בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 12/11/2018
מס' מינוי : 841-2018
מספרנו : 302

לכבוד המבקשת,
חברת ענב יזום ונדלן בע"מ
המיוצגת ע"י מר דן טרשנסקי, שמאי מקרקעין
במייל : dani@ktap.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית רמת גן
המיוצגת ע"י מר שאול לב, שמאי מקרקעין
במייל : shaul-lev@barak.net.il

שומה מכרעת - גוש 6180 חלקות 333-338,

<u>רח' הררי 14-4, רמת גן</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 08.05.2018 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכסים הנדונים, ככל שחלה, בגין אישור תכניות ומימוש מלא (במכר ובהיתר בניה).

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן מתאריך 27.02.2018, שנערכה ע"י השמאי מר שאול לב, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 03.07.2018.

2.2. שומת המבקשת חב' ענב יזום ונדלן בע"מ, מיום 28.05.2018, שנערכה ע"י השמאי מר דני טרשנסקי, גב' אופיר ברין לנגר ומר אריה קמיל.

2.3. בתאריך 10.07.2018 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בסביבת הנכסים נערך ביום 09.07.2018 על ידי הח"מ.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

מהות	מועד קובע
תכנית רג/340/ג/15	03.03.2006
תכנית רג/1448/א	14.04.2016

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. פרטי הנכסים הנדונים

גוש	6180
חלקות	333-338
סך שטח החלקות	5,880 מ"ר
מהות המקרקעין	שישה בנייני מגורים ישנים
כתובת	רחוב הררי 14-4, רמת גן
בעלות	חכירה מהוונת

6. תיאור הנכסים והסביבה

6.1. הנכסים הנדונים מהווים שישה בנייני מגורים ותיקים ברחוב הררי בשכונת "נווה יהושע" שבדרום מזרח רמת גן.

6.2. רחוב הררי הינו רחוב צדדי וחד סטרי המסתעף מרחוב האם במערב ומסתיים ברחוב העליה הראשונה במזרח. הרחוב מקביל לדרך אלוף שדה הנמצאת מדרום.

6.3. הנכסים הנדונים ממוקמים החל מרחוב הררי 14 הממוקם מול פינת רחוב הררי עם רחוב סטופ ומול חצר בי"ס מורשת ועד לרחוב הררי 4 הממוקם ממול שטח ציבורי פתוח ובסמוך לרחוב האם.

6.4. סביבת הנכסים מאופיינת במבני מגורים ותיקים, בבניה נמוכה ובבניה רוויה 4-3 קומות, בנוסף בסביבה מבני ציבור (בית ספר, גינה ציבורית, בית כנסת, קופת חולים ועוד).

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.6. מתחם הבניינים הררי 4 - הררי 14 מיועד להיכלל בפרויקט פינוי בינוי בהתאם לתכנית רג/1448/א.

6.7. הבניינים במתחם נבנו כבניינים זהים וכך גם פרטי רישומם ושטחם במרשם המקרקעין, כל בניין מכיל 10 יח"ד, בנוי בשתי קומות מעל קומת קרקע חלקית. סה"כ 60 יח"ד שחלקם הורחבו במהלך השנים בהרחבות כאלה ואחרות.

6.8. השומה אינה כוללת את תת חלקה 3 בחלקה 333 גוש 6180, שלגביה נערכה שומה מכרעת נפרדת.

7. המצב תכנוני

מצב קודם

7.1. תכנית רג/ח/1 פורסמה למתן תוקף ביום 23.05.1963 (י.פ. 1012)

תכנית המשך לשכונת "נווה יהושע".

7.2. תכנית מתאר רג/340 פורסמה למתן תוקף ביום 27.12.1979 (י.פ. 2591)

החלקות הנדונות מסווגות כאזור מגורים ב' מיוחד.

הוראות הבניה לאזור מגורים ב' מיוחד הינן בהתאם לתכנית מפורטת.

7.3. תכנית רג/340/ג פורסמה למתן תוקף ביום 14.08.1980 (י.פ. 2651)

הכללת המרפסות בסך אחוזי הבניה המותרים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש

7.4. תכנית רג/804 פורסמה למתן תוקף ביום 17.09.1981 (י.פ. 2748)

יעוד החלקות - אזור מגורים ב' מיוחד.

התכנית מתירה תוספת בניה לדירות הקיימות, לפי טבלת השטחים:

קומה	שטח קיים	שטח מוצע	סה"כ
א'	90 מ"ר	52.84 מ"ר	142.84 מ"ר
ב + ג	169 מ"ר	136.32 מ"ר	305.32 מ"ר

7.5. תכנית רג/340/ג/1 פורסמה למתן תוקף ביום 29.03.1985 (י.פ. 3181)

קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת למגורים.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חדר יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 23 מ"ר (שטח זה כולל את שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר). הכניסה לחדרי הגג יהיו באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות העליונות אליהן הוצמדו החדרים.

השטח המבונה לא יעלה על 40%. גובה המבנים לא יעלה על 2.5 מ'. מרחק המבנה מהמעקה לא יפחת מ- 1.2 מ'.

לא יותרו חדרי יציאה לגג במבנים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטגיים בעלי גג שטוח, דהיינו, כל אזורי א', א'1 ואזור א' מיוחדים וכן לא מעל גג של קומת חלקים, מעל לנקבע בתכנית רג/340/ג.

בדירה שמעל תקרתה גג רעפים ניתן יהיה להקים חדר בחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים אינו עולה על 5.5 מ' מעל רצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

7.6. תכנית רג/340/ג/3 פורסמה למתן תוקף ביום 08.10.1992 (י.פ. 4047)

קביעת הוראות ותנאים לבנית מרתפים.

7.7. תכנית רג/מק/340/ג/10 פורסמה למתן תוקף ביום 30.01.1997 (י.פ 4486)

הוספת מעלית בחריגה מקו בניין קיים המקביל לחזית הבניין, החריגה מקו בניין תותר אך לא פחות מ - 1.5 מ' מגבולות המגרש.

במידת הצורך, חדר מכונות על הגג יוקם במסגרת פרסום הקלה.

7.8. תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ. 5397).

קביעת מכלול הסדרים בפן התכנוני, כלכלי וחוקי הנוגעים לשיפור וחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, קביעת הנחיות לחיזוק המבנים ושיפור עמידותם בפני רעידות אדמה, אפיון סוגי המבנים וקביעת התנאים למימוש תוספת הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה-1 בינואר 1980 ועל מבנים שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

תוספות הבניה שיותרו כחלק מתמריץ לחיזוק המבנים הינן סגירה ומילוי של קומה מפולשת אשר תכלול מרחב מוגן.

תוספת קומה אחת למבנה קיים אשר לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה תחתיה, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י דין, תכניות לבניה על גגות בתים יחולו על גג הקומה הנוספת ומבלי לפגוע בחוזקו של המבנה.

הקמת אגף נוסף אשר שטחו לא יעלה על שטח הכולל של קומה טיפוסית.

הרחבת בניה בשטח של עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת, תוספת השטח תכלול מרחב מוגן עפ"י דין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.9. תכנית רג/מק/340/ג/19 פורסמה למתן תוקף ביום 27.11.2005 (י.פ. 5462)

ביטול סעיף 26 מתקנון תכנית רג/340/ג', ביטול חישוב שטח של 48 מ"ר מחדר המדרגות כשטח עיקרי והכללת שטח חדר המדרגות כשטח שירות.

7.10. תכנית רג/340/ג/21 פורסמה למתן תוקף ביום 12.01.2006 (י.פ. 5480)

מטרות התכנית:

1. להתיר בנית חדרים על הגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר או 50% מהשטח העיקרי של הדירה ובתנאי ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר, לפי הקטן מבניהם, למרות האמור תותר בנייה של חדר בשטח 23 מ"ר אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.
2. קביעת הוראות לבניית מצללות על גגות בניינים ומרפסות גג, קרי גובה המצללה לא יעלה על 3.0 מ', וכמו כן המצללה תבנה מחומרים קלים.
3. קביעת הוראות להגבהת רום הגג מ- 5.5 מ' ל- 6.5 מ' בבניינים עם גג משופע, כמו כן תותר הקמת מרפסת פתוחה בשטח של עד 20% משטח הגג בתנאים מסוימים.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה להרחבה ו/או לבניית חדרי יציאה אל הגג.
5. קביעת הוראות בדבר מיקום והיקף שטח משותף להתקנת מתקנים טכניים.

7.11. תכנית רג/340/ג/15 פורסמה למתן תוקף ביום 16.02.2006 (י.פ. 5495)

קביעת הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לבנות מחסנים בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורים א, א-1 למיניהם ואזורי מגורים בהם הוגדרו מחסנים בתכניות המפורטות) בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו, לכל יח"ד בתוך הדירה ושטח זה יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לסך השטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו (ללא שינוי בקווי בנין ובמס' קומות).

ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מרבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד. שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ- 4 מ"ר נטו ולא יעלה על 10 מ"ר נטו. שטח זה יחשב כשטח שירות מעל הקרקע וירשם כרכוש משותף של הדיירים באותה הקומה.

באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים, תותר בנית קומת מרתף נוספת לצורך הקמת המחסנים. שטח המרבי למחסן יהא 10 מ"ר נטו ליח"ד. השטח ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.

לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות מפולשות.

7.12. תכנית רג/מק/340/ג/21/א פורסמה למתן תוקף ביום 30.07.2006 (י.פ. 5561)

התכנית מאפשרת העברת שטחי בנייה עיקריים בין הקומות השונות בבניין לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון באזורים של בניה רוויה. התכנית לא משנה זכויות בניה קווי בניין ומספר קומות.

הוועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים כאמור בסעיף 10.1 מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ"י תכנית רג/340/ג/21.

שטח דירה על הגג והשטח המבונה על הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/11, סעיף 9ג.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.13. תכנית רג/340/ג/3/1 פורסמה למתן תוקף ביום 15.02.2007 (י.פ. 5629)

שינוי בקו הבניין הקבוע בתכנית למרתף בלבד ל- 0 מ' באזורי מגורים ב', ב' מיוחד, מגורים ג', ג' מיוחד ואזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית על מנת לאפשר גישה לחנייה וחנייה במרתף, תוך ביטול סעיף 5.10 בתכנית רג/340/ג/3.

הוראות התכניות קובעות בין היתר שתקרת המרתף תכוסה בשכבת אדמה בגובה 1.0-1.5 מ' בין קו הבניין לגבול המגרש.

15% משטח המגרש יוותרו לטובת חלחול מים.

בתחום קווי הבניין לא תותר כל בליטה של תקרת המרתף לרבות שכבת אדמה מעל פני המדרכה/מגרש גובל.

במגרשים מדרוניים יינתן פתרון תכנוני למרתף בהתאם לתנאי המגרש (מדורג או אחר).

7.14. תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704)

שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה הניתנות בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.15. תכנית רג/340/ג/3/2 פורסמה למתן תוקף ביום 05.08.2008 (י.פ. 5837)

קביעת גובה קומת מרתף באזורי המגורים.

הוראות התכנית קובעת בין היתר שבאזורי מגורים (למעט אזורים צמודי קרקע), שבהן לא צוין במפורש בתכנית גובה קומת המרתף יקבע שגובה קומת מרתף עליונה נטו לא יעלה על 4.0 מ', וגובה קומות המרתף התחתונות נטו לא יעלו על 3.5 מ'.

לא תותרנה קומות מרתף אלו לקומות ביניים, מלאות או חלקיות (לרבות יציע וגלריה), למעט מקרים בהם קומות ביניים אלה מנוצלות לחללים טכניים.

7.16. תכנית רג/מק/340/ג/33 פורסמה למתן תוקף ביום 16.03.2009 (י.פ. 5931)

התרת הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה, בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורי א' ו- א'1 למיניהן- צמודי קרקע).

למרות האמור לעיל, הועדה רשאית לא לאשר את הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה, מטעמים תכנוניים שיירשמו ע"י מהנדס העיר.

במקרה של קו בניין קדמי או אחורי של 2 מ' או פחות יידרש אישור מהנדס להקטנת קו הבניין ב 1.40 מ'.

הקומה המפולשת והעמודים ייבנו בתחום קווי הבניין.

7.17. תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב 10.03.2010 (י.פ. 6069)

החלת הוראות תמ"א 38 גם על הריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.18. תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430)

תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית.

יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה.

תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים.

תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בנין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

7.19. תכנית רג/מק/340/ג/21/ב פורסמה למתן תוקף ביום 17.12.2012 (י.פ. 6515)

החלת כל הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א על דירות מדרון לרבות אפשרות ניוד מספר יחידות הדיור בין הקומות השונות בבניין.

קביעת תנאים והוראות בינוי.

בין היתר מעיקרי הוראות התכנית הוא התנאי לניוד שטחים ודירות מהמדרון לקומות אחרות יהיה ניצול שטח המדרון לחניה וגינון.

מגרש מדרוני הינו מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית, בעל שיפוע של 8% לפחות, היורד ממפלס הרחוב לגבולות המגרש.

7.20. תכנית רג/1448/א פורסמה למתן תוקף ביום 30.03.2016 (י.פ. 7237)

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד' ושצ"פ.

תכנית התחדשות עירונית ע"י פינוי של 6 מבנים הכוללים 60 יח"ד ובניית שלושה מבני מגורים בני עד 25 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית.

זכויות הבניה:

22,800 מ"ר שטח עיקרי.

2,880 מ"ר שטח עיקרי לטובת מרפסות.

450 מ"ר שטח עיקרי לטובת מועדון דיירים.

10,050 מ"ר שטחי שרות עיליים.

קביעת 48 יח"ד מתוך סה"כ יח"ד כדירות ששטחן העיקרי לא יעלה על 63 מ"ר.

הקצאת 450 מ"ר שטח עיקרי בקומות הקרקע של מבני המגורים לצרכי ציבור לשימוש מעונות יום/גני ילדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

סה"כ שטח המגרשים 3,877.91 מ"ר.

סה"כ שטח ציבורי פתוח 1,997.25 מ"ר.

ניתן לבנות 4 מפלסי חניה מתחת למגורים ולשצ"פ בתא שטח 6 בלבד, תוך השארת מעבר לתשתיות ציבוריות.

השטח מעל מפלס החניה העליון יפותח כגינה.

הוראות בינוי:

סה"כ שטח עיקרי לדירות במתחם: 192 יח"ד בשטח 103 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד + 48 יח"ד בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי ליח"ד, סה"כ 22,800 מ"ר.

סה"כ שטח שירות מעל הכניסה הקובעת עד 40 מ"ר ליח"ד, ועד 10,050 מ"ר סה"כ.

150 מ"ר עיקרי למועדון דיירים לכל מגדל, סה"כ 450 מ"ר.

450 מ"ר עיקרי סה"כ לשימוש מעונות ו/או גני ילדים שימוקמו בקומת הקרקע של בניני המגורים ועם כניסה נפרדת מהכניסה למגורים, ויוצמדו אליהם חצרות בהיקף של סה"כ 240 מ"ר.

סה"כ ייבנו 240 יח"ד ב-3 מבנים בני עד 25 קומות, 80 יח"ד בכל אחד.

תותר הקמת 3 מגדלים בני 22 קומות מגורים כ"א + 2 קומות טכניות, מעל קומת כניסה בגובה עד 6.00 מ' ומעל 3 קומות מרתף לחניה, מחסנים וחדרים טכניים.

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.20 מ' ברוטו.

מחסנים בהתאם לרג/340/ג/15.

רג/340/ג/21 לא חלה בתחום תכנית זו.

תותר בניית פרגולות בכל המרפסות בשטח של עד 50% משטח המרפסת עפ"י תכנית אחידה לתא השטח.

חניה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה בתוספת 20% חניות לאורחים.

תכסית מרתפים לא תעלה על 85%, או לחילופין תתאים לתמ"א 34/ב/4 או לתכנית רג/מק/340/ג/17.

סה"כ שטח שירות תת קרקעי עד 15,773 מ"ר.

ניתן יהיה לבנות עד 3 קומות מרתפים מתחת לשצ"פ שיהיו לשימוש דיירי מבנים בתאי שטח 2,3,4.

בניית מרתפים מתחת לשצ"פ תותר בתא שטח 6 בלבד מגובה מרתף 2-.

סיכום זכויות הבניה במגרשים 2-4:

שטח מגרש מס' 2 הינו 1,476 מ"ר.

שטח מגרש מס' 3 הינו 1,420 מ"ר.

שטח מגרש מס' 4 הינו 981 מ"ר.

סה"כ שטח המגרשים 3,878 מ"ר.

שטח עיקרי עילי בכל מגרש:	8,860 מ"ר
שטח שירות עילי בכל מגרש:	3,350 מ"ר
תכסית:	65%
מס' יח"ד בכל מגרש:	80 יח"ד
גובה המבנה:	85 מ'
מס' קומות עיליות:	24
מס' קומות תת קרקעיות:	4

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מבין הוראות התכנית:

תנאי למתן היתר **בניה** למבנה השלישי שיבנה משלושת הבניינים יהיה ביצוע שינויים גאומטריים בשכונת נווה יהושע וברחוב הירדן כמפורט בתב"ע.

תנאי למתן היתר **אכלוס** למבנה השני שיבנה משלושת הבניינים יהיה ביצוע שינויים גאומטריים בשכונת נווה יהושע וברחוב הירדן כמפורט בתב"ע.

התכללות:

תכנית זו תתכלה לאחר 10 שנים מיום מתן תוקף, במידה ולא ייצא בתקופה זו היתר בניה למבנה הראשון.

אפשרות להארכה ל-5 שנים נוספות תהיה בסמכות הוועדה המקומית ובתנאי שההחלטה תתקבל בתוך התקופה.

8. **<u>רישוי:</u>**

חלקה 338:

8.1. תת חלקה 2 - ביום 26.08.1964 ניתן לריזנברג יעקב היתר בניה מס' 7808 לסגירת 2 מרפסות בדירה קיימת הקומת קרקע, בשטח של 5.62 מ"ר.

8.2. תת חלקה 3 - ביום 2.11.1986 ניתן לסבן דני היתר בניה מס' 6251 להוסיף לדירה קיימת בקומה א', 3 חדרים ולהגדיל מטבח ושירותים בשטח כולל של 47.67 מ"ר, מרפסת בשטח 3.40 מ"ר ושינויים פנימיים.

8.3. תת חלקה 7 - ביום 25.03.1993 ניתן לריס הלל היתר בניה מס' 8959 להגדלת חדרים בדירה קיימת בקומה ב', ע"י צרוף מרפסות ולהוסיף 1 וחצי חדרים, מטבח ושירותים בשטח כולל של 44.54 מ"ר, ממ"ד בשטח 7 מ"ר ושינויים פנימיים, ולהוסיף מדרגות לעליית גג ומעליהן חדר ושירותים בשטח כולל של 22.95 מ"ר ומרפסת גג 63.66 מ"ר.

8.4. תת חלקה 3 - ביום 13.03.1996 ניתן לשוורץ פנינה היתר בניה מס' 10268 להגדלת חדר ע"י צירוף מרפסת בדירה קיימת בקומה א' (תת חלקה 4) ולהוסיף 2 חדרים, מטבח ושירותים בשטח כולל של 43.5 מ"ר, ממ"ד 7.26 מ"ר, מרפסת פתוחה 10.73 מ"ר כולל פרגולה ושינויים פנימיים.

8.5. תת חלקה 2 - ביום 24.09.1996 ניתן לבן יעקב יורם היתר בניה מס' 10498 להגדלת חדר בדירה קיימת בקומת הקרקע, ע"י צירוף מרפסת, הוספת חדר, מטבח ושירותים בשטח כולל של 30.93 מ"ר, ממ"ד 8.11 מ"ר ושינויים פנימיים.

8.6. תת חלקה 2 - ביום 01.05.1997 ניתן לבן יעקב יורם היתר בניה מס' 10798 להגדלת מטבח בדירה קיימת בקומת קרקע, והוספת חדר בשטח כולל של 15.96 מ"ר ושינויים פנימיים.

8.7. תת חלקה 2 - ביום 18.11.1997 ניתן לבן יעקב יורם היתר בניה מס' 11026 להגדלת חדר בשטח 5.84 מ"ר תוספת לדירה קיימת בקומת הקרקע.

8.8. תת חלקה 1 - ביום 23.09.1998 ניתן לניסנקורן סליה ואלון היתר בניה מס' 11117 להגדלת דירה קיימת, ולהוספת 2 חדרים ושירותים בשטח כולל של 43.94 מ"ר ממ"ד 7.26 מ"ר, מרפסת 14.21 מ"ר ושינויים פנימיים.

8.9. תת חלקה 2 - ביום 28.10.2003 ניתן ליורם בן יעקב היתר בניה מס' 2003212 להגדלת חדר 1.74 מ"ר בקומת הקרקע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חלקה 337:

8.10. תת חלקה 2 - ביום 25.05.1964 ניתן לשירי יעקב היתר בניה מס' 7590 לתוספת לדירה קיימת בקומת עמודים, בשטח של 1.28 מ"ר ע"ח סגירת מרפסות.

8.11. תת חלקה 3 - ביום 31.12.1991 ניתן לישראל גרוס היתר בניה מס' 8429 להגדלת חדרים בדירה קיימת בקומה ב, והוספת חדר, מטבח, 2 חדרונים ושירותים בשטח כולל של 46.85 מ"ר, מרפסת בשטח 5.84 מ"ר ושינויים פנימיים.

8.12. תת חלקה 5 - ביום 09.01.1997 ניתן להרשקו אנטה היתר בניה מס' 10618 להוסיף לדירה דרום מזרחית קיימת בקומה א, 2 חדרים ומטבח בשטח כולל של 35.72 מ"ר, ממ"ד 10.28 מ"ר, מרפסת פתוחה 10.54 מ"ר ושינויים פנימיים.

8.13. תת חלקה 8 - ביום 15.04.1997 ניתן למאיר ישי וסיני יפעת היתר בניה מס' 10776 להגדלת חדר ומטבח בדירה קיימת בקומה ב, בחלקו ע"י צירוף מרפסות, ולהוסיף 2 חדרים ושירותים בשטח כולל של 50.51 מ"ר, להוסיף מדרגות לעליית גג ומעליהן חדר ושירותים בשטח 23 מ"ר, וממ"ד 7.5 מ"ר, מרפסות פתוחות כולל מרפסת גג 65.9 מ"ר ושינויים פנימיים.

8.14. תת חלקה 9 - ביום 09.02.2000 ניתן לאטקין גוץ ליה היתר בניה מס' 11836 להגדלת מטבח, הוספת 2 חדרים ושירותים בשטח כולל של 35.72 מ"ר, בדירה קיימת בקומה ב, ממ"ד 7.67 מ"ר ושינויים פנימיים. ולהוסיף מדרגות פנימיות מהדירה ומעליהן חדר ושירותים בשטח כולל של 22.10 מ"ר, מרפסת פתוחה ומרפסת גג 27.55 מ"ר.

חלקה 336:

8.15. תת חלקה 2 - ביום 21.01.1965 ניתן לרינגל זלמן היתר בניה מס' 8076 לסגירת מרפסת בדירה קיימת בקומת הקרקע, בשטח 1.28 מ"ר.

8.16. ביום 30.01.1977 ניתן לברוך רדק היתר בניה מס' 2490 לשינוי מיקום חלון.

8.17. ביום 14.09.1979 ניתן לברוך רדק היתר בניה מס' 3401 לפתיחת חלון בדירה קיימת בקומת הקרקע.

8.18. תת חלקה 3 - ביום 24.01.1982 ניתן לתמר רוזן היתר בניה מס' 4358 לתוספת לדירה קיימת בקומה א', בשטח כולל של 39.57 מ"ר ומרפסת 4.8 מ"ר.

חלקה 335:

8.19. תת חלקה 2 - ביום 02.10.1995 ניתן לויספיש אורית היתר בניה מס' 2005297 להגדלת מטבח, חדרים ושרותים בדירה קיימת בקומת קרקע, בשטח של 68.08 מ"ר כולל צירוף מרפסות קיימות בשטח 6.93 מ"ר וממ"ד 7.5 מ"ר. מפירוט שטחי הבניה עולה שקיים שטח עיקרי של 43.83 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 68.08 מ"ר, שטח ממ"ד 7.5 מ"ר.

8.20. תת חלקה 10 - ביום 09.07.2012 ניתן לאורה ורוני קהילה היתר בניה מס' 2012196 להרחבת דירה דרום מערבית בקומה ב. פירוט שטחי הבניה:

שטח עיקרי קיים:	39.64 מ"ר
שטח עיקרי מוצע:	34.15 מ"ר
שטח עיקרי מוצע למחסן:	6 מ"ר
שטח עיקרי מוצע בקומת גג:	40 מ"ר
שטח ממ"ד:	12.5 מ"ר
סה"כ שטח הדירה:	113.79 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חלקה 334:

8.21. ביום 06.07.1960 ניתן לחב' שיכון אזרחי בע"מ היתר בניה מס' 5652 להקמת בניין המכיל 10 דירות בנות 1.5 חדרים בשטח כללי של 377.55 מ"ר.

להלן פירוט שטחי הבניה:

שטח קומה א:	90.65 מ"ר
שטח קומה ב:	143.45 מ"ר
שטח קומה ג:	143.45 מ"ר
סה"כ שטח:	377.55 מ"ר

בנוסף מרפסות 64.5 מ"ר.

8.22. תת חלקה 2 - ביום 12.07.1974 ניתן לזרחי אליהו היתר בניה מס' 1611 לתוספת לדירה של 35.36 מ"ר בקומת הקרקע.

חלקה 333:

8.23. ביום 06.07.1960 ניתן ל"חברת שיכון אזרחי בע"מ" היתר בניה מס' 5653 להקמת בניין המכיל 10 דירות בנות 1.5 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כללי של 377.55 מ"ר.

להלן פירוט שטחי הבניה:

שטח קומה א:	90.65 מ"ר
שטח קומה ב:	143.45 מ"ר
שטח קומה ג:	143.45 מ"ר
סה"כ שטח:	377.55 מ"ר

בנוסף מרפסות 64.5 מ"ר.

8.24. תתי חלקה 3, 6 - ביום 22.07.1979 ניתן לקופלר אלכסנדר היתר בניה מס' 3352 להוסיף ל-2 דירות קיימות בקומה א' 2 חדרים בשטח כולל של 50 מ"ר, 2 מרפסות בשטח כולל של 27.50 מ"ר, לסגור 2 מרפסות בשטח כולל של 11.41 מ"ר ושינויים פנימיים.

פירוט שטחי הבניה:

שטח קומה א:	102.51 מ"ר
שטח קומה ב:	167.5 מ"ר קיים + 77.5 מ"ר מוצע
שטח קומה ג:	167.5 מ"ר
סה"כ:	515.01 מ"ר

היתר זה תוקן בהיתר מס' 4002.

8.25. תת חלקה 1 - ביום 26.01.1981 ניתן למסורי משה היתר בניה מס' 3889 להוסיף לדירה קיימת בקומת קרקע 2 חדרים ושירותים ולהגדיל חדר בשטח כולל של 34.98 מ"ר, מרפסת בשטח 16.06 מ"ר ושינויים פנימיים.

פירוט שטחי הבניה:

שטח קומה א:	90.63 מ"ר + 31.13 מ"ר מוצע
שטח קומה ב:	143.45 מ"ר
שטח קומה ג:	143.45 מ"ר
שטח מרפסות מוצע:	16.06 מ"ר
סה"כ:	424.72 מ"ר

8.26. תתי חלקה 3, 6 - ביום 24.04.1981 ניתן לקופלר אלכסנדר היתר בניה מס' 4002 לתוספת שטח של 13.56 מ"ר ע"ח מרפסות. (תיקון להיתר מס' 3352 שניתן שנתיים קודם לכן)

פירוט שטחי הבניה:

שטח קומה א:	102.51 מ"ר
שטח קומה ב:	169.88 מ"ר קיים + 78.5 מ"ר מוצע
שטח קומה ג:	169.88 מ"ר
סה"כ:	521.01 מ"ר

- לכל דירה מהשתיים נוסף שטח של כ-40 מ"ר + 3.5 מ"ר מרפסת.

8.27. תת חלקה 4 - ביום 28.03.1982 ניתן להרצל דגול היתר בניה מס' 4419 להוסיף לדירה קיימת בקומה ב' 2.5 חדרים ושירותים בשטח כולל של 29.11 מ"ר, מרפסת בשטח 5.81 מ"ר ושינויים פנימיים.

פירוט שטחי הבניה:

שטח קומה א:	102.51 מ"ר
שטח קומה ב:	248.62 מ"ר
שטח קומה ג:	169.88 מ"ר קיים + 39.37 מ"ר מוצע
סה"כ:	560.39 מ"ר

8.28. תת חלקה 5 -ביום 20.02.1984 ניתן לטיוק משה היתר בניה מס' 5277 להוסיף לדירה קיימת בקומה ב' 2 חדרים, מטבח ושירותים בשטח של 34.46 מ"ר, מרפסת בשטח 3.91 מ"ר ושינויים פנימיים.

פירוט שטחי הבניה:

שטח קומה א:	152.38 מ"ר
שטח קומה ב:	287.99 מ"ר קיים + 39.37 מ"ר מוצע
שטח קומה ג:	169.88 מ"ר
סה"כ:	649.62 מ"ר

8.29. תת חלקה 2 - ביום 21.06.2009 ניתן לחנש דני ואורי, שאשא מירב, היתר בניה מס' 2009223 להרחיב דירה מערבית בקומת קרקע בבית מגורים בן 3 קומות במסגרת קונטור המבנה הקיים, להקים ממ"ד ולהרוס קירות פנימיים וחיצוניים, לבנות קירות פנימיים וחיצוניים חדשים ולשנות חזיתות המבנה.

פירוט שטחי הבניה:

שטח קומה א:	45.13 מ"ר
שטח קומה ב:	58.84 מ"ר
שטח קומה ג:	13.56 מ"ר
סה"כ:	117.53 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. הדירות רשומות בנסחי רישום מקרקעין בפנקס הבתים המשותפים ורשומות על שם בעלים שונים. בכל הקשור למספר הדירות בכל בניין, מיקום הדירות, מספרם במרשם, שטחן וחלקן היחסי ברכוש המשותף הרישום זהה בכל ששת הבניינים ותמציתו להלן:

רחוב	גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	חלק יחסי ברה"מ
	6180		1	א	36.44	36/310
ההרי 14		333	2	א	30.76	30/310
הררי 12		334	3	ב	30	30/310
הררי 10		335	4	ב	31	31/310
הררי 8		336	5	ב	31	31/310
הררי 6		337	6	ב	30	30/310
הררי 4		338	7	ג	30	30/310
			8	ג	31	31/310
			9	ג	31	31/310
			10	ג	30	30/310

9.2. הוצג בפני הסכם פינוי בינוי (מתחם הררי ר"ג) שנחתם בין 49 מדיירי המתחם (להלן: "הדיירים") לבין חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ וחברת ענב יזום ונדלן בע"מ (להלן: "הקבלן").

<u>להלן דגשים מסעיפים מסוימים בהסכם:</u>

15) הסכם זה ייכנס לתוקף רק עם חתימת כל בעלי הזכויות אשר חתימתם נדרשת לשם הקמת הבניין החדש על פי התכנית, זאת בכפוף לכל תנאי מתלה, תנאי מפסיק או זכות לביטול כמפורט בהסכם זה.

16) במידה ויחול אחד או יותר מן האירועים הבאים, רשאי הקבלן לבטל את העסקה מבלי שתהא לצד מן הצדדים טענה או תביעה כלפי משנהו (להלן: "ברירת הביטול"):

א. יחול היטל השבחה על עסקה זו ו/או על הוצאתה לפועל ו/או בגין תכנית מתאר מחוזית ו/או תכנית מתאר מקומית ו/או בגין הקלה.

ב. יחולו מס שבח ו/או מס מכירה על עסקה זו או על הוצאתה לפועל ו/או ככל שהקבלן פעל לפי סעיף 49כח(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, ועד ליום אישור התכנית החדשה, לא הוכרז המתחם כ"מתחם" כהגדרתו בסעיף 49 יט לפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין.

ג. קמה החובה לשלם למינהל דמי היתר ו/או דמי הסכמה או תשלום אחר (להוציא דמי היוון שישולמו ע"י הבעלים) כתנאי למימוש הבניה על פי הסכם זה.

ד. לא הושג הסדר עם חברת עמידר או עם כל חברה משכנת אחרת הרלבנטית לעניין, המאפשר את ביצוע הפרויקט.

17) ברירת הביטול על פי הסכם זה לא תעמוד לקבלן לאחר פינוי הדירה הנוכחית לפי הוראות הסכם זה.

18) תנאי מתלה לעסקה על פי הסכם זה הוא שתאושר תכנית, שתחול בין היתר על החלקה, ושעל פיה ניתן יהיה לבנות מספר יח"ד במתחם ו/או במתחם המשנה, המשקף יחס של 1:4.5 (לפחות) בין מספר הדירות הקיימות במתחם ו/או במתחם המשנה לבין מספר הדירות שיאושר בתכנית בשטח ממוצע שלא יפחת מ-100 מ"ר עיקרי ליח"ד. (להלן: "התנאי המתלה") ושהזכויות עפ"י התכנית ניתנות למימוש, והן תינתנה לדיירים ו/או לקבלן.

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

בנוסף, לפי סעיף 19 גם לדיירים יש זכות לבטל את ההסכם ברוב של 3/4 מבעלי הזכויות, במקרים הקשורים לשלבי אישור התכנית.

לפי סעיף 20, במקרה שיחס הדירות יפחת מ-1:4.5, רשאי הקבלן בהודעה בכתב לדיירים להודיע כי מבחינתו העסקה תתקיים על אף התנאי המתלה.

התמורה לפי סעיף 29:

לבעלים שדירתם הנוכחית נכון למועד חתימת ההסכם (על פי רישומי הארנונה בעירייה) הינה בשטח של עד 50 מ"ר, תועמד דירה בת 3 חדרים, לכל הפחות, בשטח נטו שלא יפחת מ-85 מ"ר. להלן קטגוריה א'.

לבעלים שדירתם הנוכחית נכון למועד חתימת ההסכם אינה נופלת להגדרת קטגוריה א' ואינה עולה על 90 מ"ר, תועמד דירה בת 5 חדרים בשטח נטו שלא יפחת מ-115 מ"ר. להלן קטגוריה ב'.

לבעלים שדירתם הנוכחית נכון למועד חתימת ההסכם (על פי רישומי הארנונה בעירייה) הינה בשטח שבין 91 מ"ר ל-100 מ"ר, תועמד דירה בת 5 חדרים בשטח נטו שלא יפחת מ-118 מ"ר. להלן קטגוריה ג'.

לבעלים שדירתם הנוכחית נכון למועד חתימת ההסכם (על פי רישומי הארנונה בעירייה) הינה בשטח שלא יפחת מ-101 מ"ר, תועמד דירה בת 5 חדרים בשטח נטו שלא יפחת מ-130 מ"ר. להלן קטגוריה ד'.

"שטח נטו" יכלול את השטח שמתחת לקירות הפנימיים ולקירות החיצוניים ומחצית השטח מתחת לקירות המשותפים עם דירות סמוכות וכן את הממ"ד, ככל ויש לקבוע בו חלון חיצוני, ולא יכלול מרפסות או ממ"ד ללא חלון חיצוני. ככל שתהיה בדירה מרפסת ו/או מרפסות מקורות, יכול שעד שתי מרפסות מקורות (לרבות מרפסת שרות) תילקחנה בחשבון במסגרת "שטח הנטו" עד שטח כולל שלא יעלה על 12 מ"ר.

לפי סעיף 31, דירות הבעלים תוקצנה ע"י הקבלן החל מהקומה הרביעית. בחירת הדירות תיערך לפי סדר הניקוד שייערך ע"י שמאי.

לפי סעיף 32, לדירת התמורה ישויך מחסן אחד שלא יפחת מ-6 מ"ר, חניה תת קרקעית[1] וחלק יחסי בלתי מסוים ברכוש המשותף.

לדירות מקטגוריה א' ו-ב' תשויך חניה בודדת על פי בחירת הקבלן.

לדירות מקטגוריה ג' תשויך חניה עוקבת על פי בחירת הקבלן.

לדירות מקטגוריה ד' תשויכנה שתי חניות צמודות ככל שניתן זו לזו, על פי בחירת הקבלן.

לבעלי דירות להם תשויך חניה אחת בלבד, תעמוד זכות לרכוש חניה נוספת ו/או מחסן, בהנחה של 10% מהמחירון לרוכשים חיצוניים.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה ב ₪	ההשבחה לפי שומת המבקשת ב ₪
רג/340/ג/15	16.02.06	382,320 ₪	191,160 ₪
רג/1448/א **מימוש מלא**	20.08.16	28,287,500 ₪	אין השבחה
רג/1448/א **מימוש בהיתר בהתחשב בפטור ממ"דים**	20.08.16	24,998,250 ₪	אין השבחה

[1] חניה אחת לקטגוריה ב'

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

11.1. <u>תכנית רג/מק/340/ג/15:</u>

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפי התוספת לשטח המחסנים, עבור 59 יח"ד. בתחשיבו הביא בחשבון מקדם 0.3 למחסן במצב הקודם, מקדם 0.9 למחסן במצב החדש, מקדם 0.4 לדחיה והתאמה, ושווי מ"ר מבונה 4,500 ₪.

סה"כ ההשבחה לפי שמאי המשיבה: 382,320 ₪ = 3.6 מ"ר X 4,500 ₪ X 0.4 X 59 יח"ד

שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת לא חולק על המקדמים ועל ערכי השווי, אך סבור כי יבנו רק מחצית המחסנים בקומות העליונות, שכן לא מן הנמנע שיבנו מחסנים בקומת המרתף בלבד, או חלק במרתף וחלק בקומות.

טיעון זה מסתמך על פרויקט התחדשות עירונית ברחוב קריניצי 99, בו נתבקשו רק 28 מתוך 42 מחסנים בקומות העיליות, והיתר בקומות המרתף.

עוד טוען כי יש הבדל בין שומה לדירה בודדת במתחם לבין המתחם בשלמותו.

לפיכך ההשבחה לפי שמאי המבקשת הינה 191,160 ₪. **(בדומה לתחשיב המשיבה ובתוס' מקדם 0.5).**

הכרעה:

אינני מקבל את גישתו של שמאי המבקשת, שכן מדובר במצב הקודם של המתחם, בו קיימות 10 יח"ד בכל בניין. זאת בשונה מפרויקט התחדשות עירונית עליו הסתמך, בו כל הדירות באותו בניין. ההשבחה מחושבת בהתאם למספר יח"ד הקיימות ולא למספר יח"ד העתידי של פרויקט ההתחדשות העירונית. בנוסף לכך, שווי המקרקעין הינו בהתאם לעקרון המימוש המיטבי, ומאחר שמחסן צמוד לדירה הינו בעל מקדם אקו' גבוה יותר ממיקום במרתף, הרי שיש לחשב את השווי בהתאם לעקרון זה.

לאור האמור, אני מקבל את תחשיב שמאי המשיבה.

11.2. <u>תכנית רג/1448/א:</u>

שמאי המשיבה:

במצב החדש מדובר על יחס פינוי של 1/4.

עקרונות שומת שמאי המשיבה נסמכים על שומה מכרעת של הח"מ, לדירה אחת במתחם, הוערך שווי הזכויות ל-4 יח"ד במצב החדש לפי 600,000 ₪ לקרקע ליח"ד, ממנו הופחתו עלויות הריסה בסך 50,000 ₪ והובא בחשבון מקדם הפחתה 50% בגין התכלות ודחיה ל-10 שנים.

להערכתו, שווי קרקע לדירה בשטח 123 מ"ר יכול להגיע ל-750,000 מ"ר לפחות.

במצב הקודם הוערך שווי של כל אחת מהדירות הבנויות, והתמורה בזכויות של דירה, ומהפער הופחתו עלויות ההריסה והפחתה בגין דחיה והתכלות.

35 דירות בשטח כ-40 מ"ר הוערכו בשווי של 1,175,000 ₪.

2 דירות בשטח כ-47 מ"ר הוערכו בשווי של 1,225,000 ₪.

3 דירות בשטח כ-53 מ"ר הוערכו בשווי של 1,275,000 ₪.

דירה בשטח כ-63 מ"ר הוערכה בשווי של 1,325,000 ₪.

4 דירות בשטח כ-80 מ"ר הוערכו בשווי של 1,650,000 ₪ (בהתאם לקביעת הח"מ).

2 דירות בשטח כ-85 מ"ר הוערכו בשווי של 1,700,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

2 דירות בשטח כ-100 מ"ר הוערכו בשווי של 1,850,000 ₪.

4 דירות בשטח כ-110 מ"ר הוערכו בשווי של 1,900,000 ₪.

2 דירות בשטח כ-125 מ"ר הוערכו בשווי של 1,950,000 ₪.

דירת גג 88 מ"ר + 22 מ"ר חדר יציאה לגג הוערכה בשווי של 1,950,000 ₪.

דירת גג 96 מ"ר + 23 מ"ר חדר יציאה לגג הוערכה בשווי של 2,000,000 ₪.

דירת גג 97 מ"ר + 40 מ"ר חדר יציאה לגג הוערכה בשווי של 2,100,000 ₪.

דירת גג 104 מ"ר + 23 מ"ר חדר יציאה לגג הוערכה בשווי של 2,050,000 ₪.

שטחי הדירות הם השטחים בפועל בהתאם לבקשות לתוספות בניה שניתנו במהלך השנים ולא השטח הרשום בטאבו שאינו נכון.

שמאי המשיבה בחן את ההשבחה גם בהתאם לתקן 21, והביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% על עלויות הבניה. בהסתמך על שמאי הועדה המחוזית הרווח הקבלני הינו לרוב 18% ולעיתים רחוקות 20%.

לעניין שומת אייל יצחקי, עליה הסתמך שמאי המבקשת, מפנה שמאי המשיבה לפער בין שתי חלופות שומת יצחקי, המגיע לכ-22 מיליון.

שומת יצחקי הוערכה ב"שיטה כללית" הנשענת על יחס פינוי בינוי חלקי וללא הסבר מספק, כאשר בסיס היחס הוא 1/3.5 ומעל יחס זה חל היטל השבחה.

על שומת יצחקי הוגש ערר. עוד בעניין היחס בין פינוי לבינוי, הרי שזהו מקדם תוצאתי הנובע מבחינת שווי הקרקע ביחס לעלויות והוצאות הפינוי במועד קביעתו, בעוד שבין המועד הקובע בשומת יצחקי לבין המועד הקובע בנכס הנדון עברו כ-6 שנים בהן שווי המקרקעין עלה ויחס הפינוי בינוי השתנה.

שמאי המשיבה סבור שיחס גבוה מ-1/3 יתקבל בפריפריה ולא בערים מרכזיות, ועל כן לפי שיטת יצחקי יש לחייב בהיטל השבחה על מה שמעבר ל-1/3. בגישה זו יתקבל היטל השבחה בסך 18 מיליון ₪.

<u>התייחסות לשומת ברי צ'רניאבסקי:</u>

מדובר על פרויקט בו תחילה ביקשו 278 יח"ד במקום 70 קיימות, ביחס של 1:4, שם קבע צ'רניאבסקי שיחס של 1:4 הינו גבוה, כמו גם רווח יזמי בשיעור 25%. עוד הוסיף כי אם יסתבר ששטח מקום חניה צפוי להיות 35 מ"ר, אזי שניתן להסתפק ב-240 יח"ד ביחס של 1:3.4.

בנכס הנדון אין סיבה ששטחי החניה יעלו על 35 מ"ר, ולכן עד ליחס של 1:3.4 אין השבחה, אלא רק על 0.6. עוד הוסבר כי בשומת צ'רניאבסקי צומצם מס' יח"ד ל-240 יח"ד, בשל הקטנת מספר יח"ד המפונות מ-70 ל-60, אך היחס נותר 1:4.

בנוסף יש לזכור שערכי הקרקע עלו באופן חד משנת 2013.

לעניין התייחסות הבעלים לתקן 21 בחלופה א', לאחר הטמעת העלויות ליח' לפי מר צ'רניאבסקי בתחשיב שומת המבקשת, מתקבל שיעור רווח יזמי של 46.9% הגבוה מהשיעור המקובל.

שמאי המשיבה טוען שמינהל ההנדסה בעיריית רמת גן הכין "תכנית רובעים" בה הבסיס לקביעת יחס התמורה בפינוי בינוי עומד על 1:3.

<u>ההשבחה הוערכה בשתי חלופות:</u>

חלופה א' - מימוש מלא במכר. לא הובא בחשבון פטור בגין ממ"דים.

חלופה ב' - מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה. הובא בחשבון פטור בגין ממ"דים.

ערכי השווי במצב הקודם מבוססים על עסקאות מכר לדירות ישנות בסביבת הנכס הנדון, ועל שומה מכרעת של החי"מ לדירה במתחם הנדון.

בהתאם לכך, ובהתאם לשטחי הדירות לפי היתרי הבניה, נקבע שווי לכל דירה ודירה במתחם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

סך שווי המצב הקודם 82,075,000 ₪, ללא שווי תת חלקה 3 בחלקה 333.

במצב החדש הוערך שוויין של 236 יח"ד (ללא יח"ד המיוחסות לתת חלקה 3), לפי שווי קרקע ליח"ד בסך 600,000 ₪. סך שווי המצב החדש 141,600,000 ₪ גולמי.

לפיכך, ההשבחה הגולמית הינה:	59,525,000 ₪.
בהפחתת עלויות הריסה 50,000 ₪ ליח"ד, סה"כ:	2,950,000 ₪.
יתרת ההשבחה לפני דחיה:	56,575,000 ₪.

על ההשבחה הופעל מקדם דחיה והפחתה למרכיב ההתכלות של התכנית, 0.5.

סך ההשבחה נטו:	28,287,500 ₪.

סה"כ שטח מגורים:	25,370 מ"ר
ההשבחה למ"ר:	1,115 ₪
שטח ממ"דים, 12.5 מ"ר * 236 יח"ד:	2,950 מ"ר.
לפיכך ההשבחה הפטורה עבור הממ"דים הינה:	3,289,250 ₪.
סך ההשבחה בפטור לממ"דים הינה:	24,998,250 ₪.

שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת טוענים להיעדר השבחה בגין תכנית זו, בהסתמך על מספר גורמים:

- בעיות רישום והחתמות של כלל בעלי הדירות.
- אי הודאות באם הפרויקט ייצא לפועל, שכן בחוזה נכתב שבמקרה בו יחול היטל השבחה, תעמוד לקבלן ברירת ביטול ההסכם. כנ"ל לגבי מיסוי מקרקעין ככל שהמתחם לא יוכרז כמתחם כהגדרתו בסעיף 49 יט לפרק החמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין.
- בתכנית תנאי מתלה המתייחס ליחס הפינוי בינוי בתכנית. הציפייה היתה ליחס של 1:4.5 לפחות בין מספר הדירות הקיימות לבין מספר הדירות שיאושר בתכנית ששטחן לא יפחת מ-100 מ"ר עיקרי ליח"ד.
- צפוי תשלום דמי חכירה בגין מקומות החניה מתחת לשצ"פ.
- גם בנוגע לדירות התמורה לעמידר, ככל שיחול בגינן מע"מ ויושת על היזם, הוא רשאי לבטל את ההסכם. לעמידר יותר מדירה אחת בפרויקט, ומעבר לדירה הראשונה יחול מע"מ שירותי בניה. נטען כי אומדן המע"מ ומס הרכישה בגין דירות עמידר, יעמוד על סך של כ-1,900,000 ₪.
- תמהיל הדירות ושטח הדירות של עמידר קטן, ועמידר תקבל שיפוי מהיזם בשווי הזכויות.
- בהתאם לדברים שאמר אדר' הועדה המקומית חיים כהן ביום 30.09.2013, נושא התחבורה מהווה פקטור משמעותי באישור התכנית, וכי האדריכל טען שבמקרה הנדון לא קיימת השבחה. לעניין זה הוער שהתכנית כללה פינוי 70 יח"ד בתמורה לבניית 350 יח"ד, ובכל זאת דעתו הייתה כי אין השבחה.
- לפי החלטה של שמאי מכריע (שמאי המבקשת לא הפנו למקור), יש להסתכל על שווי המקרקעין כשווי אמיתי בניכוי הוצאות אמיתיות שיש ליזם, ואז רואים שאין השבחה.

עוד מסתמכים שמאי המבקשת על טענתו של מר ברי צ'רניאבסקי, שמאי יועץ לוועדה המחוזית, שבמקרה הנדון לא קיימת השבחה, בנוסף לכך שהיטל השבחה מפחית את הרווחיות מ-25%-30% ל-15%-20%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לטענתם גם הגב' גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית, טוענת כי בחישוב היטל ההשבחה יש להתבסס על תחשיב אמיתי המביא בחשבון את כל ההוצאות הכרוכות ביישום הפרויקט, וזו הדרך לעודד פינוי בינוי. אם מביאים בחשבון את כל ההוצאות אז אין השבחה.

בהסתמך על בדיקת כדאיות כלכלית שנערכה ע"י השמאי היועץ לוועדה המחוזית תל אביב, מר ברי צ'רניאבסקי, ויועדה למר שמעון בוחבוט, ראש צוות תכנון רמת גן בני ברק גבעתיים, עולה כי קיימת אי ודאות לגבי דרך חישוב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי. כמו כן, אם לא יתקבל פטור ותוך יישום תקן 21 לפיו נדרש רווח יזמי מינימלי של 25%, מתקבל כי אין השבחה.

בהתבסס על אותה חוות דעת של מר ברי צ'רניאבסקי, פנה היזם למחלקת נכסים והיטל השבחה בעיריית רמת גן, וביקש אישור על היעדר השבחה. מהמסמך עולה כי חוות הדעת של צ'רניאבסקי קבעה שניתן לבצע את הפרויקט במתכונת מצומצמת של 240 יח"ד כך שיישאר רווח יזמי של 25% לפי תקן 21, ובתנאי שלא יוטל היטל השבחה. קביעה זו אושררה גם ע"י גב' גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית, שקבעה שמבדיקת כל ההוצאות המוטלות על היזם, יש לקבוע שאין היטל השבחה על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לפרויקט.

מכיוון שהתכנית במתכונתה הנוכחית קובעת רווח מינימלי ליזם, הרי שכל חבות נוספת תהפוך את הפרויקט לבלתי כלכלי, ועל כן התבקש אישור סופי שלא יחול היטל השבחה.

שמאי המבקשת טוענים כי התכנון המקורי היה ביחס פינוי בינוי גבוה בכ-25%.

לעניין שווי הדירות במצב היוצא, יש להתחשב בשטחן בפועל, שאינו בהכרח תואם את השטח הרשום ואינו כולל הרחבות שנעשו כדין. לכן התמורה צריכה להיות מבוססת על השטח הקיים בפועל. יוער, כי ההסכם מדבר על תמורה בהתאם לשטח הדירה ברישומי הארנונה.

הצמדת מחסנים במצב החדש - שמאי המבקשת טוענים כי ישנם מקרים בהם קושי תכנוני מונע הצמדת מחסן עילי לכל דירה.

בנוסף טוענים שמאי המבקשת כי במצב הנכנס הזכויות מוחזקות במושע, והוספת 180 יח"ד יהווה גורם הפרעה גדול למושע, זאת בנוסף לעירייה שגם היא תצטרף למושע עם השטחים הציבוריים.

שמאי המבקשת לא הביאו בחשבון פטורים עד 140 מ"ר לדיירים הזכאים.

תחשיב ההשבחה לא כולל שטחי ממ"דים שכן מדובר במימוש בדרך של הוצאת היתר בניה.

לטענת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה מתעלם מהחלטות הדרגים המקצועיים בוועדת התכנון בעיריית רמת גן, ומהוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, אשר קבעו שהתכנית במתכונת מצומצמת נערכה בהנחה כי לא יחול היטל השבחה, ויחס הפינוי בינוי צומצם מ-1:5 ל-1:4, לא נותר ליזם עודף מעבר לרווח היזמי ולכן לא חלה חבות בהיטל השבחה.

בנוסף, לטענתם, שמאי המשיבה התעלם מהנחיות תקן 21 לבחינת התמורות ליזם ולדיירים, שכן הדיירים הקיימים לא נהנים מתוספת יח"ד אלא רק מעלויות בניה ופינוי בגין דירותיהם.

התייחסות לשומת הח"מ - מדובר על שומת השבחה ליחידה אחת ולא למתחם בשלמותו. לכן שיטות התחשיב בהן יש לנקוט - שונות. יש להביא בחשבון הוצאות נלוות בגין דרישות הפרויקט כגון הוצאות בניה לדירות הבעלים ולדירות התמורה, פינוי הדיירים, הוצאות חפירת מרתף ועלויות עודפות לחניות אורחים, קושי בשיווק בגין מגורים מעל גני ילדים, הקצאה של מקום חניה אחד לדירה ועוד.

יש להתייחס גם להקצאת 48 יח"ד קטנות, אשר ימשכו אוכלוסייה פחות מבוססת שתשפיע על התמורה שיקבלו בגין דירותיהם.

אין לייחס תמורה של 4 יח"ד לכל אחד מבעלי הדירות שכן הם אינם נהנים מתמורה זו. בעל דירה שירצה למכור את דירתו בשוק החופשי מוכר את דירתו בלבד ולא זכויות ערטילאיות ל-4 יח"ד בקרקע.

בנוסף, בעלי הזכויות לא יכולים לקדם פרויקט כזה לבדם, ללא יזם, ולכן אין לייחס להם קבלת תמורה של 4 יח"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

רווחי היזם בפרויקט מסתכם ברווח יזמי ולא ניתן לגבות היטל השבחה בגין הרווח היזמי.

ככל שיחוייב בהיטל השבחה, עומדת לזכותו האפשרות לבטל את הפרויקט.

בעלי הזכויות יכלו לכל היותר לפנות לאפשרות אחרת להגדלת דירתם וחידוש הבניין, במסגרת תמ"א 38, ואז היו פטורים מהיטל השבחה.

לעניין המרתף, מדובר על הקצאת 20% מקומות חניה נוספים במגרש שצורתו הגיאומטרית בעייתית, מה שיגדיל את הוצאות התכנון. לכן השטח למקום חניה עומד על 50 מ"ר.

<u>שמאי המבקשת מציעים שתי חלופות לאומדן היטל ההשבחה:</u>

חלופה א' - בחינת הפדיון ביחס להוצאות הצפויות בהתאם.

רק במקרה של עודף רווח יזמי מעל 30% יש מקום להיטל השבחה, זאת בהסתמך על שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי לגו"ח 6205 בשכונת הגפן ברמת גן מיום 17.06.2013. שם נטען, בין היתר, ש"קיומה של השבחה כה משמעותית בפרויקט פינוי בינוי תעיד על כשל ועדת התכנון (המקומית והמחוזית) שהפריזו בזכויות שהקנו ליזם והעמיסו צפיפות ושטחים מיותרים על הסביבה מעבר לנדרש".

בנוסף נכתב כי "יחס פינוי בינוי 1:4 מקובל באזורי ביקוש לנוכח המטלות הציבוריות המיוחדות של הקמת חניון תת קרקעי ציבורי ואינו נחשב נדיב". בנוסף "בפרויקט פינוי בינוי שבו גורמי אי ודאות רבים, יש להטיל היטל השבחה רק במקרה בו השתכנע השמאי שקיים בפרויקט רווח יזמי מעבר לסביר/טבעי בענף, **ובמקרים שבהם הרווח הוא בתחום הסביר ולא מעבר לכך, יש להימנע מהטלתו**" (ההדגשה במקור, ב.ק).

חלופה ב' - בחינת ההשבחה בהתאם לשיטת הוועדה:

לאור צמצום היחס מ-1:5 ל-1:4 לא נוצרה השבחה ליזם מעבר לרווח היזמי ולכן אין למסות על כך.

במצב הקודם יש להביא בחשבון שווי דירות המגלם פוטנציאל תכנוני להרחבת דירה במסגרת תמ"א 38. זאת בהתבסס על דבריה של עו"ד גילת אייל, יו"ר ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה בערר ת"א 85123/12, לפיה שומת השבחה צריכה לבחון את ערכו המלא של הנכס, וכי "**ההנחה כי תוספת זכויות או תוספת לאפשרות הניצול מעלה את ערך הנכס אינה משוללת יסוד**".(ההדגשה במקור, ב.ק).

גם השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בשומתו ברחוב נהריים 12, קיבל את טענת שמאי המבקשת להבאה בחשבון של ציפייה לתוספת 25 מ"ר לדירות הקיימות.

כך נקבע גם בהחלטת ועדת ערר 075/15/49 מיום 26.12.2017, לפיה "**יש להביא בחשבון גם את זכויות הבניה מכח כל התכניות העירוניות התקפות וכן לא ניתן להתעלם מהוראות תמ"א 38 החלה על המקרקעין...**". (ההדגשה במקור, ב.ק).

וכן בהחלטת ועדת ערר 85143/13 מיום 24.02.2016 שם נקבע: "**...והוכח כי תמ"א 38/2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו**.... ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א, **יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת**". (ההדגשה במקור, ב.ק).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ערכי שווי:

במצב החדש אין מחלוקת לגבי ערכי השווי. המחלוקת הינה סביב שווי מ״ר בנוי במצב הקודם. לטענתם של שמאי המבקשת, שמאי המשיבה לא הציג עסקאות ולא נימק את מקור הנתונים.

מההשבחה, באם נוצרת, יש להפחית עלויות הריסה.

במצב החדש יש להביא בחשבון דחיה וגורם הפרעה למושע 0.5 בהתאם לפסיקת הח״מ.

שמאי המבקשים הציגו עסקאות שנערכו בסביבה.

תחשיב שמאי המבקשת לחלופה א:

סך התמורות לבעלי הדירות - 60 יח"ד					
עלויות בניה ישירה - דירות הבעלים					
הסעיף	כמות	יח' מידה	עלות ליח'		סה"כ
הוצאות הריסה ופינוי	3752	מ"ר	250	₪	938,025 ₪
שטח עיקרי (פלדלת)	5715	מ"ר	4,800	₪	27,432,000 ₪
שטחי שירות משותפים עיליים	1680	מ"ר	4,800	₪	8,064,000 ₪
מרפסות פתוחות	720	מ"ר	1,600	₪	1,152,000 ₪
שטחי חניה	3250	מ"ר	3,500	₪	11,375,000 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה					**48,961,025 ₪**
עלויות עקיפות - דירות בעלים					
אגרות בניה והיטלי פיתוח	7613	מ"ר	450	₪	3,425,805 ₪
חיבור חשמל מגורים	60	יח"ד	4,000	₪	240,000 ₪
תכנון ויועצים	60	יח"ד	20,000	₪	1,200,000 ₪
תקורה, ניהול הנדסי וכלליות	3%	מעלות בניה ישירה			1,468,831 ₪
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה			2,448,051 ₪
משפטיות - ארגון דיירים	60	יח"ד	20,000	₪	1,200,000 ₪
שכ"ד - דירה חליפית - 36 חודשים	60	יח"ד	180,000	₪	10,800,000 ₪
הוצאות העברה הלוך ושוב	60	יח"ד	5,000	₪	300,000 ₪
פרצלציה	60	יח"ד	1,000	₪	60,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות - דירות מפונים					**21,142,687 ₪**
סה"כ עלויות - דירות בעלים					
סך עלות הקמת דירות הבעלים, ללא מס רכישה והוצאות מימון					70,103,712 ₪
מס רכישה ליזם 6% מסך התמורות לבעלים			6%		4,206,223 ₪
סך עלות הקמת דירות הבעלים כולל מס רכישה, לפני הוצאות מימון					74,309,935 ₪
מימון וערבויות 8% בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפרויקט					4,458,596 ₪
סה"כ עלויות הקמה - דירות בעלים ללא היטל השבחה					**79,000,000 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עלות כוללת בניה דירת יזם - 180 יח"ד					
עלות בניה ישירה - דירת יזם ממוצעת					
הסעיף	כמות	יחד מידה	עלות ליח'		סה"כ
שטח עיקרי	20415	מ"ר	4,800	₪	97,992,000 ₪
שטח שירות עילי משותף	5040	מ"ר	4,800	₪	24,192,000 ₪
מרפסת שמש פתוחה	2160	מ"ר	1,600	₪	3,456,000 ₪
מרפסות גג	720	מ"ר	1,150	₪	828,000 ₪
מרתף חניות	12900	מ"ר	3,500	₪	45,150,000 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה					**171,618,000 ₪**
עלויות עקיפות - דירת יזם טיפוסית					
אגרות בניה והיטלי פיתוח	41235	מ"ר	450	₪	18,555,750 ₪
חיבור חשמל מגורים	180	יח"ד	4,000	₪	720,000 ₪
תכנון ויועצים	180	יח"ד	20,000	₪	3,600,000 ₪
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה			8,580,900 ₪
תקורה, ניהול הנדסי וכלליות	3%	מעלות בניה ישירה			5,148,540 ₪
שיווק ופרסום	2.50%	מהפדיון בניכוי מע"מ			9048141
משפטיות	2%	מהפדיון בניכוי מע"מ			7238513
פרצלציה	180	יח"ד	1,000	₪	180,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות - דירות יזם					**53,071,844 ₪**
סך עלות הקמת דירות יזם לפני הוצאות מימון					224,689,844 ₪
מימון וערבויות 8% בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפרויקט					13,481,391 ₪
סה"כ עלות הקמה - דירת יזם טיפוסית					**238,170,000 ₪**

תמהיל דירות היזם				שווי מ"ר	סך שווי דירה
סוג דירה	מס' יח"ד	שטח פלדלת	סה"כ שטח פלדלת	בנוי	טיפוסית
דירת 3 חדרים	48	75.5	3624	₪ 23,500	₪ 85,164,000
דירה 4/5	126	123	15498	₪ 20,500	₪ 317,709,000
פנטהאוז	6	140	840	₪ 24,500	₪ 20,580,000
סה"כ שווי דירות היזם כבנויות					₪ 423,453,000
שווי דירת יזם טיפוסית בניכוי מע"מ				**1.17**	**₪ 361,925,641**

שיעור הרווח היזמי מסך עלויות הפרויקט	
סך עלויות הקמה דירות הבעלים	₪ 79,000,000
סך עלות הקמה דירות היזם	₪ 238,170,000
סה"כ עלות הקמה כלל הדירות	**₪ 317,170,000**
תשלום לחברת עמידר בגין הפרש שווי הזכויות	₪ 1,346,154
הפחתת עלות חכירת חניות מתחת לשצ"פ בהתאם לשומת הועדה	₪ 1,246,000
אומדן תשלום מע"מ שירותי בניה עבור דירות עמידר, בהתבסס על נתוני EY)	₪ 1,606,000
אומדן מס רכישה עודף (בהתבסס על נתוני EY)	₪ 290,000
סה"כ עלות היזם בפרויקט	₪ 321,658,154
סך הכנסות צפויות ליזם ללא מע"מ	₪ 361,925,641
רווח ליזם	₪ 40,267,487
שיעור רווח ליזם מסך העלויות	**12.52%**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב שמאי המבקשת לחלופה ב:

דירות בשטח עד 40 מ"ר הוערכו לפי שווי מ"ר של 36,700 ₪.

דירות בשטח עד 47 מ"ר הוערכו לפי שווי מ"ר של 34,000 ₪.

דירות בשטח עד 53 מ"ר הוערכו לפי שווי מ"ר של 32,000 ₪.

דירות בשטח עד 63 מ"ר הוערכו לפי שווי מ"ר של 30,000 ₪.

דירות בשטח עד 80 מ"ר הוערכו לפי שווי מ"ר של 28,500 ₪.

דירות בשטח עד 85 מ"ר הוערכו לפי שווי מ"ר של 28,000 ₪.

דירות בשטח עד 100 מ"ר הוערכו לפי שווי מ"ר של 27,000 ₪.

דירות בשטח עד 110 מ"ר הוערכו לפי שווי מ"ר של 26,500 ₪.

דירות בשטח מעל 111 מ"ר הוערכו לפי שווי מ"ר של 21,000 ₪.

סה"כ שווי המתחם במצב הנכנס	108,232,445	₪
שווי המתחם במצב היוצא		
מס' יח"ד נשוא שומה זו	236	
שווי קרקע ליח"ד ללא פטור ממ"ד בהתאם לקביעת השמאי המכריע בועז קוט	600,000	₪
שווי קרקע ליח"ד בפטור ממ"ד	528,000	₪
מקדם דחיה והפחתה למושע בהתאם לבועז קוט	0.5	
סה"כ שווי המתחם במצב החדש	62,304,000	₪
תשלום לחברת עמידר בגין הפרש שווי זכויות	-1,346,154	₪
הפחתת עלות חכירת חניות מתחת לשצ"פ בהתאם לשומת הועדה	-1,246,000	₪
הפחתת עלויות הריסה בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע בועז קוט	-3,000,000	₪
השבחה	**שלילית**	

הכרעה:

<u>הקדמה</u>:

לפנינו דרישת היטל השבחה על תכנית שאושרה בשנת 2016. התכנית הוגשה ביוזמת חברות בתחום הנדל"ן חברת "רותם שני יזמות והשקעות בע"מ" וחברת "ענב יזום ונדל"ן" (סע' 1.8.2 לתכנית) (להלן: "היזם") שזיהה הזדמנות עסקית, נדל"נית שיש בה כדי להשיא לו רווח נאה על השקעתו הכוללת בחטיבת קרקע בעיר רמת גן.

מיקום הפרויקט בקצה הדרומי של שכונת "נווה יהושע", שכונה ותיקה שקיבלה בשנים האחרונות תשומת לב ותנופת בניה רבה מצד יזמים שזיהו גם הם פוטנציאל כלכלי בביצוע התחדשות עירונית ובביצוע פרויקטים של תמ"א 38 על תיקוניה השונים.

כאמור, חטיבת הקרקע כוללת 6 בנייני מגורים בבנייה רוויה הכוללת סה"כ 60 דירות. מדובר על בניינים ישנים שנבנו בתחילת שנות ה-60. דירות מסוימות הורחבו ע"י תוספת שטח, סגירת מרפסות והוספת ממ"ד.

ואכן, התכנית כוללת הוראות המאפשרות הריסת בנייני המגורים בתמורה להכפלת זכויות לדירות מגורים עד לפי 4 מהקיים, קרי, תמורה בקרקע המיועדת ל-240 יח"ד.

התכנית עברה לא מעט טלטלות ושינויים עד שאושר הנוסח הסופי שקיבל אישור למתן תוקף.

הסכם "פינוי ובינוי-הררי", נחתם בנוסח הסופי שלו ביום 22.12.2009, כך שהכנתו החלה כמה חודשים קודם לחתימה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>בחינת השבחה לדירה במתחם</u>:

תכנית רג/1448/א הוגשה לוועדה המחוזית ב-02.05.2013, הופקדה ב-27.11.2014 ואושרה ב- 30.03.2016.

היזמים בחרו לנסות להתחקות אחר תשלום היטל ההשבחה שיידרש בגין הפרויקט וביקשו מעיריית רמת גן לשום דירה, לטעמי אקראית, לפני מכר לצורך תשלום היטל השבחה.

כאן המקום להזכיר כי התכנית איננה מוכרזת על ידי הגופים הממשלתיים כמתחם פינוי/בינוי וככזו היא אינה פטורה מתשלום היטל השבחה, ככל שחל.

עיריית רמת גן ערכה שומת היטל השבחה, עליה השיג שמאי מטעם היזם בשם החוכרים של אותה דירה, והח"מ התמנה כשמאי מכריע באותו תיק, מספר תיק 215-2017.

לאחר קבלת עמדות הצדדים, דיון במשרדי וסיור במתחם, נקבעה ההשבחה בגין אותה דירה במכר וככל הידוע לי הצדדים לא ערערו על פסיקתי זו (להלן: "**התיק הראשון**").

בנשוא השומה כאן, היזם מבקש בשם בעלי זכויות החכירה שחתומים איתו על חוזה פינוי בינוי ובשם חברת עמידר המחזיקה בבעלותה חלק מהדירות, לשום את ההשבחה שחלה, ככל שחלה, עקב אישור התכנית.

הצדדים הגישו את שומותיהם שנערכו על ידי שמאים אחרים מאלה שהופיעו בפניי בתיק הראשון, נערך דיון במשרדי ונערכו על ידי מספר סיורים בשטח.

<u>רקע להחלטה בתיק הראשון</u>:

כאמור, נתבקשתי בתיק הראשון לקבוע מהי ההשבחה בגין מכר של דירת מגורים אחת מתוך 60 דירות הבנויות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית.

למרות שלא החוכרים בתיק הראשון ניהלו את התיק עצמו, עמדתי על כך שייפוי כוח מתאים יתקבל מאת החוכרים והסברתי לשמאי היזם שמייצג את אותם חוכרים את המשמעות של פסיקתי באותו תיק ככל שהשומה תהיה חלוטה והיזם לא ימשיך בפרויקט.

העקרונות שהנחו אותי בתיק הראשון היו בעיקר התמורה המובטחת לבעלי זכויות החכירה אם וכאשר דירתם תיהרס ביום מן הימים, קרי, זכויות לקרקע של 4 דירות בבנייה רוויה (מגדלים) בהתאם להוראות וזכויות התכנית.

כמו כן, הבאתי בחשבון דחיה למימוש אותן זכויות ל-10 שנים בשיעור היוון של 6% והוספתי על כך הפחתה נוספת בגין אפשרות התכלות התכנית והסיכון הכרוך בכך.

שווי קרקע ליחידת דיור בבנייה רוויה עתידית נקבע ל-600,000 ₪, כך שהתמורה להריסת דירה תגיע לסך עתידי של 2,400,000 ₪ בגין זכויות לקרקע של 4 דירות בבנייה רוויה.

ההשבחה נקבעה לפי הפרש השווי בין שווי הדירה הבנויה שהוערכה על ידי ב-1,650,000 ₪ כדירה בשטח של 80 מ"ר על סמך עסקאות בסביבה ובין שווי קרקע התמורה. את ההשבחה שנוצרה דחיתי במקדם הדחיה שהתקבל בהיוון ל-10 שנים ובהתחשב במרכיב "התכלות" התכנית, דהיינו מקדם דחיה והתכלות 0.5. מהתוצאה הופחתה עלות פינוי והריסת הדירה.

<u>דיון ההשבחה הנוכחית</u>:

בתיק שבפניי, מבקש היזם, כאמור, לחשב את ההשבחה לכלל הדירות הכלולות במתחם. במקרה דנן, החישוב יהיה כפי שביצעו שמאי הצדדים הן בדרך של מימוש במכר והן במימוש בדרך של מתן היתר בניה. הנפקא מינה בין שתי דרכי החישוב היא הפטור שיינתן לשטח הממ"ד בדרך של מימוש בבנייה.

הדיון שבא לידי ביטוי במסמכי שמאי המבקשת ושמאי המשיבה ובע"פ בדיון במשרדי, נסב על ראיית התכנית כתכנית פינוי/בינוי תוך התחשבות בתקינה השמאית (תקן 21) וכן בשיעור הרווח הקיים בפרויקט לאחר תמורות שניתנות לבעלי זכויות החכירה במתחם כפי שפורט בהרחבה לעיל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בנוסף, הובאו ציטטות של בעלי תפקידים שהיו מעורבים בוועדות ערר שונות שדנו באישורה של התכנית. בין היתר צוטט מהנדס העיר לשעבר מר חיים כהן ושמאי הוועדה המחוזית מר ברי צ'רניאבסקי.

בעלי התפקידים צוטטו בעיקר על ידי שמאי המבקשת להצדקת טענותיהם כי כל חישוב הזכויות במתחם נבע מהידיעה שלא ישולם היטל השבחה לתכנית זו. בעניין זה גם הובאו ציטוטים משומה שערך השמאי המכריע מר אייל יצחקי ובשומתו הגדיר את המושג "השיטה הכלכלית".

הדברים הובאו בהרחבה לעיל, אך לשם מיקוד הדיון בסוגיה אסכם את עקרונות הצדדים לעניין:

שמאי המבקשת טוען כי במצב החדש יש לבחון את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט בעיני היזם וכי יש להתחשב בעלויות הנוספות שהתגוללו לפתחו של היזם. לאחר עריכת דו"ח 0 לפרויקט הגיע למסקנה כי לא נוצרה השבחה למקרקעין.

לעומתו, שמאי המשיבה נצמד לאופן מרכיבי ההשבחה בשומת הח"מ בתיק הראשון על עקרונותיה ואף קיבל את ערכי השווי הן במצב החדש והן במצב הקודם. כך העריך דירה דומה לדירה שהוערכה בתיק הראשון ומשווי בנוי לדירה זו השליך לגבי יתר הדירות תוך עריכת טווחי מחירים לכל שטח דירה בבניינים הקיימים.

יוער כי השווי במצב קודם לכל דירה ודירה שונה לחלוטין בין שני שמאי הצדדים. דירות בעלי זכויות החכירה הוערכו על ידי שמאי המבקשת בעשרות מונים יותר משומת שמאי המשיבה ולא מצאתי הסבר מניח את הדעת לשווי הגבוה שקבע.

מעבר לכך, קיימות לפחות 4 עסקאות שונות למכר דירות במתחם ומחיר המכירה בפועל נמוך הרבה יותר מהשווי שאותו קבע שמאי המבקשת.

<u>עסקאות במתחם והשווי שנקבע להם על ידי שמאי המבקשת:</u>

רחוב הררי 4, גו"ח 6180/338 ת"ח 2:

הדירה נמכרה בתאריך 03.04.2016 במחיר של:	1,650,000 ₪
שטח הדירה בהתאם לשומת המבקשת (טבלה בעמוד 49):	110 מ"ר
שווי מ"ר בדירות ישנות עם פוטנציאל להתחדשות עירונית:	26,500 ₪ (בהתאם לטבלה בעמוד 40)
שווי הדירה בשומת המבקשת:	2,915,000 ₪
שטח הדירה כפי שחישבתי בחוות דעת זו (מהיתרי הבניה):	88 מ"ר
שווי בהתאם לשטח מחושב ולפי שווי מ"ר בשומת המבקשת:	2,332,000 ₪
השווי בשומת המבקשת גבוה ממחיר המכירה בשיעור של:	76.6% (או 41.3% בהתאם לשטח אחר).

רחוב הררי 6, גו"ח 6180/337 ת"ח 1:

הדירה נמכרה בתאריך 03.06.2015 במחיר של:	1,050,000 ₪
שטח הדירה בהתאם לשומת המבקשת (טבלה בעמוד 49):	53 מ"ר
שווי מ"ר בדירות ישנות עם פוטנציאל להתחדשות עירונית:	32,000 ₪ (בהתאם לטבלה בעמוד 40)
שווי הדירה בשומת המבקשת:	1,696,000 ₪
שטח הדירה ברוטו כפי שחישבתי בחוות דעת זו:	42 מ"ר
שווי בהתאם לשטח מחושב ולפי שווי מ"ר בשומת המבקשת:	1,344,000 ₪.
השווי בשומת המבקשת גבוה ממחיר המכירה בשיעור של:	61.5% (או 28% בהתאם לשטח אחר).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

רחוב הררי 8, גו"ח 6180/336 ת"ח 1:

הדירה נמכרה בתאריך 18.02.2017 במחיר של:	800,000 ₪
שטח הדירה בהתאם לשומת המבקשת (טבלה בעמוד 49):	63 מ"ר
שווי מ"ר בדירות ישנות עם פוטנציאל להתחדשות עירונית:	30,000 ₪ (בהתאם לטבלה בעמוד 40)
שווי הדירה בשומת המבקשת:	1,890,000 ₪
שטח הדירה ברוטו כפי שחישבתי בחוות דעת זו:	42 מ"ר
שווי בהתאם לשטח מחושב ולפי שווי מ"ר בשומת המבקשת:	1,260,000 ₪.
השווי בשומת המבקשת גבוה ממחיר המכירה בשיעור של:	230.6% (או 157% בהתאם לשטח אחר).

יוער לעניין עסקה זו, כי גם אני הבאתי אותה בחשבון ניתוח שווי למ"ר, אך נתתי לעסקה זו משקל נמוך, שכן לא נראה כי היא משקפת שווי שוק ולא ברור מדוע נמכרה במחיר זה.

רחוב הררי 10, גו"ח 6180/335 ת"ח 2:

הדירה נמכרה בתאריך 03.07.2016 במחיר של:	1,600,000 ₪
שטח הדירה בהתאם לשומת המבקשת (טבלה בעמוד 49):	122 מ"ר
שווי מ"ר בדירות ישנות עם פוטנציאל להתחדשות עירונית:	21,000 ₪ (בהתאם לטבלה בעמוד 40)
שווי הדירה בשומת המבקשת:	2,562,000 ₪
שטח הדירה כפי שחישבתי בחוות דעת זו (מהיתרי הבניה):	119 מ"ר
שווי בהתאם לשטח מחושב ולפי שווי מ"ר בשומת המבקשת:	2,500,000 ₪.
השווי בשומת המבקשת גבוה ממחיר המכירה בשיעור של:	60.0% (או 56.3% בהתאם לשטח אחר).

יוער לעניין עסקה זו, כי גם אני הבאתי אותה בחשבון ניתוח שווי למ"ר, אך הוספתי לה שווי בשיעור של 10%, שכן נראה לי שמחיר העסקה נמוך במקצת ואינו משקף את השווי האמיתי.

מניתוח נתוני השווי משומת המבקשת כפי שהובאו לעיל עולה, כי השווי למ"ר במצב קודם לדירות בבניינים שנבנו עוד בשנות ה-60 הגם שהם משקפות פוטנציאל להתחדשות עירונית, כפי שמציין זאת שמאי המבקשת, אינו משקף את המציאות וכי יש לנסות ולבחון את השווי בהתאם לעסקאות דומות וקרובות ככל האפשר למתחם נשוא השומה.

שמאי המבקשת הציג עסקאות רבות להצדקת השווי שקבע לכל מ"ר בהתאם לשטחי הדירות.

בחנתי את העסקאות שבסעיף 10.1 לשומתו לדירות ששטחן עד 40 מ"ר, שכן רוב דירות המתחם הינן בשטח מירבי זה.

עסקה א' בשומת המבקשת:

ביום 15.08.2017, נמכרה דירת מגורים בשטח של 34 מ"ר בגוש 6180 חלקה 166 תמורת 1,300,000 ₪ המבטא שווי מ"ר בנוי בגבולות **38,235** ₪ למ"ר.

ניתוח עסקה:

מצאתי וזיהיתי את העסקה באמצעות אתר האינטרנט של רשות המסים ועל פי נסח רישום מיום 04.11.2018 שהופק מאתר האינטרנט של לשכת רישום מקרקעין. עולה, כי מדובר בתת חלקה 13, רחוב ארנון 29. זיהיתי

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שהדירה נמכרה למשפחתו של שמאי מקרקעין המוכר לי באופן אישי ויצרתי אתו קשר לברר את פרטי העסקה. מטעמי צנעת הפרט לא אזכיר כאן את שמו.

משיחה עם הרוכש עולה כי הדירה שנרכשה ממוקמת בדיוק מעל דירתו הפרטית (תת חלקה 7) והוא מתכוון לאחד את שתי הדירות על ידי בניית גרם מדרגות פנימי. כמו כן, הדירה כוללת שלושה כיווני אוויר ולכן היה מוכן לשלם תמורתה כ-100,000 ₪ יותר ממחיר השוק וכי הוא אכן קונה מיוחד.

הרוכש אף שלח אלי את שומת המקרקעין שנערכה על ידי שמאי בנק למשכנתאות שהעריך את הדירה ב-1,200,000 ₪. שמאי הבנק הצהיר בגילוי נאות כי הרוכש מוכר לו אישית.

מנתוני השמאות לבנק עולה כי שטח הדירה נטו במדידה פיזית הינו 42 מ"ר ושטחה ברוטו 47 מ"ר.

לאחר ריכוז הנתונים ניתן לחשב ביתר דיוק את שוויו של כל מ"ר ולהתאימו לשווי מ"ר במתחם הנדון לדירות ששטחן הינו עד 40 מ"ר.

שווי הנכס:	1,200,000 ₪
שטח נטו לחישוב:	42 מ"ר
שווי מ"ר:	28,600 ₪
התאמה למיקום:	0.93 (כולל כיוון אוויר נוסף ובניין נמוך)
התאמה לזמן עסקה:	0.95
שווי מ"ר מותאם במתחם:	**25,270** ₪ (38,235 ₪ בשומת המבקשת)

עסקה ב' בשומת המבקשת:

ביום 30.04.2017, נמכרה דירת מגורים בשטח של 38 מ"ר בגוש 6180 חלקה 20 תמורת 1,370,828 ₪ המבטא שווי מ"ר בנוי בגבולות **36,074** ₪ למ"ר.

ניתוח עסקה:

מצאתי וזיהיתי את העסקה באמצעות אתר האינטרנט של רשות המסים ועל פי נסח רישום מיום 04.11.2018 שהופק מאתר האינטרנט של לשכת רישום מקרקעין.

עולה כי מדובר בתת חלקה 33, בקומפלקס מגורים ומסחר ברחוב ארנון 2, 4 ורחוב כנרת 3.

מאתר רשות המסים עולה כי התמורה המוצהרת הינה 1,350,000 ₪.

אני מניח שיש להוסיף כ-5 מ"ר לדירה לשטחים שלא מובאים ברישומי הבית המשותף ולאור כך שטח לחישוב הדירה הינו 43 מ"ר.

לאחר ריכוז הנתונים ניתן לחשב באופן מדויק יותר את שוויו של כל מ"ר ולהתאימו לשווי מ"ר במתחם הנדון לדירות ששטחן הינו עד 40 מ"ר.

שווי הנכס:	1,370,828 ₪ (למרות שהמחיר המוצהר הינו 1,350,000 ₪)
שטח נטו לחישוב:	43 מ"ר
שווי מ"ר:	31,880 ₪
התאמה למיקום:	0.95
התאמה לזמן עסקה:	0.95
שווי מ"ר מותאם במתחם:	**28,772** ₪ (36,074 ₪ בשומת המבקשת)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עסקה נוספת באותו בניין שבעסקה ב' - לא נכלל בשומת המבקשת:

ביום 20.07.2016, נמכרה דירת מגורים בשטח רשום 37 מ"ר בגוש 6180 חלקה 20 תמורת 1,120,000 ₪

ניתוח עסקה:

על פי נסח רישום מיום 04.11.2018 שהופק מאתר האינטרנט של לשכת רישום מקרקעין עולה כי מדובר בתת חלקה 21, קומפלקס מגורים ברחוב ארנון 2, 4 ורחוב כנרת 3.

מאתר רשות המסים עולה כי התמורה המוצהרת הינה 1,200,000 ₪.

אני מניח שיש להוסיף כ-5 מ"ר לדירה לשטחים שלא מובאים ברישומי הבית המשותף ולאור כך שטח לחישוב הדירה הינו 42 מ"ר.

לאחר ריכוז הנתונים ניתן לחשב באופן מדויק יותר את שוויו של כל מ"ר ולהתאימו לשווי מ"ר במתחם הנדון לדירות ששטחן הינו עד 40 מ"ר.

שווי הנכס:	1,200,000 ₪
שטח נטו לחישוב:	42 מ"ר
שווי מ"ר:	28,570 ₪
התאמה למיקום:	0.95
התאמה לזמן עסקה:	1
שווי מ"ר מותאם במתחם:	**27,143** ₪ (כאמור לא הובאה על ידי שמאי המבקשת).

עסקה ג' בשומת המבקשת:

ביום 03.07.2016, נמכרה דירת מגורים בשטח של 38 מ"ר בגוש 6180 חלקה 335 תמורת 1,600,000 ₪ המבטא שווי מ"ר בנוי בגבולות **42,105** ₪ למ"ר.

הערות לעסקה:

עסקה זו הינה במתחם שלנו ברחוב הררי 4 המובאת גם בטבלאות השווי של שמאי המבקשת בשומתו.

בהתאם לשומת המבקשת שטחה של הדירה הינו 122 מ"ר המשקף שווי של כ-13,000 ₪ למ"ר.

יצוין כי עסקה זו איננה רלוונטית לניתוח שווי למ"ר בדירות קטנות ועל כן היה נכון, לטעמי, להתעלם ממנה או להביאה כעסקת השוואה לדירות גדולות שמעל 100 מ"ר ואף יותר.

סיכום נתוני השווי מעסקאות שמאי המבקשת לדירות של עד 40 מ"ר:

ראשית, אני סבור כי שמאי המבקשת עשה נכון והיה מקום להציג את העסקאות הללו ולו מהסיבה שהן משקפות פוטנציאל כללי לתמ"א 38. אין לגבי הבניינים בהם ממוקמות הדירות הנמכרות (העסקאות) כל צפי קונקרטי לביצוע פרויקט תמ"א 38.

אני סבור שאת הניתוח צריכים לבצע לשטחים בנויים נטו (שטח "פלדלת").

התוצאה המתקבלת מניתוח המחירים בשומת המבקשת בדירות של עד 40 מ"ר הינו **36,700** ₪, שווי המושתת על העסקאות שהציג.

בהתאם לניתוח שערכתי לאותן עסקאות רק עם פרטים מדויקים יותר עולה כי שווי מ"ר בדירות עד 40 מ"ר הינו **27,000** ₪.

עוד יצוין, כי השווים השונים שהובאו במצב הקודם לדירות הוותיקות אינם עולים בקנה אחד עם ניתוח שווי למ"ר בדירות התמורה שהיזם יקבל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מ"ר לדירת תמורה בשטח פלדלת של 75.5 מ"ר כפי שציין שמאי המבקשת בעמוד 47 לשומתו בטבלת הפדיון הצפוי ליזם הינו 23,500 ₪.

לעומת זאת מהטבלה לשווי מ"ר בדירות הוותיקות בעמוד 40 עולה כי שווי מ"ר בדירות של עד 80 מ"ר הינו 28,500 ₪, כלומר שווי מ"ר בדירה ישנה (עם פוטנציאל) יקר בכ-21% משווי מ"ר בדירה חדשה מקבלן (כשהפוטנציאל מנוצל).

לאור כל האמור, אני מגיע למסקנות ולשווים אחרים משומת המבקשת ולדעתי לא ניתן להשליך מהשווים אליהם הגיע שמאי המבקשת על שווי הדירות במצב הקודם במתחם.

כאמור, שמאי המשיבה אמנם לא הביא עסקאות השוואה, אך התייחס לעסקאות שהובאו על ידי שמאי המבקשת. שמאי המשיבה ערך טבלת שוויים למ"ר בהתאם לשטחי דירות שונים בפרויקט כשהבסיס למחירים הינו ניתוח שווי מ"ר של הדירה ברחוב הררי 14 גו"ח 6180/333 ת"ח 3 בתיק הראשון.

בשולי הדברים, העיר שמאי המשיבה כי לא הובאה בחשבון על ידי החי"מ בתיק הראשון הפחתה בגין ציפיות לתכנית בהתאם לפסקי הדין השונים שגם צוטטו על ידי החי"מ כגון פס"ד מנור ופס"ד לוסטרניק, ויש לתת שווי נכון לדירות במצב הקודם בהתאם לכך. לעניין שווי במצב חדש טען כי השווי לקרקע לדירה ובטח לדירה גדולה של כ-123 מ"ר לא יכול להיות כ-600,000 ₪ אלא שווי גבוה יותר שמגיע עד לסך של 750,000 ₪.

למרות אמירתו זו של שמאי המשיבה, לא ראיתי שהביא בחשבון הפחתה בגין ציפיות לתכנית מאושרת והטבלה שהכין, כאמור, איננה משקפת את המחיר המופחת.

<u>עקרונות התחשיב בשומה</u>:

עליית שוויים של מקרקעין נקבעה בחוק באחד משלושה מקרים: אישור תכנית, מתן שימוש חורג או מתן הקלה.

במקרה דנן, העילה להשבחת המקרקעין הינה כמובן, אישור תכנית.

התכנית כוללת זכויות בניה מפורטות הניתנות למימוש בתנאים, כך שניתן לחשב את שווי המקרקעין בוודאות במצב החדש. גם את השווי במצב הקודם ניתן לחשב בהתאם לשטח בנוי ובהתאם לערכי שווי הנהוגים לדירות דומות ללא צפי לתכנית עתירת זכויות.

בדיקת כדאיות של יזם לאחר עריכת הסכם התקשרות בינו ובין בעלי זכויות הבעלות או במקרה דנן בעלי זכויות החכירה, <u>איננה יכולה להוות בסיס לשווי המקרקעין במצב החדש</u> וממנה לגזור השבחה בסופו של דבר.

יזם יכול לערוך הסכם "נדיב" עם בעלי זכויות במקרקעין וקבלת תמורה משמעותית בקבלת דירה בשטח נכבד או לערוך הסכם "מקפח" עם אותן בעלי זכויות ולהקצות להם תמורה קטנה יותר בשטח הדירות ולמעשה, יש בידו להשפיע באופן ישיר על רווחיותו מהפרויקט. לאור כך, לא ייתכן שחישוב היטל השבחה יישען על חוזה כזה או אחר.

לכאורה, יכולים בעלי הדירות להתאגד בעצמם ולמנות שמאי מטעמם, למכור ליזם שיבחרו את זכויותיהם ולקבל תמורה כספית בשווה ערך של 4 יחידות קרקע לדירות בבנייה רוויה במגדלים. השמאי מטעמם יערוך טבלת חלוקת כספים וכולם יצאו עם רווח נאה. במקרה שכזה, רוב בעלי הדירות יקבלו תמורה שבה יוכלו גם לרכוש דירות הדומות בגודלן לדירות שמציע כיום היזם ואף להישאר עם יתרה כספית.

יחד עם זאת, לא נעלם מעיניי לגמרי, כי בעת אישורה של התכנית, היה קיים הסכם בשלבי חתימה עם רוב דיירי הדירות במתחם.

שווי הקרקע נבחן או באמצעות עסקאות השוואה לקרקע ריקה ופנויה או בהתאם לחילוץ שווי הקרקע משווי דירות בנויות וככל הניתן, מדירות חדשות.

עלויות ההקמה ובכללם עלויות הבניה הרגילות והעלויות העקיפות יופחתו בשלב החילוץ.

אני סבור כי משווי הקרקע המתקבל יש לנכות בהתאמה עלויות שהינן חלק מהוראות התכנית ושאינן מחושבות בדרך כלל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גם בתכנית דנן, ישנן עלויות המחויבות מהוראות התכנית ויש להביאן בחשבון בעת אומדן שווי הקרקע.

בשומה זו בחנתי שוב את שווי הקרקע בהתאם לעסקאות באזור, גם כאלה שלא הופיעו בשומתי בתיק הראשון ולאחר כל ההפחתות המחויבות מהוראות התכנית והוצאות בגין דרישות מיוחדות שהציבה חב' עמידר לדירות שבבעלותה וכן הוצאות הריסה ופינוי, הגעתי לכלל דעה כי שווי הקרקע הממוצע ליחידת דיור הינו בסך ממוצע של 650,000 ₪. תחשיב שווי הקרקע יוצג בהמשך.

בשונה מהתיק הראשון נתבקשתי לשום את ההשבחה של רוב רובן של הדירות הקיימות במתחם, שהיזם הוא זה שלוקח על עצמו את תשלום ההשבחה.

מסיבה זו, יש מקום אולי לקצר את משך הדחיה שנקבתי בתיק הראשון. יחד עם זאת ועל מנת שלא לחרוג יתר על המידה מעקרונות התחשיב בתיק הראשון ולנוכח טענות שונות שהעלה שמאי המבקשת והיזם עצמו בעניין הקנייני אני רואה לנכון להשאיר את משך הדחיה ל-10 שנים, אך יחד עם זאת, איני רואה מקום להפחתה נוספת בגין סיכון להתכלות התכנית.

עוד בשונה מהתחשיב שערכתי בתיק הראשון, אני סבור שאת אותה דחיה שיש לבצע, יש להפעיל רק על המצב החדש ולא על ה"דלתא" שנוצרה בין שני המצבים. הסבר בהמשך.

את המצב הקודם בחנתי לכל דירה ודירה בהתאם לשטח המירבי שמקורו בהיתר בניה מקורי והיתרי בניה נוספים שאותרו בתיקי הבניין. לעניין זה נעזרתי גם ברישומי שטחי הארנונה שהעביר לעיוני שמאי המבקשת וכן ביצעתי בדיקה והתאמה מתשריט הבית המשותף לכל בניין ובניין ולמעשה כל הבניינים זהים בשטחם, כמו גם זהים בשטחי כל תתי החלקות לפי מספורם.

את שווי הדירות במצב הקודם בחנתי ככל האפשר מנתוני שוק הקרובים ביותר למתחם תוך הבחנה בין מחירי המכירה של הנכסים בהם יש צפי לפינוי/בינוי או תמ"א 38, דירות ללא צפי ודאי ודירות לאחר חתימת הסכם התקשרות עם יזם ולאחר קבלת "היתר בתנאים" לבניינים בהם ממוקמות אותן דירות.

לעניין השווי במצב הקודם, ישנה מחלוקת בין שמאי הצדדים לעקרונות ניתוח השווי. מחד, שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון שווי לדירות הישנות המשקף שווי ודאי לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבניין (ובהתאמה לעניין עלויות היזם, כי יש פטור להיטל השבחה), ומאידך, טענה של שמאי המשיבה כי יש לקחת בחשבון את שווי הדירות המתקבל מההשוואות בסביבה אך תוך מתן הפחתה לציפיות הנובעות מעצם אישורה של התכנית.

אני סבור כי השווי הרווח באזור לדירות ישנות בנויות ככלל משקף ציפיות כלליות לתמ"א 38. ניתן להבחין כי ככל שיש הסכם עם יזם ובטח ככל שכבר ניתן "היתר בתנאים" לאחר הגשת התכניות לאישור הוועדה המקומית, ערך הדירות עולה ואף בשיעורים גבוהים.

מאידך, יש להביא בחשבון תכנית מאושרת שיש בה זכויות מפליגות יחסית לחלק ניכר מבעלי הזכויות בדירות הקטנות יותר במתחם (למעלה מ-70% מהדירות הקיימות הינן בשטח של עד 40 מ"ר או קצת יותר).

מעט מאוד עסקאות מכר היו במתחם עצמו, ועסקאות רבות נערכו בסביבה, בעיקר בבניינים אשר יועדו לפרויקט תמ"א 38 חיזוק, או פינוי בינוי. לפיכך, שווי הדירות מגלם ציפיות כלליות לתמ"א 38.

שונה המצב בציפיות לתכנית פינוי/בינוי שיש בה כדי להציע תמורות לרוב דירות המתחם הקיימות באופן נדיב שעשוי להגיע ל-45 מ"ר ויותר.

בחיבור השיקולים נראה לי לנכון להביא בחשבון שווי למ"ר בנוי בהתאם לעסקאות רלוונטיות בסביבה המיידית למתחם הנדון ולנתחן תוך מתן דגש לשטח כל דירה ודירה מעסקאות ההשוואה וליישם את השווי המתקבל למ"ר בנוי בדירות הקיימות במתחם. השווי המתקבל משקף ציפיות כלליות לתמ"א 38 באזור.

כמו כן, לקחת בחשבון במידה מסוימת את הציפיות לתכנית חדשה שאיננה תמ"א 38, אך רק לדירות הקטנות ששם רמת הציפייה גבוהה ומשמעותית.

לאחר ניתוח נתוני שווי מ"ר בנוי במצב הקודם והכפלתו בשטח כל דירה ודירה, מצאתי כי ההשבחה לא קיימת בכל הדירות הבנויות במתחם אלא רק לדירות הקטנות. הסיבה לכך נעוצה בעובדה כי רוב דירות המגורים בפרויקט קטנות עד מאוד ושטחן המירבי אינו עולה על 37 מ"ר, במספר דירות מגיע השטח עד 42 מ"ר או 43 מ"ר. בהשוואה למצב החדש הדחוי, לאחר כל ההפחתות שדובר עליהן לעיל, עדיין קיימת השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לאותן דירות קטנות. חלק מהדירות כוללות שטח גדול יותר לאחר הרחבות בהיתר ולכן שוויין גבוה יותר במצבם הנוכחי במצב הקודם מהתמורה הדחויה, קרי, השווי במצב החדש.

כאן המקום להדגיש שוב את הנאמר לעיל, כי בשומה בתיק הקודם נבחנה הדלתא בין שני המצבים, כך שבאופן תחשיב זה כל ההשבחה למעשה דחויה ומתקבלת השבחה לכל הדירות, מה שלא נכון במצב הנדון.

ככל שנחשב את ההשבחה לדלתא בין שני המצבים (בדחיה), למעשה באופן מתמטי אנחנו דוחים הן את המצב הקיים הנתון, קרי את שווי הדירה הבנויה והן את המצב החדש. אני רואה את הדברים אחרת, ולא מוצא לנכון לדחות זכויות קיימות שנזקפות כבר היום לזכותו של בעל הזכויות בדירה.

אוסיף ואומר, כי ככל שאופן התחשיב היה נותר בהתאם לשומה בתיק הראשון, אזי בהתאם לשווי הדירות הקטנות במתחם (44 דירות) ולפי שווי למ"ר שלטעמי הוא הנכון יותר מערכי השווי שהובאו בשומות הצדדים, ההשבחה לדירה קטנה, הייתה יכולה להגיע לכדי 1.6 מיליון ₪ לפני דחיה והמכפלות ברורות.

לעניין שטחי הדירות ובמיוחד אלה הקטנות יותר במתחם - כאמור, בחנתי את תשריטי הבית המשותף ואת שטחי הדירות שנקבעו בתשריטים וברישום. לשטחים אלה הוספתי את שטחי המרפסות שלא הובאו בחשבון בשטח הרשום, וכל זה כבסיס. לצורך הביקורת בחנתי את רישומי הארנונה לכל דירה ודירה בפרויקט וכן בחנתי את היתרי הבניה שניתנו לחלק מהדירות. כך או כך, במצב הקודם הבאתי בחשבון את השטח המירבי שקבלתי בהשוואה לנתונים השונים.

עוד לעניין השווי המתקבל למ"ר בדירות הקטנות, הגעתי למסקנה כי השווי המתקבל בתחשיב לדירות הקטנות ביותר בפרויקט, קרי, דירות ששטחן בין 36 מ"ר ועד ל-42 מ"ר אמנם משקף צפי כללי לפרויקט תמ"א 38, אך הצפי שלהן לתמורה עתידית גדול יותר באופן משמעותי מהדירות הגדולות יותר (ששטחן מעל 60 מ"ר).

לאור כך בדירות אלו במצב הקודם אני רואה מקום להביא בחשבון הפחתה לשווין.

הדבר מומחש ביתר שאת ככל שמתבוננים ביחס התמורה לדירות אלה בהסכם הפינוי/בינוי.

<u>באשר לטענות נוספות שהועלו במסמכי הצדדים ובדיון</u>:

לטענות שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת טוען כנגד שמאי המשיבה כי לא התייחס להנחיות תקן 21 ולא לתמורה ליזם ולדיירים וכד'. אני לא מסכים עם טענתו זו של שמאי המבקשת, כבר הבעתי את דעתי בעניין זה והיא שהתקן הקבוע בתקינה השמאית מבקש לבחון כדאיות לפרויקט ולרווח ליזם ולבעלים.

אין בתקן זה הוראות כיצד לשום את היטל ההשבחה ואני סבור שבחינת היטל ההשבחה צריכה להיבחן במנותק מנסיבות ההתקשרות בין היזם לדיירים. הסכם אחד יניב תוצאה אחת והסכם אחר יניב תוצאה אחרת הן לבעלים, הן ליזם והן לרווחיות הפרויקט כולו.

אני מסכים עם טענת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון עלויות נוספות, אבל לא את אלה שנקט, אלא הוצאות שהם תוצאה ישירה של דרישות התכנית ושבלעדי הוראות אלה, יתכן והיזם כלל לא היה מבצע אותה. ככלל, יש להביא בחשבון הוצאות מתוקף הוראות תכנית ולא הוצאות חיצוניות לתכנית.

הוצאות נלוות בגין דרישות הפרויקט כגון הוצאות בניה לדירות הבעלים ולדירות התמורה, פינוי הדיירים, הוצאות חפירת מרתף, קושי בשיווק בגין מגורים מעל גני ילדים, הקצאת מקום חניה אחד לדירה ועוד, אינן הוצאות שיש להפחית מהתמורה הכוללת.

עלויות עודפות לחניות אורחים, פיתוח חניות בשטח השצ"פ, אולי אפילו במידה מסוימת, בניית חדרי תרבות לדיירים בשטח של 150 מ"ר לבניין, יש להביא בחשבון ולמצוא את שווי הקרקע לאחר הפחתות אלו.

טוען שמאי המבקשת שהתכנית מחייבת הקצאת 48 דירות קטנות ומעלה את החשש למשיכת אוכלוסייה פחות מבוססת שתשפיע על התמורה בכלל הכנסות הפרויקט.

טענה זו אולי נכונה למקרים אחרים אך לא בדיון כאן. ראשית, האוכלוסייה הקיימת במתחם כיום כנראה איננה מן המבוססות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

כך או כך, ישנן כ-44 דירות שגם לפי תנאי ההסכם של היזם עם הדיירים, ככל שיש להתייחס אליו, הרי תמורת דירותיהם יקבלו הדיירים הללו דירות בשטח של כ-85 מ"ר.

התכנית קובעת שטח לדירות קטנות שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד. לאור כך אני לא מוצא הבדל גדול בסוג הדירות הנדרשות ואלה שהובטחו לאותם דיירים.

לטענה של שמאי המבקשת שאין לייחס תמורה של 4 יח"ד לכל אחד מבעלי הדירות שכן הם אינם נהנים מתמורה זו. דעתי, כאמור שונה. יש לייחס את כלל הדירות שהינן זכויותיהם של כלל דירות המתחם, אך יש לבצע שווי קרקע משוקלל ממוצע לדירה מתוך 240 זכויות בקרקע לכלל המתחם.

לא ניתן לקבוע אילו קרקעות לדירות יינתנו לכל דירה ודירה במתחם שכן, התכנית קובעת כאמור, הקצאה של 48 דירות קטנות ו-192 דירות גדולות. יש לשום את שווי הקרקע של הדירות הקטנות ושווי הקרקע של הדירות הגדולות במכפלות הנכונות, לחבר את התוצאות ואז לחלק ב-240 חלקים (מספר הדירות המאושרות בתכנית). כל חלק יהווה את התמורה היחסית לכל דירה ודירה. עוד יש לציין, כי גם השטחים הרשומים של הדירות וחלקם היחסי ברכוש המשותף דומה. בכל בניין רשומות 9 דירות בשטח של 30 מ"ר - 31 מ"ר ודירה אחת בשטח של 36.44 מ"ר. לכן החלוקה הנכונה היא כפי האמור לעיל.

אני מסכים חלקית עם קביעתו של שמאי המבקשת כי "בעלי הזכויות לא יכולים לקדם פרויקט כזה לבדם, ללא יזם, ולכן אין לייחס להם קבלת תמורה של 4 יח"ד".

ככל הנראה, אכן בעלי הזכויות לא יוכלו להרים פרויקט כזה לבדם. הם יצטרכו להמתין בסבלנות עד שיגיע יזם והם יציעו לו את הזכויות שהתכנית מקנה להם. רק בזכויות אלה הם יוכלו "לסחור" ולקבל תמורה כספית או אחרת כפי שמציע היזם בדיון כאן.

כמו כן, אני מסכים לקביעה ש"רווח היזם בפרויקט מסתכם ברווח יזמי ולא ניתן לגבות היטל השבחה בגין הרווח היזמי".

באשר לדו"ח כדאיות כלכלית שחישב שמאי המבקשת, בחנתי את תחשיב ההוצאות ויש לי הסתייגויות לגבי חלק מהנתונים שהוצגו. למרות שכאמור, אין להתחשב בתחשיבי כדאיות של יזם, אני רואה מקום בכל זאת להתייחס לתחשיב שהוצג ולהתאימו לעלויות שונות במספר מרכיבים בהתאם לבדיקות שערכתי.

דו"ח 0 מעודכן לפי נתונים שונים במספר מרכיבים יוצג בהמשך.

פטור בגין ממ"ד:

סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק קובע: "לא תחול חובת תשלום היטל השבחה שהיא אחת מאלה:... (9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951". תקנה 197א לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבנית מקלטים), תש"ן-1990 קובעת את השטח המינימלי למרחב המוגן הדירתי.

הצדדים לא חולקים על העובדה שיש לערוך תחשיב לפטור מתשלום היטל השבחה בגין ממ"דים כל עוד המדובר במימוש הזכויות בדרך של בניה בפועל.

כאמור, כל צד הציג את אופן עריכת תחשיב ההשבחה ללא ממ"ד וזאת בנוסף להצגת התחשיב הרגיל להשבחה הכוללת את כלל שטחי הבניה ובכלל זה הממ"ד.

למרות המחלוקת העקרונית הקיימת בין שמאי הצדדים לגישות התחשיב להשבחה בהתחשב בפטור לשטחי הממ"ד, אף אחד מהם לא הסביר את עמדתו כגישה הנכונה מחד ומאידך גם לא הסבירו הצדדים מדוע שיטתו של הצד האחר איננה הנכונה.

בחנתי את עקרונות עריכת התחשיבים של הצדדים לעניין הפטור ומצאתי שגישת עריכת התחשיב שביצעו שמאי המבקשת היא הנכונה.

לאחרונה אף שיטה זו נקבעה כנכונה בפס"ד מנחה בבית המשפט המחוזי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מדובר בפס"ד של בית המשפט המחוזי בתל-אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, שניתן ביום 29.04.2018[2]:

"58.המערערת טוענת כי החוק מעניק פטור מלא מתשלום היטל השבחה בגין בניית מרחב מוגן. הדרך ליישום הפטור, לטענת המערערת, היא לנכות את שטחי הבניה בגין הממ"דים משטחי הבניה המותרים במצב החדש. כתוצאה מכך שטחי הממ"דים אינם נספרים כלל לצורך קביעת היטל ההשבחה וכך מיושמת הוראת הפטור כנדרש בחוק. המערערת טוענת כי זוהי הדרך המקובלת והשגרתית בשומות מכריעות.

59.השמאי המכריע לא פעל בדרך זו ונקט שיטה אחרת. הוא בחן, לגבי כל שטח מגרש במתחם, מהי ההשבחה בהתאם לפער בין המצב החדש לישן. לאחר מכן בחן מהו שטח הממ"דים בכל מגרש ואז הפחית מסכום ההשבחה לכל מגרש את השטח היחסי, באחוזים, הנדרש לבניית הממ"דים באותו המגרש. שיטת חישוב זה אינה מעניקה פטור מלא לגבי כל שטח הממ"דים, כערך מוחלט, אלא מנסה להפחית את החלק היחסי של הממ"דים מההשבחה, על בסיס ההנחה שגם במצב הקודם היו במקרקעין זכויות לממ"דים. כך קבע השמאי, בהציגו את שיטת החישוב בה נקט לצורך יישום הפטור לבניית ממ"דים:

"שמאי הצדדים לא התייחסו בטיעוניהם באופן כמותי (באמצעות תחשיב) לסוגית הפטור לממ"דים. במגרש 100 מומשו זכויות תכנית הר/2073/א/מח בבניה ולכן, יחושב הפטור לפי החלק היחסי של שטח הממ"דים לפי התקנות מוכפל במספר הדירות 337.5 מ"ר מתוך סך יחידות התועלת ("אקוויוולנטים") שחושבו למגרש בשלמותו. שיעור הפטור יוכפל בגובה ההשבחה (ולא בשווי במצב החדש) מאחר שבמצב הקודם הקרקע היא בלתי מתוכננת, ששוויה ספקולטיבי ונגזר משווי מגרשים מופשרים שכוללים גם זכויות לממ"ד".

60.ועדת הערר דחתה את הערר לגבי קביעת השמאי גם בנושא זה.....

63.בחנתי את טענות הצדדים ואת קביעת השמאי המכריע ואני סבורה שיש ממש בטענות המערערת בעניין זה. משמעותה של הוראת הפטור בתוספת השלישית היא כי שטחי הממ"דים לא יחויבו כלל בהיטל השבחה ויש להוציא שטחים אלו מתחשיב היטל ההשבחה, באופן מלא. הטעם לכך הוא כי עליית שווי המקרקעין עקב תוספת אחוזי הבניה לצורך בניית ממ"דים אינה נובעת משינוי התכנית ואינה קשורה בקשר סיבתי אליה. עלייה זו נובעת מהוראות הדין, ומתכלית החקיקה לעודד ולתמרץ הקמת מרחבים מוגנים בדירות מגורים (ראה נמדר, 314-315, ומכאן גם ההלכה כי הפטור יינתן רק בעת בניית ממ"דים בפועל ולא בעת מימוש בדרך של מכר, ראה: ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים (13.3.12)). לפיכך, יש לנטרל באופן מלא, ולא יחסי, את שטחי הממ"דים מחישוב היטל ההשבחה. מקובלת עלי, אם כן, טענת המערערת כי יש להפחית את השטח המוחלט, במ"ר, הנדרש לבניית הממ"דים, מהשטח הנלקח בחשבון להערכת שווי המצב החדש (ההדגשה אינה במקור ב.ק.).

64.עם זאת, יש ממש בהנחת השמאי שיש לבחון גם את המצב הקודם בהקשר זה. נטרול שטחי הממ"דים צריך להתבצע הן לגבי המצב החדש והן לגבי המצב הקודם, ככל שקיימים שטחים כאלו גם במצב הקודם. השמאי המכריע ציין כי "במצב הקודם הקרקע היא בלתי מתוכננת, ששוויה ספקולטיבי ונגזר משווי מגרשים מופשרים שכוללים גם זכויות

[2] עמ"נ 32868-12-16 אחים עופר הנדסה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לממ"ד". שמאי הצדדים כלל לא התייחסו במסגרת הדיון בפני השמאי המכריע לשאלת הזכויות לבניית ממ"דים במצב הקודם ולרלוונטיות של זכויות אלו, ככל שקיימות, לא טענו טענותיהם ולא הציגו תחשיבים. המערערת טוענת כי בעת קביעת השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את כלל שטחי הבניה, לרבות שטחי הממ"דים, אשר בעת מכר אינם זוכים לפטור, כיון שהפטור בגין שטחי הממ"דים מוענק רק במקרה של בניה ולא במקרה של מכר. השמאי לא נתן דעתו לטענה זו. ועדת הערר אף היא לא התייחסה לשאלה לגופה וסברה, כפי שטוענת המשיבה, כי מדובר בשאלה שמאית גרידא בלבד. איני סבורה כך. אין מדובר בתחשיב ובאמדן שמאי בלבד אלא בקביעת שיטת החישוב ובישום נכון של הוראת הפטור שבדין. על השמאי היה לקבוע מהו שטח הממ"דים הרלוונטי, אם בכלל, במצב הקודם, בשים לב לטענות הצדדים, וככל שקיים שטח כזה להפחיתו במסגרת קביעת שווי המצב הקודם. במקביל, עליו להפחית מלוא שטחי הממ"דים בעת קביעת שווי המצב החדש. שיטה זו היא התואמת את הוראות החוק והיא זו שתגשים את הרציונל של מתן פטור מוחלט מהיטל השבחה לשטחי ממ"דים, באמצעות נטרול מלא של שטחים אלו, במצב הקודם ובמצב החדש.

65. בנסיבות אלו, בהן טענות הצדדים בנושא זה כלל לא נשמעו בפני השמאי והוא לא דן בהן, וכאשר עולה חשש שהמערערת חויבה בגין חלק משטחי הממ"דים בניגוד להוראות הדין, אני סבורה שיש להחזיר הדיון בנקודה זו בלבד לשמאי המכריע אשר יערוך שומה מתוקנת, בשים לב להערות בפסק דין זה, לאחר שישמע טענות הצדדים ויקבל תחשיבים מטעמם. על השמאי המכריע להעריך את שווי המקרקעין תוך הפחתת שטחי הממ"דים במ"ר הן במצב הקודם (ככל שיקבע שאכן יש לבצע הפחתה כזו), והן במצב החדש."

לאור האמור, בתחשיב היטל ההשבחה במצב החדש יובא בחשבון רק החלק היחסי של שווי הקרקע לאחר נטרול החלק היחסי של הממ"ד, בהתאם לאופן התחשיב שביצעו שמאי המבקשת.

<u>נתוני שווי וניתוחן:</u>

מס"ד	רחוב	מס'	גוש	חלקה	קומה	שטח נטו	שטח ברוטו	מועד עסקה	מחיר עסקה	הערות	שווי למ"ר ברוטו	התאמה לזמן	שווי מ"ר מתואם
1	הררי	2	6180	339/1	קרקע	0	101	05.07.16	₪ 1,810,000	אין עסקה ברקע	₪ 17,921	1	₪ 17,921
2	הררי	3	6180	341/18	רביעית	62.72	68.22	26.02.14	₪ 1,200,000	עסקת תמ"א 38/1 ברקע	₪ 17,590	1.2	₪ 21,108
3	הררי	3	6180	341	רביעית	63	68.5	07.06.15	₪ 1,240,000	עסקת תמ"א 38/1 ברקע	₪ 18,102	1.1	₪ 19,912
4	הררי	3	6180	341	רביעית	64	69.5	08.07.15	₪ 1,395,000	עסקת תמ"א 38/1 ברקע	₪ 20,072	1.1	₪ 22,079
5	הררי	3	6180	341	רביעת	64	69.5	29.07.15	₪ 1,000,000	עסקת תמ"א 38/1 ברקע	₪ 14,388	1.1	₪ 15,827
6	הררי	3	6180	341/13	רביעית	62.72	68.22	07.01.16	₪ 1,452,000	עסקת תמ"א 38/1 ברקע	₪ 21,284	1	₪ 21,284
7	הררי	5	6180	341	שלישית	63.6	69.1	18.07.16	₪ 1,510,000	עסקת תמ"א 38/1 ברקע	₪ 21,852	1	₪ 21,852
8	הררי	5	6180	341	רביעית	63.6	69.1	25.03.15	₪ 1,225,000	עסקת תמ"א 38/1 ברקע	₪ 17,728	1.1	₪ 19,501
9	הררי	5	6180	341	קרקע	63.6	69.1	18.12.14	₪ 1,300,000	עסקת תמ"א 38/1 ברקע	₪ 18,813	1.15	₪ 21,635
10	הררי	5	6180	341	רביעית	63.6	69.1	25.03.15	₪ 1,225,000	עסקת תמ"א 38/1 ברקע	₪ 17,728	1.1	₪ 19,501
11	הררי	5	6180	341	קרקע	63.6	69.1	18.12.14	₪ 1,300,000	עסקת תמ"א 38/1 ברקע	₪ 18,813	1.15	₪ 21,635
12	הררי	4	6180	338/2	קרקע		88	03.04.16	₪ 1,650,000	עסקת פינוי בינוי ברקע	₪ 18,750	1	₪ 18,750
13	הררי	6	6180	337/1	קרקע	36.44	41.94	03.06.15	₪ 1,049,999	עסקת פינוי בינוי ברקע	₪ 25,036	1.1	₪ 27,539
14	הררי	8	6180	336/1	קרקע	36.44	41.94	18.02.17	₪ 800,000	עסקת פינוי בינוי ברקע	₪ 19,075	1	₪ 19,075
15	הררי	10	6180	335/2	קרקע	30.76	119	03.07.16	₪ 1,600,000	עסקת פינוי בינוי ברקע	₪ 13,445	1	₪ 13,445
16	הררי	20	6180	331/14	שניה	50.16	55.66	10.05.15	₪ 1,090,000	אין עסקה ברקע	₪ 19,583	1.1	₪ 21,542

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שטח דירה ממוצע	ממוצע שווי מ"ר מתואם	מקור לחישוב	הערות
42	₪ 26,270	עסקה 13	עסקה 14 חריגה - נלקח ממוצע משוקלל 0.85 ל-13, 0.15 ל-14
56	₪ 21,542	עסקה 16	לא ידוע על פרויקט מתוכנן
69	20434	עסקאות 2 עד 11	נמכרו אחרי קבלת היתר בתנאים
88	₪ 18,750	עסקה 12	דירה במתחם נשוא השומה
101	₪ 17,921	עסקה 1	בניין שהוחרג הפרויקט נשוא השומה
119	₪ 13,445	עסקה 15	עסקה חריגה - יש להעלות ב-10%

קביעת שווי מ"ר משקף תמ"א / פינוי בינוי

שטח דירה במ"ר	שווי מ"ר בנוי	שווי משקף ציפיות לתכנית
120	₪ 15,000	₪ 15,000
110	₪ 17,000	₪ 17,000
100	₪ 18,000	₪ 18,000
90	₪ 20,000	₪ 20,000
80	₪ 21,000	₪ 21,000
70	₪ 22,000	₪ 22,000
60	₪ 24,000	₪ 23,500
50	₪ 26,000	₪ 25,000
40	₪ 28,000	₪ 27,000

להלן סיכום שווי **מצב קודם** לדירות הפרויקט:

רחוב	גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	מרפס' סגורות במ"ר	שטח דירה ברוטו במ"ר	שטח רשום בארנונה במ"ר	שטח ברוטו+שטח בהיתר במ"ר	שווי קיים
הררי 14	6180	333	1	א	36.44	5.5	41.94	82	82	₪ 1,700,000
			2	א	30.76	5.5	36.26	61	67	₪ 1,500,000
			3	ב	30	5.5	35.5	68	78	₪ 1,650,000
			4	ב	31	5.5	36.5	64	75	₪ 1,600,000
			5	ב	31	5.5	36.5	32	37	₪ 1,000,000
			6	ב	30	5.5	35.5	63	78	₪ 1,650,000
			7	ג	30	5.5	35.5	31	36	₪ 1,000,000
			8	ג	31	5.5	36.5	32	37	₪ 1,000,000
			9	ג	31	5.5	36.5	34	37	₪ 1,000,000
			10	ג	30	5.5	35.5	31	36	₪ 1,000,000

רחוב	גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	מרפס' סגורות במ"ר	שטח דירה ברוטו במ"ר	שטח רשום בארנונה במ"ר	שטח ברוטו+שטח בהיתר במ"ר	שווי קיים
הררי 12	6180	334	1	א	36.44	5.5	41.94	38	42	₪ 1,135,000
			2	א	30.76	5.5	36.26	63	72	₪ 1,570,000
			3	ב	30	5.5	35.5	33	36	₪ 1,000,000
			4	ב	31	5.5	36.5	32	37	₪ 1,000,000
			5	ב	31	5.5	36.5	32	37	₪ 1,000,000
			6	ב	30	5.5	35.5	30	36	₪ 1,000,000
			7	ג	30	5.5	35.5	30	36	₪ 1,000,000
			8	ג	31	5.5	36.5	31	37	₪ 1,000,000
			9	ג	31	5.5	36.5	32	37	₪ 1,000,000
			10	ג	30	5.5	35.5	30	36	₪ 1,000,000

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

רחוב	גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	מרפס' סגורות במ"ר	שטח דירה ברוטו במ"ר	שטח רשום בארנונה במ"ר	שטח ברוטו+שטח בהיתר במ"ר	שווי קיים
הררי 10	6180	335	1	א	36.44	5.5	41.94	32	42	1,135,000 ₪
			2	א	30.76	5.5	36.26	106	119	1,800,000 ₪
			3	ב	30	5.5	35.5	31	36	1,000,000 ₪
			4	ב	31	5.5	36.5	32	37	1,000,000 ₪
			5	ב	31	5.5	36.5	31	37	1,000,000 ₪
			6	ב	30	5.5	35.5	31	36	1,000,000 ₪
			7	ג	30	5.5	35.5	31	36	1,000,000 ₪
			8	ג	31	5.5	36.5	35	37	1,000,000 ₪
			9	ג	31	5.5	36.5	32	37	1,000,000 ₪
			10	ג	30	5.5	35.5	128.58	168	2,140,000 ₪

רחוב	גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	מרפס' סגורות במ"ר	שטח דירה ברוטו במ"ר	שטח רשום בארנונה במ"ר	שטח ברוטו+שטח בהיתר במ"ר	שווי קיים
הררי 8	6180	336	1	א	36.44	5.5	41.94	42	43	1,135,000 ₪
			2	א	30.76	5.5	36.26	30	36	1,000,000 ₪
			3	ב	30	5.5	35.5	69	75	1,600,000 ₪
			4	ב	31	5.5	36.5	32	37	1,000,000 ₪
			5	ב	31	5.5	36.5	36	37	1,000,000 ₪
			6	ב	30	5.5	35.5	34	36	1,000,000 ₪
			7	ג	30	5.5	35.5	31	36	1,000,000 ₪
			8	ג	31	5.5	36.5	32	37	1,000,000 ₪
			9	ג	31	5.5	36.5	32	37	1,000,000 ₪
			10	ג	30	5.5	35.5	31	36	1,000,000 ₪

רחוב	גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	מרפס' סגורות במ"ר	שטח דירה ברוטו במ"ר	שטח רשום בארנונה במ"ר	שטח ברוטו+שטח בהיתר במ"ר	שווי קיים
הררי 6	6180	337	1	א	36.44	5.5	41.94	41	42	1,135,000 ₪
			2	א	30.76	5.5	36.26	37	36	1,000,000 ₪
			3	ב	30	5.5	35.5	30	36	1,000,000 ₪
			4	ב	31	5.5	36.5	31	37	1,000,000 ₪
			5	ב	31	5.5	36.5	90	83	1,700,000 ₪
			6	ב	30	5.5	35.5	32	36	1,000,000 ₪
			7	ג	30	5.5	35.5	31	36	1,000,000 ₪
			8	ג	31	5.5	36.5	103	109	1,850,000 ₪
			9	ג	31	5.5	36.5	108	131	2,000,000 ₪
			10	ג	30	5.5	35.5	31	36	1,000,000 ₪

רחוב	גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	מרפס' סגורות במ"ר	שטח דירה ברוטו במ"ר	שטח רשום בארנונה במ"ר	שטח ברוטו+שטח בהיתר במ"ר	שווי קיים
הררי 4	6180	338	1	א	36.44	5.5	41.94	107	109	1,850,000 ₪
			2	א	30.76	5.5	36.26	88	75	1,600,000 ₪
			3	ב	30	5.5	35.5	63	36	1,000,000 ₪
			4	ב	31	5.5	36.5	89	88	1,800,000 ₪
			5	ב	31	5.5	36.5	35	37	1,000,000 ₪
			6	ב	30	5.5	35.5	34	36	1,000,000 ₪
			7	ג	30	5.5	35.5	93	100	1,800,000 ₪
			8	ג	31	5.5	36.5	35	37	1,000,000 ₪
			9	ג	31	5.5	36.5	32	37	1,000,000 ₪
			10	ג	30	5.5	35.5	31	36	1,000,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

להלן חישוב שווי **מצב חדש** (חילוץ שווי קרקע לדירה בפרויקט):

עסקאות השוואה מפרויקטים חדשים סמוכים:

מס"ד	רחוב	מס'	גוש	חלקה	קומה	שטח נטו	שטח ברוטו	מועד עסקה	מחיר עסקה	הערות	שווי מ"ר ברוטו	התאמה לזמן	שווי מ"ר מתואם
1	הררי	7		344	חמישית		110	11.12.17	₪ 2,240,000	דירות קבלן	₪ 20,364	0.95	₪ 19,345
2	הררי	7		344	שישית		90	16.11.17	₪ 1,910,000	דירות קבלן	₪ 21,222	0.95	₪ 20,161
3	הררי	7		344	שישית		70	25.08.17	₪ 1,730,000	דירות קבלן	₪ 24,714	0.95	₪ 23,479
4	הררי	7		344			70	23.07.17	₪ 1,670,000	דירות קבלן	₪ 23,857	0.95	₪ 22,664
5	הררי	7		344			70	11.07.17	₪ 1,650,000	דירות קבלן	₪ 23,571	0.95	₪ 22,393
6	הררי	7		344			70	26.11.17	₪ 1,700,000	דירות קבלן	₪ 24,286	0.95	₪ 23,071
7	הררי	3		341	רביעית		63	23.07.17	₪ 1,480,000	דירות קבלן	₪ 23,492	0.95	₪ 22,317
8	הררי	3		341	שישית		70	23.07.17	₪ 1,670,000	דירות קבלן	₪ 23,857	0.95	₪ 22,664
9	הררי	3		341	חמישית		70	11.07.17	₪ 1,650,000	דירות קבלן	₪ 23,571	0.95	₪ 22,393
10	החולה	8		531	שלישית		87	11.10.15	₪ 1,852,000	דירות קבלן	₪ 21,287	1.1	₪ 23,416
11	החולה	8		531	ראשונה		86	30.09.15	₪ 1,740,000	דירות קבלן	₪ 20,233	1.1	₪ 22,256
12	החולה	10		516	שלישית		87	17.11.15	₪ 1,852,000	דירות קבלן	₪ 21,287	1.1	₪ 23,416
13	החולה	8		531			87	19.03.15	₪ 1,715,000	דירות קבלן	₪ 19,713	1.1	₪ 21,684
14	החולה	10		516			86	07.10.14	₪ 1,641,000	דירות קבלן	₪ 19,081	1.15	₪ 21,944
15	החולה	8		531			90	05.12.17	₪ 1,990,000	דירות קבלן	₪ 22,111	0.95	₪ 21,006
16	החולה	8		531	שניה		90	03.12.17	₪ 1,980,000	דירות קבלן	₪ 22,000	0.95	₪ 20,900
17	החולה	8		531	שניה		90	03.12.17	₪ 1,990,000	דירות קבלן	₪ 22,111	0.95	₪ 21,006
18	החולה	8		531			115	01.03.17	₪ 2,490,000	דירות קבלן	₪ 21,652	0.95	₪ 20,570
19	החולה	8		531			113	28.12.16	₪ 2,380,000	דירות קבלן	₪ 21,062	1	₪ 21,062
20	החולה	8		531			113	28.11.16	₪ 2,430,000	דירות קבלן	₪ 21,504	1	₪ 21,504
21	החולה	8		531			116	03.02.15	₪ 2,374,000	דירות קבלן	₪ 20,466	1.1	₪ 22,512

ממוצע שווי מ״ר בנוי:

שווי ממוצע לדירות 115 מ"ר	₪ 21,412
שווי ממוצע לדירות 85 מ"ר	₪ 21,953
שווי ממוצע לדירות 70 מ"ר	₪ 22,504

תחשיב שווי קרקע במתחם:

נתוני בסיס:	
עלות הקמה למ"ר פלדלת	₪ 6,000
עלות הקמה לשטחי שירות עיליים כולל מרפסות	₪ 6,000
העמסת ש"ש על כל דירה במ"ר	30
עלות הקמת מקום חניה במגבלות במגרש	₪ 140,000
שיעור מע"מ	1.17
שיעור רווח יזמי מקובל	1.18

חישוב שווי קרקע לדירת 75 מ"ר:	
שווי למ"ר בנוי פלדלת	₪ 22,500
שווי דירה ממוצעת	₪ 1,687,500
בהפחתת מע"מ	₪ 1,442,308
בהפחתת רווח יזמי	₪ 1,222,295
עלות הקמה "פלדלת" (כולל בניה, תכנון, יועצים ואגרות)	₪ 450,000
עלות הקמת ש"ש לדירה	₪ 180,000
עלות חניה	₪ 140,000
יתרה לקרקע	₪ 452,295

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חישוב שווי קרקע לדירת 115 מ"ר:	
שווי למ"ר בנוי פלדלת	₪ 21,000
שווי דירה ממוצעת	₪ 2,415,000
בהפחתת מע"מ	₪ 2,064,103
בהפחתת רווח יזמי	₪ 1,749,239
עלות הקמה "פלדלת" (כולל בניה, תכנון, יועצים ואגרות)	₪ 690,000
עלות הקמת ש"ש לדירה	₪ 180,000
עלות חניה	₪ 140,000
יתרה לקרקע	₪ 739,239

סיכום שווי קרקע ליח"ד:

סה"כ דירות בשטח של 75 מ"ר נדרשות	48
שווי קרקע לדירות קטנות	₪ 21,710,143
סה"כ דירות בשטח של 115 מ"ר נדרשות	192
שווי קרקע לדירות גדולות	₪ 141,933,977
סה"כ שווי הקרקע במתחם (גולמי)	₪ 163,644,120
הפחתות בגין אילוצי התכנית כולל פינוי והריסה	₪ 8,000,000
יתרה לקרקע	₪ 155,644,120
סה"כ דירות מאושרות בפרויקט	240
שווי קרקע ממוצע לדירה בפרויקט בהתאם להוראות התכנית	**₪ 648,517**

<u>להלן סיכום שווי המצב החדש במתחם[3]:</u>

שטח דירה ממוצעת במ"ר	107
שטח ממ"ד במ"ר	12.5
יתרת שטח דירה ללא ממ"ד במ"ר	94.5
שטח יחסי של דירה ללא ממ"ד	0.883
שווי קרקע ממוצע לפרויקט במעוגל	₪ 650,000
שווי קרקע ללא ממ"ד	₪ 574,000
שווי תמורה לדירה עם ממ"ד	₪ 2,600,000
שווי תמורה לדירה ללא ממ"ד	₪ 2,296,000
שווי תמורה לדירה דחויה ב-10 שנים	₪ 1,450,800
שווי תמורה לדירה ללא ממ"ד דחויה ל-10 שנים	₪ 1,281,168

[3] שווי מצב חדש לדירה הינו שווי קרקע לדירה ממוצעת 650,000 ₪, בדחיה ל-10 שנים * זכויות ל-4 דירות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>חישוב ההשבחה לכל אחת מיח"ד במתחם:</u>

רחוב	חלקה	תת חלקה	שווי קודם	שווי חדש	ההשבחה כולל ממ"ד	שווי ללא ממ"ד	ההשבחה ללא ממ"ד
הררי 14	333	1	₪1,700,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		2	₪1,500,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		3	ההשבחה חושבה בתיק הראשון				
		4	₪1,600,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		5	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		6	₪1,650,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		7	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		8	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		9	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		10	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168

רחוב	חלקה	תת חלקה	שווי קודם	שווי חדש	ההשבחה כולל ממ"ד	שווי ללא ממ"ד	ההשבחה ללא ממ"ד
הררי 12	334	1	₪1,135,000	₪1,450,800	₪315,800	₪1,281,168	₪146,168
		2	₪1,570,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		3	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		4	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		5	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		6	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		7	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		8	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		9	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		10	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168

רחוב	חלקה	תת חלקה	שווי קודם	שווי חדש	ההשבחה כולל ממ"ד	שווי ללא ממ"ד	ההשבחה ללא ממ"ד
הררי 10	335	1	₪1,135,000	₪1,450,800	₪315,800	₪1,281,168	₪146,168
		2	₪1,800,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		3	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		4	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		5	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		6	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		7	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		8	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		9	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		10	₪2,140,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

רחוב	חלקה	תת חלקה	שווי קודם	שווי חדש	ההשבחה כולל ממ"ד	שווי ללא ממ"ד	ההשבחה ללא ממ"ד
הררי 8	336	1	₪1,135,000	₪1,450,800	₪315,800	₪1,281,168	₪146,168
		2	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		3	₪1,600,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		4	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		5	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		6	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		7	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		8	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		9	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		10	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168

רחוב	חלקה	תת חלקה	שווי קודם	שווי חדש	ההשבחה כולל ממ"ד	שווי ללא ממ"ד	ההשבחה ללא ממ"ד
הררי 6	337	1	₪1,135,000	₪1,450,800	₪315,800	₪1,281,168	₪146,168
		2	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		3	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		4	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		5	₪1,700,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		6	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		7	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		8	₪1,850,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		9	₪2,000,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		10	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168

רחוב	חלקה	תת חלקה	שווי קודם	שווי חדש	ההשבחה כולל ממ"ד	שווי ללא ממ"ד	ההשבחה ללא ממ"ד
הררי 4	338	1	₪1,850,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		2	₪1,600,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		3	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		4	₪1,800,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		5	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		6	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		7	₪1,800,000	₪1,450,800	₪0	₪1,281,168	₪0
		8	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		9	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168
		10	₪1,000,000	₪1,450,800	₪450,800	₪1,281,168	₪281,168

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>סיכום ההשבחה:</u>

סה"כ ההשבחה במכר לדירות שבהן קיימת השבחה, במעוגל: ₪ 19,295,000

ההשבחה בפטור בגין ממ"ד בהיתר בניה לדירות המושבחות, במעוגל: ₪ 11,830,000

עתה נוכל לבחון גם את הדו"ח הכלכלי (דו"ח 0) שהציגו שמאי המבקשת:

סך התמורות לבעלי הדירות - 60 יח"ד					
עלויות בניה ישירה - דירות הבעלים					
הסעיף	כמות	יח' מידה	עלות ליח'		סה"כ
הוצאות הריסה ופינוי	3752	יח'	₪ 250	₪	938,000
שטח עיקרי (פלדלת) - **ראה הערה מס' 1**	5715	מ"ר	**₪ 4,500**	₪	25,717,500
שטחי שירות משותפים עיליים	1680	מ"ר	**₪ 4,500**	₪	7,560,000
מרפסות פתוחות	720	מ"ר	₪ 1,600	₪	1,152,000
שטחי חניה - **ראה הערה מס' 2**	3250	מ"ר	**₪ 2,700**	₪	8,775,000
סה"כ עלות בניה ישירה				**₪**	**44,142,500**
עלויות עקיפות - דירות בעלים					
אגרות בניה והיטלי פיתוח (תוספת לכל דיר	7613	מ"ר	**₪ 350**	₪	2,664,550
חיבור חשמל מגורים - **ראה הערה מס' 4**	60	יח"ד	**₪ 3,000**	₪	180,000
תכנון ויועצים	60	יח"ד	₪ 20,000	₪	1,200,000
תקורה, ניהול הנדסי וכלליות	3%	מעלות בניה ישירה		₪	1,324,275
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה		₪	2,207,125
משפטיות - ארגון דיירים	60	יח"ד	₪ 20,000	₪	1,200,000
שכ"ד - דירה חליפית - 36 חודשים	60	יח"ד	₪ 180,000	₪	10,800,000
הוצאות העברה הלוך ושוב	60	יח"ד	₪ 5,000	₪	300,000
פרצלציה	60	יח"ד	₪ 1,000	₪	60,000
סה"כ עלויות עקיפות - דירות מפונים				**₪**	**19,935,950**
סה"כ עלויות - דירות בעלים					
סך עלות הקמת דירות הבעלים, ללא מס רכישה והוצאות מימון				₪	64,078,450
מס רכישה ליזם 6% מסך התמורות לבעלים			6%	₪	3,844,707
סך עלות הקמת דירות הבעלים כולל מס רכישה, לפני הוצאות מימון				₪	67,923,157
מימון וערבויות 8% בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפרויקט				₪	4,075,389
סה"כ עלויות הקמה - דירות בעלים ללא היטל השבחה				**₪**	**72,000,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עלות כוללת בניה דירת יזם - 180 יח"ד					
עלות בניה ישירה - דירת יזם ממוצעת					
הסעיף	כמות	יחד מידה	עלות ליח'		סה"כ
שטח עיקרי	20415	מ"ר	**4,500**	₪	91,867,500 ₪
שטח שירות עילי משותף	5040	מ"ר	**4,500**	₪	22,680,000 ₪
מרפסת שמש פתוחה	2160	מ"ר	1,600	₪	3,456,000 ₪
מרפסות גג	720	מ"ר	1,150	₪	828,000 ₪
מרתף חניות	12900	מ"ר	**2,700**	₪	34,830,000 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה					**153,661,500** ₪
עלויות עקיפות - דירת יזם טיפוסית					
אגרות בניה והיטלי פיתוח	41235	מ"ר	**350**	₪	14,432,250 ₪
חיבור חשמל מגורים	180	יח"ד	**3,000**	₪	540,000 ₪
תכנון ויועצים	180	יח"ד	20,000	₪	3,600,000 ₪
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה			7,683,075 ₪
תקורה, ניהול הנדסי וכלליות	3%	מעלות בניה ישירה			4,609,845 ₪
שיווק ופרסום	2.50%	מהפדיון בניכוי מע"מ			9048141
משפטיות	2%	מהפדיון בניכוי מע"מ			7238513
פרצלציה	180	יח"ד	1,000	₪	180,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות - דירות יזם					**47,331,824** ₪
סך עלות הקמת דירות יזם לפני הוצאות מימון					200,993,324 ₪
מימון וערבויות 8% בהנחת עבודה של הון עצמי בשיעור 25% מסך הפרויקט					12,059,599 ₪
סה"כ עלות הקמה - דירת יזם טיפוסית					**213,050,000** ₪

פדיון צפוי ליזם						
	תמהיל דירות היזם			שווי מ"ר	סך שווי דירה	
סוג דירה	מס' יח"ד	שטח פלדלת	שטח פלדלת	בנוי	טיפוסית	
דירת 3 חדרים	48	75.5	3624	23,500 ₪	85,164,000	₪
דירה 4/5	126	123	15498	20,500 ₪	317,709,000	₪
פנטהאוז	6	140	840	24,500 ₪	20,580,000	₪
סה"כ שווי דירות היזם כבנויות					423,453,000	₪
שווי דירת יזם טיפוסית בניכוי מע"מ				**1.17**	**361,925,641**	₪

שיעור הרווח היזמי מסך עלויות הפרויקט		
סך עלויות הקמה דירות הבעלים	72,000,000	₪
סך עלות הקמה דירות היזם	212,960,000	₪
סה"כ עלות הקמה כלל הדירות	**284,960,000**	₪
תשלום לחברת עמידר בגין הפרש שווי הזכויות	1,346,154	₪
הפחתת עלות חכירת חניות מתחת לשצ"פ בהתאם לשומת הועדה	1,246,000	₪
אומדן תשלום מע"מ שירותי בניה עבור דירות עמידר, בהתבסס על נתוני EY)	1,606,000	₪
אומדן מס רכישה עודף (בהתבסס על נתוני EY)	290,000	₪
סה"כ עלות היזם בפרויקט	289,448,154	₪
סך הכנסות צפויות ליזם ללא מע"מ	361,925,641	₪
היטל השבחה -למימוש בדרך של בניה	-6,000,000	₪
רווח ליזם	66,477,487	₪
שיעור רווח ליזם מסך העלויות	**23%**	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הערות:

1. עלות למ"ר עילי בדו"ח שמאי המבקשת הינו 4,800 ₪.
   במחירון דקל לחודש יולי 2016 עלות למ"ר **4,220** ₪ בבניינים מעל 9 קומות
   בהתאם לניתוח חוזה פאושלי של חב' סולל בונה שמבצעת פרויקט בניה עבור חברת שיכון ובינוי בגבעת שמואל עולה, כי עלות למ"ר עילי כ-**4,300** ₪ כולל סעיף בצ"מ של 3%
   לשם הזהירות חישבתי לפי עלות של **4,500** ₪ למ"ר

2. עלות למ"ר במרתף בדו"ח שמאי המבקשת הינו 3,500 ₪.
   במחירון דקל לחודש יולי 2016 עלות למ"ר מרתף 2,170 ₪ בבניינים מעל 9 קומות
   בהתאם לניתוח חוזה פאושלי עולה, כי עלות למ"ר עילי כ-2,770 ₪ כולל סעיף בצ"מ של 3%
   לשם הזהירות חישבתי לפי עלות של **2,700** ₪ למ"ר

3. עלות אגרות והיטלי פיתוח למ"ר בדו"ח שמאי המבקשת הינו 450 ₪.
   מבירור שערכתי עם מר שרון ירחי, מנהל מח' רישוי בעירית ר"ג , עולה כי העלות למ"ר כ-300 ₪.
   לשם הזהירות חישבתי לפי עלות של **350** ₪ למ"ר

4. עלות חיבור דירה למגורים בדו"ח שמאי המבקשת הינו 4,000 ₪.
   מבירור שערכתי עם מספר משרדים המתמחים בלווי פרויקטים עולה כי העלות הינה כ-**3,000** ₪.

סיכום ומסקנות:

גם מדו"ח כדאיות כלכלית המוצג לעיל המושתת על מירב הנתונים בשומת המבקשים ולמעט עדכון עלויות לרכיבים מסוימים עולה, כי הפרויקט כלכלי!

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות רג/340/ג/15, רג/1448/א' ומימוש בדרך של מכר וכן מימוש בדרך של היתר בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2. מיקומו של הפרויקט ברחוב הררי 14-4 ברמת גן, ואת מאפייניו השונים.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור התכניות המשביחות + 15 יום כחוק.

12.4. מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש, לכל תכנית ותכנית.

12.5. נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בסביבת הנכס.

12.6. הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ, ככל שחל.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון, חלקות 338-333, פרט לתת חלקה 3 בחלקה 333, גוש 6180, רחוב הררי 14-4 רמת גן, בגין אישור תכניות ומימוש בדרך של מכר ובדרך של היתר בניה הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
רג/340/ג/15	03.03.06	₪ 382,320	₪ 191,160
רג/1448/א - במכר	14.04.16	₪ 19,295,000	₪ 9,647,500
רג/1448/א - בהיתר	14.04.16	₪ 11,830,000	₪ 5,915,000

הערך הנקוב יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע