אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

07 באפריל 2020
מספר מינוי: 2206-2019
מספרנו: 530

לכבוד
המבקשת, אלקטרה השקעות (1988) בע"מ
באמצעות השמאית
נעמי ספיר
nmsapir@zahav.net.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רעננה
באמצעות השמאים
אחיקם ביתן ואדיר קניזו
achikam@ab-shamaim.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - חלקי חלקות בגוש 7656
מגרש 102 עפ"י תכנית רע/2019
רחוב דבורה עומר 10, רעננה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר הכוללת הקלות.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20180939.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 25/03/2019, מועד החלטת הועדה המקומית לאישור ההקלות.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 03/12/2019.

2.3 ביום 15/01/2020 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	מגרש לבניה רוויה למגורים (מעל חזית מסחרית)
גוש	7656
חלקות (חלקי חלקות)	324, 327 - 330, 332, 334, 341
מגרש	102 בתכנית רע/2019
שטח המגרש	3,755 מ"ר
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום[1]	רחוב דבורה עומר 10, רעננה

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס ממוקם בשכונת מגורים חדשה (נאות שדה), בצפון מזרח רעננה.

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית רע/2019, השכונה החדשה מתוכננת להקמת 406 יח"ד במרקם בינוי של בניה רוויה, במבנים בני 6-9 קומות וכן מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

השכונה החדשה גובלת כמפורט:

- מצפון מזרח - אזור התעשיה של רעננה.
- ממערב - רחוב עתידים המהווה כביש גישה לאזור התעשיה.
- ממזרח - שטחים ציבוריים ומעברם אזור התעשיה.
- מדרום - רחוב ויצמן המהווה רחוב ראשי ועורק תחבורה מרכזי בעיר.

הסביבה בשלבי פיתוח ראשוניים והקמת מבנים.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה את מגרש 102 (עפ"י תכנית רע/2019) המיועד להקמת 82 יח"ד מעל חזית מסחרית.

המגרש בשטח של 3,755 מ"ר, בעל צורה אי רגולרית (מלבן חזיתי בתוספת משולש עורפי).

בעת הביקור, המגרש מגודר והחלו בו עבודות בניה.

[1] הכתובת בהתאם לרשום בדרישת תשלום היטל ההשבחה מטעם הועדה המקומית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית רע/292/1א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4719 מיום 06/01/1999.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג (בגגות שטוחים), בשטח 25 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. השטח ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכניות קיימות.

5.1.2 <u>תכנית רע/2019</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 6816 מיום 09/06/2014.

התכנית קובעת הוראות בניה להקמת שכונת מגורים חדשה בת 406 יח"ד, במרקם של בניה רוויה, במבנים בני 6-9 קומות וכן מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון כמגרש מספר 102 (3,755 מ"ר), ביעוד של אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.

<u>זכויות הבניה שהוגדרו למגרש 102 הינן כמפורט</u>:

- שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה:
  - מגורים - 8,453 מ"ר.
  - מסחר - 350 מ"ר.
- שטחי שירות מעל מפלס הכניסה:
  - מגורים - 2,536 מ"ר.
  - מסחר - 100 מ"ר.
- שטח שירות מתחת למפלס הכניסה - 4,920 מ"ר (מגורים).
- מספר יח"ד - 82.
- מספר קומות עיליות - 6-9.
- מספר קומות תת קרקעיות - 3.

<u>תמהיל הדירות במגרש</u>:

- לפחות 20% מכלל יח"ד במגרש שטחן העיקרי לא יעלה על 75 מ"ר.
- לפחות 46% מכלל יח"ד במגרש שטחן העיקרי יהיה בין 76 מ"ר ל- 88 מ"ר.
- שאר יח"ד במגרש תהיינה בשטח ממוצע של 140 מ"ר עיקרי ולא פחות מ- 100 מ"ר עיקרי.

<u>מחסנים</u>

לכל יח"ד תותר הקמת מחסן כחלק משטחי השירות, בשטח שלא יפחת מ- 4 מ"ר ולא יעלה על 6 מ"ר. מיקום המחסנים יכול להיות בקומת הכניסה, בקומות החניה או בקומות שמתחת למפלס הכניסה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מרפסות

תחויב בניית מרפסות זו מעל גבי זו, מבלי לדלג על קומות. שטח מרפסת מקורה יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה לעניין מרפסות. בדירות עם מרפסות גג לא יבנו מרפסות כגזוזטראות בנוסף.

בינוי בגג

בכל מגרשי המגורים לא תותר בניית גגות משופעים, לא יותר שימוש בגגות רעפים, גם לא בפרטי סיומת של גגות, קירוי מרפסות וכד'. התכנית כפופה לתכנית רע/292/1א' הקובעת הוראות לבניה בגג.

חזית מסחרית:

- במקומות המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי כ"חזית מסחרית" תחויב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.
- חלה חובה לבנות את כלל שטחי המסחר המותרים בבניין ולא ניתן להסב אותם למגורים.
- גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4 מ' ומקסימום 5 מ'.

חניה:

יש למקם את החניות הנדרשות בהתאם לתקן התקף ביום אישור היתר הבניה, בשטח המגרש, בחניון תת קרקעי.

נספח בינוי

בהתאם לנספח הבינוי (נספח מנחה), מתוכננת הקמת 4 מבנים במגרש, כמפורט:

- מבנה צפון מערבי - 9 קומות, 27 יח"ד.
- מבנה מרכזי מערבי - 8 קומות, 16 יח"ד.
- מבנה דרום מערבי - 7 קומות, 21 יח"ד.
- מבנה דרום מזרחי - 6 קומות, 18 יח"ד.

5.2 מצב חדש - הקלות

בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית רעננה (מספר 2019005 מיום 25/03/2019) אושרה בקשה להיתר מספר 20180939 (בקשה במסגרת "דיור למשתכן"), להקמת 3 מבני מגורים חדשים (סה"כ 89 יח"ד), כמפורט:

- בניין מספר 1 (דרומי) - 35 יח"ד, בן 8 קומות מעל קומה מסחרית בקומת הקרקע לחזית השדרה (בעל 2 גרעיני חדרי מדרגות).
- בניין מספר 2 (צפוני) - 40 יח"ד, בן 9 קומות מעל קומה מסחרית בקומת הקרקע לחזית השדרה.

בניינים 1 ו- 2 בעלי קיר משותף ופונים לרחוב דבורה עומר ומרים ילן שטקליס.

- בניין מספר 3 - 14 יח"ד, בן 5 קומות מעל קומת הקרקע, בבינוי נפרד ופונה לרחוב אנדה עמיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

כל הבניינים מעל 2 קומות מרתף משותפות.
במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

- תוספת קומה טיפוסית לכל הבניינים.
- תוספת 7 דירות (מהוות 9% מהמותר 82).
- תמהיל הדירות: 19% יח"ד בשטח עיקרי עד 75 מ"ר במקום 20% הנדרשים והקלה לשטח הממוצע של הדירות הגדולות שיפחת ל- 122 מ"ר במקום 140 מ"ר.
- לאפשר בניית מרפסות גזוזטרה בדירות עם מרפסת גג.
- שינוי מספר המבנים ל- 3 במקום 4 בתכנית הבינוי וכן שינוי במספר יח"ד בכל בניין, לעומת תכנית העיצוב האדריכלי המאושרת.
- יוותרו כ- 14% של שטח חלחול טבעי במקום 20% נדרשים.
- ניצול השטחים של חדרי היציאה לגג ל- 3 דירות נוספות, עם ניוד של כ- 250 מ"ר מהקומות אליה.

6. <u>שומות הצדדים</u>

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
הקלות	₪2,554,700	₪793,000

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

מהות ההשבחה

ההשבחה למגרש הנדון נובעת מתוספת קומה, תוספת 7 יח"ד חדשות, שינוי תמהיל הדירות וניוד זכויות מהקומות לקומת הגג.

מצב קודם

- הובא בחשבון מקדם שוליות 0.80 לשטח העודף בדירות שמעל 88 מ"ר עיקרי, בהתאם לשומה מכרעת של גיל הרצברג למגרשים 104 ו- 106 **(להלן "השומה המכרעת של גיל הרצברג")**.
- הובא בחשבון מקדם שווי 1.2 לשטח חדרי היציאה לגג, המגלם את שטח מרפסות הגג, בהתאם לשומה המכרעת של גיל הרצברג.
- הובא בחשבון כי ניתן היה לבנות דירות גן בהיקף המנוצל בבקשה להיתר הנדונה.
- במצב חדש, מנוצל שטח של 8,655.5 מ"ר, הקטן בכ- 22.5 מ"ר מהשטח המלא. לאור חוסר הפונקציונאליות של שטח זה, הובא בחשבון עבורו מקדם אי ניצול בשיעור 0.90, במצב קודם.

מצב חדש

- הובא בחשבון מקדם שווי 1.0 לדירות הגן, לאור העובדה כי ניתן היה לנצל במצב קודם את היקף שטח דירות הגן בבקשה להיתר.
- השווי במצב חדש חושב בהתאם לעקרונות בשומה המכרעת של גיל הרצברג, כמפורט:
  - דירות בשטח עיקרי עד 88 מ"ר - מקדם שווי 1.0.
  - דירות בשטח מעל 88 מ"ר - מקדם שוליות 0.80.
  - דירות פנטהאוז 5 חדרים - מקדם שווי 1.15.
  - דירות פנטהאוז 6 חדרים - מקדם שווי 1.25.
  - שטח מרפסות על חשבון שטח עיקרי - מקדם שווי 0.25.
- שטחי המסחר לא הובאו בחשבון בשני המצבים, לאור העובדה שהם מתקזזים (בשני המצבים באותו שווי).
- בשומה המכרעת של גיל הרצברג הובאה בחשבון הפחתה של 5%, בשל הצורך בהכנת תכנית מפורטת להסדרת שטחי השירות בתת הקרקע.
  בשל העובדה שבמקרה זה אושרה תכנית להסדרת שטחי השירות, אין להביא בחשבון הפחתה במקרה הנדון.
- הובא בחשבון כי ההקלות לשינוי תמהיל הדירות, ההקלה לשינוי מספר המבנים וההקלה להפיכת חדרי היציאה לגג לשתי דירות גג, הינן הקלות משלימות ולכן לא חושבה עבורן השבחה בנפרד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי של 8,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על השומה המכרעת של גיל הרצברג[2] וסקר מחירי מכירה של דירות מגורים בבניה רוויה במתחם[3].

תחשיב ההשבחה

מצב קודם					
מהות	**כמות יח"ד**	**שטח עיקרי ליח"ד**	**סה"כ שטח עיקרי**	**מקדם שווי/ שוליות**	**שטח אקו'**
דירות קטנות	16	75 מ"ר	1,200 מ"ר	1.00	1,200 מ"ר
דירות בינוניות	38	88 מ"ר	3,344 מ"ר	1.00	3,344 מ"ר
דירות גדולות - שטח בסיסי	28	88 מ"ר	2,464 מ"ר	1.00	2,464 מ"ר
דירות גדולות - שטח שולי		52 מ"ר	1,445 מ"ר	0.80	1,156 מ"ר
חללי גג	9	25 מ"ר	225 מ"ר	1.20	270 מ"ר
קיזוז שטח לא מנוצל		22.5 מ"ר		0.90	-20 מ"ר
סה"כ			8,678 מ"ר		8,414 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					₪8,500
שווי מצב קודם					₪71,516,875
מצב חדש					
מהות	**כמות יח"ד**	**שטח עיקרי ליח"ד**	**סה"כ שטח עיקרי**	**מקדם שווי/ שוליות**	**שטח אקו'**
דירות קטנות	13	73.63 מ"ר	957.19 מ"ר	1.00	957.19 מ"ר
דירות קטנות	4	72.50 מ"ר	290.00 מ"ר	1.00	290.00 מ"ר
דירות בינוניות	17	87.90 מ"ר	1,494.30 מ"ר	1.00	1,494.30 מ"ר
דירות בינוניות	13	88.00 מ"ר	1,144.00 מ"ר	1.00	1,144.00 מ"ר
דירות בינוניות	13	87.95 מ"ר	1,143.35 מ"ר	1.00	1,143.35 מ"ר
דירות בינוניות	2	87.39 מ"ר	174.78 מ"ר	1.00	174.78 מ"ר
דירות בינוניות גרעין - 112.8 מ"ר	13	88.00 מ"ר	1,144.00 מ"ר	1.00	1,144.00 מ"ר
דירות בינוניות שוליות - 112.8 מ"ר	13	24.80 מ"ר	322.40 מ"ר	0.80	257.92 מ"ר
דירות בינוניות גרעין - 112.75 מ"ר	4	88.00 מ"ר	352.00 מ"ר	1.00	352.00 מ"ר
דירות בינוניות שוליות - 112.75 מ"ר	4	24.75 מ"ר	99.00 מ"ר	0.80	79.20 מ"ר
דירות גדולות גרעין - 135.84 מ"ר	2	88.00 מ"ר	176.00 מ"ר	1.00	176.00 מ"ר
דירות גדולות שוליות - 135.84 מ"ר	2	47.84 מ"ר	95.68 מ"ר	0.80	76.54 מ"ר
דירות גדולות גרעין - 135.85 מ"ר	1	88.00 מ"ר	88.00 מ"ר	1.00	88.00 מ"ר
דירות גדולות שוליות - 135.85 מ"ר	1	47.85 מ"ר	47.85 מ"ר	0.80	38.28 מ"ר
פנטאהוז 5 חדרים	2	137.37 מ"ר	274.74 מ"ר	1.15	315.95 מ"ר
פנטאהוז 5 חדרים	2	153.67 מ"ר	307.34 מ"ר	1.15	353.44 מ"ר
פנטאהוז 6 חדרים	2	173.08 מ"ר	346.16 מ"ר	1.25	432.70 מ"ר
פנטאהוז 6 חדרים	1	146.97 מ"ר	146.97 מ"ר	1.25	183.71 מ"ר
מרפסות ע"ח שטח עיקרי		51.74 מ"ר	51.74 מ"ר	0.25	12.94 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			8,655.50 מ"ר		8,714.30 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					₪8,500
שווי מצב חדש					₪74,071,580
השבחה (במעוגל)					**₪2,554,700**

[2] קבעה שווי של 8,000 ₪ למועד קובע 25/12/2016. הובאה בחשבון התאמה ביחס למועד הקובע, זמינות המגרשים ואישור תכנית הסדרת שטחי השירות במפלס תת הקרקע.
[3] לאחר ניכוי מע"מ, יזמות 15% ועלות בניה 8,000 ₪ למ"ר (מגלמת את החניה התת קרקעית), מתקבל שווי של 8,870 ₪ למ"ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 <u>עמדת המבקשת</u>

- ההשבחה חושבה בגין תוספת 7 יח"ד ללא תוספת שטחים, שינוי תמהיל הדירות, ניוד זכויות לקומת הגג והפיכת חדרי היציאה לגג לדירות גג.
- בהתאם להחלטה בערר **85058/12 בענין שלמה שפיר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, ההשבחה חושבה בגין כל ההקלות במשותף.
- ההשבחה חושבה בגין שטחי המגורים בלבד.
- בהתאם לנספח הבינוי של התכנית, מוגדרים 4 בניינים ולכן הובאו בחשבון במצב קודם 11 דירות בקומה עליונה ובהתאם לכך 11 חדרי גג. הועדה המקומית ברעננה מתכננת בקפידה וראוי להיצמד לנספח הבינוי הידוע בעת המכרז.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי נספח הבינוי מנחה בלבד ובמצב קודם יש להביא בחשבון 9 דירות גג ולא 11. בבניינים הצפוני והדרומי הפונים לשדרה ולהם חזית מסחרית, לא ניתן לבנות 3 דירות גן, שכן תתקבל דירת גן כלואה ללא חצר. לפיכך יש להביא בחשבון כי תמהיל הבנוי יהיה כך שבאותו בניין ייבנו בקומות הנמוכות 4 דירות בקומה ופיר הממ"דים יסתיים לפני קומת הגג, כך שבמפלס זה יהיו 2 דירות גג ולא 3.

- השווי במצב חדש חושב כשווי שטח עיקרי בהיתר הבניה למגורים (כולל שטח מרפסות על חשבון שטח עיקרי), בהתאמה לשוליות השטח בכל טיפוס דירה ובהתייחס למאפיינים התכנוניים של כל דירה.
- השטח האקוויולנטי לשיווק הפנטהאוזים נקבע בהתאם למאפיינים הספציפיים של כל פנטהאוז, בהתאם לשוליות השטחים ובדחיה עד למימוש הזכויות במכירה, עקב משך הליכי השיווק הארוכים של הפנטהאוזים בפרויקט. קיים קושי למכור את דירות הגג וקצב מכירתן איטי. שטחי דירות הגג הם שטחים עודפים, אין ביקוש לשטחים כה גדולים ויש להביא בחשבון שוליות. הובאו בחשבון מקדמי יוקרתיות נמוכים יותר לדירות הפנטהאוז ביחס לשומה המכרעת של גיל הרצברג, שכן במקרה הנדון מדובר ב- 7 פנטהאוזים ובסביבה (כולל בשכונת נווה זמר הסמוכה) יש היצע גדול של פנטהאוזים.

שמאי המשיבה התייחסו למקדם היוקרתיות של דירות הפנטהאוז ולמקדמי השוליות שהובאו בחשבון ע"י שמאית המבקשת, כמפורט:

- ❖ מקדם יוקרתיות לדירת הפנטהאוז - שמאית המבקשת מביאה בחשבון מקדם יוקרתיות שונה לכל אחת מדירות הפנטהאוז, להבדיל מהשומה המכרעת של גיל הרצברג בה נקבע מקדם יוקרתיות, כמפורט:
  - דירת פנטהאוז 6 חדרים - מקדם 1.25.
  - דירת פנטהאוז 5 חדרים - מקדם 1.15.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

השמאי המכריע מצא לנכון להבחין בין דירות פנטהאוז 6 חדרים הנהנות מפרטיות גבוהה (לכל דירה חדר מדרגות פרטי), לבין דירות 5 חדרים להן מרפסות גג, אך פרטיות נמוכה יותר (חדר המדרגות משותף ל- 3 דירות).
גם במקרה הנדון, עפ"י תכנית ההיתר, ניתן לראות כי דירות הפנטהאוז 6 חדרים הינן יחידות בקומה האחרונה (גרם מדרגות יחיד), לעומת דירות הפנטהאוז 5 חדרים, בקומה לפני אחרונה, בעלות פרטיות נמוכה יותר (חדר מדרגות משותף עם עוד 2 דירות בקומה).
לאור האמור לעיל, עקרונות השמאי המכריע גיל הרצברג נשמרים גם במקרה הנדון ולפיכך גם המקדם ראוי (מגלם גם את הזמן שלוקח למכור את דירות הפנטהאוז).

- מקדמי שוליות - שמאית המבקשת מביאה בחשבון מקדמי שוליות שנעים בטווח שבין 0.80 לבין 0.95. שומת המשיבה נערכה לפי העקרונות בשומה המכרעת של גיל הרצברג, שם נקבע מקדם שוליות אחיד לשטח עודף מעל 88 מ"ר. שמאית המבקשת ייצגה את אותה מבקשת במגרשים 104 ו- 106 וקיבלה הכרעה זו. מעבר לכך, שמאית המבקשת מחשבת לדירות הפנטהאוז מקדם שוליות בניגוד גמור למציאות. דירות פנטהאוז מתוקף הגדרתן הן דירות יוקרה, אשר חלק ממאפייניהן הוא שטח נרחב ביחס לדירות סטנדרטיות בבניין. הרוכשים הפוטנציאליים של דירות פנטהאוז מבקשים לקנות דירה אשר נבדלת מיתר הדירות בבניין בכמה מאפיינים, לרבות: צפיפות נמוכה בקומה, נוף, כיווני אוויר וגם שטח רחב יותר של הדירה. לא בכדי דירות פנטהאוז זכו לכינוי "וילה בשמיים" ומשכך מקדם שוליות אינו יכול לחול על דירות אלה. זאת ועוד, דירות פנטהאוז זוכות למקדם יוקרתיות (כפי ששמאית המבקשת אף חישבה) ומקדם זה משקלל בתוכו את כל המאפיינים הנוספים (יתרונות וחסרונות) שיש לדירות פנטהאוז ביחס לדירות רגילות. הניסיון להוסיף על מקדם היוקרתיות עוד מקדם שוליות הינו בבחינת מקדם כפול ואינו נכון. גם בשומה המכרעת של גיל הרצברג צוין כי מקדם הפרטיות לדירת פנטהאוז הוא מקדם כולל המביא בחשבון את מיקום הדירה, הפרטיות, השוליות וכו'.

- במצב חדש קיים שטח קטן שלא מנוצל, אבל במצב קודם יש להביא בחשבון את שווי מלוא הזכויות, כולל שטח זה.
- כאשר עשו מרפסות מעבר ל- 12 מ"ר ליח"ד, השטח העודף בא על חשבון שטח עיקרי. בשומה המכרעת של גיל הרצברג הובא בחשבון מקדם שווי 0.25 למרפסות אלה וכך גם הובא בחשבון בשומת המשיבה. יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.20 למרפסות אלה, שכן מדובר בתוספת שוליות למרפסות קיימות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הובא בחשבון שווי של 17,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על ניתוח עסקאות למכירת שטחי מסחר במגרשים 104 ו- 106, בסמוך למועד הקובע. השימוש בשווי זה אינו לתחשיב ההשבחה (הונח כי היקף המסחר מתקזז בשני המצבים), אלא לצורך קיזוז שטחי המסחר בניתוח השווי במגרשים הכוללים חזית מסחרית, כמפורט בהמשך.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כמפורט:

- ❖ בשומה המכרעת של גיל הרצברג, השמאי המכריע מצא כי המבקשת עצמה העריכה את שטחי המסחר לפי שווי של 8,600 ₪ למ"ר מבונה בלבד, בהתאם להצעות שהגישה לרכישת מגרשים 104 ו- 106. מגרש 104 נמכר תמורת 36,166,026 ₪ ולו 450 מ"ר מסחר ואילו מגרש 106 נמכר תמורת 35,306,026 ₪ ולו 350 מ"ר מסחר. מאחר ששטח המגורים זהה בשני המגרשים, הפער הוא בשטח מסחר של 100 מ"ר בשווי של כ- 860,000 ₪.
- ❖ עסקאות המכר עליהן מסתמכת שמאית המבקשת מתייחסות ליחידות קטנות, כאשר לא ברור מהי רמת הגמר בחוזים ומה היקף השטחים המוצמדים ליחידות אלה (חצר, חניות, מחסנים וכד'). בהתאם לכך, ההסתמכות על עסקאות לבדן אינה סבירה.
- ❖ בהתחשב בשומות המכריעות שנתנו בשנים האחרונות בסביבה, הן לשטחי מסחר באזור התעסוקה הנעים בגבולות של כ- 5,000 ₪ למ"ר מבונה והן לשטחי מסחר במרכז מסחרי עם חזית ראשית וחשיפה לרחוב ויצמן (שכונת נווה זמר), בהם נקבע שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע בשנת 2012, הרי שקביעת שמאית המבקשת אינה סבירה.

- הובא בחשבון שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על השומה המכרעת של גיל הרצברג וניתוח נתוני שווי מהמקורות הבאים:
  - מכרזי רמ"י במגרשים 104 עד 107 (7,200 ₪ למ"ר מבונה), ו- 101 עד 103 (6,500 ₪ למ"ר מבונה).
  - עסקה למכירת מגרש 105 בשנת 2018 (7,300 ₪ למ"ר מבונה)[4].
  - חילוץ שווי קרקע ממכירת דירות טיפוסיות[5] במגרשים 104 ו- 106 (6,800 ₪ למ"ר מבונה).

[4] מגרש ביעוד של מגורים ב' בו הצפיפות 16 יח"ד לדונם ואין מסחר, לעומת מגרש 102 הנדון בו הצפיפות גבוהה יותר (22 יח"ד לדונם) ויש מסחר.
[5] דירות בנות 4 חדרים בשטח פלדלת בגבולות 100 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בניתוח מחירי המגרשים הובאה בחשבון הפחתה של 5% לדירות מעל מסחר (קיים במגרש הנדון), ביחס למגרשים ללא מסחר (מגרשים 101, 105, 107), כפי שנקבע בטבלאות האיזון לתכנית רע/2019 וכן בשומה המכרעת של גיל הרצברג. בפועל ההפחתה צריכה להיות גדולה יותר (בהתאם לקובץ המדדים של לשכת השמאים, ההפחתה צריכה להיות 12-22% ובהתאם למחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל מחודש אוגוסט 2013, ההפחתה צריכה להיות 11-21%). כמו כן הובא בחשבון כי במגרש הנדון (102) ישנן עלויות בניה גבוהות יותר ביחס למגרשים 104 ו- 106, עקב היות הפרויקט במסגרת מחיר למשתכן (דחיה ועלויות משפטיות עקב התנגדויות הזוכים בפרויקט), עקב דחיה באישור התכנית לתוספת שטחי שירות תת קרקעיים ועקב פוטנציאל תשלומים נוספים לרמ"י בשל הארכת תקופת הבניה.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כמפורט:

<u>הפחתה לדירות מעל מסחר</u>

אין צורך להביא בחשבון הפחתה זו, שכן השווי מבוסס על השומה המכרעת של גיל הרצברג, בה ההפחתה למגורים מעל מסחר כבר מגולמת בשווי.

<u>ניתוח מכרזי רמ"י</u>

- מגרשים 104 עד 107 נותחו בשומה המכרעת של גיל הרצברג ונקבע בה שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה ליום 25/12/2016, בהתאמה למועד ולזמינות הזכויות במועד המכרז.
- מגרשים 101 ו- 103 שווקו במסגרת פרויקט מחיר למשתכן וכן ישנן מגבלות בתב"ע שגולמו במחירי הזכיה, לגביהן לא התיחסה שמאית המבקשת, כמפורט[6]:
  - במגרש 101 ישנה חובה להקמת קומת מסד בגובה 3.5 עד 4.5 מ' מעל מפלס ה- 0.00.
  - מגרשים 101 ו- 103 ממוקמים בקצה הצפוני של התכנית, בקרבה לאזור התעשייה ועפ"י תכנית רע/2019, תנאי למתן היתר אכלוס בתאי שטח אלה הוא הקמת קיר אקוסטי לאורך גבולה הצפוני של התכנית, ביצוע נטיעות להסתרה נופית של אזור התעסוקה וגמר פיתוח השצ"פ בתאי שטח 508 ו- 700.
  - תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 101, 103 יהיה פינוי בפועל של כלל המבנים המיועדים להריסה בתאי שטח 301, 508, 621.

[6] שמאית המבקשת השיבה מנגד כי למגרשים הנ"ל יש יתרון ביחס למגרש 102 הנדון. המגרשים גובלים בשצ"פ שכונתי ומגרש 103 רגולרי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בנוסף, בחוברת המכרז של מגרשים 101 ו- 103, מחיר הזכייה מגלם גם את העובדה כי טרם הוכנה תב"ע בסמכות ועדה מקומית לתוספת שטחי השירות התת קרקעיים הנדרשים לעמידה בתקני החניה.

- ניתוח שווי המגרשים מביא בחשבון בטעות את שטחי הממ"דים. היטל השבחה אינו חל על שטחי הממ"דים ולפיכך אין להביא שטחים אלה בחשבון בניתוח השווי המבונה, אלא רק לשטח עיקרי[7].

<u>ניתוח עסקת המכר במגרש 105</u>

- בניתוח העסקה שנערכה לאחר אישור היתר הבניה, שמאית המבקשת מקזזת 5 מיליון ₪ ממחיר המכירה, המהווה אומדן עלויות לאישור ההיתר שהמוכר לקח על עצמו לשלם (היטל השבחה, אגרות בניה, עלות תכנון ויזמות). שמאית המבקשת שגתה לעניין אגרות הבניה, שכן בהתאם לחוזה המכר הקונה הוא זה שאמור לשאת בתשלום אגרות הבניה.
- שמאית המבקשת טוענת כי השטח האקוויוולנטי במגרש 105 הינו 5,027 מ"ר, כשהיא מביאה בחשבון את השטח העיקרי בשומה המכרעת של גיל הרצברג (נערכה למגרשים 104 ו- 106), בתוספת שטח אקוויוולנטי להקלות בשומה המכרעת של בועז קוט (נערכה למגרש 105) ובתוספת ממ"דים. בפועל, השטח העיקרי במגרש 105 הוא 4,329 מ"ר ובהתאם לשומה המכרעת של בועז קוט, נוסף שטח אקוויוולנטי של 139 מ"ר בהקלות. כמו כן אין להביא בחשבון בתחשיב השווי את שטח הממ"דים.
- שמאית המבקשת טוענת כי יש לבצע הפחתה של 5% לצורך התאמת השווי בעסקה לשטחי מגורים מעל מסחר. יחד עם זאת, מגרש 105 ממוקם כך שכל המבנים בו פונים בחזית מערבית לרחוב עתידים[8] (רחוב ראשי המהווה דרך גישה לאזור התעסוקה), לעומת מגרש 102 הנדון שהינו מגרש פנימי בתוך השכונה שאינו חשוף לכביש ראשי כלל. בהתאם לכך, לכל הפחות יש להביא בחשבון מקדם תוספת של 5% למיקום, המקזז את מקדם ההפחתה למגורים מעל מסחר.
- לאור האמור לעיל, השווי המתקבל מניתוח עסקת המכר הוא 9,713 ₪ למ"ר מבונה ולא 7,000 ₪ למ"ר מבונה, כפי שטוענת שמאית המבקשת.

[7] שמאית המבקשת השיבה כי לצורך חישוב היטל השבחה אין לכלול ממ"ד, אך לצורך ניתוח השווי יש לכלול את תרומת הממ"ד.
[8] שמאית המבקשת השיבה מנגד כי בהתאם לנספח הבינוי ולהיתר, לא כל הדירות במגרש 105 פונות לרחוב עתידים וחלקן פונה מזרחה לשכונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>חילוץ שווי קרקע ממכירת דירות טיפוסיות במגרשים 104 ו- 106</u>

- שמאית המבקשת טוענת כי יש להביא בחשבון עלות בניה של 8,150 ₪ למ"ר פלדלת ובנוסף עלות הקמת חניה, כך שמתקבלת עלות בניה של 9,650 ₪ למ"ר עבור דירה עם חניה אחת ועלות בניה של 10,900 ₪ למ"ר עבור דירה עם שתי חניות. לעומת זאת, לפי מחירון דקל (מרץ 2019) עלות הבניה הינה 4,730 ₪ למ"ר ברוטו (פלדלת + מחסן + חד"מ) ואילו עלות הבניה לחניון תת קרקעי היא 2,250 ₪ למ"ר (מגלמת את תקן החניה הדרוש בהתאם לשטח הדירה). בהתאם לכך, עלות הבניה הינה 7,000 ₪ למ"ר בלבד (כולל גילום חניות) וניתוח נכון של העסקאות שהוצגו ע"י שמאית המבקשת מביא לשווי של 9,138 ₪ למ"ר מבונה[9].
- טענת שמאית המבקשת בדבר עלויות בניה גבוהות יותר במגרש הנדון (102) ביחס למגרשים 104 ו- 106, מעצם היות הפרויקט במסגרת מחיר למשתכן אינה רלוונטית. שומת היטל השבחה נערכת למקרקעין ולא למרכיבים סובייקטיביים של זהות הבעלים ו/או מאפייני המגרש. היטל ההשבחה נערך להקלה בלבד וצריך לנטרל גורמים שאינם קשורים להקלה. מעבר לכך, תכנית מפורטת לתוספת חניות תת קרקעיות כבר אושרה, כך שהטענות לעניין הדחייה עקב כך אינן רלוונטיות.

[9] הובאה בחשבון הפחתה של 17% מע"מ, 25% יזמות ועלות בניה של 6,980 ₪ למ"ר פלדלת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם		
שטח עיקרי (ללא שטח ממ"דים)		8,453 מ"ר
שטח חדר גג	25 מ"ר	
מספר דירות בקומה העליונה	11	
מקדם שווי חדר גג	1.20	
שטח אקו' של חדרי גג		330 מ"ר
שטח דירה גדולה ללא ממ"ד	139.60 מ"ר	
שטח גרעין של דירה גדולה ללא ממ"ד	88.00 מ"ר	
שטח שולי של דירה גדולה	51.60 מ"ר	
מספר דירות גולות	28	
מקדם הפחתה לשטח שולי	0.20	
הפחתת שטח אקו' בגין שוליות		-289 מ"ר
סה"כ שטח אקו'		8,494 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪7,000
סה"כ שווי מצב קודם		**₪59,458,280**

מצב חדש					
רכיב	**שטח עיקרי**	**מספר דירות**	**סה"כ שטח עיקרי**	**מקדם שוליות**	**מקדם יוקרה**	**סה"כ שטח אקו'**
דירות קטנות	72.50 מ"ר	4	290.00 מ"ר	1.00	1.00	290.00 מ"ר
דירות קטנות	73.63 מ"ר	13	957.19 מ"ר	1.00	1.00	957.19 מ"ר
דירות בינוניות	87.39 מ"ר	2	174.78 מ"ר	1.00	1.00	174.78 מ"ר
דירות בינוניות	87.90 מ"ר	17	1,494.30 מ"ר	1.00	1.00	1,494.30 מ"ר
דירות בינוניות	87.95 מ"ר	13	1,143.35 מ"ר	1.00	1.00	1,143.35 מ"ר
דירות בינוניות	88.00 מ"ר	13	1,144.00 מ"ר	1.00	1.00	1,144.00 מ"ר
דירות גדולות						
שטח 112.75 מ"ר - גרעין	88.00 מ"ר	4	352.00 מ"ר	1.00	1.00	352.00 מ"ר
שטח 112.75 מ"ר -שולי	24.75 מ"ר		99.00 מ"ר	0.80	1.00	79.20 מ"ר
שטח 112.80 מ"ר - גרעין	88.00 מ"ר	13	1,144.00 מ"ר	1.00	1.00	1,144.00 מ"ר
שטח 112.80 מ"ר -שולי	24.80 מ"ר		322.40 מ"ר	0.80	1.00	257.92 מ"ר
שטח 135.84 מ"ר -גרעין	88.00 מ"ר	2	176.00 מ"ר	1.00	1.00	176.00 מ"ר
שטח 135.84 מ"ר -שולי	47.84 מ"ר		95.68 מ"ר	0.80	1.00	76.54 מ"ר
שטח 135.85 מ"ר - גרעין	88.00 מ"ר	1	88.00 מ"ר	1.00	1.00	88.00 מ"ר
שטח 135.85 מ"ר -שולי	47.85 מ"ר		47.85 מ"ר	0.80	1.00	38.28 מ"ר
פנטהאוזים						
דגם F, שטח 137.60 מ"ר - גרעין	88.00 מ"ר	2	176.00 מ"ר	1.00	1.15	202.40 מ"ר
דגם F, שטח 137.60 מ"ר - שולי	49.60 מ"ר		99.20 מ"ר	0.95	1.15	108.38 מ"ר
דגם P2, שטח 147.70 מ"ר - גרעין	88.00 מ"ר	1	88.00 מ"ר	1.00	1.10	96.80 מ"ר
דגם P2, שטח 147.70 מ"ר - שולי	59.70 מ"ר		59.70 מ"ר	0.93	1.10	61.07 מ"ר
דגם H, שטח 154.58 מ"ר - גרעין	88.00 מ"ר	2	176.00 מ"ר	1.00	1.15	202.40 מ"ר
דגם H, שטח 154.58 מ"ר - שולי	66.58 מ"ר		133.16 מ"ר	0.90	1.15	137.82 מ"ר
דגם P1, שטח 162.70 מ"ר - גרעין	88.00 מ"ר	2	176.00 מ"ר	1.00	1.20	211.20 מ"ר
דגם P1, שטח 162.70 מ"ר - שולי	74.70 מ"ר		149.40 מ"ר	0.90	1.20	161.35 מ"ר
מרפסות ע"ח שטח עיקרי			51.74 מ"ר	0.20	1.00	10.35 מ"ר
סה"כ			8,637.75 מ"ר			8,607.33 מ"ר
שווי מ"ר מבונה						₪7,000
סה"כ שווי מצב חדש						**₪60,251,336**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי מצב חדש (במעוגל)	₪60,251,300
שווי מצב קודם (במעוגל)	₪59,458,300
השבחה	**₪793,000**

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי שמאית המבקשת הסתמכה על טבלת שטחים לא עדכנית שכנראה השתרבבה בטעות. בשל כך, שמאית המבקשת שגתה בשטחי דירות הפנטהאוז אותם הביאה בחשבון, כמפורט:

- דגם F - צריך להיות 137.37 מ"ר ולא 137.60 מ"ר.
- דגם P2 - צריך להיות 146.97 מ"ר ולא 147.70 מ"ר.
- דגם H - צריך להיות 153.67 מ"ר ולא 154.58 מ"ר.
- דגם P1 - צריך להיות 173.08 מ"ר ולא 162.70 מ"ר.

בדיון שהתקיים, שמאית המבקשת השיבה מנגד כי טבלת השטחים המופיעה בתשריט ההיתר אינה מעודכנת וכי תבדוק עם האדריכל ותגיש טבלה מתוקנת. שמאי המשיבה הסכימו כי יש לערוך את התחשיב בהתאם לשטחי הדירות המעודכנים. בהתאם לטבלת שטחי הדירות המעודכנת שהועברה ע"י שמאית המבקשת, עולה כי קיימים שינויים קלים לא רק בדירות הפנטהאוז, אולם סך שטח הדירות המעודכן תואם את סך השטח העיקרי בבקשה להיתר (8,575.21 מ"ר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. הכרעה

הפרויקט הנדון נבנה במסגרת מסלול "מחיר למשתכן". בהתאם לתנאי המכרז, דירות שנוספו בהקלה ישווקו בשוק חפשי. במסגרת ההקלה, אושרה תוספת של 7 יח"ד ללא תוספת שטח, כלומר תוספת הדירות בהקלה מנצלת ומקטינה את שטח הדירות המותרות לפי התכנית. תוספת הדירות מנוצלת לדירות פנטהאוז. בפועל, ההשבחה שנוצרה או "ההתעשרות" נובעת מתוספת 7 דירות פנטהאוז יוקרתיות, כולל 7 ממ"דים לדירות אלה (הממ"דים פטורים מהיטל השבחה במימוש בהיתר), תוך הפחתה של שטחים עיקריים המוגבלים חוזית לשיווק במסגרת "מחיר למשתכן". אני מקבל את גישת שני הצדדים כי לצורך חישוב היטל השבחה אין להתחשב במגבלות "מחיר למשתכן", אלא לבחון את ההשבחה בשוק חפשי. אין מקום להביא בחשבון את תנאי החכירה המוגבלים מרשות מקרקעי ישראל. בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, על החוכר מוטלת החובה לשלם את ההשבחה כאילו הוטלה על זכות הבעלות המלאה.

<u>גישת תחשיב ההשבחה</u>

שני הצדדים עורכים את תחשיב ההשבחה בגין כל ההקלות במשותף, כאשר בפועל לאור העובדה שנספח הבינוי מנחה בלבד, תחשיב ההשבחה של שני הצדדים משקף את תוספת 7 דירות הפנטהאוז, את יוקרתיות דירות הפנטהאוז ושוליות הדירות השונות. אני מקבל גישה זו.

<u>שוליות</u>

הצדדים מסכימים כי עבור דירות רגילות (לא פנטהאוז) יש להביא בחשבון (הן במצב קודם והן במצב חדש) מקדם שוליות 0.80 לשטח דירתי שמעבר ל- 88 מ"ר, בהתבסס על השומה המכרעת של גיל הרצברג. אני מקבל הסכמה זו של הצדדים.

<u>מצב קודם - חדרי גג</u>

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון 9 חדרי גג, לעומת שמאית המבקשת המביאה בחשבון 11 חדרי גג. שמאית המבקשת מתבססת על נספח הבינוי של התכנית, לפיו יבנו במגרש 4 בניינים כמפורט:

בנין	מיקום במגרש	מספר יח"ד	קומות	מס' יח"ד לקומה (*)
1	צפון מערב	27	9	3
2	מערב	16	8	2
3	דרום מערב	21	7	3
4	מזרח	18	6	3
סה"כ				**11**

(*) בהתאם לגישת שמאית המבקשת.

שמאי המשיבה טוענים מנגד כי נספח הבינוי מנחה בלבד וכי בבניינים 1 ו- 3 בהם יש חזית מסחרית לא ניתן לבנות דירות גן (תתקבל דירת גן כלואה) ולכן הבינוי יהיה של 4 דירות בקומות הנמוכות (במקום 3) ובקומה האחרונה 2 דירות (במקום 3).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- אני מקבל את עמדת שמאית המבקשת. הבינוי עפ"י נספח הבינוי אמנם מנחה בלבד, אולם הוא משקף את התכנון האדריכלי הידוע בטרם הוכנו הבקשות להיתר. לא ניתן לזהות בנספח הבינוי דירות גג ולכן הקומות העליונות הן קומות טיפוסיות כפי שהניחה שמאית המבקשת.
מכיוון שהבינוי אינו מאפשר בשלב זה קביעת גודל מרפסות הגג, אני מקבל את גישת הצדדים (המבוססת על השומה המכרעת של גיל הרצברג) למקדם שווי 1.20 לחדרי הגג, כמשקף גם את המרפסות הצמודות להם.

<u>מצב קודם - קיזוז שטח לא מנוצל</u>

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון במצב קודם את השטח שלא נוצל במצב חדש (22.5 מ"ר) במקדם שווי 0.10, לאור חוסר הפונקציונאליות של שטח זה. בהתאם לתחשיב שמאית המבקשת, השטח שלא מנוצל במצב חדש הינו 90.25 מ"ר[10]. יחד עם זאת, שמאית המבקשת טוענת כי מדובר בשטח קטן שלא מנוצל ובמצב קודם יש להביאו בחשבון בשווי מלא.
- עיון בתכנית רע/2019 לא היה מביא את הרוכש הפוטנציאלי להניח כי לא יוכל לממש את מלוא הזכויות ולכן השווי במצב קודם כולל את כלל השטחים המותרים על פי התכנית באופן מלא.

<u>מצב חדש - השטח העיקרי שמומש</u>

- הצדדים חלוקים לגבי היקף השטח העיקרי שמומש בהיתר הבניה המאושר. שמאי המשיבה טוענים כי סך השטח הוא 8,655.50 מ"ר ואילו שמאית המבקשת טוענת כי השטח הוא 8,637.75 מ"ר. למעשה הפרש השטח בין הצדדים נובע מהשטח השונה המיוחס ע"י כל צד לדירות הפנטהאוז. בדיון שהתקיים, שמאית המבקשת התבקשה לבדוק את הנושא מול האדריכל ושמאי המשיבה הסכימו כי יש לערוך את התחשיב בהתאם לשטחי הדירות המעודכנים.
- כאמור, סך שטח הדירות בטבלת שטחי הדירות המעודכנת שהועברה ע"י שמאית המבקשת הוא 8,575.21 מ"ר, כאשר שטח זה תואם את סך השטח העיקרי בבקשה להיתר. בהתאם לכך, תחשיב ההשבחה נערך עפ"י שטחי הדירות המעודכנים.

<u>מצב חדש - מקדמי שוליות ויוקרתיות לדירות הפנטהאוז</u>

- שמאי המשיבה טוענים כי אין להביא בחשבון שוליות לדירות הפנטהאוז, שכן מדובר בדירות גדולות מתוקף הגדרתן כדירות יוקרה, כאשר חלק ממאפייניהן הוא שטח נרחב ביחס לדירות סטנדרטיות. ביסוס לכך ניתן למצוא בשומה המכרעת של גיל הרצברג בה לא הובאה בחשבון שוליות לדירות הפנטהאוז.

[10] 90.25 מ"ר = 8,637.75 מ"ר (ניצול בהיתר) - 8,728 מ"ר (זכויות עפ"י התכנית).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאית המבקשת טוענת כי יש להביא בחשבון שוליות לדירות הפנטהאוז (מקדם 0.90 עד 0.95), לאור הקושי במכירת דירות הפנטהאוז (דחיה עד למימוש הזכויות במכר), הנובע מכך שאין ביקוש לשטחים כה גדולים (שוליות).

- מחלוקת נוספת קיימת בין הצדדים בנושא מקדם היוקרתיות לדירות הפנטהאוז. שמאי המשיבה מביאים בחשבון מקדם יוקרתיות של 1.25 לדירות פנטהאוז 6 חדרים (חדר מדרגות פרטי) ו- 1.15 לדירות פנטהאוז של 5 חדרים (חדר מדרגות משותף ל- 3 דירות), בהתבסס על השומה המכרעת של גיל הרצברג. לעומת זאת, שמאית המבקשת מביאה בחשבון מקדם יוקרתיות שונים לדגמי הפנטהאוז השונים (1.10 עד 1.20) וזאת לטענתה בהתאם למאפיינים הספציפיים של כל פנטהאוז. הובאו בחשבון מקדמי יוקרתיות נמוכים ביחס לשומה המכרעת של גיל הרצברג, שכן במקרה הנדון מדובר ב- 7 פנטהאוזים.
- לאחר בחינת ערכי השווי המיוחסים לדירות הגג בדו"ח האפס של הפרויקט הנדון, אני מקבל את מקדמי השווי שנקבעו לדירות הפנטהאוז בשומה המכרעת של גיל הרצברג (מקדם 1.15 לדירות פנטהאוז 5 חדרים עם חדר מדרגות משותף, מקדם 1.25 לדירות פנטהאוז עם חדר מדרגות פרטי). מקדמים אלה מגלמים את כלל המאפיינים של דירות הפנטהאוז, לרבות שטח ויוקרתיות.

<u>מצב חדש - מקדם שווי למרפסות ע"ח שטח עיקרי</u>

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון מקדם שווי 0.25 למרפסות שנבנו מעבר ל- 12 מ"ר ליח"ד (ע"ח שטח עיקרי), כפי שהובא בחשבון בשומה המכרעת של גיל הרצברג. לעומת זאת, שמאית המבקשת טוענת כי מאחר שמדובר בהגדלת מרפסות, יש להביא בחשבון שוליות ולכן מקדם השווי הראוי למרפסות הינו 0.20.
- מדובר בתוספת קטנה אשר התבקשה על ידי המבקשת להגדלת מרפסות, כדי לשפרן על חשבון שטח עיקרי. המקדם המיוחס למרפסות בדירות "מחיר למשתכן" בעת קביעת "מ"ר דירתי" הוא 0.30. בהתאם לכך, מצאתי לנכון לקבל במקרה זה את מקדם השווי 0.25 שהביאו בחשבון שמאי המשיבה.

<u>ערכי שווי</u>

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 8,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על השומה המכרעת של גיל הרצברג וחילוץ שווי קרקע מעסקאות מכר דירות במתחם, בסמוך למועד הקובע. שמאית המבקשת מביאה בחשבון שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על השומה המכרעת של גיל הרצברג, מכרזי רמ"י (מגרשים 104 עד 107 ו- 101 עד 103), עסקת מכר במגרש 105 בשנת 2018, וחילוץ שווי קרקע מעסקאות מכר דירות (מגרשים 104 ו- 106). שמאית המבקשת מביאה בחשבון הפחתה של 5% בשווי, עקב קיומן של דירות מגורים מעל מסחר במגרש הנדון, ביחס למגרשים בהם אין מסחר (101, 105, 107). שמאי המשיבה לעומת זאת טוענים כי בשומה המכרעת של גיל הרצברג, ההפחתה למגורים מעל מסחר מגולמת כבר בשווי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- מגרשים 101 עד 103 שווקו במסגרת מחיר למשתכן. בהתאם לכך, המחיר היסודי המצוין במכרז משקף את שומת רמ"י ואינו משקף עסקה. עפ"י מסמכי המכרזים באתר רמ"י, השומה מגלמת ניכוי היטל השבחה צפוי בעקבות הקלה, דבר המקשה על ניתוח הנתונים. לאור קיומם של נתונים זמינים עדיפים, לא הובא בחשבון נתון זה.
- במגרש 105 הסמוך, נערכה עסקת מכר ביום 23/08/2018 תמורת 43,700,000 ₪. שמאית המבקשת ניתחה את העסקה והפחיתה מהתמורה 5,000,000 ₪ (עלויות תכנון 1.61 מלש"ח, היטל השבחה בגין הקלות 0.56 מלש"ח, אגרות בניה 2.1 מלש"ח ורווח יזמי בשיעור 15% על מרכיבים אלה). איני מקבל את ההפחתות להן טענה שמאית המבקשת, למעט לעניין עלויות התכנון. המגרש נמכר לאחר הוצאת היתר בניה ולכן מגלם עלויות תכנון. העלות הנטענת בסך 1.61 מלש"ח לא נסתרה ואני מקבלה. אין מקום להפחית את היטל ההשבחה ששולם בגין ההקלה. העסקה משקפת את הזכויות לאחר אישור ההקלה ומן הסתם היטל ההשבחה שולם על ידי המוכר. כמו כן, לא הוכח כי אגרות הבניה שולמו על ידי ועל חשבון המוכר. אין מקום לכלול רווח יזמי על עלויות אלה. בניתוח העסקה הבאתי בחשבון שטח עיקרי, בהתאם לשומה מכרעת של בועז קוט להקלות שנתנו במגרש (4,329 מ"ר) ובנוסף הובא בחשבון שטח ממ"דים עבור 46 יח"ד במגרש לאחר ההקלה (לא רק את שטח הממ"דים עבור 4 יח"ד שנוספו בהקלה). מקדם השווי לשטח הממ"דים הוא 1.0.

להלן ניתוח העסקה:

המחיר הנקוב בעסקה	₪43,700,000	
קיזוז עלויות תכנון	- ₪1,610,000	
סכום העסקה נטו		₪42,090,000
שטח עיקרי	4,329 מ"ר	
תוספת שטח אקו' בעקבות ההקלה (*)	139 מ"ר	
שטח ממ"דים עבור 46 יח"ד	552 מ"ר	
סה"כ שטח פלדלת		5,020 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		**₪8,384**

(*) סך ההשבחה בשומה המכרעת של בועז קוט (1,113,488 ₪) חלקי שווי מ"ר מבונה (8,000 ₪).

איני מקבל את טענת שמאית המבקשת כי יש להפחית בשווי מגרש 102 לעומת 105. מגרש 102 אומנם בנוי מעל שטחי מסחר, אך מיקומו עדיף על מגרש 105 הגובל ברחוב עתידים הסואן באופן יחסי. כמו כן איני מקבל את טענת שמאית המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות משפטיות לטיפול בהתנגדויות הזוכים בפרויקט מחיר למשתכן. עלויות אלה מהוות חלק מעלויות הבניה (במסגרת רכיב עלויות משפטיות ובצ"מ) או שמפחיתות מהרווח היזמי, כך שאינן מהוות מרכיב בשווי הקרקע.

- מכרזי רמ"י למגרשים 104 עד 107 נותחו הן בשומה המכרעת של גיל הרצברג והן בשומה המכרעת של בועז קוט (גו"ח 7656/299). בשתי השומות המכריעות נקבע שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע של סוף שנת 2016.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שמאית המבקשת הציגה ניתוח של עסקאות מכר דירות במגרשים 104 ו- 106, כאשר מרבית העסקאות מהשנים 2016 ו- 2017. לבקשתי, הציגה דו"ח עסקאות נוסף במגרשים 104 ו- 106 ובו עסקאות רבות מהשנים 2018 ו- 2019.
- בהתאם לניתוח שערכתי לעסקאות אלה, התקבל שווי של כ- 8,500 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט:

תאריך	מחיר	שטח	מחיר למ"ר
04/06/2018	₪2,685,000	133 מ"ר	₪20,188
19/06/2018	₪2,770,000	133 מ"ר	₪20,827
10/03/2019	₪2,375,000	103 מ"ר	₪23,058
10/06/2019	₪3,250,000	137 מ"ר	₪23,723
20/01/2019	₪2,630,000	133 מ"ר	₪19,774
27/06/2019	₪2,325,000	103 מ"ר	₪22,573
02/01/2019	₪2,275,000	103 מ"ר	₪22,087
09/09/2019	₪2,400,000	102 מ"ר	₪23,529
20/12/2018	₪2,302,000	103 מ"ר	₪22,350
31/12/2019	₪2,420,000	102 מ"ר	₪23,725
21/01/2019	₪2,322,000	103 מ"ר	₪22,544
25/09/2019	₪2,444,000	102 מ"ר	₪23,961
13/09/2018	₪2,000,000	83 מ"ר	₪24,096
31/10/2018	₪2,040,000	83 מ"ר	₪24,578
05/09/2018	₪2,360,000	102 מ"ר	₪23,137
21/11/2018	₪2,835,000	133 מ"ר	₪21,316
25/08/2019	₪2,825,000	133 מ"ר	₪21,241
06/09/2018	₪2,820,000	133 מ"ר	₪21,203
25/09/2019	₪2,430,000	103 מ"ר	₪23,592
17/09/2018	₪4,800,000	172 מ"ר	₪27,907
20/01/2019	₪2,865,000	133 מ"ר	₪21,541
30/05/2019	₪2,300,000	104 מ"ר	₪22,115
31/10/2019	₪2,400,000	102 מ"ר	₪23,529
22/08/2019	₪2,765,000	133 מ"ר	₪20,789
25/08/2019	₪2,825,000	133 מ"ר	₪21,241
10/10/2019	₪2,462,000	102 מ"ר	₪24,137
05/09/2018	₪2,820,000	133 מ"ר	₪21,203
05/08/2019	₪2,500,000	102 מ"ר	₪24,510
22/11/2018	₪4,140,000	150 מ"ר	₪27,600
ממוצע			₪22,830
סטית תקן			₪1,914
טווח עליון			₪24,744
טווח תחתון			₪20,917
ממוצע בניכוי חריגים			₪22,826
בניכוי מע"מ (17%)			₪19,509
בניכוי רווח יזמי (15%)			₪16,964
עלויות בניה (*)			₪8,500
שווי מ"ר מבונה			**₪8,464**

(*) בהתאם לניתוח העלויות הכוללות בדו"ח האפס לנכס הנדון, שנערך ביום 30/07/2019 ע"י ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ.

- ממכלול הנתונים שלעיל, הגעתי למסקנה כי השווי הראוי הוא 8,400 ₪ למ"ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

מצב קודם					
מהות	**כמות יח"ד**	**שטח עיקרי ליח"ד**	**סה"כ שטח עיקרי**	**מקדם שווי/ שוליות**	**שטח אקו'**
דירות קטנות	16	75 מ"ר	1,200 מ"ר	1.00	1,200 מ"ר
דירות בינוניות	38	88 מ"ר	3,344 מ"ר	1.00	3,344 מ"ר
דירות גדולות - שטח בסיסי	28	88 מ"ר	2,464 מ"ר	1.00	2,464 מ"ר
דירות גדולות - שטח שולי		52 מ"ר	1,445 מ"ר	0.80	1,156 מ"ר
חדרי גג	11	25 מ"ר	275 מ"ר	1.20	330 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					8,494 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					₪8,400
שווי מצב קודם					**₪71,349,600**
מצב חדש					
מהות	**כמות יח"ד**	**שטח עיקרי ליח"ד**	**סה"כ שטח עיקרי**	**מקדם שווי/ שוליות**	**שטח אקו'**
דירות קטנות	4	72.62 מ"ר	290.48 מ"ר	1.00	290.48 מ"ר
דירות קטנות	2	73.15 מ"ר	146.30 מ"ר	1.00	146.30 מ"ר
דירות קטנות	11	73.63 מ"ר	809.93 מ"ר	1.00	809.93 מ"ר
דירות בינוניות	2	87.13 מ"ר	174.26 מ"ר	1.00	174.26 מ"ר
דירות בינוניות	3	87.25 מ"ר	261.75 מ"ר	1.00	261.75 מ"ר
דירות בינוניות	2	87.27 מ"ר	174.54 מ"ר	1.00	174.54 מ"ר
דירות בינוניות	1	87.39 מ"ר	87.39 מ"ר	1.00	87.39 מ"ר
דירות בינוניות	11	87.67 מ"ר	964.37 מ"ר	1.00	964.37 מ"ר
דירות בינוניות	11	87.73 מ"ר	965.03 מ"ר	1.00	965.03 מ"ר
דירות בינוניות	11	87.83 מ"ר	966.13 מ"ר	1.00	966.13 מ"ר
דירות בינוניות	4	87.90 מ"ר	351.60 מ"ר	1.00	351.60 מ"ר
דירות גדולות					
שטח 112.40 מ"ר - גרעין	2	88.00 מ"ר	176.00 מ"ר	1.00	176.00 מ"ר
שטח 112.40 מ"ר - שולי	2	24.40 מ"ר	48.80 מ"ר	0.80	39.04 מ"ר
שטח 112.80 - גרעין	11	88.00 מ"ר	968.00 מ"ר	1.00	968.00 מ"ר
שטח 112.80 מ"ר - שולי	11	24.80 מ"ר	272.80 מ"ר	0.80	218.24 מ"ר
שטח 112.88 מ"ר - גרעין	4	88.00 מ"ר	352.00 מ"ר	1.00	352.00 מ"ר
שטח 112.88 מ"ר - שולי	4	24.88 מ"ר	99.52 מ"ר	0.80	79.62 מ"ר
שטח 135.04 מ"ר - גרעין	2	88.00 מ"ר	176.00 מ"ר	1.00	176.00 מ"ר
שטח 135.04 מ"ר -שולי	2	47.04 מ"ר	94.08 מ"ר	0.80	75.26 מ"ר
שטח 140.33 מ"ר - גרעין	1	88.00 מ"ר	88.00 מ"ר	1.00	88.00 מ"ר
שטח 140.33 מ"ר - שולי	1	52.33 מ"ר	52.33 מ"ר	0.80	41.86 מ"ר
פנטהאוזים					
דגם F - בניין 1	1	137.05 מ"ר	137.05 מ"ר	1.15	157.61 מ"ר
דגם F - בניין 2	1	137.82 מ"ר	137.82 מ"ר	1.15	158.49 מ"ר
דגם H - בניין 1	1	153.49 מ"ר	153.49 מ"ר	1.15	176.51 מ"ר
דגם H - בניין 2	1	154.58 מ"ר	154.58 מ"ר	1.15	177.77 מ"ר
דגם P1 - בניין 1, 2	2	162.74 מ"ר	325.48 מ"ר	1.25	406.85 מ"ר
דגם P2 - בניין 3	1	147.47 מ"ר	147.47 מ"ר	1.25	184.34 מ"ר
סה"כ עיקרי	89		8,575.20 מ"ר		8,667.37 מ"ר
מרפסות ע"ח שטח עיקרי		48.57 מ"ר	48.57 מ"ר	0.25	12.14 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					8,679.52 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					₪8,400
שווי מצב חדש					**₪72,907,926**
השבחה					**₪1,558,326**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור ההקלות במסגרת הבקשה להיתר, היא כדלקמן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
25/03/2019	₪1,558,326	₪779,163

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il