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

27/08/2020
ז' אלול, תש"פ
מספרנו: 03.2425.08.20
מס' מינוי: 399-2020

לכבוד: מר גד נתן
באמצעות מר אילן ברעם
שמאי המבקש
רח' ג'ורג אליוט 10, תל אביב
בדוא"ל: rom90@zahav.net.il

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות מר אדוארד גרשטיין
שמאי המשיבה
רח' אריאל שרון 4, גבעתיים
בדוא"ל: v_g@zahav.net.il

שומה מכרעת

גוש 6110 חלקה 224 מגרש 501 חלק מתת חלקה 6

רחוב דפנה 41 פינת דרך נמיר 31, תל אביב

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקש מר אילן ברעם מיום 10.02.2020, בצירוף העתק רישום מפנקס בתים משותפים בנכס[1]. ביום 03.07.2020 התקבל הסכם המכר מושא המימוש ומסמכי הבית המשותף, הכוללים תשריט וצו רישום.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר אדוארד גרשטיין מיום 05.01.2020. ביום 22.03.2020 התקבלה תגובתו לשומת המבקש בצירוף הוראות תכנית 507-0484493 (תא/3885), המסמך המלווה לטבלת איזון והקצאה בתכנית המהווה פרויקט התחדשות עירונית, טיוטת הסכם פינוי בינוי בין עיריית ת"א לחברת נוה-גד בניין ופיתוח בע"מ הכולל מכתב הבהרה של חברת נוה-גד והודעה מטעם בא כוחה לוועדה המקומית הכולל ייפוי כוח וטבלה הכוללת את מספר החתימות במתחמים 501-506, הסכם פינוי בינוי מיום 08.08.2016 שנערך ונחתם בין אחד הבעלים לחברת נוה-גד, הסכמי מכר לדירות בדרך נמיר 5, 7 וברח' ארלוזורוב 194. ביום 27.05.2020 התקבלה שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' אורית גלן בגו"ח 6110/221/21. ביום 05.07.2020 התקבלו מסמכי תכנית 206.

1.3 ביום 27.05.2020 נערך דיון בפני.

1.4 ביום 05.07.2020 ערכתי ביקור בנכס[2] וסביבתו, ללא נוכחות הצדדים.

[1] הוגש גם ביום 03.07.2020
[2] חיצוני

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

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

3. פרטי הנכס

גוש - 6110,
חלקה - 224,
שטח רשום - 2,231 מ״ר,
תת חלקה - 6,
שטח - 73.9 מ״ר,
מהות הנכס - דירה בקומה ראשונה,
כתובת - רחוב דפנה 41 פינת דרך נמיר 31, תל אביב.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד כניסתה לתוקף של תכנית 3885 ביום 28.07.2015.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בתחום רובע 4 שבצפון העיר תל אביב, באזור התחום ברח׳ ויצמן במערב, רח׳ ארלוזורוב בצפון דרך נמיר בדרום ובמזרח. דרך נמיר מהווה ציר תנועה אזורי ראשי וסואן, הממשיכה את דרך מס׳ 2 (כביש החוף) לתוך העיר ת״א. רח׳ ארלוזורוב מהווה ציר תנועה עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרח׳ הירקון במערב. הרחוב חוצה רחובות מרכזיים ומאופיין בתנועה סואנת, הכוללת תחבורה ציבורית. רח׳ דפנה מהווה רחוב מקומי שקט, המתפצל מערבה מדרך נמיר ומקשר אותו לרח׳ הנרייטה סולד. במפגש הרחובות דרך נמיר ורח׳ ארלוזורוב ממוקמת תחנת הרכבת סבידור. בדרך נמיר מתוכנן הקו האדום וברח׳ ארלוזורוב הקו הסגול של הרכבת הקלה.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה ותיקה בגובה 3-4 קומות על עמודים לצד בנייה צמודת קרקע. בסביבה קיימים מבני ציבור הכוללים את בית חולים איכילוב, בנייני ממשלה ובית המשפט לצד שטחים פתוחים, משרדים ושימושים מסחריים.
הפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 224 בגוש 6110 מהווה חלקה רגולרית פינתית בשטח 2,231 מ״ר עם חזית צפונית באורך כ- 34 מ׳ לרח׳ ארלוזורוב, חזית מזרחית באורך כ- 96 מ׳ לדרך נמיר וחזית דרומית באורך כ- 38 מ׳ לרח׳ דפנה.
על החלקה קיים מבנה מגורים טורי ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים. הנכס ממוקם בכניסה הדרומית של המבנה שכתובתה רח׳ דפנה 41.
מצב התחזוקה במבנה ירודה והחצר מוזנחת ומשמשת בחלקה לחניה.

החלקה גובלת:

מצפון - ברח' ארלוזורוב ומעברו במגדל אשדר,

ממזרח - בדרך נמיר ומעברה בגינה ציבורית בה מתבצעות עבודות הרכבת הקלה,

מדרום - ברח' דפנה ומעברו במבנה מגורים טורי ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע,

ממערב - במבנה מגורים טורי ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים.

5.3 תיאור הנכס

הנכס מהווה דירת 3 חדרים בשטח רשום של 73.9 מ"ר, הממוקמת בקומה הראשונה של המבנה.

6. מצב התכנוני

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הן[3]:

תכנית	מהות התכנית	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
מצב קודם				
206	תכנית מפורטת לקציניים ועובדים	אישור ועדה מקומית		28.12.1947
G	תכנית "G"	בתוקף	1097	11.06.1964
567	חזיתות מסחריות	בתוקף	1161	25.02.1965
879	שינוי לתכנית G	בתוקף	1462	11.07.1968
648	קביעת יעודים והרחבת בי"ס וישיבת עמיאל	בתוקף	1564	21.10.1969
1369	הרחבת דרך נמיר	בתוקף	1692	14.01.1971
מצב חדש				
1658	טרנספורמטורים	בתוקף	2163	06.11.1975
1680	בניה על גגות בתים בכל מרחב ת"א	בתוקף	2770	10.12.1981
מ'	שינוי אחוזי בניה, צפיפות וסגירת מרפסות	בתוקף	2829	24.06.1982
ע'	מרתפים	בתוקף	3275	28.11.1985
ס'	בניה על גגות בבניינים קיימים	בתוקף	3672	25.06.1989
מ/1	ביטול סעיף 32	בתוקף	3810	01.11.1990
ג'	בניה על גגות בתים	בתוקף	4208	21.04.1994
מק/2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	בתוקף	4540	03.07.1997
מק/2754	הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות	בתוקף	4632	29.03.1998
ע/1	תכנית מרתפים[4]	בתוקף	5264	18.03.2003
3365	מתקנים טכניים – ביתני שמירה ואבטחה	בתוקף	5268	27.01.2004
תמ"א 38	חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	בתוקף	5397	18.05.2005
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח	בתוקף	5495	16.02.2006
3440	איחוד דירות – הסדרת שטחי ממ"ד וש"ש אחרים	בתוקף	5526	10.05.2006
תמ"א 38 תיקון 1 א'	שינוי מס' 1 לתמ"א/38	בתוקף	5704	16.08.2007
תמ"א 38 תיקון 2	שינוי מס' 2 לתמ"א/38	בתוקף	6069	10.03.2010
תמ"א 38 תיקון 3	שינוי מס' 3 לתמ"א/38	בתוקף	6430	11.06.2012
3954	פרגודים כלל עירוני	בתוקף	6813	05.06.2014
3885	מתחם מגורים דפנה-ארלוזרוב-נמיר	בתוקף	7075	13.07.2015
507-0177683	4053 - גני ילדים	בתוקף	7234	27.03.2016
תמ"א 38 תיקון 3א'	שינוי מס' 4 לתמ"א/38	בתוקף	7400	13.12.2016

[3] בנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות, מחוזיות וארציות שלא פורטו

[4] התכנית אינה חלה על בניינים שהוכרזו לשימור לפי סעיף 77,78 לתכנית תא/2650

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	מהות התכנית	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
5000	תכנית מתאר ת"א-יפו	בתוקף	7407	22.12.2016
תתל 70/א	רכבת קלה במטרופלין תל אביב - קו סגול מערבי	תוקף	7546	18.07.2017
3729 א'	תכנית רובע 4	בתוקף	7818	30.05.2018
507-0501155	מק/4658 - תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר	בתוקף	8195	08.04.2019
507-0484493	מק/1/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 1	בתוקף	8218	02.05.2019

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית G</u>

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים 2, בו נקבעו, בין היתר, ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי[5] - 750 מ"ר,

אחוזי בניה לקומה - 25%, בקומת עמודים ניתן יהיה לבנות עד 65% מתכסית קומה רגילה,

נספח - 12 מ"ר,

מס' קומות[4] - 3 קומות מעל קומת עמודים,

קווי בניין - קדמי: 6 מ', צדדי: 4 מ', אחורי: 6 מ',

גזוזטראות - תותרנה בתנאים,

יחס בין תכניות - בהתאם לסעיף 5, תכניות מפורטות שנכנסו לתוקף לפני אישורה של תכנית זו, תשארנה בתוקף. במידה והוראותיהן עומדות בסתירה להוראות תכנית זו, יקבעו הוראות של התכנית שבתוקף.

כמו כן בחזית לרח' ארלוזורוב ודרך נמיר מסומן שטח לדרכים חדשות והרחבות.

6.2 <u>תכנית 879</u>

התכנית מאפשרת לוועדה המקומית לאשר קומה עליונה נוספת במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה, בין היתר, בתנאים המפורטים להלן:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר,

קווי בניין צדדים - בהתאם לחוק ולא פחות מ- 3 מ',

גובה קומת עמודים - 2.2 מ'.

6.3 <u>תכנית 1369</u>

מטרת התכנית הינה הרחבת דרך חיפה בקטע שבין שד' שאול ורח' מס' 479. התכנית מסמנת בחלקה רצועה לדרך מוצעת או הרחבה.

[5] הועדה המקומית רשאית לשנות את שהטח המינימאלי של מגרש לבתי שיכון בהסכמת הוועדה המחוזית

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

6.4 <u>היתר בניה</u>

בתיק הבניין שבאתר הוועדה לא נמצא היתר בנייה להקמת המבנה.

<u>מצב חדש</u>

6.5 <u>תכנית 1680</u>

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים שלהלן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר מדרגות של הבניין ובתנאי שלמבקשת הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירתו,
- שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו,
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי,
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

בהתאם להוראות סעיף 3 לתכנית, על אף האמור, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תישאר הוראה זו בתוקף.

6.6 <u>תכנית מ׳</u>

התכנית אוסרת תוספת בניה למרפסות, מאפשרת תוספת בקומה בתנאים[6], מתירה סגירת מרפסות קיימות בבניין קיים[7] וקובעת, בין היתר, תוספת 7% לקומה במגרשים בהם הותרו זכויות בשיעור שלא עולה על 38%.

בבנייה על עמודים, במגרש בשטח של 500 מ״ר ויותר שייעודו מגורים 2 לפי תכנית G, יחולו ההוראות שלהלן:

אחוז בניה מרבי לקומה	- 32%,
סה״כ	- 128%,
צפיפות	- יח״ד לכל 75 מ״ר,
מספר קומות	- 5 + ע״מ,
קווי בנין	- חזית: לפי תכנית החלה במקום, צדדי: 4.6 מ׳, אחורי: 7.2 מ׳.

6.7 <u>תכנית ע׳</u>

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בבתי דירות, בין היתר, בתנאים המפורטים להלן:

שטח המרתף ייקבע לפי תכסית קומה טיפוסית בגובה 2.20 מ׳. השימושים המותרים במרתף יכללו חניה, מקלט, מתקני תברואה, מעלית, מדרגות וחדרי שירותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט ומשחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף.

[6] סעיף 14 לחלק ב׳
[7] סעיף 22

ביתרת השטח תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.

6.8 <u>תכנית ס׳</u>

התכנית קובעת הוראות ותנאים להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים בתנאים הבאים:

- בנין מגורים שגובהו המרבי על פי התכנית הראשית 3-2 קומות ושאין בו קומת עמודים חלקית, קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בנין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים חלקית, בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר לפי היתר שניתן לפני שנת 1967 ושהבניין אינו כלול בתכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים ובתנאי שאינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד .

מותר להקים דירת גג אחת בלבד לכל חדר מדרגות הקיים בבניין, או להרחיב דירת גג קיימת בהיתר שלא תעלה על 150 מ״ר בתנאים.

פרגולה - מותרת בשטח הגג הפנוי.

בבניין העומד בהגדרות שלעיל, ולא מומשו בו מלוא זכויות הבנייה עפ״י התכניות הראשיות, תותר הקמת שתי יח״ד בשטח של עד 100 מ״ר בתנאי שטח גג פנוי של 200 מ״ר ל-2 יח״ד ושטח שלא יפחת מ-75 מ״ר לדירה.

התכנית אינה חלה על בניינים המיועדים או עתידים להיות מיועדים לשימור.

6.9 <u>תכנית ג׳</u>

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

<u>גגות שטוחים</u>

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה 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>פרגולות</u>

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

6.10 <u>תכנית מק/2710</u>

התכנית מתירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב מבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

6.11 <u>תכנית ע/1</u>

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים 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.

<u>תכליות ושימושים</u>

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 דירות צמודות קרקע, הוועדה רשאית לאשר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות שבקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש היחידה שמעליו.

<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 ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.

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

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.12 <u>תמ"א 38</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 01.01.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לתוספת זכויות בנייה בשטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במסגרת קווי הבניין, לצורך תוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף בתנאים והרחבת יחידות דיור קיימות. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

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

6.13 <u>תמ"א/38 תיקון 1 א'</u>

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

6.14 <u>תמ"א/38 תיקון 2</u>

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

6.15 <u>תמ"א 38 תיקון 3</u>

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבנין.

תוספת אגף - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבנין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.

הרחבת הקיים - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.

קומה חלקית בגג - תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.

מרחב מוגן - התוספת לבנייה תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.

קומה מפולשת - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.

קווי בניין - באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימות בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

כמו כן נקבע בסעיף 15 : " על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין (0 אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים."

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

6.16 <u>תכנית 3885</u>

התכנית כוללת במטרותיה את פיתוחו והתחדשותו של מתחם דפנה - ארלוזרוב - נמיר במתכונת "פינוי בינוי", לרבות הסדרת מערך התנועה והרחבת הדרכים המקיפים את המתחם, יצירת דופן עירונית פעילה ע"י יצירת חזית מסחרית לרח' ארלוזורוב ודרך נמיר וקביעת 200 יח"ד להשכרה שיוקצו באופן יחסי מכל מתחם.

הנכס הנדון נכלל במתחם 501 באזור מגורים ד', בו יחולו הזכויות שלהלן :

תא שטח	שטח	מעל מפלס הכניסה (מ"ר)		מתחת למפלס הכניסה (מ"ר)	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית	מספר קומות		קווי בניין			
		עיקרי[8]	שירות	שירות				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לנמיר או ארלוזורוב	קדמי לרח' דפנה	צידי ימני	צידי שמאלי
501	7.72 ד'	<u>מגורים ומסחר</u> 41,113 <u>מרפסות</u> 4,692 <u>שטחי ציבור</u> 600	<u>מגורים ומסחר</u> 14,390 <u>קולונדות</u> 940 <u>שטחי ציבור</u> 210	30,880	391 מתוכן 54 להשכרה	51	50%	<u>מגדל</u> קרקע +30 מרקמי 8	4	5-6 מ' לפי התשריט	4	3	3

בהוראות התכנית נקבעו גם הוראות הבינוי שלהלן :

- החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד. כניסות ויציאות לחניונים במתחמי המגורים, יהיו מרחוב דפנה והמשכו. תקן החניה יהיה חניה אחת לדירה ובנוסף תוקצה חניית אורחים בשיעור 20% ממספר יח"ד וכן 60 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר.
- גובה קומה טיפוסית לא יקטן מ- 3.3 מ' ולא יעלה על 3.6 מ'. גובה קומת קרקע לא תעלה על 5.5 מ'. גובה קומה טכנית במגדלים לא יעלה על 8 מ'.
- שטח החצר המרכזית במגרש 501 לא יפחת מ- 1,400 מ"ר.

[8] שטח המרפסות הינו מתוך השטח העיקרי

<u>תנאים להיתר בניה</u>

- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית, בהתאמה להוראות העיצוביות הכלולות בנספח הבינוי.
- אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
- תנאי לקבלת היתר למגדל בכל מגרש יהיה קבלת היתר למבנה המרקמי, החצר הפנימית והשצ"פ הכלול בתחום המימוש.
- הבטחת רישומה של החלוקה החדשה, לרבות שטחי הציבור וזיקות ההנאה.
- תכנון והבטחת ביצוע שטחי ציבור.
- הכנת דו"ח סקר עצים, תאום עם אגף שפ"ע בעירייה, הכנת סקר גז קרקע, בדיקת מפלסי רעש חזויים, בדיקה אקוסטית ועוד.

<u>תע"א/תא/3885</u>

ביום 26.02.2018 אושרה במתחם תכנית עיצוב אדריכלי הכוללת הנחיות עיצוב ופיתוח סביבתי המחייבת לעניין העמדת מבנים, כניסה לחניונים, מיקום חזית מסחרית וכיוצ"ב.

6.17 <u>תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

התכנית מתקנת את הוראות תמ"א 38 בהליך של הריסה ובניה מחדש ומאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר על כל יח"ד בנויה וממ"ד וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים, כמפורט להלן:

מס' קומות קיים	תוספת קומות	סה"כ
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	7.5 ומעלה

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.

בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

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

6.18 <u>תכנית 5000</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות להכנת תכניות מפורטת בסמכות ועדה מקומית, מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה והיא מגדירה את מסגרת הזכויות לפי רח"ק.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס ממוקם במתחם דפנה עם ורח"ק מירבי 8 ומצוי באזור תכנון מס' 401 – "הצפון החדש" באזור מגורים בבנייה רבת קומות בגובה עד 40 קומות. הנכס נכלל במתחם ר-41 "דרך נמיר מצפון לרח' ארלוזורוב" ובמתחם ר-42 רח' ארלוזורוב הכוללים מערכת מתע"ן הקו הסגול ברח' ארלוזורוב והקו האדום בדרך נמיר.

6.19 <u>תתל 70/א</u>

התכנית קובעת רצועת מסילה לקו מתע"ן- הקו הסגול. מתשריט התכנית עולה שבחזית החלקה לרחוב ארלוזורוב הוגדר יעוד לדרך חדשה להפקעה. עם אישור התכנית תבוטל הרצועה לתכנון שאושרה בתמ"א 4/א/23.

בהתאם להודעת נת"ע מיום 15.01.2018, שטח הרכישה עומד על 196 מ"ר[9].

6.20 <u>תכנית 3729 א'</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית מפורטת שהוכנה לרובע 4, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה, בין היתר, לחזק מבנים בפני רעידות אדמה, לעודד התחדשות עירונית ולהטמיע את עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו. התכנית חלה על כל רובע 4, למעט על מבנים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650 ב'.

בהתאם להוראות סעיף 1.6, הוראות התכנית לא יחולו בתחום תכנית 3885.

6.21 <u>תכנית 507-0484493 (מק/1/3885)</u>

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לצורך הסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים במתחם 1, זאת לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות.

מעקרונות לוח ההקצאות, עולה כי הזכויות מוקצות לבעלים באופו יחסי על פי חלקם ברישום הבית המשותף. בשווי הזכויות לא הובאו בחשבון מרכיבים כגון: קומה, כיווני אוויר וכד', שיבואו לידי ביטוי בשלב קביעת דירות התמורה לכל דייר.

מלוח ההקצאות, עולים הפרטים המפורטים להלן:

מצב נכנס							מצב יוצא			
גו"ח	תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	שם החוכר	חלק בזכויות	חלק יחסי נכנס	מגרש	מס' יח"ד	שווי יחסי יוצא
6110/224	6	55/990	גד רפאל	1/2	0.374%	501	391	0.374%
			גד מאיר	1/2	0.374%			0.374%

[9] פורסם בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017

מטבלאות האיזון וההקצאה עולה ששטחי הציבור המיוחסים למגרש 501 יכללו את השטחים והיעודים המפורטים להלן:

מגרש	יעוד	שטח
601 חלקי	שצ"פ	253 מ"ר
610	שצ"פ	198 מ"ר
611	שצ"פ	1,234 מ"ר
800 חלקי	דרך	1,347 מ"ר
804 חלקי	דרך	1,609 מ"ר
901 חלקי	דרך	660 מ"ר

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 מנסח מס' 205528, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 05.07.2015, עולה שבחלקה 224 בגוש 6110 בשטח 2,231 מ"ר רשומות 19 תת חלקות. תת חלקה 6, המהווה דירה בשטח 73.9 מ"ר, רשומה בבעלות קרן קיימת לישראל מיום 31.03.1954 בגין רישום בית משותף. חלקה של תת חלקה 6 ברכוש המשותף עומד על 55/990 חלקים ורשומות בה זכויות חכירה מהוונת עד ליום 30.06.2046, כמפורט להלן:

תאריך	מהות	שם החוכר	חלק בזכות
26.11.1996	תיקון תנאים בשכירות	גד רפאל	1/2
04.03.2013	העברת שכירות חלקית ללא תמורה	גד מאיר	1/2

7.2 ממסמכי הבית המשותף, עולה כי תת חלקה 6 מהווה דירה בשטח מ"ר 73.9 בקומה א', בחלק הדרומי של הבניין, עם חזית לרח' דפנה ולדרך נמיר. בדירה 3 חדרים והזכויות בה כוללות 55/900 חלקים ברכוש המשותף.

7.3 ביום 15.05.2017, נמכרה מחצית מזכויות החכירה בנכס תמורת $210,000. מתנאי החוזה עולה כי הקונה יישא בתשלומי ההשבחה שיחולו בגין הממכר.

7.4 בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי, שנחתם עם היזם (נוה-גד בנין ופתוח בע"מ) בדירה אחרת, עולה כי בתמורה לקיום התנאים המפורטים בהסכם, הבעלים יקבל יח"ד בשטח 120 מ"ר כולל ממ"ד, לה תוצמד מרפסת בשטח 12 מ"ר, בנוסף למחסן בשטח 6 מ"ר וחניה.
בהסכם קיימים תנאים מתלים, הכוללים תנאי לקבלת חתימת הדיירים עד ליום 31.12.2018 או עד לתום 5 שנים מיום אישור התכנית ופרסומה ברשומות, לפי המאוחר.
מתנאי ההסכם עולה שהיזם ישלם דמי שכירות ל- 6 חודשים מראש לדירה חלופית, לפי גובה שכר דירה ממוצעת במתחם ולאחר מכן מידי רבעון עבור כל רבעון מראש ומבלי לחייב את בעל הזכויות לשכור דירה חלופית בפועל. בנוסף, דמי הובלה לרדיוס של 50 ק"מ ישולמו ע"י היזם.
סדר בחירת הדירות יהיה בהתאם לשווי הדירות כפי שיקבע ע"י שמאי מקרקעין. בעלי הזכויות בדירות בקבוצת השווי הגבוהה יבחרו תחילה, וההסדר בתוך הקבוצה יהיה בהתאם למועד שבו חתמו על ההסכם.

היזם נושא ברוב התשלומים, אולם בעלי הזכויות מתחייבים להשתמש בכל הטבת מס, פטור או הקלה שקיימים לזכותם.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו, המצב התכנוני והמועד הקובע,

8.1.2 התכניות הקודמות לתכנית 3885 אינן משביחות את שווי הנכס,

8.1.3 שטח מבנה הציבור בתחום מגרש 501,

8.1.4 עלות ההריסה של המבנים הקיימים והרחבת הדרך ופיתוחה,

8.1.5 חלקו היחסי של הנכס במגרש 501,

8.1.6 שווי מ״ר מבונה למסחר ולמגורים שאינם להשכרה.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שמאי המבקש

8.2.1.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המבקש גביית היטל השבחה תבוצע כאשר המקרקעין הושבחו הלכה למעשה, אלא שמסקר שערך לשווי המקרקעין במצב חדש לעומת השווי במצב קודם עולה שהנכס לא הושבח, כמפורט להלן:

8.2.1.2 מצב קודם

שווי הנכס במצב קודם עומד על 2,600,000 ₪, בהתבסס על השווי שנקבע בשומות מכריעות במתחם וכמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	שטח	שווי מצב קודם
מוטי דיאמנט	6110/221/4	81.34 מ״ר	2,647,617 ₪
מוטי דיאמנט	6110/238/36	54.75 מ״ר	1,800,000 ₪
מוטי דיאמנט	6110/237/11	86.60 מ״ר	2,579,000 ₪
דורית פריאל	6110/236/21	67.50 מ״ר	2,600,000 ₪
שושי שרביט	6110/226/14	73.90 מ״ר	2,724,516 ₪
שוו דירה ממוצעת במצב קודם למועד הקובע 28.07.2015			2,600,000 ₪

לטענת שמאי המבקש, בנכס קיימות 2 חלופות להרחבה. אחת לפי תמ״א 38 לתוספת 15% מרפסות + 25 מ״ר מכח התמ״א + ממ״ד מכח תקנות התגוננות אזרחית. חלופה שניה בהתאם לתכנית 2691 להרחבות דיור בכל העיר (הנכס נכלל בתחום הקו הכחול של התכנית) המאפשרת את הרחבת הנכס עד 120 מ״ר (ניתן להרחיב בחזית ובעורף לאור המרווחים הקיימים) והקמת מעליות במבנים קיימים לפי תכנית 2710.

8.2.1.3 מצב חדש

שמאי המבקש קובע ששווי הנכס לא השתנה, בהתבסס על סקר שערך לדירות 3 חדרים בחלקות 210 - 250 בגוש 6212, ממנו עולים הפרטים שלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שנת בניה	שווי העסקה
10.12.2015	6110/223/16	ארלוזורוב 198	74	1970	₪ 2,800,000
30.03.2016	6110/237/11	נמיר 5	87	1950	₪ 2,250,000
19.07.2016	6110/221/04	ארלוזורוב 194	81	1950	₪ 2,750,000
04.09.2016	6110/236/21	דפנה 18	67	1950	₪ 2,600,000
14.03.2017	6110/228/20	דפנה 34	74	1950	₪ 2,550,000
19.03.2019	6110/221/21	ארלוזורוב 194	70	1950	₪ 2,800,000
שווי ממוצע לדירת 3 חדרים לאחר אישור התכנית					₪ 2,625,000

תוצאות הסקר מצביעות על כך ששווי הנכס לא עלה עקב אישור התכנית והעלייה משקפת לכל היותר על עליית ערך הנדל"ן בתל אביב, בחמש שנים אחרונות.

על פי תקן מס' 2, יש לאמור את הנכס לפי גישת ההשוואה ואין כל בסיס לטענת שמאי המשיבה שערך הדירה עלה ב-1,594,192 ₪, שכן השבחה זו מצביעה לשיטתו על שווי כ- 3,800,000 ₪ במצב חדש ואין במתחם דירות בערכים אלו.

לחילופין בחן את שווי הנכס לפי גישת שמאי המשיבה, השזורה בהנחות רבות, לפיה השווי ההיפותטי של הנכס לפי חלקו היחסי עומד על 2,400,000 ₪, כמפורט להלן:

סעיף	שטח	שווי/ עלות	סה"כ
מסחר	850	₪ 12,000	₪ 10,200,000
54 יח"ד להשכרה	3,510	₪ 7,000	₪ 24,570,000
337 יח"ד רגילות	32,021	₪ 16,500	₪ 529,006,500
סה"כ שווי מגרש 501 ברוטו			₪ 563,776,500
הפחתות			
הקמת מבנה ציבור	810	₪ 8,000	(₪ 6,480,000)
פיתוח שצ"פ	3,085	₪ 700	(₪ 2,159,500)
הרחבה ופיתוח דרך	3,200	₪ 400	(₪ 1,280,000)
עלויות הריסה	11,550	₪ 300	(₪ 3,465,000)
פינוי דיירים			(₪ 23,040,000)
עלות עודפת לחניה תת קרקעית			(₪ 8,312,500)
סה"כ עלויות			(₪ 44,737,000)
סה"כ שווי נטו			₪ 519,039,500
שווי יחסי של תת חלק 6 (0.7485%)			₪ 3,885,010
מקדם דחייה (12 שנים בשיעור היוון של 7%)			0.444
שווי מצב חדש כדחוי			₪ 1,724,944
תוספת שווי בשימוש ביניים			₪ 675,000
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל			₪ 2,400,000

8.2.1.4 שומות מכריעות

בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר מוטי דיאמנט מגרש הנדון (501) (להלן: שומת מוטי דיאמנט), נקבע שהתכנית אינה משביחה את הנכס ושכל מתחם בתחום התכנית מתקדם באופן עצמאי ובקצב שונה, בהתאם להסכמות הדיירים.

שמאי המבקש מפנה לשומה מכרעת, שנערכה לפינו בינוי ברובע 4 ע"י מר בועז קוט, שקבע שצריך לאמוד את שווי הדירה במצב הקודם ובמצב חדש. לטענתו, בשומה המכרעת שנערכה ע"י גב' אורית גלן בגו"ח 6110/221/21 לא נקבע השווי במצב החדש אלא רק במצב הקודם.

8.2.2 שמאי המשיבה

8.2.2.1 מהות ההשבחה

שמאי המשיבה קובע את ההשבחה בנכס לפי הפער המתקבל בין שווי הנכס כבנוי לעומת שווי הנכס במצב החדש לפי חלקו היחסי בזכויות במגרש 501, כפי שבוצע ע"י שמאים מכריעים במתחם ובמתחמים אחרים[10] לפינוי בינוי.

לעמדתו, יש לדחות את גישת שמאי המבקש כגישה לקביעת ההשבחה וניתן להביאה בחשבון כתחשיב ביקורת, כפי שנעשה בשומה המכרעת שנערכה ע"י הגב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 6110/236.
שמאי המשיבה מפנה לתנאי החוזה מהם עולה שבנוסף לדירת התמורה, המבקש מקבל דמי שכירות לשנה, אותם יש להוסיף לשווי הדירה הדחויה.

כמו כן נטען שהתמורה לדירה בשטח 70 מ"ר, לפי ההסכמים שבוצעו מול העירייה (בהיותה מחזיקה באחת מהדירות במתחם) ומול אחד הדיירים, הינה דירה בשטח 120 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר + מחסן 6 מ"ר + חניה ודמי שכירות בתקופת הבנייה ועלויות העברה.
בהתחשב בנתונים אלו ושווי בנוי בסך 40,000 ₪, כפי שנקבע בשומת שושי שרביט שפירא במתחם, יעמוד שווי הדירה כזמינה על 4,800,000 ₪.

8.2.2.2 מצב קודם

במצב הקודם הנכס מהווה דירת מגורים בשטח 73.9 מ"ר. ערכי השווי שהובאו בחשבון לפי שטח הדירה הרשום מגלמים זכויות בניה נוספות, ככל שקיימות מכוח תכניות קודמות כגון סגירת מרפסות.

במהלך השנים, נסגרו במתחם דפנה מרפסות בשטח העומד על 10 מ"ר לדירה ושווין מגולם בשווי.

תמ"א 38

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון שווי הנכס את הזכויות לפי תמ"א במצב הקודם, מבלי שבוצעה פעולה תכנונית לקבלתם, כפי שנקבע בפסיקה והחלטות ועדת ערר המפורטות להלן:

[10] שומות מכריעות שנערכו ע"י הגב' גבע בלטר ברח' שמעון בר יוחאי 6 בנתניה, גב' שושי שרביט שפירא ברח' לה גווארדיה 69 בת"א, מר תמיר שדה ברח' לה גווארדיה 64-68 בת"א ומר דוד טיגרמן ברח' פרי מגדים 6 בת"א

מראה מקום	מהות
רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון	התכנית חלה על כל מרחב התכנון במדינה ואינה מתייחסת למקרקעין מסוימים
ערר (תא) 85170/10 ריטה יאהן – פורוז נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב	היתר בנייה לפי תמ"א 38 נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית ואין מדובר בזכויות מוקנות
ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב	ההשבחה נוצרת רק בעת מתן היתר בנייה. עד אז ההשבחה ערטילאית ותלויה בשיקול דעת הועדה המקומית
ערר 463/13 ברקוביץ אברהם ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	כדי לקבל את הפטור לפי סעיף 19 (10) יש להגדיר את הבקשה להיתר ככזו המוגשת מכוח תמ"א 38 ולא לא יינתן פטור
עתמ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית ת"א	בית המשפט מדגיש את זכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לפי סעיפים 14-11 להוראות תמ"א 38, מטעמים מיוחדים

מעמדן של הזכויות לפי תמ"א 38 נקבע כזכות שאינה מוקנה גם בשומות המכריעות, המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מהות
שושי שרביט שפירא	6941/16	תמ"א 38 אינה מקנה זכויות ולכן אין להתחשב בה במצב קודם
גבע בלטר	30166/310	אין לראות בזכויות מכוח תמ"א 38 זכות קנויה. כל עוד אין היתר בניה לא ניתן לייחס את השווי הנובע מהתמ"א במצב קודם
אמנון נזרי	7080/8	זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות
בצלאל קציר	6439/352	זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות והן כפופות לשיקול דעת הוועדה המקומית

<u>תכנית 2691</u>

לעמדת שמאי המשיבה התכנית אינה חלה בנכס, שכן הוראותיה כוללות פירוט המתחמים בהם היא חלה בהם ותכניות 206 ו- G לא מוזכרות בהם, כפי שעולה גם מהשומות המכריעות שנערכו בתחום התכנית.

8.2.2.3 <u>מצב קודם</u>

שמאי המשיבה קובע ששווי הנכס במצב קודם עומד על 2,200,927 ₪, בהתבסס על שווי בסך 33,000 ₪ למ"ר בנוי לדירה בקומת הקרקע במרכז המבנה (לא לכיוון דפנה ולא לכיוון נמיר/ ארלוזורוב), בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

<u>עסקאות מהמתחם הנדון</u>

תאריך	כתובת	חלקה ותת חלקה	שטח רשום	מחיר מכירה	כיוון	קומה	מקדם משוקלל	התאמה למועד	שווי למ"ר בנוי
01.01.2013	נמיר 7	236/27	71.00	1,950,000 ₪	נמיר	שלישית	112%[11]	112%	34,559 ₪
02.05.2013	נמיר 1	238/17	70.61	1,830,000 ₪	אמצעית	שניה	105%	110%	29,934 ₪
14.11.2013	נמיר 27	226/1	71.85	2,000,000 ₪	נמיר	קרקע	105%	108%	31,566 ₪
19.12.2013	דפנה 32	229/8	80.37	2,000,000 ₪	אמצעית	ראשונה	102%	108%	27,413 ₪
06.03.2014	דפנה 28	231/20	75.34	2,500,000 ₪	אמצעית	שלישית	100%	106%	35,174 ₪
23.07.2014	דפנה 20	235/15	62	2,200,000 ₪	אמצעית	שלישית	107%	105%	39,866 ₪
10.02.2015	דפנה 34	228/20	73.9	2,450,000 ₪	אמצעית	שלישית	107%	102%	36,183 ₪
04.03.2015	דפנה 28	231/1	58.12	900,000 ₪	נמיר	קרקע	105%	102%	33,169 ₪

[11] מקדמי השווי לקומה (במבנה ללא מעלית): 100% לקומת קרקע, 98% לקומה ראשונה, 95% לקומה שניה ו- 93% לקומה שלישית
מקדמי השווי לכיוון: 100% לדירה אמצעית, 95% לדרך נמיר/ רח' ארלוזורוב ו- 105% לרח' דפנה

תאריך	כתובת	חלקה ותת חלקה	שטח רשום	מחיר מכירה	כיוון	קומה	מקדם משוקלל	התאמה למועד	שווי למ״ר בנוי
25.03.2015	דפנה 26	232/21	77.68	₪ 710,000	אמצעית	שלישית	107%	102%	₪ 29,926
01.06.2015	נמיר 21	229/3	81.34	₪ 2,410,000	אמצעית	קרקע	107%	100%	₪ 29,629
17.06.2015	נמיר 31	224/1	73.9	₪ 2,660,000	ארלוזורוב	ראשונה	107%	100%	₪ 38,550
21.06.2015	דפנה 26	232/8	77.61	₪ 2,050,000	אמצעית	ראשונה	102%	100%	₪26,942
ממוצע									₪ 32,743

<u>עסקאות מהסביבה</u>

תאריך	כתובת	שטח רשום	קומה	מחיר מכירה	התאמה למועד	שווי מ״ר בנוי
20.08.2013	ארלוזורוב 135	60	2	₪ 1,775,002	109%	₪ 32,246
08.12.2013	ארלוזורוב 186	84	1	₪ 2,575,000	108%	₪ 33,107
22.01.2014	ארלוזורוב 146	63	2	₪ 2,000,000	107%	₪ 33,968
01.04.2014	ארלוזורוב 129	80	3	₪ 2,250,000	106%	₪ 29,813
17.07.2014	בארי 43	62	1	₪ 1,875,000	105%	₪ 31,754
23.02.2015	ארלוזורוב 100	76	3	₪ 2,465,000	102%	₪ 33,083
11.03.2015	ארלוזורוב 127	70	2	₪ 2,349,999	102%	₪ 32,243
10.05.2015	ארלוזורוב 155	61	2	₪ 2,100,000	100%	₪ 34,426
ממוצע						₪ 32,830

שמאי המשיבה קובע מקדם משוקלל בשיעור 90.3% לשווי הנכס, בהתחשב בקומה 100%, כיווני אוויר 95%, ומצב הדירה 95% . לטענתו, שמאי הבעלים מבסס את השווי שקבע מבלי לעמוד על ההבדלים בין הדירות, כגון שטחן, כיווני אוויר ועוד.

בשומות מכריעות שנערכו בתחום התכנית ע״י הגב׳ שושי שרביט שפירא ומר מוטי דיאמנט, אומצו ההתאמות שנקבעו בשומת המשיבה. בשומה מכרעת שנערכה ע״י הגב׳ דורית פריאל, אומץ רק מקדם ההתאמה בפועל שעמד על 1.15.

שווי הדירות במתחם, לאחר הפעלת מקדמי ההתאמה, יעמוד על הערכים שלהלן:

כיוון	קומה	שטח	מקדם קומה	מקדם כיוון	מקדם מצב דירה	משוקלל	שווי למ״ר בסיס	שווי מצב קודם
ארלוזורוב	קרקע	81.34 מ״ר	100%	105%	100%	105.00%	₪ 31,000	₪ 2,647,617
דפנה	שניה	54.75 מ״ר	95%	105%	100%	99.50%	₪ 33,000	₪ 1,800,000
דפנה	שניה	86.60 מ״ר	95%	95%	100%	90.25%	₪ 33,000	₪ 2,579,000
דפנה	שניה	73.90 מ״ר	95%	105%	112%	112.00%	₪ 33,000	₪ 2,724,516

מכאן, ששווי הנכס שנקבע בשומת המשיבה, תואם את העקרונות ומקדמי ההתאמה שאומצו ע״י השמאים המכריעים.

8.2.2.4 <u>מצב חדש</u>

שמאי המשיבה קובע ששווי הנכס כקרקע זמינה לפני דחייה, עומד במצב חדש על 4,213,559 ₪, לפי חלקו היחסי, כמפורט להלן:

<u>חלק יחסי</u>

חלקה	מס' יח"ד	שטח רשום[12]
219	22	1,772 מ"ר
220	22	1,760 מ"ר
221	22	1,773 מ"ר
222	22	1,617 מ"ר
223	22	1,617 מ"ר
224	18	1,330 מ"ר
סה"כ	128	9,871 מ"ר
חלק יחסי של חלקה 224		13.473%
חלק ברכוש משותף של תת חלקה 6		55/990
סה"כ חלק יחסי לנכס		0.7485%

<u>פרוגרמה</u>

שמאי המשיבה קובע במגרש 501 זכויות הכוללות 850 מ"ר מסחר, 3,510 מ"ר ל- 54 יח"ד להשכרה[13], 32,061 מ"ר למגורים רגילים ו- 4,692 מ"ר למרפסות, המגולמות בשווי שקבע.

<u>שווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאי המשיבה קובע שווי ממוצע בסך 16,500 ₪ למ"ר מבונה למגורים רגיל (לקומה ממוצעת 10), המגלם את שווי המרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

<u>עסקאות למכר דירות חדשות בשיכון צמרת</u>

תאריך	גו"ח	תמורה	שטח	קומה	התאמה לקומה	התאמה למיקום	מקדם משוקלל	שווי למ"ר בנוי מתואם
05.03.2015	6108/730/903	4,496,000 ₪	120	29	0.78	1.05	0.82	33,937 ₪
22.02.2015	6108/730/501	2,925,000 ₪	80	5	1.11	1.05	1.17	42,608 ₪
07.07.2015	6108/722	4,650,000 ₪	117	8	1.06	1.05	1.11	44,292 ₪
16.07.2015	6108/721/83	2,770,000 ₪	79	15	0.96	1.05	1.00	35,208 ₪
13.08.2015	6108/717/62	4,450,000 ₪	100	16	0.94	1.05	0.99	44,024 ₪
09.06.2015	6108/719/49	5,000,000 ₪	113	9	1.05	1.05	1.10	48,582 ₪
24.06.2015	6108/722/40	4,000,000 ₪	118	13	0.99	1.05	1.03	35,067 ₪
01.03.2015	6108/722/40	2,793,641 ₪	117	9	1.05	1.05	1.10	52,433 ₪
07.05.2015	6108/730/230	4,496,000 ₪	100	23	0.85	1.05	0.89	40,894 ₪
13.07.2015	6108/722/84	2,750,000 ₪	76	16	0.94	1.05	0.99	35,797 ₪
09.08.2015	6108/721/26	3,950,000 ₪	118	6	1.09	1.05	1.15	38,433 ₪
23.06.2015	6108/717/194	4,496,000 ₪	100	19	0.90	1.05	0.95	53,170 ₪

[12] לפי סיכום שטחי תת חלקות מפנקס בתים משותפים
[13] לפי 65 מ"ר עיקרי ליח"ד

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

תאריך	גו״ח	תמורה	שטח	קומה	התאמה לקומה	התאמה למיקום	מקדם משוקלל	שווי למ״ר בנוי מתואם
28.06.2015	6108/722/503	₪ 4,125,000	116	15	0.96	1.05	1.00	₪ 35,707
24.09.2015	6108/725/101	₪ 2,248,000	100	5	1.11	1.05	1.17	₪ 53,463
29.07.2015	6108/722	₪ 5,270,000	119	22	0.86	1.05	0.90	₪ 40,068
25.10.2015	6108/730/702	₪ 4,700,000	120	27	0.80	1.05	0.84	₪ 32,894
02.11.2015	6108/721	₪ 3,550,000	100	6	1.09	1.05	1.15	₪ 40,758
26.10.2015	6108/721	₪ 2,950,000	77	9	1.05	1.05	1.10	₪ 42,065
13.12.2015	6108/719/37	₪ 4,600,000	113	6	1.09	1.05	1.15	₪ 46,737
10.09.2015	6108/721/139	₪ 5,950,000	110	22	0.86	1.05	0.90	₪ 48,939
ממוצע								₪ 42,254

לטענת שמאי המשיבה, נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י שמאי המבקש משקפים פערים קיצוניים ויחסים מיוחדים, כפי שקיים גם מהמימוש הנדון, כמפורט להלן:

כתובת	התייחסות	שנת העסקה	תמורה למ״ר
ארלוזורוב 198		2015	₪ 37,837
נמיר 5	מכר של מחצית מדירה בין אחים	2016	₪ 25,800
ארלוזורוב 194	מכר של מחצית מדירה בין אחים	2016	₪ 33,950
דפנה 18	היטל ההשבחה על הקונה	2016	₪ 38,800
דפנה 34		2017	₪ 34,460
ארלוזורוב 194		2019	₪ 40,000

<u>שומות מכריעות</u>

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי בשומה	התאמה	שווי מ״ר מבונה
תמיר שדה			09.12.2015	₪ 40,000 לבנוי	105% למיקום	₪17,914[14]
גבע בלטר	6108/372	ויסוצקי 6	15.05.2013	₪ 14,000 למבונה	115% לזמן[15]	₪ 16,100
תמיר שדה		שיכון צמרת	09.12.2015	₪ 16,800 למבונה	95% למיקום	₪ 16,000
שושי שרביט שפירא	במתחם הנדון ברח׳ דפנה 38					₪ 16,250
דורית פריאל	במתחם הנדון ברח׳ דפנה 18					₪ 15,800
מוטי דיאמנט	במתחם הנדון, עליה הוגש ערר					₪ 16,500

שמאי המשיבה מציין כי הוגשו ע״י הועדה המקומית עררים על השומות המכריעות שנערכו ע״י מר מוטי דיאמנט במתחם.

<u>מגורים להשכרה</u>

שמאי המשיבה קובע שווי ממוצע בסך 10,500 ₪ למ״ר מבונה למגורים להשכרה, בהתבסס על שווי בסך 15,380 ₪ למ״ר מבונה בדירות רגילות בקומות התחתונות והנתונים שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מיקום	שווי מ״ר מבונה
שושי שרביט שפירא	6110/226	במתחם הנדון ברח׳ דפנה 38	₪ 12,740
דורית פריאל	6110/236	במתחם הנדון ברח׳ דפנה 18	₪ 12,387

[14] בקיזוז מע״מ, יזמות 20% ועלויות בניה 12,000 ₪ למ״ר
[15] לפי סקר השמאי הממשלתי לעליית מחירי הדירות בת״א, לפיו בשנתיים אלו עלו מחירי הדירות ב- 11%

שמאי מכריע	גו״ח	מיקום	שווי מ״ר מבונה
מוטי דיאמנט	6110/221,223	במתחם הנדון, עליה הוגש ערר	7,000 ₪

השווי למגורים להשכרה מהווה נכס מניב לצמיתות. בהעדר נתון השוואה רלוונטי ליחידה המושכרת לטווח ארוך, קבע את השווי ביעוד זה בשיעור העומד על כ- 76% משווי דירה בשוק החופשי, כפי שעולה מהתחשיב המפורט להלן:

סעיף	שטח/ שווי	הערות
שטח עיקרי ליחידה	65	בנוסף ממ״ד ומרפסת
מחיר דירה בשוק החופשי	2,926,000 ₪	
שכ״ד חודשי ממוצע כולל מע״מ	7,315 ₪	כ- 3% ממחיר דירה בשוק חופשי
שינוי לשנה בשכ״ד	3%	
עלות אחזקה ליזם לשנה	0.2%	כ- 5,700 ₪ לשנה
תקופת שכירות	לצמיתות	
שיעור היוון	5%	מגלם סיכון בנכס מניב להשכרה
מחיר דירה להשכרה לצמיתות	2,220,296 ₪	כ-76% ממחיר בשוק חופשי

מאחר שהוראות התכנית אינן מגבילות את זהות השוכרים וניתן לסחור ביחידות ע״י יחידים או חברות, יש להניח שהתמורה שתשולם תהא גבוהה במעט משווי הנכס מניב. בשל גמישות זו, הובאה בחשבון הפחתה של עד 15% משווי מ״ר מבונה לדירה זהה בשוק חופשי.

<u>שווי מ״ר מבונה בקומות תחתונות</u>

סעיף	שווי דירה בשוק חופשי	שווי דירה להשכרה לצמיתות
מחיר יח״ד	2,926,000 ₪	2,487,100 ₪
הכנסות ללא מע״מ	2,500,855 ₪	2,125,726 ₪
הפחתת רווח יזמי 25%	2,000,684 ₪	1,700,581 ₪
עלויות (13,000 ₪ למ״ר ברוטו)	(1,001,000 ₪)	(1,001,000 ₪)
שווי קרקע ליח״ד זמינה	999,684 ₪	699,581 ₪
שווי למ״ר מבונה	15,380 ₪	10,763 ₪

בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ביום 20.08.2017 לנכס ברח׳ מנחם בגין 144 בת״א, ל-34 יח״ד להשכרה בהישג יד לתקופה של 10 שנים, נקבע ששווי הדירות מגבלות השכרה אינו נופל משווי דירות כאלו ללא מגבלה זו. כמו כן נקבע שיעור היוון של דמי שכירות מופחתים לתקופה של 10 שנים עומד על 3.5%, המשקף פרמיית סיכון נמוכה יחסית להשכרת הנכס. שיעור ההיוון בנכס כזה אינו בר השוואה לנכס מסחרי המשקף סיכון ואי ודאות לאורך זמן, לעומת נכס למגורים.

במכרזים של דירה להשכיר, קיימות מגבלות להשכרה לתקופה של 20 שנים וזהות השוכרים. ההצעות המתקבלות במכרזים אלו משקפות פערים קטנים יחסית בהשוואה למחירי קרקע בשוק החופשי.

במכרז המשתלה בת"א, שולמה תמורה בסך 165,000,000 ₪ למגרש בשטח 6,665 מ"ר המיועד להקמת 136 יח"ד בשטח 10,880 מ"ר עיקרי ו- 1,500 מ"ר מסחר. השווי משקף 13,511 ₪ למ"ר מבונה למגורים להשכרה, לאחר קיזוז השווי המסחרי בסך 12,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>מסחר</u>

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 12,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

<u>דיווחים</u>

- ביום 23.02.2012, ניתנה אופציה לחברת מלון רג'נסי ירושלים בע"מ לרכוש 75% מהזכויות בקרקע במתחם רסיטל הסמוך לנכס תמורת 2,000,000 ₪. ככל שהאופציה תמומש, ישולמו עוד 65,300,000 ₪. על פי טבלת השטחים בהיתר הבניה, מבוקש שטח עיקרי של 16,000 מ"ר למשרדים ועוד כ- 270 מ"ר למסחר בקומת קרקע (לפי מקדם 2.5). שווי העסקה משקף כ- 89,700,000 ₪ לכלל הזכויות, כך ששווי מ"ר מבונה למשרדים עומד על 5,380 ₪ ובסך 13,450 ₪ למ"ר מבונה למסחר.
- ביום 05.09.2010 מומשו הסכמי אופציה של קבוצת חג'ג', לרכישת הזכויות במגרש 9 בתכנית 3000 וזכויות נוספות שנוידו למגרש זה בהיקף כולל של 65,000 מ"ר ברוטו, מעל 7 מפלסי חניה בתמורה לסך 329,000,000 ₪. סך השטח העיקרי לאחר הניוד עומד על 44,900 מ"ר עיקרי למשרדים ו- 1,350 מ"ר עיקרי למסחר (לפי מקדם 2.5). שווי העסקה משקף שווי בסך כ- 6,430 ₪ למ"ר מבונה למשרדים ובסך 13,650 ₪ למסחר, לאחר התאמה למיקום בשיעור 85%.
- ביום 22.05.2013 הודיעה קבוצת עזריאלי כי התקשרה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במגרש ידיעות אחרונות בגו"ח 6207/3,4, בצומת הרחובות מנחם בגין ונח מוזס. המגרש בשטח 8,400 מ"ר כולל חלקים נוספים מחלקות בגוש 7106. סך הזכויות לפי הערכת עזריאלי והתכנית הקיימת על המגרש, עומדות על 41,275 מ"ר עיקרי לשימושי מסחר, מגורים ומשרדים ו- 44,400 מ"ר שטחי שירות עיליים. התמורה בעסקה עמדה על 374,000,000 ₪ ומשקפת שווי בסך כ- 4,800 ₪ למ"ר מבונה למשרדים ובסך 12,100 ₪ למ"ר מבונה למסחר ומגורים (לפי מקדם 2.5). תמהיל הזכויות נקבע לפי כוונת הרוכשת, שהודיעה כי בכוונתה לבנות 15% לשטחי מסחר ומגורים ומשרדים במינון שווה.
- במכרז מס' תא/50/2011 (דרום הקריה) מיום 30.05.2011, נרכשו זכויות החכירה במגרש 3.2, שהזכויות בו כוללות 82,710 מ"ר משרדים ו- 6,700 מ"ר למסחר. התמורה בסך 522,000,000 ₪ משקפת שווי בסך כ- 5,430 ₪ למ"ר מבונה למשרדים ובסך כ- 13,120 ₪ למ"ר מבונה למסחר (לפי מקדם 2.5). לאחר התאמה למיקום הנכס בשיעור 90%, יעמוד השווי על 11,800 ₪ למ"ר מבונה.

- בעסקת השוק הסיטונאי מיום 15.04.2010, נרכש מתחם (נכון למועד העסקה) הכולל זכויות עיליות בשטח כ- 62,640 מ״ר עיקרי למגורים, כ- 10,320 מ״ר עיקרי לשימוש רב תכליתי (מגורים, משרדים, דיור מוגן) בבניין במגרש נפרד, וכ- 24,500 מ״ר עיקרי למסחר. התמורה בסך כ- 950,000,000 ₪ משקפת שווי בסך כ- 8,800 ₪ למ״ר מבונה למגורים בבניה מרקמית וכ- 13,400 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למסחר. בהתאמה למיקום הנכס (90%) יעמוד השווי על 12,060 ₪ למ״ר מבונה למסחר.

<u>שומות מכריעות</u>

בשומות המכריעות שנערכו ע״י הגב׳ דורית פריאל ומר מוטי דיאמנט במתחם דפנה, נקבע שווי בסך 12,000 ₪ למ״ר מבונה למסחר.

8.2.2.5 <u>דחייה</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם 0.792 לדחייה של 4 שנים בהיוון בשיעור 6% בגין הזמן הנדרש להתארגנות הדיירים, הכנת תכנית איחוד וחלוקה, הכנת תכנית עיצוב, פינוי המגרשים וכו׳. לטענתו, תקופת הדחייה לא אמורה לעלות על 4 - 5 שנים, כפי שעולה מסיכום ישיבה מיום 15.08.2018, שנערכה בלשכת השמאי הממשלתי בנושא היטל השבחה במתחמי פינוי בינוי. כמו כן הפנה לתקופת הדחייה שנקבעה בשומות מכריעות, המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	תכנית	תקופה	היוון
אמנון ניזרי	6632/273	3700	6	6%
שושי שרביט שפירא	6632/11	3700	6	6%
יצחק ברמן	6632/273	3388א׳	6	6%
דורית פריאל	6632/51	3388א׳	6	6%
משה נדם	6649/250	3853	5	6%
גיל הרצברג	6625/1219	3312	4	6%

תהליך החתמת בעלי הזכויות מצביע על פוטנציאל ממשי של הדחייה שנקבעה בשומת המשיבה, שכן ממכתב היזם עולה שביום 21.03.2017 כבר חתמו 60% מבעלי הזכויות.

לטענתו, ההחלטה להפקדת תכנית האיחוד והחלוקה ב- 3 מתחמים בתכנית התקבלה לאחר 2.5 שנים ממועד אישורה והחלטה לאשר תכנית עיצוב אדריכלי אושרה כבר ביום 03.05.2017.

תכניות האיחוד והחלוקה במתחם מהוות תכניות בסמכות ועדה מקומית שהן טכניות במהותן, שכן החלוקה מתבצעת לפי החלקים ברכוש המשותף.
תכנית האיחוד והחלוקה במתחם 2 קיבלה תוקף ביום 20.12.2018 וביום 02.05.2019 במתחם 5. לתכניות אלו לא הוגשו התנגדויות.

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

שיעור היוון

שמאי המשיבה קובע היוון בשיעור 6%, שכן לטענתו מדובר בתכנית פשוטה עם סיכון ואי ודאות מינימליים. לבעלי הזכויות ידוע מה מוקצה להם והם לוקחים חלק פעיל בקידום התכנון. התכנית הנדונה מפורטת ונקבעו בה הוראות בניה וזכויות, כך שאין מניעה להוציא היתר בנייה מכוחה לולא הדרישה לתכנית איחוד וחלוקה, לכן אין לקבוע מקדם היוון גבוה יותר.

8.2.2.6 <u>עלויות עודפות</u>

מטלות ציבוריות

שמאי המשיבה קובע שעלות המטלות לביצוע השצ"פ, חצרות פנימיות, דרך, מבנה ציבור והריסה המבנים, עומד על 13,127,750 ₪ מהשווי במצב החדש, כמפורט להלן:

סעיף	שטח	עלות למ"ר	סה"כ
פיתוח שצ"פ מגרש 610	200	600 ₪	120,000 ₪
פיתוח שצ"פ מגרש 611	1,200	600 ₪	720,000 ₪
פיתוח חצר פנימית	1,400	600 ₪	840,000 ₪
הרחבה ופיתוח דרך	3,200	400 ₪	1,280,000 ₪
עלויות הריסה	11,550[16]	300 ₪	3,465,000 ₪
הקמת מבנה ציבור	810	8,275 ₪	6,702,750 ₪
סה"כ			13,127,750 ₪

עלויות הריסה

כנגד העלויות העודפות יש להביא בחשבון קיזוז אגרות והיטלים בסך 450 ₪ למ"ר, בניה בגין השטח הבנוי.

חניה

לעמדת שמאי המשיבה הדרישה להקמת חניה לאורחים תורמות לשווי הקרקע ובאה לידי ביטוי במחירי הדירות, שכן ניתן להשכירן לבעלי דירות בסביבה, כפי שעולה מנתון ההשוואה במתחם כנרית, הכולל 70 מקומות חניה לאורחים.

בשומה מכרעת מיום 28.06.2010, שנערכה ע"י הגב' לבנה אשד בגו"ח 6203/25 ברמת גן (שם מצוקת החניה קטנה מזו שבתל אביב), נקבע שחניות האורחים תורמות לשווי הדירות ואין לקזז בגינן עלות עודפת מההשבחה.

בהחלטת הוועדה בערר 85067/13 פסגות גן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן, נקבע שיש לבחון את תרומת החניות לשווי. בהתחשב בעמדה זו, נקבע בשומה מכרעת, שנערכה ברח' הרצל 13 ברמת גן ע"י הגב' דורית פריאל, שחנית אורחים תורמת לשווי לפי מקדם 0.8 בהשוואה לשווי חניה צמודה, כמפורט להלן:

[16] 550 מ"ר בקומה × 3.5 ק' × 6 בניינים

שווי מקום חניה במועד הקובע - 300,000 ₪,

תרומת חניה אורחים - 240,000 ₪,

עלות הקמה לפי השמאי המכריע - 87,500 ₪,

יתרה חיובית - 152,500 ₪.

<u>פינוי דיירים</u>

לעמדת שמאי המשיבה, אין לקזז את עלות פינוי הדיירים מההשבחה שכן ההשבחה מחושבת מנקודת מבטם של בעלי הדירות במתחם ולא מנקודת מבטו של היזם. עלות זו מופחתת ע"י היזם מהתמורה שקיבל, אך מאידך מוסיפה לסכום שקיבלו בעלי הדירות. שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לשומות המכריעות שנערכו במתחם ע"י הגב' שושי שרביט שפירא והגב' דורית פריאל ולשומות מכריעות נוספות[17] במתחמים אחרים וכן לסיכום הדיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי ביום 08.07.2018, בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי.

8.2.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקש</u>		<u>שמאי המשיבה</u>	
שווי מ"ר מבונה למסחר	12,000 ₪	שווי מ"ר מבונה למסחר	12,000 ₪
שווי מ"ר מבונה למגורים להשכרה	7,000 ₪	שווי מ"ר מבונה למגורים להשכרה	10,500 ₪
שווי מ"ר מבונה למגורים רגיל	16,500 ₪	שווי מ"ר מבונה למגורים רגיל	16,500 ₪
		שווי מ"ר בנוי במצב קודם	33,000 ₪
<u>מצב קודם</u>			
שווי הנכס	2,600,000 ₪	73.9 מ"ר × 90.3% × 33,000 ₪ =	2,200,927 ₪
<u>מצב חדש</u>			
850 מ"ר מסחרי × 12,000 ₪ =	10,200,000 ₪	850 מ"ר מסחרי × 12,000 ₪ =	10,200,000 ₪
3,510 מ"ר להשכרה × 7,000 ₪ =	24,570,000 ₪	3,510 מ"ר להשכרה × 10,500 ₪ =	36,855,000 ₪
32,061 מ"ר מגורים רגיל × 16,500 ₪ =	529,006,500 ₪	32,061 מ"ר מגורים רגיל × 16,500 ₪ =	529,006,500 ₪
סיכום	563,776,500 ₪	סיכום	576,061,500 ₪
הפחתות	44,737,000 ₪	הפחתות	13,127,750 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	519,039,500 ₪	סה"כ שווי מצב חדש	562,933,750 ₪
שווי יחסי לנכס (0.7485%)	3,885,011 ₪	שווי יחסי לנכס (0.7485%)	4,213,559 ₪
שווי כדחוי (0.444)	1,724,944 ₪		
תוספת שווי בשימוש ביניים	675,000 ₪		
סה"כ שווי לנכס	2,400,000 ₪		
<u>השבחה</u>			
השבחה	לא חלה	השבחה זמינה	2,012,632 ₪
		השבחה בדחייה (79.2%)	1,594,193 ₪
		היטל השבחה	797,097 ₪
		היטל השבחה יחסי למכר (50%)	398,548 ₪

[17] שומות מכריעות של גב' גבע בלטר ברח' שמעון בר יוחאי 6 בנתניה, של גב' שושי שרביט שפירא ברח' לה גווארדיה 69 בת"א, של מר תמיר שדה ברח' לה גווארדיה 64-68 בת"א ושל מר דוד טיגרמן ברח' פרי מגדים 6 בת"א

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

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. (9.1.2.3).

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

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני. כמו כן הבאתי בחשבון שתכנית 2691 החלה ברחבי העיר אינה רלוונטית לנכס, שאינו נכלל בתכניות ההרחבה המפורטות בה.

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

9.5 לאור הסכמת הצדדים, הכרעתי כוללת את ההשבחה בגין תכנית 3885 בלבד.

10. הכרעה

10.1 גישת השומה

שמאי המבקש טוען שהתכנית אינה משביחה שכן לא חל שינוי בשווי הנכס כדירה בנויה בשני המצבים וזאת בהתבסס על סקר שוק שערך למכר 6 דירות בשטח 87-70 מ"ר ברח' דפנה, ארלוזורוב ודרך נמיר. לעמדת שמאי המשיבה התכנית משביחה את שווי הנכס, שבמצב חדש מהווה קרקע הכוללת זכויות בנייה עם מטלות לצידן ובהתחשב בדחייה וחלקו היחסי של המבקש בזכויות.

בתחשיב חלופי שערך שמאי המבקש, נבחנה ההשבחה לפי גישת שמאי המשיבה לאומדן מצב חדש לפי שווי הזכויות בקיזוז העלויות הנובעות מהוראות התכנית למטלות ציבוריות לפיתוח ובנייה וכן את עלויות ההריסה, למעט השפעת עלות פינוי הדיירים ועלות חניית אורחים, שלפי עמדת שמאי המבקש יש לקזזה מהשווי ולעמדת שמאי המשיבה אין להביאה בחשבון, מאחר שיש לאמוד את היטל ההשבחה מנקודת מבט של בעלי הדירות, שעלות זו אינה חלה עליהם.

בסיכום הישיבה שנערך בראשות השמאי הממשלתי מר אוהד עיני מיום 15.08.2018 נקבע שיש להביא בחשבון השווי במצב חדש את עלות המטלות הציבוריות הקבועות בהוראות התכנית עלות ההריסה אולם אין להביא בחשבון את דמי השכירות לשימוש הביניים בתקופת הבנייה.

בסיכום הישיבה שנערך במשרד השמאי הממשלתי נקבע שאין להביא בחשבון את עלות דמי השכירות בתקופת הביניים, המושתת על היזם. סוגיה זו מצויה במחלוקת בשומות המכריעות שנקבעו במתחם.

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

בערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נבחנה עמדה זו ובין היתר נקבע:

"...תקן 21 מטרתו להוות כלי עזר לוועדה המחוזית לקביעת כמות יחידות הדיור שתהפוך את העסקה לכדאית כלכלית וככזה נקודת המבט שלו היא גם נקודת המבט הכלכלית של היזם שיבצע את הפרויקט. ועדת ערר זו, איננה ערכאת ערעור על התכנית ואיננה ערכאת ערעור על הועדה המחוזית. לפיכך, איננו נכנסים ואיננו נדרשים לבדוק את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט הנבחנת במסגרת אישורה של התכנית. למעשה מסקנתנו היא כי התוספת השלישית, אדישה לשאלה "מה היזם יקבל", או "כמה היזם ירוויח". השאלה האם הרווח היזמי יהיה 25,20,15 או 30 אחוז, או אף למעלה מכך, אינה עניין לוועדת ערר זו. שאלה זו עומדת בבסיס התכנית שאין עליה ערר ונתונה לסמכות הועדה המחוזית. לא זו אף זו, שאלה זו קשורה גם ליחסים מול בעלי הדירות ולכח המיקוח של בעלי הדירות שכבר נקבע בפסיקה, שאין לקחת אותו בחשבון. יחד עם זאת וכפי שהוסבר לעיל ההנחה גם של המחוקק וגם של הפסיקה היא שמדובר בשוק רציונאלי שיש בו מנגנונים רבים שיוודאו שהיזם לא מרויח מעבר לרווח יזמי סביר. ולכן, מה שאנו צריכים לבחון, בהתאם לחוק זה את התמורה שמקבלים "בעלם של המקרקעין"."

הוועדה מפרטת את שתי החלופות השמאיות האפשריות לחישוב שווי ההשבחה, כמפורט להלן:

גישה ראשונה - "..בהתאם לגישה האחת נבחן את המגרש כולו. השווי במצב הקודם יהיה שווי הדירות הבנויות (המקרקעין), בתוספת זכויות לא מנוצלות ככל שישנן. השווי במצב החדש יהיה השווי של זכויות הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכח אל הפועל. (ראו, בין היתר, ערר (ת"א) 85021/11 אורלי בורנשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 1.3.20169)) במקרה שלנו העלויות להוצאת הפרויקט מן הכח אל הפועל הן רבות וכוללות את עלויות המימון (הגבוהות בשל החשיפה בפרויקטים כאלה) פינוי הדיירים, דיור חלוף, עלויות הריסה, רווח יזמי וכו'."

גישה שנייה – "בהתאם לגישה השנייה נבחן אך ורק את התמורה שמקבלים "בעלם של המקרקעין", מתוך הנחה שאת כל העלויות שבעלם של המקרקעין לא מקבל עלינו לנטרל, שכן הדירות העודפות מהוות, כאמור, תשלום עבור שירותי בניה."

ועדת הערר קבעה **שהגישה הנכונה לחישוב ההשבחה תהא הגישה השנייה**, שכן הגישה הראשונה אינה ראויה משום ש"תגרור את ועדת הערר לשמש דה-פאקטו כערכאת ערעור על תקן 21 שאושר בוועדה המחוזית. שנית, היא תגרור את ועדת הערר להיכנס לתנאים ולסעיפים הסבוכים שבחוזים שבין הצדדים ולכח המיקוח של הצדדים, ומכאן להיות שותפה להצלחת הפרויקט בלי להיות שותפה לסיכונים. שלישית, היא בקלות יכולה להביא לתוצאה לפיה לא יהיה היטל השבחה על אף שאין ספק שבעלם של המקרקעין מצבו הושבח וחלף דירה ישנה יש לו דירה חדשה וגדולה יותר."

בסופו של דבר נקבע:

"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה."

מאחר ששמאי הצדדים מסכימים לחישוב ההשבחה לפי הגישה הראשונה, בחנתי את שווי הנכס במצב חדש בשתי גישות, כמפורט להלן:

<u>גישה ראשונה</u>

בחלופה זו אבחן את ההשבחה לפי שווי שוק הכולל את שווי זכויות הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכח אל הפועל. התחשיב בחלופה זו **יכלול גם את עלות פינוי הדיירים**[18], דיור חלוף, עלויות הריסה וכו'.

<u>גישה שנייה</u>

בחלופה זו אבחן את ההשבחה לפי התמורה אותה מקבלים הבעלים, לפיה אין למטלות שחלות על הפרויקט כדי להשפיע עליה, למעט הדחייה.

10.2 <u>שווי מצב קודם</u>

שמאי המבקש קובע את שווי הדירה במצב הקודם בסך 2,600,000 ₪ לעומת 2,200,927 ₪ שקבע שמאי המשיבה המגלם את שווי המרפסות.

מנתוני מכר דירות בגוש 6110 במתחם עולים הנתונים שלהלן:

חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח	שווי	שווי מ"ר בנוי
228/20	10/02/2015	2,450,000 ₪	1	73	2,450,000 ₪	33,562 ₪
231/1	04/03/2015	900,000 ₪	0.5	59	1,800,000 ₪	30,508 ₪
232/21	25/03/2015	710,000 ₪	0.333	77	2,132,132 ₪	27,690 ₪
224/6	28/04/2015	850,000 ₪	0.5	84	1,700,000 ₪	20,238 ₪
229/3	01/06/2015	2,410,000 ₪	1	82	2,410,000 ₪	29,390 ₪
224/1	17/06/2015	2,660,000 ₪	1	73	2,660,000 ₪	36,438 ₪
232/8	21/06/2015	2,050,000 ₪	1	77	2,050,000 ₪	26,623 ₪
223/16	10/12/2015	2,800,000 ₪	1	74	2,800,000 ₪	37,838 ₪

[18] כפי שנקבע ע"י ועדת ערר

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

בשומות מכריעות שנערכו בסביבה נקבעו ערכי השווי למ״ר בנוי, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מתחם	שווי מ״ר בנוי[19]	קומה
מוטי דיאמנט	6110/233	דפנה 24 נמיר 13	504	₪ 32,917	2
מוטי דיאמנט	6110/223	ארלוזורוב 198	501	₪ 34,563	
אורית גלן	6110/221/21	ארלוזורוב 194	501	₪ 32,828	3
מוטי דיאמנט	6110/238	דפנה 14	506	₪ 32,877	2
מוטי דיאמנט	6110/221/4	ארלוזורוב 194	501	₪ 33,809	קרקע
מוטי דיאמנט	6110/237	נמיר 5	506	₪ 29,781	2
דורית פריאל	6110/236/21	דפנה 18	505	₪ 38,519	2
שושי שרביט שפירא	6110/226/14	דפנה 38/ דרך נמיר 27	502	₪ 36,868	2 מעל קומת קרקע

לאור הנתונים שלעיל ובהתחשב בהשפעת התכנית על שווי המכירה בשנת 2015, קבעתי את השווי למ״ר בנכס על 33,000 ₪ למ״ר, כמגלם שטח מרפסות. בהתחשב במיקום הדירה, המהווה דירה פינתית עם חזית דרומית לרח׳ דפנה וחזית מזרחית לדרך נמיר, לא מצאתי שיש מקום להפחית משווי זה. בהתאם לכך קבעתי את שווי הנכס על 2,438,700 ₪. שווי זה משקף את מכלול מאפייני הנכס לרבות הוראות התכניות החלות עליו.

10.3 <u>שווי במצב החדש</u>

לעמדת שמאי המבקש שווי דירת 3 חדרים שנרשמה כבית משותף בשנת 1954 שווה לשווי דירה חדשה בשטח 120 מ״ר שתימסר בדחייה עד למימוש התכנית ועומד על 2,600,000 ₪. לעמדת שמאי המשיבה שווי הנכס במצב חדש עומד על 3,795,120 ₪.

<u>שווי מ״ר בנוי בדירה חדשה</u>

מנתוני מכר לדירות מגורים חדשות בגדה המזרחית של דרך נמיר, עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח	שווי מ״ר
13/01/2015	6110/42/45	מנחם בגין 158	₪ 5,050,000	0.001	144	₪ 35,069
07/09/2015	6110/42/847	מנחם בגין 150	₪ 5,500,000	1	136	₪ 40,441
15/02/2015	6110/370/38	מנחם בגין 158	₪ 4,095,869	1	136	₪ 30,117
06/08/2015	6110/370/411	מנחם בגין 158	₪ 2,030,000	1	65	₪ 31,231
07/10/2015	6110/370/113	מנחם בגין 158	₪ 1,170,000	0.5	75	₪ 31,200
25/11/2015	6110/370/046	מנחם בגין 158	₪ 5,700,000	1	100	₪ 57,000

בהתחשב במיקום הנכס קבעתי שהשווי למ״ר בנוי בבנייה חדשה, לדירה הכוללת חניה עומד על כ- 37,500 ₪. השווי למ״ר בנוי למחסן נאמד על ידי בסך 11,000 ₪.

<u>שווי מ״ר מבונה למגורים</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשווי מ״ר מבונה במסחר ושווי מ״ר מבונה במגורים, אולם חלוקים על השווי למ״ר מבונה למגורים להשכרה. שמאי המבקש קובע את השווי על 7,000 ₪, בהתאם לשווי שנקבע בשומת דיאמנט לעומת 10,500 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

[19] מחושב לפי שווי הדירה בהכרעה מחולק בשטח הרשום – נ.ג.

משומות מכריעות שנערכו במתחם, עולים הנתונים שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מגרש	שווי מ"ר מבונה למסחר	שווי מ"ר מבונה למגורים	שווי מ"ר מבונה למגורים להשכרה
מוטי דיאמנט	6110/233	504	12,000 ₪	15,000 ₪	7,000 ₪
מוטי דיאמנט	6110/223	501	12,000 ₪	16,500 ₪	7,000 ₪
אורית גלן	6110/221/21	501	12,000 ₪	16,500 ₪	13,200 ₪
מוטי דיאמנט	6110/238	506	12,000 ₪	15,000 ₪	7,000 ₪
מוטי דיאמנט	6110/221	501	12,000 ₪	16,500 ₪	7,000 ₪
מוטי דיאמנט	6110/237	506	12,000 ₪	15,000 ₪	7,000 ₪
דורית פריאל	6110/236/21	505	12,000 ₪	15,800 ₪	12,387 ₪
שושי שרביט שפירא	6110/226/14	502	12,000 ₪	16,250 ₪	12,740 ₪

בהתחשב בהסכמת הצדדים והשווי שנקבע בשומות מכריעות במתחם, קיבלתי את הסכמתם לשווי מ"ר מבונה למסחר ולמגורים. השווי למ"ר מבונה למגורים מגלם את שווי המרפסות.

<u>מגורים להשכרה</u>

בהוראות התכנית לא נקבעו הוראות המגבילות את דמי השכירות, לכן יש להניח ששכר הדירה שישולם יהיה בהתאם למחירי שוק מקובלים. לצורך אומדן השווי לדירה כזו יש להביא בחשבון את תקופת השכירות, הצורך בתחזוקת הנכס, השתנות דמי השכירות לאורך התקופה, דמי ניהול (כולל שירותי אחזקה מונעת, תחזוקה שוטפת, שיפוצים, ביחס לדירות עצמן ולא רק לשטח המשותף כמו בבניין רגיל), בפחת ועוד.

הגישה המועדפת לקביעת שווי היא גישת ההשוואה, אולם כפי שנקבע בפרק כ"ח לקווים המנחים "סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח", בהעדר נתונים ניתן להשתמש בגישת העלויות שלה תוקף בינוני נמוך.

מפרסום מיום 17.01.2017 בעיתון גלובס[20] עולה שקרן הריט מגוריט רכשה במגדל מגורים מידטאון בדרך בגין 144, שעתיד להתאכלס בשנת 2018, 34 דירות להשכרה לתושבי ת"א זכאים במסגרת דיור בר השגה לתקופה של 10 שנים, תמורת כ-71,400,000 ₪. הדירות בשטח 70 מ"ר ומרפסת בשטח 12 מ"ר ממוקמות בין קומות 6-11 ומחירן עומד על 2.1 מיליון ₪ + מע"מ. על פי נתוני החברה דמי השכירות יעמדו על כ-4,750 ₪ לחודש ודמי התחזוקה בהן יוגבלו ל-400 ₪ למ"ר. התשואה השנתית הצפויה על ידי החברה עומדת על 3%.

מכאן ששווי מ"ר בנוי בדירות אלו עומד על כ-35,000 ₪.

[20] https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001172420

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

ממכר דירות רגילות בפרויקט זה עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	שווי מכירה	שטח	מחיר למ״ר
23/11/2017	₪ 3,200,000	67	₪ 47,761
17/09/2017	₪ 3,100,000	90	₪ 34,444
05/04/2017	₪ 2,720,000	68	₪ 40,000

מניתוח השווי למ״ר מבונה לסוגי הדירות עולה שהשווי שקבע שמאי המשיבה לדירות להשכרה סביר ומחושב על הצד הזהיר, לפיכך קיבלתי את עמדתו לעניין זה.

10.4 <u>דחייה</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון דחייה ל- 12 שנים בשיעור היוון של 7%, לעומת 4 שנים בשיעור היוון של 6% שקובע שמאי המשיבה.

בהתחשב בהרכב הבעלות בנכס ובהיקף הפרויקט, קבעתי מקדם 0.7 הבאתי בחשבון דחייה של 6 שנים בהיוון בשיעור 6% לשווי הדירה במצב חדש.

10.5 <u>עלויות פיתוח</u>

שמאי המבקש קובע את עלות המטלה לפיתוח החצרות והשצ״פ לפי עלות בסך 700 ₪ למ״ר בשטח 3,085 מ״ר. שמאי המשיבה קובע את העלות על 600 ₪ ל-1,400 מ״ר חצר פנימית בהתאם להוראות התכנית.

<u>עלות פיתוח למ״ר</u>

ממחירון דקל מחודש מרץ 2015 עולה שעלות פיתוח חצר בבניין בגובה 9 קומות עומד על כ-310 ₪ למ״ר.
בשומות מכריעות נקבעה עלות זו על 600 ₪ - 700 ₪.
בהתחשב ברמת הפיתוח הנדרשת הכוללת גם פרגולות, מתקני משחק ובהתחשב בעלויות התכנון והניהול, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעלות למ״ר. מאחר שרמת הפיתוח הצפויה בחצר הפנימית והשצ״פ דומה, לא מצאתי שיש מקום לקבוע עלויות שונות בעניין זה.

<u>שטח הקרקע לפיתוח</u>

בהתאם להוראות התכנית נדרשת במגרש 501 חצר מרכזית בשטח שלא יפחת מ- 1,400 מ״ר.
מעיון בהוראות תכנית 507-0484493, עולה ששטח השצ״פ לפיתוח המיוחס למגרש 501 עומד על 1,685 מ״ר[21], לפיכך, זה השטח שיובא בחשבון.

<u>הרחבה ופיתוח דרך</u>

שמאי הצדדים מסכימים ששטח הדרכים לפיתוח עומד על 3,200 מ״ר ולעלות בסך 400 ₪ למ״ר.

קיבלתי את הסכמתם לעלות הפיתוח, התואמת את העלות שנקבעה בשומות מכריעות במתחם.

[21] 253 מ״ר במגרש 601, 198 מ״ר במגרש 610 ו- 1,234 מ״ר במגרש 611

מעיון בהוראות תכנית 507-0484493, עולה ששטח הדרך המיוחס למגרש 501 עומד על 3,616 מ״ר[22], לפיכך, זה השטח שהובא בחשבון.

10.6 <u>הקמת מבני ציבור</u>

שמאי הצדדים מסכימים ששטח המבנה הציבורי עומד על 810 מ״ר, אולם חלוקים על עלות הקמתו. שמאי המבקש קובע אותה על 8,000 ₪ לעומת 8,275 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

קיבלתי את הסכמת הצדדים לשטח המבנה הציבורי, הקבוע על 600 מ״ר עיקרי + 210 מ״ר שירות. בחוברת דקל מחודש מרץ 2015 עולה שעלות בנייה למ״ר ספרייה בשטח 3,000 מ״ר עומד על כ-8,000 ₪ למ״ר, לפיכך קיבלתי על הצד הזהיר את אומדן שמאי המשיבה התואם לעלויות שנקבעו בשומות מכריעות במתחם.

10.7 <u>עלויות הריסה</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשטח ההריסה העומד על 11,500 מ״ר ועלות למ״ר בסך 300 ₪ למ״ר.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

10.8 <u>עלות פינוי ודיור חלוף</u>

שמאי הצדדים חלוקים על קיזוז עלות פינוי הדיירים העומדת על 23,040,000 ₪ לפי עמדת שמאי המבקש. שמאי המשיבה טוען שאין להביא עלות זו בחשבון מאחר שיש לאמוד את היטל ההשבחה מנקודת מבט של בעלי הדירות, שעלות זו אינה חלה עליהם.

בהתחשב בהכרעתי לעיל לעניין הגישות לאומדן ההשבחה, בחנתי את עלות פינוי הדיירים ודיור חלוף בהתאם לגישות שנבחנו ע״י ועדת הערר, בגישה הראשונה. בתחשיבי קבעתי את התשואה מדמי השכירות בשיעור 2.5% מהשווי הבנוי במצב הקודם לתקופה של 2.5 שנים בתוספת 4,000 ₪ בגין עלויות העברה בכל כיוון, סה״כ כ- 20,781,000 ₪.

10.9 <u>עלות עודפת לחניה תת קרקעית</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסך 8,312,500 ₪ בשל הצורך בחניות אורחים. לעמדת שמאי המשיבה, אין לקזז מהשווי במצב חדש עלות זו, שכן שווי חניה זו משפיע לחיוב על שווי הנכס במצב חדש ועולה על עלות הקמתה.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

[22] 1,347 מ״ר בדרך 800, 1,609 מ״ר בדרך 804 ו- 660 מ״ר בדרך 901

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

10.10 <u>שווי בתקופת הביניים</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון שווי בסך 675,000 ₪ לשימוש בנכס בתקופת הדחייה שקבע למימוש הפרויקט, לעומת שמאי המשיבה שאינו מביא בחשבון שווי זה.

מאחר שעד לשלב הריסת המבנים הקיימים ופינוי הדיירים מתקיימים מגורים בנכס, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש בעניין זה. דמי השכירות החודשיים נקבעו לפי תשואה בשיעור 2.5% לתקופה של 6 שנים, היא תקופת הדחייה שקבעתי. בהתאם לכך, יעמוד השווי לשימוש בתקופת הביניים על כ-340,000 ₪.

10.11 <u>תחשיב השבחה בגישה ראשונה</u>

<u>מצב קודם</u>

<u>מגורים</u> 73.9 מ"ר × 33,000 ₪ = <u>2,438,700 ₪</u>

<u>מצב חדש</u>

מהות	שטח /יחידות	שווי /עלות	סה"כ
מסחר	850	12,000 ₪	10,200,000 ₪
דירות להשכרה	3,510	10,500 ₪	36,855,000 ₪
דירות למגורים	32,061	16,500 ₪	529,006,500 ₪
סה"כ			576,061,500 ₪
<u>הפחתות</u>			
פיתוח חצר פנימית	1,400	600 ₪	840,000 ₪
פיתוח שצ"פ	1,685	600 ₪	1,011,000 ₪
הקמת מבנה ציבור	810	8,275 ₪	6,702,750 ₪
הרחבה ופיתוח דרך	3,616	400 ₪	1,446,400 ₪
עלויות הריסה	11,550	300 ₪	3,465,000 ₪
עלויות פינוי דיירים	128	20,781,000 ₪	20,781,000 ₪
סה"כ הפחתות			34,246,150 ₪
סה"כ שווי כזמין			541,815,350 ₪
שווי כדחוי		70%	379,270,745 ₪
חלק יחסי לנכס		0.7485%	2,839,013 ₪
שימוש ביניים			340,000 ₪
סה"כ שווי הנכס במצב חדש			3,179,013 ₪

<u>ההשבחה</u> **<u>740,313 ₪</u>**

10.12 <u>תחשיב השבחה בגישה שנייה</u>

<u>מצב קודם</u>

<u>מגורים</u>	73.9 מ״ר × 33,000 ₪ =	<u>2,438,700 ₪</u>

<u>מצב חדש</u>

<u>מגורים</u>	120 מ״ר × 37,500 ₪ =	4,500,000 ₪
<u>מחסן</u>	6 מ״ר × 11,000 ₪ =	66,000 ₪
<u>סה״כ</u>		<u>4,566,000 ₪</u>
<u>שווי מתואם לאחר דחייה</u>		<u>3,196,200 ₪</u>
<u>ההשבחה</u>		**<u>757,500 ₪</u>**

11. <u>חוות הדעת</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות והשיקולים שפורטו לרבות סכום ההשבחה המתקבל בכל אחת מהחלופות, קבעתי את ההשבחה המלאה בנכס על 749,000 ₪ ואת ההשבחה בגין המימוש המבוקש בשיעור 50% על 374,500 ₪. היטל ההשבחה בגין המימוש הנדון יעמוד על 187,250 ₪.

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה