

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 14.07.2020
מס' מינוי: 366-2020
מספרנו: 525

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית אשקלון
המיוצגת ע"י מר יעקב בן דוד, שמאי מקרקעין
במייל: 8538833@gmail.com

לכבוד המבקשת,
חברת כ. כוכב הנגב חב' לבנין ופיתוח (1990) בע"מ
ע"י מר מרום גולי, שמאי מקרקעין
במייל: gulimarom@gmail.com

שומה מכרעת -

גוש 2950 חלקה 51

מגרש מס' 13 (תב"ע 192/03/4)

רחוב רפסודה 1, אשקלון

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 18.02.2020 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין בקשת להיתר מס' 20180188 הכוללת הקלות.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

- 2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב אשקלון, מיום 24.11.2019, שנערכה ע"י השמאי יעקב בן דוד, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 20.04.2020.
- 2.2 שומת המבקשת חברת כ. כוכב הנגב חב' לבנין ופיתוח (1990) בע"מ, מיום 16.03.2020, שנערכה ע"י השמאי מרום גולי.
- 2.3 בהתאם לנוהל קורונה, הדיון בעניין מושא השומה התנהל באמצעות חלופת מסמכים שהציגו הצדדים. התקבלה תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה מיום 26.04.2020.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 29.06.2020, ללא נוכחות הצדדים.

4. מועדים קובעים לשומה

מועד קובע	מהות
16.04.2019	הקלות

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 : 2950
חלקה : 51 (בשלמות)
מס' מגרש : 13 (לפי תכנית 192/03/4)
שטח החלקה : 9,195 מ"ר (לפי מפת מדידה בהיתר הבניה)
יעוד : מגורים ג'
מהות הנכס : מגרש לבנייה רוויה ל-4 בנייני מגורים בני 8-9 קומות מעל ק"ק וקומת מרתף.
כתובת : רחוב הרפסודה 1, אשקלון
זכויות : חכירה מהוונת

6. תיאור הסביבה והנכס

הנכס הנדון ממוקם בשכונה החדשה "עיר ימים" ("מתחם הבלוט") שבצפון מערב אשקלון, הגובלת ברצועת חוף הים ממערב, שטח דיונות חול פתוח מצפון, שכונת הרצוג ממזרח ושכונת ברנע ב' ו-ג' מדרום.
השכונה בשלבי פיתוח.
המגרש שווק ע"י רמ"י במסגרת מכרז "מחיר למשתכן".
פני הקרקע מישוריים.

7. המצב התכנוני :

תכנית מס' 192/03/4 פורסמה למתן תוקף ביום 18.01.2016 (י.פ 7187).
מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונה חדשה המשלבת מלונאות, מגורים, מסחר ומבני ציבור. סה"כ מתוכננות בשכונת המגורים 716 יח"ד.
יעוד מגרש 13 אזור מגורים ג'.
עקרונות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי בינוי והפיתוח מנחים המצורפים לתכנית זו.
הוראות מחייבות :
20% מסך יחידות הדיור בכל מגרש תהיינה יח"ד קטנות. שטח בניה מירבי ליח"ד קטנה יהיה של כ- 80 מ"ר כולל ממ"ד.
הרווח המינימלי בין שני בניינים סמוכים באותו מגרש לא יפחת מ-10 מ', אך המרחק הצידי לגבול המגרש יהיה כמסומן בתשריט.
לפחות 20% משטחי המגרשים יהיו שטחים המיועדים לגינון ונוי בלבד. מתוכם מינימום 10% שטחים מגוונים בתחום הרכוש המשותף.
הבניה בקומה העליונה תהיה מדורגת כך ששטח הבניה בקומה העליונה יהיה עד 80% מהקומה שמתחתיה ושאר השטח (20%) יהיה עבור מרפסות פתוחות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בקומת הקרקע של הבניינים יבנה מס' מקסימלי של 2 יח"ד למבנה.
תותר הקמת פרגולות אך ורק בקומות הקרקע ובקומה העליונה של הבניינים, הכל לפי נספחי הבינוי והפיתוח.

בהתאם לסעיף 4.3.2 ד. החניה תהיה תת קרקעית בקומת חניה אחת בלבד, כמפורט בנספחי הבינוי. בנספח תנועה וחניה - נספח מס' 2 - רשום על גבי מגרש מס' 13: "168 מקומות חניה".
גובה קומת חניה לא יעלה על 2.50 מ'. במידה שתקן החניה לעת הבקשה להיתר ידרוש מקומות חניה נוספים, החניה הנוספת תינתן מעל הקרקע בתוך גבולות המגרש.
החניה תהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה ועל פי תכנית מתאר אשקלון.
זכויות הבניה למגרש מס' 13:

גודל המגרש:	9,242 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת:	14,028 מ"ר
שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת:	5,090 מ"ר
שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת:	7,000 מ"ר
שטח שירות עבור חניה מתחת לכניסה הקובעת:	5,880 מ"ר
סה"כ שטחי בניה:	31,998 מ"ר (346.22%)
תכסית:	35%
מס' יח"ד:	112
צפיפות לדונם נטו:	12.3 יח"ד
גובה מבנה:	28 מ'
קומות מעל לכניסה הקובעת:	8
קומות לתחת לכניסה הקובעת:	1
קווי בנין (לפי תשריט).	

הערות רלוונטיות:

שטחי החניה התת קרקעיים המצויינים שטבלה ישמשו גם למחסנים במידת האפשר, בכפוף לתכנון החניה הנדרשת על פי התקן.

20% מסך יחידות הדיור תהיינה קטנות בשטח בניה של כ-80 מ"ר כולל ממ"ד.

שטחי המרפסות יחושבו מתוך השטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת לפי 14 מ"ר בממוצע ליח"ד ביעוד למגורים.

קווי בניין תת קרקעיים זהים לקווי בניין על קרקעיים.

תנאים למתן היתר בניה, בין היתר:

אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית לתו"ב שתוכן על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו לכלל שטח התכנית.

קביעת שיטת איסוף ופינוי אשפה.

קביעת מיקום מרכזי מיחזור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
סקר קרקע:

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לעבודות עפר בשטח התכנית יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר קרקע שיוכן לבדיקת הימצאות פסולת בחלק המזרחי של התכנית, וסיום הטיפול בפסולת.

תנאי למתן היתרי בניה עבור שלב א' של התכנית יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של ההסדרים שאושרו.

תנאים למתן היתר בניה במגרשי מגורים:

במגרשי מגורים תכנית הבינוי בקני"מ 1:100 בהתאמה לתכנית הבינוי המוזכרת לעיל, כולל תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה, תכנית שיוך חניה, מפלסי הכניסה לבניין, פתרון ועיצוב למסתורי מזגנים, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, תכנית גגות מפורטת הכוללת מיקום דודי שמש וכיו"ב, ותכנית המראה את אופן השימוש הפעיל בגג והגישה לגג מהדירה הצמודה אליו או מהדירה שמתחת לגג, תכנון מסתורי כביסה והקצאת מקום לצוברי גז.

8. תיק הבניין

ביום 16.04.19 אושרה בקשה להיתר מס' 20180188, ישיבה מס' 82019.

הבקשה לבניה רוויה דיור למשתכן - בניה חדשה רוויה.

1. הקמת 4 בנייני מגורים בני 9 ו-10 קומות + ק. קרקע וחניון תת קרקעי משותף. סה"כ 136 יח"ד. הבניינים כוללים: מגורים, ממ"דים, מועדוני דיירים, מחסנים, חדרי עגלות, מערכות טכניות, מעליות, מבואות וחדרי מדרגות, גזוטרואות, מרפסות, פרגולות מבטון וחדר טרפו תת קרקעי.

2. אישור תכנית בינוי ופיתוח.

כפי שעולה מהחלטת הועדה, נתבקשו הקלות, בין היתר, במספר יח"ד - 136 במקום 112, ובתוספת קומות (10 במקום 8).

היתר הבניה ניתן ביום 23.01.2020.

9. המצב המשפטי

9.1. המבקשת זכתה בנכס הנדון במסגרת מכרז רמ"י מס' ים/337/2015 מיום 16.05.2016.

הנכס הינו ביעוד מגורים בבניה רוויה, בשטח 9,242 מ"ר ו-112 יח"ד.

מגרש מס' 13 הינו חלק ממתחם ז' ויעודו אזור מגורים ג'. שטח דירה ממוצע 104 מ"ר.

התכנית שחלה הינה 192/03/4.

עפ"י סעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, מתחייב הזוכה לבנות ולמכור 100% מהדירות הנוספות כדירות מחיר למשתכן בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.

עפ"י סעיף 3.3.1 לחוברת המכרז, הזוכה מחויב למכור את כל הדירות במתחם/ים נשוא מכרז זה כדירות מחיר למשתכן.

9.2. ביום 07.07.2016 נחתם חוזה חכירה מהוון בין רמ"י לבין המבקשת.

המוכר מגרש 13 לתב"ע 192/03/4 בשטח 9,242 מ"ר, לתקופה של 98 שנים עד ליום 15.05.2114 ותקופת חכירה נוספת של 98 שנים.

מטרת החכירה: בניית 112 יח"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9.3. בהתאם לנסח רישום מפנקס הזכויות מיום 03.03.2020 עולה כדלהלן:

גוש:	2950
חלקה:	51 (מספר קודם 3)
שטח במ"ר:	9,195 מ"ר
בעלויות:	רשות הפיתוח, בשלמות
הערות:	רשות העתיקות

10. תמצית מהות ההשבחה:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומות המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
הקלות	16.04.2019	1,939,740 ₪	126,580 ₪

11. תמצית טענות הצדדים וההכרעה:

11.1. שמאי המשיבה

ערכי שווי שיובאו בחשבון משקפים "שווי שוק" בהתאם להחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה והצפון ערר מס' 8008/17 מיום 7.11.2017, ובהתבסס על שומה מכרעת של השמאי אלי כהן בגו"ח 2880/9 ו-2881/12 בהם נדונו מקרקעין של פרויקט מחיר למשתכן, אשר אימץ את החלטת ועדת הערר הנ"ל.

בחינת ההשבחה תתייחס לחישוב לפי ערך של שטח עיקרי, כאשר לכל מ"ר מבונה עיקרי מיוחסים שטחי שירות יחסיים, מרפסות, חניה צמודה וכיו"ב.

הובא בחשבון כי בגין הגדלת צפיפות בפרויקט קיים ניצול של שטחים שוליים לשטחי בניה עיקריים, ולכך חושב מקדם 25% המשקף את הפער בין שטח שולי לעיקרי.

הובאו בחשבון עלויות נלוות הנדרשות לצורך השטח השולי.

תוספת קומות והגבהת המבנה איפשרו ניצול אופטימלי של הדירות הצפויות להיבנות בפרויקט.

חישוב ההשבחה יושתת על השוואה בין הפרויקט במצב הקודם לעומת מצב חדש בשיטת אקוויוולנטים.

לא קיימת השבחה בגין הגבהת המרתף ובגין שינוי המרחקים בין המבנים.

נתוני השוואה מבוססים על שומות מכרעות¹ באשקלון ונקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 3,000 ₪.

חישוב ההשבחה בגין תוספת יח"ד:

שטח דירה ממוצע עיקרי במצב קודם: 112 יח"ד/14,028 מ"ר עיקרי = 125.25 מ"ר

שטח ממוצע עיקרי במצב חדש: 136 יח"ד/14,028 מ"ר עיקרי = 103.14 מ"ר

הפרש: $112 * (125.25 - 103.14) = 2,476$ מ"ר

¹ יעל הרון ברח' יפה נוף 3 מתחם המרינה לחודש ינואר 2018, יעקב פז ברח' הכרמל לחודש יולי 2016, אלי כהן ברח' הציונות 73 רמת כרמים לחודש נובמבר 2016, ושושי שרביט שפירא ברח' הציונות 87-83 לחודש ספטמבר 2016.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה :

שווי מצב חדש			
סוג השטח המבונה	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי מקורה	12419.58	1	12419.58
מרפסת עיקרי	1566	0.5	783
עיקרי ממ"ד	40.68	1	40.68
שטחים לא מנוצלים	1.74	0.5	0.87
סה"כ	14028		13244.13
שווי למ"ר מבונה			3,000 ₪
סה"כ			39,732,390 ₪
הפחתות הנובעות בגין תוספת יח"ד			-480,000 ₪
שווי מצב חדש			39,252,390 ₪
שווי מצב קודם			
סוג השטח המבונה	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי מקורה	9945.32	1	9945.32
עיקרי מקורה שולי	2476	0.75	1857
מרפסת עיקרי	1566	0.5	783
עיקרי ממ"ד	40.68	1	40.68
סה"כ	14028		12626
שווי מ"ר מבונה			3,000 ₪
שווי מצב קודם			37,878,000 ₪
ההשבחה			
השבחה			1,374,390 ₪

השבחה בגין תוספת קומה :

שווי מצב קודם				שווי מצב חדש			
סה"כ	מקדם גובה	עיקרי	קומה	סה"כ	מקדם גובה	עיקרי	קומה
1,496.40	1.25	1,197.12	קרקע	1,496.40	1.25	1,197.12	קרקע
1,875.93	0.96	1,954.09	א	1,377.56	0.96	1,434.96	א
1,915.01	0.98	1,954.09	ב	1,570.67	0.98	1,602.72	ב
1,954.09	1	1,954.09	ג	1,579.48	1	1,579.48	ג
1,993.17	1.02	1,954.09	ד	1,611.07	1.02	1,579.48	ד
2,032.25	1.04	1,954.09	ה	1,642.66	1.04	1,579.48	ה
2,071.34	1.06	1,954.09	ו	1,674.25	1.06	1,579.48	ו
1,380.40	1.25	1,104.32	ז	1,705.84	1.08	1,579.48	ז
14,718.59			סה"כ	868.71	1.1	789.74	ח
				1,380.40	1.25	1,104.32	ט
				14,907.04			סה"כ
			188.45				השבחה
			3,000 ₪				שווי למ"ר
			565,355 ₪				השבחה

סה"כ ההשבחה : 1,939,740 ₪

תגובת שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקשת :

ההשבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין ולא של זכויות במקרקעין.

זכויות החכירה אינן רלוונטיות לעניין השומה.

רמת הרווחיות של היזם לא נבחנת מאחר והיא מושפעת מגורמים אחרים.

קביעת החלטת ועדת הערר נכונה ואין צורך לבחון רווחיות של פרויקט מחיר למשתכן לעומת פרויקט בשוק החופשי אלא לדון בשווים של המקרקעין בשני מצבי התכנון.

ממרבית הדירות יהיה נוף מלא לים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לעניין עלויות פיתוח:

ההשבחה מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח. נושא זה נדון במסגרת ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה.

לעניין מקדם ההשבחה לתוספת יח"ד:

קיים הבדל משמעותי בין דירות קטנות לגדולות ולכן בגין הקטנת שטחי הדירות נוצרה השבחה. הובאו בחשבון הוצאות בגין חלוקה פנימית והגבהת מבנה הנובעות מתוספת 24 יח"ד, בסך של 20,000 ₪ ליח"ד.

כלומר שבפועל מקדם השוליות נמוך מ-25%.

עלויות ההתאמה כוללות גם עלויות התאמה מהגבהת המבנה.

שמאי המשיבה בחן עסקאות 4 חדרים לעומת 5 חדרים והגיע למסקנה שמקדם השוליות כפי שקבע בשומתו. תוספת שולית של 28 מ"ר לדירה מוסיפה לשווי הדירה 285,000 ₪ שהם 10,178 ₪ למ"ר.

לעומת זאת, שווי מ"ר בנוי בדירת 103 מ"ר הינו 12,901 ₪ למ"ר.

הפער בין שווי מ"ר שולי למ"ר ראשוני הינו 27%.

בשווי הקרקע נקבל פער גדול יותר.

לאחר הפחתת מע"מ 17%, יזמות 20% ועלויות בניה 6,200 ₪ למ"ר, מתקבל שווי קרקע בסך 2,988 ₪, ובהתאמה למיקום ונוף לים כ-3,436 ₪ למ"ר.

לעניין הפסד החניות:

לפי תכנית המתאר 115/101/02/4 ניתן לבנות חניון תת קרקעי בהיקף גבולות המגרש (עד קו), וחניות תת קרקעיות במספר קומות כפי הנחוץ. לכן במצב החדש, כמו במצב הקודם, ניתן לבנות מספר חניות רב כך שאין הפסד.

שווי מרכיב הקרקע למ"ר חניה תת קרקעית 850 ₪/מ"ר (40 מ"ר : 34,000 ₪ / חניה)

לעומת שווי מ"ר מבונה עיקרי הינו 360 ₪ למ"ר.

לעניין תוספת הקומות:

במיקום הפרויקט בסמוך לרצועת החוף יש משמעות להגבהת המבנה כדי ליצור דירות איכות, וכן התפלגות הדירות מבנה באופן שכל קומה מכילה 4 דירות.

בחלופה שנוספו יח"ד במבנה בן 7 קומות היו נוצרים אילוצים לבניית 5 יח"ד בקומה, כאשר לחלקן כיוון אויר אחד.

במצב החדש לא מדובר בהגבהת הדורשת תוספת תקנים חדשים הנובעים מסיווג המבנה כרב קומות, ולכן אין העמסה על עלויות הבניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לעניין טענת הזכויות המתכלות:

ההקלות אינן קצובות בזמן ואינן פוקעות. מדובר במבנה חדש שצפוי להאריך ימים מעבר לחמישים שנים. זאת בשונה ממבנים ותיקים.

תוספת זכויות בהקלה הינן לצמיתות, וגם לאחר הריסת המבנה סביר שההיתר יחודש לפי ההקלות.

בשומות מכרעות לא נמצא כי בוצעו הפחתות כגון אלו.

לעניין הקלה במרחק בין הבניינים:

היזם לא נאלץ לתכנן מבנה באופן המוצע אלא זו בחירתו האישית. אם בחר בכך אזי כי זה לטובת התכנון ולא מהווה פגיעה.

היזם בונה ארבעה מבנים, כאשר כל שני מבנים מחוברים בקיר משותף, כפי הנראה לטובת צמצום עלויות בניה. לכן ישנה עליה בשווי ולא הפחתה.

11.2. שמאי המבקשת

אין מחלוקת שההקלה להגבהת גובה המרתף אינה משביחה.

ההקלה להגבהת הבניינים מגולמת בהקלה לתוספת קומות, גם על כך אין מחלוקת.

הקלה בתוספת 24 יח"ד:

תוספת יח"ד ללא תוספת שטח בניה גוררת עלויות נוספות שאינן מגלומות בשווי, כגון תוספת חדרים "רטובים", ארונות מטבח, עלויות חיבור חשמל לכל יח"ד, דלתות כניסה, גידול באורך קירות חוץ ועוד.

מפנה לשומה מכרעת של הח"מ ברחוב יגאל אלון 76 בתל אביב שם קבע מקדם השבחה בגין ביטול שוליות 0.15, המגלם עלויות עודפות.

הפסד מקומות חניה:

במצב הקודם נדרשו 168 מקומות חניה עבור 112 יח"ד. בהיתר הבניה קיימים 132 מקומות חניה בקומת המרתף ועוד 36 בקומת הקרקע, סה"כ 168. כלומר נוספו 24 יח"ד אך לא נוספו מקומות חניה.

במצב הקודם ניתן היה למכור את החניות העודפות לדירות הקיימות, אך במצב החדש נגרעו 24 חניות ממצבת המלאי של היזם.

בשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא ברח' הציונות 83 הוערך שווי מקום חניה בסך 34,000 ₪ ללא מע"מ. לפיכך ההפסד הכספי עומד על 816,000 ₪.

תוספת קומות:

לטענת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את העלויות הכרוכות בהוספת קומות. בהתבסס על שומה מכרעת של יצחק ברמן ברח' קרן קיימת לישראל 45 בגבעתיים (גו"ח 6154/467) נקבע שהוגדלו עלויות הקונסטרוקציה. מעבר לכך קיימת תוספת עלויות בגין הקמת חדר מדרגות ומבואה קומתית, וכן עלות תחנות נוספות למעליות שלא היו במצב הקודם.

לפיכך טוען שמאי המבקשת לתוספת שווי של 1.5% לאחר הפחתת עלויות עודפות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בנוסף, לטענתו, יש להביא בחשבון את הקטנת המרחק בין המבנים מ-10 מ' ל-8.4 מ', אשר פוגע בפרטיות הדיירים.

טענה נוספת הינה בעניין חישוב ההשבחה בגין ההקלות. בהתבסס על החלטת ועדת ערר מס' 85058/12 (שלמה שפיר נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב), יש לשום את כל ההקלות ביחד.

לפיכך יש להביא הפחתה בשיעור של 0.5% בגין פגיעה בפרטיות, ומכאן שתוספת השווי המשוקלל בגין ההקלה בקומות הינה 1% לכל קומה.

שטח הגג:

במצב הקודם יש להביא בחשבון כי שטח אופטימלי לגג הינו כ-70% משטח קומה ממוצעת. לפי הוראות תכנית 192/03/4 ניתן להקים דירות גג של עד 80% משטח הקומה שמתחתיה, ולכן במצב הקודם יש להביא בחשבון בינוי אופטימלי ולא לקבוע בינוי זהה בשני מצבי התכנון.

התכלות ההקלות:

לטענת שמאי המבקשת ההקלות מתכלות ויש להפחית בגינן 9% (לפי אורך חיים כלכלי של 50 שנים בשיעור היוון 5%). לעניין זה מפנה לפס"ד בית המשפט המחוזי בחיפה בת"א (חי') 914/00 (גדעון החזקות נ' עיריית חיפה), ולהחלטת ועד ערר מחוז מרכז בערר 45/16 (אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתו"ב הוד השרון), ולהחלטת ועדת ערר מחוז תל אביב בערר 85184/17 (הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' אילנה לביא).

עלויות פיתוח:

בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' 9119/10 (רו.לה.אמ. (2010) בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה), ולהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בערר מס' 58/16 (הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר).

לפיכך יש לנכות מרכיב הוצאות פיתוח בקביעת שווי מ"ר מבונה.

ערכי שווי:

כל הדירות שנוספו בהקלה ימכרו במחיר מוזל של מחיר למשתכן, כך עפ"י חוברת המכרז. בשומה מכרעת של אלי כהן המסתמכת על החלטת ועדת ערר 8008/17 נקבע כי יש לקבוע שווי קרקע לפי שווי השוק. במקרה הנ"ל הגיעו הצדדים לפשרה.

בשומה מכרעת של הח"מ בגוש 12741 ביקנעם, נקבע כי השווי ייקבע לפי מחיר למשתכן. כך גם בשומה של אייל יצחקי בגוש 80051 בגדרה, ובשומה של אמנון נזרי בגו"ח 80050/28 בגדרה שם כל הדירות יועדו להימכר במחיר למשתכן.

היות והפרויקט הינו בתנאי "מחיר למשתכן", התעלמות מכך תביא בהכרח לחוב יתר בהיטל השבחה, שכן חישוב ההשבחה יבוצע בהתאם לשווי שוק, אשר אינו רלוונטי לעניין "מחיר למשתכן".

ערכי השווי מבוססים על עסקאות מכר של דירות חדשות במגרש נשוא השומה לפי מאגר מס שבח מהחודשים אוקטובר-נובמבר 2019, כאשר המועד הקובע לשומה הינו אפריל 2019.

שווי מ"ר בנוי במוצע 9,500 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עלות בניה לפי מחירון "דקל" 4,930 ₪ למ"ר בסיסי, ולחניון תת קרקעי 2,250 ₪ למ"ר.
עלות הבניה הינה עלות ישירה, עליה נוספת עלות עקיפה של כ-20%.
סה"כ עלות בניה למ"ר 5,916 ₪.
עלות הקמת חניון תת קרקעי למ"ר דירתי:
2,250 ₪ למ"ר * 30 מ"ר למקום חניה / 115 מ"ר שטח דירה = 590 ₪
סה"כ עלות בניה למ"ר עיקרי: 6,506 ₪.

בשומות מכרעות² בסביבה נקבעה עלות בניה בסך שבין 6,000 ₪ ל-7,000 ₪.
בהתחשב במועד הקובע ובמאפייני הנכס, עלות בניה למ"ר עיקרי המגלם עלות הקמת מרתף
הינה 6,300 ₪.

לפיכך בחילוף שווי קרקע לאחר הפחתת מע"מ (17%), יזמות (15%) ועלות בניה (6,300 ₪)
מתקבל שווי קרקע 760 ₪ למ"ר מבונה. בהפחתת עלות פיתוח בסך 400 ₪ מגיעים ל-360 ₪
למ"ר מבונה.

שווי שוק:

לחילופין טוען שמאי המבקשת כי ככל שייקבע כי יש להעריך את ההשבחה לפי שווי שוק ולא
לפי מחיר למשתכן, הרי שיש להתבסס על שווי המגרש כפי שנקבע בחוזה החכירה, לפי מחיר
יסודי בסך 19,851,165 ₪.

שטח עיקרי בתכנית 14,028 מ"ר, ובנוסף 112 ממ"דים בשטח 12.5 מ"ר, סה"כ שטח סחיר של
15,428 מ"ר.

מכאן ששווי הקרקע לאחר התאמה של 10% לזמן, הינו 1,415 ₪ למ"ר.

כמו כן, בבחינת שווי השוק יש להביא בחשבון הפחתה בגין סמיכות המגרש למבני ציבור ולמגדל
בן 30 קומות.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

הקלה לתוספת יח"ד וביטול שוליות לדירות גדולות:

שטח עיקרי מצב קודם: 14,026 מ"ר / יח"ד = 125.2 מ"ר

שטח עיקרי מצב חדש: 14,026 מ"ר / יח"ד = 103.1 מ"ר

הפרש שטח: 22.1 מ"ר

סה"כ שטח שולי: 112 יח"ד * 22.1 מ"ר = 2,475.2 מ"ר

השבחה גולמית: 2,475.2 מ"ר * 0.15 * 30.91 = 121,630 ₪

לא הובאה בחשבון העלות בגין הפסד מכירת 24 מקומות חניה. ככל שיוכרע כי יש להעריך שווי
לפי שווי שוק ולא מחיר למשתכן, יש להפחית עלות זו.

² שושי שרביט שפירא לגו"ח 2754/42 הציונות 83, שלומי יפה לגו"ח 2884/13 עמק חפר 61, רינת וייס לגו"ח
2754/38 הציונות 89, ואלי כהן לגו"ח 2886/8
³ מקדם התכלות להקלות

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב ההשבחה להקלה לתוספת קומות :

ההשבחה חושבה בגין תוספת קומות בהתחשב בעלויות העודפות ובפגיעה בפרטיות עקב קירוב הבניינים זה לזה :

שווי מצב קודם				שווי מצב חדש			
סה"כ	מקדם גובה	עיקרי	קומה	סה"כ	מקדם גובה	עיקרי	קומה
1,496.40	1.25	1,197.12	קרקע	1,496.40	1.25	1,197.12	קרקע
1,862.40	0.97	1,920.00	א	1,406.26	0.98	1,434.96	א
1,891.20	0.985	1,920.00	ב	1,586.69	0.99	1,602.72	ב
1,920.00	1	1,920.00	ג	1,579.48	1	1,579.48	ג
1,948.80	1.015	1,920.00	ד	1,595.27	1.01	1,579.48	ד
1,977.60	1.03	1,920.00	ה	1,611.07	1.02	1,579.48	ה
2,006.40	1.045	1,920.00	ו	1,626.86	1.03	1,579.48	ו
1,636.58	1.25	1,309.26	ז	1,642.66	1.04	1,579.48	ז
14,739.38			סה"כ	829.23	1.05	789.74	ח (*)
				1,380.40	1.25	1,104.32	ט (**)
				14,754.33			סה"כ
			15.10	השבחה			
			360	שווי למ"ר			
			0.91	מקדם התכלות			
			4,947	השבחה			

(*) שטח דירות רגילות ללא שטח דירות גג בקומה ח'.

(**) שטח דירות גג

סה"כ ההשבחה: 126,580 ₪.

תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה :

במקרה הנדון השווי נקבע לפי התמורה שמקבל היזם, בעל זכות החכירה בחלקה, על מכירת דירות בבניין הנבנה על ידו, ואין הדבר קשור לזכויות חכירה או בעלות.

היטל ההשבחה מוטל בגין התעשרות ממשית ואמיתית ולא רעיונית ותיאורתית.

מפנה לפסיקת העליון בר"מ 4367/16 אהרון מאיר נ' הועדה המקומית לתו"ב הוד השרון (פורסם בנבו 25.03.2018) : "נוכח התכלית האמורה, מאליו נובע כי באין התעשרות אין היטל; וכי בגין התעשרות אחת יש לגבות היטל השבחה אחד. גבייה ביתר של היטל שאינה נסמכת על התעשרות ממשית לכן אינה מגשימה את תכלית הצדק החברתי האמור".

כך גם בענייננו. שווי מגרש בו כל הדירות נמכרות במחיר נמוך של מחיר למשתכן הינו נמוך יותר משווי מגרש בו הדירות נמכרות בשווי השוק. אסור להתעלם ממצב נתון זה.

בנסיבות המקרה דן לא ניתן להתעלם מהעובדה כי הדירות הן במסגרת "מחיר למשתכן", שכן עובדה זו משפיעה על השווי. מבחן השוק אינו מתעלם מכך.

בשומות מכרעות נקבע כי יש לקבוע שווי לפי מחיר למשתכן ולא לפי שווי שוק.

בנוסף מפנה להחלטת ועדת ערר 85224/14 שניתנה ב-20.04.2020 ועוסקת אמנם בהיטל השבחה לתכנית פיננו בינוי, אולם הדברים יפים גם לעניין זה.

בהחלטת ועדת ערר זו אוזכרה הלכת בית המשפט העליון בעניין "כפר ברנדייס". מכאן שגם אם ערך הדירות עולה לכאורה כתוצאה מהקלות שביקש היזם, הוא אינו מתעשר מכך, שכן המחיר למ"ר במחיר למשתכן קבוע לכל דירה (בלא קשר למספר החדרים בדירה). לפיכך חיוב בהיטל השבחה במקרה זה יביא לחריגה מעקרון היסוד של גביית "מס אמת" בהיטל השבחה ולפיו היטל זה מוטל אך ורק בגין התעשרות בפועל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לעניין הטענה לנוף לים, טוען שמאי המבקשת שמדובר במצב זמני, שכן במגרש מס' 14 ממערב ייבנה מגדל בן 30 קומות ומעברו מגרשים ביעוד מלונאות בני 9 קומות, לפני הקלות, כך שהנוף למערב ייחסם. בנוסף, רק לכמחצית מהדירות יש מבט למערב, בעוד דירות אחרות פונות למבני ציבור.

לעניין הפחתת עלויות פיתוח:

לטענת שמאי המבקשת, בהחלטת הועדה נאמר "אם הפעולה התכנונית המשביחה כלל לא היתה כרוכה בעלויות פיתוח, הרי שקיזוזה באופן אוטומטי, מלאכותי ורעיוני מערך המקרקעין יביא לחיוב חסר בהיטל השבחה". לטענתו, במקרה זה הפעולה התכנונית כרוכה בעלויות פיתוח נוספות, וזאת כפי שנקבע בסעיף 20 לחוזה החכירה, ולכן יש להפחית עלויות פיתוח מהשווי.

בעניין הקלה בתוספת יח"ד, טוען שמאי המבקשת כי ככל ששטח הדירה גדול יותר, עלות הביצוע יורדת, ובמקרה שלנו מדובר בהקטנת שטח הדירות, ולכן בעלות בניה גבוהה יותר.

לעניין עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, טוען שמאי המבקשת כי הן מבניינים שונים במאפייניהם. שמאי המבקשת בדק עסקאות נוספות בגו"ח 2754/38 לדירות בשטח ממוצע של 110 מ"ר לעומת דירות בשטח ממוצע של 130 מ"ר, ולטענתו המחיר דומה ואף גבוה יותר בדירות הגדולות. לכן לא הוכחה השבחה בגין ביטול שוליות.

בנוסף טוען כי היזם לא מתעשר בגין ביטול שוליות, מאחר ובדירות במחיר למשתכן המחיר למ"ר בדירות השונות הינו זהה.

לעניין שווי חניה:

שמאי המבקשת מציין כי שווי מקום חניה שהציג הינו שווי מקום חניה בנוי ולא שווי רכיב הקרקע לחניה.

לעניין תוספת קומות:

בשומת מכרעת של יצחק ברמן, שהינו גם מהנדס בניין, נקבע שיש עלויות נוספות בגין הגבהת בניין, על אף שלא הפך לבניין רב קומות.

אין הכרח שללא הקלה לתוספת קומות היו נוצרות דירות כלואות, שכן ניתן לבנות בניין בצורת כוכב עם 5 דירות בקומה וללא דירות כלואות.

לעניין זכויות בניה מתכלות:

לטענת שמאי המבקשת, עמדת שמאי המשיבה עומדת בסתירה לפסיקה ולשומות מכרעות.

לעניין הקלה במרחק בין בניינים:

יש לבחון אם ההקלה פוגעת או משביחה. במקרה זה ההקלה פוגעת בפרטיות ואי אפשר להתעלם מכך.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.3. הכרעה

מושא השומה הינו מתחם קרקע המיועד להקמת 4 בנייני מגורים במסגרת מכרז "מחיר למשתכן".

תנאי מרכזי ובסיסי במכרז הוא, מכירת כל הדירות שיבנו במסגרת "מחיר למשתכן" ובהתאם למחיר שנקב היזם הזוכה במכרז. אין בפרויקט דירות שיכולות להימכר במסגרת "שוק חופשי".

בנוסף, כאמור בסעיף 2.1.6 לחוברת מכרז יס/337/2015, דירות שיתווספו במסגרת הקלה ימכרו ב"מחיר למשתכן" בסכום ובתנאים שנקבעו בחוברת המכרז.

ככלל, מכרזים בהגדרת "מחיר למשתכן" לובשים ופושטים צורות שונות של התייחסות, תנאים, הגבלות ומגבלות.

מכרזים עם אופציה למכירה מעורבת:

ישנם מכרזים בהם רוב הדירות מיועדות למכירה במסגרת **מחיר למשתכן**, אך לשם איזון ולצורך הפקת רווח יזמי שיצדיק את קיומו של הפרויקט במישור הכלכלי, מותר לשווק חלק מהדירות במחירי **שווי שוק**.

ישנם מכרזים שמחייבים את היזם לבקש הקלה להגדלת הצפיפות המאושרת בתכנון מאושרות וזאת במסגרת הקלה לפי "תקנת שבס".

סוג אחר של מכרזים מגביל את מכירת הדירות הנוספות שמתקבלות בהקלה באותו יחס שנקבע בתנאי המכרז כלומר חלק יחסי של דירות שימכרו במסגרת מחיר למשתכן וחלק במסגרת שוק חופשי.

לאחרונה סיימתי לדון בשומה מכרעת בה נתמנתי כשמאי מכריע ביקנעם עילית ושם איפשרו למכירה את רוב הדירות (70%) במסגרת מחיר למשתכן ואת יתר הדירות (30%) במחירי שווי שוק.

באותו מכרז ניתן היה לבקש הקלות לתוספת יחידות דיור (לא חוייב במכרז) והובהר ליזמים כי ככל שיבקשו הקלה לתוספת יחידות דיור באותו שטח שהתב"ע מאפשרת, הדירות הנוספות כולן יוכלו להיות משווקות במחירי שווי שוק.

מכרזים בהם שווק הדירות רק במחיר למשתכן:

מכרזים בהם באופן גורף, כל הדירות המותרות על פי התב"ע הקיימת ייבנו וישווקו במסגרת מחיר למשתכן. גם וככל שיבקש היזם להוסיף דירות אך באותו שטח שהתב"ע מתירה, כל הדירות החדשות ישווקו גם הם לפי מחיר למשתכן.

הפרויקט בו אנו דנים הוא במסגרת זו, קרי, כל הדירות שישווקו בפרויקט ובכלל זה גם הדירות, ככל שיתבקשו בהקלה, דירות נוספות, ישווקו אך ורק במחיר למשתכן.

הקלה בצפיפות - תוספת יחידות דיור:

בדרך כלל, אך לא תמיד, הקו המנחה להקלות בצפיפות במסגרת מכרז מחיר למשתכן הוא, שאין תוספת שטח לדירות החדשות, קרי, סך השטחים (בדרך כלל העיקריים) לא משתנה, רק החלוקה היא ליותר דירות מאלו המותרות בתכנון הקיימות.

קיימת הבנה שמאית/כלכלית שמבוססת על כלל ידוע בכלכלה "התועלת השולית הפוחתת". כלל כלכלי זה מלמד כי השטחים האחרונים בדירה והחורגים מהשטח הנורמטיבי של דירות ממוצעות באזור, מהווה שטח שולי. בשל כך, לשטח השולי משקל אקו' נמוך יותר מבחינת שוויו ביחס לשטח הבסיסי או הראשוני באותה דירה, ושטח זה יחושב במחיר מופחת. המחיר המופחת בא ידי ביטוי במקדם שוליות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לאור כך, כשיזם מבקש להגדיל את מלאי הדירות שיוכל למכור בפרויקט גם ללא תוספת שטח בניה, יוצא בד"כ שמכלול הדירות בשטח קטן ובכך השטח השולי הופך להיות המלאי החדש של הדירות החדשות שניתן עתה להקים. במילים אחרות "ביטול שוליות" מדירות גדולות לשם צירת שטח לדירות נוספות.

השטח השולי, כאמור, שוויו יהיה נחות משווי מ"ר ראשוני בדירה בשטח נורמטיבי ממוצע. לכן, כשמאושרות דירות נוספות בפרויקט, קרי, תוספת דירות אך בשטח קטן יותר (המצב החדש) לעומת מספר הדירות המקורי המותר אך בשטח גדול יותר (המצב הקודם), מתקבלת **עליית שווי המקרקעין ומכאן ההצדקה והחובה בחוק להטלת היטל השבחה.**

שונה המצב במכרזי מחיר למשתכן ואסביר:

מכרזי מחיר למשתכן קובעים מראש את ערך הקרקע היסודי ואת התשלום עבור הקרקע שישלם הזים הזוכה במכרז לרמ"י. מחיר הקרקע המשוקת הינו בהנחה גדולה ממחיר שווי שוק של המקרקעין שבא לידי ביטוי בהערכת "השווי הבסיסי" של הקרקע.

כמו כן, ידועות גם עלויות הפיתוח (בדומה ליתר מכרזי רמ"י).

הזוכה במכרזי מחיר למשתכן הוא זה שנתן את מחיר מ"ר הבנוי הנמוך ביותר מבין המציעים. מחיר זה יהווה את המדד לתמחור דירה במחיר למשתכן.

כמו למשל במכרז דנן, בו זכתה המבקשת במכרז היות והיא התחייבה למכור את הדירות לפי שטחן כמובן, אך כל מטר ומטר ימכר במחיר שלא יעלה על 7,339 ₪ לפני מע"מ.

כאן המקום להדגיש שוב את הנקודה המרכזית, אין זה משנה מה שטח הדירה והאם מדובר בדירה בת 3 חדרים הכוללת 75 מ"ר או דירה בת 5 חדרים הכוללת שטח של 125 מ"ר. כל מטר נמכר באותו מחיר.

לאור כך, הרי שהכלל של שטח שולי בדירות גדולות אינו רלוונטי, גם אם הדירות יהפכו לדירות קטנות אך תהיינה יותר דירות, אין הדבר משנה היות ומדובר על אותו שטח וכאמור לא משנה האם הוא ראשוני או שולי, כל מטר ימכר באותו מחיר.

התייחסות להחלטת ועדת ערר מורדות כרמל:

בהסתמך על החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה והצפון מס' 8008/17 מיום 14.11.2017 בעניין הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' ו.מ לתו"ב מורדות הכרמל, והחלטת ועדת ערר להיטל השבחה ופיצויים בעררים רמ/8153/1218 ו-רמ/8154/1218, שעניינה "מחיר למשתכן", נקבע כי יש לחשב שווי מ"ר מבונה בהתאם לשווי השוק.

יצוין כי במקרה של "מורדות הכרמל" היה מדובר בפרויקט מחיר למשתכן שבו כלל הדירות שנוספו נמכרו במסגרת מחיר למשתכן ולא בשוק החופשי. יחד עם זה יצוין, כי באותו מכרז נוספו שטחים רבים - 316 מ"ר אקו' (כאמור במכרז דנן ובבקשה להיתר הכולל הקלות, לא נוספו שטחים).

שמאי המשיבה מתבסס על החלטת ועדת הערר ובשומתו הוא נוקב שווי מ"ר מבונה במחירי "שווי שוק".

בהחלטה נקבע כי את שווי השוק של מקרקעין בפרויקט "מחיר למשתכן" לצורך עריכת שומת היטל השבחה, יש לאמוד בהתאם למחיר בו היו נמכרים בשוק החופשי. עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר, כי "בהתאם להוראות הדין המצוי, יש לקבוע כי התנאים והמגבלות אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל במכרז שפרסמה במסלול מחיר למשתכן, והמחיר הסופי לו התחייבה העוררת, אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל השבחה".

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בהחלטה המשלימה מיום 24.05.2018, מונה שמאי מייעץ אשר קבע ששומת המשיבה סבירה ויש לקבלה. קרי, השווי הינו שווי בשוק החופשי ללא השפעה של מחיר למשתכן.

בגלגול נוסף של אותה החלטה נכנס אלמנט נוסף המעיד במעט את ההחלטה הראשית, שיש להביאו בחשבון, והוא העובדה שקיים היצף דירות בשוק המצומצם לאותו שטח.

אני רואה לנכון גם לצטט את עיקרי ההחלטה מיום 23.05.2019 בדבר אישור הפשרה המוצעת על ידי הצדדים:

"...הפשרה המוצעת כעת – השבה בסך של 78,000 ₪ - מהווה הפחתה בשיעור של כ-37% מאומדן שווי השוק...., דהיינו קביעת שווי בסך של כ-847 ₪ למ"ר....ערך זה אליו הגיעו הצדדים משקף מעין ממוצע (או קרוב לממוצע) בין המחיר לשווי...ודומנו כי בנסיבותיו המיוחדות של המקרה, היעדרן של הכרעות נוספות בסוגיה סבוכה אשר התעוררה בתיק, הסכומים בהם מדובר, והאינטרס הכולל להבאת ההליך לכדי סיום סופי, מוחלט וודאי, תוך חסכון במשאבים וזמן שיפוטי יקר - הינו סביר והוגן.

משכך, ומבלי לגרוע מעמדת ועדת הערר כפי שהוצגה עד כה בגדר החלטותיה, ניתן בזאת תוקף להסכמת הצדדים..." (ההדגשה במקור ב.ק.)

לצורך הדיון כאן, אניח כי מבחינת פרשנות משפטית יש לאמץ את גישת ועדת הערר בעניין מורדות הכרמל. גישה זו נכתבה בהחלטה מנומקת היטב ובאופן נחרץ, ולא נסתרה, ככל הידוע לי, על ידי החלטה אחרת או פס"ד של ערכאה גבוהה יותר.

עוד יש לציין, כי בסופו של דבר ועדת הערר קיבלה את הפשרה בין הצדדים ונימוקיה בצידה, אך יחד עם זאת הועדה הדגישה שגישתה ועמדתה הנחרצת שרירא וקיימת.

אני מודע לכך שאצל חברי השמאים המכריעים המחלוקת עדיין קיימת חרף החלטתה של ועדת הערר הנכבדה.

חלקם סוברים כי ההסתכלות הנכונה היא השוק הרלוונטי שממנו גם מובאות העסקאות מהפרויקט עצמו או מפרויקטים סמוכים ולכן מחזיקים בדעתם כי יש לחשב את ההקלות בהתאם לשווי השוק השורר במקום, קרי, במחיר למשתכן.

חלקם מקבלים, למעשה, את הקביעה הנחרצת של ועדת הערר ומחשבים את ההקלות בהתאם למחירי שווי שוק חופשי בהשוואה לפרויקטים שאינם במחיר למשתכן. אני מניח שעדיין לא נאמרה המילה האחרונה בעניין זה.

לטעמי, ייתכנו מצבים בהם אימוץ ערכי "שווי שוק" באופן גורף יפגעו הן ברווחיות במונחי קרקע והן ברווחי היזם באופן נחרץ. במקרים כגון אלה וככל שבחינה מעמיקה תראה פגיעה שכזו, יש לשקול עריכת תחשיב בהתאם לערכי "מחיר למשתכן" או לכל הפחות שילוב של שני השווקים בדומה לאישורה של ועדת הערר את הפשרה שהושגה על ידי הצדדים.

למרות האמור, איני משוכנע שוועדת הערר התכוונה גם למגבלות שבאופיין הן שמאיות/כלכליות. להזכיר, עיקר ההשבחה הנטענת במושא השומה כאן היא עניין "ביטול שוליות" עקב אישורן של 24 דירות נוספות על ה-112 הדירות הקיימות. לעניין המשמעות לכך עמדתי בפתיח לדיון זה.

המשמעות המעשית לעניין דיוק הדברים היא, ככל שלא היתה הכוונה של וועדת הערר להיכנס גם לעניין המשמעות הכלכלית של שוליות ולהותיר אותו לחישוב בידי השמאי, הרי שבמצב שנוצר, לא הוספו שטחים חדשים (עיקריים) כלל גם לא באופן אקווילונטי. עובדה זו נובעת מתנאי המכרז המגבילים את היזם למכור כל מטר ומטר במחיר שנקב וזכה במכרז ומכאן שאין משמעות לשוליות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התוצאה במקרה זה היא שאין השבחה למרכיב השוליות או ביטול השוליות ולכן אין גם משמעות באיזה שווי למ"ר נבחר, שווי שוק או מחיר למשתכן. כך גם לעניין הגבהת הבניין הן בקומות והן בגובה האבסולוטי שלו.

ככל שכוונת וועדת הערר היא כן לדייק ולומר שכל התנאים והמגבלות במכרז ובכלל זה גם אלה שיוורדים לשורשו של התחשיב השמאי לצורך בחינת ההשבחה במקרקעין אינם יכולים לבוא בחשבון בתחשיב ההשבחה, הרי שחלה חובה על השמאי לערוך תחשיב המתעלם לחלוטין מתנאי המכרז.

במצב דברים זה לטעמי, יש לשום את המקרקעין במצב החדש בהתאם להיתרי הבניה המבוקשים על מרכיביהם השונים וכמייצגים את כל היתרונות והחסרונות המגולמים באופן הבניה אותו בחר היזם ליישם.

כל שנוטר הוא לבחון את המצב הקודם. לצורך כך, יש להתחקות אחר זכויות הבניה הסטטוטוריות ולנסות ולשער מה היה אופן הבניה המיטבי שהיה בוחר היזם אילו לא ניתנו לו כלל הקלות בפרויקט.

בשל הספק, ומאחר וגם שמאי המבקשת אינו שלל כלל כל אלמנט של השבחה בנכס כתוצאה מפעולת היזם בבקשת ההקלות, אבחן את ההשבחה במקרה זה בתחשיב שמאי המנותק לגמרי מתנאי המכרז.

ההשבחה תבחן בהתאם לחילוץ שווי הקרקע המתקבל מסך התקבולים הצפויים מהפרויקט בהפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה בשני מצבי התכנון.

בטרם אציג את עקרונות התחשיב ואת תחשיב ההשבחה, אתייחס בקצרה לעוד עניינים שעלו בעמדות הצדדים.

שטח הגג:

בהתאם לתב"ע 192/03/4, הבניה בקומה העליונה תהיה מדורגת כך ששטח הבניה בקומה העליונה יהיה עד 80% מהקומה שמתחתיה ושאר השטח (20%) יהיה עבור מרפסות פתוחות, ולכן זה השטח במצב הקודם ולא 70% כפי שסבור שמאי המבקשת.

אין שינוי במצב החדש.

בנוסף לאמור, מטבלת השטחים עולה כי שטח הגג העיקרי מהווה 70% משטח הקומה הגדולה מתחתיו.

לעניין התכלות ההקלות:

בעניין זה אני מסכים עם שמאי המשיבה.

ההקלות ניתנו עוד בטרם החלו עבודות הבניה. לא נראה לעין כי הבניין יסיים את חייו הכלכליים והפיזיים בתקופה של עד 50 שנים. הבניה היא מודרנית ולאחר החמרת התקנות שתוקנו במהלך השנים הן לעניין ביסוס בניין והן לעניין שיפור הקונסטרוקציה הכללית של בניין מסוג זה.

נראה כי הבניין יחזיק עוד שנים רבות מעבר ל-50 שנים, ולאור כך איני רואה לנכון במקרה זה להביא בחשבון הפחתה להקלות שניתנו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מרחק בין הבניינים:

במצב הקודם ניתן היה לבנות 4 בניינים נפרדים, כפי שמופיע בנספח הבינוי. במצב החדש עולה כי ייבנו שני זוגות של בניינים עם קיר משותף. המרחק בין הבניינים הצטמצם, ויש בו משום פגיעה קטנה וחלקית בפרטיות, כמו גם בכיווני האויר של הדירות הבנויות בקיר משותף. למרות האמור, בחרתי שלא להביא נתון זה בחשבון על הצד הזהיר.

לעניין הפחתת עלות פיתוח:

בהחלטת ועדת ערר מחוזית לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה, מס' ערר 7194/17/48 הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות נ' אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2001 בע"מ, נקבע כי:

"אין מקום לנטרל משווי הקרקע את שווי הפיתוח שמגולם בשווי השוק של הקרקע כפי שעולה מעסקאות השוואה למגרשים דומים. זאת בניגוד למקרה שונה מענייננו, בו היה על בעלי הקרקע לשלם עבור תוספת שטח בשל הפעולה התכנונית גם תשלום נוסף נפרד עבור הוצאות פיתוח (ההדגשה אינה במקור, ב.ק.). במקרה כזה עליית שווי השוק של המקרקעין עקב הפעולה התכנונית ("ההשבחה" כהגדרתה בתוספת השלישית) ממילא לא תגלם שווי הוצאה צפויה נוספת זו שתשולם בנפרד".

באותה החלטה אוזכר פס"ד וינהבר⁴:

"בניגוד לענייננו, היה מדובר בתכנית שהוסיפה שטחי בניה בפועל לדירת המשיבים, וההנחה בפסק הדין היתה שהמשיבים ידרשו לשאת בעלויות פיתוח נוספות כדי להנות מתוספת השטח. על כן ניתן להבין את המסקנה באותו עניין שלפיה יש להפחית את רכיב עלויות הפיתוח העתידיות בו ישאו המשיבים, ועל מנת שלא ימוסו על עליית שווי המקרקעין בשל רכיב שאינו נכלל בתוספת השווי למקרקעיהם בעיני השוק החופשי עקב אישור התכנית שאושרה באותו מקרה".

אציין בנוסף את פס"ד רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ שם נקבע:

"מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחת בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאינן בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא ילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת".

במקרה דנן מדובר על בקשה לתוספת יח"ד שאינה כוללת תוספת שטח בניה, וגם לא הוכח שינוי בעבודות הפיתוח, ועל כן אין תוספת תשלום בגין עלויות פיתוח, וכפועל יוצא אין מקום להפחית עלויות פיתוח.

⁴ עמ"נ 16-10-15039 הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון נ' וינהבר

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לצורך התחשיב הבאתי בחשבון את הנתונים הבאים:

- זכויות הבניה המבוקשות (במצב החדש) ובכלל זה ההקלות הן בגובה הבניה וקומות נוספות, והן בתוספת יחידות הדיור הנוספות שכאמור, ההשבחה הנטענת בגין כך היא "ביטול שוליות".
- עסקאות השוואה מדווחות המוצגות גם בתגובות שמאי הצדדים.
שווי מ"ר בנוי:
שמאי המשיבה הציג ממערכת מס שבח 12 עסקאות רלוונטיות לדירות בנות 4 חדרים בשווי ממוצע של 12,901 ₪ למ"ר בנוי וכן 18 עסקאות לדירות בנות 5 חדרים בשווי ממוצע של 12,316 ₪ למ"ר בנוי.
שמאי המבקשת הציג ממערכת מס שבח 5 עסקאות רלוונטיות לדירות בנות 4 חדרים בשווי ממוצע של 12,836 ₪ למ"ר בנוי וכן 9 עסקאות לדירות בנות 4.5 חדרים ו-5 חדרים בשווי ממוצע של 13,019 ₪ למ"ר בנוי.
ממוצע עסקאות שמאי הצדדים לדירות 4-5 חדרים הוא 12,768 ₪ למ"ר בנוי כולל מע"מ. בחילוף מע"מ השווי המתקבל הוא 10,913 ₪. בתחשיב השומה חישבתי שווי מ"ר בנוי במעוגל ב-11,000 ₪.
- הובא בחשבון שווי חניה בהתאם לשומת הגב' שושי שרביט שפירא בהכרעתה לרח' הציונות 85-87, אשקלון.
- נקבתי ברווח יזמי של 20% שלדעתי מתאים לאזור וגם שמאי המשיבה נקב בשיעור רווח יזמי דומה.
- עלויות הבניה נלקחו מנתוני "דקל" המקובלים בענף הבניה.
- לפי נספח חניה ותנועה, בסה"כ במצב הקודם של 112 יח"ד נדרשו ותוכננו 168 מקומות חניה (לפי 1.5 מקומות חניה ליח"ד), ובמצב החדש בהתאם לתכנית ההגשה מתוכננים 169 מקומות חניה לפי החלוקה הבאה: 138 מקומות בקומת המרתף ו-31 מקומות בקומת הקרקע.
מהבקשה להיתר עולה כי שטח החניון התת קרקעי נבנה באופן פונקציונלי ובפחות מהשטח שניתן היה לנצל, כאשר מנוצלים מקומות חניה גם בקומת הקרקע. אני מניח שאם כך אושר פתרון החניה בהיתר זה, הרי שגם במצב הקודם היה ניתן לנצל את החניה באותו אופן.
- הבאתי בחשבון את יתרת החניות הפנויות לשיווק בשני מצבי התכנון. ההנחה היא כי לכל דירה תוצמד חניה אחת ואילו לדירות המיוחדות (פנטהאוז/גן) יוצמדו שתי חניות. הנחה נוספת היא כי לדירות שיוצמדו 2 חניות תהיינה עוקבות. בתכנית החניה ישנן 25 חניות עוקבות.
- הובאה בחשבון תוספת גובה לקומה סטנדרטית ל-24 דירות (4 בניינים X 4 דירות לקומה + 2 בניינים X 4 דירות לקומה) בסך של כ-10,000 ₪ לדירה לקומה (כולל מע"מ).

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9. לעניין הקרבה לשטח נרחב המיועד לבנייני ציבור, הרי שהוא דומה בשני המצבים. לא הבאתי בגין רכיב זה הפחתה לשווי מ"ר מבונה.
10. בשומה לא הובאו בחשבון במצב החדש מקדם הפחתה בגין תוספת צפיפות ל-36 יח"ד (9 יח"ד לבניין) וכן לא הפחתה לממוצע מרפסת קטן יותר בממוצע ל-136 יח"ד (כ-11.5 מ"ר לעומת 14 במצב הקודם).
11. לעניין הנוף לים - המגרש מושא השומה הינו בקו שלישי לים. בסמוך למגרש ובקדמתו ממוקם מגרש 14 הכולל תכנון למגורים ב-30 קומות ובגובה מירבי של 105 מ"ר.
- בקו ראשון לים ממוקמים 5 מגרשים ביעוד לבית מלון. במגרשים למלונאות 20, 21, 22, 24 מותר גובה מירבי של 35 מ'. במגרש 23 הגובה המירבי הוא 16 מ' אך הוא ממוקם לפני מגרש 14 שגובהו, כאמור, 105 מ'.
- אחת ההקלות בנכס היא הגבהת הבניין מ-28 מ' ל-37 מ'. בחנתי את מפלס קומת המגורים האחרונה (בקומה 9) וגובה הרצפה בה הוא 28.35 מ'. בתוספת גובה עין אדם (כ-1.7 מ') הגובה ממנו נצפה הנוף הוא כ-30 מ'.
- לאור הבינוי המנחה הקיים לחמשת מגרשי המלונאות ובמגרש 14, נראה כי הנוף לים יהיה חלקי בלבד ובכל אופן לא קו ראייה רציף לנוף. ייתכן אף כי המצב יכול להיות חמור יותר עקב כך שתחום קווי הבניין באותם מגרשים נרחב למדי והעמדת הבניינים האחרים יכול להשתנות מהמסומן בתכנית הבינוי המנחה.
- זאת ועוד, לא מן הנמנע כי גם למגרשים המסתירים, יתבקשו הקלות לגובה בדומה למגרש מושא השומה.
- לאור האמור, אני לא רואה מקום לשווי גבוה יותר מעסקאות ההשוואה שהובאו על ידי הצדדים.
12. לצד התחשיב השמאי הרגיל לבחינת עליית שווי המקרקעין, מוצג תחשיב דומה אך ללא התייחסות לממ"דים, שכן מדובר על היתר בניה בו אין לחשב את שטח הממ"דים בתחשיב ההשבחה זאת בהתאם לפס"ד בעניין "חשדר מגדלי שליטה בע"מ".

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נתונים לתחשיב :

מזב חדש		מזב קודם	
יתרת חניות לשיווק בשני מצבי התכנון:			
מספר חניות תת קרקעיות	138	מספר חניות תת קרקעיות	168
מספר חניות עיליות	31	מספר חניות עיליות	0
סה"כ מצאי חניות	169	סה"כ מצאי חניות	168
דירות פנטהאוז	8	דירות פנטהאוז	8
דירות גן	12	דירות גן	12
סה"כ דירות מיוחדות	20	סה"כ דירות מיוחדות	20
סה"כ יחידות דיור מוצעות	136	סה"כ יחידות דיור מוצעות	112
סה"כ חניות נחוצות לפי חניה לדירה	136	סה"כ חניות נחוצות לפי חניה לדירה	112
חניה נוספת לדירות המיוחדות	20	חניה נוספת לדירות המיוחדות	20
יתרת חניות לשיווק	13	יתרת חניות לשיווק	36
מתוך יתרת החניות - עוקבות	5	מתוך יתרת החניות - עוקבות	5
מתוך יתרת החניות - רגילות	8	מתוך יתרת החניות - רגילות	31
בהנחה כי הדירות המיוחדות יקבלו עוקבות		בהנחה כי הדירות המיוחדות יקבלו עוקבות	

השבחה בגין הגבהת קומה			
בניין	קומה 7	קומה 8	סה"כ
בניין 1	קומה אחת * 4 דירות	קומה אחת * 4 דירות	8
בניין 2	קומה אחת * 4 דירות	קומה אחת * 4 דירות	8
בניין 3	קומה אחת * 4 דירות		4
בניין 4	קומה אחת * 4 דירות		4
סה"כ			24
עליית שווי להגבהת דירה לקומה כולל מע"מ: ₪ 10,000			
לפני מע"מ: ₪ 8,547			
סה"כ תוספת שווי מצב חדש בגין הגבהת קומות: ₪ 205,128			

המצב החדש:

הכנסות:

תחשיב הכנסות מהפרויקט:			
עם מ"ד	ללא מ"ד		
חישוב הכנסות:			
12,460	12,460		
-	1,767		
470	470	0.3	1566
154	154	0.4	384
13,084	14,851		
₪ 11,000	₪ 11,000		
₪ 205,128	₪ 205,128	₪ 8,547	24
₪ 110,000	₪ 110,000	₪ 22,000	5
₪ 272,000	₪ 272,000	₪ 34,000	8
₪ 144,507,652	₪ 163,943,552		

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הוצאות:

תחשיב עלות בניה ישירה - שטחים בהתאם לתכנית ההגשה				
ללא ממ"ד	עם ממ"ד			
סה"כ עלות	סה"כ עלות	עלות בניה	שטח במ"ר	רכיב
₪ 61,228,529	₪ 61,228,529	₪ 4,930	12419.58	שטחים עיקריים
₪ 0	₪ 8,710,817	₪ 4,930	1766.9	ממ"דים
₪ 200,552	₪ 200,552	₪ 4,930	40.68	ממ"ד כשטח עיקרי
₪ 5,314,400	₪ 5,314,400	₪ 2,500	2125.76	מבואות וחדרי מדרגות
₪ 562,500	₪ 562,500	₪ 2,500	225	מתקנים עילי
₪ 165,250	₪ 165,250	₪ 2,500	66.1	מתקנים תת"ק
₪ 1,165,500	₪ 1,165,500	₪ 2,500	466.2	חדרי שירות משותפים
₪ 271,250	₪ 271,250	₪ 350	775	חניה עילית (31 מקומות לפי ההיתר)
₪ 8,829,585	₪ 8,829,585	₪ 2,250	3924.26	חניה תת קרקעית (137 מקומות לפי ההיתר)
₪ 1,152,180	₪ 1,152,180	₪ 3,000	384.06	מחסנים תת קרקעי
₪ 2,192,400	₪ 2,192,400	₪ 1,400	1566	מרפסות כשטח עיקרי
₪ 81,082,147	₪ 89,792,964		23,760	סה"כ

עלויות עקיפות				
ללא ממ"ד	עם ממ"ד			
₪ 697,636	₪ 697,636	₪ 32.88	21,218	אגרות בניה (שטח ללא חניה עילית וללא ממ"ד)
₪ 544,000	₪ 544,000	₪ 4,000	136	חיבור חשמל מגורים
₪ 2,040,000	₪ 2,040,000	₪ 15,000	136	תכנון ויועצים
₪ 4,054,107.34	₪ 4,489,648		5%	בצ"מ
₪ 2,432,464.40	₪ 2,693,789		3%	תקורה, ניהול הנדסי וכלליות
₪ 4,335,229.57	₪ 4,918,307		3%	שיווק ופרסום
₪ 2,890,153.04	₪ 3,278,871		2%	משפטיות
₪ 136,000	₪ 136,000	₪ 1,000	136	פרצלציה
₪ 17,129,590	₪ 18,798,251			סה"כ עלויות עקיפות לפני מימון

מימון				
ללא ממ"ד	עם ממ"ד			
₪ 98,211,737	₪ 108,591,215			סך עלות הקמת דירות יזם לפני רכישת קרקע ולפני הוצאות מימון
₪ 3,437,411	₪ 3,800,693		3.50%	מימון וערבות בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפרויקט
₪ 101,649,148	₪ 112,391,907			סה"כ עלות הקמה - עלויות ישירות, עלויות עקיפות ומימון

יתרה לקרקע:

שוי הקרקע:				
ללא ממ"ד	עם ממ"ד			
₪ 144,507,652	₪ 163,943,552			סה"כ הכנסות
1.2	1.2			רווח קבלי מקובל
₪ 81,082,147	₪ 89,792,964			סה"כ עלויות בניה ישירות
₪ 20,567,001	₪ 22,598,943			עלויות בניה עקיפות כולל מימון ללא קרקע וללא מימון קרקע
₪ 18,773,896	₪ 24,227,720			יתרה לקרקע

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

המצב הקודם:

הכנסות:

תחשיב הכנסות מהפריקט:			
חישוב הכנסות:			
שטח שיווק (כולל עיקרי ממ"ד)	12460	ללא ממ"ד	12460
שטח עיקרי	9984	1	9984.26
שטח עיקרי שולי	2476	0.75	1,857
סה"כ ממ"דים	1400	1	-
מרפסות	1566	0.3	470
שטח מחסנים	316	0.4	126
סה"כ שטח אקו'	13,838		12,438
שווי מ"ר בנוי לפני מע"מ			
חניות נוספות לשיווק - עוקבות	5	22,000	110,000
חניות נוספות לשיווק - רגילות	31	34,000	1,054,000
סה"כ הכנסות			153,377,095
			11,000
			137,977,095

הוצאות:

תחשיב עלות בניה ישירה - שטחים בהתאם לתכנית ההגשה			
רכיב			
שטחים עיקריים (כולל ממ"ד כעיקרי)	12460	עלות בניה	58,937,030
ממ"דים	1400	סה"כ עלות	6,622,000
ממ"ד כשטח עיקרי	0	סה"כ עלות	0
מבואות וחדרי מדרגות - באופן יחסי מהיתר הבניה ל-136 יח"ד	1751	עלות בניה	4,376,565
מתקנים עילי - כנ"ל	210	סה"כ עלות	525,000
מתקנים תת"ק - כנ"ל	54	עלות בניה	136,088
חדרי שירות משותפים - כנ"ל	384	סה"כ עלות	959,824
חניה עילית (31 מקומות לפי ההיתר, 25 מ"ר למקום)	775	עלות בניה	271,250
חניה תת קרקעית (138 מקומות לפי ההיתר)	3924	סה"כ עלות	8,829,585
מחסנים תת קרקעי - באופן יחסי מהיתר הבניה ל-136 יח"ד	316	עלות בניה	948,706
מרפסות כשטח עיקרי - נתון בתכנית (112 יח"ד * 14 מ"ר)	1566	עלות בניה	2,192,400
סה"כ	22,841		83,798,447
			77,176,447

עלויות עקיפות			
אגרות בניה (שטח ללא חניה עלית וללא ממ"ד)	20665.7	מ"ר	679,490
חיבור חשמל מגורים	112	יח"ד	448,000
תכנון ויועצים	112	יח"ד	1,680,000
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה	4,189,922
תקורה, ניהול הדס' וכלליות	3%	מעלות בניה ישירה	2,315,293
שיווק ופרסום	3%	מהפדיון בניכי מע"מ	4,601,313
משפטיים	2%	מהפדיון בניכי מע"מ	3,067,542
פרצלציה	112	יח"ד	112,000
סה"כ עלויות עקיפות לפני מימון			17,292,220
			15,992,460

מימון			
סך עלות הקמת דירות יזם לפני רכישת קרקע ולפני הוצאות מימון	3.50%		101,090,667
מימון וערבויות בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפריקט			3,538,173
סה"כ עלות הקמה - עלויות ישירות, עלויות עקיפות ומימון			104,628,841
			96,429,819

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

יתרה לקרקע:

שוי הקרקע:	
עם ממ"ד	ללא ממ"ד
153,377,095 ₪	137,977,095 ₪
1.2	1.2
83,798,447 ₪	77,176,447 ₪
20,830,394 ₪	19,253,372 ₪
23,185,405 ₪	18,551,094 ₪

ההשבחה:

(תחשיב ללא ממ"דים):	18,773,896 ₪
שוי הקרקע מצב קודם (תחשיב ללא ממ"דים):	18,551,094 ₪
ההשבחה, במעוגל:	222,800 ₪

12. עקרונות ושיקולים בהערכה

- 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. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגין.
 - 12.3. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".
 - 12.4. שומה זו הינה בגין בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.
 - 12.5. מיקום הנכס ברחוב רפסודה 1 באשקלון.
 - 12.6. הבאתי בחשבון את המצב התכנוני, נתוני הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו, שטחו, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.
 - 12.7. הובא בחשבון כי מדובר בפרויקט במסגרת מכרז למשתכן.
 - 12.8. הובאו בחשבון נתוני שווי שומות הצדדים נכון למועד הקובע.
 - 12.9. המועד הקובע להערכה זו הינו יום אישור ההקלה בועדה.
 - 12.10. הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בחכירה מהוונת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, גוש 2950 חלקה 51, מגרש 13, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה כולל הקלות, הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	16.04.2019	₪ 222,800	₪ 111,400

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע