גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

30 באוקטובר 2019

תיק מס': 443-2019

לכבוד

עובדי הסוכנות היהודית קופה לתגמולים

ע"י יצחק שפיגל - שמאי מקרקעין

עי" מאיר נדלר – שמאי מקרקעין

is@estate.co.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב

ע"י גלית אציל לדור – שמאית מקרקעין

ro-ga@zahav.net.il

בענין עובדי הסוכנות היהודית קופה לתגמולים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

א.ג.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

<u>ברח' טאגור 30, תל אביב</u>

<u>חלקה 122-625/10 בגוש 6630</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה (טרום מימוש).

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 17.6.2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ וע"י גיא רוז'ה פורטל ביום 18.9.2019.

הביקור נערך בהשתתפות נציגי המבקש מר משה חרש ומר אלי יקיר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתם של השמאים יצחק שפיגל ומאיר נדלר מיום 31.3.2019.
- נסח רישום מקרקעין.
- פרוטוקולי ועדת משנה להתנגדויות .
- חוזי שכירות.
- עסקאות השוואה ממידע נדל"ן
- מחקרי דלפי – אוגוסט 2013 ו – אוגוסט 2015.
- פרוט עלויות בניה מחירון דקל.
- דוח רווח הפסד של השתתפויות בנכסים.
- מחירון מעונות ברושים.
- תשריט וחישובי שטחים.
- ערר (צפון) 51/11 טופ ליין תקשורת בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית שמונה.
- הערות לפרוטוקול הדיון.

מטעם המשיבה:

- שומתה של השמאית גלית אציל לדור מיום 26.8.2018.
- מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 21.5.2019.
- פס"ד בר"ם 7255/17 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח' בית המשפט העליון.
- פס"ד עע"מ 8193/02 מקס ראובן נ' פז חברת הנפט בע"מ ואח'
- פס"ד עת"מ 1136/07
- חוות דעת משפטית מיום 1.1.2019 משרד הררי טויסטר ושות' בענין התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם.
- כתבה מ – THE MARKER.
- תיקי מידע.
- היתר בניה.
- בקשות להיתר להתקנת אנטנה.
- מסמך ריכוז שכירויות בבית מילמן.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	6630
חלקה:	625
תתי חלקות:	10-122
שטח החלקה:	2,677 מ"ר
מגרש:	חלק ממגרש 11 (עפ"י תכנית 1141)
כתובת:	רח' טאגור 30, תל אביב
סוג הנכס:	מבנה המשמש למסחר ומעונות סטודנטים
זכויות:	בעלות פרטית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו בנין בן 9 קומות המשמש כמעונות סטודנטים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, הידוע בשם "בית מילמן", ברח' רבינדרנת טאגור 30, בשכונת נווה אביבים בתל אביב.

הנכס ידוע כחתי חלקות 10 – 122, בחלקה 625 בגוש 6630, שטח החלקה הרשום הינו 2,677 מ"ר.

הנכס ממוקם במרכז שכונת נווה אביבים בצפון תל אביב. השכונה נמצאת מצפון לרח' אינשטיין ומדרום לרח' קק"ל בין הרחובות חיים לבנון ממזרח לדרך נמיר ממערב. ממזרח לשכונה נמצא מתחם אוניברסיטת תל אביב ומדרום נמצא קניון רמת אביב. הסביבה הינה שכונת מגורים ותיקה ומבוקשת המאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה לצד מבני ציבור ומסחר ושטחים ציבוריים נרחבים.

החלקה הנדונה ממוקמת בצדו המזרחי של רח' רבינדרנת טאגור, שמהווה ציר תנועה הכולל שתי נתיבים לכל כיוון ומחבר את הרחובות איינשטיין מדרום לרח' חיים לבנון.

הנכס מהווה חלק מהמרכז המסחרי טאגור הכולל את חלקות 146, 721 וחלקה 625 הנדונה.

המרכז המסחרי בנוי בצורת האות ר' ומוקף בגנים ציבוריים נרחבים הכוללים עצי נוי, מדשאות, שבילים וכיו"ב (גן סול וסיסי). מדרום נמצא מבנה המרכז העירוני לשחמט. ממזרח ובצמוד למרכז המסחרי קיימים מגרשי חניה ציבוריים סלולים.

לחלקה הנדונה צורה אי רגולרית דמוית האות ר' וממוקמת בחלק הדרומי של המרכז המסחרי, לחלקה חזית מערבית באורך 17 מ' (הדופן הצרה) לרח' טאגור, וחזית מזרחית לדרך גישה לחניה באורך 45 מ' (הדופן הרחבה) ועומקה 98 מ'.

על החלקה בנוי בנין, שנבנה בסוף שנות ה – 60 של המאה שעברה, המחולק לשני אגפים:
אגף מערבי (פונה לרח' טאגור) - כולל קומת קרקע מסחרית ומעליה קומה מפולשת חלקית ומעליו מבנה בן 7 קומות למעונות סטודנטים. (עפ"י תכנית תא/3955 האגף מיועד לשיפוץ ולתוספת קומה). יצויין, כי החנויות בקומת הקרקע אינן מהוות חלק מהנכס הנדון. (בבעלות בעלים שונים).

אגף מזרחי – כולל 7 קומות המשמשות למעונות סטודנטים מעל קומת קרקע והמשמשת כלובי כניסה לבנין ושטחים למסחר המושכרים בין היתר לסופר פארם ולבית חב"ד, קומת ביניים וקומת מרתף (הכוללת מקלט) אשר מושכרות לבית חב"ד. עפ"י תכנית תא/3955 האגף מיועד להיהרס במלואו ולהיבנות מחדש מבנה מגורים מעל מסחר.

הקומות העליונות בשני האגפים משמשות למעונות סטודנטים, היחידות כוללות 1-2 חדרי שינה, מטבחון וחדר רחצה. היחידות בנויות ברמת גמר בסיסית ומצבן הפיזי תואם את גילם. מגג המבנה יש נוף חלקי לים.

שני האגפים בנויים בקיר משותף מלבד קומת הקרקע, הכוללת רחבת מעבר להולכי רגל אשר מפרידה בין שני האגפים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **ל'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 278 מיום 19.2.1953, כלולה החלקה הנדונה באזור **מגורים א'** ו**מגרשים ציבוריים פתוחים.**
מטרת התכנית הנה תכנון השטחים שמעבר לירקון.

אזור מגורים א' יחולק בתכנית מפורטת כדלקמן:
אזור מגורים א' 1 – בתי מגורים
אזור מגורים א' 2 – בתי מגורים 2 קומות, בתים טוריים, בתים נפרדים, בתים בודדים.
שטח מקסימלי מותר לבניה: בהתאם לתכנית מפורטת

הוראות למגרשים ציבוריים פתוחים:
שטח מקסימלי מותר לבניה: 10%
שימושים מותרים: גנים וגינות ציבוריים, מגרשי שעשועים ספורט ונופש
הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית, תהיה רשאית להקצות חלק ממגרש ציבורי פתוח לאזור לבניינים ציבוריים.

- עפ"י תכנית **660**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2142 מיום 7.1.1965, מטרתה תיקון תכנית ל', החלקה הנדונה כלולה ביעוד **מגרש ציבורי פתוח.**
כל השטחים המסומנים באזור למגרשים ציבוריים פתוחים, יירשמו על שם עיריית ת"א יפו ללא תמורה.
בגבולות תנאי ההסכם האחרון שבין מנהל מקרקעי ישראל לבין עיריית תל אביב.

- עפ"י תכנית **776**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1185 מיום 20.5.1965, מהווה חלק מתכנית 660. החלקה כלולה בייעודים: **דרך חדשה, חניית מכוניות ומגרש ציבורי פתוח.**

- עפ"י תכנית **1141**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1709 מיום 25.3.1971, המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1967 של תכנית מפורשת מס' 776 – יחידת שכנות ב' צפון תל אביב, כלולה החלקה ביעוד **אזור מסחרי** כחלק מ**מגרש 11** ששטחו בשלמות 7,200 מ"ר.
באזור מסחרי תותר הקמת בנין של קומה אחת וקומת יציע וכן בנין של 8 קומות מעל עמודים מעל לקומת החנויות והיציע לשימוש של הוסטל (פרט לחנויות והיציע).
סה"כ הבניה באזור מסחרי לא יעלה על 7,200 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית לשיכון ציבורי **3/02/11 – רמת אביב ב',** שאושרה למתן תוקף ביום 28.9.1982, שמטרתה הינה קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק. החלקה מסומנת ביעוד **אזור מגורים 3-4 קומות**.

השטחים הבלתי בנויים המיועדים למגורים או אזורי מסחר אינם שיכון ציבורי, הבניה על שטחים אלו כפופה למילוי הוראות כל דין.

- עפ"י תכנית **ע',** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985, מטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בבניין מסחרי – שטח המרתף יהיה עד 100% משטח המגרש בגובה שייקבע בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה המקומית ובתנאי שלא יעלה על 4 מ'.
השימושים המותרים במרתף – חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתר השטח יכול לשמש לצרכי אחסנה צמוד לשטח המסחרי שמעליו ויירשם כיחידה אחת עמו.

- עפ"י תכנית **ע'1,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18.03.2003, נקבעו הוראות לבניית מרתפים ושימושם.
תותר בניית שתי קומות מרתף, ובנוסף תותר עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן התקף באותה עת. בניית המרתף תותר בקו בנין 0, בתכסית מקסימלית של 80%.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ – 3.5 מ'.

שימושים מותרים: שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב חדש

- עפ"י **תמ"א 38** על תיקוניה שאושרה בהחלטות הממשלה כדלקמן:

	החלטת ממשלה		י.פ.	
	מס' החלטה	**תאריך**	**מס'**	**תאריך**
תמ"א 38	3537	14.4.2005	5397	18.5.2005
תיקון 1	1953	12.7.2007	5704	16.8.2007
תיקון 2	1334	4.2.2010	6069	10.3.2010
תיקון 3	4737	7.6.2012	6430	11.6.2012
תיקון 3א	2138	8.12.2016	7400	13.12.2016

להלן עיקרי התכנית בנוסח המשולב:

<u>מטרות התכנית</u>

מטרות התכנית הינן לקבוע הסדרים תכנוניים והנחיות לשיפור וחיזוק מבנים לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה, לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

<u>תוספת זכויות בניה בחיזוק מבנים</u>

הועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה להרחבת יח"ד קיימות או לתוספת יח"ד חדשות למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תוספת הבניה תינתן באפשרויות הבאות, כולן או חלקן (במצטבר):

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. שטח שתי קומות ע"ג קומות עליונות או הקמת אגף נוסף או שילוב ביניהן.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג (עד מחצית הקומה מתחתיה או לפי תכנית גגות בכפוף לשיקול הועדה).

ד. הרחבת קומות קיימות עד 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד, לצורך הרחבת יח"ד קיימות בלבד.

התוספת תכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה או מורחבת, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.

<u>תיקון 3א - הריסה ובניה מחדש</u>

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה כמפורט לעיל.

חלה במקום תכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכנית כאמור בנוסף על הזכויות המפורטות בתמ"א. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

השטח הכולל המותר לבניה יחושב כך:
תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק, תוספת שטח בניה עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:

מס' קומות קיימות (עילי)	מס' קומות לתוספת
1	1.5
2	2.5
3	3
4 ומעלה	3.5

<u>ס' 23 - תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>
מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

- עפ"י תכנית מתאר **תא/5000,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016, נקבעו הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות לעיר תל אביב.

התכנית פילחה את העיר למתחמים ולאזורי ייעוד וכן הגדירה שימושים ונפחי בנייה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן:

- **מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות.**
- **אזור תכנון 104א'.**
- **אזור עד 15 קומות.**
- **אזור מגורים בניה מרקמית.**

להלן הוראות מיוחדות **<u>לאזור 104א' – רמת אביב ב':</u>**

יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית לעיל. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:
- העמדת המבנים סביב רצף שטחים פתוחים ומגוננים.
- התייחסות תכנונית לגורמים אקלימיים.
- מרכיבים לשימור לאורך רח' איינשטיין.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן הוראות בניה **באזור מגורים בבניה מרקמית**:

- השימושים המותרים הינם:

- כמפורט במקבץ השימושים למגורים: דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים.

- שימושים המותרים באזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה.

- מגורים.

- שימוש למשרד, בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, בבניינים הניצבים על רחוב עירוני – שימוש למשרד בקומת הקרקע.

- שימוש ממקבץ השימושים למשרדים (משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח), במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

- שטחי בנייה מרביים:

גודל המגרש 1.5 – 0.5 דונם רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 3.

צפיפות הבנייה לא תפחת מ 12 יח"ד לדונם נטו.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים וגדלים של דירות.

- עפ"י תכנית **תא/3955 – 507-0142901,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7711 מיום 21.2.2018, מטרתה הינה התחדשות בית מילמן, הכוללת שינוי יעוד ושימושים וקביעת זכויות והוראות בניה למבנה חדש - מבנה A (המזרחי), במבנה המערבי - מבנה B, תותר תוספת קומה.
החלקה כלולה ביעוד **מגורים ומסחר** ובנוסף קיימת **זיקת הנאה למעבר רגלי**, החלקה מסומנת **כתא שטח 101.**

<u>שימושים מותרים</u>

בקומת הקרקע בשני המבנים יותרו שימושי מסחר ו/או משרדים ו/או מרפאות וכד', בשטח עיקרי מקסימלי של עד 1,100 מ"ר.
שאר הקומות במבנה המזרחי (A) ישמשו למגורים.
שאר הקומות במבנה המערבי (B) ישמשו למעונות סטודנטים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>מבנה מזרחי (A)</u>

מבנה חדש בן 16 קומות מעל קומת קרקע וקומה טכנית על הגג, מעל 6 קומות מרתף. בקומות העליונות תותר בניית 83-98 יח"ד למגורים בשטח עיקרי ממוצע בין 100-119 מ"ר, בשטח עיקרי שלא יעלה על 9,800 מ"ר, בצפיפות של 37 יח"ד לדונם.

<u>מבנה מערבי (B)</u>

המבנה הקיים בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומה טכנית על הגג, המבנה ישוקם וישופץ בחזיתותיו ובחללי הפנים שלו. במבנה תהיה קיבולת של 200 מיטות לכל הפחות, ובכדי לעמוד בתנאי זה תותר תוספת קומה בשטח הקונטור. שטח עיקרי מירבי למגורים של 3,070 מ"ר. המיגון יהיה קומתי.

זיקת הנאה: באזור המסומן בתשריט יותר מעבר הולכי רגל, לצורך שמירה על מעבר בקומת הרחוב בין הבנין המזרחי לבנין המערבי ובצמוד לחזית המסחרית של הבנין המערבי, ברוחב שלא יפחת מ – 3 מ'.

<u>להלן פרוט זכויות הבניה</u>

גודל מגרש	שטחי בניה			
	מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת	
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
2,677 מ"ר	13,970	5,000		8,400

<u>הוראות נוספות</u>

- תותר תוספת של שטח עיקרי של עד 1,716 מ"ר עבור מרפסות מקורות (עד 12 מ"ר כפול מס' יחה"ד בבניינים). שטח זה ישמש עבור גזוטראות מקורות בלבד ולא ניתן להמירו לשטח עיקרי או לכל שטח אחר. המרה כאמור תהווה סטייה ניכרת.
- קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט התכנית.

חניה: תקני החניה יהיו עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה, כאשר התקן של מבנה B יחושב בהתאם לתקן של מעונות סטודנטים.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

- הכנת תכנית עיצוב ופתוח ואישורה ע"י הוועדה המקומית.
- הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בתחום התכנית.
- קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה בכפוף לחוות דעת סביבתית.
- עריכת סקר עצים וקביעת הנחיות לשמירה על עצים בוגרים, באישור אגרונום העירייה.
- תנאי הוצאת היתר בניה למבנה המזרחי (A) הוא הוצאת היתר למבנה המערבי (B), הבטחת התקשרות עם חברת ניהול לגבי המבנה המערבי והבטחת גישות מהחניון התת קרקעי לחניון ציבורי תת קרקעי צמוד ממזרח באם ייבנה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- הבניה החדשה במבנה המזרחי (A) תהיה עפ"י התקן לבניה ירוקה.

תנאי להיתר אכלוס המבנה המזרחי (A) הוא קבלת היתר איכלוס למבנה המערבי (B) והתקשרות בפועל עם חברת ניהול לגבי המבנה המערבי.

היתרי בניה

- ביום 18.6.1967, התקבל היתר מס' **183** לבניית בית בן קומה אחת, קומת ביניים, וקומה תחתונה, המכילה: בקומה התחתונה מקלט בקומה א', 27 חנויות וח"ש. ובקומת ביניים יציעים וחלל.
- ביום 8.2.1968, התקבל היתר מס' **732** לבנין בן 9 קומות קומת ביניים וקומה תחתונה, המכיל: בקומה תחתונה – מקלטי רשיון, ח' הסקה, ח' גנרטור וח"ש, בקומה א' – 14 חנויות וח"ש אולם כנסים, ח' אוכל, ח' קרור, 3 מטבחים, 3 מחסנים וח"ש, 3 תאי-מעלית, 2 ביתנים לפחי אשפה, שטח מיועד לחניה ל – 78 מכוניות ו – 3 מקומות לפריקה שטח פתוח וגדר. בקומת ביניים – חלל, ח' עבודה, ח' מנוחה, מחסן וח"ש, 3 תאי-מעלית ושטח פתוח. בקומה (מפולשת) ב' – אולם ישיבות, ספריה, 2 מחסנים, ח' כביסה, וח"ש 4 תאי מעלית ושטח פתוח. בקומה ג' – האינסטלציה. קומות ד', ה', ו', ז', ח', ט' – הוסטל המכיל 12 יחידות בנות חדר וח"ש, 4 יחידות בנות 2 חדרים וח"ש, ח' אמבטיה, חדר כביסה ו – 3 תאי מעלית בכל קומה. ועל הגג – מיכל מים, ח' מכונות, ח' כביסה ומקום לתליית כביסה.
- ביום 16.1.1970 התקבל היתר מס' **879** תוספת קומה לבנין הוסטל להוספת קומה י' (שביעית להוסטל) המכילה: 12 יחידות בנות חדר וח"ש, 4 יחידות בנות 2 חדרים וח"ש 2 ח' אמבטיה ח' אשפה ו – 3 תאי מעלית.

להלן פרוט השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח ברוטו כולל ח. מדרגות ושרותי עזר	שטח לצורך חישוב % בניה כולל 48 מ"ר עבור ח. מדרגות	מרפסות	מעברים או פרוזדורים	תוספת שטח בניה	תוספת מרפסות	תוספת מעברים או פרוזדורים
מקלט	322.33						
קרקע	1,126.89	1,008.39					
ביניים	179.6	133.91 12					
מפולשת	300.27	204.48 12		81.6			
א	557.89	482.88 12	19.34	152.55			
ב	557.89	482.88 12	19.34	152.55			
ג	557.89	482.88	19.34	152.55			
ד	557.89	482.88	19.34	152.55			
ה	557.89	482.88	19.34	152.55			
ו	557.89	482.88	19.34	152.55			
ז (מוצעת)					557.89	19.34	152.55
גג	62.48	50.26					
סה"כ	5,352.55	4,342.32	116.04	996.90	557.89	19.34	152.55

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- ביום 13.3.2003, התקבל היתר מס' **230165** לפתיחת 2 דלתות בחזית המערבית בכניסה לשטח המסחרי של "סופר פארם" הנמצא בקומת הקרקע.

- ביום 17.8.2004, התקבל היתר מס' **240538** להקמת 12 אנטנות משתפלות והצבת 6 ארונות ציוד על גג הבנין בהתאם לתכנית ג' ובהתאמה לתמ"א 36.

- ביום 19.8.2004, התקבל היתר מס' **240549** להקמת 2 תורנים עם אנטנות תקשורת בגובה של 6 מ', 5 אנטנות משתפלות. והצבה על גג המבנה יביל עבור ציוד תקשורת בשטח של 12 מ"ר, בהתאם לתכנית ג' ובהתאמה לתמ"א 36.

- ביום 9.9.2004, התקבל היתר מס' **240599** להקמת 10 אנטנות תקשורת משתפלות והצבה על גג מבנה יביל לציוד תקשורת בשטח של 11.9 מ"ר בהתאם לתכנית ג' ובהתאם לתמ"א 36.

- ביום 21.6.2006 התקבל היתר מס' **06-0612** להחלפת גג אסבסט לגג בטון מעל מרפסת גג בקומה מפולשת במפלס (+5.28), בבנין קיים בן 7 קומות מעל קומת המרתף, קומת הקרקע עם גלריה וקומה מפולשת.

הערה: במסגרת ההיתר אושרה תוספת בדיעבד של 80.95 מ"ר בקומה המפולשת (מפלס +5.28).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

עפ"י נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 30.1.2019, רשומות תתי חלקות 1-122 בחלקה 625 בגוש 6630 בבעלות כדלקמן:

קופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ	-	1/2
אס ג'י ג'י טגן 2012 – שותפות מוגבלת	-	1/2

בנסח רשומות זיקות הנאה שונות וכן הצמדות.

להלן פרוט היחידות:

תת חלקה	קומה	אגף	שטח	החלק ברכוש המשותף
10	קרקע, ביניים, ראשונה	2	1,366.7 מ"ר	436/984
11-22	שניה	2	22.3 מ"ר	4/984
23-25	שניה	2	36 מ"ר	6/984
26	שניה	2	40.2 מ"ר	7/984
27-38	שלישית	2	22.3 מ"ר	4/984
39-41	שלישית	2	36 מ"ר	6/984
42	שלישית	2	40.2 מ"ר	7/984
43-54	רביעית	2	22.3 מ"ר	4/984
55-57	רביעית	2	36 מ"ר	6/984
58	רביעית	2	40.2 מ"ר	7/984
59-70	חמישית	2	22.3 מ"ר	4/984
71-73	חמישית	2	36 מ"ר	6/984
74	חמישית	2	40.2 מ"ר	7/984
75-86	שישית	2	22.3 מ"ר	4/984
87-89	שישית	2	36 מ"ר	6/984
90	שישית	2	40.2 מ"ר	7/984
91-102	שביעית	2	22.3 מ"ר	4/984
103-105	שביעית	2	36 מ"ר	6/984
106	שביעית	2	40.2 מ"ר	7/984
107-118	שמינית	2	22.3 מ"ר	4/984
119-121	שמינית	2	36 מ"ר	6/984
122	שמינית	2	40.2 מ"ר	7/984

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הסכמי שכירות – אנטנות

שוכר	תאריך חתימת החוזה	משך זמן החוזה	דמי שכירות חודשיים	הערות
סלקום ישראל בע"מ	23.1.2015	5 שנים	₪ 8,800	תקופה מוארכת שנייה בחוזה
פי. אייץ. איי נטוורקס (2015) שותפות מוגבלת	1.1.2017	לא צוין	₪ 10,000	שמאי המבקש צירף לשומתו את טיוטת החוזה לצורכי מו"מ בלבד
פלא-פון תקשורת בע"מ	1.10.2016	3 שנים	₪ 9,640	תקופה נוספת מוארכת בחוזה

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

- אישור התכניות כדלקמן:

תכנית ג'1 - למועד הקובע 4.9.2007.

תכנית תא/5000 - למועד הקובע 6.1.2017.

תכנית תא/3955 - למועד הקובע 8.3.2018.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
ג'1 (50% מהזכויות)	₪ 191,500	אין השבחה
תא/5000	אין השבחה	אין השבחה
תא/3955	₪ 11,040,000	₪ 164,950,000

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. <u>ייעוד הקרקע במצב הקודם</u>

עמדת שמאית המשיבה

<u>מצב קודם</u>

השווי במצב הקודם הינו מלוא הזכויות במקרקעין למועד הקובע בהתאם לתכנית 1141, היתרי הבניה והמבנה הקיים.
בהתאם לתכנית 1141, יעוד הקרקע הינו למסחר והשימוש המותר בקומות העליונות הינו להוסטל.

בהתאם לדפי מידע (מיום 10/5/1999 ומיום 24/10/1999) שהוצגו ע"י המשיבה, יעוד הקרקע עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת הוא מגרש מיוחד עם מסחר בקומת קרקע ומעליו קומות למטרת הוסטל בלבד ולא כולל שימוש למגורים.

בתגובה לטענות שמאי המבקש בנוגע ליעוד ושווי המצב הקודם טענה שמאית המשיבה כי במידה וטענותיו היו נכונות, אזי בתכנית החדשה שהיזם יזם (תא/3955), היו מבוקשים מגורים בשני האגפים ועובדה שזה לא אושר. גם אם ניתן למכור תתי חלקות בנפרד זה לא אומר שהיעוד הינו למגורים.
בנוסף, ברגע שנכתב בתכנית שהשימוש להוסטל, אזי מדובר בשימוש מצמצם ולא מרחיב כפי שטען שמאי המבקש, וכל שימוש אחר מעבר להוסטל היה מצריך שימוש חורג.

זאת ועוד, היתר 879 שניתן בנכס להקמת המבנה הקיים, מתייחס לתוספת קומה למבנה הוסטל ולא למגורים כפי שטען שמאי המבקש.

<u>תכנית רישום שיכון ציבורי</u>

תרש"צ אינה יכולה לשנות יעודי קרקע או לקבוע דברים הקשורים לתכנון, מי שמאשר אותה הוא לא גוף תכנוני ומטרתה היחידה היא רישום השטחים.

הכנתה של תרש"צ נעשית מכח חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראות שעה), התשכ"ד – 1964. מטרתה הינה פעולות רישום וקביעת גבולות החלקות ושטחיהן במקרקעין שעליהם הוקמו.

תרש"צ אינו קובע יעודי קרקע וזכויות בניה, ואינו מתאשר בוועדות התכנון.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לענין זה הציגה פסקי דין כדלקמן:

- **עע"מ 8193/02 מקס ראובן נ' פז חברת נפט (2004)**. בהתאם לפסק דין, קביעתה של התרש"צ כתכנית מפורטת מצטמצמת לעניין אחד בלבד והוא פעולות רישום וקביעת גבולות החלקות ושטחיהן במקרקעין שהוקמו עליהם שיכונים ציבוריים.
- **עת"מ 1136/07 חוה שפס ואח' נ' ממ"י ואח' (2010),** בו נקבע כי *"מטרת חוק התרש"צ, היא לזרז את הליכי הרישום והפרצלציה של שיכונים ציבוריים, בוודאי שמטרתו אינה לבצע שינויים תכנוניים כפי שבוצעו בשטח נשוא העתירה".*

לאור האמור לעיל, השווי במצב הקודם הינו בהתאם ליעוד הנכס עפ"י תכנית 1141 והיתרי הבניה שניתנו בנכס, להוסטל ולשטח מסחרי.

עמדת שמאי המבקש

ייעוד הנכס הינו למגורים ולראיה הציגו את הנתונים הבאים:

- <u>תרש"צ 3/02/11 שפורסמה למתן תוקף ביום 28.9.1982 מסווגת את הנכס הנדון למגורים</u>

חוק התרש"צ נכנס לתוקף בשנת 1964. בשנת 1981 (טרם אישור תכנית התרש"צ הנדונה), ניתן תיקון מס' 2 לחוק, ונקבע שתכנית שיכון ציבורי תראה כתכנית מפורטת. מהאמור עולה כי כשאישרו את התכנית, הכינו אותה בהתאמה לחוק הידוע באותו מועד, ולכן ראו אותה כתכנית מפורטת.

לעניין גלגולי חוק התרש"צ לאורך השנים, הציג שמאי המבקש את **ערר 51/11+60/11 טופ ליין תקשורת בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב קרית שמונה,** *בהחלטה נכתב וצוטט מהכרעת היועמ"ש שמבנים שבניתם הסתיימה קודם למועד כניסת התיקון לתוקף ואשר עליהם חלה תרש"צ (ערב אישור התכנית) שנהנתה ממעמד תכנוני, אין הם מאבדים את הלגיטימיות התכנונית ממנו נהנו ערב כניסת התיקון. על מבנים אלו חלה מעין הוראות שמירת דינים, ונעשתה הבחנה בין מבנים אלו לבין בניה חדשה.*

בשנת 1981 חוק התרש"צ בקע שתרש"צ היא תכנית מפורטת לכל דבר,

ברבות השנים החוק תוקן כמה פעמים ובסופו של דבר נקבע שתרש"צ הוא לא כמו תכנית מפורטת. חוות הדעת וההחלטות קובעים שהתיקון שנעשה בשלב מאוחר, לא גורע מזכויות ומסטטוס תכנוני של מבנה קיים שנבנה לפי תרש"צ שאושר קודם לשנת 1999.

מעתה ואילך אי אפשר להוציא היתרי בניה חדשים מכח אותו תרש"צ אולם החידוד הוא שניתן להוציא היתרי בניה מתכנית בתוקף. דהיינו זו הטענה שלנו – שווי מצב קודם הוא הבנוי בפועל, הוא היה ונותר למגורים.

אולם תוספת הזכויות לפי תכניות הגגות, תמ"א 38 וממ"דים הינן מוקנות מתוקף תכניות לפי חוק התו"ב ולכן יש להביאן בחשבון במצב הקודם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תגובה לפסקי דין שהציגה שמאית המשיבה:

* **עע"מ 8193/02 מקס ראובן נ' פז חברת נפט (2004)** – מדובר על בקשה להיתר בניה לתחנת דלק לפי תמ"א 18 תוך אמירה שהתרש"צ הינה תכנית מפורטת ולכן עומדת בתנאים של תמ"א 18. במקרה הנדון מדובר על השאלה מהו השימוש במבנה הקיים ולא מהו השימוש המבוקש בהיתר בניה, מצב השונה לחלוטין מענייננו.
* **עת"מ 1136/07 חוה שפס ואח' נ' ממ"י ואח' (2010) –** בפס"ד מתוארת תרש"צ ששינתה קווי מגרשים וגבולות ולכן שונה מענייננו.

- <u>החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות לתכנית תא/3955, בישיבה מס' 1253 מיום 26.2.2017</u>

החלטת הועדה המחוזית בהתנגדויות תומכת בעמדה כי ייעוד הקרקע במצב הקודם הינו למגורים.

שמאי המבקש ציטט מספר סעיפים מההחלטה כדלקמן:

- "....ייעוד המגרש במצב המאושר הינו אזור מגורים עם חזית מסחרית עפ"י התכנית התקפה..." (סעיף רקע)
- "...מדובר בקרקע פרטית אשר מיועדת למגורים..." (סעיף 6.א)
- "...שיפוץ מעונות הסטודנטים הינו תנאי ותועלת ציבורית בה נושאים יזמי התכנית כחלק מהתכנית ומהגדלת הזכויות בה..." (סעיף 6.ה)
- "...חלק מהותי מהתכנית כולל שיפוצו והתאמתו של מבנה B למעונות סטודנטים מודרניים, לצורך זאת נדרשת השקעה כספית מהותית, ועל כן תוספת יחידות הדיור במבנה A אינה כה חריגה..." (סעיף 6.ז)
- "... יעוד הקרקע הינו מגורים,...מדובר במגרש בבעלות פרטית, וגם אם נכון לעכשיו משמש כמעונות סטודנטים, רשאי בעל הקרקע בכל רגע נתון להפסיק את השימוש הנ"ל..." (סעיף 12.ג)
- "... היעוד הסטטוטורי החל על המתחם בו קיים בית מילמן, הינו למסחר ו/או מגורים בהתאם לתכנית התרש"צ, יחד עם זאת משמש כיום בפועל בחלקו למעונות סטודנטים, ואין המדובר בשימוש המחויב מכח תכנית..." (סעיף 12.י)

- בהוראות תכנית תא/3955 (התכנית החדשה) והן בדברי ההסבר נקבע כי יעוד מצב קודם הינו למגורים.

- בהיתר בניה מס' 879 שניתן בנכס, הוגדרו "אזור הבנין" ו – "מטרת הבנין" למגורים (ולא ליעוד ציבורי או הגדרה "חפשית" אחרת.)

- השימוש בפועל למגורים (הדירות כוללות את כל התנאים הנלווים כגון מטבח, שירותים, מקלחת וכיוצ"ב).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- בהיתרי הבניה שניתנו בנכס להקמת אנטנות סלולאריות נכתב כי הם ניתנו מכוחה של תכנית ג'.

לטענת שמאי המבקש, מטרת תכנית 1141 הייתה להקים מבנה שייועד לשהות לזמן קצוב לעולים חדשים, ונדרשו הרבה דירות בשטח קטן. בניגוד למגורים רגילים שבהן חלות הגדרות צפיפות וכו' יעוד הוסטל הוא בעל גמישות גבוהה יותר בכוונת מכוון. הוסטל זו מילה ארכאית לדיור בצפיפות גבוהה.
בפועל הבנין מחולק לדירות עם שעון חשמל נפרד וניתן למכור כל תת חלקה בנפרד, והדירות כיום בדיוק כפי שהיו במועד אישור התכנית, רק הדיירים התחלפו.
לאור כל האמור לעיל, ולאור החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות שהינה הערכאה התכנונית הגבוהה ביותר, יש להביא בחשבון כי במצב הקודם יעוד הנכס הינו למגורים.

בתגובה לטענה כי במצב הקודם השימוש למעונות סטודנטים לא חוקי, הפנה שמאי המבקש לעמ' 13 לפרוטוקול להתנגדויות לתכנית תא/3955, ששם דוחה הוועדה המחוזית את טענה זו. כלומר יעוד למעונות סטודנטים שווה ליעוד להוסטל.

הכרעה

אחת המחלוקות העיקריות בשומה זו הינה מהות הנכס וייעוד הקרקע במצב הקודם:

העקרון והגישה שהנחו אותי בבחינת הזכויות במצב הקודם מתבססים על עמדת ועדת ערר ב**עררים מס' 9020/11 ואח' בענין אורה שוורץ ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית זבולון ומע"צ – החברה הלאומית לדרכים בע"מ** אשר בו נדונה בין היתר סוגיה דומה של מחלוקת בענין זכויות הבניה כפי שמובאים בהא לישנא:

"ראשית נבהיר כי ההליך שבפנינו הינו הליך קביעת היטל השבחה, ולא הליך רישוי. לפיכך את הדגש יש לשים על השאלה - מה הקונה (או המוכר) הסביר היה מעריך כי <u>הוא המצב הסטטוטורי הנכון במועד הקובע</u>. (הדגשה שלי ג.ב.)
יובהר, במסגרת ערר היטל השבחה איננו מתבקשים לפרש את המצב המשפטי האובייקטיבי השורר כיום, אלא מטרתנו הינה לבחון כיצד היה קונה סביר, ערב המועד הקובע, סבור כי יש לחשב את זכויות הבניה.
חשוב לציין כמובן כי נקודת המוצא הינה התכנון הסטטוטורי החל, לשונו ותכליתו, כאשר ההנחה, ולמעשה החזקה, הינה כי הקונה הסביר מפרש פירוש אובייקטיבי נכון את התכנון החל.
עם זאת, במסגרת קביעת היטל השבחה קיימים מקרים בהם הקונה הסביר רואה את המצב התכנוני הקיים באופן שונה מהפרשנות האובייקטיבית של תכנון שכזה, בפרט כאשר מצד

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

אחד הוראות התכנון אינן חד משמעיות, ומצד שני קיימת פרשנות של מוסד תכנון או של בית המשפט.
לפיכך, נבחן בשלב הראשון את הפרשנות האובייקטיבית של התכנית כפי שאנו סבורים שראוי לפרשה.
בשלב השני, נבחן את הפרשנות שנתנו מוסדות התכנון ובתי המשפט לתכנית, פרשנות שעליה יכול היה להסתמך הקונה הסביר."

שלב ראשון – הפרשנות האובייקטיבית של התכניות

לשון תכנית 1141 – תכנית 1141 שאושרה בשנת 1971, מהווה תכנית מפורטת המסמנת את המגרש הנדון כמגרש 11 באזור מסחרי.

התכנית קובעת כי "באזור המסחרי תותר הקמת בנין של קומה אחת וקומת יציע וכן בנין של 8 קומות מעל עמודים מעל לקומת החנויות והיציע. השמוש המותר לבנין זה יהיה הוסטל. (פרט לחנויות והיציע כנ"ל). סה"כ הכללי של הבניה באזור המסחרי לא יעלה על 7,200 מ"ר של בניה."

על פי התכנית, המגרש הינו ביעוד מסחרי למטרת חנויות והוסטל ולא ביעוד מגורים. בתכנית אין הגדרה מפורטת של המונח הוסטל, אולם היעוד והשימושים המותרים שונים מהייעוד והשימושים המותרים במגרשי המגורים בסביבה.

תכנית שיכון ציבורי מס' 3/02/11 – לטענת שמאי המבקש התכנית שאושרה בשנת 1982 שינתה (או ממנה ניתן ללמוד) את ייעוד הקרקע לאזור מגורים.

מעיון בתכנית עולה כי המגרש הנדון מסומן (בצבע צהוב) בתחום אזור מגורים 3-4 קומות. מטרת התכנית "קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

בפועל, בוצע רישום של החלקות עפ"י התרש"צ ביום 3.8.1984 והחלקה הנדונה נרשמה כחלקה 625. (הקרקע היתה בעבר חלק מחלקה 623 בגוש 6630).

ראשית, קיימת סתירה בין מאפייני הבינוי הקיים הכולל בנין בן 8 קומות מעל קומה מסחרית לבין הייעוד לפי התרש"צ הכולל 3-4 קומות.

נשאלת השאלה מה המעמד של תכנית שיכון ציבורי והאם שינתה את ייעוד הקרקע ממסחרי למגורים 3-4 קומות.

חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד – 1964 עבר מס' גלגולים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בנוסח המקורי משנת 1964 נקבע בס' 5 ד. "תכנית שיכון ציבורי שאושרה יראו אותה לכל דבר כתכנית בנין עיר שניתן לה תוקף לפי הוראות פקודת התכנון וכל עוד לא שונתה על ידי ועדת בנין עיר מוסמכת יהיו הוראותיה עדיפות על הוראות כל תכנית בנין עיר החלה על שטח שעליו הוקם השיכון הציבורי"

בשנת 1999 (תיקון מס' 4) שונה הניסוח ונקבע בס' 5 ד. "תכנית שיכון ציבורי מאושרת יראו אותה לענין פעולת רישום וקביעת גבולות החלקה ושטחיהן, כתכנית מפורטת שאושרה לפי חוק התכנון, וכל עוד לא שינה אותה מוסד התכנון המוסמך יהיו הוראותיה, לענינים האמורים בלבד, עדיפות על הוראות כל תכנית החלה על שטח שעליו הוקם השיכון הציבורי.".

משמעות התיקון משנת 1999 הוא כי תרש"צ תחשב כתכנית מפורטת רק לענין פעולות רישום ולא למטרות תכנוניות.

בשנת 2010 (תיקון מס' 6 לחוק) בוטל סעיף 5 .

בחוות הדעת המשפטית של היועמ"ש, שניתנה במסגרת עת"מ (נצ) 273/00 נקבע:

"מבנים שבנייתם הסתיימה קודם למועד כניסת התיקון לתוקף (1.1.99) ואשר עליהם חלה ערב כניסת התיקון לתוקף תרש"צ, שנהנתה באותה עת ממעמד תכנוני, אין הם מאבדים את הלגיטימיות התכנונית ממנה נהנו ערב התיקון, גם לאחר כניסת התיקון לתוקף. על מבנים אלו חלה מעין הוראת "שמירת דינים" המשמרת ומקפיאה את מעמדם התכנוני שלפי התרש"צ, עד לקביעת הוראות אחרות בתכנית לפי חוק התכנון והבניה".

להלן עמדתי בענין:

המטרה ההיסטורית של התכניות לצרכי רישום הינו בד"כ לאפשר רישום פרצלציה ולהסדיר את התכנון במקרים בהם הקדימה הבניה את התכנון המפורט.

וכפי שנקבע בפס"ד **עע"מ 8193/02 מקס ראובן נ' פז חברת נפט בע"מ ואח'**

"על אותה מטרה לה נועד החוק, ניתן ללמוד גם מהגדרתו כהוראת שעה, ללמדך שהוא בא לעולם כדי לתת מענה לסוגיה שהתעוררה עובר לחקיקתו, ולא כד לשמש נדבך נוסף בדיני התכנון והבנייה הנוהגים בישראל. יותר מכך החוק מעצם הגדרתו, חל על שיכונים ציבוריים, ואלה הוגדרו בסעיף 1 א' לחוק כמקרקעין שהוקמו עליהם בניינים בידי המדינה או מטעמה או ביזמתה."

"המסקנה העולה מכל האמור היא, להשקפתי, ברורה, לאמור, הגדרתה של התרש"צ כתכנית מפורטת, מצטמצם לעניין אחד בלבד, והוא (בלשון נוסחו המתוקן של החוק משנת תשנ"ט): פעולות רישום וקביעת גבולות החלקות ושטחיהן, במקרקעין עליהם הוקמו שיכונים ציבוריים כהגדרתם בחוק".

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

במקרה הנדון תכנית תא/1141 שאושרה טרם הבניה במגרש, כוללת תכנון מפורט המגדיר מגרשים, בינוי, מס' קומות, שימושים וזכויות בניה. המבנה שנבנה במגרש עפ"י היתר תואם לחלוטין את התכנון המאושר בתכנית תא/1141.

התרש"צ שאושר מס' שנים לאחר השלמת הבניה, אפשר ביצוע רישום המגרשים כחלקות ובפועל בוצע רישום החלקות בהתאם.

בתרש"צ מוגדר המגרש הנדון כמגורים 3-4 קומות, אשר איננו תואם את הבינוי בפועל או את היתר הבניה, המבקש טוען כי התרש"צ מגדיר את הבנין למגורים, אולם מתעלם מכך שמס' הקומות בתרש"צ קטן בהרבה ממס' הקומות שנבנו בפועל. כמו כן התרש"צ אינו כולל הוראות בניה ואיננו כולל פרוט זכויות בניה.

אני סבורה כי לא ניתן לאמץ פרמטר אחד בלבד (ייעוד כמגורים) מבלי לאמץ את הפרמטר השני (מס' הקומות) ולפיכך אני סבורה כי פרשנות המבקש שגויה.

אני סבורה כי במקרה הנדון התרש"צ איננו גובר על התכנון המפורט וכי התכנית הרלוונטית מבחינה תכנונית הינה אך ורק תכנית תא/1141.

אני סבורה כי במקרים בהם אין תכנון מפורט והבניה בוצעה בפועל בשונה מתכניות קודמות (כפי שקרה בפסק דין טופ ליין), הרי שמטרת התרש"צ להסדיר את התכנון ולפיכך גובר על התכנון הקיים, אולם במקרה הנדון, הבינוי בפועל תואם את התכנון המפורט ולפיכך מטרת התרש"צ הינו לצרכי רישום בלבד ללא השפעה על התכנון.

מאחר ואין סתירה בין התכנון המפורט לפי תא/1141 לתכנון בפועל, אין במקרה הנדון לתכנית לצרכי רישום תפקיד תכנוני, אני סבורה, כי למרות שהמבנה נבנה קודם לכניסת התיקון לחוק לתוקף (קודם ל – 1.1.99), אין המשמעות היא כי התרש"צ גובר על התכנון המפורט לפי תכנית תא/1141.

ובלשון חוות הדעת של היועמ"ש - אין מחלוקת כי המבנה הקיים איננו מאבד את הלגיטימיות התכנונית, אולם לטעמי הלגיטימיות התכנונית היא זו הבאה לידי ביטוי בהיתר הבניה של המבנה כמבנה למסחר והוסטל (ולא בשינוי יעודו למטרת מגורים 3-4 קומות).

לחילופין, ניתן לראות בייעוד בתרש"צ אמירה כללית ביחס לשימוש בנכס, אולם הוראות הבניה ומגבלות השימוש שנקבעו בתכנית תא/1141 נשארות בתוקפן לרבות האפשרות לעשות בנכס שימוש לחנויות ולהוסטל ולא לשימושים אחרים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שלב שני - פרשנות הזכויות עפ"י מוסדות התכנון

<u>היתר הבניה בנכס הנדון</u>

עפ"י היתר הבניה 732 מיום 8.2.68 הותרה הקמת בית בן 9 קומות, קומת ביניים וקומה תחתונה המכיל בין היתר בקומות ד' – ט – הוסטל המכיל 12 יחידות בנות חדר וח"ש ו – 4 יחידות בנות 2 חדרים וח"ש. (לא נמצאה תכנית ההיתר)

עפ"י היתר מס' 879 מיום 16.1.1970 הותרה תוספת קומה עשירית (שביעית להוסטל).

מהאמור עולה, כי הקומות העליונות במבנה נבנו למטרת הוסטל בהתאם לתכנית 1141 והשימוש למגורים לא הוזכר בטופסי ההיתר ובכל מקרה הבינוי עפ"י ההיתר איננו מגורים 4-3 קומות (כפי שנקבע בתרש"צ).

<u>דפי מידע תכנוני</u>

להלן פרוט מס' דפי מידע תכנוני, שנמסרו ע"י הצדדים או נמצאו בתיק הבנין של הנכס הנדון:

- עפ"י דף מידע מיום 10.5.1999, למטרת זכויות לבנית אנטנת סלקום מעל הבנין הקיים – בית מילמן. נקבע כי יעוד הקרקע - מסחר והשימושים המותרים לפי תקנות התכנון והבניה – מגורים הוסטל ומסחר. לדף המידע צורפו הוראות תכנית 1141.
  הערות לבקשה: השימוש והן זכויות הבניה נקבעו בתכנית 1141 הקובעת כי השימוש בבנין מלבד המסחר שבקומת הקרקע והיציע יהיה להוסטל.

- עפ"י דף מידע מיום 24.10.1999, למטרת התקנת אנטנות תקשורת, נקבע כי <u>יעוד הקרקע מסחר</u> והשימושים המותרים – מגורים ומסחר.
  הערות לבקשה: התקנת האנטנה תהיה על פי הוראות תכנית ג', מבנים ומתקנים על גג הבנין ועל פי עקרונות המוצעים בתמ"א 36 כמפורט בחוברת שנמסרה לועדה ב – 15.9.1999 לגבי מתקנים על הגג וכו'.

- עפ"י דף מידע מיום 7.1.2002 למטרת תוספת בניה בקומה מפולשת בצד אחורי של הבנין ומסומן בתמונות ובתכנית בית מילמן המשמש כמעונות סטודנטים עם פעילות ציבורית.
  נקבע כי הנכס כלול <u>באזור מסחרי</u> בו מותרת בניה של בנין מעורב למסחר בקומת הקרקע ויציע וכן 8 קומות מעל למטרת הוסטל.
  שיעור הבניה לפי תכנית 1141 הוא 7,200 מ"ר. אין מניעה תכנונית להוסיף שטחים במסגרת השטח המאושר לבניה על פי תכנית 1141.
  התראות: חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מהאמור עולה כי הוועדה המקומית ראתה את התכנון לפי תכנית 1141 כתכנון הקובע על כל הוראותיו.

ביחס לתחולת תכנית ג' ותכנית ג'1 ראה דיון בסעיף 10.2 להלן.

<u>פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות</u>
לטענת שמאי המבקש ועדת משנה להתנגדויות בועדה המחוזית קבעה כי ייעוד הקרקע הינו מגורים.
בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות 26.2.2017 ביחס לתכנית תא/3955 נקבעה עמדת הוועדה ביחס למצב התכנוני כדלקמן:

ברקע (בס' 3) נכתב כי "ייעוד המגרש במצב המאושר הינו אזור מגורים עם חזית מסחרית, על פי התכנית התקפה תרש"צ 3/02/11. "

נדחתה טענת המתנגדים (בהתנגדות מס' 5) סעיף ז' כי שינוי ייעוד המגרש מ"מגורים" ליעוד "מעורב" מפקירה את תושבי השכונה ונקבע כי: "על פי תכנית תא/1141 מסומן הבינוי הכלול בתכנית שלהלן כ"אזור מסחרי" כאשר על גבי תחום המבנה בתשריט התכנית מצוין "8 קומות + ע' מעל חנויות". תכנית תרש"צ סימנה אף היא את המבנה שכבר היה קיים בפועל באותה העת כמגרש למגורים עם חזית מסחרית.
קביעת היעוד כמעורב מסדירה את מגוון שימושי הקרקע אשר נקבעו בתכניות קודמות וקיימות הלכה למעשה ומאפשרת גמישות בשימושים נוספים כמשרדים ומרפאות לרווחתם של תושבי השכונה ולצורך מגוון רחב. בתכנית המופקדת ובהחלטה לאשרה מתאפשרים שימושי מסחר, מרפאות ומשרדים על פי הקיים בהיקף של עד 1,100 מ"ר, כאשר, כאמור לעיל התכנית בעיקרה מוסיפה זכויות בניה למגורים ועל כך אין שינוי של התמהיל הקיים".

כמו כן נדחתה טענת המתנגדים כי יעוד הקרקע הינו "מגורים מיוחד" ולא "מגורים" כפי שמופיע בהוראות התכנית (החדשה) ולכן נדרשת בדיקה מחמירה לאור מיוחדות המגרש ונקבע כי: "כאמור לעיל, בתכנית תא/1141 מסומן הבינוי הכלול בתכנית כ"<u>אזור מסחרי</u>". התכנית האחרונה המאושרת הינה תכנית תרש"צ 3/02/11, שבו <u>יעוד הקרקע הינו מגורים</u>, בפועל הבנין משמש כמעונות סטודנטים, השימוש בפועל אינו הופך את המבנה ליעוד סטטוטורי מגורים מיוחד. כמו כן הועדה מציינת, כי המדובר במגרש בבעלות פרטית וגם אם נכון לעכשיו משמש כמעונות סטודנטים, רשאי בעל הקרקע בכל רגע נתון להפסיק את השימוש הנ"ל, אלא אם השימוש יוגדר מפורשות כייעוד בהוראות התכנית, כפי שקובעת הוועדה במסגרת החלטתה כאמור לעיל, כתועלת ציבורית."

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מהאמור עולה, כי וועדת המשנה להתנגדויות התייחסה לשתי התכניות תא/1141 ותרש"צ 3/02/11 במקביל כתכניות המשלימות זו את זו ולא נתנה עדיפות לאף אחת מהן. עפ"י החלטות אלו ייעוד הקרקע הינו מעורב וכולל מגורים ומסחר.

עם זאת, יש לשים לב כי החלטת וועדת ההתנגדויות הינה לקבוע האם התכנית המוצעת הינה ראויה והאם יש לאשר את התכנית המוצעת בהתחשב במאפייני הסביבה, כך שאני סבורה כי התכנון הקודם איננו נושא הדיון העיקרי אלא מידת ההתאמה של התכנית החדשה לסביבה וההתאמה ליעדי תכנון עירוניים.

יצויין, כי מעיון בפרוטוקולים של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מיום 19.10.2015 ציין מהנדס העיר תל אביב מר עודד גבולי מספר פעמים את העובדה כי ייעוד הקרקע הינו להוסטל (למגורי עולים) וכפועל יוצא דרש שמירה על פונקציות לטובת הציבור הכללי לרבות מעונות סטודנטים ולא אישר שינוי כל המבנה למגורים.

פרשנות של בתי משפט

בפס"ד **עע"ם 2273/03 אי התכלת שותפות כללית ואח' נ' החברה להגנת הטבע ואח'** דן בית המשפט העליון בשאלה האם ניתן לעשות שימוש למגורים בדירות המוגדרות כדירות נופש בתחום המרינה בהרצליה.

"תוכנו המילולי של המושג "דירות נופש" מלמד על עצמו: דירות שיעודן לבילוי לצורך נופש. ייעוד זה מכוח עצמו, שולל ייעוד למגורים רגילים דרך שגרה, שכן, פשיטה, בני אדם עוסקים במשלח ידם במשך מרבית השנה ומתפנים להינפש מעמלם אך בתקופות מסוימות של השנה ולא דרך קבע. מיקומו של המונח "דירות נופש" בנשימה אחת עם מלונאות לסוגיה, מלונות דירות ובתי נופש בהגדרת השימושים המותרים בתכניות, מלמד אף הוא על תוכן מילולי המתיישב עם שימוש מיוחד לצורך בילוי חופשות, להבדיל משימוש רגיל למגורים. אין מדובר בדירות למגורי קבע, אלא במגורי נופש, שהוא סוג אחד מבין סוגים שונים של מגורים שנועדו לשמש בני אדם בחופשתם שהייעוד בתכניות מאפשר."

מעונות סטודנטים ודיור מוגן – עיון בהחלטות בענין **ערר מס' 278/15 מ.ש.ח שלם גרופ בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות ואח'** והחלטה בענין **ערר 130/16/41 אלדד פרי נדל"ן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות**, **פס"ד עתמ (ת"א) 4145-11-11 אלעד ישראל מגורים בע"מ ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב ואח'** ופס"ד בענין **עתמ (ת"א) 001544/04 יסודות יניב בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז.**

מעידים כי מוסדות התכנון הינם דווקנים ואינם רואים יעוד קרקע המוגדר כמעונות סטודנטים ודיור מוגן כמגורים רגילים ומתלות את השימוש בהגבלות שונות באשר לאופן הניהול, קניין וכיו"ב.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מהאמור עולה, כי העובדה כי נכס המיועד לשמש למגורים בעל מאפיינים מיוחדים, אינו מצביע על כך שהמבנה מיועד לדירות מגורים רגילות.
ובענייננו העובדה כי מבנה הוסטל מטבעו מיועד למגורי עולים אינו מתיר שימוש כללי למגורים רגילים, אלא כפוף למגבלות שימוש.

<u>סיכום</u>
מכל האמור לעיל, עולה כי ייעוד הקרקע והשימושים המותרים הינם עפ"י תכנית 1141 הקובעת כי ייעוד הקרקע הינו מסחרי עם שימושים מעורבים של מסחר והוסטל.
אני סבורה כי לאור הממצאים לעיל, ייעוד הקרקע והזכויות לא השתנו עם אישורה של תרש"צ 3/02/11.

<u>שווי ביעוד להוסטל</u>
היום משמש המונח "הוסטל" כמוסד שיקומי או כאכסניה לתיירים, אולם כפי שהעיד אדריכל הפרויקט ושעולה מדברי מהנדס העיר במועד אישור התכנית הכוונה במונח "הוסטל" היה למגורי עולים. שימוש זה תואם גם את מטרות בעלי הנכס באותה תקופה הסוכנות היהודית שעסקה ועוסקת בעליה.

אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי משמעות המונח "הוסטל" הינו אך ורק מגורים בצפיפות גבוהה בלבד, אני סבורה כי "הוסטל" למגורי עולים יוצר מגבלת שימוש ומגביל את הסחירות של הנכס.
יתרה מכך, הנכס הוגדר בהיתר כ"הוסטל", (וגם במקרה בו לא היתה מגבלה תכנונית) הרי ששינוי השימוש למגורים רגילים <u>מחייב הליך שימוש חורג</u> שטרם בוצע.

אני מעריכה כי קונה מרצון שומר חוק, שהיה מודע למגבלת שימוש זו, לא היה משלם עבור נכס מסוג זה מחיר דומה לנכס בו מותר שימוש למגורים ללא מגבלות שימוש ולו רק בשל אי הוודאות באשר לטיב השימוש וטיב המגבלות המוטלות עליו.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי אין מניעה משפטית או תכנונית למכור יחידות בנכס, אולם, עובדה זו לא מבטלת את השימוש המחויב לפי תב"ע שהינו <u>הוסטל</u>.
אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי השימוש הקיים כמעונות סטודנטים אינו חורג לשימוש המותר בנכס וזאת מאחר ומדובר בשימוש למגורים זמניים בעל מאפיינים ציבוריים, עמדה זו תואמת את פרשנות הוועדה המקומית בפועל, שכן המחזיקים לא נדרשו לאורך השנים להיתר לשימוש חורג.

לפיכך יוערך הנכס במצב הקודם עפ"י יעוד מסחר והוסטל/ מעונות סטודנטים. (דיון בעקרונות להערכת השווי ביעוד זה ראה ס' 10.4 להלן).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית ג'1 (4.9.2007)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

שמאית המשיבה חולקת על עמדתם של שמאי המבקש וסבורה כי תכנית ג'1 אשר חלה על שימושי מגורים בלבד, איננה חלה על הנכס הנדון, שהינו ביעוד להוסטל ואיננה משביחה את המקרקעין.

עמדת שמאי המבקש

תכנית ג'1 מתירה בניה על גג של מבנה מגורים, בהתחשב ביעוד הקרקע למגורים יש לכלול תכנית זו ברצף התכניות המשביחות ולראיה, בנכס הותרה הקמת אנטנות סלולאריות עפ"י תכנית ג'.

עפ"י תכנית 1680 ו/או תכנית ג', ניתן לכל יח"ד חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ובתכסית של עד 50% משטח הגג.

במצב חדש – בבניה בו זמנית התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בתכסית עד 65% משטח הגג.

שטח קומה טיפוסית שהובא בחשבון בתחשיב ההשבחה הינו 729.78 מ"ר, בהתאם להיתר 879.

<u>הזכויות הנישומות</u>

אס ג'י ג'י טגן 2012 – שותפות מוגבלת, רכשה את זכויותיה בשנת 2012, לאחר אישור התכנית ועל כן אין לחייב את זכויותיה בגין תכנית זו, ולפיכך החלק הנישום בתכנית זו הינו החלק של הקופה לתגמולים של עובדי הסוכנות המהווה 50%.

<u>ערכי שווי</u>

להלן הכרעות שמאים מכריעים מסביבת הנכס:

שמאי	גוש/חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה	
גבע בלטר	6883/22	יאשה חפץ 12	7,000	₪
גבע בלטר	6885/23	יהודה עמיחי 8	7,000	₪
גבע בלטר	7221/29	בורלא 24	7,000	₪
משה נדם	6630/775	אלי כהן 5	7,000	₪
דורית פריאל	6883/15	מארק שאגל 10-12	7,000	₪

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

מצב קודם

מהות השטח	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
זכויות בניה לחדרי גג (50%)	364.9	1	365
מרפסת גג	364.9	0.5	182
סה"כ שטח אקוויוולנטי			**547**

מצב חדש

מהות השטח	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
זכויות בניה לחדרי גג (65%)	474.4	1	474
מרפסת גג	255.4	0.5	128
סה"כ שטח אקוויוולנטי			**602**

הפרש	55	
שווי מ"ר מבונה	7,000	₪
חלק נישום	50%	
השבחה למימוש 50%	**191,500**	**₪**

הכרעה

קיימת מחלוקת האם יש לכלול את תכנית ג'1 ברצף התכניות החלות על הנכס והאם הותרה תוספת חדרי יציאה לגג מכוחה.

כידוע, תכנית ג'1 מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג מעל מבנה המשמש למגורים בלבד.

על רקע עמדתי המפורטת לעיל, כי הנכס הנדון הינו ביעוד קרקע מסחרי עם שימושים של מסחר והוסטל בלבד ועל רקע העובדה כי היתר הבניה של המבנה הקיים הינו למטרת מסחר והוסטל, אני סבורה כי תכנית ג'1 איננה מוסיפה זכויות בניה ואיננה מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג על גבי הבנין הקיים.

באשר להיתרי הבניה להצבת אנטנות סלולריות על גבי המבנה בהם הוזכר כי הם עפ"י תכנית ג' (ודפי המידע המאשרים נתון זה), אני סבורה כי עובדה זו איננה הופכת את המבנה הקיים למבנה מגורים. תכנית ג' מאפשרת בין היתר הצבת מתקני תקשורת, אולם איננה מתנה את הצבתם בייעוד מסוים. בשונה מתוספת זכויות לחדרי יציאה לגג המחייב שימוש למגורים בקומות שמתחת.

לראיה היתרי בניה להקמת מתקני תקשורת עפ"י ג' שנתנו במבנים שאינם משמשים למגורים:

- נכס ברח' ברנר 5-9 (גוש 6933 חלקה 84) איננו משמש למגורים והותרה בו הקמת אנטנה סלולרית עפ"י תכנית ג' ובהתאמה לתמ"א 36.
- בניין משרדים ברח' הנחושת 10 תל אביב (גוש 6638 חלקה 270) הותרה בו הצבת אנטנה סלולרית עפ"י תכנית ג' ובהתאמה לתמ"א 36.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית תא/5000 (6.1.2017)</u>**

לפי סעיפים 1(א), 4 ו- 11 לתוספת השלישית לחוק התו"ב (תיקון מס' 126) לא תחושב השבחה בגין תא/5000.

10.4. **<u>השבחה בגין תכנית תא/3955 (8.3.2018)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

<u>שווי מצב קודם</u>

<u>תמ"א 38</u>

אין להביא בחשבון במצב הקודם, זכויות לפי תמ"א 38. הזכויות מתמ"א 38 אינה זכות מוקנית, היות ומדובר בזכויות מותנות באישור הוועדה המקומית (בדומה להקלה ושימוש חורג).

לעניין זה הציגה שמאית המשיבה את פס"ד **רע"א 3002/12, הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון**, ובו נקבע כי הזכויות מכח תמ"א 38 מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה.

לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב באם לאשר את הזכויות ובאם לאו, כאמור בתמ"א 38 כדלקמן:

סעיף 22 – "אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה".

סעיף 27 – "דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק". דהיינו מימוש הזכויות כפופות להליך של הקלה.

סעיף 29 – התכנית בת תוקף ל- 5 שנים.

שמאית המשיבה הציגה הכרעות שמאים מכריעים אשר לא הכירו בזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם, להלן ההכרעות:

שמאי	גוש/חלקה	כתובת	עיקרי ההכרעה
שושי שרביט	6941/16	טיומקין 10 תל אביב	"תמ"א 38 אינה מקנה זכויות ומשכך לא ניתן לטעמי להתחשב בה במצב הקודם"
גבע בלטר	30166/310	עוזיאל 38 ירושלים	"אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי במצב הקודם יש להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38"
אמנון נזרי	7080/8	אבן שושן אברהם 8 ת"א	"זכויות הבניה מכח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות ולא ניתן לייחס אותן למצב התכנוני הקודם"
אמנון נזרי	30004/45/10	אמציה 8 ירושלים	"לא קיבלתי את עמדת המבקשת, על פיה בעת קביעת שווי הנכס המצב הקודם יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38"
אבישי זיו	6439/352	הרצל 35 כפר סבא	"הזכויות הניתנות במסגרת תמ"א 38 הינן זכויות הניתנות לשיקול דעתה של הוועדה המקומית....איני סבור שיש להביא בחשבון פוטנציאל לתוספת ז"ב לפי תמ"א 38"

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שמאי	גוש/חלקה	כתובת	עיקרי ההכרעה
תמיר שדה	3929/739,740	ראשון לציון	תמ"א 38 לא מאפשרת הנפקת היתר בניה טרם קבלת הסכמת הוועדה וקיומם של הליכי הקלה
גבע בלטר	6212/405	אלכסנדר ינאי 6 תל אביב	אין להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם

בנוסף, הציגה שמאית המשיבה החלטת ועדת ערר **ערר 2900/17 חיפה עדה (הדסה) גולדנברג ז"ל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב חדרה**, בו נקבע כי לצורך הוכחת ציפייה קונקרטית מכח תמ"א 38, לכל הפחות היה על העוררות להציג בקשה להיתר בניה מאושרת שכבר הוגשה עובר למועד הקובע.

בנוסף, הציגה שמאית המשיבה את חוות דעת משפטית מיום 1.1.2019 משרד הררי טויסטר ושות' בענין התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם, בה נקבע כי אין להתחשב בזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם.

לאור כל האמור לעיל, אין להביא בחשבון במצב הקודם את הזכויות הנובעות מכח תמ"א 38.

כאמור לעיל, את השווי במצב התכנוני הקודם יש להעריך לפי תכנית 1141 והיתרי הבניה שניתנו למסחר והוסטל, שימוש המהווה שימוש מוגבל.
שטח קומה טיפוסית במבנה עפ"י היתר הבניה הינו 455 מ"ר כולל מרפסות (ללא חדר מדרגות).

מקדם שווי להוסטל שהובא בתחשיב ההשבחה במצב הקודם הינו בגובה 0.7.

<u>מצב חדש</u>
על המגרש הנדון קיים מבנה הכולל שני אגפים הידוע בשם "בית מילמן" אשר בפועל משמש מזה שנים למעונות סטודנטים. מטרת התכנית החדשה הינה בין היתר להכשיר את השימוש הקיים.

<u>האגף המזרחי (בנין A)</u>
שטח קומה באגף המזרחי הינו כ- 184 מ"ר.
באגף זה קיים בנין בן 9 קומות המיועד להריסה ובניה מחדש, ובנוסף קיים מבנה מסחרי בן קומה אחת בשטח של 567 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית מהיתר הבניה), הבנוי בקיר משותף לאגף המזרחי (מדרום) שמיועד גם הוא להריסה.

עפ"י הוראות התכנית, האגף מיועד לבניית בניין למגורים בן 16 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 6 קומות מרתף, הכולל 98 יח"ד בשטח כולל של כ- 11,571 מ"ר וכ- 1,100 מ"ר עבור מסחר

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בסה"כ בשני האגפים. בהתחשב בשטח המסחר הקיים באגף המערבי (בנין B), אשר אינו מיועד להריסה, ההשבחה תחושב בגין תוספת שטח מסחרי בסך של כ- 830 מ"ר.

<u>האגף המערבי (בנין B)</u>

שטח קומה באגף המערבי הינו כ- 271 מ"ר.

במצב הקודם – באגף 8 קומות ביעוד הוסטל מעל קומת קרקע המשמשת למסחר.

במצב החדש - בהתאם להוראות התכנית אגף זה מיועד לשיפוץ, לתוספת קומה ולשינוי יעוד למעונות סטודנטים.

בהתחשב במיקום הבנין בסמוך לאוניברסיטת תל אביב שינוי היעוד מהווה שיפור תכנוני ושיפור בסחירות, וכן אישור המצב הקיים בפועל.

למרות שיעוד למעונות סטודנטים עדיף על פני יעוד להוסטל בשומת הוועדה לצורך הזהירות לא חושבה השבחה בגין מרכיב זה.

עלויות השיפוץ שנדרשו עפ"י התכנית משביחות את שווי המקרקעין לפחות בגובה העלות ולפיכך אין להפחית עלות זו מההשבחה. כמו כן, אין להביא בחשבון עלויות ריהוט כפי שטען שמאי המבקש שכן שומה זו מתייחסת למקרקעין בלבד.

<u>שטחי המסחר</u>

כאמור, השטח לחישוב ההשבחה הינו 830 מ"ר.

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי בפועל השטח האפקטיבי הנוסף שניתן לניצול הינו 650 מ"ר בלבד, טענה שמאית המשיבה כי הטענה אינה במקומה מהסיבה שהתכנית הינה תכנית נקודתית אשר אושרה לאחרונה וכוללת תכנית בינוי, ולדעתה אין סבירות שיזם התכנית באמצעות עורך התכנית יקבעו בתכנית שטחים שאינם ניתנים למימוש.

בנוסף השומה נערכה במסגרת בקשה למידע מוקדם ולא במסגרת בקשה להיתר בניה, לפיכך יש לקבוע השבחה מלאה לתכנית בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית.

<u>דחיה</u>

התכנית הינה זמינה לבניה ונדרשת הכנת תכנית עיצוב וכד'. תכנית עיצוב הינה תכנית המתאשרת בוועדה המקומית בזמן קצר ללא צורך של הליך הפקדה וכד', ולפיכך הובאה בחשבון דחייה למימוש במקדם 0.95 עקב התנאים למתן היתר בניה.

במידה ותתקבל טענתו של שמאי המבקש כי יש להביא דחייה למימוש של 3 שנים, יהיה נדרש להביא בחשבון בתקופת הדחייה שימוש ביניים עד להריסה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>הפחתת עלויות הריסה במצב החדש</u>

אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות הריסה.

עלות ההריסה מתקזזת עם הזיכוי הצפוי של האגרות והיטלים ולפיכך לא הובאה בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה. עלות הריסה למ"ר – 350 ₪ והזיכוי עבור אגרות והיטלים למ"ר – 400 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

להלן שומות מכריעות מסביבת הנכס כדלקמן:

שמאי	גוש/חלקה	מועד שומה	מועד קובע	שימוש	שווי מ"ר מבונה
עומר סרחאן	6885/32	24.6.2018	6.1.2017	מגורים	₪ 15,500
				מסחר	₪ 27,900
מוטי דיאמנט	6884/17		25.7.2019	מגורים	₪ 16,000

נתוני שווי למכירת מגרשים למגורים כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' יח"ד	מחיר	שווי קרקע ליח"ד	מקדם התאמה לזמן	שווי יח"ד מתואם מגלם תכניות נושאיות	זכויות בניה
14.11.2013	7186/15	מאיר יערי	36	₪ 64,232,761	₪ 1,784,243	1.2	₪ 2,141,092	110 מ"ר ליח"ד
27.10.2014	6885/52	יהודה עמיחי 12	34	₪ 68,507,107	₪ 2,014,915	1.15	₪ 2,317,152	120 מ"ר ליח"ד
8.1.2015	6634/336	ש"י עגנון 28	78	₪ 178,180,000	₪ 2,284,359	1.1	₪ 2,512,795	118.59 מ"ר ליח"ד
19.2.2015	6885/12	אייזיק שטרן 5	16.2	₪ 32,300,000	₪ 1,993,827	1.1	₪ 2,193,210	120 מ"ר ליח"ד
15.11.2016	6883/15		1	₪ 2,000,000	₪ 2,000,000	1	₪ 2,000,000	120 ליח"ד
22.1.2017	6631/129	בן יוסף פינת אחימאיר	מסחר + 66	₪ 250,000,000		1		

ניתוח העסקה במגרש בגוש 6631 בחלקה 129 (בן יוסף פינת אחימאיר):

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווויולנטי
שטח עיקרי למגורים	6,900	1	6,900
ממ"ד	792	1	792
שטח עיקרי למסחר	2,430	2	4,860
שטח לפי ג'1	225	1.5	338
שטח עיקרי שנויד	143	1	143
תוספת מרפסות	771	0.5	386
סה"כ שטח אקווויולנטי			**13,418**
מחיר			₪ 250,000,000
שווי מ"ר מבונה			**₪ 18,632**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

השמאית הציגה עסקאות השוואה לדירות מגורים כדלקמן:

דירות מגורים חדשות:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	מחיר	שווי מ"ר בנוי
6.6.2018	6649/308	אנדרסן	121	6/7	₪ 5,548,000	₪ 45,851
18.3.2018	6631/253	בן יוסף 11	105	5/17	₪ 3,630,000	₪ 34,571
27.2.2018	6631/219	בית צורי אליהו 2	155	9/11	₪ 6,200,000	₪ 40,000
9.1.2018	6649/308	אנדרסן 12	125	6/6	₪ 5,000,000	₪ 40,000
20.12.2017	6631/253	בויאר אברהם 4	184	10/16	₪ 7,770,000	₪ 42,228
31.10.2017	6631/253	בויאר אברהם 2	131	9/17	₪ 5,650,000	₪ 43,130
30.10.2017	6631/253	בן יוסף 11	118	15/17	₪ 5,300,000	₪ 44,915
25.9.2017	6631/247	אבשלום חביב	111	6/9	₪ 4,430,002	₪ 39,910

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 40,792	
בניכוי מעם (17%)	₪ 34,865	
בניכוי רווח יזמי (25%)	₪ 27,892	
עלויות בניה (כולל ש"ש)	₪ 9,000	
שווי מ"ר מבונה	**₪ 18,892**	

דירות מגורים ותיקות:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	מחיר	שווי מ"ר בנוי
11.3.2018	6630/549	רב אשי 11	114	₪ 4,200,000	₪ 36,842
6.2.2018	6630/765	דולצין 13	105	₪ 3,460,000	₪ 32,952
1.2.2018	6630/759	רודנסקי 8	99	₪ 3,250,000	₪ 32,828
22.11.2017	6630/660	יהודה הנשיא 23	96	₪ 3,750,000	₪ 39,063
שווי מ"ר בנוי ממוצע	**₪ 35,421**				

<u>תגובה לשומות המכרעות ולעסקאות שהוצגו בשומת שמאי המבקש:</u>

עסקת המכר ברמת אביב ג' (6631/129) – מיקום הנכס נשוא השומה בשכונת "נווה אביבים" עדיף על מיקום הנכס בעסקת ההשוואה, ובנוסף בעסקה זו מגולמת הפחתה בגין הסכם מטלות עם עיריית תל אביב.

שומה מכרעת עומר סרחאן (6885/32) – מתייחסת לבינוי של מסחר ומגורים, וכמו כן מיקום הנכס בשומה המכרעת נחות מהנכס נשוא השומה.

<u>נתוני השוואה למסחר</u>

חוזי שכירות בחלקה 129 בגוש 6631 (בן יוסף פינת אחימאיר):

קומה	שימוש	שכ"ד	שטח במ"ר	שכ"ד חודשי למ"ר
מרתף עילי	בית קפה	₪ 23,976	61	₪ 393
מרתף עילי	מספרה	₪ 22,190	64	₪ 347
מרתף עילי	סופר פארם	₪ 100,185	396	₪ 253
קרקע + גלריה	שופרסל	₪ 54,570	960	₪ 161

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

דמי שכירות מבוקשים למסחר בסביבת הנכס:

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים למ"ר
אופנהיימר	45	₪ 11,000	₪ 244
אופנהיימר	35	₪ 8,500	₪ 243
גוש גדול	55	₪ 15,000	₪ 273

דמי שכירות בנכס הנדון:

מיקום	שנה	שכ"ד	שטח	שכ"ד למ"ר
טאגור 30	2012	₪ 124,573	567	₪ 220
דמ"ש ראויים בהתאמה למועד הקובע				₪ 250
שיעור היוון				8%
שווי למ"ר בנוי (עפ"י ג. היוון הכנסות)				₪ 37,500
שווי למ"ר מבונה				**₪ 25,000**

לאור כל המוצג לעיל, ובהתחשב במועד הקובע, היקף הפרויקט ומיקום הנכס, ערכי השווי בשומת שמאית המשיבה הינם כדלקמן:

ערכי השווי במצב הקודם:

שווי מ"ר בנוי בבניה ותיקה הינו 35,000 ₪.

שווי מ"ר בנוי למסחר בבניה ותיקה הינו 37,500 ₪.

ערכי השווי במצב החדש:

שווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים הינו 17,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה למסחר 25,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה</u>

<u>מצב קודם</u>

יעוד	קומה	שטח	מקדם	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
שטח הוסטל (להריסה)	א'-ז'	1,285	0.7	₪ 35,000	₪ 31,473,680
שטח הוסטל	א'-ז'	1,897	0.7	₪ 35,000	₪ 46,476,500
שטח מסחרי (להריסה)	קרקע	567	1	₪ 37,500	₪ 21,260,663
שווי מצב קודם					**₪ 99,210,000**

<u>מצב חדש</u>

בנין	מהות השטח	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה/בנוי	סה"כ
בנין A	שטח עיקרי	9,800	1	₪ 17,000	₪ 166,600,000
	ממ"דים (98 יח"ד)	1,176	1	₪ 17,000	₪ 19,992,000
	חדרי יציאה לגג	595	1.5	₪ 17,000	₪ 15,160,600
	מסחר	830	1	₪ 25,000	₪ 20,738,000
	שווי בנין A				₪ 222,490,600
	שווי בנין A לאחר דחיה (0.95)				**₪ 211,366,000**
בנין B	מעונות סטודנטים (בנוי)	1,897	0.75	₪ 35,000	₪ 49,796,250
	תוספת קומה	271	0.65	₪ 17,000	₪ 2,994,550
	שווי בנין B				**₪ 52,790,800**
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 264,160,000**

השבחה ₪ 164,950,000

עמדת שמאי המבקש

<u>מצב קודם</u>

<u>יעוד הקרקע במצב הקודם - מגורים</u>

(כאמור בסעיף 10.1) הובא בחשבון כי במצב הקודם יעוד הנכס הינו למגורים, וכי הייתה גמישות שימושים רחבה, כך שניתן היה להמשיך בשימוש הקיים למעונות סטודנטים, או להחליף אותו בשימוש למגורים "רגילים".

<u>תמ"א 38</u>

יש להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם, שהתירה תוספת זכויות בניה.

לעניין זה הציג שמאי המבקש החלטות ועדת ערר כדלקמן:

- **ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן,** בו נקבע כי אין להתעלם מהשפעת תמ"א 38 על שווי הנכס. *"ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר*

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".

- **ערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה,** בו נקבע כי *"מקובלת עלינו מסקנתו השמאית של השמאי המייעץ, שעובר למועד הקובע ניתן היה לצפות לאישור זכויות בניה לפי תמ"א 38, וממילא יש להביא בחשבון השפעה זו בקביעת שווי של נכסי העוררים".*

- **ערר (ת"א) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב.**

בנוסף לעניין זה, הציג שמאי המבקש הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

תאריך	שמאי	גוש/חלקה	כתובת	מקדם ודאות
7.10.2018	דורית פריאל	6214/356	סוקולוב 40	0.9
29.10.2018	אלי כהן	6968/13	הירקון 148	1
6.11.2018	דורית פריאל	6952/84	אימבר 2	0.9
8.11.2018	דורית פריאל	6904/58	בן ציון 17	0.9
15.11.2018	אלי כהן	6953/3,6215/358	שלמה המלך 86	1
18.11.2018	דורית פריאל	7092/90	עין חרוד 13	0.9
30.12.2018	ד"ר גד נתן	6904/36	חיסין 6	1
21.10.2018	עומר סרחאן	6960/68	יפה נוף 2	0.9

לאור האמור לעיל, יש להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38 על שווי השוק של המבנה הנדון.

בהתאם למסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 בעיר ת"א מיום 22.11.2017, החלטת ועדה מקומית מס' 0024 – 17ב' – 10, הנכס הנדון נכלל בסביבה בה מותרת תוספת של 2 קומות מורחבות + קומת גג חלקית עפ"י ג'1 (לא יתאפשרו יח"ד נפרדות בקומת הגג).
הזכויות מכח תמ"א 38 הובאו בחשבון במקדם 0.9.

<u>ממ"דים</u>
היות והנכס הנדון מסווג ביעוד מגורים וכולל מבנה המשמש למגורים, הובאו בחשבון המצב הקודם שטחי ממ"ד הניתנים לניצול במבנה המגורים. על הצד הזהיר הובא בחשבון ניצול של ממ"ד אחד בלבד בקומה באגף המזרחי של המבנה + ממ"ק אחד בקומה המסחרית, בסה"כ 96 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>שטחים בנויים</u>

בחישוב שווי הנכס במצב הקודם הובאו בחשבון השטחים והשימושים כדלקמן:

אגף	מהות	קומה	שטח קומה במ"ר	סה"כ שטח בנוי במ"ר
מערבי +מזרחי	מבנה המשמש למגורים (1)	א'-ז'	729.78	5,108.46
	מתקנים סלולאריים בגג (2)	גג		17.63
מזרחי	חנות סופר פארם + בית חב"ד (3)	קרקע	717 ובנוסף גלריות בשטח 101	818
	בית חב"ד (4)	ביניים	283	553
		מפולשת	270	

(1) בהתאם להיתר בניה מס' 879.

(2) בהתאם להיתר בניה מס' 240538 ו- 240599.

(3) בהתאם לתרשים חישוב שטחים שצורף לחוזה השכירות.

(4) בהתאם למדידה גרפית מהיתר 06-0612.

הערה: קומת הקרקע המסחרית באגפו המערבי של המבנה, המהווה את תתי חלקות 1-9, אינה בבעלות הנישומות ולפיכך לא הובאה בחשבון בתחשיב.

<u>זכויות בניה לחדרי יציאה לגג</u>

כאמור בס' 10.2, 474 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

בשווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את העקרונות והשיקולים שלהלן:

<u>שימוש מוגבל למעונות סטודנטים – מהווה פגיעה ולא השבחה</u>

התכנית מגדירה כי תירשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה למעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007, ובבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).

צמצום השימוש במצב החדש לעומת מגורים במצב הקודם מהווה פגיעה מהותית בשווי.

עפ"י החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתו"ב, **ערר מס' 27/17** (ההחלטה בתכנית הנ"ל) מיום 3.1.2018, עולה כי דרישתה לייעד את המקרקעין שבנדון למעונות סטודנטים בלבד, כמוה כמטלה ציבורית בה נושאים בעלי הקרקע.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בנוסף, התכנית מחייבת את בעלי הקרקע לבצע שיפוץ, שיקום, חיזוק המבנה ותוספת בניה על הקיים. כל זאת בניגוד למצב הקודם בו יכלו בעלי הקרקע להמשיך ולהשכיר את המבנה במצבו הקיים ללא שום הוצאות כספיות מצידם, מימוש הזכויות למגורים בתכנית מותנה בחובת השיפוץ הנ"ל.

לאור כל האמור לעיל, השימוש במצב החדש למעונות סטודנטים כמוהו כמטלה ציבורית אשר נכפתה על בעלי הקרקע על מנת לאשר את התכנית שבנדון.

שמאית המשיבה בשומתה טוענת שלא חישבה השבחה מהמעבר מהוסטל למעונות סטודנטים אך בשומתה בפועל במצב הקודם השטח הבנוי הובא במקדם 0.7 לעומת מעונות סטודנטים 0.75.

<u>תנאים ומגבלות נוספים המשפיעים על השווי</u>

- כאמור לעיל, השימוש הבלעדי יהיה למעונות סטודנטים בלבד. מדובר בשוק המאופיין בתחלופה מוגברת של שוכרים, לרבות העדר אכלוס או אכלוס חלקי בתקופת חופשת הלימודים ובשימוש אינטנסיבי הכולל בלאי גבוה בנכס.
- התכנית קובעת כי חובה להשתמש במעונות בבעלות אחודה, דבר שמהווה מגבלה משמעותית על סחירות הנכס.
- התכנית מחייבת התקשרות עם חברת ניהול, דבר המפחית מתזרים ההכנסות המתקבל ומפחית משווי הנכס.

<u>גישת השומה הראויה – אגף מערבי (מעונות סטודנטים)</u>

היות ומדובר בנכס ייחודי מניב, חישוב השווי ייערך בהתאם לגישת היוון הכנסות ולא כנגזרת משווי דירת מגורים.

לעניין זה הציג הכרעות שמאים מכריעים בהם הוערך שווי מעונות סטודנטים בגישת היוון ההכנסות:

שמאי	גוש/חלקה	כתובת
גבע בלטר	7650/356	רעננה, האחוזה 271
שושי שרביט שפירא	10834/187,31	חיפה, עין דור 9
מנחם מלוכנא	3072/151,152	רחובות, דרך יבנה 56 ו- 58
דורית פריאל	3647/76	רחובות, דרך יבנה 81

היות והתשלום עבור מעונות הינו תשלום כולל המגלם גם את הוצאות הארנונה, החשמל, המים, הוצאות הניהול והאחזקה של המבנה וכד', יש להביא בחשבון הכנסות "נטו" בניכוי הוצאות אלו.

<u>שטחים לחישוב</u>

בהתאם לשמאית המשיבה, שטח קומה נטו (ללא מסדרון וגרעין) באגף המערבי הינו 271 מ"ר, ובכל 7 הקומות הבנויות מתקבל 1,897 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>דחיה</u>

יש להביא בחשבון דחיה עבור שני האגפים, שכן זכויות אלו אינן זמינות והתכנית דורשת שיפוץ השטחים ותוספת בניה על הגג.

מקדם הדחיה בשומת שמאית המשיבה נמוך ואינו משקף את הדחיה הנדרשת המורכבת מדרישה להכנת תכנית עיצוב ופיתוח ואישורה ע"י הוועדה המקומית, משך הזמן הנדרש לעבודות ההריסה לאגף המזרחי, הצורך בתיאום כל העבודות עם הבעלים הנוספים בנכס (תתי חלקות 1-9) והזיקות הקיימות בין מימוש המגורים לבין ביצוע העבודות במעונות.

לעניין משך זמן הדחיה הראוי עבור תכניות עיצוב, ציין שמאי המבקש את תכנית 2902, אשר אושרה במרץ 2010 וכעבור 2.6 שנים אושרה תכנית העיצוב 2902/1. כמו כן ציין את התכניות 1111/א'/4, 3850, 3885 ו- 3360/1 בהם היה זמן זהה עד שאושרה תכנית העיצוב שנדרשה בהוראות התכניות.

בנוסף ציין שמאי המבקש כי הבעלות בנכס הינה במושע ולפיכך הובא בחשבון מקדם דחיה בגובה 0.84 (שיעור היוון 6%, 3 שנים).

במצב הקודם הובא בחשבון מקדם דחייה בגובה 0.89 (שיעור היוון 6%, שנתיים) בגין הצורך בביצוע התאמות והמושע בנכס.

<u>עלויות חיזוק ושיפוץ המעונות</u>

התכנית מחייבת שיפוץ ושיקום מבנה המעונות בחזיתותיו ובחללי הפנים שלו, עמידה בתקן רעידות אדמה, מיגון קומתי באמצעות ממ"ק ותוספת קומה חדשה על גבי המבנה הקיים.

בהתאם לנתוני מחשבון תמחור דקל תמ"א 38, העלויות מסתכמות בכ- 14,727,000 ₪ (לאחר הפחתת עלות פיתוח למגרש בסך 788,100 ₪).

<u>עלויות ריהוט המעונות</u>

עפ"י מחירון דקל מהדורת יולי 2018, עלות ריהוט מעונות מגורים לתלמידים הינה 580 ₪ למ"ר, ובהתחשב בעלויות עקיפות בשיעור 20% ושטח נטו של כ- 2,168 מ"ר, מתקבלת עלות ריהוט של כ- 1,500,000 ₪.

<u>אגף מזרחי – מגורים מעל מסחר</u>

<u>קומת המסחר</u>

התכנית מגדירה 1,100 מ"ר עיקרי מקסימלי למסחר לניצול בקומת הקרקע בלבד. מתוך שטח זה יש להפחית כ – 270 מ"ר שקיימים באגף המערבי שנשארים ללא שינוי גם במצב החדש ומהווים את תתי חלקות 1-9. מכאן שתוספת הזכויות למסחר הינה 830 מ"ר.

עפ"י נספחי הבינוי והתנועה בתכנית, קומת הקרקע מכילה פונקציות רבות אשר ביניהם: דרך גישה לחניון, לובי מגורים, חניות תפעוליות עיליות וחצר תפעולית למסחר. כל אלו מונעים ניצול מלא של

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

זכויות הבניה. לטענת שמאי המבקש, בהתאם למדידה גרפית עולה כי השטח האפקטיבי הניתן לניצול למסחר עומד על כ- 650 מ"ר עיקרי בלבד.
בנוסף ציין השמאי כי בחלוקת 10,976 מ"ר (שטח פלדלת עילי המותר למגורים) למגורים ב- 16 קומות מתקבל שטח קומתי ממוצע של כ- 686 מ"ר. וברור שהשטח האפקטיבי בקומת הקרקע נמוך ממספר זה.
יתרת הזכויות שלא ניתנות לניצול הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה במקדם 0.5.

<u>קומות המגורים</u>
הזכויות למגורים הינן בהיקף של 9,800 מ"ר עיקרי עבור 98 יח"ד. לשטח זה יש להוסיף שטחי ממ"דים בסך כ- 1,176 מ"ר. סה"כ שטח פלדלת 10,976 מ"ר.

<u>דחייה</u>
כנ"ל באגף המזרחי. (3 שנים 6% לשנה ובסה"כ 0.89).

<u>עלויות הריסה</u>
האגף המזרחי המיועד להריסה הינו בהיקף גדול, כ- 3,000 מ"ר, אשר בנויים במס' רב של קומות ומדובר בהריסה מורכבת המתבצעת במבנה פעיל שחלקו יישאר בנוי. לפיכך הובאו בחשבון עלויות הריסה בסך של כ- 750,000 ₪ (250 ₪ למ"ר).

<u>תשלומי פיגורים</u>
לטענת שמאי המבקש, על השמאית המכריעה להשתמש בסמכותה לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התו"ב ולבטל את תשלומי הפיגורים, ככל שיהיו, עד למועד פרסום ההכרעה בתיק זה.

<u>ערכי שווי – מצב קודם</u>

<u>מסחר</u>
להלן עיקרי נתוני השכירות בנכס עפ"י הסכמי השכירות:

שוכר	קומה	שכ"ד חודשי	שכ"ד שנתי	שיעור היוון	שווי במעוגל
סופר פארם	קרקע	122,975 ₪	1,475,700 ₪	7.2%	20,496,000 ₪
חב"ד	קרקע+ביניים+ מפולשת	33,121 ₪	397,440 ₪	8%	4,968,000 ₪
פי אייץ איי נטוורק	גג	10,000 ₪	120,000 ₪	10%	3,507,000 ₪
סלקום		8,818 ₪	105,810 ₪		
פלאפון		10,408 ₪	124,890 ₪		

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מגורים – מ"ר בנוי

להלן נתוני עסקאות מאתר רשות המיסים לדירות חדשות שנבנו בשנים האחרונות:

יום מכירה	גוש/חלקה	כתובת	מחיר מכירה	שטח	שווי מ"ר בנוי
18.3.2018	6631/253	בן יוסף שלמה 11	₪ 3,630,000	105	₪ 34,571
27.2.2018	6631/219	בית צורי אליהו 2	₪ 6,200,000	155	₪ 40,000
9.1.2018	6649/308	אנדרסון 12	₪ 5,000,000	125	₪ 40,000
20.12.2017	6631/253	בויאר אברהם 4	₪ 7,770,000	184	₪ 42,228
31.10.2017	6631/523	בויאר אברהם 2	₪ 5,650,000	131	₪ 43,130
30.10.2017	6631/523	בן יוסף שלמה 11	₪ 5,300,000	118	₪ 44,915
25.9.2017	6631/247	אבשלום חביב 7	₪ 4,430,002	111	₪ 39,910
20.6.2017	6631/245	אבשלום חביב 5	₪ 7,850,000	136	₪ 57,721
23.1.2017	6630/782	דולצ'ין אריה 17	₪ 4,075,000	128	₪ 31,836
20.2.2018	6649/290	ברודצקי 58	₪ 4,909,000	130	₪ 37,762
19.2.2018			₪ 4,885,000	130	₪ 37,577
10.1.2018			₪ 4,810,000	130	₪ 37,000
13.6.2017			₪ 4,878,000	130	₪ 37,523
7.2.2017			₪ 3,700,000	109	₪ 33,945
17.1.2017			₪ 4,630,000	124	₪ 37,339
שווי מ"ר בנוי ממוצע					**₪ 39,700**

שמאי המבקש הציג נתונים לעניין התאמת השווי למגורים מעל קומת מסחר:

מקור	מקדם התאמה	גוש/חלקה	הערות
מחקר דלפי 2013	0.9		שיעור הפחתה ראוי לדירה בקומה העליונה ביחס לדירה זהה בבניין למגורים בלבד
שומה מכרעת - נורית ג'רבי	0.7375	16661/7,1663/190	שווי מ"ר מבונה בבנין עם קומת מסחר ביחס לשווי מ"ר בבנין מגורים בלבד
שומה מכרעת - מוטי דיאמנט	0.9	8264/6	מקדם לשווי מגורים מעל מסחר

לאור האמור לעיל, שווי מ"ר בנוי במצב הקודם למגורים מעל מסחר, לאחר התאמה למיקום ובהפחתת מרכיב המע"מ הינו **30,500 ₪ למ"ר בנוי.**

מגורים – מ"ר מבונה

להלן עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת שמאית המשיבה כפי שמופיעים באתר רשות המיסים (ניתוח מתוקן ללא מע"מ ובהתאמה לזמן):

תאריך	גו"ח	תמורה	מס' יח"ד	שווי קרקע ליח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	שווי מ"ר מבונה פלדלת	מקדם התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה פלדלת בהתאמה
19.2.2015	6885/12	₪ 27,607,516	16	₪ 1,727,629	120	132	₪ 13,088	1.17	₪ 15,313
8.1.2015	6634/336	₪ 150,999,999	78	₪ 1,935,897	119	131	₪ 14,824	1.17	₪ 17,348
27.10.2013	6885/52	₪ 58,056,869	34	₪ 1,707,555	120	132	₪ 12,936	1.173	₪ 15,169
14.11.2013	7186/15	₪ 36,612,674	20.52	₪ 1,784,243	120	132	₪ 13,517	1.162	₪ 15,712

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תאריך	גו"ח	תמורה	מס' יח"ד	שווי קרקע ליח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	שווי מ"ר מבונה פלדלת	מקדם התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה פלדלת בהתאמה
ממוצע שווי מ"ר מבונה פלדלת									**15,886 ₪**

לאחר התאמה למגורים מעל מסחר (במקדם 0.9), שווי מ"ר מבונה פלדלת הינו 14,300 ₪.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י אבישי זיו לנכס ברח' אבא אחימאיר 1 פינת שלמה בן יוסף 20 גוש 6631 חלקה 129 נקבע שווי למועד קובע 6.6.2014 בסך 13,100 ₪ למ"ר מבונה (לאחר התאמה לזמן למועד הקובע בעניננו ולאחר חילוץ שטחי הממ"דים).

ב – 22.1.2017 נערכה עסקה באותו נכס, להלן ניתוח העסקה והתאמה לנכס הנדון:

תמורה	הכנסות ביניים עד להוצאת היתר	שווי קרקע בניכוי הכנסות ביניים	התאמה למיקום	שווי קרקע מתואם	שווי מ"ר מבונה אקו'
215,500,000 ₪	5,860,000 ₪ (שנה וחצי)	209,640,000 ₪	0.84	176,097,600 ₪	14,752 ₪

מניתוח העסקה עולה כי שווי מ"ר אקוויוולנטי המגלם מיקום מעל מסחר הינו כ- 14,800 ₪.

לאור כל המוצג לעיל, שווי מ"ר מבונה בשומת שמאי המבקש הינו **15,000 ₪.**

* עסקת המכר בנכס הנדון – בשנת 2012 נמכרו 50% מהזכויות בנכס בתמורה ל- 37,650,000 ₪, מס' חודשים לאחר עסקת המכר אושר תיקון 3 לתמ"א 38 שהרחיב את זכויות הבניה ולמעשה הוסיף קומה. העסקה משקפת 1.5 קומות ולא 2.5 קומות כפי שהיה ניתן בעקבות התיקון.
במידה ונוסיף את שווי הזכויות של הקומה הנוספת מדובר בתוספת של 8,700,000 ₪.
משנת 2011 ועד 2018 קיימת עליית מחירים בשיעור 60%, ואם נתאים את שווי העסקה (כולל הזכויות הנוספות מתיקון 3 לתמ"א 38) למועד הקובע, מחיר העסקה המתואם הינו 134,000,000 ₪.
הנכס נמכר במחיר נמוך משווי שוק מהסיבה שהעסקה נעשתה במזומן והמוכרים היו בעמדת נחיתות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי – מצב חדש

מעונות סטודנטים

שמאי המבקש הציג נתונים לדמי שכירות ראויים כדלקמן:

נכס/ מקור מידע	שכ"ד חודשי למ"ר	הערות
הנכס הנדון	67 ₪	הכנסה שנתית נטו מדמ"ש הינה 2,543,588 ₪, ובחלוקה ל- 3,185 מ"ר נטו בנוי בנכס
מעונות ברושים (אוניברסיטת ת"א)	105 ₪	מיקום עדיף סמוך לאוניברסיטה, ליד תחנת רכבת וכולל חבילת תקשורת

בנוסף הציג שומה מכרעת:

תאריך	שמאי	גו"ח	כתובת	דמ"ש חודשי
25.5.2014	נורית ג'רבי	6207/752	אהליאב 3 ר"ג	67 ₪ למ"ר נטו

שמאי המבקש הציג שומות מכריעות בהן במעונות סטודנטים לא קיימת יתרה לשווי הקרקע:

מועד קובע	שמאי	גו"ח	כתובת
ספטמבר 2016	דורית פריאל	3647/76	דרך יבנה 81 - רחובות
ספטמבר 2016	שושי שרביט שפירא	10834/187,31	עין דור 9 - חיפה

לאור נתונים אלה שווי דמ"ש ראויים לאחר התאמה למיקום ולמאפייני הנכס הינו 90 ₪ למ"ר נטו, ובהיוון לפי 7% (המגלם את העובדה שמדובר בפעילות עסקית, תחלופה מוגברת של שוכרים ובלאי גבוה), אזי:

שווי מ"ר בנוי נטו - 15,500 ₪.

שווי מ"ר מבונה נטו – 2,000 ₪ (בחילוץ שווי קרקע לפי: יזמות – 20%, עלות בניה – 11,000 ₪).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מסחר

שמאי המבקש הציג נתונים לדמי שכירות ראויים כדלקמן:

נכס	דמ"ש חודשי למ"ר	הערות
הנכס הנדון	165 ₪	שכ"ד חודשי בסופר פארם - 122,975 ₪, ובחלוקה ל744 מ"ר אקו' (717 מ"ר אולם + 54 מ"ר גלריה במקדם 0.5)

שמאי	גו"ח	כתובת	דמ"ש חודשי למ"ר	הערות
אבישי זיו	6631/129	אבא אחימאיר 1 פינת שלמה בן יוסף	200 ₪	בשקלול משקל יחסי של כל מושכר לפי שטחו (שופרסל - 960 מ"ר, סופר פארם - 396 מ"ר, מספרה - 64 מ"ר ובית קפה - 61 מ"ר) ושכ"ד בכל מושכר

לאור המוצג לעיל, ובהתחשב בהיקף השטח שבנדון, מיקומו, צורת הבינוי ויתר המאפיינים, דמ"ש ראויים בשומת שמאי המבקש הינם 180 ₪ למ"ר, ובהיוון לפי 7.5%, אזי:

שווי מ"ר בנוי – 29,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה – 18,000 ₪ (בחילוץ שווי קרקע לפי: יזמות – 20% ועלויות בניה – 6,000 ₪).

מגורים

כאמור בערכי שווי במצב הקודם, שווי מ"ר מבונה למגורים הינו 15,000 ₪. בהתחשב בעובדה כי במצב החדש מדובר על תמהיל שימושים מחייב של מגורים + מעונות סטודנטים, יש לבצע הפחתה לשווי שכן שווי שטח למגורים בצמידות למעונות, שמטבעם הינם רועשים יותר, נמוכים מאשר מגורים "רגילים".

לעניין הפחתה בגין קרבה למבני צבור הציג שמאי המבקש מס' שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי	גו"ח	כתובת	הפחתה
גבע בלטר	6123/924	שמואל הנביא 5 - בני ברק	5%
גבע בלטר	6003/72,73,58	סוקולוב 15 - אזור	5%
גבע בלטר	30070/26	יוסף בן מתיתיהו 10 - ירושלים	5%

בנוסף הציג את הנתונים כדלקמן:

מקור מידע	הפחתה	הערות
מחקר דלפי - 2015	10%	לבית מגורים שצמוד לו מגרש שב"צ
מקרקעין וערכם - גיליון 129	16%-22%	לדירות מגורים הפונות/גובלות אל מתחם מבני ציבור

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לאור האמור, בשומת שמאי המבקש הופחתו 5% לעומת שווי המצב הקודם ולפיכך במצב החדש, **שווי מ"ר מבונה הינו 14,500 ₪.**

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

<u>מגורים</u>

<u>חלופה א' – ללא זכויות מכח תמ"א 38</u>

שווי השטחים הבנויים:

שטח מבנה במ"ר (7 קומות בשטח 630 מ"ר פלדלת)		4,410
שווי מ"ר בנוי מגורים (ללא מע"מ)	₪	30,500
סה"כ שווי גולמי לאחר שיפוץ	₪	134,505,000
עלויות שיפוץ (3,000 ₪ למ"ר לסה"כ 5,103 מ"ר ברוטו)	₪	15,309,000
שווי מבנה מגורים לאחר שיפוץ וחידוש כזמין	**₪**	**119,196,000**

שווי יתרת זכויות הבניה:

מהות השטח	שטח	שווי מ"ר מבונה		שווי זכויות	
זכויות בניה על הגג (לפי ג'1)	602	15,000	₪	9,030,000	₪
ממ"דים	96	15,000	₪	1,440,000	₪
סה"כ				**10,470,000**	**₪**

סה"כ שווי שטחי המגורים בחלופה א' הינו כ- 129,666,000 ₪.

<u>חלופה ב' – בהתחשב בזכויות מכח תמ"א 38</u>

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם ודאות תמ"א 38	סה"כ	
שטח מבנה	4,410	1	4,410	
שווי מ"ר בנוי מגורים (ללא מע"מ)			30,500	₪
שווי ביניים לשטחים קיימים			**134,505,000**	**₪**
זכויות לתוספת 2 קומות (תמ"א 38)	1,260	0.9	1,134	
קומת גג חלקית (עפ"י ג'1)	602	1	602	
ממ"דים (7 קומות + קרקע קיימות)	96	1	96	
ממ"דים (2 קומות תמ"א 38)	24	0.9	22	
סה"כ תוספת זכויות בניה אקו'			1,854	
שווי מ"ר מבונה מגורים			15,000	₪
שווי ביניים זכויות תוספת הבניה			**27,804,000**	**₪**
סה"כ שווי ביניים			**162,309,000**	**₪**
עלויות חיזוק והתאמה (בהתאם למחירון דקל)			21,532,000	₪
סה"כ שווי המגורים כזמין			**140,777,000**	**₪**

סה"כ שווי שטחי המגורים בחלופה ב' הינו כ- 140,777,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מסחר

שוכר	קומה	שכ"ד חודשי	שכ"ד שנתי	שיעור היוון	שווי במעוגל
סופר פארם	קרקע	₪ 122,975	₪ 1,475,700	7.2%	₪ 20,496,000
חב"ד	קרקע+ביניים+ מפולשת	₪ 33,121	₪ 397,440	8%	₪ 4,968,000
פי אייץ איי נטוורק	גג	₪ 10,000	₪ 120,000	10%	₪ 3,507,000
סלקום		₪ 8,818	₪ 105,810		
פלאפון		₪ 10,408	₪ 124,890		

סה"כ שווי השטחים למסחר הינו כ- 28,971,000 ₪.

סה"כ שווי מצב קודם

שווי מגורים (חלופה ב)	₪	140,777,000
דחיה ומושע (N=2)		0.89
שווי מגורים לאחר דחיה ומושע	₪	125,291,000
שווי השטחים המסחרים	₪	28,971,000
סה"כ שווי מצב קודם	**₪**	**154,262,000**

שווי מצב חדש

מסחר

שטח מיוחס לנישומים		829.00 מ"ר
שטח אפקטיבי לניצול		650.00 מ"ר
יתרת שטח לא מנוצלת		179.00 מ"ר
מקדם אי יכולת ניצול		0.5
סה"כ שטח מסחר אקוויוולנטי		739.5
שווי מ"ר מבונה מסחר	₪	18,000
סה"כ שווי מסחר במעוגל	**₪**	**13,311,000**

מגורים

מהות השטח	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי למגורים	9,800	1	9,800
שטחי ממ"ד	1,176	1	1,176
שטח בניה חדרי גג (ג'1)	537	1	537
מרפסת גג	289	0.5	145
סה"כ שטח למגורים			11,658
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 14,500
סה"כ שווי מגורים			**₪ 169,034,000**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מעונות סטודנטים

שטח בנוי - אגף מערבי		
חדרי מגורים נטו במ"ר	1,897	
שווי מ"ר בנוי	15,500	₪
שווי הבנוי	**29,403,500**	**₪**

זכויות לתוספת קומה		
חדרי מגורים נטו במ"ר	271	
שווי מ"ר מבונה נטו	2,000	₪
שווי זכויות הבניה	**542,000**	**₪**

סה"כ שווי המעונות (במעוגל)	**29,945,500**	**₪**

סה"כ שווי מצב חדש

סה"כ שווי מצב חדש גולמי כזמין	212,290,500	₪
הפחתת עלויות בניה, חיזוק ושיפוץ (בגין המעונות בלבד)	-14,727,000	₪
הפחתת עלות הריסה מורכבת	-750,000	₪
שווי כזמין	196,813,500	₪
מקדם דחיה למימוש (3 שנים, 6%)	0.84	
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל	**165,300,000**	**₪**

שווי מצב קודם	154,260,000	₪
שווי מצב חדש	165,300,000	₪
השבחה	**11,040,000**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

<u>שווי מצב קודם</u>

כאמור בהכרעתי בס' 10.1, אני סבורה כי הנכס מיועד למטרת מסחר והוסטל, ואיננו מיועד למגורים.

אני סבורה כי הגישה העדיפה להערכת נכס מסוג הוסטל הינו בגישת היוון ההכנסות, אולם מאחר והנכס אינו מנוהל כיום כהוסטל והשימוש בו כיום הינו למטרת מעונות סטודנטים אשר אינם מנוהלים בצורה מיטבית לא ניתן להתבסס על גישה זו.

יצויין כי הנכס ממוקם במיקום מבוקש ביותר, אולם מזה שנים רבות לא נערכו בנכס שיפוצים התואמים את הסביבה והתחרות ולכן סובל מפחתים רבים, תפוסה נמוכה וחוסר אטרקטיביות לעומת נכסים אחרים בסביבה דבר הפוגע בהכנסות.

בנסיבות אלה, אני סבורה כי יש להתבסס על שווי בגישת ההשוואה עפ"י יעוד הקרקע בסביבה בעל המאפיינים הדומים ביותר לנכס הנדון, שהינו מגורים, תוך ביצוע התאמה למאפייני הנכס.
מאחר והנכס הנדון הינו נכס פרטי אולם בעל מגבלת שימוש המצמצמת את גמישות השימוש בנכס – אני סבורה כי שיעור ההפחתה הראוי הינו בגבולות 20%.

לצורך אינדיקציה בלבד, אציין כי עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי פרק ב': עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור נקבע כי גובה ההפחתות ביחס לנכס פרטי בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים הינו בטווח 5% - 30%.

<u>תמ"א 38 במצב הקודם</u>

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון השווי במצב הקודם את זכויות הבניה הנוספות לפי תמ"א 38.

אני סבורה כי אין להביא בחשבון זכויות אלה מהסיבות כדלקמן:

א. אני סבורה כי מאחר ונקבע ביחס לזכויות הבניה לפי תמ"א 38 כי הן זכויות מותנות (ושאינן מוקנות), לרבות עפ"י פס"ד בית המשפט העליון בענין אליק רון, הרי שאין להביא בחשבון זכויות אלה בחשבון בשווי המצב הקודם.
ראה הכרעתי בשומות בענין נכס ברח' ז'בוטינסקי 80 בתל אביב (גוש 6214 חלקה 519), ונכס ברח' בן יהודה 242 בתל אביב (גוש 6961 חלקה 72) ושומות נוספות בהן מפורטת עמדתי בסוגיה זו.

ב. מאחר וייעוד הנכס איננו מגורים, הרי שתוספת הזכויות הינה מותנית באישור הוועדה המקומית מוגבלת לקומה אחת ומותנית בביצוע חיזוק של כל המבנה ומכאן שרמת הוודאות לתוספת זכויות קטנה אף יותר ממבנה מגורים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>ממ"דים</u>

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי במצב הקודם יש להביא בחשבון זכויות לממ"קים (מרחב מוגן קומתי). מעיון בתקנות התגוננות אזרחית, בטבלת השטחים לחישוב שטח מרחב מוסדי לא מופיע שימוש למטרת הוסטל או מעונות סטודנטים.

להלן מס' נתונים :

שטח לדיור מוגן ובתי אבות לעצמאים 2.5 מ"ר ליחידת מגורים הכוללת עד שני חדרים.

בתי מלון, בתי הבראה, פנסיונים, דירות נופש (צימרים) וכדומה 1 מ"ר ליחידת אירוח.

בהעדר נתונים מדוייקים ומטעמי זהירות אני מקבלת את חישוב השטחים לממ"דים שנטענו ע"י שמאי המבקש בסך של 96 מ"ר בסה"כ לפי ממ"ד אחד בשטח 12 מ"ר לקומה.

<u>שטחים בנויים</u>

בחישוב שווי הנכס במצב הקודם יובאו בחשבון השטחים הבאים:

סוג השטח	לקומה	סה"כ	הערות
מסחר בקומת קרקע (סופר פארם)		717 מ"ר	עפ"י תשריט בחוזה השכירות
הוסטל/ מעונות סטודנטים	482.88 מ"ר + 19.34 מ"ר מרפסות	3,380 מ"ר + 135.38 מ"ר מרפסות	עפ"י היתר 879 מ – 16.1.1970
בית חב"ד	ביניים – 372.79 מ"ר מפולשת - 285.29 מ"ר	658.08 מ"ר	עפ"י היתר 06-0612 מ – 21.6.2006
מתקנים סלולריים	בגג		

<u>תרומת מתקני תקשורת סלולריים לשווי מצב קודם</u>

בגג המבנה הוצבו בהיתר 3 מתקני תקשורת של חברות לשרותי טלפון סלולרי (סלקום, פי אייץ איי נטוורקס ופלאפון), בהתחשב ברמת הוודאות הנמוכה ביחס למשך הפעילות של מתקני התקשורת, מטעמים טכנולוגיים או מטעמים של בריאות הציבור, אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון היוון דמי השכירות לצמיתות אלא לכל היותר לתקופת חוזה השכירות. מאחר ותוקף החוזים הוא לכל היותר עד שנת 2020, הרי שבהתחשב בתקופת הדחיה, הכנסות אלה קיימות בשני המצבים התכנוניים ובכל מקרה מדובר בהכנסות זניחות. לפיכך לא יובאו בחשבון הכנסות אלה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי מצב חדש

במסגרת תכנית 3955 שונה הבינוי בנכס כדלקמן:
האגף המזרחי ייהרס ובמקומו יבנה מבנה הכולל מרתפים, שטחי מסחר ו – 16 קומות מגורים.
האגף המערבי ישמש כמעונות סטודנטים, המבנה ישופץ ותותר תוספת קומה.

היקף זכויות הבניה למסחר במצב החדש

עפ"י תכנית 3955 נקבע כי היקף השטחים המותרים לבניה למסחר בקומת הקרקע יהיו 1,100 מ"ר.
בניכוי שטח החנויות בסך 271 מ"ר המסומנות כתתי חלקות 9-1 בקומת הקרקע באגף המערבי שאינם בבעלות המבקשים, סה"כ זכויות הבניה למסחר הינם 829 מ"ר.
לטענת שמאי המבקש, עפ"י תכנית הבינוי לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה במסגרת הפרויקט באגף המזרחי החדש עקב מגבלות קווי בנין, שטחי מעברים, כניסה לחניון וכיו"ב.
בניכוי שטח לובי מגורים נותר שטח של כ – 650 מ"ר בלבד בקומת הקרקע.

מאחר והשומה המכרעת מתייחסת לתכנית בנין עיר בלבד ולא לתכנית למטרת היתר, רמת הדיוק בקביעת היקף השטחים הניתנים לניצול נמוכה. עם זאת, מעיון בתכנית הבינוי עולה כי יש ממש בטענת המבקש ויתכן כי לא ניתן יהיה לנצל את מלוא זכויות הבניה למסחר בקומת הקרקע ללא אישור הקלות.
בנסיבות אלה אני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין זכויות הבניה מעבר ל – 650 מ"ר, אולם בשיעור של 15% בלבד, המבטא את אי הוודאות ביחס לאופן ניצול השטחים.

דרך חישוב זכויות הבניה מתוקף תכנית ג'1

בערר **תא/85031/15 שושנה נורית קיסר וחיים קיסר נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א**, עולה כי הזכויות הניתנות לניצול מכח תכנית ג'2 (המהווה תכנית אשר זהה במאפייניה לתכנית ג'1, תוך התאמתה לשכונת בבלי) הינן 65% משטח הגג כולו ולא משטח הגג הצמוד או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבין השניים, ובהתחשב בקווי הנסיגה הנדרשים.

מהוראות תכנית ג'1 עולה כי:
סעיף 7.1.2 – "הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג".

מהאמור עולה כי יש להכליל את שטח חדר המדרגות בשטח המותר לבניה, לאור העובדה כי מדובר בשומה שנערכה עבור מידע מוקדם ולא קיימת תכנית בקשה להיתר הכוללת שטחים מדוייקים, אני מקבלת את אומדן השטחים שחושבו ע"י שמאי המבקש.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי הזכויות להקמת המבנה באגף המזרחי

שווי קרקע למגורים

שווי הנכס יתבסס על העסקה שבוצעה ביום 22.1.2017 לרכישת המגרש למסחר ומגורים ברח' אבא אחימאיר 2 פינת יוסף שלמה 20 ברמת אביב ג' גוש 6631 חלקה 129 (עסקת פרתם) בסך של 215,500,000 ₪.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי בניתוח העסקה אין להביא בחשבון תוספת בגין הצורך בהקמת חניון ציבורי (מהטעמים שפורטו בשומתו של אבישי זיו ביחס לנכס זה מיום 6.8.2015) וכן אני מקבלת את עמדתו כי אין להביא בחשבון מע"מ.

להלן ניתוח העסקה:

סוג השטח	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי מגורים	6,900	1	6,900
קומת גג	225	1.5	338
מרפסות גג	75	0.3	23
ממ"דים	792	0.9	713
מסחר עילי	1,250	1.5	1,875
מסחר תחתי	1,180	1.5	1,770
סה"כ			**11,618**

שווי	215,500,000	₪
שטח אקויולנטי	11,618	
שווי מ"ר מבונה	**18,549**	**₪**

התאמה למיקום – למרות ששכונת נווה אביבים, הנה שכונה יוקרתית ומבוקשת, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש לבצע הפחתה בהתאמה לרמת אביב ג' הנהנית כיום מביקושים ערים יותר. מעיון בעסקאות שהציג שמאי המבקש אני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה של 10% ביחס לעסקה ברמת אביב ג'.

התאמה לשימושים מעורבים – מאחר ונכס ההשוואה כולל שימושי מסחר אני סבורה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין שימושים מעורבים.

לפיכך, לאחר ביצוע התאמת מיקום עסקת פרתם משקפת שווי של 16,700 ₪.

חילוץ שווי קרקע מדירות בסביבה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עפ"י הנתונים שהציגו שמאי המבקש אני מקבלת את עמדתם כי שווי מ"ר בנוי בנווה אביבים בבנינים ותיקים הינו **39,000 ₪** להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	39,000	₪
בניכוי מע"מ	33,333	₪
בניכוי רווח יזמי 25%	26,667	₪
עלויות בניה	9,000	₪
שווי מ"ר מבונה	**17,667**	**₪**

התאמה למיקום ושימושים מעורבים –

הנכס הנדון מושפע מחד מהעובדה כי הפרויקט מהווה חלק ממתחם הכולל שימושים מעורבים של מסחר ומעונות סטודנטים ומאידך נהנה ממיקום בצמוד לשטחים ציבורים פתוחים נרחבים, בשקלול שני הגורמים אני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה של 10% בהתאמה לדירות בסביבה.

לפיכך, לאחר ביצוע התאמת מיקום ושימושים מעורבים הנתונים משקפים שווי של 16,000 ₪.

בשקלול הנתונים דלעיל אני סבורה כי שווי מ"ר מבונה למגורים הינו **16,300 ₪.**

מעונות סטודנטים

כפי שנקבע על ידי בס' 10.1 לעיל, ייעוד הקרקע במצב הקודם הינו להוסטל המאפשר שימוש למעונות סטודנטים, לפיכך הגדרת השימוש המותר למעונות סטודנטים כשלעצמו איננה יוצרת הפחתה בשווי הנכס.

כאמור, בתכנית נקבעו כללי השימוש במעונות הסטודנטים לרבות, החובה להחזיק את הנכס בבעלות אחודה, אופן ניהול הנכס, החובה לשפץ את הנכס וכיו"ב.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי ההתערבות באופן הניהול והקניין בנכס יוצרת הפחתה בשווי השטחים. לפיכך תובא בחשבון הפחתה של 5% בשווי למטרת מעונות סטודנטים במצב החדש.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בהתחשב בנתונים אלה שווי להוסטל/ מעונות סטודנטים הינו כדלקמן:

	שווי למ"ר	מקדם התאמה לשימוש	מקדם הפחתה מגבלות בעלות וניהול במצב החדש	שווי
הוסטל/ מעונות סטודנטים (בנוי במצב קודם)	₪ 39,000	0.8		₪ 31,200
מעונות סטודנטים (בנוי במצב חדש)	₪ 39,000	0.8	0.95	₪ 29,640
ז. בניה למעונות סטודנטים	₪ 16,300	0.8	0.95	₪ 12,400

הערה: במצב הקודם תובא בחשבון הפחתה של 5% בגין מצב פיזי ירוד.

מסחר

להלן פרוט דמי שכירות בחנות הסופרפארם (החוזה מדצמבר 2012)

שוכר	שטח במ"ר	דמי שכירות	דמי שכירות למ"ר
סופר פארם	717	₪122,975.00	₪ 171.51

בהתחשב בנתון זה, אני מקבלת את ניתוח השווי שערכה שמאית המשיבה, כי דמי השכירות הממוצעים הראויים בנכס הנדון הינם בגבולות 180 ₪ למ"ר.

דמי שכירות	180	₪
דמי שכירות שנתיים	2,160	₪
היוון ב - 7.5%	28,800	₪
בניכוי רווח יזמי 20%	24,000	₪
עלויות בניה	6,000	₪
שווי מ"ר	**18,000**	**₪**

<u>הפחתות</u>

דחיה – בהתחשב במורכבות הפרויקט ובעובדה כי יש צורך לפנות שוכרים, להרוס שטחים, והמורכבות ההנדסית של הפרויקט, העובדה כי בתקופת השיפוץ וההריסה יהיה צורך לפנות את

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הדיירים ותהיה פגיעה בהכנסות, אני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה של שנתיים בשווי המצב החדש עד לביצוע הפרויקט ושיפוץ הבנינים. הדחיה תובא בחשבון ביחס לכל השטחים הבנויים ולזכויות הבניה.
לא מצאתי לנכון לבצע הפחתה בשווי המצב הקודם.

עלויות חיזוק ושיפוץ – בהתחשב במצבו הפיזי של המבנה והפחתים הפיזיים והתכנוניים הניכרים שנצברו בו ובהתחשב בתחרות מול פרויקטים דומים בסביבה, שיפוץ המבנה יתרום באופן ישיר להכנסות מהנכס והוא נדרש בכדי להתאים את המבנה לתנאי השוק הנוכחי. לפיכך אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות חיזוק ושיפוץ.

עלויות ריהוט המעונות – מאחר והערכת השווי התבססה על השוואה למגורים ולא לפי גישת היוון ההכנסות מנכס פעיל, הרי שאין להביא בחשבון הפחתה בגין ריהוט המעונות.

עלויות הריסה – בהתחשב בעובדה כי יש צורך להרוס אגף רב קומות בסמוך לנכסים פעילים ומאוכלסים, בגודל האגף ובמורכבות ההנדסית של הפרדת שני האגפים של המבנה, אני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות הריסה לפי עלות של 250 ₪ למ"ר ובסה"כ כ – 750,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

סוג השטח	שטח	שווי למ"ר	מקדם	מצב פיזי	סה"כ שווי
מסחר בקומת קרקע	717	₪ 28,800	1	1	₪ 20,649,600
שטחים בקומות ביניים ומפולשת	658	₪ 28,800	0.6	1	₪ 11,370,240
הוסטל/מעונות סטודנטים	3,380	₪ 39,000	0.8	0.95	₪ 100,187,942
מרפסות הוסטל/מעונות סטודנטים	135	₪ 31,200	0.5	0.95	₪ 2,006,332
סה"כ					**₪ 134,214,114**

מצב חדש

סוג השטח	שטח	שווי למ"ר	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ שווי
ז. בניה למסחר	650	₪ 18,000	1	₪ 18,000	₪ 11,700,000
ז. בניה למסחר שוליות	179	₪ 18,000	0.85	₪ 15,300	₪ 2,738,700
מעונות סטודנטים שטח בנוי	1,897	₪ 39,000	0.76	₪ 29,640	₪ 56,227,080
ז. בניה למעונות סטודנטים	271	₪ 16,300	0.76	₪ 12,388	₪ 3,357,148
ז. בניה למגורים	9,800	₪ 16,300	1	₪ 16,300	₪ 159,740,000
דירות גג (אומדן)	537	₪ 16,300	1.5	₪ 24,450	₪ 13,129,650
מרפסות גג	289.00	₪ 16,300	0.3	₪ 4,890	₪ 1,413,210
ממ"דים	1,176	₪ 16,300	0.9	₪ 14,670	₪ 17,251,920
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 265,557,708**
עלויות הריסה					₪ 750,000
סה"כ					₪ 264,807,708
דחיה	2 שנים	6%			0.89
					₪ 235,677,917
השבחה					**₪ 101,463,803**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
3955	8.3.2018	₪ 101,463,803	₪ 50,731,902

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com