משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין
ויקטוריה פולק, שמאית מקרקעין

27 אוגוסט 2018
מספר מינוי: 842-2018

בעניין: **סמיה יום טוב** **המבקש**
השמאי ליאור בדש

הועדה המקומית לתו"ב נתניה **המשיבה**
מר יגאל אוסיפוב
השמאי עדי נאור

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

גוש 8228, חלקה 98, תת חלקה 2
רחוב בר יוחאי 5, נתניה

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 03/05/2018 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכנית וזאת בשל מימוש זכויות מלא (טרם מכר).

2. המועד הקובע לשומה

07/01/2015 - 15 יום ממועד פרסומה של תכנית נת/545/ו/1.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בתאריך 08/07/2018 בנוכחות נציג שמאי המשיבה ושמאי המבקש, אשר קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 17/08/2018, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	8228
חלקה	98
תת חלקה	2
מגרש	510 (לפי תכנית נת/545/ו/1).
שטח החלקה	1,534 מ״ר.
שטח המגרש	2,193 מ״ר.
כתובת	בר יוחאי 5, נתניה.
תיאור הנכס[1]	דירת מגורים בשטח של 43.10 מ״ר.
זיהוי	בהתאם לתשריט הבית המשותף.

7. תיאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את שכונת ״פרדס הגדוד״, הממוקמת בחלק הצפוני של העיר נתניה, צפונית לשכונות נאות הרצל ורסקו, מזרחית לשכונות נווה שלום וקרית צ׳אנז וממערב לכביש 2 (כביש החוף). הסביבה מאופיינת בבנייני שיכון ישנים.

חלקה 98 ממוקמת דרומית לשטחים בלתי מבונים ומעברו הצפוני של רחוב בר יוחאי, אשר הינו רחוב פנימי ללא מוצא. החלקה בעלת צורה בלתי רגולרית ועליה בניין מגורים ותיק.

הדירה ממוקמת בבניין מגורים אשר ברמת תחזוקה בסיסית ביותר. לבניין 3 קומות (קומת קרקע+2 קומות) ב-2 כניסות נפרדות, סה״כ 12 דירות.

הנכס מהווה דירת מגורים הידועה כתת חלקה 2 בחלקה 98 בגוש 8228. הדירה בקומה קרקע כלואה בין שתי דירות , בעלת 2 כיווני אויר (צפוני ודרומי) בת 2.5 חדרים. הדירה הינה דירה מזרחית הממוקמת בכניסה א׳ המערבית. כמו כן, נבחנו זכויות המבקש כחלק ממגרש 510 בתכנית נת/545/ו/1, המיועד לבניית בנין מגורים הכולל 90 יח״ד.

8. רישוי

לא נמצא היתר בניה בנכס הנדון.

[1] בהתאם לרישום בפנקס הבתים המשותפים.

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

על פי העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 27/08/2018 עולה כי הזכויות הרשומות בנכס, כדלקמן:

גוש	8228
חלקה	98
שטח חלקה	1,534 מ״ר.
תתי חלקות	12
בעלויות	קרן קיימת לישראל.
חכירות	ישנן חכירות רבות בחלקה.
תת חלקה	2
החלק ברכוש המשותף	1/12
שטח רשום	43.10 מ״ר.
חכירות	סמיה בכור - 1/2 חלקים בזכות.
	סמיה גליה - 1/2 חלקים בזכות.

9.2. צו רישום בית משותף

צו רישום מיום 20/06/1968 בין בעלי הזכויות בחלקה 98 בגוש 8228.

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית נת/545

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3429 מיום 19/02/1987.

התכנית מסווגת את הנכס **באזור מגורים ג׳** וכוללת אותו בתחום לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

10.2. תכנית נת/100/ש/1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3459 מיום 14/06/1987.

התכנית מתירה בניית מרתפים פרטיים בבתי קומות לשימוש הדיירים בלבד, אשר ירשמו כשטח משותף ללא אפשרות לשינוי יעוד או להשכרה, כאשר שטח המרתף לא יעלה על 3 מטר ליח״ד (מלבד מקלט, חניה, חדרי הסקה) ככל שלכל הנ״ל לא יספיק שטח קומה אחת תותר בנית קומת מרתף נוספת.

10.3. תכנית נת/86/7/400

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3581 מיום 08/09/1988.

התכנית מתירה הקמת **חדר יציאה לגג** בשטח 23 מ״ר ברוטו לכל יח״ד עליונה.

10.4. <u>תכנית נת/545/ו'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4741 מיום 30/03/1999.

התכנית מסווגת את הנכס **באזור מיוחד שיקום**, בו זכויות הבניה, כדלקמן:

מספר כניסות לבניין	2
מספר קומות	3
צפיפות	4 יח"ד לקומה (סה"כ 12 יח"ד).
תוספת שטח עיקרי לקיים	25.6 מ"ר +26.7 מ"ר על הגג.
תוספת שטח שירות לקיים	7 מ"ר.
שטח יח"ד כולל תוספות	78.3 מ"ר וכולל תוספות על הגג 105 מ"ר.
קווי בניין	בהתאם לתשריט נספח הבינוי.

10.5. <u>תכנית נת/545/ו'/1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6949 מיום 23/12/2014.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומטרתה שיקום מתחם הרצל על ידי פינוי, הריסה ובינוי מחדש. התכנית מסווגת את הנכס **באזור מגורים מיוחד רב קומות** ומייעדת את המבנים בתחומה להריסה. אזור זה כולל 6 מגרשים בשטח עיקרי כולל של 76,730 מ"ר וסה"כ 554 יח"ד. הנכס מהווה **חלק ממגרש מספר 510** הממוקם במתחם ב' (צפוני) וזכויות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש	2,193 מ"ר.
מספר בניינים במגרש	1
מספר קומות	22 קומות על גבי קומת עמודים + קומת גג.
מרתף	4 קומות מרתף בקו בניין 0 מ'.
צפיפות	90 יח"ד למגרש.
שטח עיקרי	12,525 מ"ר למגרש.
שטחי שירות על קרקעיים	3,935 מ"ר.
שטחי שירות תת קרקעיים	8,816 מ"ר.
קווי בניין	קדמי בהתאם לרוזטה, צידי ואחורי כמסומן בתשריט.
תכסית	30%.
מרחק מינימלי בין בניינים	30 מ'.
תמהיל דירות[2]	30 דירות 3 חדרים בשטח 95 מ"ר.
	30 דירות 4 חדרים בשטח 110 מ"ר.
	28 דירות 5 חדרים בשטח 130 מ"ר.
	2 דירות גג בשטח 150 מ"ר.

סטייה ניכרת- הגבהת המבנים, הקטנת המרחק המינימלי בין הבניינים והגדלת מספר יחידות הדיור.

תפוגת תוקף- במידה ותוך 7 שנים לא יממשו את הזכויות במתחם ולא תוחל בניה בפועל, תפוג תוקפה של התכנית.

[2] שטח מינימלי כולל ממ"ד.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. במצב הקודם, הנכס מהווה דירת מגורים הרשומה כתת חלקה 2 בחלקה 98 בגוש 8228. ואילו במצב החדש, הנכס מהווה חלק ממגרש 510 המיועד לבניית בניין מגורים הכולל 90 יח"ד בסה"כ, בשכונת פרדס הגדוד בנתניה.

11.2. חלקה 98 ממוקמת דרומית לשטחים בלתי מבונים ומעברו הצפוני של רחוב בר יוחאי.

11.3. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני שיכון ישנים ומהווה את שכונת פרדס הגדוד, הכוללת פיתוח עירוני מלא.

11.4. רחוב בר יוחאי הינו רחוב פנימי, ללא מוצא.

11.5. במסגרת תכנית נת/545/ו'/1 מיועדים מספר מבנים להריסה והותרה בניית 554 יח"ד בשישה בניינים בני 20-24 קומות וקומת גג, מעל קומת עמודים וקומות מרתף.

11.6. חוות דעתי מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.7. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועד הקובע לשומה.

11.8. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית נת/545/ו'/1 למימוש מלא (טרם מכר).

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> הנכס נכלל בתכנית איחוד וחלוקה לשיקום מתחם רמת הרצל בפרויקט פינוי בינוי. <u>מצב קודם</u> הנכס מהווה דירת מגורים כחלק מבניין מגורים מחלקה 98 ועליה בניין מגורים בן 3 קומות הכולל 12 יח״ד ו 2 כניסות. מעבר לבנוי, לדירה זכויות להרחבה בהתאם לתכנית נת/545/ו׳. <u>מצב חדש</u> הנכס מהווה חלק ממתחם ל-554 יח״ד במסגרת ״פינוי בינוי״. שטח ממוצע ליח״ד, המחושב מכלל המתחם גבוה משמעותית משטח ממוצע ליח״ד בהתאם לתמהיל הדירות, ולכן שווי המצב החדש מחושב מכלל המתחם ולא מהמגרש הנדון. בשווי החדש הזמין לבניה, יש לבצע התאמות שונות: א. ישנה הפחתה בשל עלויות הריסה ומורכבות הפרויקט. ב. דחיה למימוש - השווי החדש חושב משווי זכויות זמינות ובדחיה לביצוע וסיכון (4 שנים בשיעור היוון 7%). למרות התחשיב בשומה, הרי שהגישה הנכונה לבחינת ההשבחה הינה בניתוח עליית שווין של דירות מגורים במתחם כתוצאה מאישורה של התכנית. לשם כך הוצגו עסקאות המלמדות על ההשבחה ותומכות גם בתחשיב שהוצג בשומה עצמה.	אין השבחה. <u>מצב קודם</u> אין מחלוקת. <u>מצב חדש</u> הנכס נכלל בתכנית לשיקום מתחם רמת הרצל להריסת המבנים הקיימים ובנית מבנים חדשים,(פינוי בינוי עתידי), הכוללים סה״כ 554 יח״ד. מהות הנכס במצב החדש הינו קרקע ל 3.24 יח״ד מתוך 90 יח״ד במגרש מס׳ 510 בתכנית נת/545/ו/1. בבחינת המצב החדש לצורך אומדן שווי קרקע ליח״ד, התקבל שווי של כ- 320,000 ₪ מעסקת רכישת הקרקע לפרויקט המגורים ״קדמת דמרי״. המצב החדש נבחן בשתי חלופות: א. בהתאם לתקן 21 בשילוב מקדמים מהכרעה קודמת של נדם בנכס. ב. שווי במצב החדש בהתאם לשווי קרקע ליח״ד ממוצעת לבניה. המצב החדש נבחן הן במצב של מכר והן במצב של בקשה להיתר הבניה, להלן בתחשיב. <u>תנאים מתלים</u> הסכם שנחתם בין חברת אזורים, עם חלק ניכר מדיירי המתחם הנדון המיועד לפינוי בינוי עתידי, מציב מספר תנאים מתלים (בסעיף 21 להסכם) אשר רובם לא מולאו ואינם מתקיימים כיום, על כן הסכם הפינוי בינוי המותנה בתנאים מצטברים אלו אינו מתקיים, ולאור הממצאים תכנית נת/545/ו/1 הנדונה לא יכולה לצאת לפועל במתכונת שאושרה.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
	<u>כדאיות כלכלית</u> מספר יח״ד המוצע כמכפיל בתב״ע שאושרה הינו 3.215, ממחקר שערכתי נמצא כי מכפילי פינוי בינוי בעיר נתניה הינם מהנמוכים בארץ (טווח ממוצע 2.75 וחציון 2.87)ואף נמוכים ממכפילים באזורים טובים / מובחרים יותר. כמסקנה המכפיל המוצע בתכנית שאושרה אינו מאפשר היתכנות כלכלית לביצוע הפרויקט. יתרה מכך, טבלת התמהיל לא מנצלת את מלא הזכויות לשטח פלדלת, ובנוסף התקבל תקן חניה של 1:1.93 על אף שבהסכם פינוי הבינוי התקן המתבקש אינו עולה על יחס של 1:1.3.
<u>שימוש ביניים</u> ההשבחה נבחנת בדחיה לאור העדר זמינות ולכן בבחינת השווי הדחוי יש לכלול גם את תרומת שימוש הביניים בתקופה זו הנובעת משכירות חודשית, ולכן להבנתי לא ברור מדוע נשמט מרכיב זה בהכרעת בלטר(8228/108).	<u>שימוש ביניים</u> בהכרעת נדם בנכס נקבע היטל השבחה עודף, בין היתר, משום שווי שימוש ביניים שאין להביא בחשבון כלל, בפרט עקב החלטת ועדת ערר במתחם הנכס. לראיה אף שמאי המשיבה עדי נאור, בשומתו בהכרעת בלטר (8228/108), לא טען לשימוש ביניים.
<u>עלות הכשרת הנכס</u> ככל וקיימת בעיה ספציפית בנכס הנדון המחייב הכשרתו הפיסית הרי שיש להביא בחשבון עלות זו.	<u>עלות הכשרת הנכס</u> במועד הקובע הדירה לא ראויה לשימוש, כאשר עלות הכשרתה גבוהה משכ״ד הצפוי במשך 7 שנים עד לקבלת הזמינות ואין כדאיות לשיפוץ. <u>סבירות השווי החדש בהתאם להכרעת נדם</u> בהכרעת נדם נערכה בדיקת סבירות לשווי החדש בראיית זכויות הבעלים ביחס לדירות התמורה, אך התחשיב לתמורה הצפויה הינו שגוי מהסיבות הבאות: א. בהכרעתו נלקח בחשבון שטח דירה גבוה מהסכם פינוי הבינוי מול חברת אזורים הקובע שטח דירה של 95 מ״ר פלדלת (עיקרי +ממ״ד). ב. השווי שניתן למ״ר בנוי גבוה משווי שוק, ולכן התבססתי על חישוב השווי למ״ר בנוי בעסקאות מכר מפרויקט ״קדמת דמרי״ הסמוך.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>ערכי שווי</u> בהתאם לעסקאות השוואה נקבעו הערכים, כדלקמן: • שווי קרקע לדירת 3 חדרים 300,000 ₪. • שווי קרקע לדירת 4 חדרים 380,000 ₪. • שווי קרקע לדירת 5 חדרים 450,000 ₪. • שווי קרקע לדירת גג 750,000 ₪. • שווי יח"ד בנויה 650,000 ₪. • בתאריך 27/12/2015 נמכרו הזכויות של תת חלקה 9, בבנין הנדון, תמורת סך של 850,000 ₪.	<u>ערכי שווי</u> • שווי במצב הקודם של 679,000₪ (ע"פ הכרעת נדם בנכס). מצב חדש בהתאם לעסקאות מפרויקט "קדמת דמרי" השכן: • מ"ר מבונה 11,600 ₪ • שווי מצב חדש בדרך של מכר, בשתי החלופות המוצגות: א. 414,000 ₪ ב. 580,000 ₪ • שווי מצב חדש בדרך של היתר בניה, בשתי החלופות המוצגות: א. 367,550 ₪ ב. 534,200 ₪
<u>מקדמים</u> הפחתה(מורכבות הפרויקט) 0.9 דחיה 0.76 שווי יחסי של חלקה 98 7.012%	<u>מקדמים</u> הפחתה לגודל פרויקט 0.8 דחיה (מורכבות הפרויקט) 0.7 מקדם הפחתה משוקלל -מצב חדש 0.56 שווי יחסי של חלקה 98 7.012%

12.1. <u>תחשיב המשיבה</u>

<u>חישוב שטח ממוצע ליח״ד</u>

סה״כ שטח עיקרי במתחם הכלול בתכנית	76,730	מ״ר
מספר יח״ד במתחם הכלול בתכנית	554	יח״ד
שטח עיקרי ממוצע ליח״ד	138.5	מ״ר

<u>מצב חדש</u>

מרכיב השווי	מספר יח״ד	שווי קרקע ליח״ד	סה״כ
קרקע לדירות 3 חדרים	185	₪300,000	₪55,500,000
קרקע לדירות 4 חדרים	185	₪380,000	₪70,300,000
קרקע לדירות 5 חדרים	172	₪450,000	₪77,400,000
קרקע לדירות גג	12	₪750,000	₪9,000,000
סה״כ	554		₪ 212,200,000
שווי קרקע ליח״ד ממוצעת			₪383,000

שווי המתחם כקרקע זמינה	**212,200,000**	₪
הפחתת עלויות הריסה, מורכבות פרויקט וארגון דיירים	0.9	
יתרה במעוגל	191,000,000	₪
דחיה (4 שנים, 7%)	0.76	
סה״כ שווי המתחם	145,160,000	₪
שווי יחסי של חלקה 98 מכלל המתחם עפ״י טבלת איזון	7.012%	
סה״כ שווי מצב חדש של חלקה 98	**10,178,620**	₪

<u>מצב קודם</u>

מספר יח״ד בנויות בחלקה	12	
שווי יח״ד בנויה	650,000	₪
סה״כ שווי מצב קודם	**7,800,000**	₪
סה״כ השבחה לחלקה 98	**2,378,620**	₪
היטל השבחה 50%	**1,189,310**	₪

12.2. <u>תחשיב המבקש</u>

12.2.1. <u>מצב קודם</u>

שווי מצב קודם (בהתאם להכרעת נדם) – 679,000 ₪.

12.2.2. <u>מצב חדש</u>

12.2.2.1. <u>סיכום זכויות הבניה באזור מגורים "מיוחד רב קומות" במ"ר</u>

סה"כ שטח עיקרי	76,730 מ"ר	
סה"כ שטחי ממדי"ם (לפי 12 מ"ר לכל יח"ד בפרויקט)	6,648 מ"ר	(554יח"ד *12 מ"ר)
סה"כ שטח עיקרי פלדלת (עיקרי +ממד"ים) סחיר בפרויקט	83,378 מ"ר	(6,648 +76,730)
שטח פלדלת (עיקרי +ממ"ד) לקרקע ליח"ד ממוצעת	150.50 מ"ר	(83,378/544)
שטח עיקרי לקרקע ליח"ד ממוצעת בפרויקט	138.50 מ"ר	(76,730/544)
שטח שירות תת קרקעי מועמס על קרקע ליח"ד ממוצעת	כ-80 מ"ר	(44,012/554)

12.2.2.2. <u>ניתוח עסקה לשווי קרקע זמינה לבניה</u>

עלות הקרקע ללא מע"מ	45,000,000	₪
סה"כ דירות במתחם	140	
שווי לקרקע ליח"ד במעוגל(לא כולל מע"מ)	320,000	₪

12.2.2.3. <u>חלופה א'-שווי בהתאם לתקן 21 בשילוב מקדמים מהחלטה קודמת של השמאי המכריע</u>

שווי מתחם הקרקע ל554 יח"ד כזמינה לחלוטין לבניה(544* 320,000₪)	**177,280,000**	₪
הוצאות הריסה ופינוי של 160 יח"ד קיימות (160*30,000₪)	-4,800,000	₪
דמ"ש לדיירים במהלך תק' בניה של 3.5 שנים (160*42 חודשים *700$* 3.714 ₪)	-17,470,000	₪
הוצאות הובלה לדיירים + יצוג משפטי	-1,280,000	₪
(160*2*2000 ₪)+(160*4000 ₪)		
מס רכישה 6% על שווי מרכיב הקרקע דירות יזם	-7,565,000	₪
(544-160)*320,000 ₪ *6%		
מע"מ(אי וודאות לפטור / 0%) בגין שירותי הבניה לדיירים	-19,650,000	₪
סיכום ביניים לשווי מתחם במעוגל (לפני התאמות)	**126,500,000**	₪
מקדם הפחתה לגודל פרויקט	0.8	
מקדם הפחתה בשל דחייה(מורכבות פרויקט)	0.7	
מקדם הפחתה משוקלל לגישת שמאי מכריע-מצב חדש	**0.56**	
סה"כ שווי מצב חדש	**70,840,000**	₪
שווי יחסי של חלקה 98 בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון	7.012%	
שווי מצב חדש של חלקה 98	4,967,300	₪
חלק יחסי (1/12) של הנכס מתוך חלקה 98 במעוגל	**414,000**	₪

12.2.2.4. <u>חלופה ב-שווי מצב חדש בהתאם למקדמים מהחלטה קודמת של השמאי המכריע</u>

שווי קרקע ליח"ד ממוצעת כזמינה לבניה מיידית	**320,000**	₪
הקצאה מיוחדת לנכס3.6% מתוך מגרש 510 ל-90 יח"ד	3.24יח"ד	
סה"כ שווי קרקע הקצאה כזמינה לבניה מיידית	1,036,800	₪
מקדם הפחתה לגודל פרויקט	0.8	
מקדם הפחתה בשל דחייה(מורכבות פרויקט)	0.7	
מקדם הפחתה משוקלל לגישת שמאי מכריע-מצב חדש	0.56	
סה"כ שווי קרקע, בהפחתות נדרשות לגישת שמאי מכריע	**580,600**	₪

12.2.2.5. <u>תחשיב מתוקן מוצע בעקבות נתונים מהותיים</u>

שווי דירת תמורה[3]	**1,102,000**	₪
שווי ללא ממ"ד	**962,800**	₪
שווי דירה ללא מע"מ	**815,932**	₪
דחייה עד זמינות לבנייה(בשנים)	6	
דחייה עד גמר בנייה(בשנים)	3	
סה"כ דחייה עד קבלת הדירה (בשנים)	9	
מקדם דחייה (שיעור היוון 6%)	59%	
שווי הדירה בדחייה	482,949	₪
דמ"ש דיור חלוף[4]	53,863	₪
שווי מצב חדש	536,812	₪

12.2.2.6. <u>חלופה א -שווי מצב חדש בהתחשב בפטור ממדי"ם סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית</u>

שווי מתחם הקרקע ל554 יח"ד כזמינה לחלוטין לבניה	**163,100,000**	₪
הוצאות הריסה ופינוי של 160יחד קיימות (כולל יח' מסחר)	-4,800,000	₪
דמ"ש לדיירים במהלך תק' בניה של 3.5 שנים	-17,470,000	₪
הוצאות הובלה לדיירים + ייצוג משפטי	-1,280,000	₪
מס רכישה 6% על שווי מרכיב הקרקע דירות יזם	-7,565,000	₪
מע"מ(אי וודאות לפטור / 0%) בגין שירותי הבניה לדיירים	-19,650,000	₪
סיכום ביניים לשווי מתחם במעוגל (לפני התאמות)	**112,335,000**	₪
מקדם הפחתה לגודל פרויקט	0.8	
מקדם הפחתה בשל דחייה(מורכבות פרויקט)	0.7	
מקדם הפחתה משוקלל לגישת שמאי מכריע-מצב חדש	**0.56**	
סה"כ שווי מצב חדש	**62,900,000**	₪
שווי יחסי של חלקה 98 בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון	7.012%	
שווי מצב חדש של חלקה 98	4,410,550	₪
חלק יחסי (1/12) של הנכס מתוך חלקה 98 במעוגל	**367,550**	₪

[3] שווי דירת התמורה ע"פ ההסכם מול אזורים הינו 95 מ"ר * 11,600ש"ח.
[4] PMTהינו 2600₪ (ע"פ הסכם מול אזורים $700 שע"ח 3.714 ₪) לחודש, לשנה 31,200 ₪, N=3 שנים, I= 6%.

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

12.2.2.7. <u>חלופה ב- שווי מצב חדש בהתחשב בפטור ממדי"ם סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית</u>

שווי קרקע ליח"ד ממוצעת כזמינה לבניה מיידית		320,000	₪
שווי קרקע בהתחשב בפטור ממ"ד(8% הפחתה פלדלת)		**294,400**	₪
הקצאה מיוחדת לנכס3.6% מתוך מגרש 510 ל-90 יח"ד	3.24	יח"ד	
סה"כ שווי קרקע הקצאה כזמינה לבניה מיידית		953,860	₪
מקדם הפחתה לגודל פרויקט	0.8		
מקדם הפחתה בשל דחייה(מורכבות פרויקט)	0.7		
מקדם הפחתה משוקלל לגישת שמאי מכריע-מצב חדש	0.56		
סה"כ שווי קרקע, הקצאה בהפחתות נדרשות שמאי מכריע		**534,200**	₪

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

13. <u>הכרעה</u>

ההשבחה בנכס, המהווה במצב הקודם, דירת מגורים בשטח של כ - 65 מ״ר ברוטו[5] וידועה כתת חלקה 2 בגו״ח 8228/98, נבחנת לאור אישורה של תכנית נת/545/ו/1 ומימוש מלא (טרם מכר).

במצב החדש, הנכס מהווה חלק ממגרש 510 בתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומטרתה שיקום מתחם הרצל, באמצעות פינוי, הריסה ובינוי מחדש.

לאור זאת בחינת ההשבחה במצב החדש הינה לחלק קטן מכלל הזכויות, בהתאם להקצאה בתכנית, ואילו במצב הקודם הזכויות נבחנו משווי דירה בנויה, הכוללת זכויות להרחבתה.

אציין, כי ביום 7/11/16 ערכתי שומה מכרעת לתת חלקה אחרת בחלקה הנדונה, בעקבות מימוש מלא בדרך של מכר.

13.1. <u>מצב קודם</u>

במצב הקודם, מדובר בדירת מגורים בשטח ברוטו של כ- 65 מ״ר בקומת הקרקע בבניין מגורים ותיק מאוד, הכולל 12 יח״ד ב - 3 קומות ו - 2 כניסות.

כאמור, במצב קודם לא מדובר במגרש, אלא בדירות שהן יחידות רישום עצמאיות בבית משותף ולכן בהתאם להחלטת וערר ערר מחוז ירושלים מספר 8-194/10 בעניין עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע״מ נגד הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים מיום 26/10/2010, ראוי לבחון במצב הקודם, בשונה מהמצב החדש, כל יחידת רישום לגופה.

13.1.1. <u>שווי מצב קודם</u>

בהתאם לשומת המשיבה, שווי יח״ד בנויה במצב הקודם 650,000 ₪ ואילו שמאי המבקש קבע שווי ליח״ד בנויה בסך 679,000 ₪ (בהתאם להכרעתי בחלקה הנדונה).

שמאי המשיבה התבסס על עסקאות השוואה מהמתחם הנדון, אשר בוצעו בין השנים 2012-2013, אבל כמובן כי מאחר וישנן עסקאות השוואה, אשר בוצעו בסמיכות למועד הקובע, מתייתרת בחינת עסקאות השוואה ממועדים קודמים (מהשנים 2012-2013).

מאחר וסמוך למועד הקובע קיימת תכנית מופקדת הצפויה להתאשר, וכאמור בפס״ד לוסטרניק[6], יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה, הרי שלא נכון להסתמך על עסקאות מהמתחם הנדון, אשר נערכו טרם אישורה של התכנית מאחר וקיימת בהן השפעה מהתכנית שבהליכי אישור.

לפיכך, איתרתי מספר עסקאות בהן נמכרו דירות מגורים במתחמים בעלי מאפיינים דומים מבחינת צפיפות, שטח דירות, מספר קומות, צורת בינוי וזכויות להרחבת הדירות, כאשר שווין של דירות אלו אינו מושפע מהליכי תכנון של תכנית פינוי בינוי.

[5] ממדידה גרפית.
[6] רע״א 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ׳ מ. לוסטרניק ובנו בע״מ ול.י.ג.ר.

13.1.2. <u>זכויות להרחבה</u>

בהתאם לתכנית נת/545/ו' משנת 1999, ניתן להרחיב את הדירות הקיימות בחלקה 98 ב- 25.6 מ"ר שטח עיקרי ו- 7 מ"ר שטח שירות וניתן להרחיב את הדירות העליונות בבניה בגג בשטח של 26.7 מ"ר. לפיכך, השווי הקודם מורכב מהבנוי ובתוספת הזכויות להרחבת הדירה.

13.1.3. <u>מקדמים לשווי מ"ר אקו'</u>

בבחינת המצב החדש, נבחן שווי 1 מ"ר אקו' תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות ע"פ המקדמים הבאים:

- מקדם לקומה – השווי הבסיסי הינו לקומה א', כאשר הבאתי בחשבון הפחתה של 2% לקומה מעל וקומה מתחת. קומה א' במקדם 1.00.
- בינוי טורי – כאמור, מדובר בבניה טורית הכוללת גם דירות כלואות ועל כן בעת ביצוע התאמה מעסקאות ההשוואה לשווי דירות רגילות, הובאה בחשבון כי שווי דירה כלואה הינה 0.9 משווי דירה רגילה ושווי דירה חיצונית בבניין טורי הינה 0.95 משווי דירה רגילה.
- התאמה לזמן – הובאה בחשבון התאמה לזמן של 10% לשנה.

13.1.4. <u>מקדמים לשווי מ"ר בנוי</u>

במצב הקודם, היות והשווי נגזר מעסקאות של דירות בנויות, בוצעה התאמה במקדמים לבנוי הנמוכים ממקדמים למ"ר אקו', כדלקמן:

- מקדם לקומה – השווי הבסיסי הינו לקומה א', כאשר הבאתי בחשבון הפחתה של 1% לקומה מעל וקומה מתחת. כאשר מקדם התאמה מדירה בקומה ב' לדירה בקומה א' הינו 1.01 ומקדם התאמה מדירה בקומה ג' לדירה בקומה א' הינו 1.02.
- בינוי טורי – הובאה בחשבון כי שווי מ"ר בנוי דירה כלואה הינו 0.95 משווי מ"ר בנוי בדירה רגילה ואילו שווי מ"ר בנוי בדירה חיצונית בבניין טורי, הינו 0.975 משווי מ"ר בנוי בדירה רגילה. כאשר מקדם התאמה מדירה חיצונית בבניין טורי לדירה בבניין רגיל הינו 1.03 ומקדם התאמה מדירה כלואה בבניין טורי לדירה בבניין רגיל הינו 1.05.

13.1.5. <u>ערכי שווי מצב קודם</u>

כאמור, נקבע שווי מ"ר ברוטו במצב הקודם, בהתחשב בנתוני עסקאות ההשוואה של דירות, בהתאמה לדירה רגילה, אשר אינה במבנה טורי ובהתאמות לקומה ולזמן.

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח ברוטו	מחיר	דירה כלואה/ חיצונית	מחיר למ"ר ברוטו	התאמה לזמן	התאמה לקומה א'	כלואה/ חיצונית	מחיר למ"ר ברוטו מתואם
07/08/2014	8274/325/6	סוקולוב 41	3	א	75	₪ 839,999	כלואה	₪ 11,200	1.05	1.00	1.05	₪ 12,379
28/07/2014	8274/325/10	סוקולוב 41	3	ב	75	₪ 812,000	כלואה	₪ 10,827	1.05	1.01	1.05	₪ 12,087
28/07/2014	8267/932/8	ויצמן 70	3	א	70	₪ 799,999	כלואה	₪ 11,429	1.05	1.00	1.05	₪ 12,632
07/08/2014	8267/936/9	בארי 59	3	ב	70	₪ 749,999	חיצונית	₪ 10,714	1.05	1.01	1.03	₪ 11,655
שווי מ"ר בנוי ברוטו במצב הקודם - לפני התאמה												**₪ 12,188**
התאמה למיקום											0.9	**₪ 10,969**
סה"כ שווי מ"ר בנוי ברוטו במצב הקודם (במעוגל)												**₪ 11,000**

לאור האמור לעיל, שווי מ״ר בנוי ברוטו הינו 11,000 ₪, שווי זה משקף גם את האפשרות להרחבת הדירות בין אם עפ״י תמ״א 38 ובין אם עפ״י תכנית ספציפית להרחבה.

13.1.6. <u>תחשיב מצב קודם</u>

מצב קודם					
	שווי מ״ר בנוי		מקדם קומה	כלואה/חיצונית	סה״כ שווי
שווי מ״ר מתואם	11,000	₪	0.99	0.95	10,346 ₪
שטח הנכס במ״ר					65
סה״כ שווי מצב קודם (במעוגל)					**672,000** ₪

13.2. <u>מצב חדש</u>

הנכס מהווה חלק ממגרש 510 בתכנית לשיקום מתחם רמת הרצל על ידי פינוי, הריסה ובינוי מחדש. לפיכך, בניגוד למצב הקודם, הרי שבמצב החדש מדובר במגרש אחד, מרובה בעלים (מושע) וממנו נגזר חלקו של המבקש.

התכנית מסמנת את המבנים בתחומה להריסה ומתירה בניית 90 יח״ד במגרש 510, בשטח עיקרי כולל של 12,525 מ״ר ושטח שירות על קרקעי של 3,935 מ״ר. בהתאם לטבלאות ההקצאה, השווי היחסי של המבקש הינו 3.6% מהמגרש.

קיימת מחלוקת עקרונית בין הצדדים לעניין אופן חישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, כאשר שמאי המבקש טוען, כי הדרך הראויה לבחון את ההשבחה במקרה הנדון הינה לפי בדיקה כלכלית לפרויקט. ואילו שמאי המשיבה ערך תחשיב בהתאם לעקרונות התוספת השלישית העוסקת בהיטל השבחה.

אני בדעה כי לעניין היטל השבחה, עלינו לערוך את השומה על פי עקרונות התוספת השלישית, קרי לבחון את שווי הנכס בשני מצבי התכנון בנפרד וכפי שקבעתי בהכרעתי [7] ברחוב טאגור בשכונת נווה אביבים בתל אביב.

אמנם, בתקינה השמאית נקבע תקן 21.0 עבור ׳פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי׳. אולם אני סבור, כי תקן זה נוצר על מנת לקבוע עקרונות לצורך בחינת כדאיות כלכלית לפרויקטים של פינוי בינוי, אך בוודאי שלא לצורך קביעת עקרונות לבחינת השבחה במקרקעין המוגדרת במפורש בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ״ה 1969 כ״עליית שווי המקרקעין״.

שמאי המבקש מתייחס בשומתו להסכם שנחתם בין חברה יזמית לדיירי המתחם, לפיו קיימים מספר תנאים מתלים אשר מלמדים על כך שתכנית נת/1/ו/545 הנדונה במתכונתה אינה יכולה להוציא לפועל פינוי בינוי ומוסיף כי לפי ההסכם שטח דירה פלדלת הינו 95 מ״ר (עיקרי + ממ״ד). ראשית, הסכם זה

[7] הכרעתי ליפשיץ נ׳ תל אביב בגוש 6649 חלקות 250, 251 ו 229.

נערך לאחר המועד הקובע ועל כן איננו רלוונטי, ושנית כל עסקה של פינוי בינוי, ככל שתעשה בין יזם לבעלים, אינה יכולה להכתיב את השפעת אישורה של התכנית במועד הקובע, אלא מהווה הסכמות בין הצדדים, התלויות במו"מ ואינן משקפות שווי שוק נכון, למועד הקובע.

משכך, לא ניתן להגדיר השבחה כרווח ובוודאי שלא כרווח ליזם, אשר אינו הבעלים ומשכך גם אינו החייב בהיטל ההשבחה. יתרה מזו, לא רק שתקן 21.0 אינו משנה את העקרונות לבחינת ההשבחה, אלא שבמסגרתו וכחלק מבדיקת הכדאיות הכלכלית, נדרש לערוך אומדן של היטל השבחה צפוי. לכן, אין הגיון ולא סביר, כי על מנת לבחון את הכדאיות הכלכלית בפרויקט תופחת הרווחיות המתקבלת משימוש בתקן עצמו ומדובר בשרשור בלתי אפשרי של אותם העקרונות עצמם. לפיכך, אני סבור כי גם התקן עצמו דורש, כחלק מהבחינה הכלכלית, לאמוד את היטל ההשבחה לפי עקרונות התוספת השלישית.

העקרונות, אשר נקבעו בתקן 21.0, כמו גם המבחן הכלכלי הספציפי, אשר קדם לאישור התכנית הנדונה, אינם רלוונטיים לבחינת ההשבחה, אשר כאמור, תיבחן כעליית שווי המקרקעין ביום אישור התכנית, בין שני מצבי תכנון. שווי המקרקעין לעניין זה יישקף את כל מאפייני הנכס, זכויות הבנייה, המצב המשפטי וכן התנאים והמגבלות למימושן של זכויות הבנייה.

13.2.1. <u>עלויות הריסה</u>

היות ותכנית הפינוי בינוי מסמנת להריסה את המבנים בתחומה, יש להביא בחשבון את עלות הריסתם ופינוים, ביחס למגרש פנוי וריק. עלות ההריסה והפינוי למגרש 510 מיוחסת לכ- 29[8] דירות בשטח ממוצע של 65 מ"ר לדירה.

13.2.2. <u>היטלי פיתוח</u>

לשטחי הבניה שיהרסו קיימת תועלת הנובעת מתשלום קודם של היטלי הפיתוח בעת בקשה להיתר בנייה חדש וזאת ביחס למגרש ריק ופנוי ועל כן הובאו בחשבון שטחי הבניה הבנויים, אותם ניתן לייחס למגרש 510, כאמור בסעיף הקודם.

13.2.3. <u>שוליות</u>

לדירות בשטח של עד 100 מ"ר המקדם ל- 1 מ"ר אקו' הנו 1.00 ואילו ליתרת השטח העולה על 100 מ"ר, המקדם הינו 0.9.

13.2.4. <u>מרתף</u>

מאחר ותרומת חניה בנויה במרתף לשווי תואמת לעלות בנייתה, הרי שאין תרומה לשווי לשטחי הבניה במרתף, ולכן זו לא הוצגה בתחשיב ההשבחה.

[8] בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון.

13.2.5. <u>דחייה</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון במצב החדש, הפחתה לדחייה לביצוע וסיכון, הנובע בין היתר מתוקפה הקצר של התכנית – 7 שנים (שמאי המשיבה דחה ל-4 שנים בשיעור היוון של 7% ושמאי המבקש ל-6 שנים בשיעור היוון של 6%).

לאור היקפו הגדול של הפרויקט, מורכבותו והסיכון הגלום בו, הובאה בחשבון דחיה למימוש אשר לדעתי ראוי להעריכה בכ- 6 שנים לפי שיעור היוון של 6% (0.70).

שמאי המשיבה ביצע הפחתה משמעותית לשווי בשל מורכבותו של פרויקט פינוי בינוי בשיעור 10% (כ-21 מיליון ₪), אשר הוסברו בעלויות הריסה, מורכבות הפרויקט וארגון דיירים.

הפחתה למורכבותו של פרויקט פינוי בינוי, כפי שהוגדרה על ידי שמאי המשיבה, נובעת משלושה מרכיבים עיקריים:

- עלויות הריסה – למרכיב זה קיימת התייחסות נפרדת, כאמור לעיל.
- ארגון דיירים ומושע.
- הרכב הדיירים.

ראשית, למרכיב עלויות ההריסה התייחסתי בנפרד ואילו לעניין יתר מרכיבי הדחיה, אני בדעה כי כאשר קיימים מספר מרכיבי דחייה, יש להביא בחשבון רק את מרכיב הדחייה הארוך ביותר, בהיותן תקופות מקבילות. משכך, אין להביא בחשבון הפחתה נוספת להתארגנות דיירים, הנמוכה מדחייה בשל מורכבות הפרויקט (5 שנים). מעבר לכך, אני סבור כי דחייה בשל מורכבות הנובעת מהרכב הבעלויות, התארגנות ו/או סכסוכים פנימיים הינה נתון <u>סובייקטיבי</u>, אשר לדעתי לא ראוי שיילקח בחשבון בראיית היטל השבחה. לו מגרש 510 היה מוצע למכירה בשלמות בשוק החופשי הרי שלמרכיב הבעלויות בו לא היתה רלוונטיות והמבחן הנו מהו המחיר הכדאי לרוכש לשלם על כל המגרש. אציין, כי בהתאם לתוספת השלישית נקבע, בעת שיתוף במקרקעין ההשבחה תחושב בשלמות ותיוחס לכל שותף לפי חלקו היחסי.

לעניין הרכב הדיירים, אשר הינם מחתך סוציו אקונומי נמוך, הדבר בא לידי ביטוי בעסקאות ההשוואה מהמתחם עצמו, כאשר בוצעה התאמה למיקומו ביחס לעסקאות ההשוואה.

לאור האמור לעיל, הדחייה הארוכה ביותר הינה למורכבות הפרויקט, המחושבת ל 6 שנים בשיעור של 6% (מקדם 0.7).

13.2.6. <u>שימוש ביניים</u>

מאחר והזכויות במצב החדש אינן זמינות לבנייה בשל הדחייה, הרי שבתקופת הביניים עד לתחילת הבניה, ראוי להביא בחשבון הכנסות משימוש בדירות הקיימות, המשקפות שכר דירה חודשי ראלי.

המבקש מציין, כי הנכס אינו ראוי למגורים במועד הקובע ומערכות שונות בדירה אינן תקינות, ועל כן עלויות הכשרת הדירה למגורים גבוהות מההכנסות ממנה בשימוש הביניים ואין להביאן בחשבון במצב החדש. הריני סבור, כי מאחר והדירה לא אוכלסה מזה מספר שנים ויש להסדיר ולשפץ את הדירה לשימוש מגורים, הרי שטענה זו נכונה במיוחד למצב הקודם, טרם אישורה של תכנית הפינוי בינוי, כאשר ההבנה השמאית הינה כי ראוי להכשיר את הדירה למגורים על מנת להנות מדמי שכירות חודשיים (כפי שבעסקאות ההשוואה, דירות הראויות למגורים). לפיכך, עלויות ההסדרה והשיפוץ נכונות לשני מצבי התכנון, במיוחד למצב הקודם, ואין בהן כדי להשפיע על ההשבחה.

13.2.7. <u>ערכי שווי במצב חדש</u>

א. כאמור, שמאי המשיבה קובע את שווי המצב החדש בהתאם לשווי קרקע ממוצע ליח״ד ומביא בחשבון הפחתות בשל התארגנות הדיירים, מורכבות הפרויקט, עלויות הריסה ודחייה לביצוע התכנית וממנו גוזר את השווי היחסי של חלקה 98 במתחם.

שמאי המבקש הגיע למסקנה כי אין כדאיות כלכלית לפרויקט ׳פינוי בינוי׳, מאחר ושווי המצב החדש (414,000 ₪) נמוך משווי המצב הקודם (679,000 ₪).

שמאי המבקש הציג גם תחשיבים חלופיים, כאשר לפי תחשבי חלופי ראשון שווי קרקע ליח״ד של 320,000 ₪ במכפלת 3.24 יח״ד לנכס ועורך הפחתות משווי זמין לבנייה בהתחשב במורכבותו של הפרויקט וגודל הפרויקט (0.56 = 0.8*0.7), ותחשיב חלופי נוסף ע״פ שווי דירת התמורה (ע״פ ההסכם עם חברת אזורים) דחוי ב- 9 שנים (6 שנים עד זמינות הבניה ו-3 שנים לגמר הבניה) בתוספת דמ״ש לדיור חלופי. מכל תחשיביו במצב החדש מתקבל, כי אין השבחה בגין אישור התכנית.

ב. בהעדר עסקאות למגרשים פנויים לבניה רוויה בסביבת הנכס, ניתחתי עסקת השוואה מיום 12/11/2013, במסגרתה נמכר מגרש ברח' הבריגדה היהודית 56 נתניה, גוש 8449, חלקה 7, בסך של 10,300,000 ₪ לבניית 26 יח"ד, כלהלן:

מקדם		1	0.9	1	0.8		0.5 0.4		
קומה	מספר יח"ד	שטח עיקרי	שוליות	ממ"ד	שירות	סה"כ תכסית קומה ללא מרפסות	מרפסות	מקדם קומה	שטח אקו'
כניסה	0	0	0	0	132	0	0	0.83	110.3
1	3	337.24	-37.24	37.50	35.27	410.01	39.00	0.85	327.58
2	3	337.24	-37.24	37.50	35.27	410.01	39.00	0.87	334.26
3	3	337.24	-37.24	37.50	35.27	410.01	39.00	0.89	341.08
4	3	337.24	-37.24	37.50	35.27	410.01	39.00	0.90	348.05
5	3	337.24	-37.24	37.50	35.27	410.01	39.00	0.92	355.15
6	3	337.24	-37.24	37.50	35.27	410.01	39.00	0.94	362.40
7	3	337.24	-37.24	37.50	35.27	410.01	39.00	0.96	369.79
8	3	337.24	-37.24	37.50	35.27	410.01	39.00	0.98	381.16
גג	2	272.08	-72.08	25.00	16.66	313.74	96.27	1.00	284.04
סה"כ	26	2,970		1,036.23	-	-	408.27	-	3,213.77
מחיר העסקה									₪ 10,300,000
שוי מ"ר אקו'									₪ **3,205**
התאמה לזמן								1.10	₪ **3,525**
התאמה למיקום								0.65	₪ **2,292**

ג. כביקורת, ניתחתי עסקה בגישת החילוץ, מיום 28/07/2014, במסגרתה נמכרה דירת מגורים בקומה א', בשטח של 70 מ"ר ברוטו ברחוב ויצמן 70 (גו"ח 8267/932) בסך של 799,999 ₪, הכוללת אפשרות לזכויות להרחבה, כדלקמן:

סה"כ שווי	₪ 799,999		
התאמה למיקום	₪ 759,999	0.95	
מע"מ	₪ 644,067	1.18	
יזמות	₪ 560,058	1.15	
תרומת הבנוי והפיתוח לשווי	₪ 280,000	₪ 4,000	
שווי קרקע ליח"ד	₪ 280,058		
	בנוי	זכויות נוספות	
עיקרי + ממ"ד	62	25	
שירות	8		
מרפסת		12	
סה"כ אקו' ביניים	98		
התאמה לקומה	1.00		
כלואה/פינתית (אקו')	1.11		
התאמה לזמן (אקו')	1.10		
סה"כ אקו'	120		
שווי למ"ר אקו'	₪ 2,333		

לאור האמור לעיל, סביר כי שווי מ"ר אקו' בנכס הנדון הינו 2,300 ₪.

13.2.8. <u>תחשיב מצב חדש</u>

מצב חדש			
מספר יח״ד	90		
	שטח במ״ר	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
עיקרי ראשוני	9,000	1.00	9,000
עיקרי שולי (369 יח״ד* 149 מ״ר)	3,525	0.90	3,173
סה״כ עיקרי	12,525		
שטח שרות עילי משותף	2,810	0.80	2,248
סה״כ שרות עילי	3,935		
מרפסות	1,080	0.40	432
סה״כ	**17,540**		**14,853**
שווי למ״ר מבונה אקו׳			2,300 ₪
הפחתה לגודל הפרויקט		0.8	**1,840** ₪
שווי מגרש 510 - ללא ממ״דים			27,328,600 ₪
עלות פינוי הריסה (300 ₪ למ״ר)	1,885		-565,500 ₪
הנאה מהיטלי פיתוח (300 ₪ למ״ר)	1,885		565,500 ₪
שווי מגרש 510 - ביניים			**27,328,600** ₪
דחייה (מורכבות הפרויקט)	6.00	6%	0.70
שווי מגרש 510 - במצבו (במעוגל)			**19,265,600** ₪
<u>שימוש ביניים</u>			
מספר דירות בבניה רוויה (במעוגל)	29		
דמ״ש ממוצע לדירה לחודש	2,000 ₪		
סה״כ דמ״ש שנתי לבניה רוויה	696,000 ₪		
שנים	6.00	6%	3,422,458 ₪
שווי מגרש 510			**22,688,000** ₪
שווי יחסי תת חלקה 2 (במעוגל)		**3.6%**	**817,000** ₪

13.3. <u>תחשיב ההשבחה</u>

סה״כ שווי מצב חדש	817,000	₪
סה״כ שווי מצב קודם	672,000	₪
השבחה (במעוגל)	145,000	₪

13.4. כביקורת לשווי החדש, בחנתי בשתי גישות נוספות:

13.4.1. בחינת ההשבחה בגישה נוספת, לפיה נבחן שווי הדירה לפני ואחרי אישור התכנית. לאור שיטה זו, בה שווי הדירה מבוסס על עסקאות ההשוואה בשני מצבי התכנון, הרי שלכל אותן טענות וגורמים המשפיעים על שוויה של דירה, קיים כבר ביטוי במחיר הדירה ולכן אין מקום לבצע הפחתות נוספות מהשווי. שווי המצב הקודם זהה לתחשיב ההשבחה ואילו שווי המצב החדש נבחן מהעסקה בנכס ומ-2 עסקאות נוספות במתחם, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח ברוטו	מחיר	דירה כלואה/ חיצונית	מחיר למ"ר ברוטו	התאמה לזמן	התאמה לקומה א'	כלואה/ חיצונית	מחיר למ"ר ברוטו מתואם
03/09/2015	8228/108/6	בר יוחאי 8	3	ג	65	₪ 838,000	כלואה	₪ 12,892	0.95	1.02	1.05	₪ 13,154
04/01/2015	8228/113/2	בר יוחאי 27	3	א	65	₪ 800,000	כלואה	₪ 12,308	1	1.00	1.05	₪ 12,955
19/11/2015	עסקה בנכס	בר יוחאי 5	3	ב	65	₪ 850,000	כלואה	₪ 13,077	0.95	1.01	1.05	₪ 13,209
שווי מ"ר בנוי ברוטו במצב החדש (במעוגל)												**₪ 13,100**

	שווי מ"ר בנוי	מקדם קומה	כלואה/חיצונית	סה"כ שווי
שווי מ"ר מתואם	₪ 13,100	0.99	0.95	₪ 12,321
שטח הנכס במ"ר				65
שווי זכויות המבקש במגרש 510				₪ 801,000

13.4.2. בדיקת סבירות לשווי החדש, בראיית זכויות הבעלים ביחס לדירות התמורה[9], בדחייה עד קבלתן ובתוספת דמ"ש לדיור חלופי, כדלקמן:

בדיקת סבירות לפי תמורה לדיירים	
שווי דירת תמורה	**₪ 1,450,000**
שווי ללא ממ"ד	**₪ 1,287,383**
שווי דירה ללא מע"מ	**₪ 1,091,003**
דחייה עד זמינות לבנייה	6
דחייה עד גמר בנייה	3
סה"כ דחייה עד קבלת הדירה	9
מקדם דחייה	59%
שווי הדירה בדחייה	₪ 645,763
דמ"ש דיור חלוף	₪ 163,241
שווי מצב חדש	₪ 809,003
סה"כ בעלי זכויות	29
שווי מגרש 510 (ללא ממ"דים)	**₪ 23,461,100**

משכך, אני סבור, כי השווי החדש הנקוב בהכרעה זו הינו סביר.

[9] בשטח של כ- 95 מ"ר עיקרי + ממ"ד + מרפסת.

14. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי ההשבחה בנכס בגין אישור תכנית ובשל מימוש זכויות מלא (טרם מכר) הינה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל
נת/545/ו'/1	07/01/2015	₪ 145,000	₪ 72,500

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע