עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

02.02.2022
מספר מינוי: 1616-2021

לכבוד
המבקשת, ביוורהול ישראל בע"מ
באמצעות השמאי
<u>מר בועז הלפרין</u>
בדוא"ל boaz@halperins.net

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב
באמצעות השמאית
<u>גב' אמיליה אשור</u>
בדוא"ל a_emmi@bezeqint.net

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>**
<u>גוש 6134 חלקה 694, דרך דיין משה 56, תל אביב - יפו</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך אישור בקשה להיתר[1].

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1. כתובת: דרך משה דיין 56, תל אביב-יפו.

2.2. גוש: 6134, חלקה: 694. מגרש 21 בתכנית 1767/ג'.

2.3. שטח החלקה (הרשום): 4,410 מ"ר.

2.4. מהות הנכס: חלקה ריקה מבניה, בה מתוכננים לבניה שני בניינים: בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 87 יח"ד ובניין מעונות סטודנטים בן 9 קומות עבור 214 יח"ד.

2.5. הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 31.05.2021 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין, מישל ואמיליה אשור.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, ביוורהול ישראל בע"מ, מיום 31.08.2021 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין, בועז הלפרין וירון מלול.

3.3. מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 13.10.2021 לחוות דעת שמאי המבקשת.

[1] בקשה להיתר 2019-0754 בגינה ניתן היתר בניה 2021-0246.

3.4. שובר תשלום מיום 31.05.2021 המופנה למבקשת ע"ס 22,330,396.78 ₪ (בגין הקלות).

3.5. העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, לנכס גו"ח 6134/694, אשר הופק ביום 16.02.2020.

3.6. התייחסות שמאי המבקשת לפרוטוקול הדיון (הערות שציינו ע"ג המסמך).

3.7. מסמכי השלמה שנשלחו לאחר הדיון:

- תקנון מעונות הסטודנטים (נספח א' לפרוטוקול המבקשת מיום 11.05.2020).
- החלטת ועדת ערר מס' 91-210/11 **בנדהיים יונתן וזקהיים תמר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**.
- החלטת ועדת ערר מס' ים 8-136/10 **רוזנגרטן משה ויעקב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מחוז ירושלים**.
- החלטת ועדת ערר מס' ממר/8041/0718 **שפיר מגורים ובניין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות**.
- דו"ח האפס לפרויקט הנדון (מיום 24.06.2020).
- מסמך מיום 13.02.2018 אשר הופנה ע"י משרד עו"ד עפר טויסטר (מטעם מרשתם-המבקשת שבנדון) לעו"ד הראלה אברהם אוזן – המשנה ליועמ"ש עיריית ת"א בנדון: "משה דיין 56 – מגרש 21 עפ"י תכנית תא/1767/ג".

4. <u>המועד הקובע</u>:

4.1. 13.11.2019 - יום אישור ההקלות.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון ביום 27.10.2021, בהשתתפות שמאי מקרקעין מישל ואמיליה אשור (מטעם המשיבה) ושמאי מקרקעין בועז הלפרין וירון מלול וכן בעלי החברה יובל ודנה קלנסקי (מטעם המבקשת).

5.2. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 03.11.2021 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4. שמאי המבקשת שלחו לאחר הדיון הערותיהם לפרוטוקול ובנוסף שלחו מסמכי השלמה שסוכם לגבי שליחתם בדיון.

5.5. בעת הדיון הודעתי לצדדים כי נערך על ידי ביקור בנכס בתאריך 17.09.2021. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם כי יערך ביקור נוסף בנוכחותם.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס שבנדון מהווה חלקה ריקה מבניה, הממוקמת בשכונת "אורות", מעברה המזרחי של דרך משה דיין בת"א, במקטע שבין הרחובות לה גארדיה מצפון ודרך ההגנה מדרום.

6.2. מדרום לחלקה מרכז ציבורי הכולל בין היתר את מתחם טניס יד אליהו מרכז קהילתי "בית ברבור" ועוד, ממזרח לחלקה גן ציבורי שמעברו ביה"ס אורט סינגלובסקי ומצפון לחלקה גן ציבורי.

6.3. דרך משה דיין מהווה עורק תחבורה ראשי בעיר, המקשר בין דרך השלום מצפון לרחוב חיים בר לב מדרום (ואף ממשיך דרומה יותר).

6.4. סביבת הנכס מאופיינת ברובה במבני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות.

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורה וכו'.

6.6. החלקה הנדונה, מהווה את מגרש 21 עפ"י תב"ע 1767ג', בעלת צורה דמוית טרפז בשטח רשום של 4,410 מ"ר. לחלקה חזית מערבית באורך של כ- 36 מ' לדרך משה דיין ועומק של כ- 123 מ'.

6.7. על החלקה אושרו לבניה שני בנייני מגורים: בניין אחד עבור 87 יח"ד ובניין שני עבור מעונות סטודנטים 214 יח"ד.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק ביום 16.02.2020, לגוש 6134 חלקה 694 עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- **שטח במ"ר**: 4,410 מ"ר.
- **המספרים הישנים של החלקה:** 6134/682.
- **בעלויות:** מדינת ישראל, בשלמות.
- **חכירות**: ע"ש המבקשת, בשלמות. חכירה ראשית, תאריך סיום 20.01.20113. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

<u>תכנית "1767/ג" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4799 בתאריך 29.08.1999</u>:

– <u>מטרות התכנית</u>:

- תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית ע"מ לשפר את המערך האורבני של המתחם המוצע מבחינת השילוב במתחם הקיים.
- לאפשר בנייה ושיווק בשלבים.

- לאפשר מגוון שימושים של מכללות, שגרירויות, מגורים, מסחר ומשרדים עפ"י התאמה לאזור ודרישות השוק העירוני והמטרופוליטני, הכל במסגרת זכויות הבניה המותרות ע"י תכניות תקפות.

כל זאת על ידי:

- שינוי מערך ייעודי קרקע קיימים וקביעת ייעודי קרקע.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח וכן הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.

– החלקה שבנדון מהווה את מגרש מס' 21 ביעוד "אזור מגורים ה מיוחד".

– <u>תכליות ושימושים</u>:

מגורים ומעונות סטודנטים הכוללים שטחים משותפים לשימושים.

<u>זכויות בנייה</u>:

- זכויות הבנייה המרביות לשטחים לשימוש עיקרי מעל פני הכניסה הקובעת לבניין יהיו 230% משטח המגרש.
- זכויות הבנייה המרביות לשטחי שירות, כמוגדר בחוק, מעל פני הכניסה הקובעת לבניין יהיו 45% משטח המגרש.
- זכויות הבנייה המרביות מתחת לפני הכניסה הקובעת לבניין יהיו 100% משטח המגרש וישמשו לשטחי שירות כמוגדר בחוק.

<u>גודל יח"ד</u>:

- גודל יח"ד ממוצע יהיה 60 מ"ר שטח עיקרי.
- גודל יח"ד מירבי יהיה 70 מ"ר שטח עיקרי.

<u>מספר מבנים במגרש</u>: יותרו עד 2 מבנים במגרש.

<u>קווי בניין</u>:

- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה באדום.
- מרווח מינ' בין בניינים יהיה 8 מ'.

<u>תכסית</u>: תכסית בנייה מרבית תהיה 50%.

<u>מס' קומות וגובה הבנייה</u>:

- מספר הקומות המרבי יהיה 6 קומות.
- הגובה המרבי לבניין יהיה 18 מ' מעל פני רצפת קומת כניסה (0.00), עד תקרתו העליונה.

<u>מרתפים</u>:

- תותר קומת מרתף אחת במגרש, בהיקף המגרש.

- הגבהת קומת המרתף מעל פני הכניסה הקובעת תותר בהיקף (קונטור) הבנייה שמעל בלבד.
- הגבהת קומת המרתף מעל פני הכניסה הקובעת בהיקף המגרש במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי גג המרתף יפותח ויגונן כחצר למבנה.
- השימושים במרתף יהיו כמפורט בתקנות לשטחים ומטרות שירות תיקון 31 לחוק התו"ב 1992, ויכללו חניה.
- הוועדה רשאית לאשר שימושים למטרות עיקריות ובלבד שסה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים לא יעלה על המפורט באזורי היעוד השונים.

– הוראות מיוחדות לדיור להשכרה:
  - לפחות 60% מסה"כ יח"ד המותרות לבנייה יהיו למעונות סטודנטים.
  - תנאי להיתר יהיה הבטחת הקמת חברת אחזקה לשביעות רצון מה"ע.
– חניה: מקומות החניה יהיו עפ"י התקן בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לנספח התנועה, הגבוה מביניהם.
– יחס לתכניות תקפות:
  - על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות התקפות. במידה ויתגלה ניגוד בין הוראות התכניות התקפות והוראות תכנית זו, יכריעו הוראות תכנית זו.
  - הוראות תכנית מתאר "ג" על שינוייה יחולו על תכנית זאת רק לנושא בניית מתקנים על הגג.

<u>תכנית "ע-1" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 5167 בתאריך 18.03.2003</u>:

– תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר "ע"-מרתפים.
– הגדרת "קומת מרתף": חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ושמרבית (מעל 50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.
– מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים, כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
– התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומת מרתף אחת). בנוסף ל- 2 קומות המרתף תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע) ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.

- תכסית המרתפים 80% משטח המגרש.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו, לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו, לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לתפקוד הבניין.
- התכנית קובעת כי התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בבנייני מגורים (עם וללא דירות צמודות קרקע) הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים כהגדרתם בפרק 8 בהוראות התכנית וכי התכליות בקומות המרתף התחתונות הינם שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים.
- עפ"י פירוט ההוראות הנוספות בטבלת התכליות המתייחסות לבנייני מגורים עם ו/או ללא דירות צמודות קרקע, לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים, יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבניין, כאשר כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

<u>תכנית "ג-1" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5705 מיום 20.08.2007</u>:

- תכנית מתאר מקומית "גגות תל אביב יפו" המהווה שינוי מס' 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ג" ושינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל-1" על שינוייה.
- מטרת התכנית, בין השאר, לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית "ג", לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.
- התוכנית קובעת כי, בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.
- התכנית מתירה, בהתייחס לבניה על גגות שטוחים, בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, במספר תנאים וביניהם ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
- השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה), תכסית הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים. שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים עפ"י תוכניות מאושרות החלות על הבניין.

- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבנין ולא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.
- כל חדר יציאה לגג ייבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת החזיתות בבנין.
- בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג על פי תכנית זו בבניינים בהן קיימות דירות על הגג. חריגה מהוראת תכנית זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- בבניינים חדשים בלבד, בבניה בו זמנית על הגג, יותר צירוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבנייה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.
- פרגולות הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאי ששטח הפרגולה למבני מגורים יהיה עד 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ' (הגדול מבינהם).

<u>תכנית "תא/5000" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 7407 מיום 22.12.2016</u>:

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית תל אביב יפו.
- התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו. אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

9. <u>רישוי</u>:

9.1. **<u>היתר בניה 21-0246 עפ"י אישור ועדת משנה לתכנון ובניה מיום 13.11.2019</u>:** הקמת שני בניינים: אחד למגורים עבור 87 יח"ד ואחד למעונות סטודנטים עבור 214 יחידות, מעל 2 קומות מרתף משותף עד גבולות המגרש, כמפורט:

2 קומות מרתף משותף עד גבולות המגרש, וכוללים:

- בקומת המרתף העליונה: חניה, מאגרי מים, גנרטורים, חדר טרפו, חדרי תקשורת וחשמל, מחסנים דירתיים ומרתפים המוצמדים לדירות הקרקע.
- בקומת המרתף התחתונה: חניה, מאגרי מים, חדרי חשמל, מחסנים דירתיים.

בניין המגורים מורכב מ- 2 אגפים בני 7 קומות וקומת גג חלקית בכל אחד, הבנויים מעל קומת קרקע משותפת:

- בקומת הקרקע 4 יח"ד, מבואת כניסה, חדרי מדרגות ומעליות ושטחים משותפים לדיירים.

- בקומות 2-7 77 יח"ד : 11 דירות בקומה, בשני אגפים, עם מרפסת לכל דירה.
- בקומת הגג החלקית : 6 יח"ד בקומה (3 בכל אגף) עם מרפסות גג ומצללות.
- על הגג העליון : מערכת סולרית.

סה"כ בבניין 87 יח"ד.

בבניין מעונות סטודנטים בן 8 קומות מעל קומת הקרקע :

- בקומת הקרקע מבואת כניסה, חדר עיון, מועדון סטודנטים, משרדים לניהול המעונות, חדרי שירותים, אחסנה ותפעול, חדרי מדרגות ומעליות, ו- 6 יח' מעונות עם יציאה למרפסת קרקע.
- בקומות 2-9 : 22 יחידות (חדרים), 4 יח' מעונות לזוג, מרפסת משותפת ומרפסות מהחדרים, בכל קומה.
- בקומה 9 בלבד : פרגולה במרפסת המשותפת.
- על הגג : מערכות טכניות.

סה"כ בבניין 214 יח' מעונות.

בחצר: פיתוח שטח, צובר גז, חניה לאופניים

– להלן ההקלות המבוקשות :

- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% סך מספר יחידות הדיור המבוקש 81 במקום 68 המותר עפ"י תכנית כך ששטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
- תוספת 20% לשטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 151(ב)3(1) לחוק התכנון והבנייה.
- הוספת 3 קומות נוספות מעל ל- 6 הקומות המותרות בתב"ע. סך כל מספר הקומות המבוקש הינו 9 קומות כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה[2].
- הגבהת הבניין עד לגובה של 36 מ' ביחס למפלס כניסה קובעת, כולל בנייה על הגג, לעומת 19 מ' המותרים עפ"י התב"ע.
- שינוי גובה קומת חדרי יציאה לגג מ- 3 מ' לפי ג'1 ל- 3.15 מ' נטו.
- ניוד עד 4,410 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים מכח תכנית 1767ג.
- הגדלת שטח מקסימלי ליחידת דיור (מגורים) מ- 70 מ"ר ל- 135 מ"ר עיקרי.
- תוספת 5% משטח המגרש עבור שטחי שירות על קרקעיים לצורך הנגשת בניין המעונות לפי סעיף 151(ב1) לחוק התכנון והבנייה.

[2] ההקלה המבוקשת אושרה כדלקמן : הוספת 2 קומות נוספות מעל 6 הקומות המותרות לבניין המגורים ו- 3 קומות מעל ל- 6 הקומות המותרות לבניין מעונות.

- הקטנת השטח הממוצע ליחידת מעונות מ- 60 מ"ר לתמהיל מגוון עם יחידות הנעות בין 22 מ"ר לכ- 40 מ"ר (סה"כ 214 יחידות מעונות).
- אי התקנת מערכת חימום מים סולארית בבניין המעונות.

הצדדים הציגו את טבלאות השטחים לשני המבנים, מתכנית הבקשה להיתר.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר הכוללת הקלות.

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, הרישוי והמצב המשפטי.

10.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (**רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.10. ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה חוות דעת שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1. ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב-₪
הקלות	13.11.2019	44,483,078	22,241,539	11,530,526	5,765,263

11.2. השבחה בגין ההקלות:

טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טוען כי בהתאם להוראות תכנית תא/1767ג', גודל יח"ד ממוצע 60 מ"ר עיקרי. לפיכך, מספר יחידות (מגורים + מעונות) המותר 169 יח'. לטענתו, מכיוון שהתכנית מתירה עד 40% מיחידות ישמשו למגורים, הרי שניתן להקים במגרש 68 יח"ד למגורים. התכנית מתירה גודל מירבי של 70 מ"ר ליח"ד, יוצא כי מתוך כלל השטחים העיקריים המוקנים בתכנית, ניתן לנצל 4,760 מ"ר עבור מגורים (68 יח"ד X 70 מ"ר). יתרת השטחים העיקרים, קרי 5,383 מ"ר הם למעונות סטודנטים. להלן התפלגות חלוקת הזכויות כפי שטוען שהתקבלה ע"י ב"כ הועדה המקומית:

סוג	מס' יח"ד	סה"כ במ"ר	שטח יח' ממוצע
מגורים (ללא גג)	68	4,760 מ"ר	70.00 מ"ר
מעונות סטודנטים	101	5,383 מ"ר	53.29 מ"ר

שמאי המבקשת טוען כי תוספת השטח מכח ההקלה הכמותית היא 879 מ"ר, בשיעור הנמוך מ- 20% כאמור לעיל (מתוך סך של 4,760 מ"ר מצב קודם), זאת בשונה משומת הועדה לפיה היקף התוספת מהווה 21.5% (4,080 מ"ר / 879 מ"ר). לטענתו, היקף השטח המותר למגורים במצב קודם הינו 4,760 מ"ר ולא 4,080 מ"ר.

- שווי דירות להשכרה עם מגבלת השכרה לסטודנטים: שמאי המבקשת טוען כי מדובר למעשה בפרויקט להשכרה עם מגבלת השכרה לסטודנטים בלבד בעלי אישור לימודים פעיל במוסד אקדמי מוכר. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר משה נדם במתחם אלנבי בירושלים (ג' 30136 ח' 49-47 ו- ג' 30300 ח' 29), בה נערכה "בחינת ערכי שווי למגורים רגיל אל מול השכרה לטווח ארוך" (סעיף 14.2 עמ' 26 ואילך). מסקנתו של מר נדם הייתה כי ***"על כן, אין להקיש משוק המגורים לשוק להשכרה לטווח ארוך, בפרט כאשר קיימים דיי נתונים משוק השכרה לטווח ארוך".*** לטענתו ניתן לראות מהשוואת הערכים, כי היחס בין דירות רגילות לדירות להשכרה הוא 3:1, קרי שווי מ"ר מבונה של דירה להשכרה הוא 1/3 משווי מ"ר מבונה מגורים. טוען כי מכרזי הדיור להשכרה הם עפ"י רוב ל- 20 שנים, ולאחר מכן ניתן למכור את הדירות בשוק החופשי. הליך המכירה בסוף התקופה ודמ"ש המתקבלים לאורך התקופה נהנים מהטבות מס (באמצעות חוק עידוד להשקעות הון - אי קיזוז מע"מ עסקאות, מס חברות בשיעור 11% ומס שבח בשיעור 0, דמ"ש עד תקרה של כ- 7,000 ₪ ליח"ד

פטורים ממס ועוד). לטענתו, הטבות המס הידועות לציבור המשקיעים משפיעות על רכיב שווי הקרקע. הנ"ל להבדיל מהמקרה שבנדון כאשר מגבלת השכירות היא לצמיתות וכי הכללת תמריץ המיסוי אינו קיים ולכן אינו משפיע על רכיב שווי הקרקע. במקרה שבנדון קיימת חובה להשכיר את הדירות לסטודנטים פעילים ברשימת מוסדות מוכרים על ידי המועצה להשכלה גבוהה בלבד – היוצרים למעשה מגבלת שימוש, פנייה לקהל יעד מצומצם יותר, תחלופה שוכרים גבוהה ומנגד הוצ' אחזקה גבוהות. לכן, מתקבל במקרה שבנדון כי שווי למ"ר מבונה עיקרי דירות סטודנטים (בשטח התב"ע) בגבולות 3,000 ₪ המהווים כי 35% משווי קרקע למגורים רגילים. המדובר בתוצאה שהיא על הרף הגבוה והיא תואמת לתוצאות שוק כפי שמשתקפות במכרזים מסוג דירה להשכיר. לצורכי מס, נקבע כי החלק היחסי המיוחס לדירות הסטודנטים 10% (למרות העובדה כי הזכויות היחסיות הן 53%).

- היחס שבין חד' מעונות סטודנטים בשטח של 53 מ"ר לחד' מעונות סטודנטים בשטח של 25 מ"ר: שמאי המבקשת טוען כי כיום אין מוסד אקדמאי הבנוי בסמיכות לנכס וכי מרבית מעונות הסטודנטים הקיימים נמצאים בשטחי מוסד אקדמי ו/או במרחק הליכה קצר ממנו, כך שמהווים חלק אינטגרלי מהמוסד בו לומדים הסטודנטים שבאותם מעונות. בעניינו, מבנה המעונות נבנה בהתבסס על הציפיה כי מכללת "אפקה להנדסה" תעבור למתחם, המבנה נבנה בהתאמה מלאה לסטודנטים. אך כאמור בשלב זה (וגם לא במועד הקובע) אין סיכום מחייב או התקדמות תכנונית כלשהיא ולמעשה מעבר של מוסד אקדמי כלשהו למתחם אינו נראה בעין אם בכלל. לטענתו, יחידות בשטח של כ- 25 מ"ר הן יחידות המותאמות לסטודנטים בודדים אשר מטבע הדברים ירצו לגור בסמוך למוסד הלימוד. דירות גדולות יותר פונות לקהל שונה, רחב יותר זוגות/שותפים/תא משפחתי (שאחד מבני הזוג סטודנט) ו/או סטודנטים בלימודים חלקיים אשר גם עובדים ומחפשים דירה מרווחת יותר. לכן, בשלב זה, ועד שלא יוקם בסמיכות לנכס מוסד אקדמי הרי שחתך המתאים יותר לאזור הוא חתך המבקש דירות גדולות, גם אפיון המכללה שתקום עלול להשפיע על הביקוש לסטודנטים.

שמאי המבקשת טוען כי שומת הועדה מתבססת על ניתוח מחירי שכירות של דירות מגורים בשני מצבי התכנון ומזה גוזרת את היחס בגין יח' מעונות סטודנטים בגדלים שונים, אלא שלטענתו ההשוואה אינה נכונה. קיים הבדל בין השכרת דירה ברמה הבודדת לבין השכרת מעונות כחלק מנכס מניב – השוני הוא בהיקף יח' לשיווק, הוצ' אחזקה גבוהות של המבנה והשטחים הציבוריים, השפעת הקירבה למוסד אקדמי (שכאמור אינו קיים) על הביקוש, הכללת ריהוט מלא כולל מטבח, מיטה זוגית, ספה, שולחנות וכיסאות, וציוד החדרים במכשירי חשמל (מקרר, כיריים, מיקרוגל, טלוויזיה, שידורי טלוויזיה בכבלים ואינטרנט וכיו"ב שירותים הנהוגים במתחמי

השכרה לסטודנטים) ותחזוקת כל אלה ביח' המעונות ושירותים נלווים נוספים.
לחיזוק טיעונו הציג מס' דוגמאות לדמי"ש מעונות בשטחים הרלבנטיים:

<u>אוניברסיטת בר אילן – קמפוס אלקטרה פארק ה- 100:</u>

דירת סטודיו מורחבת 24 מ"ר, 2,690 ₪, (112 ₪ למ"ר).

דירת 3 שותפים 54 מ"ר 1,655 ₪ לשותף X 3 = 4,965 ₪ (92 ₪ למ"ר).

<u>המכללה האקדמית ת"א – קמפוס שיכון ובינוי:</u>

דירה לזוג 26 מ"ר, 2,514 ₪ (97 ₪ למ"ר)

דירת 2 שותפים כ- 50 מ"ר 2,226 ₪ לשותף X 2 = 4,452 ₪ (89 ₪ למ"ר).

<u>מעונות הברושים – אוניברסיטת ת"א:</u>

סטודיו לזוג 24.5 מ"ר, 2,895 ₪ (118 ₪ למ"ר).

דירת משפחה 51.5 מ"ר, 4,122 ₪ (80 ₪ למ"ר).

- שמאי המבקשת טוען כי הניתוח בחוות דעת שמאי המשיבה לוקה בחסר ואינו לוקח בחשבון את הגורמים הבאים:

- יחס המחירים בין דירות בשטח 25 מ"ר ל- 53 מ"ר קטן יותר.
- מעיון במודעות לדירות קטנות ניתן לראות כי חלקן הגדול הינם יחידות עצמאיות כחלק מבית ושכ"ד כולל על פי רוב מרכיבים נוספים (כגון: ארנונה, חשמל, מים, כבלים, אינטרנט וכו').
- עלות הבנייה למ"ר של דירות קטנות ("מיקרו דירות" בנות כ- 24 מ"ר כל אחת), גבוה משמעותית. הואיל וכולל יחס גבוה יותר של המרכיבים היקרים בבנייה (מטבחים, מערכת מיזוג, חימום מים, חד' רטובים, דלתות כניסה, אלומיניום, כלים סניטרים, מספר מעליות וכו'). זאת, בנוסף לעובדה כי נדרשים יותר שטחי שירות (מעברים ומסדרונות) ליצירת גישה לדירות ומדרגות מילוט.
- שיעורי התשואה אשר אולי מתאימים לדירות מגורים יחידות (ברמת הפרט), אך אינם משקפים תשואה מקובלת בנכס עסקי.
- לא הובא בחשבון היקף עלות האחזקה השנתית השוטפת והפרשה לקרן שיפוצים תקופתיים לנכס שכזה.

שמאי המבקשת הציג ניתוח שווי מ"ר מבונה לדירות סטודנטים בשני מצבי התכנון (בהתבסס על שכ"ד המכללה האקדמית ת"א שהכי קרוב במאפיינים):

	דירות 25 מ"ר		דירות 53 מ"ר	
דמי"ש ברוטו כולל דמי ניהול ב- ₪		100.0		85.0
דמי"ש נטו בניכוי דמי ניהול ב- ₪	85%	85.0	90%	76.5
דמי"ש בהתחשב בתפוסה ב- ₪	100%	85.0	90%	68.9
שווי בשיעור היוון 5% ב- ₪		20,400		16,520
ללא מע"מ ב- ₪	0%	אין מע"מ		אין מע"מ
רווח יזמי ב- ₪	15%	17,740	15%	14,370
בנייה ישירה כולל מע"מ ב- ₪		8,000		7,000
עלויות עקיפות ב- ₪ [3]	30%	2,400	30%	2,100
העמסת שטחי ציבור ב- ₪	35%	3,640	25%	2,275
סה"כ עלות בנייה למ"ר נטו ב- ₪		14,040		11,375
שווי מ"ר מבונה ב- ₪		3,700		2,995

- עלות עודפת לחניות הנובעת מתוספת חניות למעונות: שמאי המבקשת טוען כי תקן החניה נקבע לפי מספר חדרי השינה (1 מקום חניה לכל 3 חד' שינה). הציג טבלת מאזן חניה מתכנית התנועה שאושרה ע"י מחלקת התנועה בעת"א כחלק מדרישות ההיתר וטוען כי במצב קודם בו נבנים 101 יחידות בשטח ממוצע של 53 מ"ר, יש צורך ב- 34 מקומות חניה בלבד ואילו תוספת המעונות כרוכה בתוספת 38 מקומות חניה. לטענתו, היכולת להשכיר מקומות חניה במעונות היא מוגבלת וכמובן שגם שכ"ד בגין החניה.
  - שווי חניה נאמד בגבולות:

    350 ₪ למקום לחודש X 12 חד' X 0.8 מתפוסה / 0.05 שיעור היוון = 67,200 ₪.
  - עלות הקמת מקום חניה נאמד בגבולות (ללא רווח יזמי):

    35 מ"ר למקום X 2,600 ₪ X 1.25 מקדם כלליות X 1.17 מע"מ = 133,000 ₪.

    הגרעון למקום חניה כ- 65,800 ₪ וסה"כ לתוספת 38 מקומות חניה 2,500,000 ₪.
- הקלות חופפות (משלימות) וחיוב כפול: שמאי המבקשת טוען כי שמאי המשיבה מחשבים השבחה בגין כל הקלה שנתבקשה בנפרד. לטענתו, צורת חישוב זו עשויה ליצור עיוות ולהביא לתוצאה של השבחה כפולה. לטענתו, אם ניקח מקרה לדוגמא בו מבוקשת תוספת של 1 מ"ר, אך לצורך המימוש נדרשות ההקלות הבאות: הקלה כמותית. הקלה בקו בניין. הקלה בתכסית. שינוי לתמהיל שנקבע בתכנית ועוד... חישוב בגין כל מרכיב בנפרד, ללא הסתכלות כוללת ובחינת שווי בשני מצבי התכנון, יוצר חיוב עודף (שיגיע למעל מ- 100% משווי 1 מ"ר, בדוגמא לעיל), ובהתעלם ממרכיבים המצמצמים את ההשבחה (כגון: הפסד חצר). טוען כי ועדות ערר קבעו, בצדק ובהתאם לחוק, כי את ההשבחה יש לבחון בין שני מצבי התכנון בשלמות. להלן החלטות ועדת ערר כפי שהציג בחוות דעתו:

[3] יש עלויות קבועות פר יח' כגון תכנון, ח. חשמל וכו' ולכן האחוז שונה.

- החלטה מספר 85058/12 **שפיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב**:
"סבורים אנו כי הצדק עם העורר בכל הקשור לכך שאת ההקלות יש לבחון אכן במשותף ולא להפרידן ולבחון את תרומת כל אחת מהן לערך הנכס. דומה כי הפיצול שבו נבחנת כל הקלה בנפרד יש בו משום מלאכותיות".

- החלטה בערר (חי') 8046/16 **ועדה מקומית לתכנון ובנייה פרדס חנה-כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**, נתקבל עקרון דומה.

במסגרת הערר נטען ע"י העוררים: ***"הערכת השווי אינה יכולה להתמצות בפרטים תכנוניים נקודתיים בלבד, רכיב כזה או רכיב אחר של הקרקע ושל המבנה אשר הקמתו עליהם אושרה בהיתר. נדרשת הערכת שווי מלאה של כלל רכיבי המקרקעין כפי שהשתנו בעקבות אישור התכנית, והשוואת שווי זה למצב הקודם במקרקעין, ערב אישורה של התכנית".***

ועדת הערר קבעה: ***"כדי להעריך את התמונה צריך לראותה בשלמותה, ואין די בבחינה מיקרוסקופית של "עין הסערה", אלא נדרשת גם השקפה טלסקופית על היריעה התכנונית כולה".***

שמאי המבקשת טוען כי ההקלה בענייננו היא לתוספת 3 קומות נוספות וחופפת להקלה לניוד שטחי שירות (עובדה זו נלקחה בחשבון בשומת הועדה), ההקלה לתוספת יח"ד (20%) ושטחי בנייה (20%) לשטח הכולל המותר חופפת להקלה לניוד ש"ש וההקלה להקטנת השטח הממוצע ליחידת מעונות בחפיפה להקלה לניוד ש"ש.

– תוספת קומות במגורים: שמאי המבקשת טוען כי מדובר בהקלה ה"משרתת" (משלימה) את ההקלה לתוספת שטח ותוספת יח"ד. חיוב בגין הקלה זו בנפרד מהווה למעשה חיוב כפול. ההקלה הראשית היא תוספת יח"ד ותוספת שטח, כאשר ההקלה לתוספת קומה וגובה הן הקלות המאפשרות את מטרת ההקלה הראשית לתוספת יח"ד ושטח עליה (המטרה העיקרית) נערך חיוב בנפרד. לטענתו, למען הזהירות התייחס להשבחה שהובאה בחשבון בגין "הקפצת" דירות הגג. דירות הגג נהנות מהייחודיות שלהן כדירות בקומה האחרונה עם מרפסת ומספר דירות נמוך יחסית בקומה אך תמחור דירות הגג הוא אבסולוטי ללא קשר לקומה (דהיינו מחיר הפנטהאוז בין אם הוא בקומה 5 או 6 ללא הבדל מחיר כל עוד הפנטהאוז בקומה האחרונה וכל עוד ההבדל אינו מהותי – תוספת של מספר קומות נוספות – מעבר בין בנייה מרקמית למגדל). הדבר בא לידי ביטוי גם בשומת הועדה, מפנה לדוגמא לשומות של הועדה בתכנית הרובעים תא/3729' ב"רחובות הראשיים". ע"פ התכנית במקום בו מותרת בנייה לגובה גבוה יותר מאשר בשאר הרחובות אין השפעה על מקדם שווי למ"ר דירות הגג הזהה לכלל השטחים (הנ"ל תקף גם להחלטות שמאים מכריעים).

- תוספת קומות למעונות: שמאי המבקשת טוען כי שווי המעונות הוא נגזרת של שכ"ד (נכס מניב). בשוק השכירות בדגש על מעונות סטודנטים גובה שכ"ד אינו מושפע מהקומה בה מצוי החדר, ולכן לתוספת הקומות אין השפעה על שווי הנכס.
- הגבהת בניין המגורים: שמאי המבקשת טוען כי התכנון המוצע כולל תוספת של 2 קומות מגורים (מ- 6 קומות ללא קומת גג ל- 8 קומות ללא קומת גג). התכנית קובעת גובה של 18 מ' ל- 6 קומות, מתקבל 3 מ' ממוצע לקומה. יש להביא בחשבון תוספת בהתאם של 6 מ' בגין תוספת 2 הקומות. כך שאת החיוב בגין תוספת הגובה יש לחשב בגין גובה שמעל 24 מ'. לטענתו, התכנית מתירה גובה ברוטו לקומה 3 מ' (18 מ' ל- 6 קומות), מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי קומות המגורים הטיפוסיות הן בגובה ברוטו 3.15 מ' (הציג חתך מתכנית הבקשה להיתר, בקומות טיפוסיות לפיו הגובה ברוטו 3.15 מ'). מפנה לקביעות מקדמי השבחה בהחלטות שמאים מכריעים ומבהיר שהמקדמים הללו הם ביחס לדירות גג בהם ההשפעה של הגובה, ככל שקיימת, היא גבוהה יותר.

גו"ח	שמאי/ת מכריע	מקדם
7321/69+70	דורית פריאל	1% לכל 10 ס"מ
6936/44	עומר סרחאן	5% ל- 44 ס"מ, מתקבל 0.88% לכל 10 ס"מ

לכן, בגין תוספת הגובה של 25 ס"מ יש להביא בחשבון מקדם 1.125% (לתוספת 15 ס"מ לפי מקדם השבחה 0.75% לכל 10 ס"מ).

- ניוד שטחי שירות: שמאי המבקשת טוען כי בנוסף לשטחים שהובאו בחשבון בשומת הועדה יש להביא בחשבון את שטח עובי קירות ממ"ד – 285.02 מ"ר. לטענתו, במערכת בקשה מקוונת שטח הממ"ד מחולק לשטח נטו ושטח "עובי קירות ממ"ד". שני השטחים יחדיו מהווים את הממ"ד.

  שטח שירות יחסי לתוספת שטחי מגורים: 171.92 מ"ר (878.72 מ"ר X 230%/45%), שמאי המבקשת טוען כי הבקשה כוללת תוספת שטח של 878 מ"ר עיקרי לצורך הגדלת מספר יח"ד. לכן, יש להביא בחשבון תוספת שטח שירות לכל הפחות ביחס הקבוע בתכנית (230% עיקרי / 45% שירות = 19.6%). לטענתו, רכיב שווי מ"ר מבונה עיקרי מגלם במחיר השוק את שטחי השירות הנלווים לו, לכן תוספת השירות נלווית לשטח העיקרי עליו נערך חיוב בנפרד.

  שטח שירות לתוספת מעונות הסטודנטים – 847.5 מ"ר (113 דירות נוספת X 7.5 מ"ר) שמאי המבקשת טוען כי במסגרת ההקלות אושרה תוספת של 113 חד' מעונות סטודנטים (ללא תוספת שטח עיקרי). לצורך הגדלת הצפיפות נדרש גם תוספת שטחי שירות (למעברים). לטענתו, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עולה כי שטח מעבר ממוצע במבנה מעונות הסטודנטים בקומות הטיפוסיות כ- 7.5 מ"ר (1,559 מ"ר בקומות 1-8 / 208 חד' בקומות הטיפוסיות). חיוב תוספת הגדלת הצפיפות וחיוב בגין

תוספת שטח השירות הנדרש על מנת ליצור את המעברים הנדרשים, מהווה למעשה חיוב כפול. להלן חישוב השטח לחישוב ההשבחה, כפי שהציג בחוות דעתו:

- שטח שירות על קרקעי מבוקש 5,557.32 מ"ר.
- שטח שירות על-קרקעי לפי תב"ע (1,984.50 מ"ר).
- 5% נגישות (220.50 מ"ר).
- שטח ממ"ד מכח תקנות (כולל עובי קירות) (1,123.08 מ"ר).
- סה"כ שטח מניוד 2,229.24 מ"ר.
- בהפחתת שטח בקומות הנוספות שאושרו בהקלה (מגולם בשווי ההקלה) 943.33 מ"ר.
- בהפחתת שטח יחסי לתוספת שטח עיקרי (מגולם בשווי ההקלה) 171.92 מ"ר.
- בהפחתת שטח לתוספת מעונות סטודנטים (מגולם בשווי ההקלה) 847.50 מ"ר.
- שטח מנויד לחישוב השבחה 266.49 מ"ר.

– הקלה להגבהת קומת חדרי יציאה לגג: שמאי המבקשת טוען כי מקדם לקומת גג 1.2 בהתאם למקדם שנקבע בהחלטות רבות של שמאים מכריעים בתכניות הרובעים וכי הביא בחשבון מקדם שיפור של 1% לכל 10 ס"מ, וסה"כ לתוספת מבוקשת של 15 ס"מ, 1.5% מקדם שיפור.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

הקלה לתוספת שטח ולהגדלת מספר יחידות הדיור (מגורים וסטודנטים):

מצב קודם	מס' יח"ד	סה"כ במ"ר	שטח יח"ד ממוצעת	שווי קרקע למ"ר מבונה ב- ₪	סה"כ ב- ₪
מגורים (ללא גג)	68.00	4,760.00	70.00	10,000	47,600,000
סטודנטים	101.00	5,383.00	53.30	2,990	16,095,170
שווי קודם שטחים עיקריים	**169.00**	**10,143.00**	60.018		**63,695,170**

מצב חדש	מס' יח"ד	סה"כ במ"ר	שטח יח"ד ממוצעת	שווי קרקע למ"ר מבונה ב- ₪	סה"כ ב- ₪
מגורים (ללא גג)	81.00	5,708.91	70.48	10,000	57,089,064
סטודנטים	214.00	5,312.81	24.83	3,700	19,657,402
בהפחת עלות עודפת לחניה					-2,508,000
שווי חדש שטחים עיקריים	**295.00**	**11,021.72**			**74,238,466**
סה"כ השבחה להגדלת מס' יח"ד (מגורים וסטודנטים) + תוספת שטח עיקרי					**10,543,296**

הקלה לתוספת קומות: כאמור לעיל, טוען כי מדובר בהקלה חופפת להקלה (משלימה) לתוספת שטח ויח"ד.

הקלה להגבהת הבניין:

	מס' יח"ד	סה"כ מטרים	שטח יח"ד ממוצעת	שווי קרקע למ"ר מבונה ב- ₪	סה"כ ב- ₪
מגורים (ללא גג)	81	5,708.91	70.48	10,000	57,089,064
סטודנטים	214		0.00	3,700	לא רלבנטי
שווי חדש שטחים עיקריים		**5,708.91**			**57,089,064**
סה"כ השבחה להגבהת הבניין ב- ₪				**1.125%**	**642,252**

הקלה לניוד שטחי שירות:

סה"כ שטח מנוייד לחישוב השבחה (מ"ר)	**266.48**
מקדם השבחה	15%
שווי ממוצע לשימושים השונים (*)	₪6,280.00
השבחה לניוד שטחי שירות	**₪251,027**

(*) לפי שווי מצב קודם לעיל 63,695,170 ₪ /10,143 מ"ר.

הגבהת גובה קומת חדרי גג:

שטח עיקרי מבוקש קומת חדרי גג	521.94
מקדם שווי	1.20
מקדם השבחה	1.50%
שווי מ"ר מבונה	₪10,000
השבחה להגבהת קומת הגג	**₪93,950**

סיכום:

סה"כ השבחה להגדלת מס' יח"ד (מגורים וסטודנטים) + תוספת שטח עיקרי	10,543,296 ₪
סה"כ השבחה לתוספת קומות	כלול בהשבחה לעיל
סה"כ השבחה להגבהת הבניין	₪642,252
השבחה לניוד שטחי שירות	₪251,027
השבחה להגבהת קומת הגג	₪93,950
סה"כ השבחה	**₪11,530,526**

– להלן עיקר טיעוני שמאי המבקשת/הבעלים, בדיון שנערך בהשתתפות הצדדים:

- בהתייחס לחלוקת הזכויות במצב הקודם: טוענים כי האמור בחוות דעתם אינו עומד בסתירה עם הוראות התכנית. שטח ממוצע 60 מ"ר ליחידה נשמר וכך גם גודל מירבי של 70 מ"ר נשמר, דהיינו נשמרת עמידה בכל תנאי התכנית. לטענתם, קיים מכתב פניה של המבקשת (ע"י ב"כ משרד עו"ד עופר טויסטר) לעו"ד הראלה אברהם אוזן (המשנה ליועמ"ש עיריית ת"א)[4] בו מוסבר בסעיפים 12-15 את מה שהם טוענים ובמכתב התגובה של גב' אוזן מיום 30.08.2018 (מופיע בפרוטוקול ועדת המשנה שדנה בבקשה) מצוין בסעיף 1.2 ***"כפי שנבחן בישיבה שקיימנו אנו מאשרים את החישוב בסעיפים 12-15 במכתב שבסימוכין".*** בנוסף, מפנים לפרוטוקול הועדה בו מוצגת טבלת ההתאמה בין המותר עפ"י התב"ע למוצע וטוענים כי ניתן לראות שטבלה זו תואמת את החלוקה שצוינה בחוות דעתם. בנוסף, טוענים כי בפרוטוקול הועדה מפורטים היקף הזכויות המותרות: 5,294

[4] השאירו בסוף הדיון עותקים קשיחים לעיוני ולעיונם של שמאי המשיבה.

מ"ר אשר לפי טיעונם, מהווים חיבור של 4,760 מ"ר למגורים + ג'1. השטחים להם טוענים שמאי המשיבה לא מביאים לאותם 5,294 מ"ר. תכנית ג'1 מתירה תוספת של 530-540 מ"ר אשר בתוספת של 4,080 מ"ר לשיטת המשיבה, אינם מביאים לאותם 5,294 מ"ר. מעבר לכך, יש תוספת של 879 מ"ר מכח "הוראת כחלון" לפי סעיף 151 (ב3) לחוק התו"ב. לשיטת שמאי המשיבה 20% מ- 4,080 מ"ר להם הם טוענים, זה רק 816 מ"ר אז גם בהיבט זה, תוספת השטח לא מסתדרת עם חישובי השטחים של שמאי המשיבה.

- בהתייחס למעונות סטודנטים: טוענים כי גישת ההשוואה היא הטובה ביותר, אבל אין עסקאות השוואה טובות לקרקע למעונות סטודנטים ולכן במקרה זה יש לעבור לגישת החילוץ. לטענתם, פרק ו' לקוים המנחים מדבר על קביעת דמ"ש למוצר הסופי, לא לערכי הקרקע. בפרק כ"ח לקוים המנחים יש פרק מיוחד שמתייחס לקרקע למגורים ובו כתוב שיש לנקוט בגישת החילוץ. יתרה מזאת, אין מקום להשוות בין מקבצי מגורים, למעונות סטודנטים. יש הבדלים מהותיים בין השניים, במקבץ דיור הנכסים בסופו של דבר ניתנים למכירה.
במקבץ דיור למשכיר (המדינה) אין אלטרנטיבות אחרות לשכן זכאים בעוד שלמעונות סטודנטים למשכיר (הסטודנטים) יש חלופות אחרות, במעונות תחלופה גבוהה ונידרש קרן שיפוצים להחלפת שוכרים בתדירות גבוהה, השכירות גם כוללת ריהוט מלא, פה ההסתכלות שונה. כמו כן דירה להשכיר פועלת תחת חוק עידוד להשקעות הון – הטבות במס (שיעור מס הכנסה מופחת 11% בלבד, אי קיזוז מע"מ עסקאות במכר, פחת מואץ 20% בשנה, פטור משתולם מס לדירה גבוה של כ- 7500 ₪ ליח"ד ועוד.
- בהתייחס ליחס בין שווי דירות סטודנטים בשטח 53 מ"ר לשווי דירות סטודנטים בשטח 25 מ"ר: טוענים כי אורט סינגלובסקי אינו מוסד אקדמי מוכר ע"י המל"ג. ככל שההתייחסות במצב קודם היא שהדירות בשטח 60 מ"ר ולא 53 מ"ר כטענתם, יש להביא בחשבון שעלות הבניה יותר קטנה. עלות בניה של 7,000 ₪ למ"ר מתאימה לשטח דירות של 53 מ"ר. אם שטח הדירות המובא בחשבון הוא 60 מ"ר צריך להתאים את עלות הבניה. לטענתם, דמ"ש שהביאו בחשבון מתאים למיקום ודי תואם לאקדמית ת"א.
- בהתייחס להקמת חניות תת"ק: טוענים כי במצב קודם לא היה צריך חניות תת"ק והתכנית מתירה חניה עילית. הדבר מצוין גם במכתב הנ"ל של גב' אוזן. במצב קודם לפחות 60 מ"ח יכלו להיות בחניה עילית בהתאם לתקן. בגילום שווי חניות בעסקאות צריך להקפיד שעסקאות ההשוואה מתייחסות לאותו תקן חניה.

- בהתייחס להקלות: טוענים כי לא טענו שכל החיוב בהקלות הוא בכפל. שכ"ד למעונות סטודנטים זהה בלי שום קשר לקומה, לכן אין מה להשוות למגורים. לטענתם, הגבהת הקומות במעונות לא מוסיפה לשכ"ד, ההיפך הוא הנכון, מייצרות עלויות נוספות. הדבר נעשה רק כדי ליצור קו גובה אחד בין המבנים. זה למעשה צורך אדריכלי.
- בהתייחס לממד"יים[5]: טוענים כי לפי הגרמשוקה שטח הממ"דים שצריך לקזז הוא 1,123 מ"ר. זה שטח נטו ממ"דים 9 מ"ר + עובי קירות וזה המרכיב שצריך לזכות בגינו. לחיזוק טיעונם מפנים לחוק ההתגוננות האזרחית סעיף 197א'.
  - טוענים שאם מוסיפים 879 מ"ר צריך לקבל עליהם ש"ש נלווים. לכן, בהכפלה בערכי השווי צריך לבדוק אם הם מגלמים את שטחי השירות הנלווים או לא. צריך להקפיד שההכפלה מבוצעת בערכי השווי הנכונים.
- דו"ח אפס: טוענים כי אין להם בעיה לחשוף את הדו"ח 0 אולם הם מבקשים שהדו"ח לא יודלף לצרכים שאינם במינוי זה ושלא יחשפו נתונים מתוך הדו"ח בהחלטת השמאי המכריע. סוכם שבתנאים אלה יצרפו את הדו"ח והוא ישלח במייל לאחר הדיון והוא אכן נשלח על ידם לאחר הדיון.
- הציגו שורות תחתונות מהדו"ח ביחס לנתונים המקבילים בשומת הועדה.
- טוענים כי במבחן השוק ערכי קרקע שמיועדים להשכרה נמוכים משמעותית מערכי קרקע של נכסים שמיועדים למכירה. לטענתם, דירה להשכיר היא גם מוצר שונה, אבל הוא יותר קרוב להשוואה למקרה שלנו לעומת השוואה לדירות מגורים רגילות, כפי שנעשה ע"י שמאי המשיבה. יחס של 30%-40% למגורים זו התוצאה של השוק.
- טוענים כי סטנדרט הבניה במעונות סטודנטים דווקא גבוה כי אם ישימו דברים בסיסיים ופשוטים, יצטרכו לתחזק את זה לאחר מכן לאורך שנים. במקרה הזה הזול הוא היקר ולכן מלכתחילה סטנדרט הבניה גבוה. לטענתם עלות הבניה כוללת אבזור מלא של הדירה והדבר כלול בדמ"ש.
- לאחר הדיון במסמך הערותיהם לפרוטוקול, הציגו את השטח המוגדר במרתף כמגורים (מסומן בגרמשוקה במספרים 1635 ו- 1636) ואת מיקום השטח בחישוב השטחים ובתכנית הקומה. לפיכך לטענתם מדובר במרתף ע'-1.

[5] שמאית המשיבה טענה כי בחוות דעתה יש לתקן את הקיזוז בגין הממ"דים לפי שטח של 972 מ"ר (לפי 12 מ"ר לדירה). מעבר לשטח זה של 12 מ"ר ליחידה, אין לבצע קיזוז.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוענים כי החיוב בהיטל השבחה בחוות דעתם כולל רק היטל השבחה בגין הקלות בניה ולא בגין תכנית תא/5000. זאת, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה (ספר החוקים 2733, 18.07.2018).
- שמאי המשיבה טוענים כי לא ניתן היה במצב קודם להקים במצב הקודם מעונות סטודנטים בשטח ממוצע של 53.30 מ"ר עיקרי. לחיזוק טיעונם הציגו את חלוקת הזכויות במצב קודם המצויה במחלוקת בינם לבין המבקשת. לטענתם במצב קודם כל יחידת דיור חושבה לפי שטח של 60 מ"ר עיקרי, דהיינו יכלו להיבנות 68 יחידות מגורים (סה"כ 4,080 מ"ר עיקרי) ו- 101 יחידות מעונות לסטודנטים (סה"כ 6,063 מ"ר עיקרי). לחיזוק טיעונם מפנים להוראות תכנית 1767/ג' בה מצוין שגודל יח"ד ממוצע יהיה 60 מ"ר עיקרי ולשני מסמכים נוספים: הראשון של עו"ד הראלה אוזן, ב"כ הועדה המקומית מיום 30.08.2018 (המסמך מהווה חלק מפרוטוקול הועדה לאישור הבקשה הנדונה) וציטטו ממנו מסעיף 4 שעניינו "**פיצול יחידות מעונות הסטודנטים**". המסמך השני, פרוטוקול הועדה המקומית שדנה בבקשה, ממנו ציטטו מהפרק העוסק ב"**צפיפות והשטח המותר לבניה**". שמאי המשיבה טוענים כי מהמסמכים הללו עולה שפרשנות הועדה המקומית לתב"ע היא כי תותרנה 169 יח"ד. 60% מהן =101 יחידות סטודנטים ו- 68 יחידות מגורים. שטח ממוצע ליחידת מגורי סטודנטים - 60 מ"ר ושטח ממוצע ליחידת מגורים רגילה - 60 מ"ר. לטענתם גם מנוסח פרסום ההקלה ניתן ללמוד מה היה מותר לבנות במצב קודם. ציטטו מנוסח ההקלה לפיה מבוקשת: ***"הקטנת השטח הממוצע ליחידת מעונות מ-60 מ"ר לתמהיל מגוון עם יחידות הנעות בין 22 מ"ר לכ-40 מ"ר (סה"כ 214 יחידות מעונות)".*** טוענים כי ככל שהמבקשים היו סבורים שנוסח פרסום ההקלה אינו נכון, היה עליהם לפנות לועדת ערר. מאחר ואנו מצויים בהליך מול שמאי מכריע עלינו לחשב את ההשבחה לגופו של עניין לפי נוסח ההקלה כפי שאושרה.
- ערכי שווי ושיעור שווי מעונות ממגורים בסביבה: שמאי המשיבה טוענים כי בהתחשב בעסקאות השוואה שפורטו להלן והחלטות שמאים מכריעים, בשימושים הסביבתיים, במגבלות הניהול הנדרשות, בבעלות האחידה, בתחלופת שוכרים גבוהה ביחס למגורים, פחת פיזי, שיעור היוון ביחס למגורים וכו', מקדם שווי למגורי סטודנטים הוא בשיעור של 70% משווי מגורים בסביבה.

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבת הנכס כפי שהציגו בחוות דעתם:

להלן פירוט מחירי מכירה לדירות בבניינים חדשים (מתוך מערכת מס שבח):										
תאריך עיסקה	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**		**שטח ברוטו**	**קומה**	**בניה**	**מחיר מכירה**	**מחיר למ"ר**	**קרקע מבונה** *
17.1.2019	7423	4	משה דיין	34	78	3/11	2019	2,123,000 ₪	27,218 ₪	
25.02.2019	7423	4	משה דיין	34	72	2/11	2019	2,036,000 ₪	28,278 ₪	
26.02.2019	7423	4	משה דיין	34	75	5/11	2019	2,091,000 ₪	27,880 ₪	
28.03.2019	7423	4	משה דיין	34	71	6/11	2019	2,063,000 ₪	29,056 ₪	
14.04.2019	7423	4	משה דיין	34	74	1/11	2019	2,061,500 ₪	27,858 ₪	
04.06.2019	7423	4	משה דיין	34	78	3/11	2019	2,000,000 ₪	25,641 ₪	
04.06.2019	7423	4	משה דיין	34	74	3/11	2019	2,000,000 ₪	27,027 ₪	
11.07.2019	7423	4	משה דיין	34	76	2/11	2019	2,032,000 ₪	26,737 ₪	
11.07.2019	7423	4	משה דיין	34	71	5/11	2019	2,044,000 ₪	28,789 ₪	
13.02.2020	7423	4	משה דיין	34	71	1/11	2019	1,965,000 ₪	27,676 ₪	
שווי מ"ר ממוצע לדירות 3 חד' ברח' משה דיין									**27,616** ₪	**10,670** ₪
15.12.2019	6134	615	נגבה	11	69	7/7	2020	2,000,000 ₪	28,986 ₪	
30.06.2019	6134	615	נגבה	11	69	7/7	2017	2,370,000 ₪	34,348 ₪	
19.01.2020	6134	615	נגבה	11	69	7/7	2020	2,520,000 ₪	36,522 ₪	
26.01.2020	6134	335	פרזון	19	69	5/7	2020	2,226,872 ₪	32,274 ₪	
26.01.2020	6134	335	פרזון	19	69	2/7	2020	2,084,872 ₪	30,216 ₪	
27.01.2020	6134	335	פרזון	19	69	4/7	2020	2,239,836 ₪	32,461 ₪	
13.02.2020	6134	335	פרזון	19	69	2/7	2020	2,084,872 ₪	30,216 ₪	
16.02.2020	6134	335	פרזון	19	69	1/7	2020	2,085,872 ₪	30,230 ₪	
שווי מ"ר ממוצע לדירות 3 חד' בפרוייקט תמ"א ברח' פרזון/נגבה									**31,906** ₪	**13,725** ₪
04.07.2019	6134	77	מונאש	1	71	8/13	2020	2,755,000 ₪	38,803 ₪	
09.07.2019	6134	77	מונאש	1	71	8/13	2020	2,400,000 ₪	33,803 ₪	
08.04.2019	6134	77	מונאש	1	65	4/13	2020	2,112,581 ₪	32,501 ₪	
11.04.2019	6134	77	מונאש	1	70	2/13	2020	2,289,319 ₪	32,705 ₪	
01.05.2019	6134	77	מונאש	1	76	2/13	2020	2,273,000 ₪	29,908 ₪	
27.05.2019	6134	77	מונאש	1	70	1/13	2020	2,248,000 ₪	32,114 ₪	
30.05.2019	6134	77	מונאש	1	76	4/13	2020	2,334,742 ₪	30,720 ₪	
17.06.2019	6134	77	מונאש	1	71	6/13	2020	2,525,560 ₪	35,571 ₪	
14.02.2019	6134	77	מונאש	1	65	3/13	2020	2,158,000 ₪	33,200 ₪	
20.02.2019	6134	77	מונאש	1	70	3/13	2020	2,300,000 ₪	32,857 ₪	
07.03.2019	6134	77	מונאש	1	65	1/13	2020	2,053,871 ₪	31,598 ₪	
13.03.2019	6134	77	מונאש	1	65	2/13	2020	2,073,441 ₪	31,899 ₪	
13.03.2019	6134	77	מונאש	1	76	1/13	2020	2,440,000 ₪	32,105 ₪	
18.03.2019	6134	77	מונאש	1	70	4/13	2020	2,257,000 ₪	32,243 ₪	
20.03.2019	6134	77	מונאש	1	70	7/13	2020	2,317,088 ₪	33,101 ₪	
20.03.2019	6134	77	מונאש	1	70	5/13	2020	2,277,948 ₪	32,542 ₪	
20.03.2019	6134	77	מונאש	1	70	6/13	2020	2,297,518 ₪	32,822 ₪	
31.03.2019	6134	77	מונאש	1	76	3/13	2020	2,407,000 ₪	31,671 ₪	
שווי מ"ר ממוצע לדירות 3 חד' בפרוייקט ברח' מונאש									**32,787** ₪	**14,352** ₪
08.04.2019	6134	77	מונאש	1	50	6/13	2020	1,812,182 ₪	36,244 ₪	
23.04.2019	6134	77	מונאש	1	50	3/13	2020	1,792,000 ₪	35,840 ₪	
30.05.2019	6134	77	מונאש	1	50	2/13	2020	1,875,000 ₪	37,500 ₪	
27.05.2019	6134	77	מונאש	1	50	1/13	2020	1,752,000 ₪	35,040 ₪	
18.03.2019	6134	77	מונאש	1	50	4/13	2020	1,876,380 ₪	37,528 ₪	
17.06.2019	6134	77	מונאש	1	51	2/13	2020	1,909,620 ₪	37,444 ₪	
שווי מ"ר ממוצע לדירות "קטנות" ברח' מונאש									**36,599** ₪	**17,068** ₪
*	17% מע"מ, 20% יזמות, 9,000 ₪ עלות בניה									

להלן החלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים, כפי שהציגו בחוות דעתם:

- החלטתו של מר אייל יצחקי בגו"ח 7423/44, רחוב משה דיין 34, מועד קובע 30.08.2016, בה נקבע שווי מר"מ עיקרי למגורים 9,000 ₪.
- החלטתו של מר אייל יצחקי בגו"ח 6134/666,502, רחוב מונאש 1, מועד קובע 15.11.2017, בה נקבע שווי מר"מ עיקרי למגורים 10,650 ₪.
- החלטתו של מר אלי כהן בגו"ח 6134/335,336, רחוב פרזון 19-21, מועד קובע 23.12.2018, בה נקבע שווי מר"מ עיקרי למגורים 9,300 ₪.

בנוסף, מפנים להלן למקדמי שווי לדירות סטודנטים כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים ובחוות דעת המהווה שומת מקרקעין מקיפה:

- בהחלטה שנערכה ע"י השמאית המכריעה, גב' גבע בלטר ביום 31.10.2019 בגו"ח 6630/625, הוערך שווי מ"ר מבונה מעונות סטודנטים בשיעור של 80% משווי מ"ר מבונה מגורים בסביבה. הובאה בחשבון הפחתה של 5% נוספים בגין מגבלות בעלות וניהול.
- בהחלטה שנערכה ע"י השמאי המכריע, ד"ר גד נתן ביום 05.12.2016 בגו"ח 7000/182-185 הוערך שווי מ"ר מבונה ליחידות סטודנטים בשיעור של 70% משווי מ"ר מבונה מגורים בסביבה.
- בשומת מקרקעין מקיפה (תקן 17.1), שנערכה ע"י השמאי מר זאב כהן ביום 20.05.2020 עבור חברת רמת אופיס בע"מ בגו"ח 6130/335, הוערך שווי קרקע למעונות סטודנטים במקדם 90% משווי מגורים.

שמאי המשיבה טוענים כי הדרך השמאית הנכונה להערכת שווי קרקע למגורי סטודנטים היא כקרקע למגורים בהפחתה בגין מגבלת השימוש, זאת כפי שנקבע בפרק ו' לקווים המנחים "**שומת דמי השכירות הראויים למקבצי דיור**" מדצמבר 2008 וכפי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים המפורטות לעיל. לטענתם, עקרונות השומה שנקבעו בחוות דעת שמאי המבקשת תואמים לעקרונות שנקבעו בטיוטת קווים מנחים "פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח" מאי 2019. אולם, מגורי סטודנטים אינם מהווים "מגורים להשכרה ארוכת טווח". גם החלטתו של השמאי המכריע, מר משה נדם, אותה מציין שמאי המבקשת תואמת לעקרונות אלה ולכן, אינה רלוונטית לנכס הנישום. מכאן כי גישת השומה כפי שנערכה בחוות דעת שמאי המבקשת, אינה רלוונטית להערכת שווי הנכס שבנדון והגישה הנכונה היא בהשוואה למגורים, תוך הפחתה בשיעור של 10% - 30%.

בהתייחס למקדם שווי לדירות סטודנטים כמבוקש (כ- 25 מ"ר בממוצע) ביחס לדירות סטודנטים עפ"י תב"ע (60 מ"ר), טוענים שמאי המשיבה כי לא נמצאו פרויקטים למגורים בתל-אביב בהם נבנו דירות בשטח של כ- 25 מ"ר ודירות בשטח של כ- 60 מ"ר. לכן, בחנו את יחס מחירי שכירות מבוקשים לדירות בשכונת יד אליהו. לטענתם, הסכמי השכירות אינם ברשותם ואינם ידועים להם. לצורך בחינת יחס דמי השכירות בלבד, לא הביאו בחשבון הפחתה למו"מ והתאמה לגיל מבנים, אופי בנייה וכו'. בחינת דמי השכירות המבוקשים נערכה לצורך בחינת יחסי השווי בין דירות 60 מ"ר (מצב קודם) לדירות 25 מ"ר (מצב חדש) בלבד ולא למטרת הערכת שווי הקרקע. שמאי המשיבה טוענים כי בסביבת הנכס נמצאים מוסדות לימוד הכוללים בין היתר את מכללת "אורט סינגלובסקי" וכי מכללת "אפקה" שמתוכננת לכלול כ- 5,000 סטודנטים[6], מתוכננת לעבור למיקום סמוך למעונות. להלן נתוני ביקוש לשכירות שהציגו בחוות דעתם מתוך אתר יד 2:

כתובת	שטח	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר	
ווגווד 4	25	2,850 ₪	114 ₪	
יד לבנין	25	3,200 ₪	128 ₪	
עיינות	26	2,500 ₪	96 ₪	
לה גוארדיה	27	3,000 ₪	111 ₪	
דימונה	29	2,500 ₪	86 ₪	
מורדי הגטאות	25	2,300 ₪	92 ₪	
חיים סירני	30	3,200 ₪	107 ₪	
קיש	25	2,500 ₪	100 ₪	
יד אליהו	28	3,200 ₪	114 ₪	
גוש עציון	28	3,200 ₪	114 ₪	
חנה סנש	30	2,500 ₪	83 ₪	
ההגנה	35	3,000 ₪	86 ₪	
מורדי הגטאות	30	3,000 ₪	100 ₪	
דמי"ש ממוצעים למ"ר לדירות 30-25 מ"ר			102 ₪	
בהיוון לפי 3% בהפחתת מע"מ, יזמות ועלות בניה לפי 9,000 ₪ מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה של כ-				**20,000** ₪

כתובת	שטח	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר	
מונאש	60	4,500 ₪	75 ₪	
טור מלכא	60	4,500 ₪	75 ₪	
מרגולין 27	61	4,650 ₪	76 ₪	
עמק איילון 17	60	4,850 ₪	81 ₪	
נגבה 32	60	4,300 ₪	72 ₪	
מרגולין 15	60	4,700 ₪	78 ₪	
מונאש 9	60	4,500 ₪	75 ₪	
עיינות	60	4,000 ₪	67 ₪	
עמק איילון 17	60	4,800 ₪	80 ₪	
דמי"ש ממוצעים למ"ר לדירות 60 מ"ר			75 ₪	
בהיוון לפי 3% בהפחתת מע"מ, יזמות ועלות בניה לפי 9,000 ₪ מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה של כ-				**12,500** ₪

מקדם שווי מתקבל לדירות 30-25 מ"ר ביחס לדירות 60 מ"ר	**1.600**

[6] צרפו לינק לכתבה בעניין זה בעיתון דה-מרקר.

שמאי המשיבה התייחסו בנוסף לתחשיב שהוצג בחוות דעת שמאי המבקשת לעניין ההבדל בערכי השווי למ"ר מבונה בין דירות 25 מ"ר לדירות 53 מ"ר וטוענים כי גם אם יאמצו את הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת ואף את תחשיב החילוץ כפי שביצע (הגם שלא מסכימים להם), יגיעו למסקנה לפיה יחס שווי הקרקע בין דירה קטנה לגדולה 1.7677 ולא 1.235 כפי שמתקבל מתחשיב שמאי המבקשת וזאת מאחר וממוצע דמ"ש לדירות קטנות מהנתונים שהציג שמאי המבקשת הוא 109 ₪ למ"ר אולם הציב בתחשיב 100 ₪ למ"ר ולכן קיבל שווי של 20,400 ₪ למ"ר בנוי ממנו חילץ שווי מ"ר מבונה של 3,700 ₪. לטענתם, ככל שנציב 109 ₪ למ"ר נקבל שווי מ"ר בנוי של 22,232 ₪ ובחילוץ שווי מ"ר מבונה של 5,292 ₪. כל זאת ללא שינוי במקדמים/עלויות בניה/רווח יזמי/ניכוי דמי ניהול/חישוב תפוסה וכיו"ב כפי שבוצע בתחשיב שמאי המבקשת.

- להלן פירוט שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע כפי שהציגו שמאי המשיבה בחוות דעתם:

<u>לאור נתוני השווי הנ"ל, להלן פירוט שווי למ"ר קרקע מבונה ממוצע כפי שהובא בחשבון:</u>				
שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים ממוצע בדירות בשטח 80-70 מ"ר בבניינים מערביים (אחד מהם פונה בחזית אחת				
לדרך משה דיין) בבינוי עד 6 קומות בהתחשב בהוראות הבנייה בתכנית 1767ג', לרבות גובה				**10,000** ₪
מקדם שווי לדירת 60 מ"ר עפ"י יחס מחירים בפרוייקט מונאש 1		1.1		**11,000** ₪
מ"ר מגורים בבניינים פנימיים מוערך בתוספת 10% מהנ"ל (70 מ"ר)		1.1	11,000 ₪	
מקדם שווי לדירת 60 מ"ר פנימית עפ"י יחס מחירים בפרוייקט מונאש 1		1.1	12,100 ₪	
שווי מ"ר מעונות סטודנטים עפ"י תב"ע (כ- 60 מ"ר יחידה)		70%	מדירות 60 מ"ר	**8,470** ₪
שווי מ"ר מעונות סטודנטים מצב חדש עפ"י המבוקש (כ- 25 מ"ר יחידה)		**1.6**		**13,552** ₪

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות דעתם:

<u>הקלה להגדלת מספר יח"ד + תוספת שטח עיקרי עד 20% + הקטנת שטח ממוצע למעונות בהתאם ל-214 מעונות כמבוקש</u>

להלן פירוט הזכויות:					
שטח חלקה	4410	מ"ר			
זכויות בניה על-קרקעיות	230%				
שטחי בניה על קרקעיים עיקריים	10143	מ"ר			
מס' יח"ד לפי 60 מ"ר עיקרי ממוצע	169.05	יח"ד			
מתוכן דירות סטודנטים לפחות	60%	101.43			
דירות מגורים	40%	67.62			

הובא בחשבון במצב הקודם הקמת דירות מגורים בשטח של 60 מ"ר וחלוקת יתרת השטח לדירות סטודנטים

מצב קודם	מס' יח"ד	סה"כ במ"ר	שטח יח"ד ממוצעת	שווי קרקע למ"ר מבונה	סה"כ
מגורים (ללא גג)	68	4080	60.00	₪ 11,000	₪ 44,880,000
סטודנטים	101	6063	60.03	₪ 8,470	₪ 51,353,610
שווי קודם שטחים עיקריים	**169**	**10143**			**₪ 96,233,610**

מצב חדש	מס' יח"ד	סה"כ מבוקש במ"ר	שטח יח"ד ממוצעת	שווי קרקע למ"ר מבונה	סה"כ
מגורים (ללא גג)	81	5709	70.48	₪ 10,000	₪ 57,089,052
סטודנטים	214	5313	24.83	₪ 13,552	₪ 71,999,201
שווי חדש שטחים עיקריים	**295**	**11022**			**₪ 129,088,253**
	126	879			
סה"כ השבחה להגדלת מס' יח"ד + תוספת שטח עיקרי					**₪ 32,854,643**

<u>הוספת 2 ו- 3 קומות</u>

ההשבחה מחושבת כשיפור תכנון והעברת שטחים מכל הקומות לקומות העליונות בשיעור השבחה של 1.5% לקומה

בנוסף, ההשבחה מאפשרת שיפור תכנון קומות התב"ע. בגישה שמרנית לא חושבה השבחה בגין רכיב זה.

	מס' קומה בתכנית ההיתר	שטח עיקרי מבוקש	מקדם השבחה	שווי קרקע למ"ר מבונה	סה"כ
דירות מגורים	6	764.48	3.0%	₪ 10,000	₪ 229,344
דירות מגורים	7	763.27	4.5%	₪ 10,000	₪ 343,471
קומת הגג "קפצה" ב- 2 קומות	8	521.94	3%*1.4	₪ 10,000	₪ 219,217
דירות סטודנטים	6	579.85	3.0%	₪ 13,552	₪ 235,745
דירות סטודנטים	7	581.50	4.5%	₪ 13,552	₪ 354,622
דירות סטודנטים	8	581.96	6.0%	₪ 13,552	₪ 473,203
השבחה לתוספת קומות					**₪ 1,855,602**

הקלה להגבהת הבניין

הגבהת הבניין עד לגובה 36 מ' (לעומת 18 מ' המותרים עפ"י תב"ע. בהחלטת הועדה נפלה טעות סופר לעניין הגובה המותר)

הוראות התב"ע מאפשרות הקמת קומות מגורים/דירות סטודנטים בגובה פנימי של כ- 2.5 מ'

ההקלה מאפשרת הגבהת גובהן הפנימי של הדירות לגובה פנימי של 2.75מ' - 2.8 מ'

ההשבחה לרכיב זה מחושבת בשיעור של 1.5% לכל 10 ס"מ ובסה"כ **3.75%**

וכן הגבהה מפלסי כל הקומות בקומה נוספת, זאת ע"י הקמת קומת לובי/קרקע כפולה

ההשבחה לרכיב זה מחושבת בשיעור של **1.5%** לכל השטחים העיקריים בפרוייקט

סה"כ השבחה להגבהת הבניין	5.25%

לפיכך, ההשבחה מחושבת כדלקמן:

מצב חדש	מס' יח"ד	סה"כ במ"ר	שטח יח"ד ממוצעת	שווי קרקע למ"ר מבונה	סה"כ
מגורים (ללא גג)	81	5708.91	70.48	₪ 10,000	₪ 57,089,052
סטודנטים	214	5312.81	24.83	₪ 13,552	₪ 71,999,201
שווי חדש שטחים עיקריים	**295**	**11022**			**₪ 129,088,253**

סה"כ השבחה להגבהת הבניין	**5.25%**	**₪ 6,777,133**

ניוד שטחי שרות תת-קרקעיים (עד 4410 מ"ר)

שטח החלקה	4,410	מ"ר
שטח שרות על-קרקעי מבוקש	5557.32	מ"ר
שטח שרות על-קרקעי עפ"י תב"ע	1984.5	מ"ר
נגישות	220.5	מ"ר
ממ"דים מבוקשים מכח תקנות - פטור בהיתר	838.06	מ"ר
סה"כ שטח מבוקש לניוד	**2514.26**	**מ"ר**
בהפחתת שטחי שרות בקומות הנוספות שאושרו כהקלה (מגולם בשווי ההקלה לתוספת קומות)	**942.43**	מ"ר
סה"כ שטח מנוייד לחישוב השבחה	**1571.83**	מ"ר
ההשבחה מחושבת לשיפור התכנון המתאפשר מהרחבת שטחי השרות	15%	
בהתחשב ביחס ברוטו/נטו מבוקש בשימושי מגורים ודירות סטודנטים		
ההשבחה מחושבת לשווי ממוצע השימושים בהתאם למבוקש	₪ 11,776	
השבחה לניוד שטחי שירות		**₪ 2,776,483**

הגבהת גובה קומת חדרי גג - פנטהאוז ב- 15 ס"מ (מ- 3 מ' ל- 3.15 מ')

שטח עיקרי מבוקש קומת חדרי גג	521.9448	מ"ר
מקדם שווי	1.4	
מקדם השבחה	3%	
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,000	
השבחה להגבהת קומת הגג		**₪ 219,217**

תוספת 5% לנגישות

אין השבחה

אי התקנת מערכת חימום מים סולארית בבניין המעונות

אין השבחה

ההשבחה בגין יתר ההקלות מגולמת בהשבחה כפי שחושבה לעיל

סה"כ השבחה עקב אישור ההקלות	**₪ 44,483,078**
היטל ההשבחה עקב אישור ההקלות	**₪ 22,241,539**

– להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:

- הקמת חניות תת קרקעיות: טוענים כי אין להביא בחשבון כל הפחתה בגין מרכיב החניה היות וגם במצב הקודם, ערב אישור ההקלות, היה צורך בפתרון חניה תת - קרקעי, המחושב בהתאם למס' חדרים (ולא לפי מס' יחידות). בהתייחס לתוספת השטח שאושרה בהקלה, טוענים כי ערכי הקרקע כפי שהובאו בחשבון מגלמים את הצורך בפתרונות חניה תת - קרקעיים ולכן, אין להביא בחשבון הפחתה נוספת לשווי בגין הצורך בהקמת חניות תת - קרקעיות.
- הקלות: טוענים כי טענת שמאי המבקשת לחיוב השבחה בכפל אינה נכונה. ההקלות נוספות זו על זו ואינן חופפות, למעט ההקלה לניוד ש"ש שהובאה בחשבון בתחשיב שבחוות דעתם.
- הקלה לתוספת קומות: טוענים כי השווי שהובא בחשבון ב"הקלות לתוספת יח"ד ושינוי תמהיל" נקבע בהתחשב למספר הקומות המותרות עפ"י תבע, ומשקף שווי ממוצע עד קומה 5. השטח המנוצל בקומות 6-8 מהווה למעשה, שטח בקומות ממוצעת ש"עלה" לקומות הנ"ל אשר בגינו חושבה השבחה. לכן, הטענה כי ההשבחה מגולמת בהקלות הקודמות אינה נכונה.
- הקלה להגבהת הבניין: טוענים כי שווי מגורי סטודנטים נגזר משווי מגורים בסביבה. ככל וההקלה משביחה את שטחי המגורים, היא משביחה בהתאמה את יחידות הסטודנטים. ההקלה מרחיבה את אפשרויות התכנון ותורמת לתחושת הרווחה גם ביחידות הסטודנטים. לכן, הטענה כי ההקלה אינה משביחה את מעונות הסטודנטים אינה נכונה.
- ניוד שטחי שרות תת – קרקעיים: טוענים כי שמאי המבקשת חישב את ההשבחה בהתאם לחוות דעתם למעט הפחתת שטחי ממ"ד. בעוד ששמאי המבקשת הפחית מהשטח את כל השטח המסומן כממ"ד. היה עליו להפחית את שטח הממ"ד הפטור המותר בתקנות בלבד ולא את כל השטח המבוקש לממ"ד (גם אם הוא מבוקש כשטח שרות).
- הוספת שטחי שירות: בהתייחס לטענת שמאי המבקשת לפיה הוספת שטחי שרות בקומות המגורים התב"עיות, מגולם בהקלות לתוספת יח"ד, טוענים כי הטענה אינה נכונה, מפני שהקלה לתוספת יח"ד היא לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח. ככל וההקלה כוללת הרחבת שטח שרות נוסף, בהתאמה יש לחשב בגינה השבחה. שטח השרות שאושר בקומות הוא בנוסף לשטח הקיים. ללא אישור ההקלה לניוד השטח לא ניתן היה לנצלו והיה צורך לצמצם את שטחי השרות המבוקשים. מכאן

כי ההקלה מאפשרת רווחה גדולה יותר, בין היתר, בקומת הקרקע בבניין, היוצרת שיפור תכנוני בגינו יש לחשב השבחה, זאת כפי שחושב בשומת הועדה.

- הקלה להגבהת קומת הגג: טוענים כי אפשרות שיפור התכנון ותחושת הרווחה הנוצרת בהגבהת קומת הגג משמעותית ביחס לקומות המגורים והוערכה על ידם ב- 2% לכל 10 ס"מ. מקדם שמקובל ברבות מהחלטות שמאים מכריעים.

– להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה, מהדיון שנערך בהשתתפות הצדדים:

- מגורי סטודנטים: טוענים כי במיוחד בנכס הנישום ובמיוחד כשאתה לא בתוך מוסד הלימוד, הנכס האלטרנטיבי הוא שכירת יח"ד. לטענתם, שלוש הדוגמאות של החלטות שמאים מכריעים שהציגו הם מתל אביב ושווי הקרקע נקבע בהן ביחס לשווי מגורים. לכן, לאור החלטות אלה ולאור מאפייני הנכס הנדון קביעת שווי לפי 70% ביחס לשווי קרקע למגורים, הוא נקיטה בשיעור סביר ואף על הצד הזהיר. מאידך, שווי לפי 30%-40% משווי מגורים כבשומת המבקשת, אינו סביר.
- מקדם בין דירות קטנות לגדולות הוא המהות המרכזית בתיק. אינם מסכימים לשימוש בגישת החילוץ אבל גם בשקלול הנתונים האלה היחס הוא 1.77 כשאצלם היחס הוא 1.6. גם אם נביא בחשבון תוספת עלויות בניה יחסיות לא נגיע למקדם נמוך מ- 1.6.
- טוענים כי סטנדרט הבניה במעונות הוא נמוך ביחס למגורים. מדובר בסטנדרט בניה פשוט ובסיסי. לטענתם, היחס בין דירות 50 מ"ר לדירות 25 מ"ר מתאים ונכון גם ליחס שטחים דומים במעונות סטונדטים.
- חניה: במעונות סטודנטים אין בדרך כלל חניה צמודה ואם יש חניה היא בתשלום, לכן השווי לא מגלם חניה. במקרה שלנו יש תקן חניה גם למעונות הסטודנטים, לכן בתחשיבם הביאו בחשבון במסגרת עלות הבניה את גילום החניה התת"ק.
- ממ"דים: עפ"י הפסיקה יש לנכות 12 מ"ר ממ"ד וכל שטח נוסף הוא ע"ח ש"ש.
- טוענים כי יש שטח של 320 מ"ר במרתף שמסומן כשטח עיקרי, בחוות דעתם התייחסו לשטח זה כשטח שירות במסגרת ע-1 אבל מסתבר בעיון נוסף שמדובר בשטח עיקרי צמוד למגורים. לכן צריך לבדוק את זה במסגרת ההחלטה
- הגבהת ותוספת קומות: טוענים כי אנו עוסקים בשווי מקרקעין, לכן צריך לתת ביטוי גם לקומות. גם אם שוק מעונות הסטודנטים מתייחס למחיר FIX כממוצע, צריך לתת ביטוי לקומות הגבוהות יותר. בנוסף, יש להביא בחשבון שנבנתה קומת קרקע כפולה ולכן כל שאר המפלסים גם קפצו קומה.
- טוענים כי קיים ביקוש רב בקרב סטודנטים לגור ליד סטודנטים, סטודנט יעדיף לגור במתחם הזה ולא לגור בנכס אלטרנטיבי – בדירת מגורים רגילה.

<u>החלטה</u>:

המחלוקת בין שמאי הצדדים היא באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור הבקשה להיתר הכוללת הקלות. להלן החלטתי להשבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של כל הקלה:

– הקלה לתוספת שטח ולהגדלת מספר יחידות הדיור בבניין המגורים ובמעונות הסטודנטים: שמאי הצדדים חלוקים באשר לאופן חלוקת הזכויות במצב הקודם לפי תב"ע 1767/ג, ערכי השווי ליחידות במעונות הסטודנטים והיחס בין ערכי שווי קרקע ליחידות מעונות הסטודנטים בין יחידות גדולות (53 מ"ר בממוצע לגישת המבקשת/60 מ"ר לגישת שמאי המשיבה) לקטנות (כ- 25 מ"ר בממוצע עפ"י תכנית הבקשה להיתר).

- חלוקת הזכויות האפשרית במצב קודם עפ"י תכנית 1767/ג: שמאי הצדדים מפנים להוראות התכנית, למכתב ממשרד עפר טויסטר מיום 13.02.2018 (שהופנה לעו"ד הראלה אברהם אוזן, המשנה ליועמ"ש עיריית ת"א), לפרוטוקול הועדה שאישרה את הבקשה להיתר (במסגרתו גם צורפה תשובת עו"ד הראלה אברהם אוזן למשרד טויסטר) ולנוסחי פרסום ההקלות. שמאי המשיבה טוענים כי במצב קודם התכנית מחייבת כי שטח ממוצע של היחידות יהיה 60 מ"ר ולכן הוראה זו חלה גם על שטח יחידות מעונות הסטודנטים, כך ששטח ממוצע של יח"ד רגילות צריך להיות 60 מ"ר וגם שטח ממוצע של יחידות מעונות הסטודנטים, צריך להיות 60 מ"ר. שמאי המבקשת טוען כי במצב קודם הייתה אפשרות לחלוקת השטח באופן ששטח ממוצע של יח"ד הרגילות יהיה 70 מ"ר ושטח ממוצע של יחידות מעונות הסטודנטים יהיה קטן מ- 60 מ"ר (53 מ"ר בממוצע). לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים והוראות התב"ע אני מוצא כי הוראות התכנית מתכתבות עם אופן חלוקת השטחים כפי שנערכה ע"י שמאי המבקשת. אין מחלוקת כי לצורך מיקסום מספר יחידות הדיור יש לחלק את השטח העיקרי ב- 60 מ"ר ובכך לקבל כי מספר הדירות המקסימלי האפשרי ע"מ לעמוד בהוראות התכנית הוא 169. יחד עם זאת, התכנית אינה מפרידה בהוראותיה לעניין שטח היחידות בין הדירות הרגילות למעונות הסטודנטים, דהיינו ההתייחסות לשטח ממוצע **מחייבת באשר לתכנית בכללותה ולא בהכרח בנפרד לכל סוג יחידת דיור** (מגורים רגילה/מעונות סטודנטים). לכן מהוראות התכנית ברור שהיא מתירה שטח מקסימלי של 70 מ"ר ליחידה וככל ששטח זה ינוצל, יהיה הכרח לבנות יחידות קטנות יותר מ- 60 מ"ר, בהתאמה, כדי לעמוד בשטח ממוצע של 60 מ"ר.

החלטה זו מתחזקת גם בתשובת עו"ד אוזן למשרד טויסטר בו ציינה באופן מפורש בסעיף 1.2 במכתבה ***"אנו מאשרים את החישוב בסעיפים 15-12 במכתבך שבסימוכין"*** (בסעיפים 15-12 במכתב משרד טויסטר מובהר כי מספר היחידות המותר 169, תוך שחלוקת השטח 4,760 מ"ר למגורים לפי 68 יח"ד X 70 מ"ר

ויתרת השטח העיקרי למעונות סטודנטים. יתרה מזאת, גם בפרוטוקול הועדה שדנה בבקשה הנדונה מצוין בפרק ההתאמה לתב"ע (פרק שבוחן שימושים ושטחים מותרים עפ"י תב"ע אל מול מבוקשים בבקשה להיתר) כי השטח העיקרי המותר 10,143 מ"ר מתוכו 4,760 מ"ר למגורים (לפי 70 מ"ר ליח"ד) ו- 5,383 מ"ר למעונות, דהיינו גם פרק זה מצביע על חלוקת שטחים במצב קודם כפי שנערך ע"י שמאי המבקשת.

בהתייחס לנוסח פרסום ההקלה ולסעיפים מסוימים במכתבה של עו"ד אוזן מהם ניתן לכאורה להבין שמעונות הסטודנטים חייבים אף הם בשטח ממוצע של 60 מ"ר, אין בהפניות אלו כדי לקבוע כי חלוקת השטחים לא יכולה להיות כפי שטוענים שמאי המבקשת. במצב התכנוני הקודם עפ"י הוראות התכנית אין מניעה לערוך חלוקת זכויות כפי שטוענים שמאי המבקשת. חלוקה זו אושרה בפרוטוקול הדיון שדן בבקשה הן בטבלת ההתאמה לתב"ע והן במכתבה של עו"ד אוזן ומשכך עפ"י חלוקה זו יש לקבוע את שווי המצב הקודם. בחינת ההשבחה אינה נבחנת לפי נוסח פרסום ההקלה אלא לפי המצב התכנוני עפ"י התב"ע החלה ותו לא. מכאן כי **חלוקת השטח במצב הקודם: 4,760 מ"ר עיקרי ליח"ד רגילות בשטח ממוצע של 70 מ"ר ליחידת דיור ו -5,383 מ"ר ליחידות מעונות הסטודנטים לפי כ-53 מ"ר בממוצע לכל יחידה.**

- ערכי שווי ליחידות מגורים רגילות בשטח ממוצע עיקרי של כ- 70 מ"ר: כעולה מתחשיבי שמאי הצדדים שווי מ"ר מבונה ביחידות מגורים רגילות בשטח ממוצע של כ- 70 מ"ר הוא 10,000 ₪. לאור החלטתי לאופן חלוקת זכויות הבניה במצב קודם לפיה במצב קודם התאפשרה בניית 68 יחידות דיור רגילות בשטח ממוצע של 70 מ"ר עיקרי, הרי שזהו השטח אליו יש להתייחס בקביעת השווי. בחנתי את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסך של 10,000 ₪ ליחידות מגורים רגילות בשטח ממוצע עיקרי של 70 מ"ר בהתאם לעסקאות ההשוואה של דירות חדשות מדרך משה דיין 34 (המופיעות בעמוד 19 בשומת המשיבה). מעסקאות אלו עולה כי בדירות בשטח של 78 מ"ר שווי מ"ר ממוצע כ- 26,430 ₪. בחילוץ ערכי קרקע עפ"י רווח יזמי 20%, מע"מ ועלות בניה 8,500 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-10,300 ₪. בעניינו מדובר ביחידות דיור בשטח 70 מ"ר עיקרי, דהיינו כ- 82 מ"ר ברוטו ולכן שווי מ"ר מבונה בסך של 10,000 ₪ הוא סביר.
- ערכי שווי יחידות מעונות סטודנטים בשטח עיקרי ממוצע של כ- 53 מ"ר ובשטח עיקרי ממוצע של כ- 25 מ"ר: שמאי המבקשת טוען כי שווי מ"ר מבונה ליחידות מעונות סטודנטים בשטח עיקרי של כ- 53 מ"ר (שטח במצב קודם) הוא 2,990 ₪ (כ- 1/3 משווי מ"ר מבונה למגורים רגילים כאמור לעיל), בעוד שביחידות מעונות

סטודנטים בשטח עיקרי ממוצע של כ- 25 מ"ר (כמבוקש בבקשה להיתר) שווי מ"ר מבונה גבוה יותר בכ- 24% דהיינו כ- 3,700 ₪. שמאי המשיבה טוענים כי שווי מ"ר מבונה ליחידות מעונות סטודנטים בשטח עיקרי של כ- 60 מ"ר הוא 8,470 ₪ (כ- 70% משווי מ"ר מבונה ליחידת דיור פנימית בשטח עיקרי 60 מ"ר[7]) בעוד שביחידות מעונות סטודנטים בשטח עיקרי ממוצע של כ- 25 מ"ר (כמבוקש בבקשה להיתר), שווי מ"ר מבונה גבוה יותר בכ- 60% דהיינו כ- 13,552 ₪. מכאן כי המחלוקת בין הצדדים היא גם באשר לשיעור (ב- %) של השווי למעונות סטודנטים ביחס לשווי המגורים (1/3 לגישת המבקשת לעומת 70% לגישת המשיבה) וגם באשר ליחס בשווי בין מעונות סטודנטים "גדולות" לקטנות (כ- 24% לגישת המבקשת בין מעונות סטודנטים בשטח עיקרי ממוצע של 53 מ"ר למעונות בשטח עיקרי ממוצע של כ- 25 מ"ר ו- 60% לגישת המשיבה בין מעונות סטודנטים בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר למעונות בשטח עיקרי ממוצע של כ- 25 מ"ר).

בחינה עפ"י דמ"ש: שמאי המבקשת הציגו בחוות דעתם מספר דוגמאות לדמי שכירות במעונות סטודנטים באוניברסיטת בר אילן, המכללה האקדמית ת"א ומעונות הברושים באונ' ת"א (להלן: "**3 מוסדות לימוד אקדמיים**"), מהם קיבלו כי דמי השכירות נטו (בניכוי דמי ניהול) במעונות הסטודנטים הללו ביחידה בשטח 53 מ"ר כבעניינו, הם בממוצע בגבולות 76 ₪, במועד הקובע. בחנתי את דמי שכירות המבוקשים מאתר יד 2 לדירות בדרך משה דיין:

כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש ב-₪	ממוצע למ"ר ב-₪	הפחתה למו"מ ב-₪
דרך משה דיין 18	2	2	90	3,900	43	**41**
דרך משה דיין 40	3.5	2	63	4900	78	**74**
דרך משה דיין 30	3	1	75	4750	63	**60**
דרך משה דיין 59	4	4	80	5700	71	**68**
דרך משה דיין 51	3.5	3	75	5300	71	**67**

(יובהר כי מדובר בדירות רגילות ולא נכסים יחודיים כדוגמת דירות גן).

מהנתונים שבטבלה עולה כי דמי השכירות למ"ר עולים ככל ששטח הדירה קטן יותר. מניתוח דמי השכירות ובהתאמה לשטח דירה של כ- 53 מ"ר, מתקבל כי דמי השכירות הסבירים הם כ- 80 ₪ למ"ר ובהתאמה למועד הקובע 76 ₪ (התאמה של 5% לשנתיים). מנתונים אלה מסתמן לכאורה, כי בין שני סוגי הנכסים (מעונות סטודנטים /דירות מגורים בדרך משה דיין) ובהתייחס לאותו שטח נכס, דמי השכירות דומים. יחד עם זאת, יש לבצע התאמת מיקום לנכס הנדון ביחס לנתוני ההשוואה לדמי השכירות למעונות. יש להביא בחשבון כי במועד הקובע לא קיים בסמיכות לנכס מוסד אקדמי ולכן דמי השכירות, אשר

[7] שווי מ"ר מבונה של 12,100 ₪.

צוינו לעיל מ- 3 מוסדות הלימוד האקדמיים, אינם משקפים את דמי השכירות הראויים לנכס שבנדון. דמי השכירות הראויים בנכס הנדון צריכים להיות נמוכים יותר מדמי השכירות המשולמים במוסדות לימוד פעילים בהם קיימים מעונות סטודנטים בתחום מוסד הלימוד. לכן, תובא בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של כ- 15% מדמי השכירות שהתקבלו מנתוני ההשוואה (76 ₪ X 0.85 = 64.5 ₪). בנוסף, יש להביא בחשבון כי ערכי דמ"ש משקפים שווי נכס בנוי ולא ערכי שווי קרקע, כאשר עלינו לקבוע את שיעור הגזירה מערכי שווי לקרקע. להלן ערכי שווי קרקע שמתקבלים מחילוץ משווי בנוי ע"ב ערכי הדמ"ש בשני סוגי הנכסים:

דירת 53 מ"ר: דמ"ש 76 ₪, שיעור היוון 3%[8], חילוץ רווח יזמי 20%, מע"מ, עלות בניה 9,000 ₪ למ"ר = שווי מ"ר מבונה 12,650 ₪.

יחידת מעונות סטודנטים 53 מ"ר בנכס: דמ"ש 64.5 ₪, שיעור היוון 5%, חילוץ רווח יזמי 20%, עלות בניה 9,000 ₪ למ"ר = שווי מ"ר מבונה 3,900 ₪.

מנתונים אלה עולה כי ערכי השווי לקרקע במעונות סטודנטים משקפים שווי במקדם של כ- 0.31 ביחס לערכי שווי קרקע ביחידות דיור רגילות, זהות בשטחן ובאותו מיקום.

בחינה עפ"י עסקאות מכר בחלקה: כאמור בבחינת ערכי הקרקע ע"ב דמ"ש קיבלתי כי שווי מ"ר בנוי בדירת 53 מ"ר במועד הקובע הוא בגבולות 30,400 ₪. בחנתי את סבירות התוצאה גם מעסקאות מכר שנערכו בחלקה הנדונה בשנת 2021[9]:

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	קומה	מחיר מכירה ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
22.03.2021	משה דיין 56	83	5	2,753,000	33,169
24.03.2021	משה דיין 56	83	6	2,765,159	33,315
21.04.2021	משה דיין 56	83	4	2,715,834	32,721
25.04.2021	משה דיין 56	83	4	2,753,000	33,169
30.04.2021	משה דיין 56	83	3	2,748,000	33,108
10.05.2021	משה דיין 56	83	5	2,778,000	33,470
27.05.2021	**משה דיין 56**	**63**	**7**	**2,285,000**	**36,270**
27.05.2021	משה דיין 56	83	7	2,813,000	33,892
27.05.2021	משה דיין 56	83	3	2,713,000	32,687
27.05.2021	משה דיין 56	83	7	2,813,000	33,892
27.05.2021	משה דיין 56	83	2	2,688,000	32,386
27.05.2021	משה דיין 56	83	3	2,713,000	32,687
13.06.2021	משה דיין 56	83	7	2,880,000	34,699
13.06.2021	**משה דיין 56**	**63**	**2**	**2,188,166**	**34,733**
13.06.2021	**משה דיין 56**	**63**	**1**	**2,213,492**	**35,135**
21.06.2021	משה דיין 56	83	4	2,788,000	33,590
28.06.2021	משה דיין 56	83	7	2,842,140	34,243
28.06.2021	**משה דיין 56**	**63**	**1**	**2,177,000**	**34,556**
06.07.2021	משה דיין 56	83	3	2,779,000	33,482
09.07.2021	**משה דיין 56**	**63**	**1**	**2,177,000**	**34,556**
03.08.2021	**משה דיין 56**	**63**	**1**	**2,364,000**	**37,524**
11.08.2021	משה דיין 56	83	4	2,982,000	35,928
31.08.2021	משה דיין 56	83	5	3,016,000	36,337
12.09.2021	**משה דיין 56**	**63**	**3**	**2,393,000**	**37,984**

[8] מתקבל שווי מ"ר בנוי 30,400 ₪.

[9] ערכתי ניתוח של עסקאות שבוצעו ב-3 הרבעונים הראשונים של 2021 ובהתייחס לשטח דירות של 63 מ"ר ושל 83 מ"ר בלבד.

מהנתונים עולה כי שווי מ"ר ממוצע בדירת 63 מ"ר בקומה ממוצעת 2.3 למועד קובע ממוצע יולי 2021 הוא 35,820 ₪. שווי מ"ר ממוצע זה גבוה בכ- 18% ביחס לשווי מ"ר בנוי שקיבלתי לדירת 53 מ"ר למועד הקובע שבענייננו ולכן אני מוצא את השווי הבנוי שקיבלתי ע"ב נתוני הדמ"ש כסביר. משכך גם ערכי השווי לקרקע ליחידת מעונות סטודנטים בשטח 53 מ"ר – 3,900 ₪, כסביר.

לסיכום, שווי מ"ר מבונה ליחידת מעונות סטודנטים במצב קודם לפי שטח 53 מ"ר ליחידה – 3,900 ₪.

- שווי מ"ר מבונה ליחידת מעונות סטודנטים במצב חדש: במצב החדש שטח יחידת מעונות סטודנטים כ- 25 מ"ר בממוצע. שמאי המשיבה טוענים לשווי מ"ר מבונה במקדם 1.6 ביחס לשווי מ"ר מבונה ליחידת מעונות בשטח 60 מ"ר במצב קודם ואילו שמאי המבקשת טוען ליחס 1.24 ביחס לשווי מ"ר מבונה ליחידת מעונות סטודנטים בשטח 53 מ"ר במצב קודם. כאמור לעיל, במצב קודם חלוקת הזכויות התאפשרה לפי 53 מ"ר בממוצע ליחידת מעונות סטודנטים ולכן בחינת היחס צריכה להיות בין יחידה בשטח 53 מ"ר ליחידה בשטח 25 מ"ר. בקביעת ערכי השווי לקרקע ליחידת מעונות סטודנטים בשטח 53 מ"ר הובאה בחשבון עלות בניה למ"ר של 9,000 ₪. אני מקבל את הטענה לפיה ככל ששטח היחידה גדול יותר, עלות הבניה הממוצעת למ"ר קטנה יותר. לכן בחילוץ ערכי הקרקע ליחידות הקטנות תובא בחשבון עלות בניה גבוהה יותר. בנוסף, בקביעת ערכי הקרקע ליחידות המעונות בשטח 53 מ"ר הובאו בחשבון דמי השכירות מ- 3 מוסדות הלימוד האקדמיים, בהתאמה למיקום שבענייננו ולהעדר מוסד לימוד אקדמי בסביבה ובשיעור היוון 5%. לכן, בחילוץ ערכי הקרקע ליחידות המעונות הקטנות, אבחן את הדברים ע"ב אותה מתודלוגיה. מנתוני הדמ"ש מ- 3 המוסדות האקדמיים עולה כי דמי השכירות ליחידות בשטח 25 מ"ר הם 109 ₪ למ"ר נטו, בניכוי דמי ניהול, 92.5 ₪ למ"ר. בהתאמת מיקום: 92.5 ₪ X 0.85 = 78.63 ₪ למ"ר, בשיעור היוון 5%, חילוץ רווח יזמי 20%, עלות בניה 10,000 ₪ למ"ר = שווי מ"ר מבונה 5,726 ₪ (משקף יחס 1.468 בין שני גדלי יחידות המעונות).

לסיכום, שווי מ"ר מבונה ליחידת מעונות סטודנטים במצב חדש לפי שטח 25 מ"ר ליחידה – 5,726 ₪.

- עלות עודפת לחניה: שמאי המבקשת טוען כי יש להפחית מההשבחה הגולמית עלות עודפת לחניה בסך 2,508,000 ₪. לטענתו, עלות זאת נובעת מהצורך בהתקנת 38 מקומות חניה נוספים (לאור הגידול ב- 113 יחידות נוספות ע"ב תקן 1 חניה לכל 3 חדרי שינה) ולפי עלות עודפת של 65,800 ₪ למקום חניה. שמאי המשיבה טוענים כי גם במצב תכנוני קודם, בו מספר יחידות מעונות הסטודנטים עמד על

101, היה צורך בחניה תת קרקעית וכי שווי מ"ר מבונה שהובא על ידם בחשבון מגלם את עלויות החניה התת קרקעית. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים איני מקבל את הטענה הבסיסית כביכול של שמאי המשיבה לפיה מאחר וגם במצב קודם נדרשה חניה תת קרקעית, אין עלות עודפת לחניה בגין חניות נוספות שנדרשות. אולם, כאמור לעיל לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים וסבירות עלויות הבניה שהובאו בחשבון לצורך חישוב היתרה לקרקע, איני מוצא מקום להפחית בנוסף עלות עודפת לחניה, מאחר ועלות הבניה למ"ר שהובאה על ידי בחשבון (9,000 ₪ ליחידות בשטח 53 מ"ר ו- 10,000 ₪ ליחידות בשטח 25 מ"ר) מגלמת גם עלות עודפת לחניה תת קרקעית.

להלן תחשיב ההשבחה הנובעת מההקלה לתוספת שטח ולהגדלת מספר יחידות הדיור בבניין המגורים ובמעונות הסטודנטים:

מצב קודם					
סוג	**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי במ"ר**	**שטח עיקרי/יחידה ממוצעת במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה קרקע ב-**₪	**סה"כ ב-**₪
מגורים (ללא גג)	68	4,760	70	10,000	47,600,000
סטודנטים	101	5,383	53.30	3,900	20,993,700
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪					**68,593,700**
מצב חדש					
סוג	**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי במ"ר**	**שטח עיקרי יחידה ממוצעת במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה קרקע ב-**₪	**סה"כ ב-**₪
מגורים (ללא גג)	81	5,709	70.48	10,000	57,089,100
סטודנטים	214	5,313	24.83	5,726	30,421,150
סה"כ שווי מצב חדש ב-₪					**87,510,250**

שווי מצב חדש ב-₪	87,510,250
שווי מצב קודם ב-₪	68,593,700
השבחה ב-₪	18,916,550
היטל השבחה ב-₪	9,458,275

- הקלה לתוספת קומות (2 קומות בבניין המגורים ו- 3 קומות בבניין מעונות הסטודנטים): שמאי המשיבה טוענים כי ההקלה שיפרה את התכנון ואפשרה העברת שטחים מכל הקומות לקומות העליונות בשיעור השבחה של 1.5% לקומה,. לטענתם, קיימת גם השבחה בגין שיפור תכנון של קומות התב"ע, אולם בגישה שמרנית לא חישבו השבחה בגין מרכיב זה. שמאי המבקשת טוען כי אין לערוך תחשיב השבחה נפרד להקלה זו מפני שמדובר בהקלה "משרתת" (משלימה) להקלה לתוספת שטח/יח"ד. לטענתו, חיוב נפרד להקלה זו מהווה חיוב כפול. בנוסף, טוען כי דירות הגג נהנות מייחודיות ולכן תמחורן הוא אבסולוטי ללא קשר לקומה בה הן מצויות. בהתייחס למעונות הסטודנטים, טוען שמאי המבקשת, כי שכ"ד במעונות אינו מושפע מהקומה בה מצויה היחידה. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ובהתייחס למעונות הסטודנטים, אני מקבל את טיעונו של שמאי המבקשת, מדובר בנכס ובסוג שכירות שאינו מושפע מגובה הקומה. מאידך, איני מקבל את טענתו לחיוב כפול לכאורה, ככל

שקיימת השפעה של עליה בקומה, על שווי יחידת דיור רגילה. מעיון בעסקאות המכר שנערכו במקרקעין בשנת 2021 עולה באופן ברור כי בהתייחס לאותו שטח דירה בגין כל עליית קומה מבוקשים 25,000 ₪ נוספים. חישוב ההשבחה להקלה לתוספת שטחים ויח"ד בסעיף הקודם, אינם מביאים בחשבון את עליית השווי הנובעת מתוספת הקומה. החישוב בסעיף הקודם נערך בהתאם לערכי שווי קרקע זהים למגורים בשני מצבי התכנון (ע"ס 10,000 ₪ משקף שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת בבניין בן 6 קומות, ללא גג). לכן, הם אינם כוללים את מרכיב עליית השווי מתוספת הקומות במצב החדש, אשר באה גם לידי ביטוי באופן ברור מעסקאות ההשוואה. מעסקאות ההשוואה עולה כי בגין תוספת קומה מבוקשים כ- 300 ₪ נוספים למ"ר בנוי (83 מ"ר/25,000 ₪) בערכי קרקע מדובר בתוספת של כ- 200 ₪ למ"ר דהיינו כ- 2% ביחס לערכי שווי מ"ר מבונה של 10,000 ₪. במצב החדש מדובר בבניין בן 8 קומות, ללא גג, דהיינו תוספת שתי הקומות מוסיפה גובה של 1 קומה ממוצעת לבניין. לכן, מאחר והתחשיב בסעיף הקודם הביא בחשבון שווי לפי 5,709 מ"ר X שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת 3-4, הרי שלצורך חישוב השווי במצב החדש, אשר ישקף את עליית השווי מתוספת גובה של 1 קומה ממוצעת יש להביא בחשבון תוספת של 2% לשווי שהתקבל במצב החדש למגורים הרגילים, בסעיף הקודם כאמור לעיל.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי עליית השווי בגין קומה 1.5% וכי בגין קומות התב"ע לא חישבו השבחה, זאת על הצד השמרני. מאחר וחישוב ההשבחה נערך על ידי באופן שונה (לפי תוספת גובה קומה אחת בממוצע לבניין) אקבל את שיעור ההשבחה שהביאו בחשבון לקומה (1.5% ולא 2%) אך אפעיל אותו על כל השטח המבוקש במצב החדש.

להלן תחשיב ההשבחה להקלה לתוספת קומות:

שטח מגורים במ"ר	שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת 3-4 ב-₪	השבחה לתוספת קומה ממוצעת	סה"כ ב-₪
5,709	10,000	0.015	**856,337**
היטל השבחה ב-₪			**428,168**

- הקלה להגבהת הבניין: שמאי המשיבה טוענים כי תוספת הגובה בבניינים מאפשרת הגבהת הגובה הפנימי של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים. לכן, ההשבחה הנובעת מתוספת הגובה היא 1.5% לתוספת גובה של כל 10 ס"מ (סה"כ הגבהה ממוצעת של 25 ס"מ לקומה) ו- 1.5% בגין הקמת קומת לובי/קרקע כפולה. סה"כ השבחה הבאה לידי ביטוי ב- 5.25% משווי הבניינים במצב החדש. שמאי המבקשת טוען כי במצב קודם התאפשר גובה של 18 מ' ל- 6 קומות, דהיינו 3 מ' בממוצע לקומה. לטענתם, תוספת שתי הקומות בבניין המגורים (בגינם חושבה השבחה בסעיף קודם), גוררת תוספת גובה של 6 מ' לכדי בניין בגובה של 24 מ'. לכן, את ההשבחה יש לחשב בהתאם לגובה הבניין המבוקש ביחס לגובה של 24 מ' ולא ביחס ל- 18 מ'. טוען בנוסף כי מעיון בתכנית בקשה להיתר, גובה קומה טיפוסית הוא 3.15 מ' ברוטו. לטענתו,

ההשבחה באה לידי ביטוי ב- 0.75% לכל 10 ס"מ תוספת גובה כך שלסך תוספת גובה ממוצעת של 15 ס"מ, ההשבחה היא 1.125%. בהתייחס למעונות הסטודנטים, טוען כי שכ"ד ביחידות אלו אינו מושפע מגובה היחידה ולכן לתוספת הגובה אין השפעה על שווי הנכס. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובתכנית בקשה להיתר נמצא כי מספר הקומות המירבי בבניין הוא 6 קומות והגובה המירבי הוא 18 מ' מעל פני רצפת קומת הכניסה (0.00), מכאן כי אכן גובה קומה ממוצעת הוא 3 מ'. מעיון בתכנית הבקשה להיתר הגובה הממוצע של קומה 3.15 מ' ברוטו (2.8 מ' פנימי). לכן את ההשבחה יש לחשב בגין תוספת גובה של 15 ס"מ ליחידות הדיור. כדי לחשב את ההשבחה בגין הקלה זו, יש לבחון מה גובה ברוטו של יחה"ד בעסקאות ההשוואה עליהם התבססנו, ולפיהם קבענו את שווי מ"ר מבונה. ערכי השווי למגורים עליהן התבססנו נגזרו מעסקאות השוואה מפרויקט מגורים בדרך משה דיין פינת רחוב מח"ל. מעיון בתיק הבניין של פרויקט זה ומצאתי כי גובה ברוטו קומת מגורים בפרויקט זה הינו 3.06 מ', דהיינו ערכי השווי שנגזרו מפרויקט זה (בבחינת עסקאות ההשוואה מהן נגזרו ערכי השווי לקרקע בפרויקט בעניינו) מגלמים גובה ברוטו של 3.06 מ'. לכן, תוספת הגובה בפרויקט בעניינו, ביחס לעסקאות ההשוואה הוא של 9 ס"מ לקומה טיפוסית. אשר על כן תחושב ההשבחה ע"ב 1% משווי המגורים. יובהר כי בעניינו, בהתייחס לשווי מ"ר מבונה בסיסי של 10,000 ₪ חושבה השבחה בגין תוספת קומות (בשיעור של 1.5%, דהיינו מתקבל כי שווי מ"ר מבונה ממוצע בבניין לאחר תוספת הקומות 10,150 ₪). ההקלה הנדונה משביחה את הבניין במרכיב נוסף, מעבר לגובה קומה ממוצעת, ולכן את ההשבחה בגין הגבהת גובה הקומות, בשיעור הנ"ל (1%) אחיל על ערכי השווי למ"ר מבונה של 10,150 ₪. בנוסף, בפרויקט בדרך משה דיין פינת מח"ל מדובר בבניין של 5/6 קומות (שני אגפים) ולכן נכונה קביעת ההשבחה על בסיס ערכי שווי מפרויקט זה, תוך קביעת השבחה בנפרד למרכיב תוספת הקומות ולמרכיב הגבהת הגובה הממוצע של הקומות.

בהתייחס למעונות הסטודנטים, ערכי השווי לקרקע נגזרו בגישת החילוץ ע"ב דמי השכירות ליחידה. בעניינו, מדובר בסוג יחידות דיור (מעונות סטודנטים), בהן נקבעים דמי שכירות ליחידה ללא שינוי עקב פרמטרים שונים כגון קומה/גובה ברוטו/כיווני אויר וכיו"ב כפי שמקובל בשוק המגורים "הרגיל". לכן בגין תוספת הגובה בבניין המעונות הסטודנטים, איני מוצא מקום לקביעת השבחה.

להלן תחשיב ההשבחה להקלה לתוספת גובה לבניין המגורים:

שטח מגורים במ"ר	שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת ב-₪	השבחה לתוספת קומה ממוצעת ב-%	סה"כ ב-₪
5,709	10,150	1%	**579,454**
היטל השבחה ב-₪			**289,727**

- ניוד שטחי שירות: שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשיעור ההשבחה הנובעת מהקלה זו (השבחה בשיעור 15%) ומכך שיש לקבוע את ההשבחה לפי השווי הממוצע של השימושים השונים, אך חלוקים באשר להיקף השטח בגינו יש לחשב את ההשבחה ובאשר לשווי הממוצע של השימושים השונים.

בהתייחס לשטח עליו יש להפעיל את מקדם ההשבחה, שמאי הצדדים הפחיתו מסך שטחי השירות המבוקשים את שטחי השירות עפ"י התב"ע, את שטחי השירות בגין הנגישות, את שטחי השירות שנוספו בקומות שניתנו בהקלה (בהיותם מגולמים בערכי השווי) ואת שטחי הממ"ד. שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי שטחי הממ"ד הפטורים הם לפי 12 מ"ר לממ"ד ומעבר לכך יש לחייב, בעוד ששמאי המבקשת טוען כי כל שטחי הממ"ד המסומנים פטורים. בנוסף, טוען שמאי המבקשת כי אין לחייב בהשבחה בגין שטחי השירות הנלווים לשטחים העיקריים/היחידות שנוספו כשטחים שבנייתם הכרחית לצורך ניצול תוספת השטחים העיקריים/מס' היחידות, מפני ששטחים אלה מגולמים בהשבחה שנערכה להקלה לתוספת השטחים העיקריים/ תוספת היחידות. לטענתם, חיוב נפרד בגין שטחי שירות אלו מהווה חיוב כפול.

בסיכומו של דבר שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה לשטח ש"ש מנויד של כ- 1,438 מ"ר[10] בעוד ששמאי המבקשת חישב את ההשבחה לשטח ש"ש מנויד של כ- 266 מ"ר.

- בהתייחס לשטחי ממ"ד: עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית על הממ"ד להיות בשטח שלא יפחת מ- 9 מ"ר נטו (לא כולל הקירות). עפ"י רוב בתוספת עובי הקירות מתקבל ממ"ד בשטח של 13-12 מ"ר. במקרה שבענייננו שטח ממ"ד ממוצע 13.3 מ"ר. מעיון בטבלת השטחים לבניין המגורים קיימת הפרדה ברורה בין שתי עמודות: ממ"ד שטחי שירות, עובי קירות ממ"ד. בנוסף בפסיקת ביהמ"ש העליון שהתקבלה לאחרונה בבר"מ 6874/21 **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ** (ניתנה ביום 19.01.2022) דן ביהמ"ש בסוגיה משיקה, של גביית היטל השבחה מהקלה שנדרשת לבניית ממ"ד, תוך שמהפסיקה ניתן לדלות פרטים הרלבנטיים גם לענייננו. בפסיקת ביהמ"ש מובהר כי ממ"ד בשטח המינימלי שהוסף למבנה קיים אינו מטיל על בעל המבנה חבות בהיטל השבחה. בנוסף, הפסיקה מבחינה בין שיפור תכנוני הנובע מבניית הממ"ד בהקלה

[10] בחוות דעתם חישבו לפי 1,572 מ"ר כאשר נתון זה מביא בחשבון פטור ממ"ד ל-838 מ"ר אך בדיון טענו שיש לתקן את תחשיבם ולהביא בחשבון פטור ממ"ד לפי 972 מ"ר (12 מ"ר X 81 יח"ד).

לבין תוספת שטח (כמותית) הנובעת מבנייתו בהקלה. לאור האמור לעיל שטחי הממ"ד הפטורים הם כל שטח נטו של 9 מ"ר וכל שטח עובי קירות הממ"ד. מעיון בטבלת השטחים בבקשה להיתר עולה כי שטח הממ"דים 791.84 מ"ר (דהיינו 9.77 מ"ר בממוצע לממ"ד) עובי הקירות בשטח של 285.02 מ"ר. לכן שטחי הממ"ד הפטורים מהיטל השבחה הם כדלקמן: 81 יח"ד X 9 מ"ר נטו + 285.02 מ"ר עובי קירות - סה"כ 1,014.02 מ"ר.

- שטחי שירות בקומות המגורים התב"עיות: מצד אחד, צודקים שמאי המשיבה כי ההקלה לתוספת יחידות דיור עומדת לכאורה בפני עצמה ויכלה להינתן ללא קשר להקלה הנוספת לניוד שטחי השירות (דהיינו במקרה זה היו נוספות יחידות דיור ללא שינוי בשטחי השירות הקיימים ו/או אף היו גורמים לצמצומם). אולם, מצד שני, מאחר וערכי השווי נגזרו משווי מ"ר דירתי בנוי (המגלם את שטחי השירות המיוחסים לו), אזי ערכי הקרקע שהתקבלו בגישת החילוץ מגלמים את שטחי השירות הללו, וחיוב בגין שטחי הדירות בנפרד, מעבר לחיוב בגין ההקלה לתוספת שטח עיקרי/יח"ד מהווה הלכה למעשה חיוב כפול.

סה"כ שטח לחיוב: מהאמור לעיל עולה כי אני מקבל את החישוב שבוצע ע"י שמאי המבקשת בחוות דעת, למעט שטחי הממ"ד הפטורים (1,014.02 מ"ר במקום 1,123.08 מ"ר כמצוין בתחשיבו). לכן, השטח לחיוב 266.49 מ"ר כבתחשיב המבקשת + 109.06 מ"ר ההפרש בשטח הפטור = 375.55 מ"ר.

ערכי שווי: שמאי המשיבה חישבו את שווי מ"ר בהתאם לשווי הממוצע של השימושים (מגורים/מעונות סטודנטים), בהתאם לשטחים המבוקשים. שמאי המבקשת חישב את השווי ממוצע השימושים (מגורים/מעונות סטודנטים), לפי השטחים במצב הקודם. אני מקבל את טיעוני שמאי המשיבה כי את ההשבחה הנובעת מניוד שטחי השירות יש לחשב ביחס לשטחים המבוקשים, דהיינו בהתאם לשווי ממוצע השימושים במצב החדש. לאור האמור לעיל שווי ממוצע השימושים 7,940 ₪ (11,022 מ"ר/87,510,250 ₪).

להלן תחשיב ההשבחה להקלה לניוד שטחי שירות תת"ק:

שווי מצב חדש לאחר תוספת שטח/יחידות, ב-₪	87,510,250
שטחים עיקריים לאחר תוספת שטח/יחידות, ב-₪	11,022
שווי מ"ר עיקרי ממוצע השמושים, ב-₪	7,940
שטח לחיוב בגין הניוד, במ"ר	375.55
מקדם ההשבחה ב-%	15%
השבחה ב-₪	**447,269**
היטל השבחה, ב-₪	**223,634**

- הגבהת גובה קומת חדרי יציאה לגג: שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לקיומה של השבחה מהקלה זו. שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה בהתאם לשטח העיקרי המבוקש בקומת חדרי הגג (521.94 מ"ר). שמאי המשיבה טוענים למקדם שווי 1.4 ומקדם השבחה של 3%, בעוד ששמאי המבקשת טוען למקדם שווי 1.2 ומקדם השבחה 1.5%. יחידות הדיור בקומת הגג הן דירות ייחודיות ששוויין גבוה באופן משמעותי מדירות בשטח דומה המצויות בקומות הטיפוסיות. בנכסים רבים בת"א להם נערכות שומות השבחה בגין תכניות הרובעים, מייחסת הועדה המקומית מקדם 1.2-1.4 לדירות הגג. מקדם זה משקף ביו היתר את אפשרות בניית בריכת שחיה על גג ואפשרות בניית דירות גג גבוהות יותר מהגובה המאושר במקרה שבענייננו. לכן, מקדם השווי הראוי הוא 1.2. אני מסכים עם טיעוני שמאי המשיבה לחישוב השבחה במקדם 2% לכל 10 ס"מ דהיינו 3% בגין תוספת גובה של 15 ס"מ בענייננו.

להלן תחשיב ההשבחה להקלה לגובה קומת חדרי היציאה לגג:

שטח מגורים בקומת הגג, במ"ר	521.94
מקדם שווי	1.2
מקדם השבחה	3%
שווי מ"ר מבונה ב-₪	10,000
השבחה ב-₪	**187,898**
היטל השבחה ב-₪	**93,949**

- תוספת 5% לנגישות + אי התקנת מערכת חימום מים סולארית בבניין המעונות: שמאי הצדדים אינם חלוקים ביניהם וטוענים כי לא חלה השבחה בגין הקלות אלו. לאחר בדיקת סבירות הסכמתם, אני קובע כי לא חלה השבחה בגין הקלות אלו.

12. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר 2019-0754, היא כדלקמן:

מהות	**מועד קובע**	**השבחה ב-₪**	**היטל השבחה ב-₪**
הקלות	**13.11.2019**	**20,987,508**	**10,493,754**

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב