שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

31/01/2019
כ״ה בשבט, תשע״ט
תיק: 03.2188.01.19
מס׳ מינוי: 1746-2018
ערר מס׳: תא/85008/17

לכבוד: **ועדת ערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטל השבחה**
מחוז תל-אביב

העוררים: **מזרחי אילן וציון ברזילי ע״י ב״כ עו״ד גיא זוהר**
באמצעות גב׳ מיכל בן אברהם
שמאית העוררים
רח׳ נחל שורק 8, רמת השרון
בדוא״ל: beng65@zahav.net.il

המשיבה: **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ע״י ב״כ עו״ד אוהד אדיר**
באמצעות מר דוד בריל
שמאי המשיבה
רח׳ גולני 97, כפר יונה
בדוא״ל: david@d-brill.co.il

שומה מייעצת

גוש 6979 חלק מחלקה 5 מגרש 1

רח׳ חנוך 24 ו- 26, שכונת התקווה, תל אביב

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ג) 2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה- 1965, מוניתי כשמאית מייעצת לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון בגין מימוש בהיתר בנייה.
בהחלטת הוועדה מיום 03.09.2018, נקבע שיעוד הקרקע למוסדות ציבור, אינו כולל שימוש למגורי סטודנטים במצב קודם. בהתאם לכך, התבקשתי לבחון את המחלוקת השמאית העולה מעמדות הצדדים.
במסגרת הדיון הוצגו בפני המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת, שנערכה ע״י שמאית העוררים גב׳ מיכל בן אברהם, ביום 11.12.2016. לחוות הדעת צורף כתב הערר ונספחים הכוללים את שומות הצדדים, נסח רישום חלקי, הוראות תכניות תא/2215, תא/2215/א/1

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

ותא/3975, י.פ. מס' 5312 מיום 07.07.2004, נוהל מבא"ת משנת 2006 בדבר הנחיות לעריכת הוראות התכנית, פרוטוקול הדיון להפקדת התכנית, עמ' 303 מספרו של פרופ' אהרון נמדר "היטל השבחה", פרק ב' לקווים המנחים לעריכת שומות למבני ציבור. ביום 11.10.2018 התקבלה גם תגובת שמאית העוררים לתגובת שמאי המשיבה מיום 29.05.2018. ביום 13.12.2018 התקבלה תגובת שמאית העוררים למסמכים שהתקבלו בדיון, חוזה רכישת הנכס מיום 03.06.2010 וחוזה, ללא תאריך, שנערך בין הבעלים למכר 25% מהבעלות בנכס.

1.2 חוות דעת, שנערכה ע"י שמאי המשיבה מר דוד בריל, ביום 14.11.2016. ביום 11.11.2018 התקבלה תגובתו מיום 24.05.2018, בצירוף התייחסותו מיום 11.11.2018 לערר ולתגובת שמאית העוררים. במועד הדיון הוגשו ע"י שמאי המשיבה עמודי ההקדמה לתקינה השמאית[1] וכן פרק ב': עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור[2]. בנוסף, הוגשה טבלת מחירי שכירות למעונות סטודנטים במכללה האקדמית ת"א יפו, כפי שהוצגו במכרז 04/2014 בשיטת D.B.O.T למתחם מעונות סטודנטים, מחירי שכירות ממעונות סטודנטים של אוניברסיטת ת"א.

1.3 ביום 03.12.2018 נערך דיון בפני.

1.4 ביום 17.12.2018 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו, ללא השתתפות שמאי הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון בגין מימוש בהיתר בניה.

3. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	- 6979,
חלקי חלקה	- 5,
שטח רשום	- 32,660 מ"ר,
מגרש[3]	- 1,
שטח מגרש[4]	- 563 מ"ר,
כתובת	- רח' חנוך 24 ו- 26, שכונת התקווה, תל אביב-יפו.

4. <u>התאריך הקובע</u>

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתה לתוקף של תכנית תא/3975 ביום 21.08.2013.

---

[1] חלק ראשון וחלק שני מספטמבר 2010
[2] מספטמבר 2009
[3] לפי תכנית 3975
[4] בהתאם לנתוני היתר הבניה המבוקש. בדף המידע שבאתר הועדה הנכס מוגדר כמגרש 2194 בשטח 592.35 מ"ר ושטח לחיוש זכויות של 563 מ"ר

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם בשכונת התקווה שבדרום מזרח העיר תל אביב, באזור התחום בדרך ההגנה בצפון, רח' האצ"ל במזרח, איצטדיון בני יהודה ורח' הלח"י בדרום ונתיבי איילון במערב.

רח' חנוך מהווה רחוב מקומי צר, חד סטרי ממערב למזרח, היוצא מרח' גואל במערב לרח' התקווה במזרח. לאורך הרחוב, ממזרח לרח' חפר ולכיוון רח' התקווה, קיים שוק הכולל דוכנים למכר ירקות פירות וכד'. סביבת הנכס המאופיינת במגורים בבנייה ותיקה בגובה 3-2 קומות, הכוללת בחלקה תוספות בנייה מתקופות שונות וכן בתי כנסת, מרכז קהילתי והסטודיו לאומנות התיאטרון מיסודו של יורם לוינשטיין.

הפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

5.2 תיאור הנכס

הנכס מהווה מבנה משופץ בגובה 4 קומות מעל מרתף, הקיים בתחום מגרש 5 בגו"ח 6979, בשטח 563 מ"ר. המגרש כולל מגרעת בפינה הדרום מזרחית שלו וחזית צפונית באורך 26.95 מ' לרח' חנוך.

במועד הביקור בנכס נמצא שמתבצעות בו עבודות גמר וריהוט, לקראת אכלוסו.

מביקור בתוך המבנה עולה שדירות הסטודנטים המוצעות בו כוללות חדר רחצה מאובזר ברמה טובה, הכולל אסלה, מקלחון וכיור, וכן מטבחון הכולל ארון תחתון משולב בכיור וארון עליון קטן, ללא דלתות. בקומת המרתף קיים מקלט לשימוש רב תכליתי.

הנכס גובל:

מצפון - ברח' חנוך ומעברו במבנה מגורים ותיק צמוד קרקע בגובה 2 קומות,
ממזרח - במבנה מגורים ותיק צמוד קרקע בגובה 2 קומות עם בנייה חלקית על הגג,
מדרום - במבנה מגורים ותיק צמוד קרקע בגובה 2 קומות,
ממערב - במבנה מגורים ותיק צמוד קרקע בגובה 3 קומות.

6. המצב התכנוני

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס[5] הנדון הנן:

תכנית	תיאור	סטטוס	ע.ר/ י.פ.	תאריך
מצב קודם				
R/6	מנדטורית	תוקף	1180	26.03.1942
1658	טרנספורמטורים	תוקף	2163	06.11.1975
1680	בניה על גגות	תוקף	2770	10.12.1981
מ'	שינוי אחוזי בניה, צפיפות וסגירת מרפסות	תוקף	2829	24.06.1982
ע'	מרתפים	תוקף	3275	28.11.1985
מ/1	ביטול סעיף 32	תוקף	3810	01.11.1990
2215	שיקום – שכונת התקווה	תוקף	3988	26.03.1992

[5] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר ארציות ומחוזיות שלא פורטו

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

תכנית	תיאור	סטטוס	ע.ר/ י.פ.	תאריך
ג'	בניה על גגות בתים	תוקף	4208	21.04.1994
מק/2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	תוקף	4540	03.07.1997
מק/2754	הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות	תוקף	4632	29.03.1998
מק/2215/א/1	הגדלת צפיפות – שכונת התקווה	תוקף	4695	05.11.1998
ח'	חניונים	תוקף	5978	16.04.2001
ע/1	מרתפים	תוקף	5167	18.03.2003
3365	מתקנים טכניים – ביתני שמירה ואבטחה	תוקף	5268	27.01.2004
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח	תוקף	5495	16.02.2006
3440	איחוד דירות – הסדרת שטחי ממ"ד וש"ש אחרים	תוקף	5526	10.05.2006
מצב חדש[6]				
3975	חנוך 24 מעונות סטודנטים	תוקף	6640	06.08.2013

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות למימוש המבוקש:

מצב קודם

6.1 תכנית 2215

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ב' (רח' חנוך 26) ובמגרש לבניין ומוסד ציבורי (רח' חנוך 24) בהם יחולו, בין היתר, ההוראות שלהלן:

אזור מגורים ב'

שטח מגרש מינימאלי - 100 מ"ר,

צפיפות - 10 יח"ד לדונם נטו[7],

תכסית קרקע - 50%,

אחוז בניה מרבי - 100%,

מספר קומות - 3 קומות,

גובה[8] - 9 מ',

קווי בניין - צדדי: 0-3 מ', אחורי: 5 מ', חזית: 0-3 מ' לפי תשריט.

אחוזי בניה נוספים

- תמורת איחוד מגרשים יתווספו 15% לאחוזי הבניה.
- תמורת הריסת מבנה ובניה מחדש יתווספו 7.5% לאחוזי הבניה.

שלבי ביצוע התכנית

הזכויות לבניינים שייבנו ראשונים על 25% מהמגרשים המשניים בתוך אותו מגרש ראשי[9], יהיו לפי הקבוע באזור "מגורים ב' מועדפים" בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 100 מ"ר,

[6] לאחר המועד הקובע אושרו בנכס תכניות נוספות של נכללו בתיאור המצב התכנוני בשל העדר רלוונטיות למימוש המבוקש
[7] מס' יח"ד 0.5 ומעלה יעוגל כלפי מטה
[8] לפי סעיף 20 ו' ותרשים ב'
[9] בהתא

צפיפות	- 10 יח״ד לדונם נטו[10],
תכסית קרקע	- 60%,
אחוז בניה מירבי	- 140%,
מספר קומות	- 3 קומות,
גובה[11]	- 9 מ׳,
קווי בניין	- צדדי: 0-3 מ׳, אחורי: 5 מ׳, חזית: 0-3 מ׳ לפי תשריט,
מגרש ראשי	- המגרש הראשי משתרע בין רח׳ גואל במערב עד רח׳ טלמון במזרח, רח׳ טרפון בדרום ורח׳ חנוך בצפון.

<u>דירת מגורים</u>

יחידת דיור ששטחה לא יפחת מ-72 מ״ר, אולם בתנאים מיוחדים הוועדה רשאית לאשר יחידת דיור קטנה יותר.

<u>שיפוץ בתים</u>

לא יוצא היתר בנייה והיתר לשיפוץ, אלא אם מולאו התנאים הבאים:

- תוכן מפה טופוגרפית מצבית חתומה ע״י מודד מוסמך, שתכיל את שטח הבעלות המקורית לפי הרישום, יסומן גבול המגרש המשני ושטחו בחלקים ובמ״ר, יסומן המגרש המשני על רקע המגרש הראשי,
- המפה תאושר ע״י מה״ע,
- יינתן תצהיר ע״י בעל הנכס הקובע את היותו מחזיק כדין במגרש המשני,
- המבקש יצהיר שהיתר הבנייה אינו מקנה לו זכות קניינית והזכויות הקנייניות נשארות בעינן.

בבתים בהם תבוצע הרחבת דירות או שיפוץ, תאשר הועדה המקומית את הרחבת או שיפוץ הבית או חלק ממנו.

<u>עיצוב ארכיטקטוני</u>

התכנית קובעת הוראות עיצוביות לשיפוץ והרחבת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים.

<u>מוסדות ציבור</u>

שטח מגרש מינימאלי	- 100 מ״ר, למעט במוסדות ציבור למטרות חינוך ובריאות שיהיו בהתאם להוראות המשרד הממשלתי הנוגע לדבר,
תכסית קרקע	- 60%,
אחוז בניה מרבי	- 140%,
מספר קומות	- 3 קומות,
גובה[12]	- 9 מ׳,

[10] מס׳ יח״ד 0.5 ומעלה יעוגל כלפי מעלה
[11] לפי סעיף 20 ו׳ ותרשים ב׳
[12] לפי סעיף 20 ו׳ ותרשים ב׳

קווי בניין - צדדי: 3-0 מ', אחורי: 5 מ', חזית: 3-0 מ' לפי תשריט.

<u>תוספת שטחי שירות</u>

בהחלטה מס' 118ב'-5 מיום 25.05.1994, אישרה הועדה המקומית תוספת שטחי שירות בתחום התכנית בהתאם להוראות המפורטות להלן:

מתחת לכניסה הקובעת - בהתאם לתכנית ע'.

מעל הכניסה הקובעת - מרחבים מוגנים, בליטות וגזוזטראות לא מקורות.

6.2 <u>תכנית ג'</u>

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות כמפורט להלן:

<u>גגות שטוחים</u>

תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.

היקף בניה בגגות שטוחים - שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

<u>בנייה בגגות משופעים</u>

שיפוע הגג - לא יקטן מ-40% ולא יעלה על 50%,

גובה - רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס הנמוך ביותר של הקומה שמתחתיו,

מרפסת גג - בשטח שלא יעלה על 40% משטח הגג בחזית אחורית בלבד,

מתקנים טכניים - ישולבו בחלל הגג.

<u>פרגולות</u>

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

6.3 <u>תכנית 2215/א/1</u>

התכנית משנה את הוראות התכנית הראשית בעניין צפיפות וקווי הבניין הצדדיים[13].

[13] בהוראות התכנית צוין כי בהתאם להחלטת וועדה מס' 5, פרוטוקול 118 ב' מיום 25.05.1994, אושרה תוספת שטחי שירות למרתפים עפ"י תכנית ע' לצורכי חניה ובמפלס הכניסה הקובעת ומעליה מרחבים מוגנים, מבנים ומתקנים אחרים לביטחון, בליטות וגזוזטראות ע"פ תקנות התכנון והבניה

צפיפות

הצפיפות תיקבע עפ"י גודל יח"ד ממוצעת שלא יפחת מ- 90 מ"ר (כולל ממ"ד), מלבד במקרים גבוליים בהם זכויות הבנייה במגרש מאפשרות זאת, כאשר הועדה תהיה רשאית לאשר עד 2 יח"ד בשטח שלא יקטן מ- 70 מ"ר (כולל ממ"ד).

קווי בניין

קווי הבניה לצדדים יהיו 3 מ' או 0 מ'. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קווי בניה קטנים מ- 3 מ' אך לא פחות מ- 2 מ' בתנאים.

6.4 תכנית ע/1

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים בכל תחום העיר, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור כמפורט להלן:

מספר קומות
- שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

תכסית
- 80% תכסית ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.

גובה מרתף
- גובה המרתף בקומה עליונה (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ' ובקומות תחתונות על 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה). במידה וגובה חלק מהמרתף גדול מהנ"ל עקב חלל עובר בקומות שמעליו לא יחשב גובה המרתף כחורג מהוראה זו.

תכליות ושימושים

מגורים
- שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי בניינים. לא יותרו מגורים. מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ"ר לכל יח"ד. בבניינים עם יחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי מרתף עליונים לדירות שבקומת הקרקע בתנאים, במרתף יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידות שמעליו.

צמ"ק
- התכליות המותרות במרתף בבתים צמודי קרקע הנן לשטחי שרות כלליים ושטחים נלווים למגורים. בבניינים צמודי קרקע, יותרו בקומה זו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית ותותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל. כניסות למרתף הבולטות מעל פני הקרקע יהיו בתחום קווי הבניין המותרים. כניסות שאינן מקורות ואינן בולטות כלל מעל פני הקרקע תותרנה בתחום המגרש מחוץ לקוי הבניין.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בניני ציבור - בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים לשימוש העיקרי בבניין ובלבד ששטחם לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או יירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום מקרקעין. שטח מרתף המוצמד ליחידה, לא יעלה על השטח העיקרי אליו הוא מוצמד. בקומות המרתף התחתונות יותרו שימושים לשטחי שירות כלליים.

<u>היטל השבחה (סעיף 12 לתכנית)</u>

היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן:

בבתים צמודי קרקע: לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.

ביתר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל תשולם בעת המימוש בפועל.

6.5 <u>היתר בניה מס' 324</u>

בהיתר שניתן ביום 15.06.1961, אושרה תוספת אגף חדש בגובה 3 קומות בשטח 59 מ"ר לבית ספר קיים "תורת משה", בשטח 212.62 מ"ר, סה"כ 271.62 מ"ר.

מתשריט ההיתר עולה שבית הספר הקיים ממוקם ברח' חנוך מס' 24 ואילו התוספת מבוקשת ברח' חנוך מס' 26.

<u>מצב חדש</u>

6.6 <u>תכנית 3975</u>

התכנית מהווה תכנית מפורטת נקודתית, שמטרתה השמשת המבנה הקיים בנכס למעונות סטודנטים[14].

מתשריט התכנית עולה שהנכס מהווה את מגרש 1 בשטח 563 מ"ר, נכלל ביעוד דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור עם זיקת הנאה למעבר בחזית המגרש, בו יחולו ההוראות שלהלן:

שימושים מותרים - מבנים ומוסדות ציבור ובנוסף יותר שימוש למעונות סטודנטים בלבד. יתרת השטח תשמש לפונקציות ציבוריות ושטחי שירות למעונות הסטודנטים,

שטח עיקרי - 764 מ"ר,

שטחי שירות - 119 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 294 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת,

אחוזי בניה כוללים - 161%, מתוכם 140% עיקרי + 21% שירות,

מס' יחידות - 28,

תכסית - 70% בהתאם להוראות סעיף 12 ס"ק 3 בתכנית 2215,

[14] תרשם הערה בדבר היעוד והשימוש עבור מעונות סטודנטים בלבד ואי מכירת יחידות בנפרד

גובה - 9 מ' + גג,

מס' קומות - 3,

קווי בניין[15] - קדמי: 1.2 מ' – 3 מ', צידי ימני: 2 מ', צידי שמאלי: 2.7 מ', אחורי: 2.6 מ',

חיזוק - תנאי למתן היתר בניה יהיה חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה,

חניה - הבנייה בנכס פטורה מחניה.

6.7 <u>היתר בניה מס' 1018-16</u>[16]

בהיתר בניה שניתן ביום 13.02.2017, אושר חיזוק בניין נטוש בגובה 2 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית לפי תמ"א 38, תוספת מרתף, השלמת קומת קרקע לקומה מלאה מכח תכנית 3975, תוספת קומה רביעית מכח תמ"א 38 ושינויים פנימיים לצורך התאמת המבנה ל-35 יחידות למעונות סטודנטים, בשטחים המפורטים להלן:

	שטח עיקרי			שטחי שירות					
מפלס	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	ח. אשפה	מבואות וח"מ	מעברים לכלל הציבור	מרתף	סה"כ	סה"כ הבניין
מרתף				121.40		27.58		15.88	164.86	164.86
קרקע	172.10	59.14	231.24		14.68	24.98	23.77		63.43	294.67
קומה א'	244.79	21.10	265.89			26.23	2.67		28.90	294.79
קומה ב'	250.77	17.06	267.83			23.10	2.67		25.77	293.60
קומה ג'		275.26	275.26				6.66		6.66	281.92
סה"כ	667.66	372.56	1,040.22	121.40	14.68	101.89	35.77	15.88	289.62	1,329.84

ההיתר כולל הקלה לתוספת קומה אחת מכח תמ"א 38.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 בהתאם לנסח מס' 126193, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 29.04.2015, עולה כי חלקה 5 בגוש 6979 בשטח 32,660 מ"ר רשומה על שם בעלים רבים בחלקים שונים וכוללת, בין היתר, את הזכויות שלהלן:

שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעלים	חלק בבעלות
42667/2011/1	21.11.2011	מכר	אילן מזרחי	25/6532
02835/2011/1	24.07.2011		אילן מזרחי	125/32660
			ציון ברזילי	250/32660
סה"כ				500/32660

על החלקה רשומות הערות שונות.

7.2 בחוזה מיום 03.06.2010, נרכשו ע"י העוררים 500/32660 חלקים מהבעלות בחלקה 5 בגוש 6979, המהווים את זכויות הבעלות בנכס, תמורת 2,200,000 ₪.

[15] ככל ויהרס המבנה הקיים, קווי הבניין יהיו בהתאם לקבוע בתכנית 2215

[16] בנכס הוגשו בקשות נוספות להיתר בנייה, שטרם אושרו ואינן מהוות חלק מחוות דעת זו

מתנאי החוזה עולה שפינוי הפולשים הנמצאים בנכס יבוצע ע"י הקונה, באחריותו ועל חשבונו. בנוסף, ממועד חתימת החוזה ועד תשלום מלוא התמורה, מעמד הקונה יהיה כשל שוכר בשכירות חופשית, יחולו עליו כל ההוצאות השוטפות והוא ישלם סך של 2,000 ₪ לחודש כדמי שכירות.

7.3 בהתאם לחוזה ללא תאריך, המבקש רכש 125/32660 חלקים בנכס מבעלים משותף תמורת 580,000 ₪[17].

8. <u>עמדות הצדדים</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 תיאור הנכס והסביבה, המצב התכנוני והמועד הקובע,

8.1.2 שווי מ"ר בנוי למגורים ועלות התאמה למקלט,

8.1.3 שיעור ההיוון 7%.

8.2 <u>הנקודות שבמחלוקת</u>

8.2.1 <u>שמאית העוררים</u>

8.2.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>

שמאית העוררים חלוקה על סכום ההשבחה, למרות הסכמתה לכך שהתכנית משביחה.

לעמדתה, השווי במצב קודם ייקבע לפי יעוד מגורים ב' בשטח 118 מ"ר ברמת שלד ומוסדות ציבור בחלק המערבי עם מבנה בשטח 638 מ"ר.

במצב חדש יעוד הנכס הוא למעונות סטודנטים ושוויו ייקבע בגישת היוון ההכנסות, לפי אומדן צפוי ובקיזוז עלויות התאמה והקמת מקלט.

8.2.1.2 <u>פטור מהיטל השבחה במימוש לפי תמ"א 38</u>

סוגיה זו מהווה הרחבת חזית וסוגיה משפטית שבסמכות ועדת הערר ולא בסמכות שמאי מייעץ.

8.2.1.3 <u>שווי</u>

<u>מצב קודם</u>

שמאית העוררים קובעת שווי בסך 9,400 ₪ למ"ר בנוי מגורים ברמת שלד ו-6,636 ₪ למ"ר בנוי ביעוד מוסדות ציבור, בהתחשב במצב הנכס במועד הקובע, כמפורט להלן:

[17] עסקה זו לא אותרה במערכת מס שבח

שווי מ״ר בנוי	12,995 ₪
הפחתת יזמות ומע״מ שחוקים (1.25)	10,400 ₪
עלויות בניה מופחתות (4,000 ₪ למ״ר)	6,400 ₪
הפחתה בגין מגבלת סחירות	0.7
הפחתה בגין אינטנסיביות השימוש	0.7
שווי מ״ר קרקע ביעוד למוסד ציבורי	3,136 ₪
שווי מ״ר בנוי בנכס בתוספת עלות בניה מופחתת (3,500 ₪[18])	**6,636** ₪
שווי מ״ר קרקע ביעוד מגורים	6,400 ₪
שווי מ״ר קרקע בנכס בתוספת הבנוי ברמת שלד	**9,400** ₪

לעמדתה, התמורה בחוזה הרכישה אינה משקפת שווי שוק משום שבמבנה הקיים בנכס שהו פולשים ומצבו הפיזי היה רעוע, כפי שפורט בחוזה הרכישה. ממידע שנמסר ע״י נציג העוררים, עלות פינוי הפולשים עמדה על כ- 250,000 ₪ והיא תלויה בכח המשא ומתן.

כמו כן אין להסתמך על נתוני ההשוואה משומות מכריעות אליהן מפנה שמאי המשיבה, לנכסים שבחלקם ממוקמים בשכונות סמוכות ובחלקם כוללים דחייה, כגון בשומה המכרעת שנערכה ע״י הגב׳ דורית פריאל ברח׳ רוני.

<u>קווים מנחים</u>

בפרק ב׳ של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי לעריכת שומות למבני ציבור וקרקע המיועדת למבני ציבור, נקבעו התאמות אותן יש להפעיל על הקרקע בלבד ולא כפי שבוצע בשומת המשיבה. כמו כן אין לקבוע מקדמי התאמה החורגים מאלו שנקבעו בתקנות.

הטענה שקווים אלו מנחים ולא מחייבים, אינה רלוונטית מאחר ששמאי המשיבה ציין בשומתו שהוא פועל לפיהם.

<u>מצב חדש</u>

שמאית העוררים קובעת שההכנסה השנתית בשימוש למעונות סטודנטים תעמוד על 691,320 ₪[19], בהתבסס על הנתונים שלהלן:

[18] בהתחשב בהיותו ייחודי וכולל תקרות גבוהות גבוה 3.7 מ׳ במקום 2.6 מק במבנה רגיל ומפתחים גדולים ברוחב כמעט קומה
[19] 70 ₪ למ״ר X 12 חודשים X 823 מ״ר

<u>דמי שכירות במעונות סטודנטים</u>

דמי השכירות למעונות סטודנטים נמוכים מדמי השכירות בדירות מגורים. מנתוני היצע לדמ״ש לחדר בדירה באזור אוניברסיטת ת״א, עולים הפרטים הבאים:

רחוב	מס׳ חדרים בדירה	דמ״ש
ברודצקי	4	₪ 8,500
	2	₪ 4,500
טאגור	3	₪ 5,800

היצע זה משקף דמי שכירות העומדים על כ-70 ₪ למ״ר וכ- 2,000 ₪ לחדר.

בשומות מכריעות, באזורים עם רמת מחירים דומה, נקבעו דמי שכירות בשווי דומה למשל, בשומה מכרעת שנערכה ע״י מר מנחם מלוכנא שקבע 67 ₪ למ״ר[20] וע״י הגב׳ דורית פריאל שקבעה 79 ₪ למ״ר[21].

בהתייחס למכרז שהוצג למעונות סטודנטים במכללה האקדמית ת״א יפו, נטען שדמי השכירות המוצעים הם מכסימאליים וכוללים מע״מ ו-60% מהציון לדירוג ההצעות נקבע להנחה ממחיר זה. שמאי המשיבה לא הציג את תוצאות המכרז, כך שלא ניתן לדעת מה המחיר הזוכה, מה שטח הדירות וכד׳ לצורך השוואה.

לטענת שמאית העוררים, יש לקבוע התאמה למיקום הנכס בשכונת התקווה ולמועד הקובע, מנתוני ההשוואה המפורטים להלן:

גו״ח	כתובת	שטח	שווי	שווי למ״ר
<u>התאמה לזמן</u>				
שכונת התקווה שנת 2013				
6979/10	עבאס אברהם 12	90	₪ 950,000	₪ 10,556
6979/3	התקווה 44	55	₪ 595,000	₪ 10,818
6979/10	התקווה 24	37	₪ 468,000	₪ 12,649
6979/3	התקווה 44	55	₪ 670,000	₪ 12,182
6979/10	חפר 10	50	₪ 650,000	₪ 13,000
ממוצע				**₪ 11,841**
שכונת התקווה שנת 2016				
6979/6	כביר 6	75	₪ 1,020,000	₪ 13,600
6979/10	ורדיאל 21	75	₪ 920,000	₪ 12,267
6979/3	טרפון 55	74	₪ 1,350,000	₪ 18,243
6979/10	ברכיה 7	6	₪ 1,000,000	₪ 16,667
6979/1	גואל 4	60	₪ 1,050,000	₪ 17,500
6979/10	דרך ההגנה 58	47	₪ 700,000	₪ 14,894
ממוצע				**₪ 15,528**
התאמה לזמן במעוגל				**0.76**

[20] ככל הנראה השומה בגו״ח 3072/151,152 - נ.ג.
[21] לא אותרה ולא הוגשה – נ.ג.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

גו״ח	כתובת	שטח	שווי	שווי למ״ר
<u>התאמה למקום</u>				
שכונת התקווה				
6979/5	למואל 21	50	₪ 870,000	₪ 17,400
6979/5	כרמי 14	37	₪ 760,000	₪ 20,541
6979/5	למואל 19	50	₪ 1,000,000	₪ 20,000
6979/10	דורון 3	63	₪ 880,000	₪ 13,968
6979/5	כרמי 14	60	₪ 830,000	₪ 13,833
6979/3	טרפון 52	75	₪ 1,080,000	₪ 14,400
ממוצע				**₪ 16,690**
שכונת רמת אביב				
6772/5	נח 8	53	₪ 2,470,000	₪ 46,604
6771/20	רדינג 31	47	₪ 2,050,000	₪ 43,617
6770/5	נח 14	53	₪ 2,100,000	₪ 46,604
6771/19	שמעוני 11	57	₪ 2,450,000	₪ 43,617
ממוצע				**₪ 45,110**
התאמה למיקום במעוגל				**0.37**

לסיכום הפער בעמדות הצדדים, הוצגה על ידה הטבלה שלהלן:

סיווג	סיכום	בשומת המשיבה		סכום מופחת במקדם 0.28[22]
		שווי	מקדם הפחתה	
מיטה בחדר לשניים	₪ 1,227	₪ 761	0.62	₪ 343
חדר בודד בדירה של שני שותפים	₪ 1,787	₪ 1,189	0.67	₪ 500
חדר בודד בדירה של שלושה שותפים	₪ 1,918	₪ 1,070	0.56	₪ 537

8.2.1.4 <u>עלויות התאמה</u>

שמאית העוררים קובעת בגין עלויות התאמה, הפחתה בסך ₪ 3,000,000, בהתבסס על עלות ההתאמה שנקבעה בשומה מכרעת, שנערכה ע״י מר מנחם מלוכנא בגו״ח 3072/151,152, לפי ₪ 5,167 למ״ר ל- 764 מ״ר, סה״כ ₪ 3,947,000 בתוספת עלות הקמת מקלט בשטח 121 מ״ר בסך ₪ 726,000 לפי עלות של ₪ 6,000 למ״ר ובהתחשב בשומות מכריעות אחרות, כגון זו שנערכה ע״י מר בצלאל קציר ברח׳ תובל 15 ברמת גן, הקובע עלות התאמה בסך ₪ 3,000 למ״ר, סה״כ ₪ 2,292,000[23] לנכס.

לטענתה, בשומת המשיבה עלויות ההתאמה נקבעו על ₪ 30,000 ליח״ד, לעומת ₪ 100,000 בשומה המקורית ותיקון של סעיף זה יביא להפחתה בסך ₪ 560,000[24] בשווי המצב החדש.

[22] 0.37 (התאמה למיקום) × 0.76 (התאמה לזמן)
[23] 764 מ״ר × ₪ 3,000
[24] ₪ 70,000 × 8 יח״ד

8.2.1.5 <u>שיעור היוון</u>

שיעור ההיוון נקבע על 7% בהתאם לשיעור שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ביום 29.01.2013 ע"י מר תמיר שדה, בגו"ח 6532/346 למעונות סטודנטים ברח' סוקולוב בהרצליה ושומה מכרעת שנערכה ביום 29.01.2013 ע"י מר בצלאל קציר לנכס המיועד למעונות סטודנטים בהרצליה.

8.2.1.6 <u>דחייה</u>

שמאית העוררים טוענת, שלהבדיל מנכס למגורים, בו ניתן למכור את הדירות תוך כדי בנייה במעונות סטודנטים יש דחייה לקבלת התמורה עד להשלמת הבנייה, לכן נקבע על ידה מקדם 0.81 בגין זמינות, המשקפת דחייה ל- 3 שנים בשיעור היוון של 7%. לעמדתה, הדחייה צריכה לעמוד על 4 שנים, אולם אז תתאפס ההשבחה, לכן הובאה בחשבון דחייה מינימאלית של 3 שנים. מקדם זה יחול על מלוא שווי הנכס במצב חדש.

8.2.1.7 <u>המתודולוגיה לקביעת ההשבחה</u>

לעמדת שמאית העוררים יש לאמוד את שווי כל הנכס בשני המצבים.

8.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

8.2.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המשיבה קובע שהתכנית משביחה את הנכס במגרש המערבי שיועד במצב קודם למוסדות ציבור ולדיור מיוחד ומוסדות ציבור, למעונות סטודנטים במצב חדש.
במגרש המזרחי, שיעודו שונה ממגורים ב', למוסדות ציבור ולדיור מיוחד ומוסדות ציבור, למעונות סטודנטים במצב חדש, אין השבחה.

לעמדתו, שווי הנכס במצב הקודם, ייקבע למבנה בשטח 638 מ"ר לפי היתר מס' 324, המהווה מבנה נטוש, שאינו מחובר לחשמל.

במצב חדש יעוד הנכס למעונות סטודנטים יקבע בגישת היוון הכנסות, לאחר הפחתת עלויות התאמה ועלויות הקמת מקלט ובהתחשב בהחלטת הוועדה בערר 5491/14 טלי בן סימון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב, הקובעת שמעונות סטודנטים מהווים שימוש מאסיבי שלא ניתן להקימו ללא תכנית המתירה שימוש זה.

8.2.2.2 <u>תמ"א 38</u>

בשומת המשיבה נקבע שזכויות הבנייה מכוח תמ"א 38, לקומה ג' הכוללת 10 יחידות, פטורות מהיטל השבחה, אולם בדיון נטען שיש לכלול אותן בהשבחה משום שאין פטור מתמ"א 38 לבנייה שאינה למגורים. לטענת שמאי המשיבה, סוגיה זו לא נדונה בועדת ערר והפטור לתמ"א ניתן לחלק של המגורים שהינו המגרש המזרחי.

8.2.2.3 שווי

מצב קודם

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 4,000 ₪ למ״ר בנוי ביעוד מוסדות ציבור, בהתחשב במצב הנכס במועד הקובע, ובהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

חוזה רכישת הנכס

הנכס נמכר ביום 03.06.2010 תמורת 2,200,000 ₪, המשקפת 2,900 ₪ למ״ר בנוי, למבנה בשטח 756 מ״ר לפי היתר משנת 1961. עסקה זו מגלמת את כל המגבלות החלות בנכס, לרבות ציפיות היזם לשווי מיטבי.

לטענה שהרוכש שילם את עלות הפינוי השיב כי נתונים אלו לא נתמכו באסמכתאות ולכן אין להביאם בחשבון.

נתוני עסקאות מגו״ח 6979/5

תאריך	שנת בניה	שטח	שווי מכירה	שווי מ״ר בנוי
24.12.2013	1950	34	520,000 ₪	15,294 ₪
17.01.2012	1950	26	387,500 ₪	14,904 ₪
17.01.2012	1950	26	387,500 ₪	14,904 ₪
06.04.2012	1950	45	630,000 ₪	14,000 ₪
30.05.2012	1948	60	825,000 ₪	13,750 ₪
26.03.2014	1960	40	550,000 ₪	13,750 ₪
22.05.2014	1960	25	339,000 ₪	13,560 ₪
11.06.2012	1950	26	350,000 ₪	13,462 ₪
01.04.2014	1950	45	600,000 ₪	13,333 ₪
06.01.2014	1950	50	645,000 ₪	12,900 ₪
07.04.2013	1950	55	700,000 ₪	12,727 ₪
12.08.2013	1960	50	600,000 ₪	12,000 ₪
05.09.2012	1950	40	477,000 ₪	11,925 ₪
31.12.2012	1964	40	475,000 ₪	11,875 ₪
14.06.2012	1950	38	430,000 ₪	11,316 ₪
23.12.2012	1950	41	460,000 ₪	11,220 ₪
21.04.2013	1950	35	350,000 ₪	10,000 ₪
ממוצע				12,995 ₪
הפחתה בגין מגבלת סחירות וגמישות מועטה של שימושים				0.7
הפחתה בגין אינטנסיביות השימוש				0.5
שווי מ״ר בנוי בנכס הנדון				4,548 ₪

<u>קווים מנחים</u>

השווי במצב קודם מבוסס על פרק ב' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי בעניין עריכת שומות למבני ציבור וקרקע המיועדת למבני ציבור. הקווים המנחים מהווים כלי עזר, שמטרתו לסייע לשמאי ומהווה המלצה מקצועית לטכניקה לכימות משתנים וערכים כספיים, או המלצה לשימוש בעקרונות מסוימים.

בביאור מס' 4 בפרק זה נקבע שהוא יחול על נכסים אחרים, שהם במהותם ציבוריים, אך לא בבעלות פרטית. הנכס הנדון הוא ביעוד משולב וכולל בעלות פרטית בנכס מניב, לכן השימוש בקווים המנחים לא היה אחד לאחד.

<u>שווי למגורים</u>

לעמדת שמאי המשיבה השווי שנקבע בשומת העוררים על סך 6,400 ₪, אינו סביר ביחס לשווי שנקבע בשומות מכריעות, לאחר התאמה לזמן, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	כתובת	תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	איתיאל 15	ג/3	18.08.2014	5,000 ₪
דורית פריאל	רוני 11	ג/3	18.08.2014	5,000 ₪
אמנון נזרי	מצובה 7	ג/3	18.08.2014	5,000 ₪
דורית פריאל	נדב 2	ג/3	18.08.2014	5,000 ₪
שושי שרביט שפירא	האקליפטוס 8	ג/3	18.08.2014	5,000 ₪
תמיר שדה	השיטה[25]		28.05.2013	4,500 ₪

<u>שווי הבנייה</u>

עלות הקמת שלד בבנייה קונבנציונאלית חדשה נע בין 1,500 ₪ ל- 2,500 ₪.

ככל שנביא בחשבון ששווי מ"ר מבונה עומד על 4,500 ₪, כפי שנקבע בשומות מכריעות בסביבה ונוסיף עליו את שווי השלד הוותיק בסך 1,850 ₪, נקבל ששווי המבנה בחלק המערבי יעמוד על 2,587,090 ₪, כמפורט להלן:

שווי מ"ר מבונה - 4,500 ₪,

התאמה למבנה ציבור - 0.7 × 0.7 (אינטנסיביות שימוש + מגבלת סחירות),

תוספת שווי השלד - 1,850 ₪,

סה"כ - 4,055 ₪,

שווי חלק מערבי - 2,587,090 ₪ (638 מ"ר × 4,055 ₪).

<u>מצב חדש</u>

שמאי המשיבה קובע שההכנסה השנתית בשימוש למעונות סטודנטים עומדת על 630,730 ₪, בהתבסס על הנתונים שלהלן:

[25] גו"ח 7069/108 ברח' השיטה פ. רח' קהילת ניו יורק

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>ריכוז מחירים להשכרת מיטה בשנת תשע"ו במעונות סמוכים לאוניברסיטת ת"א</u>

שכר דירה לחודש במעונות למיטה בחדר לשניים - 1,227 ₪,

שכר דירה לחודש לחדר בודד בדירה של ארבעה שותפים - 1,787 ₪,

שכר דירה לחודש לדייר בדירת שני חדרים לשני שותפים - 1,918 ₪.

סכומים אלו כוללים שימוש בשירותי האינטרנט והטלוויזיה, המחירים צמודים למדד ואינם כוללים מים, חשמל וארנונה.

<u>מכרז למעונות סטודנטים</u>

בהתאם למכרז משנת 2014 למעונות סטודנטים של המכללה האקדמית ת"א- יפו, ממנו עולה כי שכ"ד ל- 200 מיטות לא יעלה על 1,890 ₪, למיטת יחיד עם מרפסת לא יעלה על 2,100 ₪ ולחדר זוגי לא יעלה על 2,550 ₪.

<u>מעונות אוניברסיטת ת"א</u>

במעונות שנבנו ע"י חברת בינוי ושיכון לאוניברסיטת ת"א, דמי השכירות יעמדו על הערכים שלהלן:

סוג	שטח	דמי שכירות
חדר יחיד	17.8 מ"ר	2,195 ₪
2 שותפים	35.0 מ"ר	1,983 ₪ לדייר
זוגי	34.8 מ"ר	2,979 ₪

<u>היצע למגורים, המתאימים למגורי סטודנטים, מאתר "יד 2"</u>

סוג הנכס	כתובת	דמ"ש לחודש	מס' חדרים	דמ"ש לחדר
דירה	נתן הנביא	3,500 ₪	2	1,750 ₪
דירה	איתיאל	2,100 ₪	1	2,100 ₪
דירה	דורון	3,550 ₪	2	1,775 ₪
דירה	שלמון	4,000 ₪	2	2,000 ₪
דירה	אצ"ל	3,100 ₪	2	1,550 ₪
דירה	דרך ההגנה	3,500 ₪	2	1,750 ₪
דירה	כרמי	3,000 ₪	2	1,500 ₪
דירת גן	נתן	2,950 ₪	2	1,475 ₪
דירה	יקותיאל	3,300 ₪	2	1,650 ₪
דירה	ימין	3,000 ₪	2	1,500 ₪
דירה	דורון	3,250 ₪	2	1,625 ₪
סטודיו/ לופט	דרך ההגנה	3,000 ₪	2	1,500 ₪
דירה	חפר	3,500 ₪	2	1,750 ₪
דירה	סמטת בכיר	2,800 ₪	1.5	1,867 ₪
דירה	עברי	3,500 ₪	2	1,750 ₪
דירה	כביר	2,500 ₪	2	1,250 ₪
דירה	יקותיאל	1,900 ₪	1	1,900 ₪
דירה	רוני	3,000 ₪	2	1,500 ₪
דירה	גואל	3,300 ₪	2	1,650 ₪
גג/ פנטהאוז	הרטוב	3,600 ₪	2	1,800 ₪

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

סוג הנכס	כתובת	דמ״ש לחודש	מס׳ חדרים	דמ״ש לחדר
דירה	מבשר	2,700 ₪	2	1,350 ₪
דירה	חפר	3,000 ₪	2	1,500 ₪
דירה	כביר	3,500 ₪	2	1,750 ₪
דירה	אצ״ל	3,000 ₪	2	1,500 ₪
דירה	קמואל	2,000 ₪	1	2,000 ₪
דירה	קמואל	1,800 ₪	1	1,800 ₪
פרטי/קוטג׳	נתן	3,850 ₪	2	1,925 ₪
ממוצע דמ״ש לחדר				1,684 ₪

שמאי המשיבה קבע שדמי השכירות הראויים לפי הנתונים שלעיל, יעמדו על הערכים שלהלן:

דמ״ש חודשיים למיטה בחדר לשניים במעונות סטודנטים - 761 ₪,

דמ״ש חודשיים לחדר ליחיד בדירה של שני שותפים - 1,189 ₪,

דמ״ש חודשיים בחדר ליחיד בדירה של שלושה שותפים - 1,070 ₪.

בהתאם לכך תעמוד ההכנסה השנתית בנכס, על הערכים שלהלן:

מס׳ דירה	מס׳ דיירים	שכ״ד חודשי ליחיד	דמ״ש שנתיים
קומת קרקע			
3	2	1,189 ₪	28,539.84 ₪
4	2	1,189 ₪	28,539.84 ₪
5	3	1,070 ₪	38,528.78 ₪
6	2	1,189 ₪	28,539.84 ₪
7	2	1,189 ₪	28,539.84 ₪
8	3	1,070 ₪	38,528.78 ₪
סה״כ	14		191,217.00 ₪
קומה א׳			
12	2	1,189 ₪	28,540.00 ₪
2	2	1,189 ₪	28,540.00 ₪
14	3	1,070 ₪	38,529.00 ₪
15	2	1,189 ₪	28,540.00 ₪
16	2	1,189 ₪	28,540.00 ₪
17	3	1,070 ₪	38,528.78 ₪
18	2	1,189 ₪	28,540.00 ₪
סה״כ	16		219,757.00 ₪
קומה ב׳			
22	2	1,189 ₪	28,540.00 ₪
23	2	1,189 ₪	28,540.00 ₪
24	3	1,070 ₪	38,529.00 ₪
25	2	1,189 ₪	28,540.00 ₪
26	2	1,189 ₪	28,540.00 ₪
27	3	1,070 ₪	38,529.00 ₪
28	2	1,189 ₪	28,540.00 ₪
סה״כ	16		219,757.00 ₪
סה״כ בכל הקומות			630,731.00 ₪

8.2.2.4 <u>עלויות התאמה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון סך של 2,000,000 ₪ לעלויות ההתאמה, לפי 100,000 ₪ ליח"ד ל- 20 יח"ד בתוספת עלות בסך 726,000 ₪ להקמת מקלט בשטח 121 מ"ר לפי 6,000 ₪ למ"ר, כפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר מנחם מלוכנא בגו"ח 3072/151,152 בגין התאמת מרכזיית בזק למעונות סטודנטים ברחובות ליום 26.03.2014.

8.2.2.5 <u>שיעור היוון</u>

שיעור ההיוון נקבע על 7% בהתאם לשיעור שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר בצלאל קציר בגו"ח 6532/346, לנכס המיועד למעונות סטודנטים בהרצליה ליום 16.05.2012.

8.2.2.6 <u>דחייה</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם דחייה 0.9 בגין זמינות וסיכון.

8.2.2.7 <u>המתודולוגיה לקביעת ההשבחה</u>

שמאי המשיבה מסכים שיש להביא בחשבון ההשבחה את מלוא השווי של הנכס בשני מצבי התכנון אולם טען שבשינוי הייעוד במגרש המערבי ממגורים ב' לדיור מיוחד ומוסדות ציבור אין השבחה וגם לא פגיעה, לכן הכללתו בשווי אינה משנה את ההשבחה, כמפורט להלן:

<u>מצב קודם</u>

זכויות בניה 140%	210 מ"ר
שטח כלוא בקווי בניין	63 מ"ר
סה"כ ב- 3 ק'	189 מ"ר
סגירת קומת עמודים והפיכתה לשטח עיקרי	59 מ"ר
עיקרי בקומות, לאחר סגירת עמודים	177 מ"ר
חדר יציאה לגג	23 מ"ר
סה"כ	200 מ"א
שווי מ"ר מבונה למגורים	4,500 ₪
שווי זכויות	900,000 ₪
שווי מחוברים במצב שלד	250,000 ₪
סה"כ שווי הנכס	1,150,000 ₪

<u>מצב חדש</u>

מס' דירה	מס' דיירים	שכ"ד חודשי ליחיד	דמ"ש שנתיים
קומת קרקע			
1	2	1,189 ₪	28,536 ₪
2	2	1,189 ₪	28,536 ₪
סה"כ	4		57,072 ₪
קומה א'			

מס' דירה	מס' דיירים	שכ"ד חודשי ליחיד	דמ"ש שנתיים
9	2	761 ₪	18,264 ₪
10	2	761 ₪	18,264 ₪
11	2	761 ₪	18,264 ₪
סה"כ	6		54,792 ₪
קומה ב'			
19	2	761 ₪	18,264 ₪
20	2	761 ₪	18,264 ₪
21	2	761 ₪	18,264 ₪
סה"כ	6		54,792 ₪
סה"כ לכל המבנה לשנה			111,864 ₪
שווי מהוון לפי 7%			1,598,000 ₪
ניכוי עלויות התאמה לפי 30,000 ₪[26] ל- 8 יח"ד			(240,000 ₪)
ניכוי עלויות מקלט בסך 6,000 ₪ ל- 121 מ"ר ובהתחשב בחלק היחסי לפי 8 יח"ד מתוך 28 יח"ד			(207,636 ₪)
סה"כ שווי מצב חדש			1,150,364 ₪

8.2.2.8 סבירות השומה

שווי הנכס במצב הקודם נאמד בשומת העוררים בסך 4,233,800 ₪, לעומת מחיר רכישתו שעמד על כ- 2,200,000 ₪ ואומדן השווי בסך כ-2,550,000 ₪ בשומת המשיבה.

8.2.3 תחשיב

שמאית העוררים		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר בנוי למוסדות ציבור	6,636 ₪	שווי מ"ר בנוי למוסדות ציבור	4,000 ₪
שווי מ"ר בנוי ברמת שלד למגורים	9,400 ₪		
הכנסה שנתית למעונות סטודנטים	691,320 ₪	הכנסה שנתית למעונות סטודנטים	630,730 ₪
מצב קודם			
מוסדות ציבור		מוסדות ציבור	
638 מ"ר × 6,636 ₪ =	4,233,800 ₪	638 מ"ר × 4,000 ₪ =	2,550,000 ₪
מגורים			
118 מ"ר × 9,400 ₪ =	1,109,200 ₪		
סה"כ שווי מצב קודם	5,343,000 ₪		
מצב חדש			
691,320 ₪ ÷ 7% =	9,876,000 ₪	630,730 ₪ ÷ 7% =	9,000,000 ₪
עלויות התאמה	3,000,000 ₪	עלויות התאמה	2,000,000 ₪
דחייה	0.81	הקמת מקלט	726,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	5,570,000 ₪	סה"כ שווי מצב חדש	6,274,000 ₪
השבחה			
השבחה	227,000 ₪	השבחה	3,724,000 ₪
		השבחה בדחייה	3,351,600 ₪
היטל השבחה	113,500 ₪	היטל השבחה	1,675,800 ₪

[26] בהתחשב בהתאמה מיעוד מגורים לסטודנטים בשונה מ- 100,000 ₪ מיעוד מוסדות ציבור לסטודנטים

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965:

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **מימוש זכויות"** במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית..

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. <u>הכרעה</u>

עסקינן במקרקעין הכוללים יעוד קרקע למגורים ובניין ציבורי במצב קודם ויעוד אחיד במצב חדש, לדיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור. בהתאם להחלטת וועדת הערר היעוד הציבורי במצב קודם אינו כולל שימוש למעונות סטודנטים, שהותרו במקרקעין רק במצב החדש, לאחר אישורה של התכנית המפורטת תא/3875.

10.1 <u>**המתודולוגיה לעריכת השומה**</u>

שמאי העוררים ערכה את השומה מטעמה לשני היעודים וכלל המקרקעין בשני המצבים. שמאי המשיבה לא כלל את שווי מגרש המגורים במצב קודם וטען ששינוי ייעודו לא השביח ולא פגע בשווי המקרקעין.

בע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה ואח', מז(2) 402, 410 נקבע:
"במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם את היסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים.

<u>**התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם**</u>".

אמנם פסיקה זו עסקה בתביעת פיצויים לפי סעיף 197, אולם אין זו אלא תמונת מראה לקביעת השווי גם בהיטל השבחה, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאית העוררים בעניין זה.

10.2 <u>פטור לפי תמ"א 38</u>

שומת המשיבה נערכה לתוספת בנייה ב-2 קומות, סה"כ ל-20 יחידות דיור למגורי סטודנטים, ללא קומה ג' שכללה 10 יחידות נוספות, בהנחה שזכויות אלו פטורות מהיטל השבחה בגין תמ"א 38. במועד הדיון נטען שיש להוסיף את ההשבחה בגין קומה זו ולקבוע שהפטור יחול רק בגין מימוש למגורים ולא במגורי סטודנטים. לעמדת שמאית העוררים, סוגיה זו אינה מצויה בסמכות שמאי מכריע ומקומה בדיון בפני וועדת ערר.

העלאת הטענה לחיוב בהיטל השבחה לקומה השלישית בדיון בפני שמאי מכריע, משמעותה תיקון השומה והגדלת סכום ההשבחה הנדרש ע"י הועדה המקומית. העלאת טענה כזו רק בשלב הנוכחי, גם אם יש בה ממש, לוקה בטעם לפגם והיה על המשיבה להעלותה בפני וועדת הערר.

בהעדר שומה מתוקנת של הוועדה ובהתחשב בכך שהסוגיה לקביעת הפטור מהווה סוגיה משפטית, בחנתי את המחלוקת בין הצדדים ל-20 יחידות דיור לסטודנטים בהתאם לשומת המשיבה, כפי שהוגשה ונדונה גם בפני ועדת הערר. ככל שבדיון בוועדת הערר ימצא שלא קיים פטור לתוספת 10 יחידות בקומה ג', שווי הנכס במצב חדש וסכום ההשבחה ישתנו בהתאם.

10.3 <u>שווי מצב קודם</u>

<u>מגורים</u>

שמאית העוררים קובעת את השווי למ"ר מבונה מגורים על 6,400 ₪. שמאי המשיבה אינו אומד את שווי הנכס ביעוד זה בשומתו, אולם בתגובתו טען שהוא עומד על 4,500 ₪ למ"ר מבונה ושווי השלד עומד על 250,000 ₪, משמע, כ-1,400 ₪[27] לבנייה ברמת שלד, סה"כ כ-5,900 ₪.

מעסקאות מכר לדירות חדשות ברח' טרפון 24 עולים הנתונים הבאים:

תאריך	מחיר מוערך	שטח	שווי מ"ר בנוי	קומה
31/05/2013	1,300,000 ₪	91	14,286 ₪	1 מעל קרקע
31/10/2013	1,100,000 ₪	57	19,298 ₪	קרקע
19/12/2014	1,270,000 ₪	64	19,844 ₪	קרקע

מערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות עולים הנתונים שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
תמיר שדה	7069/108-110	השיטה פ .קהילת ניו יורק	28.05.2013	4,500 ₪
שושי שרביט שפירא	7069/33	האקליפטוס 8	29.08.2014	5,000 ₪
משה נדם	6135/31	בועז 13	18.08.2014	3,850 ₪

[27] 177 מ"ר קיים / 250,000 ₪

בהכרעתי לשווי ההשבחה בגין הקלות ברח' טרפון 20, קבעתי שווי בסך 6,500 ₪ למ"ר מבונה ליום 07.02.2018.

ממחירון דקל מחודש יולי 2013 עולה שעלות בנייה למ"ר מגורים בבניינים בגובה 3-4 קומות עומדת על 3,700 ₪ ועל 4,050 ₪ לבניין בגובה 5-8 קומות. בהתאם לכך, קבעתי את השווי למ"ר בנוי שלד ותיק, על כ-1,100 ₪.

לאור מכלול הנתונים שלעיל, קבעתי את השווי למ"ר מבונה בנכס על 4,500 ₪ ואת השווי למ"ר בנוי מגורים ברמת שלד על 5,600 ₪.

<u>שטח המבנה הקיים</u>

בתכנית תא/3795 במצב קודם, שטח הבנייה למגורים עומד על 118 מ"ר[28], לפיכך זהו שטח הבנייה שהובא בחשבון השווי ביעוד זה.

<u>בניין מוסד ציבורי</u>

שמאית העוררים קובעת את השווי למ"ר מבונה ביעוד זה על 3,136 ₪ ועל 6,636 ₪ למ"ר בנוי ברמת שלד.
שמאי המשיבה קובע שווי בסך 4,000 ₪ למ"ר בנוי.

בקווים המנחים כוללים קווים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי, אפריל 2008 – פרק ב' – עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, נקבע שגישת השומה העדיפה להערכת שווי **<u>קרקע</u>** לבנייני ציבור תהיה גישת ההשוואה העקיפה, זאת מאחר שגישת ההשוואה הישירה כמעט ואיננה ישימה לנוכח מיעוט העסקאות בנכסים אלו.

שומת הקרקע בגישה זו תיגזר משווי מ"ר מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה[29] ככל האפשר שעליו יופעלו מקדמי ההתאמה הבאים:

סוג התאמה	שיעור הפחתה		הערות
	מזערי	מירבי	
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	5%	30%	יחושב בכל הסוגים של בנייני ציבור
אינטנסיביות שימוש	0%	30%	מקדם זה יבטא את רמת הפעילות של הנכס לעומת נכס ההשוואה ויתווסף למקדם הראשון (במכפלה).
זכויות בנייה בלתי מנוצלות	0%	50%[30]	יחושב רק לזכויות בנייה עודפות שאינו מנוצלות ויתווסף למכפילים קודמים (במכפלה).

כמו כן נקבע ששיעור ההפחתה המרבי לקרקע למבנה ציבור ביחס למ"ר מבונה בשימוש עסקי/פרטי דומה הוא כ- 50%.

[28] 59 מ"ר לקומה X 2 קומות + קומת עמודים בשטח זהה, שלא נכללת בחישוב הזכויות
[29] בהעדר נתונים לשימוש דומה יוכל השמאי לגזור את השומה על בסיס שווי קרקע לשימוש השכיח בסביבה לפי שיקול דעתו
[30] השמאי יוכל לייחס הפחתה גבוהה מ-50% אם הסיכוי לניצול של זכויות הבנייה העודפות נמוך מאוד

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בספר "שמאות מקרקעין בישראל" – ירמיהו אלוני, פרק 10 – שמאות של נכסי מקרקעין ציבוריים נקבע:
"גורם האי סחירות הנו הפרמטר היחיד המבחין בין קרקע למבני ציבור לבין קרקע רגילה. אלמלא הנסיבות של קרקע למבני ציבור, שלפיהן היא אינה ניתנת למכירה – להחכרה לכל מאן דבעי, הרי שאין כל הבדל בינה לבין קרקע סחירה כלשהי."
ובהמשך נקבע:
"באשר לשוויה הבסיסי של הקרקע, מציעים הקווים המנחים[31] את המתכונת הבאה:
המחיר הבסיסי - קרקע המסווגת לבנייני ציבור תישום בהשוואה למחירים שהושגו עבור קרקעות בסביבה מאותו סוג. בהיעדר נתונים אובייקטים מאותו סוג להשוואה, תישום הקרקע כאילו נועדה למגורים או תעשייה, הכל בהתאם ליעוד הקרקע בסביבה. שומה זו תכונה להלן 'המחיר הבסיסי'. אם הקרקעות בסביבה המיידית מסווגות למסחר, יתעלם השמאי מן השווי הנוסף בשל השימוש המסחרי...

דהיינו: במטרה לפשט, ליעל וליצור אחידות בשומה, מוצע להתייחס לשווי של שימוש מגורים ותעשייה בלבד..."

במחקר דלפי - מדדים להערכת מקרקעין, שפורסם ע"י לשכת שמאי מקרקעין בישראל ביולי 2002- נקבע ששווי קרקע למ"ר שטח בנוי ביעוד לשב"צ ביחס לשווי קרקע למ"ר בנוי באתה סביבה שייעודה מגורים יעמוד בממוצע על 61% - 82%.

לאור האמור לעיל, קבעתי שהשווי למ"ר מבונה למוסד ציבורי יעמוד על 3,150 ₪ לפי מקדם 0.7 משווי מ"ר מבונה מגורים בסביבה והשווי למ"ר בנוי שלד על 4,250 ₪.

<u>שטח המבנה הקיים</u>
בהתאם להיתר מס' 16-1018, שטח הבנייה הכולל הקיים (שב"צ ומגורים) עומד על 667.66 מ"ר ובקיזוז שטח הבנייה בסך 118.00 מ"ר במגורים יעמוד על 549.66 מ"ר בתחום המגרש המיועד לבניין ציבורי. שטח הבנייה המותר בתחום המגרש הציבורי לפי תכנית תא/3795 עומד על 646 מ"ר, משמע, שיתרת הזכויות הבלתי מנוצלות בתחום מגרש זה עומדת על 96.34 מ"ר.

10.4 <u>שווי מצב חדש</u>

שמאי הצדדים מסכימים שיש לאמוד את שווי הנכס במצב חדש לשימוש כמגורי סטודנטים בגישת היוון הכנסות. שמאית העוררים קובעת שהיקף ההכנסות השנתי מדמי שכירות יעמוד על 691,320 ₪ לעומת 630,730 ₪ שקבע שמאי המשיבה לבנייה בתחום השטח לבניין ציבורי במצב קודם. לאחר השלמת השווי בתגובתו, גם לחלק שיועד במצב קודם למגורים, עולה שסך ההכנסה עומדת על 742,594 ₪ לשנה[32], משמע פער של כ-4,300 ₪ לחודש.

[31] לפי ועדת אלמן משנות ה-60 – נ.ג.
[32] 630,730 ₪ + 111,864 ₪

דמי השכירות למ״ר בנוי למעונות סטודנטים בשומת העוררת משקף כ-75 ₪ למ״ר לשטח עיקרי בסך 764.96 מ״ר (ללא קומה ג׳) לעומת כ-81 ₪ בשומת המשיבה.

מנתוני מלגות הדיור של מנהלת הדיור בעיריית ת״א עולה שמחיר דמי השכירות לדירות סטודנטים בשכונת התקווה עומדים על הערכים שלהלן:

כתובת	תאריך סיום חוזה	מס׳ חדרים	סה״כ שותפים	שכ״ד כולל
חפר 26	20/09/2013	1	--	2,000 ₪
כצנלסון בת שבע 4	26/07/2013	1	--	2,000 ₪
האקליפטוס 12	01/10/2013	1	--	2,500 ₪
דרך ההגנה 56	20/03/2013	1	--	2,200 ₪
שמחה 26	31/10/2013	1	--	2,200 ₪
חפר 23	01.11.2013	1	--	1,500 ₪
נתן 30	10/10/2013	1	--	1,900 ₪
אצ״ל 62	09/08/2013	2	2	3,000 ₪
וילון 8	10/09/2013	2	2	3,000 ₪
דרך ההגנה 60	30/09/2013	2	--	1,400 ₪
יחיעם 19	25/10/2013	2	2	3,300 ₪
בת שבע כצנלסון 26	31/12/2012	2	--	3,000 ₪
דוד תדהר 23	01/12/2013	2	2	3,000 ₪
יקותיאל 20	30/08/2012	2	--	2,300 ₪
דעואל 23	15/09/2013	2	2	2,800 ₪
מבשר 59	30/09/2013	2.5	2	2,700 ₪
ורדיאל 5	31/08/2013	3	2	3,200 ₪
דוד תדהר 35	31/08/2013	3	--	3,600 ₪
כביר 22	20.09.2013	3	2	3,000 ₪
אביאסף 27	30/08/2013	3	2	4,200 ₪
שלמון 21	31/10/2013	3	--	3,400 ₪
ורדיאל 5	31/08/2013	3	2	3,200 ₪
ברכיה 3	10/10/2013	3	2	3,300 ₪
פ״ד 2	05/08/2013	3	2	3,500 ₪
שלמון 27	14/08/2013	3	3	4,300 ₪
ברכיה 3	10/10/2013	3	2	3,300 ₪
שבתאי 17	15/12/2013	4	--	1,500 ₪
יקותיאל 7	02.10.2013	4	3	3,500 ₪
יזהר 5	30/09/2013	5		3,200 ₪
נטעים 32	30/11/2013	7	2	5,750 ₪
פ״ד 2	31.07.2013	--	3	6,000 ₪
סמדר 10	22/09/2013	--	2	3,000 ₪
קהילת מקסיקו 13	31/05/2013	--	--	3,000 ₪

מכאן שדמי השכירות בדירות 3-1 חדרים, ללא שותפים עומדים על כ-2,300 ₪ לחודש ולדירות 3-2 חדרים עם שותפים על כ-3,300 ₪.

להלן נתוני השכירות לשנת 2019 במעונות סטודנטים בתל אביב:

מעונות[33]	דירה	כתובת	מס' חדרים	מס' מיטות	דמ"ש חודשיים ליחיד	סה"כ לדירה
מילמן	סטודיו	טאגור 20 ת"א	1	2	₪ 1,161	₪ 2,322
	2 חדרים		2	2	₪ 1,984	₪ 3,968
ברודצקי	סטודיו	ברודצקי 36 ת"א	1	2	₪ 1,040	₪ 2,080
	1.5 חדרים		2	3	₪ 1,199	₪ 3,597
			1	2	₪ 1,206	₪ 2,412
גרונר	סטודיו	דב גרונר 30 ב"ב	1	2	₪ 2,306	₪ 4,612
ברושים	סטודיו	ג'ורג' וייס 20 ת"א	1	1	₪ 2,216	₪ 2,216
	שני שותפים		2	2	₪ 2,002	₪ 4,004
	דירה לזוג		2 + מרפסת	1	₪ 3,558	₪ 3,558
			2	1	₪ 3,008	₪ 3,008
			ממ"ק (2 חדרים)	1	₪ 2,967	₪ 2,967
			סטודיו	1	₪ 2,558	₪ 2,558
			2	1	₪ 3,558	₪ 3,558
	דירה למשפחה		2	1	₪ 3,008	₪ 3,008
			2.5	1	₪ 3,558	₪ 3,558
			3	1	₪ 4,047	₪ 4,047
			ממ"ק (3 חדרים)	1	₪ 3,827	₪ 3,827
	דירה מונגשת		2	2	₪ 2,002	₪ 4,004
אינשטיין	4 שותפים	איינשטיין פינת חיים לבנון ת"א	4	4	₪ 1,874	₪ 7,496
	4 שותפים		2	4	₪ 1,254	₪ 5,016
	5 שותפים		3	5	₪ 1,254	₪ 6,270

להלן דמי השכירות הממוצעים ליחיד במעונות שלעיל, לאחר התאמה בשיעור כ-2% לשנה[34]:

תיאור	דמ"ש חודשיים ליחיד
יחיד בחדר יחיד	₪ 1,950
יחיד בחדר זוגי	₪ 988
יחיד בדירת 2 חדרים	₪ 1,754
יחיד בדירה מרובת שותפים (3+)	₪ 1,228
דירה לזוג	₪ 2,660
דירה למשפחה	₪ 3,177

מנתוני השיווק בנכס[35] עולה כי מוצעות בו **<u>בשלב ראשון</u>** דירות סטודיו בקומת הקרקע תמורת 2,400 ₪ - 2,700 ₪ ובסך 1,500 ₪ - 1,700 ₪ לדירת שותפים[36].

[33] http://www.dorms-tau.co.il/site/index.asp?depart_id=293570
https://www.meonot-shik.co.il/
[34] בהתאם לנתונים שהתקבלו ממעונות ברודצקי
[35] לה לה לנד בשכונת התקווה: מעונות חדשים לסטודנטים למשחק של יורם לוינשטיין- TIME OUT –24.01.2019
[36] מנתוני המכירות בשיחה טלפונית - מותנה בהשכרת הדירה לכל השותפים יחד

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

לאחר התאמה למועד הקובע דמי השכירות הצפויים יעמדו על הערכים שלהלן:

תיאור	דמ"ש חודשיים ליחיד
יחיד בדירת סטודיו	2,200 ₪
יחיד בחדר זוגי- דירת סטודיו	1,100 ₪
יחיד בדירה ל- 2 שותפים או יותר	1,400 ₪

לאור האמור לעיל ועל הצד הזהיר, קבעתי את דמי השכירות הצפויים בהתאם לעמדת שמאי המשיבה, כמפורט להלן:

תיאור	דמ"ש חודשיים ליחיד
יחיד בחדר זוגי- דירת סטודיו	761 ₪
יחיד בדירה ל- 2 שותפים	1,189 ₪
יחיד בדירה ל- 3	1,070 ₪

להלן תמהיל דירות הסטודנטים בהתאם לתשריט ההיתר ודמי השכירות הצפויים, לאחר התאמה למועד הקובע:

קומה	מס' דירה	מס' חדרים	מס' מיטות	דמ"ש ליחיד	דמ"ש חודשיים
קרקע	1	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	2	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	3	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	4	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	5	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	6	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	7	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	8	1	2	761 ₪	1,522 ₪
א'	9	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	10	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	11	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	12	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	13	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	14	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	15	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	16	3	3	1,070 ₪	3,210 ₪
	17	1	2	761 ₪	1,522 ₪
ב'	18	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	19	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	20	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	21	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	22	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	23	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	24	2	2	1,189 ₪	2,378 ₪
	25	3	3	1,070 ₪	3,210 ₪
	26	1	2	761 ₪	1,522 ₪
סה"כ לחודש	26				732,000 ₪

בהתאם לכך, תעמוד ההכנסה השנתית הצפויה בנכס על כ-732,000 ₪ לשנה.

מכאן, ששווי הנכס כבנוי לפי שיעור תשואה של 7%, המוסכם על הצדדים, יעמוד על 10,286,000 ₪.

10.5 <u>עלויות התאמה</u>

שמאי הצדדים מסכימים שיש לקבוע את עלות ההתאמה בהתאם לשומת מלוכנא[37] אולם חלוקים על אופן חישובה. שמאית העוררים סבורה שיש לקבוע אותה לפי העלות למ״ר וסה״כ 3 מיליון ₪, לעומת שמאי המשיבה הסבור שיש לקבוע אותה לפי העלות לחדר וסה״כ 2 מיליון ₪.

מעיון בשומת מלוכנא נמצא שעלות ההתאמה מבוססת על עלות בסך 100,000 ₪ ליחידה, סה״כ 6,100,000 ל-61 יחידות.

ממחירון דקל מחודש יולי 2013 עולה שעלות בנייה למ״ר במעונות סטודנטים במבנה ששטחו כ-2,500 מ״ר תעמוד על כ-6,680 ₪. בהתבסס על עלות זו, קבעתי שעלות הבנייה לתוספת <u>בנייה חדשה</u>, המבוקשת במימוש הנדון, תעמוד על 7,000 ₪.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את הסכמת הצדדים לקביעת עלות התאמה לפי שומת מלוכנא, בגישת שמאית המשיבה לפי עלות התאמה ליחידה. בנוסף לעלות זו, הבאתי בחשבון את עלות הבנייה לשטח הבניה החדש המבוקש בהיתר הנדון, כמפורט להלן:

<u>עלויות בנייה והתאמה בנכס</u>

נושא	מס׳ יח׳ / שטח	עלות למ״ר	סה״כ
עלויות התאמה	26	100,000 ₪	2,600,000 ₪
שווי בנייה חדשה	96.34	7,000 ₪	674,380 ₪
סה״כ עלויות			3,274,380 ₪

לעמדת הצדדים יש להביא בחשבון את עלות הקמת המקלט התת קרקעי בנוסף לעלות המבנה העילי.

מאחר שהמקלט מהווה יחידה כלכלית עצמאית המופרדת ממגורי הסטודנטים וניתן להשכירו לפעילות הסטודנטים או גורמים אחרים בסביבה, דחיתי את הסכמת הצדדים בעניין זה.

10.6 <u>דחיה</u>

שמאית העוררים קובעת דחייה של 3 שנים לקבלת דמי השכירות מקדם 0.81, לעומת 0.9 שקבע שמאי המשיבה.

[37] שימוש חורג למעונות סטודנטים בדרך יבנה 56,58 ברחובות – גו״ח 3072/151,152

מאחר שעסקינן בנכס בנוי שנרכש לצורך התאמתו למגורי סטודנטים קיבלתי חלקית את עמדת שמאי הצדדים וקבעתי מקדם 0.87 לדחייה של שנתיים עד להשלמתו ואכלוסו, בשיעור היוון של 7%.

10.7 תחשיב

מצב קודם

יעוד	שטח בנייה	שווי	סה"כ שווי
מגורים	118.00	₪ 5,600	₪ 660,800
שב"צ	549.66	₪ 4,250	₪ 2,336,055
שב"צ	96.34	₪ 3,150	₪ 303,471
סה"כ	764.00		**₪ 3,300,326**

מצב חדש

שווי הנכס הבנוי	₪ 10,286,000
בקיזוז עלויות התאמה	₪ 3,274,380
יתרת שווי	₪ 7,011,620
שווי בדחייה (0.87)	₪ 6,100,109
סה"כ מצב חדש	₪ 6,100,109

ההשבחה **₪ 2,799,783**

11. חוות הדעת

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות והשיקולים שפורטו, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס ליום 21.08.2013, בגין המימוש המבוקש לפי תכנית תא/3975 בסך 2,799,783 ₪ ואת ההיטל ההשבחה בסך 1,399,892 ₪.

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה