בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 13.03.2022
מס' מינוי: 1712-2021
מספרנו: 737

לכבוד המבקשת,
חב' רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
המיוצגת ע"י גב' נעמי קפלנר ומר אסף שאול, שמאי מקרקעין
במייל: nomi@bfks.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית נתניה
המיוצגת ע"י מר גד דגני ומר אברהם חלפון, שמאי מקרקעין
במייל: office@gadi-degani.co.il

שומה מכרעת בגוש 8272 חלקות 178-180

פרויקט התחדשות עירונית, מגרש מס' 1 (נת/מק/49/552/ב)

רח' הרצוג 12-8 פינת רח' ד"ר יהושע טהון ופינת רח' נורוק,

שכונת "מכנס", נתניה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 15.08.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין בקשה להיתר מס' 20200030/4 ואישור תכנית נת/מק/49/552/ב (התחדשות עירונית).

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב נתניה, מיום 17.06.2021, שנערכה ע"י השמאים גדי דגני ואברהם חלפון, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 04.11.2021.

2.2. שומת המבקשת, חב' רותם שני יזמות והשקעות בע"מ, מיום 29.09.2021, שנערכה ע"י השמאית נעמי קפלנר והשמאי אסף שאול, ומסמך התייחסות לתגובת המשיבה מדצמבר 2021.

2.3. בתאריך 21.12.2021 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות נציג המבקשת, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 03.02.2022 ללא נוכחות הצדדים.

4. מועד קובע לשומה

האירוע	מועד קובע
נת/מק/49/552/ב' (408-034599)	18.05.2018

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	8272		
חלקות	178	179	180
שטח רשום	1,348 מ"ר	1,082 מ"ר	1,744 מ"ר
מס' מגרש תמורה	1 (תכנית 408-0334599, נת/מק/49/552/ב)		
שטח המגרש	4,174 מ"ר		
זכויות	בעלות		
מהות הנכס	3 חלקות עליהן 3 בנייני מגורים ותיקים, ומיועדות ל"פינוי בינוי" והקמת 2 מגדלי מגורים הכוללים 150 יח"ד		
כתובת	רח' הרצוג 12-8 פינת רח' ד"ר יהושע טהון ופינת רח' נורוק, שכונת מכנס, נתניה		

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הסביבה הינה שכונת "מכנס" הותיקה הממוקמת בצפון-מרכז העיר נתניה, מדרום לשכונה החרדית "קריית צאנז" וממזרח לחוף הים.

6.2. הסביבה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה בבניינים בני 3-7 קומות, לצד בניה חדשה ומבני ציבור.

6.3. שלושת החלקות הנדונות בעלות חזית לרחוב הרצוג המהווה ציר תנועה מרכזי ממזרח למערב. לחלקה 180 חזית נוספת למזרח לרח' טהון שהינו רחוב ראשי מצפון לדרום הכולל תחבורה ציבורית, ולחלקה 178 חזית נוספת למערב לרח' נורוק שהינו רחוב צדדי.

6.4. מאחורי חלקה 179 בנוי מבנה נמוך המשמש מועדון פיס (חלקה 190).

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.6. על כל חלקה היה בנוי בית מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. החניה בעורף החלקה. בכל בניין 16 יח"ד ומקלט בקומת המרתף.

6.7. טופוגרפיית פני הקרקע מישורית.

6.8. בעת הביקור בנכס נמצא כי המתחם מגודר והחלו עבודות דיפון.

7. מצב תכנוני רלוונטי

מצב קודם:

7.1. תכנית נת/3/212 פורסמה למתן תוקף ביום 18.01.1973 (י.פ 1891).

יעוד החלקה אזור מגורים ג'.

זכויות הבניה 4 קומות ע"ע, בניצול של 30% לקומה + 25% מרפסות.

סה"כ 16 יח"ד לכל חלקה, ובסה"כ 48 יח"ד במתחם.

7.2. תרש"צ 3/14/19 אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 11.06.1981.

סיווג החלקות ביעוד מגורים 4-3 קומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.3. תכנית נת/100/ש/1 פורסמה למתן תוקף ביום 14.06.1987 (י.פ 3459).

החלקות סווגו במסגרת תכנית מתאר ביעוד אזור מגורים ז'.

זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר, בניה בשיעור 30% לקומה ב-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ובסה"כ 100%.

מרתפי חניה תת קרקעיים יותרו בקו בניין 0.

באזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה, תינתן תוספת 2.5% משטח המגרש לדירות גג/יציאה לגג, בהתאם להוראות התכנית.

7.4. תכנית נת/400/7/86 פורסמה למתן תוקף ביום 08.09.1988 (י.פ 3581).

בבניינים שבנייתם הושלמה לפני 31.12.1987, הותרה תוספת חדרים על הגג בשטח 23 מ"ר לכל יח"ד, ובגובה נטו שלא יעלה על 2.4 מ', בנוסף לזכויות הקיימות בחלקה.

מצב חדש:

7.5. תכנית נת/מק/552/49/ב (408-0334599) פורסמה למתן תוקף ביום 03.05.2018 (י.פ 7785).

התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

המתחם מוכרז ע"י משרד השיכון והבינוי כמתחם לפינוי בינוי.

יעוד המגרש אזור מגורים ד'.

ניתנה תוספת זכויות להקמת 2 בניינים בני 17 ו-19 קומות, ובסה"כ 150 יח"ד.

בתא שטח 1 ייבנו מבני מגורים הכוללים 3 קומות בניה מרקמית בחזית המגרש ומעליהן שאר הקומות בנסיגה. הנסיגה רק מהחזית הקדמית, לכיוון רח' הרצוג לפחות ב-5 מ'.

גובה לובי כניסה יהיה בין 5.5-6.5 מ'.

לא תותר העברת שטחי מרפסות למגורים.

מרחק מינימלי בין 2 הבניינים בתא שטח 1 לא יקטן מ-11 מ'.

תותר בניית עד 4 קומות מרתפים בקו 0, ובתנאים.

השימוש במרתפים לחניה, חדרים טכניים ומחסנים פרטיים.

לפחות 35% משטח כל מגרש יגונן (לא כולל את קומת העמודים) ויהיה פנוי מבינוי, מעברים ומיסעות.

ייבנו לפחות 10% דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 90 מ"ר פלדלת.

זכויות הבניה:

שטח עיקרי עילי 15,000 מ"ר

שטח שירות עילי 7,500 מ"ר.

שטח שירות תת"ק 14,000 מ"ר (4 קומות מתחת לכניסה הקובעת)

סה"כ שטחי בניה 36,500 מ"ר (872%).

תכסית 50%.

סה"כ 150 יח"ד.

ניתן להוסיף שטחים למרפסות עפ"י תקנות התקפות.

גובה בניין 1 : 71 מ' מעל פני השטח, סה"כ 19 קומות מגורים מעל קומת כניסה גבוהה + גג טכני.

גובה בניין 2 : 65 מ' מעל פני השטח, סה"כ 17 קומות מגורים מעל קומת כניסה גבוהה + גג טכני.

7.6. תכנית נת/מק/555/א/24 (408-0651471) פורסמה למתן תוקף ביום 13.11.2019 (י.פ 8518).

תכנית פינוי בינוי במתחם "הבית הלבן" והעברת זכויות למתחם "פינוי בינוי הרצוג".

דברי הסבר לתכנית :

התכנית היא במסגרת הכרזה על מגרש 45 עפ"י תכנית נת/במ/555/א (מתחם "הבית הלבן") במסגרת פינוי בינוי במסלול מיסוי - החלטה מקדמית.

בבניין י' (הנמצא בתוך מגרש 45) אושרו (בתכנית נת/10/555) 58 יח"ד לצורך פינוי של 26 יח"ד.

במסגרת בחינה כלכלית נמצא כי נדרש 114 יח"ד חדשות לצורך בניית הבניין, שלא היו יכולים להתמשש במקרקעין.

היות שלא ניתן לממש אותן במקרקעין הנ"ל, נדרש לאפשר בנייתן של 56 יחידות נוספות, מחוץ לתחומי המקרקעין והתכנית.

עפ"י סעיף 4(ב) לחוק הרשות להתחדשות עירונית נקבע שניתן להקצות למיזמים של התחדשות עירונית, קרקע נוספת על המקרקעין המיועדים לפינוי במסגרת מיזם להתחדשות עירונית לשם הבאה לכדאיות כלכלית.

משכך, נכלל בתחום התכנית גם "מתחם הרצוג" שישמש כ-"מגרש השלמה" למתחם פינוי בינוי לתוספת זכויות בניה.

מטרת התכנית הינה ביצוע בניית בניין מגורים חדש בגוש 8272 חלקה 159 ("הבית הלבן" שבקרית צאנז) אשר נהרס לאחר הכרזתו כמבנה מסוכן ודייריו פונו ממנו.

7.7. נת/מק/552/49/ב - "פינוי בינוי הרצוג" אושרה בוועדה ביום 09.05.2017.

בדברי ההסבר לתכנית הובהר כי לתכנית יתווספו עוד 56 יח"ד עקב ניוד זכויות מ-"הבית הלבן"[1].

8. <u>תיק הבניין:</u>

חלקה 178:

8.1. ביום 28.02.1973 ניתן היתר בניה מס' 9937 להקמת בית משותף שיכלול 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף חלקית.

8.2. ביום 16.05.1973 ניתן היתר בניה מס' 10039 להוספת קומה רביעית, ובסה"כ 16 יח"ד בשטח דירתי רשוי של 1,035.20 מ"ר (כולל מרפסות סגורות, בהתאם למדידה ותחשיב שטחים לדירות ברוטו בהיתר הבניה).

חלקה 179:

8.3. ביום 28.02.1973 ניתן היתר בניה מס' 9938 להקמת בית משותף שיכלול 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף חלקית.

8.4. ביום 16.05.1973 ניתן היתר בניה מס' 10040 להוספת קומה רביעית, ובסה"כ 16 יח"ד בשטח דירתי רשוי של 1,035.20 מ"ר.

[1] ההסבר לא אותר ע"י הח"מ בתקנון תכנית הרצוג.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלקה 180:

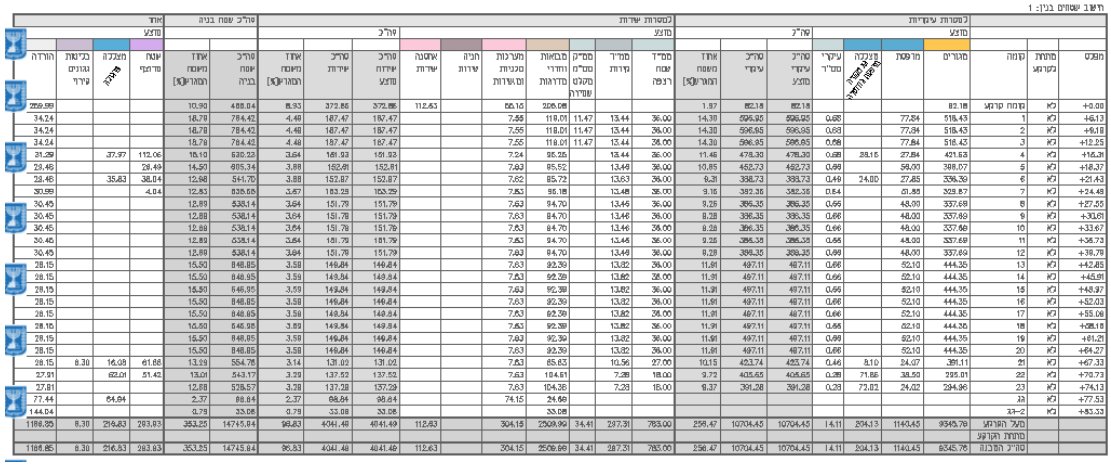
8.5. ביום 28.02.1973 ניתן היתר בניה מס' 9939 להקמת בית משותף שיכלול 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף חלקית.

8.6. ביום 16.05.1973 ניתן היתר בניה מס' 10041 להוספת קומה רביעית, ובסה"כ 16 יח"ד בשטח דירתי רשוי של 1,035.20 מ"ר.

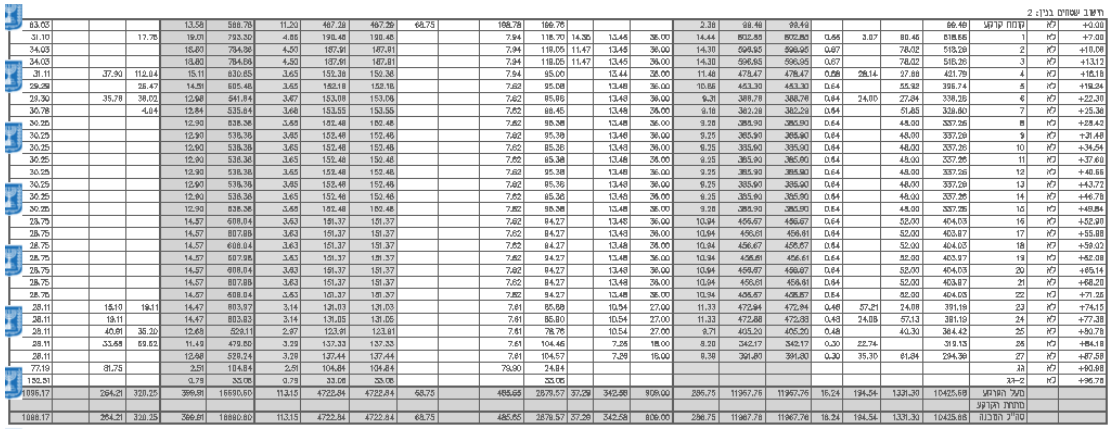
8.7. בקשה מס' 20200030:

הריסה 3 מבנים קיימים ובניה 2 בנייני מגורים בניין 1 - 23 קומות 96 יח"ד, בניין 2 - 27 קומות 110 יח"ד (סה"כ 206 יח"ד), מעל 4 קומות מרתף חניה משותף, חדר טרפו, הטמנת 2 צוברי גז, פיתוח שטח וגדרות.

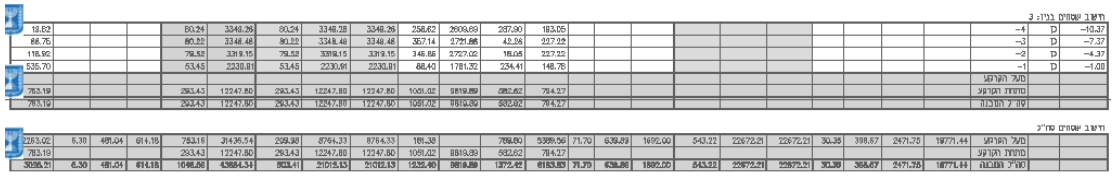
טבלת השטחים לבניין 1:



טבלת השטחים לבניין 2:



טבלת שטחי מרתפים וסיכום:



רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הבקשה להיתר מבוססת על תכנית מס' 408-0651471 (תכנית "הבית הלבן") ומתייחסת לבניה על חלקות 178-180 בגוש 8272.

סה"כ שטח עיקרי 20,320 מ"ר + שטחי ממ"ד 2,472 מ"ר (לפי 12 מ"ר * 206 יח"ד).

סה"כ 22,792 מ"ר פלדלת.

9. <u>המצב הקנייני:</u>

9.1. בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מיום 15.07.2021, גרסת אינטרנט, עולים הנתונים כדלקמן:

גוש	8272			
חלקות	178	179	180	
שטח רשום	1,348 מ"ר	1,082 מ"ר	1,744 מ"ר	
זכויות	בעלות פרטית של בעלים שונים			
הערות	על כל תתי החלקות רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת "רותם שני יזמות והשקעות בע"מ".			

שטחים רשומים של תתי החלקות (משומת שמאי המבקשת):

גוש 8272								
חלקה 178 שטח 1,348 (מ"ר)			חלקה 179 שטח 1,082 (מ"ר)			חלקה 180 שטח 1,744 (מ"ר)		
תת חלקה	קומה	שטח הדירה (רשום) במ"ר	תת חלקה	קומה	שטח הדירה (רשום) במ"ר	תת חלקה	קומה	שטח הדירה (רשום) במ"ר
1	ראשונה	59.7	1	ראשונה	59.7	1	ראשונה	59.7
2	ראשונה	59.7	2	ראשונה	59.7	2	ראשונה	59.7
3	ראשונה	59.7	3	ראשונה	59.7	3	ראשונה	59.7
4	ראשונה	59.7	4	ראשונה	59.7	4	ראשונה	59.7
5	שניה	59.7	5	שניה	59.7	5	שניה	59.7
6	שניה	59.7	6	שניה	59.7	6	שניה	59.7
7	שניה	59.7	7	שניה	59.7	7	שניה	59.7
8	שניה	59.7	8	שניה	59.7	8	שניה	59.7
9	שלישית	59.7	9	שלישית	59.7	9	שלישית	59.7
10	שלישית	59.7	10	שלישית	59.7	10	שלישית	59.7
11	שלישית	59.7	11	שלישית	59.7	11	שלישית	59.7
12	שלישית	59.7	12	שלישית	59.7	12	שלישית	59.7
13	רביעית	59.7	13	רביעית	59.7	13	רביעית	59.7
14	רביעית	59.7	14	רביעית	59.7	14	רביעית	59.7
15	רביעית	59.7	15	רביעית	59.7	15	רביעית	59.7
16	רביעית	59.7	16	רביעית	59.7	16	רביעית	59.7

9.2. הכרזה על מתחם פינוי בינוי:

עפ"י צו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הכרזה על מתחמים לפינוי בינוי במסלול מיסוי) (הוראת שעה), תשע"ט - 2018 (פורסם ק"ת תשע"ט מס' 8133 מיום 30.12.2018 ע"מ 1605) הוכרז "מתחם הרצוג" (גוש 8272 חלקות מס' 178-180) כמתחם פינוי בינוי. תוקפו של הצו הינו לשש שנים, אלא אם כן בוטלה ההכרזה על המתחם קודם לכן. הצו ניתן ביום כ"ו בכסלו התשע"ט (4 בדצמבר 2018).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. <u>תמצית מהות ההשבחה:</u>

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
נת/מק/49/552/ב' (-408 034599)	18.05.2018	₪ 34,618,964	אין השבחה

11. <u>טענות הצדדים</u>

11.1. שמאי המשיבה:

מצב קודם:

ערכי השווי במצב הקודם מבוססים על עסקאות מכר לדירות מגורים בסמיכות למתחם הנדון, ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית/תמ"א 38. הובא בחשבון מקדם התאמה לאופי הבינוי בין 15% ל-20%. שטח הדירות כולל שטחי מרפסות מקורות בהתאם להיתרי הבניה ומדידה גרפית:

מס"ד	גו"ח	מועד עסקה	שנת בניה	קומה	שטח דירה מדוד במ"ר	שווי מכירה	מקדם בינוי /גיל הנכס	שווי מ"ר בנוי
1	8273/397/3	21.02.2018	1973	1	108.345	₪ 1,540,000	0.85	₪ 12,082
2	8273/399/3	17.01.2018	1973	1	108.345	₪ 1,600,000	0.85	₪ 12,552
3	8273/398/20	21.05.2018	1973	5	90	₪ 1,450,000	0.85	₪ 13,694
4	8273/399/27	12/07/2018	1973	7	108.345	₪ 1,505,000	0.85	₪ 11,807
5	8273/398/16	07.05.2019	1973	4	90	₪ 1,400,000	0.85	₪ 13,222
6	8273/397/7	28.12.2017	1973	2	108.345	₪ 1,600,000	0.85	₪ 12,552
7	8273/79/3	09.04.2021	1983	2	108.12	₪ 1,500,000	0.8	₪ 11,099
8	8272/198/23	05.09.2017	1986	6	69.975	₪ 1,464,999	0.8	₪ 16,749
9	8272/198/11	09.05.2018	1986	3	69.975	₪ 1,410,000	0.8	₪ 16,120
10	8273/80/2	07.04.2019	1986	1	97	₪ 1,410,000	0.8	₪ 11,629
11	8273/80/4	05.11.2020	1986	2	97	₪ 1,430,000	0.8	₪ 11,794
12	8273/76/5	10.10.2018	1988	5	110.4	₪ 1,550,000	0.8	₪ 11,232
ממוצע שווי מ"ר בנוי								₪ 13,027

הנתונים לעיל הינם מבניינים בבינוי משופר ביחס לנכס מושא השומה, בבינוי של מעל 5 קומות ע"ע עם מעלית, לפיכך בוצעה הפחתה בין 15% ל-2-% בהתאם לשנת הבינוי. השטחים כוללים מרפסות מקורות בהתאם למפורט בהיתרי הבניה.

בנוסף, ולשם בקרה, נבחנו עסקאות מכר בסביבת הנכס הנדון, לדירות הכוללות פוטנציאל להתחדשות עירונית/תמ"א 38, וממוקמות במתחם התחדשות עירונית, תמ"ל 2025, בבניינים בעלי בינוי תואם הממוקמים מדרום למושא השומה:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מס"ד	גו"ח	כתובת	מועד עסקה	שנת בניה	קומה	שטח מדוד במ"ר	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
1	8272/0182/6	טהון יהושע 13	29.01.2018	1970	2	64.7	₪ 1,250,000	₪ 19,320
2	8272/183/16	טהון יהושע 13	04.02.2018	1970	1	64.7	₪ 1,200,000	₪ 18,547
3	8272/183/14	טהון יהושע 11	19.02.2018	1970	4	64.7	₪ 1,130,000	₪ 17,465
4	8272/182/3	טהון יהושע 13	08.07.2018	1970	1	64.7	₪ 1,200,000	₪ 18,547
5	8272/182/16	טהון יהושע 13	27.08.2018	1970	4	64.7	₪ 1,000,000	₪ 15,456
6	8272/183/16	טהון יהושוע 11	03.12.2018	1970	1	64.7	₪ 1,200,000	₪ 18,547
7	8272/182/3	טהון יהושע 13	26.03.2019	1970	1	64.7	₪ 1,200,000	₪ 18,547
ממוצע שווי מ"ר בנוי								₪ 18,061

תמ"ל 2025 הוגשה לדיון בהפקדה בועדה הארצית לתכנון ובניה למתחמים מועדפים לדיור ביום 13.05.2020 ומועד אישור תמ"ל 2025 בינו 01.11.2020, כך שערכי השווי נכון למועד הקובע כוללים תרומה בגין הפוטנציאל התכנוני לפינוי בינוי/תרומה בשל האפשרות לחיזוק/הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38, כך שהן מהוות שווי לשטחים בנויים כולל פוטנציאל.

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה קבעו שווי בסך 14,500 ₪ למ"ר בנוי במושא השומה, בהתעלם מפוטנציאל תכנוני.

בהתאם לפסיקות ועדת ערר, בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה (ערר נת/8023/0260), הערכת שווי הדירות במצב תכנוני קודם בוצעה בהשוואת שווי דירות בסביבה ללא פוטנציאל לפינוי בינוי/תמ"א, ובביצוע התאמות נדרשות.

כמו כן, בהתאם להחלטת ועדת הערר הובאו בחשבון בהערכת שווי המצב הקודם, זכויות בניה בלתי מנוצלות, תוך ביצוע התאמות ובהתחשב בבינוי הקיים.

מצב חדש:

ערכי השווי במצב החדש מבוססים על עסקאות בדירות מגורים אשר טרם הושלמה בנייתן, ונמכרו ב"פריסייל" בפרויקט "שלמה המלך", אשר מוקם ברמת גמר התואמת את הסביבה, כולל חשמל חכם, מחסן וחניה לכל דירה, במיקום דומה למושא השומה.

נקבע שווי מ"ר בנוי בסך של 22,072 ₪ בממוצע, ולאחר חילוץ מע"מ (17%) ורווח יזמי (20%) נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 8,500 ₪.

בנוסף התבססו על פסיקות שמאים מכריעים בסביבה:

בשומת ערן ירקוני בגו"ח 8263/68 נקבע שווי בסך 7,500 ₪ למועד 15.03.2019.

בשומת גד נתן לגו"ח 8263/48 נקבע שווי בסך 7,000 ₪ למועד 09.04.2018.

בשקלול הנתונים קבעו שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך של 6,500 ₪.

השווי הוערך בהתחשב בשטח העיקרי עפ"י התכנית המשביחה.

הובאה בחשבון דחיה ל-3 שנים בשיעור היוון 6%.

הופחתו עלויות הריסת המבנים.

התחשיב בוצע לכלל המתחם ובהתאם לחלק היחסי בטבלאות האיזון בתכנית, ובהתחשב בשווי הבינוי הקיים למצב הקודם לכל חלקה/תת חלקה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיבי ההשבחה:

יתרת זכויות בניה לחדרים על הגג:

זכויות בניה נוספות למימוש - חלקות 178-180	
חדר על הגג - שטח במ"ר	23
מס' יח"ד - 4 בקומה עליונה - 3 מבנים	12
סה"כ שטח במ"ר- 16 יח"ד קומה עליונה	**276**
מקדם אקו' חדר על הגג	1.2
התאמה לבינוי על הקיים	0.85
מורכבות משפטית ודחיה למימוש- מושע על הגג	0.7
סה"כ שטח אקו' לזכויות בלתי מנוצלות-במצב הקודם	**197.064**

שווי מצב קודם:

מצב קודם		
שטח במ"ר בהתאם להיתרי הבניה		3,106
שווי מ"ר בנוי	₪	14,500
יתרה לזכויות בניה בלתי מנוצלות		197.064
שווי מ"ר מבונה	₪	6,500
שווי המתחם (חלקות המקור) ע"פ שטח בנוי	₪	**46,312,116**

שווי מצב חדש (בנטרול ממ"ד ומרפסת) בהתחשב בשטח עיקרי בהתאם לבקשה להיתר:

שווי מגרשי תמורה - מצב חדש				
שווי מגרש 1	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו'	
שטח עיקרי- תכנית 408-0334599	15,000	1	15,000	
שווי קרקע למ"ר מבונה דירתי אקו'			6,500	₪
סה"כ שווי ביניים למתחם			**97,500,000**	₪
דחיה למימוש ומורכבות משפטית (3 שנים, שיעור היוון 6%)			0.84	
בניכוי עלויות הריסה (300 ₪ למ"ר, 3,106 מ"ר)			931,800	₪
שווי מצב חדש			**80,931,080**	₪

סיכום ההשבחה:

תחשיב השבחה - מצב קודם אל מול מצב חדש	
מצב קודם	₪ 46,312,116
מצב חדש	₪ 80,931,080
השבחה למגרש 1	₪ 34,618,964
היטל השבחה	₪ 17,309,482

התפלגות ההשבחה בין החלקות הינה לפי יחס של שליש לכל חלקה.

תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת:

אין רלוונטיות לטענות שמאי המבקשת בדבר אופן חישוב ההשבחה וזאת מאחר שבימ"ש מחוזי קבע מסמרות לגבי אופן ביצוע החישוב, בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ מיום 26.08.2021.

לעניין זכויות בניה בלתי מנוצלות, טוענים שמאי המשיבה כי לאור הבינוי הקיים וגיל הנכס, אין כדאיות כלכלית לתוספת זכויות בניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לשיטתם, סה"כ הזכויות לניצול הינו 4,174 מ"ר, ונוצל בפועל 4,102.8 מ"ר[2], כך שמדובר ביתרת שטחים לא מנוצלים בסך 71.2 מ"ר לכל המתחם.

לעניין תוספת 6% :

לטענת שמאי המשיבה התוספת אינה רלוונטית וניתנת רק בעת מתן היתר בניה והריסה בפועל.

מאחר ושווי מצב קודם הוערך עפ"י הבנוי בפועל, אין מקום להביא בחשבון תוספת זו אשר אינה רלוונטית להערכת המצב הקיים.

לעניין תוספת שטחים בקומת הגג :

לטענת שמאי המשיבה, יש טעות בחישוב שמאי המבקשת.

הוראות התכנית קובעות מפורשות כי למגרשים בשטח הקטן מ-1,500 מ"ר תינתן תוספת 2.5% משטח המגרש, ובמגרשים העולים עד 1,500 מ"ר תינתן אפשרות להוספת 2 דירות במגבלת בניה שלא תכסה יותר מ-50% משטח הגג (ראה נספח תכנית נת/100/ש/1).

בחלקה 180 :

רק בחלקה זו ניתן להוסיף 2 דירות גג.

תכסית קיימת 273.52 מ"ר, תוספת לדירות גג 136.76 מ"ר.

חלקות 178-179 :

שטח החלקות קטן מ-1,500 מ"ר, לפיכך התוספת האפשרית לחדרי יציאה לגג הינה בשטח כולל של 60.75 מ"ר (2.5% משטח החלקה).

סיכום שטחי זכויות בלתי מנוצלות :

סה"כ השטחים לחדרים/דירות גג : 197.51 מ"ר.

סה"כ שטחים שניתן להוסיף (מעבר לתוספת בניה על הגג) הינה 71.2 מ"ר, דהיינו פחות מ-1.5 מ"ר לדירה.

לפיכך ולאור הבינוי הקיים, אין כדאיות כלכלית.

בפועל בהתחשב בבינוי של 4 יח"ד בקומה הרביעית, קיימים אילוצים תכנוניים משמעותיים לניצול שטחים לדירות גג, במקביל למורכבות תכנונית בשל האפשרות להקים חדרי יציאה לגג מכוח תכנית נת/86/7/400, ומורכבות משפטית לעניין שיוך הזכויות, כך שבפועל לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת הדירות האמורות.

לסיכום, לטענתם הובא בחשבון בשומתם שטח של 276 מ"ר (חדרים על הגג) כך שבפועל הובאו בחשבון שטחים בלתי מנוצלים העולים על השטחים עפ"י שיטת שמאי המבקשת.

התחשיב לחדרים על הגג הובא בחשבון בהתחשב בהוראות תכנית נת/86/7/400, על הצד הזהיר ובהתעלם מתשלום היטל השבחה נדרש, וזאת בהתחשב בעובדה כי בפועל לא נבנו חדרי יציאה לגג. נתון נוסף המעיד לשיטת שמאי המשיבה על חוסר כדאיות כלכלית.

[2] שטח כל בניין ברוטו (בהתחשב בתכסית 273.52 מ"ר ובינוי 4 קומות מעל קומה מפולשת, הינו 1,367 מ"ר)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לעניין השווי במצב הקודם:

בהתייחס לעסקת השוואה משנת 2016 שהביאו שמאי המבקשת, טוענים שמאי המשיבה כי העסקה משקפת פוטנציאל לפינוי בינוי, שכן במתחם קודמה תכנית נת/42/559 כבר בשנת 2010-2011, והערת אזהרה לטובת המבקשת נרשמה בהתאם לנסח היסטורי בחודש 3/2016.

לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה של לפחות 30% ע"מ להגיע לשווי מגורים ללא מרכיב הפינוי בינוי.

בהפעלת מקדם זה על השווי הנטען בשומת המבקשת, מתקבל שווי דירה בגבולות 950,000 ₪, כפי שנקבע גם בשומת המשיבה.

לעניין עסקאות השוואה מחלקה 198 הסמוכה:

לטענת שמאי המשיבה מדובר בבניין מתוחזק ומטופח בבינוי של 8 קומות מעל ק"ק וכולל מעלית, לובי נרחב ועוד.

מפנים לשומה מכרעת של יעקב פז בגו"ח 8260/223-224, שם נתבקש השמאי המכריע לתקן את שומתו בהתאם להחלטת ועדת הערר להיטל השבחה ופיצויים מחוז מרכז, נת/8023/0620 בן דוד הרצל יזמות ופיתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה מיום 07.04.2021.

בשומה נקבע כי שווי בנוי במצב הקודם ללא פוטנציאל יחושב עפ"י שווי קרקע למ"ר מבונה + תרומת המחוברים, כך שמתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 12,000 ₪. לאור שנת הבניה סבורים שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון פחת גדול יותר, כך ששווי המחוברים אמור להיות לא יותר מ-3,000 ₪ למ"ר.

לדעת שמאי המשיבה, עסקאות אלו שהציג שמאי המבקשת יכולות להוות בסיס לחישוב שווי דירת מגורים במצב החדש.

לעניין העסקה במתחם הנדון, מדובר ברוכש הרואה לנגד עיניו את דירת המגורים העתידית בדחיה ל-8 שנים, כך שמתקבל שווי דירת מגורים במצב החדש בסך של 1,900,000 ₪.

העסקה חודשיים אחרי הערת האזהרה של היזם. כל המתחם מ-2009 היה תחת הגדרה של פינוי בינוי.

בהתחשב בשטח משוער של 90 מ"ר בדירת התמורה העתידית, מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ-21,000 ₪ נכון לשנת 2016.

בהתחשב בעליית המחירים בשיעור 15% מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 24,150 ₪.

מניתוח עסקאות ההשוואה בחלקה 198 הסמוכה מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ-20,000 ₪.

לפיכך קבעו שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי בסך 25,000 ₪.

התייחסות לשווי במצב החדש:

הובא בחשבון פטור לשטחי הממ"ד ולשטחי המרפסות.

שווי ערכי הקרקע למ"ר מבונה "פלדלת" מתייחס לשווי אקו' הכולל שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת, והוכפל אך ורק בשטחים העיקריים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לעניין ערכי השווי, מדובר במיקום באזור הממותג כאזור מגורים יוקרתי ומבוקש, הנהנה מקרבה ישירה לים ולטיילת.

בהתחשב במיקום ובמגבלות גובה בינוי בשכונת קריית צאנז הסמוכה, עולה דירות המגורים יהינו מנוף פתוח לים לכיוון צפון.

כמו כן האזור נהנה מנגישות ואוכלוסיה ממעמד סוציואקונומי גבוה.

עסקאות ההשוואה למצב החדש (למעט אלו מרחוב שלמה המלך) ופסיקות שמאויות מכרעות שהוצגו בשומת שמאי המבקשת, ממוקמות לטענת שמאי המשיבה במיקום שונה בתכלית.

מניתוח הדירות ברחוב שלמה המלך מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע בגבולות 6,850 ₪, כאשר מדוב במיקום נחות משמעותית ממושא השומה, חלקה כלואה, בניין ללא מרתף, ללא נוף לים ובסמיכות ישירה לבי"ס.

עוד לטענתם, אין להביא בחשבון הפחתה למושע/אי ודאות/סיכון, ואין רלוונטיות להחלטות ועדות ערר והכרעות שמצוינות בשומת המבקשת.

לדבריהם, החלטת ועדת ערר תא/85066/10 מחזקת את טענותיהם. מדובר בה במקרקעין בבעלות העיריה, המדינה ובעלים פרטיים נוספים, הובא בחשבון מקדם דחיה ל-3 שנים וזאת בהתעלם מ"חכמה שבדיעבד, אלא רק בציפייה במועד עריכת התכנית.

מכאן שיש להתייחס לכל מקרה לגופו.

במקרה הנדון הועדה המקומית אישרה בישיבה מס' 62 מיום 05.01.2021 בקשה מס' 20200030/4 להריסת 3 מבני מגורים ובהם 48 יח"ד, ובניית שני מגדלי מגורים הכוללים 206 יח"ד, וזאת כשנתיים וחצי בלבד לאחר המועד הקובע. לכן מקדם דחיה של 3 שנים הינו ראוי.

יוזמת התכנית היא המבקשת.

בשנת 2015 נחתם הסכם עם קרית צאנז לעניין ניוד 56 יח"ד נוספות למתחם, ונרשמו הערות אזהרה לטובת המבקשת בשנת 2016.

מועד אישור הבקשה הינו שנתיים וחצי לאחר מועד אישור תכנית 408-0334599, המהווה את ההשבחה בנדון, וכשנה וחודשיים מיום אישור תכנית 408-0651471.

קרית צאנז היא סוג של תכנית משלימה.

המימוש בבקשה להיתר הוא מימוש מלא של כלל הזכויות הניתנות בתכנית.

מלוח זמנים זה ניתן להקיש כי לא נדרשת שום דחיה למימוש זכויות הבניה, מאחר שבכל פרויקט קיים זמן סביר של שנה לפחות ממועד אישור התכנית ועד הוצאת היתר בניה.

לעניין ההשוואה לשומת הח"מ ברחוב ההסתדרות 35 בגבעתיים, מדובר בפרויקט פינוי בינוי בהתאם לתכנית שאושרה בשנת 2018, בהיקף דירות של פי 16 מהקיים. השומה לתכנית מתארית שלא ניתן מכוחה להוציא היתר בניה, ולא הוכרז מתחם פינוי במועד הקובע.

שמאי המשיבה ציינו כי מימוש פרויקט מתחם הרצוג התעכב בשנתיים וחצי מיום אישור התכנית, לאור שינוי התב"ע שעשה היזם בהוסיפו 56 יח"ד מפרויקט "הבית הלבן". כלומר שהדחיה בשומת המשיבה הינה על הצד הזהיר וללא צורך ממשי לדעתם.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

התייחסות לטענת דחיה למשך התארגנות בעלי הקרקע:

לטענת שמאי המשיבה מדובר בטענה רעיונית ומשוללת כל יסוד, בהתחשב בעובדה כי היזם ובעלי הקרקע הולכים "יד ביד" משנת 2015 לאורך כל התהליך עד להשלמת הפרויקט, ולנוכח הערות האזהרה ברור כי קיימת מערכת חוזית ביניהם בתקופה זו. מדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה.

בנוסף, מדובר בפרויקט של 58 דיירים בלבד, ולכן פרק זמן של שנתיים וחצי משקף את זמן התארגנות הדיירים.

לעניין הבקשה לפטור:

עפ"י החלטת וועדת הערר להיטל השבחה ופיצויים מחוז מרכז, רל / 8029/0720 שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ מיום 05.08.20214 , טענות דומות נדחו.

לפי הוראות הפטור בהתאם לסעיף 19 (ג)(2), הפטור מותנה בשימוש למגורים (של המחזיק) במקרקעין או קרובו (מגמר הבניה ועד מכירתה למשך זמן שאינו פחות מארבע שנים.

בהתחשב בעובדה כי לא הוגשו בקשות נקודתיות וממילא לא הוכחה זכאות לפטור למי מבעלי הדירות, בנסיבות אלא אין מקום להביא בחשבון את הפטור המבוקש בתחשיב היטל ההשבחה.

לעניין המכפיל הראוי לפרויקטים של פינוי בינוי בהתחשב בתקן 21:

עפ"י אותה ועדת ערר שהוזכרה לעיל, כדאיות כלכלית בהתאם לתקן 21 מהווה "כלי" של היזם בלבד, לצורך חישוב הרווח היזמי הצפוי ואינה מהווה אינדיקציה לצורך בחינת היטל השבחה.

11.2. שמאי המבקשת:

בשומת שמאי המבקשת הוצגו חתכי הבניינים לפי תכנית "פינוי בינוי הרצוג" ולפי תכנית "הבית הלבן". לטענת שמאי המבקשת, ההשבחה בגין שטחים/קומות/יח"ד בקומות העליונות בכל אחד מהבניינים, תחול ותשולם ע"י צאנז.

תחשיב שווי המצב הקודם תחשיב שווי המצב הקודם נערך בהתבסס על שווי דירות המגורים הבנויות, בתוספת זכויות הבניה הזמינות לניצול התורמות לשווי בהתחשב בפחת פונקציונאלי (התאמה לבינוי קיים).

נתוני ההשוואה אינם מגלמים פוטנציאל מכח תכנית תמ"א 38, ומתואמים למיקום, מעלית, חניה, מועד וגיל המבנה. בנוסף, הובאו בחשבון מקדמים אקו' לרכיבי השווי השונים ומקדמי ניטרול שוליות.

לטענתם, קיימת אפשרות לשיפוץ הבניינים ולהוספת מעלית בבניינים הקיימים בעלות של עשרות אלפי ₪ בודדים בשיתוף של עיריית נתניה / ח.ל.ת נתניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השווי במצב החדש חושב בשלוש חלופות:

חלופה א' בהתאם למתודולוגיה שנקבעה בהחלטת ועדת הערר בעניין "אשדר" והחלטות נוספות ברוח זו, בהתבסס על כימות התועלת שנוצרה לבעלי המקרקעין בלבד, קרי, שווי דירות התמורה לבעלים.

השווי במצב החדש מוערך לפי שווי הפרויקט בשלמותו, הכולל פרמטרים כגון: אומדן תיאורטי של שווי הדירות כחדשות במועד הקובע, יישום דחייה לגבי משך תקופת הפרויקט המשקפת סיכון וזמן (החל מהמועד הקובע ועד למסירת הדירה, כולל משך תקופת התארגנות הדיירים לבניה עצמית), היוון דמי השכירות הצפויים במהלך תקופה זו, תוך קביעת שיעורי היוון לרכיבים אלה ועוד.

חלופה זו טומנת בחובה סיכוי רב יותר לקבלת תוצאה בלתי מדויקת (בהשוואה לחישוב ע"פ העסקה בנכס), שהרי די בשינוי קל של פרמטר זה או אחר בכל אחד מרכיבי החישוב, להביא לכך שהשווי במצב החדש ישתנה.

בתחשיב מוערך השווי במצב החדש בהנחה שהבעלים הם היזם, כך שיש להביא בחשבון תקופת דחייה משמעותית, עד להתארגנות הבעלים לבניה, ללא יזם מנוסה המוביל את התהליך.

לדעתם, תקופת הדחייה שהובאה בשומת המשיבה, של 3 שנים בלבד, אינה סבירה בעליל, שכן היא אמורה לבטא את תקופת ההתארגנות של הדיירים לביצוע הפרויקט כולל התארגנות מול כלל הבעלים במגרש/ים סמוך/ים והגעה להסכמות עקרוניות עמם; קידום ואישור תב"ע מפורטת לפרויקט הריסה ובניה (החשופה להתנגדויות) והתנהלות מול הוועדה המקומית; ניהול ההליך להוצאת היתר הבניה בוועדה המקומית כולל התנהלות מול גורמי התכנון; איתור קבלן מבצע מוסכם.

כמו כן, לאור זאת שהתמורה לבעלים הינה בסופו של יום הן הדירות החדשות, הרי שיש להביא בחשבון, כי תקופת הדחיה כוללת גם את משך הבניה עצמה.

עוד לטענתם, לא מוכר להם פרויקט "פינוי בינוי" אשר נוהל באופן עצמאי ע"י הדיירים, ללא יזם, והבשיל לכדי מימוש. ההיפך הוא הנכון. קיימים פרויקטים רבים לפינוי בינוי, אשר למרות הובלתם ע"י יזם, ואף מהמנוסים - והמובילים בתחום, מימושם ארך שנים רבות עקב התנהלות מתישה מול הדיירים ומול ועדות התכנון, כאשר במקרים רבים אף נדרשו הליכים משפטיים.

חלופה ב' בהתאם פס"ד בעמ"נ - 5238-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבנין בע"מ ואח', מיום 26.08.2021, אשר קבע כי יש לשום את היטל ההשבחה בהתאם ל"שיטה הקלאסית". קרי, שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם, אל מול שווי זכויות במצב החדש תוך שימוש במקדמים מקובלים.

שמאי המבקשת סבורים כי פס"ד זה שגוי מיסודו, בין היתר בהבנה ויישום של הלכת בית המשפט העליון בעניין אורלי בורשטיין, ומעריכים שיבוטל בבית המשפט העליון.

אומדן השווי במצב החדש בו מוערך כלל שווי הפרויקט בשלמותו, הכולל פרמטרים רבים, ובין היתר, אומדן תיאורטי של שווי הדירות כחדשות במועד הקובע, יישום דחייה לגבי משך תקופת הפרויקט המשקפת סיכון וזמן (החל מהמועד הקובע ועד להוצאת היתר בניה, כולל משך תקופת התארגנות הדיירים לבניה עצמית), היוון דמי השכירות הצפויים במהלך תקופה זו, תוך קביעת שיעורי היוון לרכיבים אלה ועוד, טומן בחובו סיכוי רב יותר לקבלת תוצאה בלתי מדויקת (בהשוואה לחישוב ע"פ העסקה בנכס), שהרי די בשינוי קל של פרמטר זה או אחר בכל אחד מרכיבי החישוב, להביא לכך שהשווי במצב החדש ישתנה.

גם במקרה זה מוערך השווי בהנחה שהבעלים הם היזם, כך שיש להביא בחשבון תקופת דחייה משמעותית, וכאמור לעיל, חולקים על משך הדחיה שהביא שמאי המשיבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהנחה שמשך קידום הליך הכנה והוצאת ההיתר יארכו יחדיו כ-8 שנים, והבניה עצמה תיארך כ-4 שנים נוספות ובס"ה לכל הפחות כ-12 שנים עבור הנ"ל. כך שדחייה למשך 3 שנים כפי שנלקחה בחשבון בשומת הוועדה המקומית, **אינה סבירה בעליל**, שכן גם כאשר קיים יזם המוביל את הפרויקט, ועוסק רוב זמנו בקידום ושחרור חסמים, ההתארגנות עד להוצאת היתר בניה בוועדות התכנון, אורכת שנים רבות.

חלופה ג': בהתאם למתודולוגיה של שמאי המשיבה, עם תיקונים המתבקשים.

בהתאם לסעיף 19 ג' לתוספת השלישית לחוק התו"ב, יוענק פטור לבעל דירה אשר מחזיק בדירה למעלה מ-4 שנים מיום קבלת ההיתר.

במצב החדש הופחתו שטחי הממ"דים.

הובא בחשבון שבסביבה קיים היצע גבוה במיוחד של דירות הנבנות/עתידות להיבנות בסביבה, לרבות תמ"ל 2025, פרויקטים של "פינוי בינוי" וכד'.

נתוני השוואה:

במתחם הנדון נמכרה דירה ביום 04.05.2016 בקומה השלישית תמורת 1,200,000 ₪, כלומר שהעסקה מגלמת מחיר של 400,000 ₪ לחדר, כולל זכויות בניה קיימות במתחם. בהתחשב בעליית מחירים מיום העסקה מתקבל שווי בגבולות 1,380,000 ₪.

שמאי המבקשת הציגו עסקאות השוואה ללא זכויות בניה נוספות, לדבריהם.

הובאו עסקאות מחלקה 198 ומפרויקטים מהסביבה הקרובה כגון פרויקט "מגדלי סביון סיטי נתניה", פרוייקט תמ"א 38 הריסה ובניה, פרויקט בארי 46-44, ופרויקט "נוה אביבים".

כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין ליפשיץ יוסף נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב, "יש לתת משקל גבוה לעסקה בפועל נשוא ערר זה"....

מן הנתונים מתקבל שווי מ"ר בנוי פלדלת ממוצע בסך של כ- 18,200 ₪/מ"ר בנוי. ככל ונבצע את ההתאמות הנדרשות (כפי שביצע מר דדון בשומתו ברמת גן גו"ח 6201-408-410) לתקופת הדחייה האמורה, בתוספת שווי בשימוש בתקופת הדחיה, יתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של כ- 14,700 ₪/מ"ר בנוי התואם את נתוני המכר בחלקות הנדונות.

מעסקאות לאחר המועד הקובע במתחמי פינוי בינוי, מתקבל שווי מ"ר בנוי פלדת בסך 13,000 ₪, המגלם דירת תמורה בשטח של 100 מ"ר פלדלת.

שמאי המבקשת מפנים לשומות מכרעות לפיהן קבעו שווי מ"ר מבונה בסך של 4,750 ₪.

שווי יח"ד במצב קודם 1,380,000 ₪, כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות ללא זכויות לבניה בגג.

שווי יח"ד חדשה, ללא מרכיב ממ"ד, מוערכת לפי 1,450,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

חלופה א':

שווי מצב קודם:

שווי מצב קודם		
שווי דירת מגורים	1,380,000	₪
סה"כ יח"ד	48	
סה"כ שווי בנוי	**66,240,000**	**₪**
יתרת זכויות בניה במ"ר אקו' לדירות גג	626	
מקדם דירת גג	1.5	
מקדם התאמה לבינוי קיים	0.8	
שווי למ"ר מבונה	4,750	₪
סה"כ שווי זכויות בניה בקומת הגג	**3,568,200**	**₪**
סה"כ שווי במצב קודם	**69,808,200**	**₪**

הסבר לשטח בניה בגג - 4,174 מ״ר * 30% תכסית * 50% (בניה בגג במרשים מעל 1.5 דונם).

שווי מצב חדש:

שווי במצב חדש		
שווי דירת מגורים	1,450,000	₪
סה"כ יח"ד	48	
סה"כ שווי בנוי	**69,600,000**	**₪**

ההשבחה:

ההשבחה		
ההשבחה	**-208,200**	**₪**

מסקנה, עפ״י החלופה הנ״ל לא חלה השבחה במקרקעין.

חלופה ב' - בהתאם לפס״ד אשדר:

שווי במצב קודם		
שווי דירת מגורים	1,380,000	₪
סה"כ יח"ד	48	
סה"כ שווי בנוי	**66,240,000**	**₪**
יתרת זכויות בניה במ"ר אקו' לדירות גג	626	
מקדם דירת גג	1.5	
מקדם התאמה לבינוי קיים	0.8	
שווי למ"ר מבונה	4,750	₪
סה"כ שווי זכויות בניה בקומת הגג	**3,568,200**	**₪**
סה"כ שווי במצב קודם	**69,808,200**	**₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי במצב חדש	
סה"כ יח"ד בפרויקט	150
דירות היזם	102
דירות הבעלים	48
סה"כ שטח עיקרי במ"ר למגורים	15000
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 5,000
סה"כ שווי קרקע בפרויקט	₪ 75,000,000
בניכוי עלות הריסה	₪ -975,000
סה"כ שווי קרקע בפרויקט	₪ 74,025,000
בדחיה כולל מושע, 8 שנים 6%	₪ 46,413,675
בתוספת דמ"ש בתקופת הביניים (3.5%)	₪ 13,858,000
סה"כ שווי במצב חדש	**₪ 60,271,675**

מסקנה: עפ"י חלופה זו לא חלה השבחה במקרקעין.

חלופה ג': שווי במצב חדש עפ"י שווי המקרקעין לבעלי הזכויות בקרקע:

שווי במצב קודם	
שווי דירת מגורים	₪ 1,380,000
סה"כ יח"ד	48
סה"כ שווי בנוי	**₪ 66,240,000**
סה"כ שווי זכויות בניה בקומת הגג	**₪ 3,568,200**
סה"כ שווי במצב קודם	**₪ 69,808,200**

שווי במצב חדש	
סה"כ שטח עיקרי במ"ר	15000
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 4,750
סה"כ שווי	₪ 71,250,000
בהפחתת עלות הריסת מבנים	₪ -975,000
שווי המקרקעין לפני דחיה	₪ 70,275,000
דחיה עד להוצאת היתר בניה	**₪ 43,921,875**

מסקנה: עפ"י חלופה זו לא חלה השבחה במקרקעין.

לשיטת שמאי המבקשים, מקדם הדחיה שהובא בחשבון הינו 8 שנים בשיעור היוון 6%, על הצד הזהיר והשמרני, ואף ראוי יותר לחשב דחיה ל-9-10 שנים בהתחשב במאפייני של המתחם.

דמי השכירות החודשיים חושבו לפי 3,500 ₪ ליח"ד, וחושבו בהיוון ל-8 שנים בשיעור היוון 3.5%.

עלויות הריסה חושבו לפי 300 ₪ למ"ר, לשטח כולל של 3,250 מ"ר (כולל שטחים משותפים).

מכפיל יח"ד:

בהתבסס על פרוייקטים אחרים בסביבה, המכפיל המקובל והראוי לפרויקטים במסגרת תכנית פינוי בינוי בעיר נתניה נע בגבולות מכפיל של 4.0-4.29, ומשכך מכפיל בשיעור של 3.125 בתוכנית נת/מק/522/49/ב' אינו מביא לנקודת האיזון והכדאיות הכלכלית בה יזם מוכן יהיה להתחייב, לממש את הפרויקט ולהוציאו אל הפועל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשת חישבו את ההשבחה לפי כדאיות כלכלית (בהתאם למתודולוגיה של החו"מ):

תיאור	סה"כ ללא פטור (באלפים)	סה"כ בפטור מלא (באלפים)
סה"כ דירות בפרויקט	150	150
סה"כ תקבולים (ללא מע"מ)	₪ 186,092	₪ 186,092
סה"כ עלויות הקמה (ללא מע"מ)	₪ 168,355	₪ 168,355
היטל השבחה עפ"י דרישת הוועדה	₪ 17,309	₪ -
עודף שוטף	₪ 428	₪ 17,737
שיעור הרווח, % מעלויות	0.20%	10.50%
שיעור הרווח, % ממכירות	0%	10%
יחס פינוי בינוי	3.13	3.13

מהאמור עולה כי עפ"י מכפיל של 3.125 אין כל כדאיות כלכלית להקמת הפרויקט נכון לתאריך הקובע. כדאיות הפרויקט נוצרה בעת תוספת יח"ד 56 יח"ד עפ"י נת/מק /552/49 במתחם "הבית הלבן בקרית צאנז" כך שהתקבל מכפיל של 4.291.

פרויקט של מכפיל 3 על פניו אינו פרויקט כלכלי. תכניות מראות שיש תוספת של המכפיל ולא בכדי. זה לא נעשה רק לדאגה של רווח היזם אלא כדי להפוך את הפרויקט לכלכלי בסיסי. לדבריהם, לא היה קורה שום דבר אם לא היתה מקודמת תכנית עם קרית צאנז,

בהתייחס לשומת המשיבה:

זכויות בניה לא מנוצלות:

לטענת שמאי המבקשת, אין התייחסות בשומת המשיבה לזכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ-2,052 מ"ר אקו'. זכויות אלו זמינות לניצול בדרך של הרחבת הדירות הקיימות, לרבות תוספת מרפסות וחדרי יציאה לגג. עוד לטענתם, יש לראות את זה כשטחים עיקריים ועל זה יש להוסיף שטחי שירות.

יש כ-20 מ"ר זכויות נוספות לכל דירה ולא כפי שציין שמאי המשיבה.

אם שמאי הוועדה סבור שבמצב הקודם השטח הבנוי בפועל הוא 4,102.8 מ"ר, יש להוסיף עפ"י גישתו תוספת של כ-15 מיליון ₪, שכן תחשיב השווי הבנוי בשומתו הינה עפ"י שטח של 3,106 מ"ר בלבד.

לגבי חדרי יציאה לגג, ניתן לבנות שטחים בקומת הגג בהיקף של 15% משטח המגרש (30% תכסית * 50% שיעור הבניה בגג). יש להביא בחשבון את מלוא השטחים.

לגבי תוספת 6%, שטח זה הובא בדחייה (מקדם ע.נ בשיעור של 23%) .

אפשרות הקמת חדרי יציאה לגג נבחנת לתאריך הקובע. יתרה מכך בדירות בקומה העליונה יכולים בכל רגע נתון לממש את הזכויות עפ"י תכנית זו.

בהתחשב בעובדה שמדובר בשווי קרקע עלויות ההתאמה הינן זניחות ולא ברור לאלו עלויות משפטיות מדובר. הזכויות הן של הדירות בקומה העליונה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן תחשיב היקף הזכויות הבלתי מנוצלות בחלקות שבנדון:

חדרי יציאה לגג:

חלקות 178 ו-179 ששטחן קטן מ-1.5 דונם - 23 מ"ר X 8 חדרים X 1.5 = 276 מ"ר.

חלקה 180 - 15% X 1744 מ"ר X 1.5 = 392 מ"ר.

זכויות בניה דחויות 1,054 מ"ר X 0.23 = 242 מ"ר.

6% בגין הריסה בדחיה להיום = 58 מ"ר

סה"כ תוספת זכויות בניה 968 מ"ר.

שווי זכויות בניה נוספות 4,598,000 ₪ סה"כ שווי במצב קודם לאחר תיקון - 70,838,000 ₪.

שווי מ"ר במצב הקודם:

לטענת שמאי המבקשת יש לקבוע שווי לפי חדרים ולא לפי מ"ר.

לדעתם, שווי בסך 928,000 ₪ לדירת מגורים בת 3 חדרים אינו סביר ואינו תואם את נתוני השוק.

לשיטתם, יש לאמץ את השווי לפי שטח דירות לאחר אפשרות להרחבתן, בסך של 1,380,000 ₪ ממוצע לדירת מגורים.

לעניין טענת שמאי הועדה שהעסקה במתחם משנת 2016 על סך של 1,200,000 ₪ מגלמת פוטנציאל לפינוי בינוי, סבורים שמאי המבקשת אחרת מהסיבות הבאות:

א. תכנית פינוי בינוי קודמת נזנחה - התכנית לא הופקדה ומשכך לא ניתן ליחס לה פוטנציאל לפינוי בינוי. במיוחד שמדובר בתכנית שקודמה בשנת 2010. אין ספק שעסקה 6 שנים אחרי תכנית שנזנחה ולא קודמה אינה מושפעת מתכנית זו. עובדתית ניסיון חברת גיזאל לה הערות אזהרה לאי עשית עסקה משנת 2008 לא צלח (8 שנים לאחר חתימת הערה בדבר הימנעות מעסקה).

ב. נרשמו הערות אזהרה לטובת המבקשת, אך בהסכם שנחתם עם בעלי הדירות נקבעו תנאים מתלים רבים, כך שבתאריך הקובע כלל לא היה ברור עם תאושר תכנית לפינוי בינוי. כמו כן נקבע בהסכם שהיטל השבחה שייקבע, ככל שייקבע, יחול על בעלי הדירות. בהתחשב בחוסר הרווחיות ואי יכולת קבלת מימון מהבנק ברווחיות כל כך נמוכה אין ספק כי סעיף זה היה מופעל.

קידום תכנית צאנז יצר את האפשרות הכלכלית לתכנית. ללא תכנית קרית צאנז התכנית כלל לא היתה יוצאת לפועל.

ג. עפ"י נסח הרישום נרשמה הערת אזהרה בשנת 2016, וחודשים ספורים אח"כ נמכרה הדירה. המבקשת נכנסה בנעליה של גזיאל פיטוסי חברה לבניה ויזמות בע"מ אשר החתימה אנשים בניסיון לקדם פרויקט, אך משנת 2008 עד לשנת 2016 החברה לא הצליחה לקדם את הפרויקט. החתימה עם רותם שני אינה מהווה כל אינדיקציה שהנה פתאום הפרויקט יוצא לדרך. נהפוך הוא, שש שנים של חוסר הצלחה מלמד כי אין כל פוטנציאל.

ד. שמאי הועדה נתן הפחתה של 15% לעסקאות מגוש 8273 חלקות 397 עד 399 בגין בינוי. שמאי המבקשת חולקים על הפחתה זו שכן מדובר באותה שנת בניה 1973. אכן בבניינים בגוש 8273 קיימת מעלית נוסעים והינם בני 7 קומות. יחד עם זאת למעלית קיימת תרומה זניחה לדירות בקומה ראשונה. ומנגד המיקום ברח' הרצוג טוב יותר שכן לחלק מהדירות מראה לים ולבניינים קירבה לשד' ניצה לטיילת ולחוף הים, לפרמטר זה לא ניתנה כל התייחסות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ה. עסקה מרח' נורוק חלקה 198 - מדובר בחלקה סמוכה לנכס הנדון, עליה בניין משנת 1986, כך שתמ"א 38 אינה חלה עליו. לנכסים דומים בגוש 8273 ניתנה הפחתה של 15% בגין בינוי. משכך במידה ונפעיל אותו מקדם בינוי לשתי העסקאות המפורטות בחוות דעתנו מתקבל שווי לדירה של כ-1,200,000 ₪ בהתאם לעסקה בבניין הנדון ללא פוטנציאל לתמ"א. לשווי זה יש להוסיף את שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

ו. שומת ג'קי פז - שווי למ"ר בנוי של 11,000 ₪ לשנת 2018 אינו ראלי גם מבחינת שמאי הועדה בתיק הנדון. הננו להפנות לכך שבשומת השמאי המכריע פז שווי קרקע למ"ר מבונה הינו 5,500 ₪/למ"ר באזור שהינו עדיף ומבוקש יותר.

ז. עפ"י שמאי הועדה העסקה בסך של 1,200,000 לאחר הפעלת מקדם דחיה מהווה שווי של 1,900,000 ₪ לדירה חדשה.

שטח דירות התמורה הינו 110 מ"ר ולא פחות מ-95 מ"ר ומרפסת בשטח של 12 מ"ר. לפיכך, שווי למ"ר (בהנחה של 110 מ"ר אקו' כולל מרפסת מתקבל שווי למ"ר של 17,272 ₪ בתוספת 15%) הינו של כ- 20,000 ₪ למ"ר לדירות חדשות נכון להיום.

כמו כן לדעתם של שמאי המבקשת, אין זה נכון להפעיל מקדם של 15% מעסקאות בחלקה 198 לבניה חדשה. שווי למ"ר ממוצע (ללא מקדם התאמה לבינוי) וללא העסקאות בחלקה 198 הינו 14,300 ₪. לאחר מקדם מיקום והפחתה 15% לבינוי, מתקבל שווי מ"ר בהתאם לקיים בנכסים הנדונים במצב קודם של כ-1,240,000 ₪.

	שווי למ"ר לפי שומת הועדה לאחר הפחתה לבינוי	שווי למ"ר לאחר תוספת למיקום
1	₪ 12,082	₪ 15,948.24
2	₪ 12,552	₪ 16,568.64
3	₪ 13,694	₪ 18,076.08
4	₪ 11,807	₪ 15,585.24
5	₪ 13,222	₪ 17,453.04
6	₪ 12,552	₪ 16,568.64
		₪ 100,199.88
ממוצע		**₪ 16,699.98**
תוספת בגין מקדם שוליות		₪ 19,065.81
שווי הדירה הנדונה		₪ 1,239,277.68

בתוספת מקדם לשוליות הפוכה דירות 90 מ"ר ו- 108 מ"ר לעומת 65 מ"ר, מקדם 1.15 לפי שומת המשיבה, מתקבל שווי לדירה בפרויקט הנדון ללא פוטנציאל בסך של 1,240,000 ₪, ובתוספת עליית מחירים מתקבל 1,426,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מ"ר במצב החדש:

לדעתם של שמאי המבקשת, בשומת המשיבה השווי חושב ללא התייחסות לשטחים מתכנית "הבית הלבן".

לטענתם יש להביא בחשבון עלויות הריסה, דמ"ש בתקופת הביניים, עלות בלתי מכוסה לחניונים, עלויות העברת דיירים, תנאים למימוש היוצרים אי וודאות, הפחתה למורכבות וגודל הפרויקט ועוד.

לעניין קביעת שווי למ"ר מבונה, טוענים שמאי המבקשת כי שמאים מכריעים קבעו באזורים עדיפים שווי בסך 5,500 ₪, וכי שמאי המשיבה מתעלם מקביעתו ברחוב הרב קוק (גו"ח 8271/130) שם קבע 4,500 ₪ למ"ר מבונה ליום 07.04.2017, שווי שאומץ ע"י השמאי המכריע מר אלי כהן.

לטענתם, העסקאות עליהן מתבססים שמאי המשיבה מפרויקט "שלמה המלך" הם ממיקום עדיף.

כמו כן אין זה סביר שבין 2018 ל-2021 לא חלה עליית מחירים.

תכנית "הבית הלבן":

לטענת שמאי המבקשת אין בשומת המשיבה התייחסות לתכנית "הבית הלבן".

יש להבין את המדובר בפרויקט קרית צאנז מדברי ההסבר לתכנית.

שמאי המבקשת מציעים לא לקשור את הבית הלבן עם הפרויקט כאן.

לדבריהם, בלתי סביר שרוכש פוטנציאלי הרואה לנגד עיניו כי קיימים תנאים מגבילים והוראות שונות, יהיה מוכן לשלם תמורה הזהה למגרש דומה שאינו כולל תנאים ומגבלות כאלו.

מפנים לסעיף 6.8 להוראות התכנית בסעיף ב', ממנו עולה כי מועד מימוש הזכויות בחלופה של בניה תלוי במשאבים של העירייה והכלים שלה לביצוע עבודות תשתית, כך שלמעשה מימוש הזכויות תלוי בגורם נוסף בדמות העירייה ובעיכובים בירוקרטיים שיקשו על מימוש הזכויות.

לפיכך סבורים כי יש להביא בחשבון הפחתה למושע, ומפנים להחלטת ועדת ערר תא/85066/10.

בנוסף, לטענתם, לא הובא בתחשיב עלויות הבניה עלויות הקמת מרתפים כפי שצוין בתחשיב. עסקאות ההשוואה הן לדירות בפרויקט הכולל מרתף.

נניח ששווי למ"ר בנוי בפרויקט חדש בקומה גבוהה הינו 18,000 ₪ (פרוייקט ברח' אנדריוס דירות 110 מ"ר קומה 11 ו- 13) בתוספת בגין מיקום על הצד הגבוה 5% מתקבל שווי למ"א בסך 18,900 ₪.

שמאי המבקשים הציגו תחשיב חילוץ שווי קרקע מהפרויקט ברחוב אנדריוס 11-7, בהתבסס של שומת הח"מ בגליל ים:

שטח דירות 110 מ"ר בממוצע, נכון לשנת 2018. סביבה מפתחת וחדשה עם גישה נוחה ומיקום גבוה. לדירות נוף לים.

אנדריוס 11-7		
דירת 110 מ"ר קומה 11	18,136 ₪	
תוספת בגין מיקום	19,043 ₪	1.05
מע"מ	16,276 ₪	1.17
יזמות	13,563 ₪	1.2
עלויות בניה	8,932 ₪	
יתרה לקרקע	**4,632 ₪**	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לדעת שמאי המבקשת, עלויות הבניה הינן על הצד הנמוך בהתחשב בגובה הבניין.

לחילופין, ניתן לראות בסעיף זה כמקרה הדומה להתכלות תכנית לעניין אי ודאות וסיכון.

לעניין זה מפנים להחלטת ועדת ערר רג/17/85096 הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת חשמל, ש.ת.ל.מ בע"מ וגדישים בע"מ מיום 05.05.2019 בה נקבעה הפחתה בשיעור 25% בגין מקדם אי ודאות, ע"י השמאי קוט.

כמו כן מפנים לשומה מכרעת של רינת וייס רביב בגו"ח 6914/84 שם הובא מקדם הפחתה בשיעור 90% בגין רכיב התכלות.

בנוסף מפנים להחלטות בעררים מס' 85046/13 ו-8071/14 בהן נקבע כי יש להביא בחשבון את המשמעות השמאית של הוראה מסוג זה.

בנוסף טוענים כי יש בסביבה היצע של אלפי יחידות דיור ויש להביא בחשבון את זה לתאריך הקובע.

מקדם דחיה:

שמאי המבקשת סבורים כי יש להביא בחשבון דחיה למשך 8 שנים, הכולל דחיה, אי ודאות, סיכון ומושע לפרויקט שאינו כלכלי.

מפנים לשומות מכרעות בהן נקבעו פרקי זמן שבין 5 ל-8 שנים.

בפועל קידום תכנית פינוי בינוי החל בשנת 2008, כלומר 10 שנים. תכנית קרית צאנז כפי שמוכיח שמאי הועדה רצה במקביל לפינוי בינוי הרצוג. היה ברור ליזמים כי ללא פינוי בינוי קרית צ'אנז הפרוייקט אינו כלכלי כפי שהוכחנו בשומה האחרת.

מתוך דברי ההסבר בתכנית הבית הלבן בקרית צ'אנז

> נת/מק/49/552/ב - "פינוי בינוי הרצוג" אושרה בוועדה ביום 09.05.2017 . בדברי ההסבר לתכנית הובהר כי לתכנית יתווספו עוד 56 יח"ד עקב ניוד זכויות מ- "הבית הלבן".

עלויות נוספות:

עלויות הריסה - לטענת שמאי המבקשת השטח להריסה הינו 3,250 מ"ר ולא 3,106 מ"ר.

עלות עקירה/העתקת ושימור עצים - 32,000 ₪.

בשיעור ההיוון יש להביא בחשבון גם הגדלת סיכון וחוסר ודאות בשל המרכיב הנ"ל.

עוד מתגובת שמאי המבקשת לתגובת המשיבה:

שומת המבקשת התבססה על מתודולוגיה שאומצה בשורה של החלטות ועדות ערר: ר' ערר "אשדר", "חדוה פרימרמן", "יוסף ליפשיץ", "קיכל" ו- "אייהלו אמבה", וזאת בנוסף להכרעות שמאים מכריעים שאימצו אף הם מתודולוגיה זו.

יצוין , כי כל ההחלטות המוזכרות לעיל דנו בהוראות חוק התו"ב ופרשנותו הנכונה ובהן נקבע, כי הגישה העדיפה ביותר להערכת ההשבחה בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי הינה זו הקובעת את ההשבחה בהתאם לעקרון גביית מס אמת, ומביאה לתוצאה אשר עולה בקנה אחד עם עיקרון ההתעשרות והתעשרותם בפועל של בעלי הזכויות במקרקעין.

ביום 26.08.2021 ניתן פס"ד בעמ"נ 5238-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבנין בע"מ ואח', אשר קבע כי יש לשום את היטל ההשבחה בהתאם ל - "שיטה הקלאסית". קרי, שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם, אל מול שווי זכויות הבניה במצב החדש אשר בבעלות משותפת של כלל הבעלים, תוך שימוש במקדמים מקובלים.

שמאי המבקשת סבורים כי כאשר מתחשבים בכלל הפרמטרים המחויבים, נכון למועד הקובע, פס"ד של השופטת סרוסי לא הביא עימו לשינוי משמעותי בתוצאת היטל ההשבחה המתקבלת.

בעניין זה, מפנים לשומתו המכרעת של מר מרדכי דדון מיום 01.09.2021, לנכס הממוקם ברח' קהילת קנדה 28 (גו"ח 7050/196/25) בתל אביב, במסגרתה נידונה בין היתר סוגיית המתודולוגיה הנכונה לחישוב היטל השבחה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי.

יצוין, כי שומתו המכרעת של מר דדון נערכה לאחר מתן פס"ד של השופטת סרוסי בביהמ"ש המחוזי, וזו כוללת התייחסות פרטנית לפס"ד. בשומה המכרעת נקבע כי "דרך המלך" לבחינת ההשבחה במקרה של מכר דירת מגורים, בגין אישור תכנית התחדשות עירונית, הינה גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על וועדות ערר.

11.3. הכרעה:

מתודולוגיה לחישוב ההשבחה בשומה זו:

עליית שווים של מקרקעין נקבעה בחוק לעניין חיוב בהיטל השבחה באחד משלושה מקרים: אישור תכנית, מתן שימוש חורג או מתן הקלה.

במקרה דנן, העילה לחיוב בהיטל השבחה אמנם היא לניצול זכויות בהיתר בניה אך הזכויות המוערכות הינן בהתאם לתכנית מאושרת - "התכנית המשביחה".

התכנית כוללת זכויות בניה מפורטות הניתנות למימוש בתנאים מקובלים, כך שניתן לחשב את שווי המקרקעין בוודאות במצב החדש. גם את השווי במצב הקודם ניתן לחשב בהתאם לשטח הבנוי ובהתאם לערכי שווי הקיימים לדירות דומות, דירות ללא צפי מיידי לתכנית עתירת זכויות.

בדיקת כדאיות כלכלית של יזם לאחר עריכת הסכם התקשרות בינו ובין בעלי זכויות הבעלות איננה יכולה להוות בסיס לקביעת שווי המקרקעין במצב החדש שממנו תיגזר בסופו של דבר ההשבחה.

יזם, בבואו להתקשר עם בעלים לביצוע פרויקט פינוי בינוי, למשל, יכול לערוך הסכם "נדיב" עם בעלי זכויות במקרקעין וקבלת תמורה משמעותית בדירה בשטח נכבד או לערוך הסכם "מקפח" עם אותם בעלי זכויות ולהקצות להם תמורה קטנה יותר בשטח הדירות ולמעשה, יש בידו להשפיע באופן ישיר על רווחיות הפרויקט. לאור כך, לא ייתכן שחישוב היטל השבחה ישען על חוזה כזה או אחר המתבסס על גודל שטח הדירות שהיזם יעניק לבעלים.

אציין, כי בבירור המחלוקת בין הצדדים הם לא ראו לנכון להעביר את הסכם ההתקשרות בין היזם לבעלים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתאם לאותו עקרון, איני מסכים עם הטענה כי שווי החדש שיש לחשב צריך להיות מושתת על הצפי לדירת התמורה שהבעלים יקבלו, וההשבחה היא למעשה שווי דירת התמורה העתידית אל מול דירת הבעלים הקיימת. לא ייתכן, לטעמי, ששווי מצב חדש במקרקעין ייקבע על ידי יזם, אלא רק באמצעות בחינה בלתי תלויה של שווי שוק אובייקטיבי של הקרקע.

גם שמאי המבקשת עצמם הזכירו שהפרויקט כולו מותנה במכלול שלם של תנאים וציפיות, אם כן, כיצד ניתן לקבוע את שווי המקרקעין?

עמדה זו של שמאי המבקשת, כביכול שווי מצב חדש הינו שווי דירת התמורה אל מול שווי הדירה הקיימת נבחנה בערר "אשדר" ואומצה על ידי ועדת הערר אך נדחתה בעתירה מנהלית בבית המשפט המחוזי[3] בפסיקתה של כב' השופטת ירדנה סרוסי.

בעניין זה ראיתי לנכון להביא דברים בשם אומרם:

38". כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין בורשטיין")).

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

.....

55. אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי.... אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.

....

58. בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים.

59. בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים - ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא ומתן מול היזם. זאת

[3] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', ניתן בתאריך 26.08.2021

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בניגוד להיטל שמחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

60. ..... לעומת זאת, התחשבות בכלל הזכויות החדשות, מבטיחה ניטרליות מסוימת של היזם כלפי גודל דירות הדיירים בהקשר זה, שכן היטל ההשבחה לא נגזר באופן בלעדי מהן.

61. לשיטת ועדת הערר, החלטתה תקדם את הוודאות בגביית ההיטל (פס' 51 ו-62 להחלטה). אף אם אכן כך, אין בכך כדי להצדיק סטייה מהוראות הדין..... זאת בניגוד להיטל השבחה שנגזר מערך הזכויות האובייקטיבי, בניכוי ההוצאות המקובלות הנדרשות למימוש אותו ערך.

62. אכן, פרויקט פינוי-בינוי הוא פרויקט ייחודי וחשוב בתחום ההתחדשות העירונית, בעל מאפיינים ייחודים הכוללים תיאום בין גורמים רבים, סיכון גבוה ועלויות משמעותיות.... עם זאת, פרויקט זה טומן בחובו גם פוטנציאל רווח גבוה ליזם, וכן העמסה על התשתיות הציבוריות הקיימות, באופן המחייב את הרשות המקומית להשקיע משאבים ניכרים רבים בהתאמתן למציאות החדשה.

63. דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב..... עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו .....כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הוראות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.

64. כיום, ועל אף מודעותו של המחוקק לעניין, אין דין מיוחד הנוגע לחישוב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי.....

לפיכך, ועד שייקבע אחרת, יש להמשיך ולחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים.

...

66. לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין.

בהתאם להחלטת כב' בית המשפט המחוזי, הורתה כב' השופטת סרוסי להחזיר את התיק לשמאי המכריע שיפעל בתחשיביו בהתאם לפסיקת בית המשפט.

גילוי נאות:

כאמור, בית המשפט הורה על החזרת התיק לשמאי המכריע שדן בו, מר שמואל רוזנברג. היות ומר רוזנברג כבר איננו משמש כשמאי מכריע, לאחרונה מונה הח"מ לדון בתיק וליישם את פסיקת בית המשפט בסוגיה זו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לסיכום:

את שווי הקרקע יש לבחון או באמצעות עסקאות השוואה לדירות במתחם הכלול בתכנית או השוואה לקרקע ריקה ופנויה או בהתאם לחילוץ שווי הקרקע משווי דירות בנויות וככל הניתן, מדירות חדשות.

עלויות ההקמה ובכללם עלויות הבניה הרגילות והעלויות העקיפות יופחתו בשלב החילוץ.

בשומה זו בחנתי את שווי הקרקע בהתאם לעסקאות באזור, והגעתי לכלל דעה כי שווי הקרקע יחושב על פי שווי מ"ר אקו' לשטח "פלדלת" בדירה בהכפלת השטח העיקרי המוצע בתכנית המשביחה. תחשיב שווי הקרקע יוצג בהמשך. אעיר, כי לא נמצאו עסקאות בדירות הכלולות בתחום התכנית שנמכרו לאחר התאריך הקובע.

את שווי הדירות במצב הקודם בחנתי ככל האפשר מנתוני שוק הקרובים ביותר למתחם, דירות בהן אין צפי קונקרטי לפרויקט פינוי בינוי.

בחיבור השיקולים נראה לי לנכון להביא בחשבון שווי למ"ר בנוי בהתאם לעסקאות רלוונטיות בסביבה המיידית למתחם הנדון ולנתחן תוך מתן דגש לשטח כל דירה ודירה מעסקאות ההשוואה וליישם את השווי המתקבל למ"ר בנוי בדירות הקיימות במתחם. השווי המתקבל משקף ציפיות כלליות לתמ"א 38 באזור ואף יתרת זכויות שלא נוצלו ככל שישנן.

ערכי השווי במצב הקודם:

לצורך בחינת שווי בנוי במצב הקודם בחנתי בניינים קרובים ככל האפשר למתחם מושא השומה.

שלושת הבניינים מושא השומה נכללים בחטיבת קרקע הכוללת 11 בניינים דומים באופיים.

חטיבת הקרקע תחומה ברחובות הבאים:

מצפון: רחוב הרב הרצוג - רחוב אליו פונים שלושת הבניינים מושא השומה

ממזרח: רחוב יהושע טהון - רחוב אליו פונים 4 בניינים

ממערב: רחוב הרב נורוק - רחוב אליו פונים 4 בניינים

מדרום: רחוב המקשר את רחוב טהון ונורוק

הבניינים במתחם מושא השומה והבניינים הפונים לרחוב יהושע טהון הינם בניינים זהים, בצורת האות הלטינית "H", כוללים 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומכילים 16 דירות זהות בנות 65 מ"ר פלדלת, 4 דירות בקומה, גג הבניינים שטוח ולא כולל בניית חדרים על הגג.

הבניינים הפונים לרחוב הרב נורוק גדולים יותר מבחינת שטחי הדירות.

בחנתי באתר מידע נדל"ן עסקאות לשנתיים הקודמות לתאריך הקובע וכן לשנתיים לאחר התאריך הקובע בהתאם לתקינה השמאית, תקן 2 ולהלן ניתוח המחירים:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עסקה בתחום השטח מושא השומה ועסקה דומה מחוץ לשטח לשנת 2016:							
גוש חלקה	**יום מכירה**	**תמורה בש"ח**	**שנת בניה**	**שטח**	**חדרים**	**שטח פלדלת**	**ממוצע למ"ר**
008272-0179-010-00	04/05/2016	₪ 1,200,000	1970	60	3	65	₪ 18,462
008272-0184-016-00	**30/10/2016**	₪ 1,025,000	1978	60	3	65	₪ 15,769
עסקאות לדירות דומות							
גוש חלקה	**יום מכירה**	**תמורה בש"ח**	**שנת בניה**	**שטח**	**חדרים**	**שטח פלדלת**	**ממוצע למ"ר**
008272-0183-016-00	03/12/2018	₪ 1,200,000	1970	61	3	65	₪ 18,462
008272-0183-016-00	04/02/2018	₪ 1,200,000	1970	61	3	65	₪ 18,462
008272-0183-014-00	19/02/2018	₪ 1,130,000	1970	61	3	65	₪ 17,385
008272-0183-004-00	07/10/2019	₪ 1,250,000	1970	59	3	65	₪ 19,231
008272-0182-006-00	29/01/2018	₪ 1,250,000	1970	59	3	65	₪ 19,231
008272-0182-003-00	08/07/2018	₪ 1,200,000	1970	60	3	65	₪ 18,462
008272-0182-011-00	09/08/2018	₪ 1,200,000	1970	100	3	65	₪ 18,462
008272-0182-016-00	27/08/2018	₪ 1,000,000	1970	64	3	65	₪ 15,385
008272-0182-003-00	26/03/2019	₪ 1,200,000	1970	64	3	65	₪ 18,462
008272-0184-004-00	28/08/2019	₪ 1,200,000	1970	59	3	65	₪ 18,462
008272-0184-015-00	20/02/2020	₪ 1,200,000	0	0	0	65	₪ 18,462
008272-0184-013-00	06/05/2020	₪ 1,150,000	1970	64	3	65	₪ 17,692
שווי מ"ר פלדלת ממוצע							**₪ 18,179**
עסקאות דירות דומות - חורגות בקצת מהמועד בתקן							
גוש חלקה	**יום מכירה**	**תמורה בש"ח**	**שנת בניה**	**שטח**	**חדרים**	**שטח פלדלת**	**ממוצע למ"ר**
008272-0184-006-00	29/11/2020	₪ 1,265,000	1970	61	3	65	₪ 19,462
008272-0184-006-00	29/11/2020	₪ 1,265,000	1970	61	3	65	₪ 19,462
שווי מ"ר פלדלת ממוצע							**₪ 19,462**

הערה: באחת העסקאות מצוין שטח דירה של 100 מ״ר. לדעתי המידע כאן שגוי שכן, אין הרחבות בבניין עצמו וכל הדירות אחידות.

שווי ממוצע	**מקדם**	**שווי**
₪ 18,179	0.6	₪ 10,908
₪ 19,462	0.25	₪ 4,865
₪ 14,855	0.15	₪ 2,228
שווי משוקלל		**₪ 18,001**

סיכום ומסקנות:

ממוצע למ״ר בנוי בחלקות 182-184 (הבניינים הפונים לרחוב יהושע טהון) בין תחילת שנת 2018 ועד אמצע שנת 2020 הוא 18,180 ₪ למ״ר. כאמור מאפייני חלקות אלה דומים לבניינים מושא השומה.

ממוצע למ״ר בנוי בחלקות 187 ו-188 (הבניינים הפונים לרחוב הרב נורוק) באותה תקופה הוא כ-14,855 ₪. בניינים אלה, כאמור, שונים בגודל הדירות שלהם והמשקל שיש לתת לעסקאות מחלקות אלה נמוך ביחס לעסקאות האחרות לבניינים זהים.

לאור כך, נראה כי השווי למ״ר בנוי בתאריך הקובע הוא בממוצע משוקלל 18,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בחנתי את הטענה כי העסקה בתחום מושא השומה (עסקה מיום 04.05.2016) הינה בעלת משקל רב לקביעת שווי הדירות במצב הקודם ויש להביאה בחשבון.

העסקה נחתמה כחודשיים בלבד לאחר רישום הערת האזהרה שנרשמה על ידי המבקשת ולכן סביר להניח כי היא מגלמת ציפיות ממשיות למימוש פרויקט פינוי בינוי המתוכנן בחלקה.

מדובר על דירה בתת חלקה 10, חלקה 179 שנמכרה בתמורה לסך של 1,200,000 ₪.

במסגרת חיפוש עסקאות ההשוואה מצאתי מכר של דירה דומה בחלקה 184, שנמכרה בתאריך 30.10.2016 (כחצי שנה לאחר מכר הדירה במתחם) בסך של 1,025,000 ₪.

יש מקום להניח כי זה מחיר הדירה הנכון בתאריך הקובע והסכום ששולם על הדירה במתחם מושא השומה הגבוה בכ-17% כנראה משקף את הציפייה לביצוע הפרויקט.

לכן איני מקבל את טענת שמאי המבקשת הטוענים שעל סכום המכירה בדירה במתחם (כביכול תמורה שלא משקפת ציפיות) עוד יש להוסיף את שיעור עליית ערך הדירות הטבעי ובכך הגיעו לסך של 1,380,000 ₪.

מנגד, אני גם לא מקבל את טיעון שמאי המשיבה האומר כי למחיר הדירה יש להפחית עד כדי 30% עקב ציפיות לביצוע הפרויקט.

עוד לעניין ניתוח עסקאות בשומות הצדדים:

לניתוח העסקאות **בשומת המשיבה,** ללא פוטנציאל, בטבלה המוצגת בסעיף 11.1 לעיל, יש לתת משקל נמוך, מהסיבה שיש לערוך התאמות רבות לעומת הדירות במתחם מושא השומה לצורך השוואה.

לעומת זאת, ניתוח עסקאות בטבלת ההשוואה הכוללות פוטנציאל, תואם את ניתוח העסקאות שערכתי לעיל.

איני מסכים עם מסקנות שמאי המשיבה כי הערך המתקבל משקף פוטנציאל להתחדשות עירונית בדמות תמ"א 38 ו/או עסקת פינוי בינוי במסגרת תמ"ל 2025, פוטנציאל שיש לנטרל.

יש להזכיר כי פוטנציאל התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 קיים ומרחף על רוב הבניינים הוותיקים בארץ ולכן כל עסקת מכר דירה בבניינים כגון אלה וודאי משקפת פוטנציאל זה, בגדר של "ידיעה מושגית" ולא קונקרטית. גם עניין התמ"ל ככל שיש בו פוטנציאל הרי שהוא רחב, ולא קונקרטי לגבי בניינים שלא החלו שום תהליך מול קבלן/יזם מסוים.

זאת ועוד, גם לבדיקתו של שמאי המשיבה התמ"ל הופקדה כשנתיים לאחר התאריך הקובע ומכאן ניתן לקבוע שאין לה השפעה בתאריך זה.

לאור האמור, אני מקבל את ניתוח העסקאות בשומת המשיבה, כוללות הפוטנציאל, כעסקאות רלוונטיות לקביעת שווי שוק לדירות במתחם מושא השומה.

כמו כן, לאור העסקאות נכון לתאריך הקובע ועסקת ההשוואה הנוספת כשנתיים קודם לתאריך הקובע, השווי שמגיע אליו שמאי המשיבה כ-940,000 ₪ אינו תואם את המציאות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גם שמאי המבקשת ניתחו עסקאות נוספות מבניין סמוך כדי להצדיק שווי גבוה לדירות הקיימות במתחם מושא השומה.

מדובר בשתי עסקאות ברחוב הרצוג 6, מעבר למתחם מושא השומה, בגוש 8272, חלקה 198.

העסקה הראשונה נערכה בתאריך 05.09.2017, בה נמכרה דירת 3 חדרים (תת חלקה 23), בשטח פלדלת של כ-70 מ"ר בקומה שישית בסך של 1,465,000 ₪.

העסקה השניה נערכה בתאריך 09.05.2018, בה נמכרה דירת 3 חדרים (תת חלקה 11), בשטח פלדלת של כ-70 מ"ר בקומה שלישית בסך של 1,410,000 ₪.

בהתאמה לבניין בן 7 קומות עם מעלית, חדיש יותר (בניה באמצע שנות השמונים), קרוב יותר לים במקדמים של 0.85 ו-0.9 בהתאמה, השווי המתקבל למ"ר פלדלת הינו כ-18,000 ₪.

ערכי השווי במצב החדש:

בשומות מכריעות אחרות שערכתי בתחום העיר נתניה בחלק הדרום מערבי של העיר, קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך של כ-6,000 ₪.

מדובר על שני מגרשים דומים באופיים לבינוי המוצע בהם וממוקמים ברחוב בני בנימין 35 ו-51 שהינם מגרשים בקו שלישי לים לתאריכים קובעים 17.12.2019 ו-16.07.2018 בהתאמה.

לטעמי המיקום טוב יותר וחדיש וממוקם בשכונה חדשה בעלת תכנון מודרני יותר ממיקום מושא השומה לכל הפחות בפער של כ-15% ולכן סביר ששווי מ"ר מבונה בנכס מושא השומה הוא כ-5,000 ₪.

שמאי הצדדים הסתמכו על שומות מכריעות באזורים שונים שם נקבעו ערכי קרקע בין 4,500 ₪ למ"ר מבונה ועד 7,500 ₪ למ"ר מבונה ובממוצע בין השומות ולאחר התאמות למיקום כ-6,000 ₪.

בשומה מכרעת בפרויקט הרב קוק 46 (גו"ח 8271/130) קבע השמאי המכריע מר אלי כהן שווי מ"ר מבונה לפרויקט בסדר גודל דומה למושא השומה בסך של 4,500 ₪ (בדומה לקביעתו של שמאי המשיבה מר גדי דגני) לאוקטובר 2017. לטעמי מיקום מושא השומה טוב יותר ובהתאמה למיקום ולמועד עסקה השווי למ"ר מבונה בנכס הוא כ-5,000 ₪.

שמאי המשיבה ערך סקר מחירים מפרויקט "שלמה המלך" ובחן את תכנית ההגשה למציאת שטחי בניה "פלדלת" המשמשים את הדירות ומצא כי שווי מ"ר בנוי מגיע לסך של 22,072 ₪ ולאחר הפחתת מע"מ (17%), יזמות "20%) ועלויות בניה (8,500 ₪) הגיע לשווי של 7,220 ₪ למ"ר מבונה.

בדומה לאופן בדיקת שמאי המשיבה, בחנתי את שטחי הדירות בנכס מושא השומה וכן את עסקאות המכר שנערכו לאחר התאריך הקובע בנכס עצמו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן עסקאות ממערכת מידע נדל"ן הממשלתית כפי שמוצגות בגיליון האקסל באתר:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים
1	008272-0180-012-00	09/12/2021	1,578,708	2022	100	4
2	008272-0180-015-00	09/12/2021	1,578,708	2022	100	4
3	008272-0179-000-00	09/12/2021	1,578,708	2022	100	4
4	008272-0179-016-00	09/12/2021	1,578,708	2022	100	4
5	008272-0180-001-00	09/12/2021	1,578,708	2022	100	4
6	008272-0180-002-00	09/12/2021	1,578,708	2022	100	4
7	008272-0179-001-00	09/12/2021	1,578,708	2022	100	4
8	008272-0180-007-00	09/12/2021	1,578,708	2022	100	4
9	008272-0180-011-00	09/12/2021	1,578,708	2022	100	4
10	008272-0180-013-00	09/12/2021	1,578,708	2022	100	4
11	008272-0180-014-00	09/12/2021	1,578,708	2022	100	4
12	008272-0180-016-00	09/12/2021	1,578,708	2022	133	5
13	008272-0180-004-00	09/12/2021	1,578,708	2022	100	4
14	008272-0180-005-00	09/12/2021	1,578,708	2022	100	4
15	008272-0180-006-00	09/12/2021	1,578,708	0	60	0
16	008272-0180-006-00	09/12/2021	1,578,708	2022	75	3
17	008272-0180-008-00	09/12/2021	2,190,000	2022	100	4
18	008272-0180-009-00	09/12/2021	2,380,000	2022	100	4
19	008272-0180-010-00	09/12/2021	2,330,000	2022	100	4
20	008272-0179-009-00	09/12/2021	2,300,000	2022	100	4
21	008272-0179-000-00	09/12/2021	2,380,000	2022	100	4
22	008272-0179-000-00	09/12/2021	2,270,000	2022	100	4
23	008272-0179-000-00	09/12/2021	2,240,000	2022	100	4
24	008272-0179-000-00	09/12/2021	2,350,000	2022	100	4
25	008272-0179-000-00	09/12/2021	2,290,000	2022	100	4
26	008272-0179-000-00	09/12/2021	2,430,000	2022	100	4
27	008272-0179-000-00	09/12/2021	2,330,000	2022	100	4
28	008272-0179-000-00	09/12/2021	2,320,000	2022	100	4
29	008272-0179-012-00	09/12/2021	2,330,000	2022	100	4
30	008272-0179-013-00	09/12/2021	2,380,000	2022	100	4
31	008272-0179-014-00	09/12/2021	2,300,000	2022	100	4
32	008272-0179-015-00	09/12/2021	2,290,000	2022	100	4
33	008272-0180-003-00	09/12/2021	2,190,000	2022	100	4

לצורך בחינת שווי בנוי בממוצע, בחרתי לנטרל את השווי האחיד המופיע ב-16 העסקאות הראשונות שכן, איני יודע להסביר את טיבן של עסקאות אלה.

בתחשיב הובאו בחשבון 17 עסקאות אחרות (17-33) ושווי דירה ממוצעת המתקבל הינו 2,311,765 ₪.

אני גם מניח כי העסקאות נערכו זמן ניכר לפני שהן נרשמו באופן מרוכז בנסח הרישום.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן ניתוח שטחי דירות "פלדלת" בהתאם לפירוט השטחים בטבלאות תכנית ההגשה:

ניתוח נפח הבניה בפרויקט מתחם "הרצוג" - בהתאם לתכנית הגשה	
בניין 1	**שטח במ"ר**
שטח עיקרי כולל ממ"ד עיקרי	9,359.87
ממ"ד כולל קירות	1,080.00
מרפסות בעיקרי	1,140.45
בניין 2	**שטח במ"ר**
שטח עיקרי כולל ממ"ד עיקרי	10,441.92
ממ"ד כולל קירות	1,251.58
מרפסות בעיקרי	1,331.30
סיכום שטחים:	**שטח במ"ר**
סה"כ שטח עיקרי דירתי בפרויקט	19,801.79
סה"כ שטח ממ"דים בפרויקט	2,331.58
סה"כ שטח מרפסות כעיקרי בפרויקט	2,471.75
סה"כ שטחים עיקריים **אקו'** בפרויקט	23,122
שטח מרפסות נלקח ב-0.4 בהתאם לשמאי המשיבה	
ניתוח שטח אקו' לדירה בפרויקט:	**שטח במ"ר**
סה"כ שטחים עיקריים אקו' בפרויקט	23,122
סה"כ דירות בפרויקט	206.00
סה"כ שטח ממוצע לדירה בפרויקט ("פלדלת")	112.24

סיכום ניתוח נתוני רישוי ועסקאות בנכס:

להלן ניתוח שטחי דירות "פלדלת" בהתאם לפירוט השטחים בטבלאות תכנית ההגשה:

תחשיב שווי מ"ר מבונה בפרויקט:	
ממוצע עסקאות בפרויקט לדירה	₪ 2,311,765
הובאו בחשבון רק דירות מעל שווי 2.19 מש"ח	
בהפחתת מע"מ	₪ 1,975,868
בהפחתת רווח יזמי	₪ 1,646,556
שטח ממוצע לדירה במ"ר	112.24
עלות הקמה למ"ר	₪ 9,500
סה"כ עלות **הקמה** לדירה	₪ 1,066,309
סה"כ שווי קרקע לדירה ממוצעת	₪ 580,247
שווי למ"ר אקו' לדירה	₪ 5,170
במעוגל	₪ 5,000

השוואת הפרויקט מושא השומה לפרויקט שלמה המלך:	
ממוצע למ"ר בנוי בפרויקט	**₪ 20,596**
ממוצע למ"ר בנוי בפרויקט שלמה המלך (בשומת המשיבה)	₪ 22,072
שווי מיקום הנכס מושא השומה נחות בכ-	7%

מכל הנתונים הנ"ל, נראה נכון לקבוע שווי מ"ר מבונה במגרש מושא השומה על סך של **5,000** ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטחים בנויים מצב קודם, שטחי הדירות הקיימות:

בהתאם למדידה גרפית ובנתוני שמאי הצדדים ותכניות ההגשה המצורפות להיתרי הבניה עולה ששטח דירה כולל מרפסות הוא סטנדרטי בכל הדירות והינו 65 מ"ר.

שטח קומה ברוטו הינו כולל 4 דירות בקומה ושטח מדרגות של כ-14 מ"ר - 274 מ"ר.

לכל בניין קיים מקלט תת קרקעי וגרם מדרגות בקומת העמודים, שניהם ביחד כ-100 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה לבניין - 1,196 מ"ר ולשלושת הבניינים - 3,588 מ"ר (שטח זה רלוונטי לחישוב עלות שטח להריסה ופינוי).

שטחים שלא נוצלו:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין זכויות בניה שלא נוצלו מעבר לשטחים לניצול בקומת גג חלקית.

לאור ההשוואות לדירות אחרות בבניינים הפונים לרחובות יהושע טהון והרב נורוק, שגם במגרשים אלה לא נוצלה הבניה במלואה, ניתן לקבוע כי מחירי המכירה במגרשים אלו משקפים את כל זכויות הבניה הניתנות לניצול. לאור כך מתייתר הצורך לאמוד את סך השטחים שלא נוצלו במתחם.

בעניין זה גם נראה כי גם מכר הדירות בקומות העליונות (תתי חלקות 16-12 בחלקות 182-184) לא משקפות זכויות כלשהן בקומת הגג החלקית. יחד עם זאת אביא בחשבון זכויות בגגות הבניינים תוך הבאה בחשבון דחיה להסדרת הקניין במפלס הגג שאינו צמוד משפטית ורישומית לאף אחת מהדירות.

איני מקבל את גישתם של שמאי המבקשת לכך שיש לתת שווי ל-6% זכויות בניה משטח המגרשים בעת פינוי הבניינים הקיימים. כאמור, הזכויות יינתנו רק בתום החיים הכלכליים של הנכס ואם מבקשים להביאם בחשבון, אזי יש לקחת את כלל הזכויות כדחויות לסוף החיים הכלכליים של הבניין אך ללא התחשבות בבינוי הקיים. לא ניתן ליהנות משני העולמות, גם להביא בחשבון את הבינוי הקיים ועליו להוסיף זכויות מוקנות המחייבות הריסת הקיים.

שווי חדר יציאה לגג:

בשומות הצדדים הובאו בחשבון זכויות בניה על הגג.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מותר לתוספת חדרים על הגג בסך של 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה ובסה"כ 12 דירות ל-3 בניינים. בתחשיבו הביא בחשבון מקדם לשטח בגג 1.2, דחיה להסדרה קניינית 0.7, מקדם בינוי חדש על קיים 0.85 וקיבל שטח אקו' של כ-197 מ"ר.

שמאי המשיבה הסתמכו על תכנית נת/86/7/400 שהינה התכנית האחרונה במצב הקודם.

לעומתם, שמאי המבקשת מסתמכים על תכנית נת/1/ש/100 המוקדמת יותר המאפשרת 23 מ"ר לחדרים על הגג בבניינים בהם שטח המגרש קטן מ-1.5 דונם וכן לבניין מעל 1.5 דונם מותר 15% משטח המגרש. לשטחים המחושבים הוסיפו שמאי המבקשת מקדם של 1.5 ולא התייחסו לבינוי על הקיים וגם לא לעניין ההסדרה הקניינית.

בחנתי את טענות הצדדים ואני מאמץ את גישתו של שמאי המשיבה לעניין זה כנכונה יותר במיוחד ובפרט שהסתמך על התכנית האחרונה ברצף התכניות במצב הקודם.

אני גם מסכים לגישתו שיש לתת הפחתה להסדרה קניינית וכן הפחתה לבינוי חדש על ישן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אני חולק במקצת על המקדמים ואסביר:

אני סבור כי מקדם 1.2 הוא אכן מקדם מקובל לבחינת שווי אקו' לחדרים על הגג, יחד עם זאת יש לשים לב שהתכנית מאפשרת גובה פנים של חדרי הגג שלא יעלו על 2.4 מ'. לכן, לטעמי, המקדם הראוי במקרה זה הוא 1.1.

בבינוי חדש על ישן יש לשים לב לכך שהדירות קטנות יחסית בשטחן ועל מנת ליצור גרם מדרגות למפלס עליון לדירה, יש להקצות שטח בקומה הנמוכה (מפלס הדירה) שהינו שטח משמעותי ביחס לגודלה. לכן המקדם הראוי כאן הוא 0.8 ולא 0.85.

בנוסף אני סבור שיש להביא בחשבון מקדם להסדרה קניינית.

להלן תחשיב שטח אקו' למרכיב החדרים על הגג בהתאם לשיטת שמאי המשיבה בשינויים המתבקשים:

חישוב שטח אקו' לגגות בהתאם לגישת שמאי המשיבה	
שטח חדר על הגג מותר במ"ר	23
מספר חדרים על הגג לבניין	4
מספר בניינים במתחם	3
סה"כ חדרים על הגג	12
סה"כ שטח במ"ר לחדרים על הגג	276
מקדם חדר על הגג במגבלות גובה פנים	1.1
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
מקדם להסדרה קניינית	0.7
סה"כ שטח אקו' לחדרים על הגג	**170.016**

בחנתי גם את תחשיב שטח דירות הגג בהתאם לשיטת שמאי המשיבה, שכאמור, איני מקבל אותו במיוחד ובפרט שלאחר תכנית נת/100/ש/1 אושרה תכנית המסדירה את בינוי הגגות, תכנית נת/400/7/86, שהיא גם האחרונה ברצף התכניות במצב הקודם..

זאת ועוד, אכן תכנית נת/100/ש/1 מעניקה זכויות של 15% לבניה על הגג במגרשים הגדולים מ-1.5 דונם, אך במגבלה של בניה עד 50% משטח קומה, כלומר הקטן מבין השניים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן תחשיב שטח אקו' למרכיב החדרים על הגג בהתאם לשיטת שמאי המבקשת בשינויים המתבקשים:

חישוב שטח אק' לגגות בהתאם לגישת שמאי המבקשת	
שטח חדר על הגג מותר במגרשים עד 1.5 ד' במ"ר	23
מספר חדרים על הגג לבניין	4
מספר מגרשים פחות מ-1.5 ד'	2
סה"כ חדרים על הגג	8
סה"כ שטח במ"ר לחדרים על הגג	184
מקדם חדר על הגג במגבלות גובה פנים	1.1
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
מקדם להסדרה קניינית	0.7
סה"כ שטח אקו' לחדרים על הגג	**113.344**
שטח חדר על הגג במגרשים גדולים מ-1.5 ד'	15%
שטח חלקה	1744
סה"כ שטח מותר לכאורה במ"ר	261.6
שטח פלדלת לדירה בקומה	65
שטח פלדלת ל-4 דירות בקומה	260
שטח חדרים על הגג במגבלת 50%	130
מקדם חדר על הגג במגבלות גובה פנים	1.1
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
מקדם להסדרה קניינית	0.7
סה"כ שטח אקו' לחדרים על הגג	**80.08**
סה"כ שטח אקו' חדרים על הגג ל-3 מגרשים	**193.424**

למרות האמור ולמען הזהירות, אביא בחשבון את השטח בו נקבו שמאי המשיבה לעניין הגגות.

תקופת הדחיה:

שמאי הצדדים חולקים לעניין משך תקופת הדחיה הנדרשת לחישוב המצב החדש.

בין היתר, הציגו השמאים דוגמאות לדחיות שהובאו בחשבון על ידי שמאים מכריעים ובין היתר גם בהכרעות של הח"מ.

התכנית המשביחה בגינה חויבה המבקשת בהיטל השבחה הינה תכנית פינוי בינוי שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה.

הדגש על כך שניתן לכאורה להוציא היתר בניה מיד עם אישורה של התכנית בשונה ממתחמים דומים בהן הוצאת היתר בניה אפשרית בדרך דו שלבית.

שלב א' הינו אישור של תכנית אב המתווה את היקף הבניה המתוכנן למתחם ואופן ניצול הזכויות והערה בסעיפי התכנית כי היתרי בניה יינתנו רק לאחר אישורה של תכנית נוספת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ופירוט נרחב לחלוקת הזכויות לכל מגרש ומגרש ממגרשי התכנית.

שלב ב' הוא מועד אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה שממנה ניתן להוציא היתרי בניה (תכנית הנותנת זמינות לזכויות).

במתחמים כגון אלה יש מקום לשקול את משך תקופת הדחיה הנחוץ עד להשלמת כל התהליך ובכלל זה, חיבור והתקשרות עם הבעלים והחתמתם על חוזה מתאים, פעולות רישום שונות, הכנה ואישור תכנית נוספת הנדרשת לצורך מתן היתרי בניה וכד'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כאן המצב, כאמור, שונה היות ולכאורה ניתן להוציא היתרי בניה מיד עם אישורה של התכנית.

יחד עם זאת ברקע הדברים, עולה כי המתחם מושא השומה אינו "נקי" לגמרי ועצמאי מבחינת הבניה. כאמור, המתחם הנדון "מתחם הרצוג" הוגדר כמגרש השלמה לתכנית צפונית לרחוב הרצוג, מתחם הידוע כ"מתחם הבית הלבן" (תכנית 408-0651471).

במתחם זה ניתנו זכויות עקב הריסת בינוי קיים של 26 דירות ולפי בחינה כלכלית יש צורך לאשר 114 דירות תחתן.

היות והמגרש אינו יכול להכיל את כל הדירות הנחוצות, נמצא פתרון לניוד 56 דירות ממתחם "הבית הלבן" ל"מתחם הרצוג" באופן כזה שעל מגרש 1 ב"מתחם הרצוג" תבנינה 206 יח"ד במקום 150 יחידות דיור מתוקף התכנית במצב החדש (תכנית 408-0334599).

אמנם תכנית הבית הלבן אושרה כשנה וחצי לאחר אישורה של תכנית מתחם הרצוג, אך המתווה היה ידוע ואף אוזכר בחוזה בין היזם דנן "רותם שני" ובין בעלי הזכויות של הבית הלבן וקרית צאנז בע"מ (חוזה מיום 01.02.2015).

שמאי המשיבה החליט להביא בחשבון דחיה של 3 שנים למימוש הזכויות במצב החדש ולאור כל המוסבר לעיל נראה לי לנכון לקבל את קביעתו זו בחישוב המצב החדש במקרה זה.

ההשבחה:

לאור כל האמור להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם:	
שטח "פלדלת" לדירה סטנדרטית במ"ר	65
סה"כ דירות בפרויקט	48
סה"כ שטח דירות בנוי במ"ר	3120
שווי מ"ר בנוי לדירות בפרויקט	₪ 18,000
סה"כ שווי הבנוי בפרויקט	₪ 56,160,000
שטח אקו' זכויות בגג לא מנוצלות	197
שוו מ"ר מבונה	₪ 5,000
סה"כ שווי זכויות לא מנוצלות	₪ 985,000
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 57,145,000**
שווי מצב חדש:	
שטח עיקרי מותר בהתאם לתכנית (ללא זכויות מנוידות) במ"ר	15000
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,000
סה"כ שווי זכויות הבניה במתחם (גולמי)	₪ 75,000,000
בדחיה ל-3 שנים (מקדם 0.84)	₪ 63,000,000
שטח להריסה (כולל שטחי מדרגות, מקלט וכד')	3588
עלות הריסה ופינוי למ"ר	₪ 300
סה"כ עלות הריסה ופינוי	₪ 1,076,400
שכירות לדירה לחודש	₪ 3,500
שכירות לדירה לשנה	₪ 42,000
שכירות ל-48 דירות ל-3 שנים (היוון ב-3.5%)	₪ 5,644,800
סה"כ שווי חדש (זכויות בניה + שכירות לתקופה -עלויות הריסה)	**₪ 67,568,400**
ההשבחה:	
שווי מצב קודם	₪ 57,145,000
שווי מצב חדש	₪ 67,568,400
ההשבחה	**₪ 10,423,400**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בחינת כדאיות כלכלית:

שמאי המבקשת הציגו דו"חות כלכליים שערכו לנכס על מנת להראות שהפרויקט אינו כלכלי ובטח ככל שיושת היטל השבחה בסך אותו קבע שמאי המשיבה.

בחנתי את נתוני התכנון בנכס, את תכנית ההגשה, את רמת המחירים הנהוגה בסביבה ואת העלויות אותן היזם יישא, וערכתי תחשיב דומה לבחינת כלכליות הפרויקט.

איני מסכים עם קביעתם של שמאי המבקשת כי ללא תוספת יחידות הדיור שנוידו, הפרויקט בוודאי לא היה כלכלי ורק אותן 56 דירות שנוידו מפרויקט "הבית הלבן" הן הזכויות המצדיקות את "פרויקט הרצוג".

הטענה, לטעמי, איננה נכונה במיוחד ובפרט שהזכויות המנוידות למעשה אינן חלק מהתכנית הכלכלית של מושא השומה אלא הן דירות תמורה השייכות לפרויקט "הבית הלבן" שרק עקב בעיה טכנית שהמגרש שם אינו מסוגל לשאת 114 יחידות הוחלט להשתמש ב"פרויקט הרצוג" כ"מגרש השלמה".

לכן, את הבחינה הכלכלית, יש לערוך אך ורק לזכויות המוקנות למתחם הנדון ולשטחים שסביר שינוצלו על ידי היזם, כמו שאכן ביצעו שמאי המבקשת.

לצורך התחשיב הבאתי בחשבון שווי מ"ר בנוי במבני מגורים רבי קומות כדוגמת הפרויקט דנן.

כאמור לעיל, בניתוח פרויקט שלמה המלך, שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו כ-20,600 ₪. בעסקאות השוואה מרח' הרצוג 6 שהובאו להלן מתקבל שווי של כ-20,000 ₪ למ"ר בנוי, אך יש להתאים לסוג הבניין, אופיו וגילו, כלומר תוספת של כ-10% לכל הפחות והשווי המתקבל הוא כ-22,000 ₪. בשומה המכרעת של מר אלי כהן ברח' הרב קוק 46 נקבע שווי מ"ר בנוי לאוקטובר 2017 - 18,170 ₪ בהתאמה לזמן ולמיקום של כ-7% מגיעים לשווי של 19,500 ₪.

לאור כך, השווי שנקבע למ"ר בנוי בתחשיב הינו 20,000 ₪ בממוצע.

הובאו בחשבון עלויות פינוי דיירים, הריסה, שכר הובלה, וכן כל יתר ההוצאות שהן עלויות עקיפות.

עלויות בניה הובאו בהתאם למחירון דקל לחודש מרץ 2018 לפי פרק 4, סע' 4 לבניינים מעל 9 קומות.

לא הובא בחשבון ב.צ.מ. שכן, הבחינה היא לשווי הקרקע ולא לחשיפת סיכונים לבנק.

סך השטחים דומים לשטחים אותם קבעו שמאי המבקשת ואף מעבר לכך (בחישוב קומת המרתף).

להלן תחשיב כדאיות כלכלית לפרויקט:

הכנסות צפויות:	
שווי מ"ר בנוי	20,000 ₪
שטח מ"ר פלדלת ממוצע	112
שווי ממוצע לדירה	2,240,000 ₪
סה"כ דירות לשיווק	102
סה"כ הכנסות	228,480,000 ₪
סה"כ הכנסות לפני מע"מ	**195,282,051 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום עלויות הפרויקט:			
עלות בניה ישירה:			
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות בניה**	**סה"כ עלות**
שטח עיקרי בתכנית	15,000	₪ 4,590	₪ 68,850,000
שירות לפי 30 מ"ר ליחידה	4,500	2,500	₪ 11,250,000
ממ"דים	1800	₪ 4,590	₪ 8,262,000
מרפסת	1,800	₪ 1,290	₪ 2,322,000
תת קרקעי - מחושב בהתאמה לתכנית ההגשה ל-206 יח	8,918	₪ 2,760	₪ 24,612,903
שטח לא בנוי לפיתוח (50% בהתאם לתכנית)	2,094	₪ 340	₪ 711,960
סה"כ עלות בניה ישירה			**₪ 116,008,863**

עלויות עקיפות:			
רכיב	**כמות**	**עלות**	**סה"כ עלות**
אגרות בניה - מחושב לפי כלל השטחים הבנויים	28,138	₪ 350.00	₪ 9,848,201
חיבור לחשמל במגורים	150	₪ 4,000	₪ 600,000
תכנון ויועצים	150	₪ 20,000	₪ 3,000,000
שווק ופרסום	3%	מדירות בשוק חופש	₪ 5,858,462
משפטיות	2%	מכלל המכירות	₪ 3,905,641
תקורה, ניהול הנדסי וכלליות	3%	מעלות בניה	₪ 3,480,266
פרצלציה	150	₪ 1,000	₪ 208,000
בצ"מ	0%	מעלות בניה	₪ 0
פינוי דיירים ופינוי והריסה			₪ 6,291,588
היטל השבחה - ראה תחשיב לעיל			₪ 5,000,000
מס רכישה לפי שווי קרקע דירות היזם - לפי ₪ 5,000 * 112 מ"ר * 102 דירות * 6%			₪ 3,427,200
סה"כ עלויות עקיפות			**₪ 41,619,358**
מימון 3.5% (הנחה - הון עצמי 75% (ישירות+עקיפות+ שווי קרקע משוער)			**₪ 4,137,740.80**
פינוי דיירים ופינוי והריסה - כולל דמי שכירות (3,500 ש"ח), הובלה פעמיים (2,500 ₪), שטח מחושב להריסה (300 ₪)			

סיכום רווחיות הפרויקט:	
רכיב	**סה"כ**
הכנסות	**₪ 195,282,051**
בניה ישירה	₪ 116,008,863
עלויות עקיפות	₪ 41,619,358
מימון	₪ 4,137,741
סה"כ הוצאות	**₪ 161,765,962**
יתרת רווח	**₪ 33,516,090**
שיעור רווח מעלות	**21%**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

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

12.2. מיקום הנכס בעיר נתניה, בשכונת "מכנס" הותיקה שבצפון-מרכז העיר נתניה, מדרום לשכונה החרדית "קריית צאנז" וממזרח לחוף הים.

12.3. הובאו בחשבון נתוניה הפיזיים של החלקה, צורתה, מידותיה, שטחה, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח, הבנוי על החלקה וכו'.

12.4. המצב התכנוני ותיק הבניין ובכלל זה המבנים שהיו בנויים טרום הריסתם והבקשה החדשה.

12.5. מימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר ובהתאם לתכנית נת/מק/49/552/ב.

12.6. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה נכון למועד הקובע.

12.7. המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור התכנית + 15 יום כחוק.

12.8. הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בבעלות.

12.9. השומה אינה כוללת מע"מ.

13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקות 180-178 בגוש 8272, מגרש 1 לפי תב"ע נת/מק/49/552/ב עקב בקשה להיתר בניה ואישור תכנית הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
נת/מק/49/552/ב	18.05.2018	₪ 10,423,400	₪ 5,211,700

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע