורות הינו מקדם גבוה משמעותית ביחס למרפסות צמודות וכי מן הראוי להפעיל שוליות על שטח מרפסות שולי מעבר ל-12 מ"ר הקבועים בתקנות.

13.4. תוספת שווי בגין עלייה בקומות – שמאי המבקשת טען כי במועד הקובע היה מקובל לבקש 20,000 ₪, כולל מע"מ, בגין עלייה בקומה אחת לדירות הטיפוסיות. בהתאם לתחשיב שלהלן, טען שמאי המשיבה לתוספת שווי בגין עלייה בקומות בשיעור של 1.5%:

ממוצע עלייה בקומה בש"ח כולל מע"מ					₪ 20,000
בניכוי מע"מ	17%				₪ 17,094
בניכוי יזמות	15%				₪ 14,864
מחיר ממוצע ליח"ד טיפוסית בש"ח כולל מע"מ (5 חד', 135 מ"ר + 27 מ"ר מרפ' + 10 מ"ר מחסן)					₪ 3,000,000
בניכוי מע"מ	17%				₪ 2,564,103
בניכוי יזמות	15%				₪ 2,229,654
בניכוי עלויות בנייה כוללות (ללא מע"מ)					
<u>בנייה ישירה</u>					
163 מ"ר	מ"ר ברוטו ליח"ד	X	₪ 5,000	=	₪ 814,200
27 מ"ר	מ"ר מרפ' ליח"ד	X	₪ 2,000	=	₪ 54,000
10 מ"ר	מ"ר מחסן ליח"ד	X	₪ 3,500	=	₪ 35,000
41 מ"ר	מ"ר מרתף ליח"ד		₪ 2,400	=	₪ 99,446
סה"כ בנייה ישירה					₪ 1,002,646
עלויות עקיפות ובצ"מ לפי 25% מעלות הבנייה הישירה					₪ 250,661
סה"כ עלות הקמה כוללת ליח"ד ממוצעת למועד הקובע (ללא מע"מ)					₪ 1,253,307
שווי קרקע ליח"ד טיפוסית בש"ח ללא מע"מ למועד הקובע					₪ 976,347
תוספת שווי בגין עלייה בקומה באחוזים:		₪ 976,347	/	₪ 14,864	1.52%

13.5. **ערכי שווי** – שמאי המבקשת אימץ את השווי של ₪ 6,600 למ"ר מבונה בקומה 8, כנטען ע"י שמאי המשיבה.

13.6. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

תחשיב שווי מצב "קודם" - קומות 1-19							
					0.5		1.5%
קומה	**תיאור**	**מרפסות גזוזטרא עפ"י התקנות**		**מרפסות גג לא מקורות**		**מקדם קומה**	**שטח אקו'**
		שטח במ"ר	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**		
1	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	0.895	32.18
2	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	0.910	32.72
3	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	0.925	33.26
4	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	0.940	33.80
5	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	0.955	34.34
6	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	0.970	34.88
7	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	0.985	35.42

תחשיב שווי מצב "קודם" - קומות 1-19							
					0.5	0.25	1.5%
קומה	תיאור	מרפסות גזוזטרא עפ"י התקנות		מרפסות גג לא מקורות		מקדם קומה	שטח אקו'
		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח במ"ר	מקדם אקו'		
8	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	1.000	35.96
9	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	1.015	36.50
10	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	1.030	37.04
11	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	1.045	37.58
12	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	1.060	38.12
13	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	1.075	38.66
14	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	1.090	39.20
15	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	1.105	39.74
16	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	1.120	40.28
17	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	1.135	40.81
18	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	1.150	41.35
19	קומה טיפוסית	71.92	0.50	0	0.25	1.165	41.89
סה"כ מצב "קודם" לקומות טיפוסיות							703.74

תחשיב שווי מצב "חדש" - קומות 1-19									
קומה	תיאור	מרפסות גזוזטרא עפ"י התקנות		מרפסות גזוזטרא מכח התב"ע החדשה (מרפ' שולית במקדם 0.8 ממרפ' עיקרית)		מרפסות גג לא מקורות		מקדם קומה	שטח אקו' במ"ר
		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח במ"ר	מקדם אקו'		
1	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	0.895	64.43
2	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	0.910	65.51
3	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	0.925	66.59
4	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	0.940	67.67
5	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	0.955	68.75
6	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	0.970	69.83
7	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	0.985	70.91
8	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	1.000	71.99
9	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	1.015	73.07
10	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	1.030	74.15

כתובת: שד' ויצמן 10 רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תחשיב שווי מצב "חדש" - קומות 1-19									
קומה	תיאור	מרפסות גזוזטרא עפ"י התקנות		מרפסות גזוזטרא מכח התב"ע החדשה (מרפ' שולית במקדם 0.8 ממרפ' עיקרית)		מרפסות גג לא מקורות		מקדם קומה	שטח אקו' במ"ר
		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח במ"ר	מקדם אקו'		
11	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	1.045	75.23
12	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	1.060	76.31
13	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	1.075	77.39
14	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	1.090	78.47
15	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	1.105	79.55
16	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	1.120	80.63
17	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	1.135	81.71
18	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	1.150	82.79
19	קומה טיפוסית	71.92	0.50	90.08	0.40	0	0.25	1.165	83.87
סה"כ מצב "חדש" לקומות טיפוסיות									1,408.88
סה"כ מצב "קודם" לקומות טיפוסיות									703.74
ההפרש בשטח אקו' בין שני מצבי התכנון ביחס לקומות הטיפוסיות									705.15
שווי מ"ר מבונה קרקע לתחשיב									₪ 6,600
השבחה ביחס לקומות הטיפוסיות									₪ 4,653,965

כתובת: שד' ויצמן 10 רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

תחשיב השבחה קומות 20-21											
טיפוס	**קומה**	**שטח מצב קודם עפ"י השימוש בפועל (ללא שוליות)**	**מקדם שווי אקו'**	**סה"כ מ"ר אקו' במצב קודם**	**שטח מצב מוצע עפ"י השימוש בפועל (ללא שוליות)**	**מקדם שווי אקו'**	**סה"כ מ"ר אקו' במצב קודם**	**תוספת/ הפחתה במ"ר אקו' (ללא שוליות)**	**סה"כ תוספת מ"ר אקו' (כולל שוליות במקדם 0.8)**	**עליית שווי בין קומה לקומה**	**שווי מ"ר מבונה לתחשיב**	**ההשבחה בגין קומות 21-20**
2 יח"ד טיפוס 1	פנטהאוז תחתון	24.00	0.50	59.79	119.58	0.50	12.00	47.79	38.23	1.180	₪ 6,600	₪ 297,751
2 יח"ד טיפוס 2	פנטהאוז תחתון	24.00	0.50	59.79	119.58	0.50	12.00	47.79	38.23	1.195	₪ 6,600	₪ 301,536
2 יח"ד טיפוס 3	פנטהאוז תחתון	104.68	0.25	22.50	90.00	0.25	26.17	-3.670	-3.67	1.210	₪ 6,600	- ₪ 29,309
סה"כ השבחה לקומות 21-20												₪ 569,978
סה"כ השבחה לקומות 19-1												₪ 4,653,965
סה"כ השבחה בגין אישור תוכנית נת/מק/401/20/א/36 (במעוגל)												₪ 5,200,000

14. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת:</u>**

14.1. **מקדם שוליות לשטח מרפסות** – שמאי המשיבה טען כי בהתחשב בעובדות הייחודיות המאפיינות והמשפיעות על השווי והביקוש ליח"ד, הכוללות נוף פתוח לים ומיקום יוקרתי, התואמות בפרט את הנכס הנדון המאופיין בביקוש גבוה מהותית למרפסות עם נוף (חלקי) לים ובהתאמה למפורט לעיל, שטחי מרפסות מקורות אלו משווקות לעיתים בשווי מלא (ובוודאי שלא פחות מ-50% משווי מ"ר בנוי עיקרי). מאידך, עלות הקמת המרפסות ביחס לעלות הקמה של מ"ר עיקרי רגיל מסתכמת בכ-26% בלבד.

14.2. המסקנה המתבקשת לכאורה מהעובדות האמורות הינה שלמעשה שווי מ"ר מבונה למרפסות אינו נופל משווי מ"ר מבונה מלא (ובוודאי שהינו גבוה מהותית ממקדם 0.5 שהובא בשומת המשיבה). האמור לעיל מקבל ביטוי למגמה ברורה להגדלת שטחי מרפסות מעבר ל-12 מ"ר מכוח התקנות באזורים יוקרתיים הקרובים לים בכלל ובשכונת עיר ימים בפרט, כמפורט בתוכניות שאושרו בתחום שכונת עיר ימים ובתחום תוכנית נת/600/א' הסמוכה כמפורט להלן:

מס' סידורי	כתובת	גו"ח	שטח מרפסות ממוצע	תוכנית נקודתית להגדלת מרפסות/שתוספת השטחים נוצלה להגדלת המרפסות
1	נתן יהונתן פינת אהוד מנור פרויקט שיכון ובינוי עיר ימים	9041/33	30 מ"ר	נת/מק/20/401/א/17 ונת/מק/20/401/א/32 - תוספת שטחים עיקרים (מעבר לתוספת קומות ושינוי בינוי) שנוצלו בפועל להגדלת המרפסות.
2	נתן יהונתן פרויקט דמרי "yama" עיר ימים	9042/52	30 מ"ר	נת/מק/20/401/א/43 - תוספת 2,564 מ"ר למרפסות מעבר לתקנות.
3	נתן יהונתן פרוייקט דמרי "spirit" עיר ימים	9042/40	28 מ"ר	נת/מק/20/401/א/23/א' תוספת 2,860 מ"ר עיקרי למרפסות מעבר לתקנות.
4	בני ברמן 1	9043/33	22 מ"ר	נת/מק/401/20/א27 - תוספת שטח עיקרי בהיקף של 441 מ"ר להגדלת מרפסות קיימות.
5	דודו דותן פרויקט בריגה עיר ימים	9042/83	20 מ"ר	נת/מק/20/40/א/26 - תוספת 1,368 מ"ר עיקרי למרפסות.
6	עוזי חיטמן פרויקט שיכון ובינוי "צוקי השמורה" עיר ימים	9041/32	31 מ"ר	נת/מק/20/401/א/28 - תוספת 1,850 מ"ר עיקרי למרפסות בבניין 3.
7	בני בנימין בתחום נת/600/א'	8568/155	31 מ"ר	נת/מק/600/א/2/41 - תוכנית הכוללת תוספת יח"ד, שטחים וקומות, כאשר השטח העיקרי למרפסות הינו 1,470 מ"ר ל-43 יח"ד.
8	בני בנימין בתחום נת/600/א'	8568/122-123	24 מ"ר	נת/מק/600/א/1/35- תוכנית הכוללת תוספת יח"ד ושטחים, כאשר השטח העיקרי למרפסות הינו 950 מ"ר ל-40 יח"ד.
9	בני בנימין בתחום נת/600/א'	8568/118	35 מ"ר	נת/מק/600/א/1/36- תוכנית הכוללת תוספת יח"ד ושטחים, כאשר השטח העיקרי למרפסות הינו 1,433 מ"ר ל-41 יח"ד.

14.3. שמאי המשיבה הפנה בתמיכה גם להכרעת שמואל רוזנברג, בחלקה 14 בגוש 9042, שם נקבע מקדם שווי למרפסת של 0.7 ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי. כמו כן, הפנה להתייחסות למקדם שווי למרפסת בהכרעת פז.

14.4. **עליית שווי בין קומות** – שמאי המשיבה טען כי ההנחה בבסיס שומת המבקשת לפיה עליית השווי בין קומה לקומה הינה בסך של 20,000 ₪ כולל מע"מ, הוצגה ללא

אסמכתא וסותרת הכרעות של שמאים מכריעים בתחום שכונת עיר ימים ותכנית נת/620, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שיעור עלייה בין קומה לקומה	הערות
יעקב פז	9041/33	נתן יהונתן פינת אהוד מנור	28,000 ₪ לאחר הפחתה בגין מע"מ ורווח יזמי	מהווה עלייה של 2.6% בין קומה לקומה ביחס לשווי מ"ר מבונה של 7,500 ₪
בועז קוט	9042/52	נתן יהונתן	1.50%	לתאריך קובע 27/07/2020
שושי שרביט	9042/40	נתן יהונתן	2.50%	לתאריך קובע 03/09/2018
יצחק ברמן	9042/4	נתן יהונתן	30,000 ₪ לפני הפחתה בגין מע"מ ורווח יזמי	למועד הקובע 2014 בניכוי מע"מ (18%) ורווח יזמי (15%) וביחס ליח"ד אקו' מממוצעת של 143 מ"ר ולשווי מ"ר מבונה של 6,000 ₪, מתקבלת עלייה בין קומה לקומה בשיעור של כ-3.5%
מנחם מלוכנא	9042/18	דודו דותן/יוסי בנאי	2.50%	לשנת 2012 ללא פיתוח
עומר סרחאן	8569/61	מגרש 125 בתחום נת/620	25,000 ₪ לאחר הפחתה בגין מע"מ ורווח יזמי	למועד הקובע 2015
ארז כהן	8569/50	מגרש 104 בתחום נת/620	25,000 ₪ לאחר הפחתה בגין מע"מ ורווח יזמי	למועד הקובע 2015

14.5. שמאי המשיבה הפנה בנוסף גם להכרעת הח"מ בחלקה 108 בגוש 8272, שד' ניצנה 20 בנתניה, שם נקבעה עליית שווי בין הקומות בשיעור של 2%, לתאריך קובע 17/10/2018.

14.6. שמאי המשיבה טען עוד כי נפלה טעות סופר בשומתו ביחס לשווי מ"ר מבונה, לפיה צוין כי שווי מ"ר מבונה הינו 6,800 ₪ ובפועל חושב לפי 6,600 ₪. השווי האמור הינו נמוך מהמתבקש בשים לב למס' עסקאות שנקשרו כיום בפרויקט נשוא השומה לפיהן נמכרו יח"ד לפי בסיס ממוצע של 32,900 ₪, כאשר גם בהתאמה למועד הקובע (2019) מתקבלים ערכי שווי גבוהים מהותית מאלה שנקבעו בשומת המשיבה.

15. **<u>תגובת המבקשת להתייחסות מטעם שמאי המשיבה:</u>**

15.1. **מקדם שוליות לשטחי מרפסות מעבר ל-12 מ"ר** – שמאי המבקשת טען כי הנחה שמאית מקובלת היא שיש תועלת שולית פוחתת ביחס לשטחי בנייה למגורים, על מרכיביהם השונים. כדי לסתור את עיקרון התועלת השולית הפוחתת חזקה על הטוען

לבסס את טיעוניו על מסד נתונים איתן, ולא להסתפק באמירות כלליות, ללא בסיס עובדתי כלשהו, כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה.

15.2. שמאי המבקשת טען שניסה לאשש את הטענה בדבר התועלת השולית הפוחתת, גם ביחס לסביבה הנדונה, בה נטען ע"י שמאי המשיבה כי עיקרון זה לא תקף. משרדו של שמאי המבקשת מלווה בשנים האחרונות שני פרויקטים של חברת י.ח. דמרי בעיר ימים בנתניה: פרויקט "ספיריט" - במגרש 1016, ופרויקט "YAMA" - במגרש 1008 הסמוך. הפרויקטים נבנים ע"י אותו יזם, ברמת גימור דומה ובמיקום דומה (רמת פתיחות דומה לנוף הים). שטחי הדירות דומים ושטחי המרפסות מעט שונים, כאשר בפרויקט "ספיריט" שטחי המרפסות של הדירות הרגילות הינם כ-25 מ"ר, בעוד בפרויקט "YAMA" שטחי המרפסות הינם כ-30 מ"ר.

15.3. מניתוח נתוני ההשוואה בפרויקטים הנ"ל עולה כי עיקרון התועלת השולית הפוחתת מתקיים גם בסביבה הנדונה. בהפעלת מקדמי שוליות התוצאה המתקבלת בהשוואה בין הפרויקטים די דומה. אולם בהיעדרם של מקדמי שוליות, הפער במחיר הממוצע גדל באופן מהותי.

15.4. מניתוח השווי שנערך ע"י שמאי המבקשת עולה כי הפרש השווי בין שני הפרויקטים למ"ר בנוי אקו' בממוצע, כולל מע"מ, בהנחה כי עקרון התועלת השולית הפוחתת מתקיים בסביבה הנדונה, הינו 228 ₪ למ"ר. מאידך, הפרש השווי בין שני הפרויקטים למ"ר בנוי אקו' בממוצע, כולל מע"מ, בהנחה שאין שוליות למרפסות, הינו 406 ₪ למ"ר.

15.5. אין מחלוקת כי הגדלת שטח המרפסות משביחה את הנכס, ואכן, כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה, יש לא מעט יזמים שיזמו את הגדלתן. ברם, המחלוקת היא על עיקרון התועלת השולית הפוחתת, שמתקיימת גם בסביבה הנדונה, בדיוק כפי שמתקיימת בכל מקום אחר.

15.6. שמאי המבקשת התייחס לבעייתיות בניתוח נתוני ההשוואה שנערך על ידו וטען כי על אף הניסיון לנתח מחירי דירות בפרויקטים סמוכים של אותו יזם, יש מספר רב של משתנים העשויים להשפיע על רמת המחירים. בכל אופן, הניתוח לא הביא לתוצאות הפוכות, כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה.

15.7. שמאי המבקשת התייחס להכרעת רוזנברג, אליה הפנה שמאי המשיבה, וטען כי זו מתייחסת להרחבת מרפסות בדירות מיוחדות בקומה 16 מתוך 18, ולפיכך אינה בת השוואה למקרה הנדון. כמו כן, התייחס להכרעת פז וטען כי זו מתייחסת למגרש בקו ראשון לים בשכונה. קביעתו של השמאי המכריע יעקב פז אינה מגובה בנתונים, ולפיכך לנוקט בעמדה כה חריגה יש את החובה לנמקה ולבסס אותה תחשיבית.

15.8. **עליית שווי בין הקומות** – שמאי המבקשת טען כי במועד הקובע היה מקובל לבקש כ-20,000 ₪ בגין תוספת קומה, כולל מע"מ, כאשר ערך זה נקבע בזמנו במסגרת דו"ח האפס לבנק, בתיאום עם היזם ובהתאמה למה שהיה נהוג בפרויקטים אחרים בסביבה (שאינם בקו ראשון לים). כדי לאשש טיעון זה ריכזו שמאי המבקשת את כל המכירות מפרויקט "ספיריט" של חברת י.ח. דמרי, הסמוך לנכס הנדון, סביב למועד הקובע, תוך ניתוחם לאותו סוג דירות (כיווני אוויר), תוך שהתקבלו התוצאות הבאות:

בניין	מס' דירה	קומה	כיוון	סוג	חד'	שטח דירה	שטח מחסן	שטח מרפ'	תאריך רכישה	מחיר רכישה כולל מע"מ	הפרש מחיר ממוצע בגין תוספת קומה
1	1	1	ד. מערב	מרפ'	5	135	12	25	15/2/19	2,650,000 ₪	
1	25	7	ד. מערב	מרפ'	5	135	12	25	31/1/19	2,925,000 ₪	29,167 ₪
1	29	8	ד. מערב	מרפ'	5	135	12	25	17/5/19	2,855,000 ₪	30,000 ₪
1	33	9	ד. מערב	מרפ'	5	135	12	25	30/6/19	2,800,000 ₪	55,000 ₪ -
ממוצע לדירות ד. מערביות											**1,389** ₪

בניין	מס' דירה	קומה	כיוון	סוג	חד'	שטח דירה	שטח מחסן	שטח מרפ'	תאריך רכישה	מחיר רכישה כולל מע"מ	הפרש מחיר ממוצע בגין תוספת קומה
1	2	1	צ. מערב	מרפ'	5	135	12	25	21/4/19	2,750,000 ₪	
2	14	4	צ. מערב	מרפ'	5	135	12	25	7/7/19	2,850,000 ₪	33,333 ₪
2	26	7	צ. מערב	מרפ'	5	135	12	25	18/3/19	2,925,000 ₪	25,000 ₪
2	30	8	צ. מערב	מרפ'	5	135	12	25	30/5/19	2,980,000 ₪	55,000 ₪
2	38	10	צ. מערב	מרפ'	5	135	12	25	13/5/19	3,130,000 ₪	75,000 ₪
ממוצע לדירות צ. מערביות											**47,083** ₪

בניין	מס' דירה	קומה	כיוון	סוג	חד'	שטח דירה	שטח מחסן	שטח מרפ'	תאריך רכישה	מחיר רכישה כולל מע"מ	הפרש מחיר ממוצע בגין תוספת קומה
1	4	1	ד. מזרח	מרפ'	5	135	10	25	31/3/19	2,695,000 ₪	
1	8	2	ד. מזרח	מרפ'	5	135	10	25	10/2/19	2,629,000 ₪	66,000 ₪ -
2	20	5	ד. מזרח	מרפ'	5	135	10	25	16/6/19	2,900,000 ₪	90,333 ₪
1	48	12	ד. מזרח	מרפ'	5	135	10	25	6/5/19	3,000,000 ₪	14,286 ₪
ממוצע לדירות ד. מזרחיות											**12,873** ₪
ממוצע כולל בנכס ההשוואה											**20,448** ₪

15.9. שמאי המבקשת טען כי מנתוני ההשוואה והניתוח לעיל, עולה כי תוספת ממוצעת למחיר יחידת דיור סטנדרטית של כ-20,000 ₪ לקומה כולל מע"מ, בהחלט משקפת נאמנה את המצב בפועל.

15.10. ניתוח מחירי מכירה של פרויקטים לצורך בידוד מרכיב המחיר המיוחס לעלייה בקומה אינו משימה פשוטה כלל ועיקר. כל עסקה מגלמת מערכת שלמה של שיקולים, התניות, הסכמות וסיכומים, בנוסף יש השפעה על תנאי התשלום וזהות הרוכש, כל אלה משפיעים על מחיר העסקה, כל עסקה. אך שיקולים אלה נכונים כמעט לכל פרויקט בכל תקופה, לפיכך, ניתוח ממוצעים כוללים יכול בהחלט להעיד על ערך ראוי לתחשיב והשוואה. מניתוח מחירי המכירה בפרויקט "דמרי ספיריט" עולה כי תוספת השווי הממוצעת לדירות הינה כ-20,000 ₪ לקומה, ולשיטת שמאי המבקשת זהו הערך הראוי גם לנכס הנדון, במועד הקובע.

16. **<u>דיון והכרעה</u>**

16.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית מס' 408-0567396 (נת/מק/20/401/א/36), כמפורט בסעיף 17 17 להלן.

16.2. המימוש חלקי, בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20200012/3, הכוללת הקלות.

16.3. תכנית נת/מק/20/401/א/36 מהווה תכנית נקודתית החלה על הנכס הנדון, במסגרתה אושרה תוספת שטח עיקרי לצורך הגדלת מרפסות, מעבר לשטח המותר עפ"י תקנות התו"ב, עד לשטח כולל של 3,600 מ"ר. הצדדים אינם חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בגין אישורה של התכנית אלא לגבי גובה ההשבחה הנובעת הימנה.

16.4. הצדדים לא בחנו בשומותיהם את ההשבחה בגין אישורן של הקלות בקו בניין צפוני ומערבי לצורך הבלטת המרפסות, במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי. בנסיבות העניין, ובהתחשב כי ההשבחה בגין תכנית נת/מק/20/401/א/36 הינה במהותה תוספת שטח עיקרי למרפסות, מקובלת עליי עמדת הצדדים לפיה לא חלה השבחה בגין אישורן של ההקלות לעיל.

16.5. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בעיקרה בשתי סוגיות עיקריות: <u>האחת</u> – שוליות למרפסות בגין שטח העולה על 12 מ"ר. שמאי המשיבה טען כי לאור המיקום היוקרתי, הנוף לים והביקוש בסביבה למרפסות גדולות, אין מקום ליתן הפחתה לשוליות בגין שווי המרפסות בקומות הטיפוסיות. מאידך, שמאי המבקשת טען כי יש ליתן הפחתה לפי מקדם 0.8 בגין שטח מרפסות העולה על 12 מ"ר ליח"ד, הן בקומות הטיפוסיות והן בדירות הדופלקס; <u>השנייה</u> – תוספת לשווי בגין עלייה בין הקומות. שמאי המשיבה טען לתוספת שווי בשיעור של 2% בין הקומות ואילו שמאי המבקשת טען לתוספת בשווי בשיעור של 1.5% בלבד.

16.6. לאחר שבחנתי בעיון את טיעוני הצדדים, אתייחס להלן לכ״א מהסוגיות לגופו של עניין.

16.7. **מקדם שווי ושוליות למרפסות** – בין הצדדים ישנה הסכמה לפיה מקדם השווי למרפסות מקורות בשטח של עד 12 מ״ר הינו 0.5. הצדדים חלוקים בנוגע למקדם השווי הראוי בגין שטח מרפסת העולה על 12 מ״ר ליח״ד בקומות 1-19, בהתחשב בעקרון השוליות.

16.8. סביבת הנכס מהווה אזור יוקרתי בו קיימים ביקושים ערים לשטחי מרפסות, בין היתר, נוכח הקרבה המרבית לים. מאידך, לא ניתן להתעלם מן העובדה, המוסכמת על הצדדים, לפיה לא כל הדירות נהנות מנוף מלא ו/או חלקי לכיוון הים, אשר לה השפעה על השווי.

16.9. בהתאם למחקר דלפי שנערך בשנת 2017 ע״י לשכת שמאי המקרקעין עולה כי מקדם ממוצע למרפסת שמש בשטח של 12 מ״ר הינו 0.4.

16.10. מריכוז של הכרעות בסביבת הנכס, המאופיינת ברמת ביקושים דומה למרפסות, עולה כי נקבעו מקדמי שווי למרפסות בין 0.4 - 0.5, כמוצג להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	מקדם שווי למרפסת מקורה
בועז קוט	9042/58	27/07/2020	0.4
יעקב פז	9041/33	13/11/2018	0.5
שושי שרביט שפירא	9042/40	03/09/2018	0.4
יעקב פז	9043/33	21/10/2016	0.5
מנחם מלוכנא	9042/18	21/03/2012	0.4

16.11. בהתחשב במכלול הנתונים לעיל, אני מאמצת את הסכמת הצדדים לפיה מקדם השווי למרפסת מקורה בשטח של 12 מ״ר, במצב קודם, הינו 0.5, אולם אני סבורה כי ביחס לשטחי המרפסות העולים על 12 מ״ר ליח״ד, במצב החדש, יש להביא בחשבון מקדם שווי למרפסת של 0.4, המגלם בתוכו הפחתה זהירה לשוליות לפי מקדם 0.8.

16.12. **תוספת שווי בגין עלייה בין הקומות** – הצדדים חלוקים בנוגע לשיעור התוספת לשווי בין הקומות, האם בשיעור של 2% לקומה, כנטען ע״י שמאי המשיבה, או שמא 1.5% בלבד, כנטען ע״י שמאי המבקשת.

16.13. שמאי המבקשת ביסס את תחשיבו על ההנחה שהתוספת לשווי בין הקומות הינה בסך של 20,000 ₪, כפי שנקבע לטענתו בדו״ח אפס לבנק, ובהתבסס על ריכוז כל המכירות מפרויקט ספיריט של חברת י.ח.דמרי במגרש 1016 הסמוך.

16.14. ראשית, שמאי המבקשת לא הציג בפני הח"מ את דו"ח האפס של הפרויקט הנדון לצורך ביסוס טענתו.

16.15. שנית, בחינה של נתוני המכירות בפרויקט ספיריט אשר הוצגו ע"י שמאי המבקשת בתמיכה לטענתו כי תוספת השווי בין הקומות הינה בסך של 20,000 ₪, מעלה קושי ממשי בהסתמכות עליהם או לכל הפחות מחייבת הסרה של נתוני קיצון, במטרה להגיע לערכים המשקפים, ככל הניתן, את המציאות. כך למשל, די בהסרת שני נתוני הקיצון בטבלה אשר הוצגה ע"י שמאי המבקשת, המשקפים תוספת שווי שלילית בגין עלייה בין הקומות (עסקה מיום 30/06/2019 - בדירה מס' 33, ועסקה מיום 10/02/2019 - בדירה מס' 8), על מנת שתתקבל המסקנה כי תוספת השווי בין הקומות הינה בסך של כ-43,000 ₪, כמוצג להלן.

בניין	מס' דירה	קומה	כיוון	סוג	חד'	שטח דירה	שטח מחסן	שטח מרפ'	תאריך רכישה	מחיר רכישה כולל מע"מ	הפרש מחיר ממוצע בגין תוספת קומה
1	1	1	ד. מערב	מרפ'	5	135	12	25	15/2/19	2,650,000 ₪	
1	25	7	ד. מערב	מרפ'	5	135	12	25	31/1/19	2,825,000 ₪	29,167 ₪
1	29	8	ד. מערב	מרפ'	5	135	12	25	17/5/19	2,855,000 ₪	30,000 ₪
ממוצע לדירות ד. מערביות											**29,583** ₪

בניין	מס' דירה	קומה	כיוון	סוג	חד'	שטח דירה	שטח מחסן	שטח מרפ'	תאריך רכישה	מחיר רכישה כולל מע"מ	הפרש מחיר ממוצע בגין תוספת קומה
1	2	1	צ. מערב	מרפ'	5	135	12	25	21/4/19	2,750,000 ₪	
2	14	4	צ. מערב	מרפ'	5	135	12	25	7/7/19	2,850,000 ₪	33,333 ₪
2	26	7	צ. מערב	מרפ'	5	135	12	25	18/3/19	2,925,000 ₪	25,000 ₪
2	30	8	צ. מערב	מרפ'	5	135	12	25	30/5/19	2,980,000 ₪	55,000 ₪
2	38	10	צ. מערב	מרפ'	5	135	12	25	13/5/19	3,130,000 ₪	75,000 ₪
ממוצע לדירות צ. מערביות											**47,083** ₪

בניין	מס' דירה	קומה	כיוון	סוג	חד'	שטח דירה	שטח מחסן	שטח מרפ'	תאריך רכישה	מחיר רכישה כולל מע"מ	הפרש מחיר ממוצע בגין תוספת קומה
1	4	1	ד. מזרח	מרפ'	5	135	10	25	31/3/19	2,695,000 ₪	
2	20	5	ד. מזרח	מרפ'	5	135	10	25	16/6/19	2,900,000 ₪	90,333 ₪
1	48	12	ד. מזרח	מרפ'	5	135	10	25	6/5/19	3,000,000 ₪	14,286 ₪
ממוצע לדירות ד. מזרחיות											**52,310** ₪
ממוצע כולל בנכס ההשוואה											**42,992** ₪

16.16. שלישית, ריכוז הכרעות בסביבת הנכס בסוגייה זו, כמפורט להלן, מעלה כי נקבעה תוספת שווי בין הקומות בשיעור של 1.5% - 2.5% מהשווי ליח"ד ולא פחות מ-25,000 ₪ לקומה.

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	תוספת שווי בעלייה בין הקומות
בועז קוט	9042/58	27/07/2020	תוספת שווי בשיעור של 1.5% בין הקומות
יעקב פז	9041/33	13/11/2018	תוספת שווי בסך של 28,000 ₪
שושי שרביט שפירא	9042/40	03/09/2018	תוספת שווי בשיעור של 2.5% בין הקומות
יעקב פז	9043/33	21/10/2016	תוספת שווי בשיעור של 2% ביחס לקומה 9
יצחק ברמן	9042/4	26/11/2014	עלייה בשווי בין הקומות בסך של 40,000 ₪
מנחם מלוכנא	9042/18	21/03/2012	תוספת שווי בסך של 25,000 ₪
מנחם מלוכנא	9040/4	25/05/2011	תוספת שווי בשיעור של 2.5% בין הקומות

16.17. תיקנון תחשיבו של שמאי המבקשת, כפי שמוצג בשומתו, כך שתוספת השווי בין הקומות הינה, על הצד הזהיר בלבד, בסך של 25,000 ₪ למועד הקובע, במקום 20,000 ₪ כמוצג בתחשיבו המקורי, כאשר שאר הפרמטרים בתחשיב נותרו ללא שינוי, מוביל למסקנה כי העלייה בשווי בין הקומות הינה בשיעור של 1.90%, כמוצג להלן.

ממוצע עלייה בקומה בש"ח כולל מע"מ					25,000 ₪
בניכוי מע"מ	17%				21,368 ₪
בניכוי יזמות	15%				18,580 ₪
מחיר ממוצע ליח"ד טיפוסית בש"ח כולל מע"מ (5 חד', 135 מ"ר + 27 מ"ר מרפ' + 10 מ"ר מחסן)					3,000,000 ₪
בניכוי מע"מ	17%				2,564,103 ₪
בניכוי יזמות	15%				2,229,654 ₪
בניכוי עלויות בנייה כוללות (ללא מע"מ)					
<u>בנייה ישירה</u>					
163 מ"ר	מ"ר ברוטו ליח"ד	X	5,000 ₪	=	814,200 ₪
27 מ"ר	מ"ר מרפ' ליח"ד	X	2,000 ₪	=	54,000 ₪
10 מ"ר	מ"ר מחסן ליח"ד	X	3,500 ₪	=	35,000 ₪
41 מ"ר	מ"ר מרתף ליח"ד		2,400 ₪	=	99,446 ₪
סה"כ בנייה ישירה					1,002,646 ₪
עלויות עקיפות ובצ"מ					
לפי 25% מעלות הבנייה הישירה					250,661 ₪
סה"כ עלות הקמה כוללת ליח"ד ממוצעת למועד הקובע (ללא מע"מ)					1,253,307 ₪ -
שווי קרקע ליח"ד טיפוסית בש"ח ללא מע"מ למועד הקובע					976,347 ₪
תוספת שווי בגין עלייה בקומה באחוזים:		976,347 ₪	/	18,580 ₪	1.90%

16.18. לאור מכלול הנתונים לעיל, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון והמועד הקובע, הגעתי לכלל מסקנה כי תוספת השווי בגין עלייה בקומות הינה בשיעור של 2%, כנטען ע"י שמאי המשיבה.

16.19. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה בשומתו לפי שווי של 6,600 ₪ למ"ר מבונה, אולם טען בתגובתו כי נפלה טעות סופר בתחשיב וכי השווי הינו לכל הפחות 6,800 ₪ למ"ר מבונה. מאידך, שמאי המבקשת אימץ את השווי של 6,600 ₪ כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה בשומתו המקורית ולא הציג נתוני שווי מטעמו.

16.20. לאחר שבחנתי את נתוני השווי אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה, לרבות ערכי השווי אשר נקבעו בהכרעות של שמאים מכריעים בסביבת בנכס הקרובה ובסמיכות למועד הקובע, כמוצג להלן, אני בדעה כי השווי הראוי בנכס, במועד הקובע, הינו 6,800 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי מכריע	מגרש	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
בועז קוט	מגרש 1008	9042/58	27/07/2020	6,800 ₪
יעקב פז	מגרש 1009	9041/33	13/11/2018	7,500 ₪
שושי שרביט שפירא	מגרש 1016	9042/40	03/09/2018	6,610 ₪

16.21. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

<u>שווי מצב קודם</u>

תחשיב קומות 1-19				
קומה	מרפסות עפ"י התקנות		מקדם קומה	שטח אקו'
	שטח	מקדם אקו'		
1	71.92 מ"ר	0.50	0.86	30.93 מ"ר
2	71.92 מ"ר	0.50	0.88	31.64 מ"ר
3	71.92 מ"ר	0.50	0.90	32.36 מ"ר
4	71.92 מ"ר	0.50	0.92	33.08 מ"ר
5	71.92 מ"ר	0.50	0.94	33.80 מ"ר
6	71.92 מ"ר	0.50	0.96	34.52 מ"ר
7	71.92 מ"ר	0.50	0.98	35.24 מ"ר
8	71.92 מ"ר	0.50	1.00	35.96 מ"ר
9	71.92 מ"ר	0.50	1.02	36.68 מ"ר
10	71.92 מ"ר	0.50	1.04	37.40 מ"ר
11	71.92 מ"ר	0.50	1.06	38.12 מ"ר
12	71.92 מ"ר	0.50	1.08	38.84 מ"ר
13	71.92 מ"ר	0.50	1.10	39.56 מ"ר
14	71.92 מ"ר	0.50	1.12	40.28 מ"ר
15	71.92 מ"ר	0.50	1.14	40.99 מ"ר
16	71.92 מ"ר	0.50	1.16	41.71 מ"ר
17	71.92 מ"ר	0.50	1.18	42.43 מ"ר
18	71.92 מ"ר	0.50	1.20	43.15 מ"ר
19	71.92 מ"ר	0.50	1.22	43.87 מ"ר
סה"כ שטח אקו' למרפסות בקומות 1-19				710.57 מ"ר

תחשיב קומות 21-20 דופלקס					
טיפוס	קומה	שטח מרפסות		מקדם קומה	שטח אקו'
		שטח	מקדם שווי		
2 יח"ד טיפוס 1	מפלס תחתון	24.00 מ"ר	0.50	1.24	14.88 מ"ר
2 יח"ד טיפוס 2	מפלס תחתון	24.00 מ"ר	0.50	1.26	15.12 מ"ר
2 יח"ד טיפוס 3	מפלס תחתון	104.68 מ"ר	0.25	1.28	33.50 מ"ר
סה"כ שטח אקו' בקומות 21-20					63.50 מ"ר
סה"כ שטח אקו' בקומות 1-19					710.57 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מרפסות במצב קודם					774.07 מ"ר

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

שווי מצב חדש

תחשיב קומות 1-19						
קומה	מרפסות עפ"י התקנות		תוספת שטח מרפסות ע"י התכנית ובהתאם להיתר הבנייה		מקדם קומה	שטח אקו'
	שטח	מקדם שווי	שטח במ"ר	מקדם שווי, כולל מקדם שוליות 0.8		
1	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	0.860	61.91 מ"ר
2	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	0.880	63.35 מ"ר
3	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	0.900	64.79 מ"ר
4	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	0.920	66.23 מ"ר
5	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	0.940	67.67 מ"ר
6	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	0.960	69.11 מ"ר
7	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	0.980	70.55 מ"ר
8	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	1.000	71.99 מ"ר
9	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	1.020	73.43 מ"ר
10	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	1.040	74.87 מ"ר
11	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	1.060	76.31 מ"ר
12	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	1.080	77.75 מ"ר
13	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	1.100	79.19 מ"ר
14	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	1.120	80.63 מ"ר
15	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	1.140	82.07 מ"ר
16	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	1.160	83.51 מ"ר
17	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	1.180	84.95 מ"ר
18	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	1.200	86.39 מ"ר
19	71.92 מ"ר	0.50	90.08	0.40	1.220	87.83 מ"ר
סה"כ שטח אקו' למרפסות בקומות 1-19						1,422.56 מ"ר

כתובת: שד' ויצמן 10 רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

תחשיב קומות 21-20 דופלקס							
טיפוס	**קומה**	**שטח מרפסות במצב קודם**		**תוספת שטח מרפסות ע"י התכנית ובהתאם להיתר הבנייה**		**מקדם קומה**	**שטח אקו'**
		שטח	**מקדם שווי**	**שטח**	**מקדם שווי, כולל מקדם שוליות**		
2 יח"ד טיפוס 1	מפלס תחתון	24.00 מ"ר	0.50	95.58 מ"ר	0.40	1.24	62.29 מ"ר
2 יח"ד טיפוס 2	מפלס תחתון	24.00 מ"ר	0.50	95.58 מ"ר	0.40	1.26	63.29 מ"ר
2 יח"ד טיפוס 3	מפלס תחתון	104.68 מ"ר	0.25	14.68 מ"ר -	0.25	1.28	28.80 מ"ר
סה"כ שטח אקו' בקומות 21-20							154.38 מ"ר
סה"כ שטח אקו' בקומות 19-1							1,422.56 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מרפסות במצב חדש							1,576.94 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מרפסות במצב קודם							774.07 מ"ר
תוספת שטח מרפסות אקו' לחיוב							802.87 מ"ר
שווי מ"ר מבונה							6,800 ₪
השבחה							**5,459,516** ₪

17. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

אירוע	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל השבחה**
408-0567396 (נת/מק/401/20/א/36)	15/03/2019	5,459,516 ₪	2,729,758 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה