משה נדם, שמאי מקרקעין
טל ברמי, שמאי מקרקעין

7 נובמבר 2016
מינוי מספר: **582-2016**

בעניין: **יוסי בנארויה** **המבקש**
השמאי רפאל בוקרה

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

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה
גוש 8228, חלקה 98, תת חלקה 9
רחוב בר יוחאי 5, נתניה

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 13/04/2016 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 בדרך של 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 08/09/2016 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 09/09/2016, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	8228
חלקה	98
תת חלקה	9
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 לתכנית נת/545/ו/1 ולפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

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 בניין מגורים אשר רמת 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 9 בחלקה 98 בגוש 8228. הדירה בקומה א׳ כלואה בין שתי דירות , בעלת 2 כיווני אויר (צפוני ודרומי) בת 2.5 חדרים. הדירה הינה דירה מערבית הממוקמת בכניסה ב׳ המזרחית. 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 28/01/2016 עולה כי הזכויות הרשומות בנכס, כדלקמן:

גוש	8228
חלקה	98
שטח חלקה	1,534 מ״ר.
תתי חלקות	13
בעלויות	קרן קיימת לישראל.
חכירות	ישנן חכירות רבות בחלקה.
תת חלקה	9
החלק ברכוש המשותף	1/12
שטח רשום	43.10 מ״ר.
חכירות	בנארויה יוסי - 1/2 חלקים בזכות.
	בנארויה דנה - 1/2 חלקים בזכות.
תקופת החכירה	49 שנים, עד ל- 31/03/2057.
הערות אזהרה	לפי סעיף 126 לטובת חיימוב רפאל וחיימוב דיאנה.

9.2. צו רישום בית משותף

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

9.3. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 19/11/2015, יוסי בנארויה ודנה בנארויה מכרו את מלוא זכויותיהם בנכס. הנכס ידוע כתת חלקה 9 בחלקה 98 בגוש 8228. בהתאם להסכם היטל ההשבחה יחול על המוכר.

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית נת/545

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3429 מיום 19/08/1987.

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

10.2. <u>תכנית נת/86/7/400</u>

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.

10.3. <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.

10.4. <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.

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 9 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 24-20 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 ומימוש זכויות בדרך של מכר.

[2] שטח מינימלי כולל ממ״ד.

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> הנכס נכלל בתחום תכנית איחוד וחלוקה לשיקום מתחם רמת הרצל בפרויקט פינוי בינוי.	אין השבחה.
<u>מצב קודם</u> הנכס מהווה דירת מגורים כחלק מבנין 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 קודם</u> אין מחלוקת.
<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 משוי 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.	<u>מצב חדש</u> הנכס נכלל בתחום תכנית לשיקום מתחם רמת הרצל להריסת המבנים הקיימים ובנית מבנים חדשים (פינוי בינוי), הכוללים סה״כ 554 יח״ד. מספר המפונים במתחם הינו 25.5 דירות (בהתאם לטבלת איזון) וההנחה כי כל דירה תקבל דירה חדשה בת 4 חדרים. בשווי החדש הזמין לבניה יש לבצע התאמות שונות: א. הפחתת עלויות הריסה ומורכבות הפרויקט. ב. ארגון הדיירים ומושע - ההשבחה נבחנה בהתחשב כי הבניה על מגרש 510 מצריכה אישור של בעלי הדירות, המושפעים על ידי מקובל שכונתי ויזם אחד, דבר המשפיע על מקדם המושע. ג. הרכב הדיירים - במידה והפרויקט יתממש, כ- 30% מהדיירים בכל בניין יהיו מחתך סוציואקונומי נמוך, דבר המשפיע על רמת המחירים והתחזוקה במתחם. ד. דחיה למימוש - השווי החדש חושב משוי זכויות זמינות ובדחיה לביצוע וסיכון (4 שנים בשיעור היוון 6%[3]).

[3] התחשיב בוצע לפי שיעור היוון של 7%.

<u>מבחן שוק</u> בהתאם למבחן שוק שנערך בנכסים הכלולים בתכנית, ישנה עליית שווי, כדלקמן: מצב חדש שווי דירת מגורים חדשה 820,000 ₪ מצב קודם שווי דירת מגורים ישנה 625,000 ₪ הפרש (השבחה) 195,000 ₪ יש לציין כי מבחן השוק מביא בחשבון את כל הפרמטרים וההתניות בתכנית. לפיכך, ניתן לראות כי התכנית משביחה את הנכסים במתחם.	<u>מקדם פינוי</u> שווי קרקע ליח"ד ברמת גן ובתל אביב גבוהה בעשרות אחוזים משווי קרקע ליח"ד במתחם הנדון. לכן, בנתניה מקדם הפינוי צריך להיות גבוה יותר מהמקדמים ברמת גן ובתל אביב. בהתאם לתכנית פינוי בינוי אשר אושרה ברמת גן, מקדם הפינוי הינו 4. בהתאם לתכנית אשר אושרה בתל אביב המקדם הינו 3.07 ואילו בנכס הנדון המקדם הינו 3.5. מכאן שמקדם הפינוי בנכס נמוך ואינו כלכלי.
<u>כדאיות כלכלית</u> בהתאם להכרעת פריאל, כלכליות הפרויקט העתידי הינה פועל יוצא של משא ומתן בין בעלי הזכויות ליזם ואינה מייצגת עליית שווים של מקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית. לפיכך, יש לאמוד את ההשבחה כהפרש השווי בין מצב קודם למצב חדש ולא לפי כדאיות כלכלית.	<u>כדאיות כלכלית</u> בהתאם לניתוח כלכלי, הפרויקט אינו רווחי וסיכוי נמוך כי ימומש. תקן 21 קובע את כל הפרמטרים לבחינת הכדאיות הכלכלית בפרויקטים לפינוי בינוי וישנה התייחסות לנושא היטל ההשבחה הנגזר מהרווחיות הגלומה בפרויקט.
	<u>רווח יזמי</u> פרויקט פינוי בינוי מבוצע בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ארוך ויש בו מרכיבי סיכון אשר אינם אופייניים לפרויקטים אחרים. לפיכך, הובא בחשבון רווח יזמי של 25%-30% מכלל העלויות הצפויות.
<u>תוקף התכנית</u> התכנית תקפה ל- 7 שנים מהמועד הקובע ולכן אין מקום לטענת שמאי המבקש. טענה דומה נטענה ע"י שמאי המבקש והנושא הוכרע ע"י דורית פריאל. חברת אזורים פעילה ויוזמת ולראייה קיימות הערות אזהרה הרשומות על חלק ניכר מדירות הפרויקט והעובדה כי החברה מריצה תכנית לבינוי והרחבת הבניה בפרויקט זה.	<u>תוקף התכנית</u> התכנית תקפה ל- 7 שנים מהמועד הקובע. הוראות והתניות התכנית מגדילות את הסיכוי לתפוגת התכנית ללא בניה על הקרקע ובנוסף קיימת התנגדות נחרצת של הדיירים לקידום הפרויקט. לראיה, חברת אזורים הסירה אחריות מהפרויקט.
<u>פטור מהיטל</u> פטור מהיטל ניתן רק בתכנית פינוי בינוי שיוזם משרד השיכון (המסלול הממשלתי) ובתנאים מיוחדים. במתחם הנדון אין הכרזה של מתחם פינוי בינוי ולכן הפרויקט הנדון אינו זכאי לפטור.	<u>פטור מהיטל</u> ניתן לקבל במתחם פטור מהיטל השבחה. במתחם פינוי בינוי חלות הקלות במיסוי וניתן לקבל פטור מהיטל השבחה. מתחם הקרקע עליו בנוי הנכס הנדון, הוכרז כמתחם פינוי בינוי בעבר ובעקבותו נחתמה הסכמה גורפת לפטור מהיטל השבחה של שר הפנים ושר הבינוי והשיכון.

	ככל שבעתיד הפרויקט יבנה, נושא הפטור מהיטל ידון בין היזם לוועדה המקומית ובמידה ולא ינתן פטור, החייב בתשלום יהא היזם בלבד ולא הבעלים. לכן, אין מקום לחייב את הדיירים שמוכרים את דירתם בתשלום ההיטל, עוד בטרם הפרויקט נבנה.
<u>היתר לישיבה</u> לא הוצא היתר לישיבה ואולי קיימת רק בקשה להרחבת דירת מגורים. <u>פטור עד 140 מ״ר</u> אין לשמאי המכריע סמכות לפטור בגין הרחבת דירה עד 140 מ״ר, הסמכות למתן פטור הינה בידי הועדה המקומית. <u>לחילופין</u> הוצג תחשיב בהתאם לשומת המבקש בהתחשב במקדם עלויות הריסה ופינוי של 90%. בנוסף, נקבעו ערכי שווי, כדלקמן: בהתאם לניתוח עסקת שמאי המבקש, התקבל שווי קרקע ליח״ד של 393,000 ₪. בהתאם לעסקאות השוואה, בנטרול עסקאות חריגות, נקבע שווי יח״ד בנויה של 625,000 ₪ (במקום 650,000 ₪ בתחשיב הראשוני).	<u>היתר לישיבה</u> הוצא היתר לישיבה (הרב עמוס) המאיים על מימוש הפרויקט. <u>פטור עד 140 מ״ר</u> ככל ומחושבת השבחה מתכנית זו, יש לקחת בחשבון פטור ל- 25.5 הדירות המפונות בגין הרחבת דירת מגורים עד לשטח של 140 מ״ר. <u>לחילופין</u> הוצג תחשיב לפי בדיקת שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם, אשר גם ממנו עולה כי לא חלה השבחה.
<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 ₪. <u>מקדמים</u> הפחתה 0.9 דחיה 0.76 שווי יחסי של חלקה 98 7.012%	<u>ערכי שווי</u> בהתאם לעסקאות השוואה נקבעו הערכים, כדלקמן: • שווי קרקע ממוצעת ליח״ד במצב החדש הינה 290,000 ₪. • שווי יח״ד בנויה 800,000 ₪. <u>מקדמים</u> הפחתה 0.7 דחיה 0.76 שווי יחסי של חלקה 98 7.01%

12.2. <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 (בש״ח)	סה״כ (בש״ח)
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	₪
הפחתתת עלויות הריסה, מורכבות פרוייקט 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	יח״ד
שווי יח״ד בנויה	650,000	₪
סה״כ שווי מצב קודם	**7,800,000**	₪
סה״כ השבחה לחלקה 98	**2,378,620**	₪

<u>לחילופין, תחשיב שמאי המשיבה בהתאם לגישת שמאי המבקש</u>

<u>מצב חדש</u>

שווי קרקע ליח״ד	393,000	₪
מספר יח״ד במתחם	554	יח״ד
שווי קרקע זמינה לבניה	217,722,000	₪
הפחתתת עלויות הריסה, מורכבות פרוייקט וארגון דיירים ומושע	0.9	
יתרה במעוגל	196,000,000	₪
הפחתה בגין דחייה לביצוע וסיכון (4 שנים, 6%)	79.20%	
סה״כ שווי במצב התכנוני החדש	155,250,000	₪
שווי יחסי של חלקה 98 מכלל המתחם עפ״י טבלת איזון	7.012%	
סה״כ שווי מצב חדש של חלקה 98	**10,886,000**	₪

<u>מצב קודם</u>

מספר יח״ד בנויות בחלקה	12	יח״ד
שווי יח״ד בנויה	625,000	₪
סה״כ שווי מצב קודם	**7,500,000**	₪
סה״כ השבחה לחלקה 98	**3,386,000**	₪

12.3. <u>תחשיב המבקש</u>

תקבולים במגרש 510

מספר	שטח דירה	מספר	שווי דירה	סה"כ שווי
30	95	3	1,000,000	30,000,000
4.5	110	4	1,300,000	5,850,000
28	130	5	1,500,000	42,000,000
2	150	5+1	1,800,000	3,600,000
סה"כ תקבולים				81,450,000
סה"כ תקבולים לא כולל מע"מ				69,615,385

<u>השקעות בפרוייקט</u>

תשלומים בקשר לקרקע ל-90 יח"ד		
היטל השבחה (הנחה כי לא חל היטל)	-	
מס רכישה	800,000	₪
תיווך	-	₪
עלויות הריסה ופינוי 15,000 ₪/יח"ד	383,000	₪
סה"כ במעוגל	**1,183,000**	₪
<u>תכנון אגרות ותקורה</u>		
אגרות בניה והיטלי פיתוח		
תכנון 25,000 ₪/יח"ד	10,100,000	₪
חיבור חשמל 2,800 ₪/יח"ד	2,250,000	₪
ניהול ופיקוח 3.5% מהוצאות הבניה הישירה	250,000	₪
תקורה 2.5% מהוצאות הבניה הישירה	3,060,000	₪
פרסום ושיווק 3% מהכנסות הפרוייקט	2,180,000	₪
שכ"ד למפונים (משך הבניה 3 שנים, דמ"ש 2,500 ₪/יח"ד)	2,090,000	₪
הובלה למפונים- 2 כיוונים	2,300,000	₪
מימון וליווי פרוייקט	102,000	₪
סה"כ הפרוייקט	8,730,000	₪
	31,062,000	₪

<u>סיכום הרווח בפרוייקט</u>

הכנסות צפויות ללא מע"מ	69,615,385	₪
השקעה		
תשלומים בקשר לקרקע	1,183,000	₪
תכנון, אגרות ותקורה	31,062,000	₪
הקמה	87,310,000	₪
מע"מ שירותי בניה	6,630,000	₪
בלתי צפוי מראש	6,110,000	₪
סה"כ השקעה	132,295,000	₪
רווח צפוי	-62,679,615	₪
כאחוז מההשקעה	47.38%	
כאחוז מההכנסות	90.04%	

<u>הוצאות בניה ופיתוח - שלב א'</u>

מרתפי חניה	8,816	מ"ר	X	2,500	= ₪	22,040,000 ₪
דירות	16,460	מ"ר	X	3,800	= ₪	62,550,000 ₪
מרפסות שמש	1,080	מ"ר	X	1,500	= ₪	1,620,000 ₪
פיתוח ש.צ.פ	2,193	מ"ר	X	500	= ₪	1,100,000 ₪
סה"כ						**87,310,000** ₪

מע"מ שירותי בניה	6,630,000	₪
בלתי צפוי מראש 7%	6,110,000	₪

<u>לחילופין, הוצג תחשיב השבחה</u>

שווי קרקע ליח״ד	200,000	₪
מספר יח״ד במתחם	554	יח״ד
שווי קרקע זמינה לבניה	110,800,000	₪
הפחתתת עלויות הריסה, מורכבות פרוייקט וארגון דיירים ומושע	0.7	
יתרה במעוגל	77,560,000	₪
דחיה (4 שנים, 6%)	76%	
סה״כ שווי המתחם	58,945,600	₪
שווי יחסי של חלקה 98 מכלל המתחם עפ״י טבלת איזון	7.01%	
סה״כ שווי מצב חדש של חלקה 98	**4,133,265**	₪

<u>מצב קודם</u>

מספר יח״ד בנויות בחלקה	12	יח״ד
שווי יח״ד בנויה	800,000	₪
סה״כ שווי מצב קודם	**9,600,000**	₪
סה״כ השבחה לחלקה 98	**-5,466,735**	₪

13. <u>הכרעה</u>

13.1. <u>מהות ההשבחה</u>

ההשבחה בנכס, המהווה במצב הקודם, דירת מגורים בשטח של כ - 65 מ״ר ברוטו[4] וידועה כתת חלקה 9 בגו״ח 8228/98, נבחנת לאור אישורה של תכנית נת/545/ו/1 ומימוש מלא בדרך של 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.

13.2. <u>פטור מהיטל השבחה</u>

שמאי המבקש בדעה כי אין חבות בהיטל השבחה לאור זכאותו לקבלת פטור, משני סוגים:

א. פטור 140 מ״ר - שמאי המבקש מציין כי ככל ומחושבת השבחה, יש להביא בחשבון פטור לדירות המפונות בגין הרחבת דירת המגורים עד לשטח של 140 מ״ר. ואילו שמאי המשיבה טוען כי הסמכות למתן פטור הינה בידי הועדה המקומית.

ב. פטור ״פינוי בינוי״ - לטענת שמאי המבקש, במתחמי פינוי בינוי חלות הקלות במיסוי וניתן לקבל פטור מהיטל השבחה. כמו כן, לטענתו בעבר הושגה הסכמה גורפת לפטור מהיטל השבחה מאת שרי הפנים והשיכון, כי ככל ובעתיד יבנה פרויקט פינוי בינוי, ידון נושא זה בין היזם והרשות ובמידה ולא יושג פטור, היזם יישא בהיטל לבדו ועל כן, אין על הדיירים לשלם היטל השבחה. ואילו שמאי המשיבה בטענה, כי בתכנית פינוי בינוי שיוזם משרד השיכון ובכפוף לתנאים מיוחדים, ניתן פטור מהיטל השבחה, אולם הדבר אינו תואם למקרה הנדון.

בהתאם להחלטות ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה, שאלת מתן פטור כלשהו, אינה בסמכותו של השמאי המכריע וזו תיבחן על ידי הועדה המקומית, ולמבקש זכות לערור בפניי ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה.

[4] ממדידה גרפית.

13.3. <u>מצב קודם</u>

במצב הקודם, מדובר בדירת מגורים בשטח ברוטו של כ- 65 מ״ר בקומה א׳ 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.

13.4. <u>שווי מצב קודם</u>

בהתאם לשומת המשיבה, שווי יח״ד במצב הקודם 650,000 ₪. שמאי המבקש קבע שווי ליח״ד במצב הקודם של 800,000 ₪ וזאת בהתבסס על עסקאות מפרויקט ״דמרי טריו״ ברחוב האר״י ומעסקאות מהמתחם הנדון, אשר בוצעו בין השנים 2014-2015.

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[5], 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.

13.5. <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.

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

13.6. <u>מקדמים לשווי מ״ר אקו׳</u>

בבחינת שווי המצב החדש, נבחן שווי 1 מ״ר אקו׳ תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות בהתאם למקדמים 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.

13.7. <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.

13.8. <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.

מצב קודם													
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 באוטו 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.

13.9. <u>תחשיב מצב קודם</u>

מצב קודם					
	שווי מ״ר בנוי		מקדם קומה	כלואה/חיצונית	סה״כ שווי
שווי מ״ר מתואם	₪ 11,000		1	0.95	₪ 10,450
שטח הנכס במ״ר					65
סה״כ שווי מצב קודם (במעוגל)					₪ 679,000

13.10. <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[6] 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״.

עסקה עתידית של פינוי בינוי, ככל שתעשה בין היזם לבעלים, אינה יכולה להכתיב את השפעת אישורה של התכנית במועד הקובע, אלא מהווה הסכמות בין הצדדים, לעיתים שנים רבות לאחר אישורה של התכנית, התלויות במו״מ ואינן משקפות שווי שוק נכון, למועד הקובע.

[6] הכרעתי ליפשיץ נ' תל אביב בגוש 6649 חלקות 250, 251 ו 229

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.

13.11. <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[7] דירות בשטח ממוצע של 65 מ״ר לדירה.

13.12. <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.

13.13. <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.

13.14. <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.

[7] בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון.

13.15. <u>היתר לישיבה</u>

למרות טענת שמאי המבקש, כי הוצא היתר לישיבה תורנית, המאיים על מימוש הפרויקט, לא הוצג בפני אישור הועדה המקומית להרחיב דירה קיימת לשימוש כישיבה, ועל כן איני מקבל טענה זו כמשפיעה על שווי הפרויקט.

13.16. <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-4 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% (0.75).

שמאי הצדדים הביאו בחשבון, במצב החדש, הפחתה משמעותית לשווי בשל מורכבותו של פרויקט פינוי בינוי. שמאי המשיבה הפחית 10% (כ-21 מיליון ₪), אשר הוסברו בעלויות הריסה, מורכבות הפרויקט וארגון דיירים.

שמאי המבקש הפחית 30% (כ-33 מיליון ₪) עבור עלויות הריסה, מורכבות הפרויקט, ארגון דיירים, הרכב הדיירים ומושע, כאשר בעלי הדירות מושפעים על ידי מקובל שכונתי אחד ויזם אחד. משכך, ההפחתה למורכבותו של פרויקט פינוי בינוי, כפי שהוגדרה על ידי הצדדים נובעת משלושה מרכיבים עיקריים:

- עלויות הריסה – למרכיב זה קיימת התייחסות נפרדת, כאמור לעיל.
- ארגון דיירים ומושע
- הרכב הדיירים – שמאי המבקש מציין כי במידה והפרויקט יתממש, כ- 30% מהדיירים בכל בנין הינם מחתך סוציו אקונומי נמוך.

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 כי 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).

13.17. <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, המשקפת שכר דירה חודשי ראלי.

13.18. <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' ואף בנייתו מביאה להפסד של כ- 63 מיליון ₪. מאחר וההכנסות הצפויות הינן כ- 70 מיליון ₪ ואילו סה״כ העלויות הן כ- 132 מילון ₪ (עלויות הריסה ומס רכישה הינן 1.2 מיליון ₪, תכנון אגרות ותקורה 31 מיליון ₪ והוצאות בניה של כ - 87.5 מיליון ₪).

שמאי המבקש הציג גם תחשיב חלופי לפיו שווי קרקע ליח״ד של 200,000 ₪ במכפלת 554 יח״ד ועורך הפחתות משווי המצב החדש בהתחשב בעלויות הריסה, מורכבותו של הפרויקט, ארגון הדיירים (0.7), דחייה וסיכון 0.76 (4 שנים ב - 6%).

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 ₪.

13.19. <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 9 (במעוגל)		**3.6%**	₪ **817,000**

13.20. <u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה		
סה״כ שווי מצב חדש	₪ 817,000	
סה״כ שווי מצב קודם	₪ 679,000	
השבחה (במעוגל)	₪ 138,000	

13.21. כביקורת לשווי החדש, בחנתי בשתי גישות נוספות:

א. 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	1	0.95	₪ 12,445
שטח הנכס במ"ר				65
שווי זכויות המבקש במגרש 510				₪ 809,000

ב. בדיקת סבירות לשווי החדש, בראיית זכויות הבעלים ביחס לדירות התמורה[8], 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.

[8] 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 במכר הינה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל
נת/545/ו'/1	07/01/2015	₪ 138,000	₪ 69,000

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע