שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 30 יוני, 2020
מספר מינוי: 386-2020
מספרנו: 1035.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, סופיה נתניה א.צ. בע"מ
באמצעות השמאית,
גב' מיכל שימקביץ
בדוא"ל michal@bfks.co.il

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב נתניה
באמצעות השמאי,
מר אפרים מרגלית
בדוא"ל efraim@efmargalit.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – מגרשים 3A+3B בתוכנית נת/מק/3/547/ז, מגרש 132 בתוכנית נת/3/547, חלקה 472 בגוש 8238, רחוב רמב"ן, נתניה

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

בתאריך 10.05.20 קיימתי דיון בנוכחות ה"ה מיכל שימקביץ ואסף שאול - שמאים מטעם המבקשת וה"ה אפרים מרגלית ותום ליביקר - שמאים מטעם המשיבה, אשר השתתפו בדיון באמצעות שיחת וידאו. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תוכנית נת/מק/3/547/ז בגין בקשה טרם מימוש.

2. תאריך קובע לשומה:

22.05.19 - 15 יום מפרסום אישור תכנית נת/מק/3/547/ז בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 25.05.20.

4. פרטי הנכס:

מהות:	קרקע למגורים בבנייה רוויה
גוש:	8238
חלקה:	472
שטח חלקה רשום:	1,906 מ"ר
מגרש לפי תכנית נת/3/547:	132
מגרשים לפי תכנית נת/מק/3/547/ז:	3A (1,706 מ"ר למגורים) + 3B (200 מ"ר לשפ"פ)
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב רמב"ן, מזרח העיר נתניה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. תיאור הסביבה:

5.1. החלקה שבנדון ממוקמת מעברו הדרומי של רחוב רמב"ן ומעברו המזרחי של רחוב רש"י, בשכונת בן ציון, ממערב לכביש מספר 2, בעיר נתניה.

רחוב רמב"ן, דו סטרי, מקשר בין רחוב אצ"ל מצפון לבין רחוב רש"י מדרום וממזרח.

רחוב רש"י, דו סטרי, מקשר בין רחוב רמב"ן מצפון לבין רחוב רד"ק מדרום.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד בנייני מגורים מבנייה רוויה.

5.3. הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל, בין היתר: כבישים סלולים, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון - רחוב רמב"ן ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע דו קומתיים ובניין בגובה 2 קומות מעל קומת עמודים.

ממזרח - מגרשים לבנייה רוויה.

מדרום וממערב - רחוב רש"י ומעברו מגרשים לבנייה רוויה.

6.2. החלקה בעלת צורה אי רגולרית דמוית משולש, שטחה הרשום 1,906 מ"ר. החלקה פונה בחזית צפונית בת כ-44 מ' לרחוב רמב"ן ובחזית מזרחית ודרומית בת כ-70 מ' לרחוב רש"י. הטופוגרפיה בעלת שיפוע מתון המשתפל ממערב למזרח.

6.3. נכון למועד הביקור, החלקה מצויה בשלבי חפירה ומגודרת בגדר איסכורית.

7. המצב התכנוני הרלוונטי:

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית נת/3/547, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6265 מיום 11.07.11.

בהתאם להוראות התוכנית החלקה הנדונה מהווה מגרש 132 המסווג בייעוד למגורים מיוחד ב'.

הוראות הבנייה במגורים מיוחד ב':

מספר יח"ד - 22

מספר קומות - מרתף + קרקע + ע"ע + 1-2 + גג

שטח עיקרי במ"ר - 2,819 מ"ר

שטחי שירות במ"ר - 1,370 מ"ר במרתף + 660 מ"ר בקומות עליונות

קווי בניין - קדמי – 5 מ'; צדדי – 0 במרתף ו-0 עד 3 מ' בקומות עליונות; אחורי – 0 במרתף

במגרש תתאפשר בניה של יותר ממבנה אחד בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ-6 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תתאפשר בנית דירות גן, דירות גג בנסיגה של מינימום 1.5 מ׳ מהקומה שמתחת, קומות עמודים חלקיות / שלמות ודירות דופלקס, כאשר לכיוון הרחובות יהיו דירות גן והדירות האחוריות על קומת עמודים.

תותר בנית מרתף לשימושים הבאים: חניה, מחסנים לדיירי הבית, חדר מדרגות, חדר מכונות וגנרטור. גודל מחסן דירתי – 2 מ״ר מינימום.

גובה קומת הקרקע – 3.5 מ׳ מינימום.

ניקוז מי נגר עילי למי התהום לא פחות מ-30% משטח המגרש ובתחומו.

תותר תוספת קומה ו/או חריגה ל-10% מקווי הבניין צדדי ואחורי המותרים במקרה שזכויות הבנייה לא ניתנות למימוש במלואן.

החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא פחות מהמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה. החניה תהיה תת קרקעית, עילית או משולבת. החנייה העילית תהיה מגוננת.

בהתאם לנספח בינוי, פיתוח וגינון, במגרש מתוכננת בניה בקומת הקרקע בבינוי במבנן אחד בצורת חצי עיגול. רצועה בחלק הצפון מזרחי ורצועה בחלק הדרום מזרחי במגרש מסומנות לכניסה לחנייה / זיקת הנאה.

בהתאם לנספח תנועה לתוכנית, במגרש נדרשות 33 חניות.

<u>מצב חדש</u>

7.2. תכנית נת/מק/3/547/ז, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8277 מיום 07.05.19.

תכנית איחוד וחלוקה (בהסכמה) ותוספת יח״ד החלה על 5 מגרשים 128-132 בתוכנית נת/3/547.

החלקה מושא השומה מהווה מגרש מספר 3A בשטח 1,706 מ״ר בייעוד למגורים ג׳ ומגרש מספר 3B בשטח 200 מ״ר בייעוד לשטח פרטי פתוח הכולל זיקת הנאה למעבר רגלי.

זכויות הבנייה בתא שטח 3:

שטח בניה עיקרי מעל כניסה קובעת -	3,095 מ״ר + 840 מ״ר שירות
שטח שירות מתחת לכניסה קובעת -	2,020 מ״ר
תכסית -	35%
מספר יח״ד -	28
גובה מבנה מעל כניסה קובעת -	36.5 מ׳
מספר קומות מעל מפלס כניסה קובעת -	7 מעל קומת כניסה גבוהה
מספר קומות מתחת לכניסה קובעת -	2
קווי הבניין:	קדמי – 5 מ׳, למזרח – 0 במרתף ו-5 מ׳ בקומות

בנוסף, יותרו מרפסות קונזוליות עפ״י תקנות התכנון והבנייה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תותר הבלטת מרפסות בכ-2.5 מ׳ מעבר לקו הבניין הקדמי.

תותר העברת שטחים עיקריים ממגורים למרפסות מקורות.

במגרש 3B תותר בנית המשך מרתף חניה מתא שטח 3A.

גובה קומת הכניסה יהיה 5 מ׳. שטח הלובי יהיה לפחות 40 מ״ר.

יותרו 2 דירות גן, מעליהן 6 קומות טיפוסיות (4 יח״ד בקומה), מעליהן 2 דירות עם גג + קומה טכנית.

תמהיל הדירות: 12 דירות בשטח עיקרי עד 101 מ״ר, 14 יח״ד בשטח עקרי 107.5 מ״ר, 2 דירות עם גג בשטח עיקרי כ-145 מ״ר.

מרתפי חניה ייבנו בקווי בניין 0.0 בכל הכיוונים. תהיה כניסה משותפת למרתף דרך תאי השטח 1 ו-2, אשר תסומן בזיקת הנאה. הכניסה לחניה העילית תהיה מתא שטח 3. כניסה זו תהיה בזיקת הנאה לטובת תאי שטח 1 ו-2. שטח מרתף יהיה בכפוף לעמידה בניהול מי נגר לפי תכנית נת/3/547.

השטח הפרטי הפתוח מיועד לשימושים של גינון, פיתוח ומרתף חניה. תבנה גדר בגבול השטח בין המגורים לשפ״פ. תותר בניית מרתף מתחת. בשטח זה תהיה זיקת הנאה לציבור להולכי רגל.

מספר מקומות החנייה לא יפחת ממספר מקומות החנייה המצוינים והדרושים בטבלת מאזן החנייה שבנספח החנייה.

בהתאם לטבלת מאזן חניה בנספח התנועה לתוכנית, עבור 28 יח״ד דרושות 56 חניות, מתוכן 12 במרתף (6 קדמיות ו-6 עוקבות), 30 בקומת קרקע תחתונה מקורה (23 קדמיות ו-7 עוקבות) ו-14 בקומת קרקע עליונה (11 קדמיות ו-3 עוקבות) + 2 חניות נכה (1 בקומת קרקע עליונה ו-1 בקומת קרקע תחתונה), 3 חניות לאופנועים (בקומת מרתף) + 28 חניות לאופניים (15 בקומת קרקע עליונה ו-13 בקומת קרקע תחתונה).

בהתאם לנספח בינוי לתוכנית, רצועה בחלק הצפון מזרחי בקומת הקרקע התחתונה במגרש מסומנת לזיקת הנאה למעבר ברכב. כמו כן, 630 מ״ר מסומנים לשטח גינון בקומת הקרקע (מתוכם 55 מ״ר במגרש 3B) ו-615 מ״ר מסומנים כשטח חלחול.

8. המצב המשפטי:

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 12.03.20:

חלקה 472 בגוש 8238 רשומה בשטח 1,906 מ״ר.

הבעלות רשומה על שם המבקשת.

8.2. החלקה מושא השומה נרכשה ביום 17.05.17.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. טיעוני הצדדים להשבחה בגין תכנית נת/מק/3/547/ז:

9.1. טענות שמאית המבקשת:

9.1.1.מהות ההשבחה -

לטענת שמאית המבקשת, בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון זכויות בניה בעליית הגג במצב הקודם מכוח תכנית נת/97/7/400א. כתימוכין, הפנתה להיתר בניה משנת 2015 שניתן ברחוב אברבנאל 15 (חלקה 438 בגוש 8238), לפיו נבנו שטחים בעליית הגג כתוספת לשטח העיקרי המותר. התוכנית הנדונה שינתה את הוראות תכנית נת/97/7/400א ולכן לא ניתן לבנות עליות גג ללא תכנית בינוי.

במצב קודם ניתן למקם את כל החניות על הקרקע ולא נדרש פתרון חניה תת קרקעי. כתימוכין, הפנתה להיתר בניה שניתן במגרש 145 בתוכנית נת/3/547 (חלקה 491 בגוש 8238). יש להפחית 2,000 ₪ למ״ר בגין עלות חניה עודפת בתת הקרקע. כבר לפני מספר שנים, טרם המצב החדש, דובר על הכנת תכנית שתוסיף זכויות בניה ויח״ד, לרבות צורך במרתף חניה. לכן, היתרי הבנייה משנת 2017 שניתנו במגרשים 1 ו-2 הסמוכים צפו פני עתיד. רק בניין אחד במתחם נבנה עם מרתף חניה. הסכם המכר משנת 2017 כבר כלל התייחסות להיתרי הבנייה ולתכנון החדש.

יש להביא בחשבון כי מספר יחה״ד המיוחדות מוגבל במצב החדש ואילו במצב הקודם אינו מוגבל והצפיפות נמוכה יחסית. בהתאם לנוסחה לחישוב השפעת הגדלת הצפיפות (נוסחת ״זרניצקי״) יש לזכות בשטח 180 מ״ר בגין הגדלת הצפיפות (2,819 מ״ר עיקרי למגורים * 6.41%). הבנייה במצב קודם יותר מיוחדת ובמצב חדש מורכבת יותר וכל המתחם הפך ליחידה תכנונית אחת.

יש להביא בחשבון הפסד במצב חדש לאור גריעת 200 מ״ר לטובת שפ״פ, לעומת המצב הקודם אשר עתיד היה לשמש חלק מדירות גן או לחילופין לחנייה עילית. בנוסף, שווי יחה״ד במצב החדש יופחת לאור עלויות תחזוקה גבוהות לעומת פרויקטים אחרים ללא שפ״פ (לא ניתן לכך ביטוי בתחשיב, ש.ש.ש.).

לטענת שמאית המבקשת, הסביבה מאופיינת באוכלוסייה דתית ומשכך קיים ביקוש לדירות בשטחים נרחבים ואין שוליות.

הובא בחשבון מקדם דירת גג במצב חדש של 1.25 ומקדם דירת גן של 1.3 במצב חדש ו-1.35 במצב קודם. מקדם בעליית גג חושב לפי 0.75. שטח עד 105 מ״ר חושב במקדם 1 ושטח נוסף לשטח זה במקדם 0.85.

מאחר שהמימוש בנכס הנדון הוא בדרך של היתר בניה הנמצא בשלבי אישור מתקדמים, מבוקש כי לעניין חישוב הממ״דים השומה תערך בשתי חלופות, האחת בדרך של מכר והשנייה בדרך של היתר בניה. הנכס נרכש בשנת 2017.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9.1.2.שווי מ״ר קרקע מבונה -

בקביעת השווי התבססה שמאית המבקשת על הנתונים כדלקמן:

עסקת מכר משנת 2017 הכוללת את מושא השומה (מהווה 50% מהתמורה) ולפיה השווי מסתכם ב-3,065 ₪ למ״ר מבונה (3,914 מ״ר מבונה / 12,000,000 ₪). בתגובה מאוחרת טענה כי ההסכם צפה פני עתיד לתוספת זכויות בניה ויח״ד ולכן צריך לחלק את התמורה בשטח מבונה גדול יותר.

שומה מכרעת ברחוב האצ״ל 33 (חלקה 437 בגוש 8233) בה נקבע שווי של 4,442 ₪ למ״ר קרקע מבונה. שמאית המבקשת ציינה כי בגישת החילוץ בשומה שם נקבע שווי של 4,270 ₪ למ״ר קרקע מבונה. משווי זה יש להפחית 20% בגין עלות עודפת לחניה תת״ק במצב החדש, מיקום ופיתוח, כך שהשווי המתואם מסתכם ב-3,550 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

שומה מכרעת ברחוב אהרון אהרונסון (חלקה 115 בגוש 8233) בה נקבע שווי של 4,300 ₪ למ״ר קרקע מבונה לשנת 2017. משווי זה יש להפחית 15% בגין מיקום ו-5% בגין פיתוח, כך שהשווי המתואם מסתכם ב-3,440 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

שומה מכרעת ברחוב דב גרונר 5 (חלקה 3 בגוש 8240) בה נקבע שווי של 4,800 ₪ למ״ר קרקע מבונה ביחס למצב קודם. יש להביא בחשבון כי מיקום מושא השומה פחות טוב. כמו כן, בשומה שם נקבעה עלות עודפת למקום חניה תת״ק בסך של 40,000 ₪.

שומה מכרעת של החי״מ ברחוב הפורצים 19 (חלקה 89 בגוש 8233) בה נקבע שווי של 3,300 ₪ למ״ר קרקע מבונה לשנת 2015. משווי זה יש להפחית 10% למיקום ולהוסיף 20% למועד הקובע, כך שהשווי המתואם מסתכם ב-3,564 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

בשקלול הנתונים קבעה שמאית המבקשת שווי של 3,200 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

9.1.3.תחשיב ההשבחה -

חישוב בחלופה א׳:

<u>שטח אקוויוולנטי במצב חדש</u>

קומה	מספר יח״ד	שטח עיקרי ליח״ד במ״ר	סה״כ שטח עיקרי במ״ר	מקדם	סה״כ שטח אקו׳ במ״ר
קרקע	2	145	290	1.3	377
1-6	24	105	2,514	1	2,514
גג	2	145	290	1.25	362.5
סה״כ	**28**		**3,094**		**3,254**

<u>שטח אקוויוולנטי במצב קודם</u>

קומה	מספר יח״ד	שטח עיקרי ליח״ד במ״ר	סה״כ שטח עיקרי במ״ר	מקדם	סה״כ שטח אקו׳ במ״ר
קרקע	6	100	600	1.35	810
2+1+ע.גג	16	159	2,219		2,550
סה״כ	**22**		**2,819**		**3,360**

לפיכך, לא חלה השבחה. זאת, טרם הפחתת 180 מ״ר בגין הגדלת צפיפות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

חישוב בחלופה ב':

שטח עיקרי במצב חדש -	3,095 מ״ר
שטח עיקרי במצב קודם -	2,819 מ״ר
הפער בשטח עיקרי בין שני מצבי תכנון -	276 מ״ר
תוספת שטח יח״ד בניכוי שטח עיקרי חדש (101 מ״ר * 6) -	330 מ״ר
מקדם תרומה בהתחשב בהפסד דירות מיוחדות קודם -	0.1
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי בגין הגדלת צפיפות -	309 מ״ר
זיכוי בגין אובדן שטחי עליית גג במצב קודם -	(354 מ״ר[1])
הפער בשטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון -	(45 מ״ר)
בנוסף, עלות עודפת בגין חניה תת״ק (965 מ״ר * 2,000 ₪) -	(3,812,000 ₪)

לפיכך, לא חלה השבחה.

9.2. טענות שמאי המשיבה:

9.2.1.מהות ההשבחה -

באומדן השווי במצב החדש הובא בחשבון ניצול מלוא זכויות הבנייה בהתאם לתמהיל שצוין בהוראות התוכנית. הגדלת מספר דירות הגן במצב קודם הייתה מקטינה את היקף ניצול החניות העיליות במגרש במצב קודם.

אומדן השווי במצב הקודם התבסס על תכנית רעיונית לניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש, הכוללת 2 דירות גן, 2 דירות פנטהאוז (בשטח 150 מ״ר כל אחת) ויח״ד טיפוסיות. במענה לטענת שמאית המבקשת לזכויות בנייה נוספות בעליית גג, השיב שמאי המשיבה, כי בבקשות להיתרים משנת 2017 במגרשים 1 ו-2 הסמוכים, אשר מתייחסות באופן טבעי לניצול המיטבי, לא נכללו זכויות בנייה לניצול בעליות גג, אלא תוכננה דירת פנטהאוז אחת בתוספת מרפסת גג בשטח נרחב בכל מגרש.

במענה לטענת שמאית המבקשת לפגיעה בשווי לאור סיווג שטח של 200 מ״ר לשפ״פ, השיב שמאי המשיבה, כי אין לכך משמעות כלכלית כיוון שהיקף הניצול גדל והשימוש בשטח לא נפגע.

במצב קודם הובא בחשבון הצורך בפתרון חניה תת״ק רק עבור 40% מהחניות הנדרשות. במענה לטענת שמאית המבקשת כי במצב קודם ניתן היה למקם את מלוא החניות על הקרקע, השיב שמאי המשיבה, כי הטענה סותרת את ההיתר שניתן במגרשים הסמוכים 1 ו-2 (לפיו מימשו בעלי הזכויות אף יותר חניות בתת הקרקע ממה שנדרש לפי התקן) ואת פירוט מאזן חניה בהיתרים שניתנו במגרשים 1+2 בתוכנית נת/3547 הכוללים 14 מקומות חניה בתת הקרקע בכל מגרש.

[1] 354 מ״ר = 1,109.5 מ״ר תכסית * 50% מקדם ניצול * 63.75% מקדם שווי ושוליות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוסף, הפנה לטבלת מאזן חניה בהיתר 2017219 במגרש A3. ניצול החניות במגרש 145 אליו הפנתה שמאית המבקשת אינו רלוונטי היות שבמושא השומה לא ניתן היה ליצור שני מפלסי חניה עיליים. ביחס למגרש A3 בתוכנית נוספו 4.5 קומות וכפועל יוצא מכך קטנה התכסית והתאפשר ניצול קומת קרקע בגובה 6 מ׳ עבור 2 מפלסי חניה עיליים. לפיכך, הובא בחשבון כי תוספת החנייה במצב החדש תמוקם בתת הקרקע וכפועל יוצא מכך חושבה עלות עודפת לכל חניה נוספת. עלות עודפת לחנייה מסתכמת ב-24,000 ₪ (40,000 ₪ * 0.6) וסך העלות העודפת עבור 23 חניות נוספות (33-56) מסתכם ב-552,000 ₪.

בתגובה מאוחרת טען שמאי המשיבה כי בתחשיבו נשמטה התאמה נוספת הנדרשת בגין העובדה שתוספת החניות נובעת, מלבד דרישה בתקן חניה, גם כתוצאה מתוספת 12 יח״ד לכלל המתחם כפי שאושר במצב מוצע. תוספת זו הייתה מחייבת בכל מקרה יצירת 18 מקומות חניה ומפחיתה את שיעור ההוצאות בגין מרכיב זה ב-50%. במענה לשטח המרתף שחושב בשומת המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי בהתאם להוראות תכנית נת/3/547 ולתוכנית ניקוז נקודתית נת/1/3/547, יש להקצות 30% משטח המגרש לקליטת מי נגר עילי. בנוסף, בהיתר הבנייה החדש מבוקשת תוספת מחסנים במרתף ולכן יש לנכות שטח למחסנים כיוון שתורמים לשווי.

במענה לטענת שמאית המבקשת כי יש להפחית את השווי במצב החדש בגין תוספת בצפיפות הבנייה בהתאם לנוסחת ״זרניצקי״, השיב שמאי המשיבה, כי הנוסחה שפותחה לפני עשרות שנים אינה רלוונטית ולא נעשה בה שימוש מקצועי. זאת ועוד, תוספת 6 יח״ד המשולבת גם עם תוספת קומות ותוספת שטח השומרת על תמהיל דירות מיוחדות היא תוספת מינורית שאינה משפיעה על השווי. מנגד, יש להביא בחשבון כי שטח יחה״ד קטן משמעותית מ-132 מ״ר ל-110 מ״ר ליח״ד כך שקיימת השבחה בגין הפיכת שטח שולי לעיקרי.

הובאו בחשבון המקדמים כדלקמן:

יח״ד טיפוסית בשטח 90 מ״ר -	1
דירת פנטהאוז -	1.25
דירת גן -	1.15
מקדם שוליות מ-90 מ״ר עד ל-107 מ״ר -	0.75
מקדם שוליות בדירות 120 מ״ר לעומת 107 מ״ר -	0.7
שיעור תוספת שווי לעלייה בקומה -	1%

השומה נערכה בגין בקשה למידע מוקדם. לפיכך, הובאו בחשבון ממ״דים בשני מצבי התכנון. בתגובה מאוחרת הסכים שמאי המשיבה כי ההשבחה תיקבע בשתי החלופות, האחת ללא ממ״דים והשנייה עם ממ״דים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9.2.2.שווי מ״ר קרקע מבונה -

בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על 7 שומות מכריעות למועדים קובעים בשנים 2014-2017 (חלקות וגושים: 8238/123, 8260/516,301, 8260/52, 8233/89 של החי״מ, 8231/113, 8233/115, 8238/437), בהן טווח השווי 3,300 ₪ - 5,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה המגלם חניה עילית וכן עסקת מכר משנת 2018 בחלקה 483 בגוש 8238 וקבע שווי של 4,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה בהתאמה למועד הקובע[2]. השווי מגלם מרפסות מקורות ופתרון חניה עילי בשיעור 60% מהתקן הדרוש.

בנוגע לעסקת המכר במושא השומה וניתוחה כפי שפורט בשומת המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי היקף השטח המבונה לחישוב מסתכם ב-6,332 מ״ר (5,837 מ״ר עקרי + 12.5 מ״ר ממ״ד * 44 יח״ד * מקדם 0.9) וכפועל יוצא השווי מסתכם ב-3,800 ₪ למ״ר קרקע מבונה למאי 2017 וב-4,200 ₪ למ״ר קרקע מבונה בהתאמה למועד הקובע. במענה לטענת שמאית המבקשת כי ההסכם גילם פוטנציאל לתוספת זכויות ויח״ד, השיב שמאי המשיבה, כי כפי שצוין בחוזה, בשום שלב לא הייתה ודאות לאישור התוכנית המשביחה ואין להביאו בחשבון.

בהתאם לפס״ד ב.דייניש[3], ככל ששווי המקרקעין הושפע מהתוכנית המשביחה הרי שלצורך גביית מס מלא ואמיתי, השפעה זאת בשווי השוק צריכה להיות מנוטרלת בעת הערכת המקרקעין במצב הקודם, שאם לא כך מטרת הטלת היטל ההשבחה תרד לטמיון. זאת ועוד, בהתאם לס׳ 9 ח׳ לחוזה המכר, היטל ההשבחה בגין אישור התוכנית המשביחה יחושב ע״י אחד מהשמאים המוסכמים ע״י הצדדים וזאת בכדי שיושת על המוכרים. דהיינו, נקודת המוצא של הצדדים בהסכם המכר, היא כי תיווצר השבחה עם אישור התוכנית הנדונה.

בנוסף, הפנה לשומה מכרעת בחלקה 458 בגוש 8238 בה נקבע שווי של 4,900 ₪ למ״ר קרקע מבונה בייעוד למגורים א׳, הכולל חניות עיליות בלבד, ליוני 2019 וטען שחילוץ שווי הקרקע משווי בנוי מביא לשווי של 5,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

9.2.3.תחשיב ההשבחה -

<u>שווי מצב חדש</u>

קומה	שווי מ״ר קרקע מבונה ב- ₪	מספר יח״ד	שטח עיקרי ליח״ד במ״ר	שטח עיקרי גרעיני במ״ר	שטח עיקרי שולי במ״ר	מקדם שוליות	ממ״ד	מקדם ממ״ד	מקדם בינוי	סה״כ שווי ב-₪
קרקע	4,000	2	290	290			25	0.9	1.15	1,437,500
1	4,000	4	408	360	48	0.75	50	0.9	1	1,764,000
2	4,040	4	408	360	48	0.75	50	0.9	1	1,781,640
3	4,080	4	408	360	48	0.75	50	0.9	1	1,799,456
4	4,121	4	430	360	70	0.75	50	0.9	1	1,885,451
5	4,162	4	430	360	70	0.75	50	0.9	1.25	1,904,305
6	4,204	4	430	360	70	0.75	50			1,923,348
7	4,246	2	290	290			25			1,658,625
סה״כ		**28**	**3,094**				**350**			**14,154,326**
סה״כ שווי מצב בניכוי עלות עודפת לחניה בסך של 552,000 ₪										**13,602,326**

[2] ביחס לשומה המכרעת של החי״מ חלה עלייה בשיעור כ-13% בשווי מ״ר בנוי משנת 2015 ועד שנת 2019.

[3] עמ״נ 19341-04-19, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת״א נ׳ ב.דייניש בע״מ ואח׳.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שווי מצב קודם

קומה	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	שטח עיקרי גרעיני במ"ר	שטח עיקרי שולי במ"ר	מקדם שוליות	ממ"ד	מקדם ממ"ד	מקדם בינוי	סה"כ שווי ב-₪
קרקע	4,000	2	300	300			25	0.9	1.15	1,483,500
1	4,000	9	1,110	810	299.5	0.7	112.5	0.9	1	4,483,600
2	4,040	9	1,110	810	299.5	0.7	112.5	0.9	1	4,528,436
גג	4,080	2	300	300			25	0.9	1.25	1,644,911
סה"כ מצב קודם		**22**	**2,819**			**250**	**125**			**12,140,447**

ההשבחה - **1,461,879** ₪

בתגובה מאוחרת הציג תחשיב נוסף לבחינת העלות העודפת לחניה תת קרקעית בהתאם לעקרונות שפורטו בשומת המבקשת ובהתאם לטענותיו כאמור בס"ק 9.2.1 לעיל:

היקף שטח קומת מרתף בכלל מגרשי התמורה (3,839 מ"ר * 70%) - 2,687 מ"ר

שטח לחניה בניכוי 200 מ"ר שטחי גרעין ב-3 בניינים - 2,487 מ"ר

מספר חניות נדרשות בתת הקרקע במצב קודם במגרשים 2+1+3A- 19

מספר חניות בתת הקרקע לתוספת יחה"ד (12 יח"ד * 1.5 חניות * 0.4) -7

מספר חניות נדרשות בתת הקרקע במצב חדש במגרשים 2+1+3A - 38

תוספת החניות במצב המוצע לעומת המצב הקודם - 12

סך העלות העודפת לחניה (12 חניות * 30 מ"ר לחניה * 2,000 ₪) - 720,000 ₪

9.3. תמצית חישובי הצדדים להשבחה בגין תכנית נת/מק/3/547/ז כפי שהופיעו בשומותיהם:

מהות	שמאית מבקשת	שמאי משיבה
תמהיל יח"ד קודם	6 בק"ק, 16 בקומות 2+1+ע.גג	2 בק"ק, 18 בקומות 2+1, 2 בגג
שטח עיקרי קודם	2,819 מ"ר	
תמהיל יח"ד חדש	2 בק"ק, 24 בקומות 6-1, 2 בגג	2 בק"ק, 24 בקומות 6-1, 2 בגג
שטח עיקרי חדש	3,094 מ"ר	
מקדמי שווי	דירה טיפוסית בשטח 105 מ"ר– 1 ; עבור שטח נוסף מעבר ל-105 מ"ר – מקדם 0.85. עליית גג – 0.75. דירת גג – 1.25 ; דירת גן – 1.3 חדש ו-1.35 קודם.	דירה טיפוסית בשטח 90 מ"ר – 1 ; דירת גג – 1.25 ; דירת גן – 1.15. מקדם שוליות – 0.75 מ-90 מ"ר עד 107 מ"ר, 0.7 מ-107 מ"ר עד 120 מ"ר. שיעור תוספת שווי לעלייה בקומה – 1%. מקדם ממ"ד – 0.9
הפחתה בגין הגדלת צפיפות בנייה	זיכוי בגין 180 מ"ר	אין להביא בחשבון
עלות חניה עודפת	3,812,000 ₪	552,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה	3,200 ₪	4,000 ₪ בקומת קרקע ובקומה 1
ההשבחה	**אין השבחה**	**1,461,879** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. הכרעה לעניין ההשבחה בגין תכנית נת/מק/3/547/ז:

10.1. זכויות לעליית גג-

שמאי המשיבה התייחס להיתר הבנייה שניתן במתחם הנדון בשנת 2017 כתימוכין לטענתו שבניית עליית גג אינה מהווה את השימוש המיטבי במצב קודם. מעיון בהיתר הבנייה משנת 2017, אשר תוקפו פג, עולה כי כלל הקלות לתוספת קומה ולביטול נסיגות וקיים סיכוי שהתבסס על התכנון במצב החדש, שכן התוכנית במצב החדש נדונה במוסדות התכנון כבר מסוף שנת 2015 ואף צוינה בהסכם המכר שנערך במאי 2017. מכאן שלא מצאתי בהיתר זה תימוכין לטענת שמאי המשיבה.

שמאית המבקשת טענה כי יש להביא בחשבון זכויות בניה בעליית גג בהתאם לתוכנית נת/97/7/400/א במצב הקודם בלבד. כתימוכין, הפנתה להיתר בניה ברחוב אברבנאל. מבדיקתי, בנכס באברבנאל חלה תכנית אחרת – נת/1/700/א, אשר התירה בניה בשטח עיקרי מסוים ב-5 קומות כולל קומת קרקע, אולם לא כללה התייחסות לגג. לעומת זאת, בנכס הנדון בהתאם לתוכנית נת/3/547 השטח העיקרי שהותר לבנייה, כאמור בס"ק 7.1 לעיל, כלל בינוי בגג. כמו כן, בהתייחסות תכנית נת/3/547 לטיפוסי הדירות בייעודים השונים, קיימת הבחנה לעניין הבנייה בגג. כך למשל, באזור מגורים א' צוינה בניה של שתי קומות ועליית גג ואילו באזור מגורים ב' מיוחד צוינה בניה הכוללת דירות גן, דירות גג בנסיגה ודירות דופלקס. מניסיוני, לא סביר כי בניה של דירת גג תכלול גם בניה של עליית גג. מהאמור לעיל הנני מסיקה שבנייה בגג (בין כעליית גג ובין כדירת גג) כלולה בזכויות הבנייה ולא ניתן להוסיף עליה. יתרה מזו, תכנית נת/מק/3/547/ז שחלה במצב חדש משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה (לרבות נת/97/7/400/א') ממשיכות לחול. בתוכנית נקבע תמהיל שכולל בניה ב-5 קומות מגורים, לרבות דירת גג. מכאן, שאף אם תתקבל הטענה כי ניתן היה להקים עליית גג בנוסף לשטח העיקרי ומעל דירת גג, הרי שאפשרות זו קיימת בשני מצבי התכנון ומתקזזת.

לאור האמור לעיל, בחישוב ההשבחה לא הובאו על ידי בחשבון זכויות לעליית גג.

10.2. צפיפות בניה, תמהיל ושוליות-

<u>מצב קודם</u>

בהתאם להוראות תכנית נת/3/547 הותרה בניה בגובה קרקע + ע"ע + 2 קומות + גג. בקביעת תמהיל הבינוי הראוי, התבססתי על נספח הבינוי והוראות התוכנית (לרבות קווי הבניין, מידות המגרשים והמגבלה לפיה בחזית הפונה לרחוב יותרו דירות גן ובעורף דירות על קומת עמודים). להלן התייחסותי לבינוי במצב הקודם:

מגרש 132 בשטח 1,912 מ"ר, לבניית 22 יח"ד בשטח עיקרי של 2,819 מ"ר, המגלם 128.1 מ"ר עיקרי ליח"ד (כ-140.6 מ"ר דירתי כולל ממ"ד ליח"ד). לאור הבינוי המתואר בנספח הבינוי, הובא בחשבון בינוי של 5 דירות גן, 12 דירות רגילות ו-5 דירות גג.

ניצול דירות הגן הובא בחשבון בעת חישוב מספר החניות העיליות המתאפשר במגרש. יודגש כי בנספח הבינוי לא מסומנת קומת עמודים.

<u>מצב חדש</u>

בהתאם להוראות תכנית נת/מק/3/547/ז על מגרש ששטחו 1,706 מ"ר + שפ"פ בשטח 200 מ"ר, הותרה בניה בגובה 7 קומות מעל קומת כניסה גבוהה, עבור 28 יח"ד בשטח עיקרי של 3,095 מ"ר, המגלם כ-110.5 מ"ר עיקרי ליח"ד (כ-123 מ"ר דירתי כולל ממ"ד ליח"ד).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בהתאם להוראות התוכנית, הובא בחשבון בינוי של שתי דירות גן, 12 דירות בשטח 101 מ״ר עיקרי, 12 יח״ד בשטח 108.5 מ״ר עיקרי ושתי דירת גג בשטח של כ-145 מ״ר עיקרי כ״א. הובא בחשבון כי דירות הגן תתוכננה בשטח 145 מ״ר כ״א (כפי שאף חישבו שמאי הצדדים).

לעניין הגדלת צפיפות הבנייה ב-6 יח״ד, שמאית המבקשת טענה להפחתת השווי במצב החדש בהתבסס על נוסחת זרניצקי. נוסחת זרניצקי פותחה בשנות ה-70, בהתבסס על מחקר ספציפי והתנהגות שוק שהייתה אופיינית בזמנו. לפיכך, לא ניתן להתבסס עליה כיום והיא אינה מחליפה בחינה עצמאית של נתוני שוק רלוונטיים. כתימוכין, בפס״ד ורדה נגיד[4] נקבע כי ״שומת מקרקעין בכלל וקביעת קיומה של ירידת ערך, בפרט – אינה יכולה להיעשות על ידי מודל תיאורטי (הנוסחה), בלא שנעשתה הערכה ספציפית על פי נתוני הבית הנערך, בהתאם לשיטה שמאית מוכרת״. בפס״ד בן שימול[5] התקבלה הערכת שווי שמאית אשר בחרה שלא להתבסס על נוסחת זרניצקי, בין ההיתר, מהטעמים שצוינו לעיל. במקרה הנדון תוספת של 6 יח״ד רגילות, מ-22 יח״ד במבנן אחד קשתי הכולל כ-5 יח״ד לקומה ל-28 יח״ד בבניין אחד גבוה הכולל 4 יח״ד בקומה היא מינורית ומעיון בנתוני שוק בסביבה (לדוגמא ברחובות אצ״ל 5, 33, אהרון 9 והנכס הנדון) לא נמצאה מובהקות לשוני בשווי לאור צפיפות יח״ד שונה. לפיכך, לא חושבה הפחתה בגין מרכיב זה.

לעניין הפיכת 200 מ״ר משטח המגרש לשפ״פ, שטחים אלה חופפים רובם שטח שהיה מוגבל בקו בניין והשימוש המיטבי בו היה כחצר משותפת מגוננת המפרידה בין הכביש ההיקפי במגרש לבנין. שטח זה סומן בנספח הבינוי עם סימוני עצים. שימוש זה אפשרי גם במצב החדש. מיקום השטח מרוחק מהבינוי בשני המצבים, צמוד לכביש ולכן קיים קושי להשתמש בו כחצר לדירת גן. ככל שהיה ניתן להשתמש לחניה עילית, התייחסות לכך תינתן בפרק 10.3 להלן.

לעניין הפיכת שטח עיקרי שולי לשטח עיקרי גרעיני, הצדדים לא תמכו את טיעוניהם. להלן בחינה שערכתי מנתוני שוק בסביבה:

<u>המתחם מושא השומה</u>

מועד מכר	שטח מדווח במ״ר	קומה	תמורה ב-₪	תמורה למ״ר ב-₪
18.07.19	123	3	1,910,000	15,528
10.11.19	105	2	1,825,000	17,381
02.02.20	123	3	1,955,000	15,894
13.02.20	123	3	1,945,000	15,813
13.03.20	123	2	1,915,000	15,569
הפער בשווי בין דירת 105 מ״ר לבין דירת 123 מ״ר				**כ-11.5%**

<u>אהרון 9</u>

מועד מכר	שטח מדווח במ״ר	קומה	תמורה ב-₪	תמורה למ״ר ב-₪
20.06.18	140	1	2,250,000	16,071
22.11.17	117	1	2,100,000	17,949
29.11.17	117	2	2,140,000	18,291
הפער בשווי בין דירת 140 מ״ר לבין דירת 117 מ״ר				**כ-11.5%**

[4] ה״פ (ת״א) 6009-11-13, **ורדה נגיד ואח׳ נ׳ אבי יפרח ואח׳.**

[5] ת״א 5919/01, **בן שימול אלי ואח׳ נ׳ ש.י. ברכה השקעות ובניה בע״מ.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

אצ"ל 5

מועד מכר	שטח מדווח במ"ר	קומה	תמורה ב-₪	תמורה למ"ר ב-₪
13.03.19	119	6	1,850,000	15,546
25.02.19	93	2	1,640,000	17,634
23.11.18	119	3	1,830,000	15,378
23.11.17	93	3	1,680,000	18,065
02.10.17	113	1	1,780,000	15,752
הפער בשווי בין דירת 93 מ"ר לבין דירת 119 מ"ר				**כ-15%**

בנוסף, בשומות מכריעות בגוש הנדון נקבעו המקדמים כדלקמן:

חלקה 123 - עד 100 מ"ר - מקדם 1. 100 מ"ר - 120 מ"ר במקדם 0.9. 120 מ"ר - 140 מ"ר במקדם 0.85. 140 מ"ר - 160 מ"ר במקדם 0.7. מעל 160 מ"ר – מקדם 0.5. כמו כן, בדירה בשטח 175.5 מ"ר נקבע מקדם משוקלל של 0.89 לעומת דירה בשטח 87.75 מ"ר.

חלקה 458 – עבור שטח שמעל 120 מ"ר ועד 150 מ"ר נקבע מקדם 0.8.

חלקה 385 – בדירות קטנות בשטח כ-63 מ"ר נקבע מקדם 1.15 לעומת דירות גדולות בשטח 120 מ"ר.

לאור האמור לעיל, הובאו על ידי בחשבון מקדמי שוליות כדלקמן:

עד 101 מ"ר -	מקדם 1
102 מ"ר - 120 מ"ר -	מקדם 0.9
121 מ"ר - 140 מ"ר -	מקדם 0.85
141 ואילך -	מקדם 0.7

לעניין שיעור התוספת בגין עלייה בקומה, כפי שיובהר בפרק התחשיב להלן השווי מגלם קומה ממוצעת 3. בהתאם לנתוני השוק, לרבות בנכס מושא השומה, קבלתי את שיעור התוספת לקומה של 1% לו טען שמאי המשיבה ביחס לקומה ממוצעת.

מקובל עלי יחס של 1.15 לדירות גן ו-1.25 לדירות גג כפי שקבע שמאי המשיבה (במצב החדש ניתן מקדם זה בתוספת מקדם המתחשב בגובה הקומה). תימוכין לשיעור דומה בניתוח נתוני שוק בשומה מכרעת ברחוב רבי משה בן נחמן 25 ראשון לציון (חלקה 600 בגוש 4247).

10.3. עלות חניה עודפת-

בהתאם לתוכנית נת/3/547 שחלה במצב קודם נדרשו 33 חניות במגרש 132. בהתאם למסמך מדיניות משנת 2016, ליח"ד בשטח מעל 120 מ"ר נדרשות 2 חניות. דהיינו, 44 חניות. מבחינת תמהיל הבינוי הניתן לתכנון, קווי הבנייה, הפרשת שטח לניקוז מי נגר וכיו"ב הגעתי למסקנה כי ניתן למקם במגרש 22 חניות עיליות במצב הקודם ועל כן מספר החניות התת קרקעיות הכולל הוא 22. כאמור בהכרעתי בס"ק 10.1 לעיל, לא מצאתי בהיתר משנת 2017 תימוכין לטענת שמאי המשיבה לפיה מלוא החניות יתוכננו במרתף. ההיתר במגרש 145 לא הוצג בפני ולא מצאתיו באתר המשיבה. נתוני המגרש לרבות גודלו והבינוי שהוצע בו שונים ממושא השומה ועל כן לא הבאתי אותו בחשבון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

במצב החדש, בהתאם לצפיפות המבוקשת ולשטחי הדירות במצב החדש, בהתאם לטבלת מאזן חניה כאמור בס״ק 7.2 לעיל, התבקשו 56 חניות, מתוכן 14 עיליות ו-42 במפלסים נמוכים (במגרש זה לא סומנה קומת עמודים) לאור העובדה ששווי מ״ר קרקע מבונה כאמור בס״ק 12.1 להלן מגלם שילוב של חניה תת קרקעית עם עילית וכי כעת החניה הנוספת בגינן אפשרית אך ורק במרתף ובשים לב כי חלק מהחניות נדרשות בגין הגדלת הצפיפות בבניין והקטנת שטח ממוצע ליח״ד הגורם לקיטון בתקן החניה לצפיפות שבמצב קודם, הובאה בחשבון עלות עודפת ל-14 חניות בלבד (הפסד 8 חניות עיליות ומחצית מהחניות הנדרשות לפי התקן עבר תוספת יחידות הדיור).

לפיכך, חושבה עלות עודפת לפי 2,000 ₪ (לאחר ניכוי עלות חניה בקומת עמודים במצב קודם) בגין שטח מקובל ממוצע ברוטו למקום תת קרקעי של 35 מ״ר. דהיינו, 980,000 ₪ עלות עודפת לחניה.

11. עקרונות ושיקולים בשומה:

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

11.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הוא עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית נת/מק/3/547ז לשווי הכולל של המקרקעין.

11.3. בנוסף לאמור בס׳ 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

11.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב רמב״ן בשכונת בן ציון בנתניה.

11.3.2. שטח החלקות והמגרשים בשני מצבי התכנון, צורתם ומידותיהם.

11.3.3. זכויות הבנייה בכל אחד ממצבי התכנון על פי תוכניות בתוקף.

11.3.4. לאור מהות הבקשה טרם מימוש, בחינת ההשבחה חושבה בשתי חלופות, האחת כוללת ממ״דים והשנייה ללא.

11.3.5. זכויות בעלות.

11.3.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין בני השוואה בסמוך למועד הקובע.

12. תחשיב:

12.1. שווי מ״ר קרקע מבונה-

בתאריך 17.05.17 נערכה עסקת מכר במתחם הנדון בתמורה ל-24,000,000 ₪. בהתאם להסכם המכר, המוכרת נושאת בהיטל השבחה, לרבות ככל שיוחל בתוך 36 חודשים מיום חתימת ההסכם בגין אישור תכנית מפורטת 408-0348953, ככל שתאושר. לפיכך, התמורה מגלמת קרקע עבור 56 יח״ד ושווי של 428,571 ₪ לקרקע ליח״ד, הכוללת חניה מעורבת (תת קרקעית ועילית). יש להביא בחשבון תוספת לשווי בכפוף לדחייה סבירה של שנתיים עד אישור תכנית (מקדם 1.1, לפי שיעור היוון שנתי של 5%) וכן התאמה למועד הקובע (מקדם 1.035 בהתאם לסקירת השתנות מחירי דירות). לפיכך, השווי המתואם מסתכם ב-4,007 ₪ למ״ר קרקע מבונה (בחלוקה ל-6,135 מ״ר עיקרי + ממ״דים).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

במתחם מושא השומה נערכו עסקות מכר כדלקמן:

מועד מכר	חלקה	שטח מדווח במ"ר	קומה	תמורה ב-₪	תמורה למ"ר ב-₪
18.07.19	475	123	3	1,910,000	15,528
10.11.19	474	105	2	1,825,000	17,381
02.02.20	474	123	3	1,955,000	15,894
13.02.20	474	123	3	1,945,000	15,813
13.03.20	474	123	2	1,915,000	15,569
02.07.20	475	123 + 85 מ"ר חצר (במקדם 0.25)	קרקע	2,280,000	15,806
ממוצע					**15,999**
היתרה לקרקע בניכוי מע"מ (17%), יזמות (15%) ועלות בניה (לפי 7,500 ₪ למ"ר המגלם פתרון חניה מעורב בתת הקרקע ובחצר)					**4,390**

קביעות בשומות מכריעות בסביבה:

חלקה 437 בגוש 8238 - 4,442 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד קובע של 03.10.17. מגלם חניה בקומת מפולשת.

חלקה 458 בגוש 8238 - 4,900 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד קובע של 18.06.19. מגלם חניה עילית.

חלקה 385 בגוש 8238 - 4,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד קובע של 03.06.19. מגלם חניה עילית עבור 88% מהחניות.

חלקה 3 בגוש 8240 - 4,800 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד קובע של 16.07.18. מגלם חניה עילית.

בשקלול הנתונים לעיל, הובא על ידי בחשבון שווי של 4,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה המגלם פתרון חניה מעורב (בהתאם לתכנון במצב חדש) בקומה ממוצעת 3.

12.2. תחשיב ההשבחה-

<u>חלופה עם ממ"דים</u>

שטח אקוויוולנטי במצב קודם

קומה	מספר יח"ד	שטח ליח"ד (עיקרי + ממ"ד) במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם קומה	סה"כ שטח אקו' במ"ר
קרקע	5	132.5	662.5	0.9586	1.15	730.3
1-2	12	147.4	1,769	0.9353	0.985	1,629.7
גג	5	132.5	662.5	0.9586	1.25	793.8
סה"כ	**22**		**3,094**			**3,153.9**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שטח אקוויוולנטי במצב חדש

קומה	מספר יח"ד	שטח ליח"ד (עיקרי + ממ"ד) במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם קומה	סה"כ שטח אקו' במ"ר
קרקע	2	157.5	315	0.92	1.15	333
1	4	113.5+121	469	0.9789	0.98	450
2	4	113.5+121	469	0.9789	0.99	455
3	4	113.5+121	469	0.9789	1	459
4	4	113.5+121	469	0.9789	1.01	464
5	4	113.5+121	469	0.9789	1.02	468
6	4	114+121	470	0.9789	1.03	474
גג	2	157.5	315	0.92	1.30	377
סה"כ	**28**		**3,445.0**			**3,479**

התוספת בשטח אקוויוולנטי - 325.514 מ"ר

שווי מ"ר קרקע מבונה - 4,000 ₪

ההשבחה לפני הפחתה לעלות עודפת לחנייה תת קרקעית - 1,302,058 ₪

עלות חניה עודפת בין מצבי התכנון (14 * 70,000 ₪) - (980,000 ₪)

ההשבחה - 322,058 ₪

<u>חלופה ללא ממ"דים</u>

השטח האקוויוולנטי במצב קודם מסתכם כחלק יחסי של 2819/3094 מ"ר מסה"כ השטח האקוויוולנטי - 2,873.576 מ"ר

השטח האקוויוולנטי במצב חדש מסתכם כחלק יחסי של 3095/3445 מ"ר מסה"כ השטח האקוויוולנטי - 3,125.545 מ"ר

התוספת בשטח אקוויוולנטי - 251.969 מ"ר

ההשבחה (251.969 מ"ר * 325.614 מ"ר / 322,058 ₪) - 249,294 ₪

13. שומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין בקשה טרם מימוש מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	חלופה	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
נת/מק/3/547/ז	עם ממ"דים	322,058 ₪	161,029 ₪	22.05.19
	ללא ממ"דים	249,294 ₪	124,647 ₪	

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו 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