בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 10.01.2023
מס' מינוי: 107-2022
מספרנו: 820

לכבוד המבקשים,
אברהם ונורית וונדר
המיוצגים ע"י מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין
במייל: r-shamay@rosenberg.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י גב' גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
במייל: Galit@atsil.co.il

<u>שומה מכרעת - גוש 6628 חלקות 819-814</u>

<u>רחוב רקאנטי 5,7,9,11,13,15</u>

<u>תל אביב</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 27.01.2022 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין מימוש בדרך של מכר (3 דירות) ובגין מימוש בקשה להיתר בניה.

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

2.1. שומה ראשונה:

- שומת המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב, מיום 12.08.2013, שנערכה ע"י השמאית גלית אצילי.
- שומה נגדית מיום 24.11.2013, שנערכה ע"י השמאי שאול רוזנברג.
- שומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג מיום 12.08.2014, בעניין שומות הצדדים.
- על השומה המכרעת של השמאי המכריע שמואל רוזנברג הוגשו ע"י הצדדים עררים לועדת הערר המחוזית תל-אביב וניתנה החלטה בתאריך 20.4.2020.

  על החלטה זו הוגשה עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי 52383-10-20.
- בתאריך 26.08.2021 ניתן פסק דין של בית המשפט המחוזי - עמ"נ 52383-10-20.

2.2. שומה שניה:

- שומת המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב, מיום 14.12.2017, שנערכה ע"י השמאית גלית אציל, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים מיום 07.08.2022.
- שומת המבקשים אברהם ונורית וונדר, מיום 10.07.2022, שנערכה ע"י השמאי שאול רוזנברג.

2.3. בתאריך 27.01.2022 מונה הח"מ לדון בתיק עקב פסיקת בית המשפט המחוזי, מינוי 107-2022.

2.4. בתאריך 19.10.2022, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, המשך הדיון נערך בתאריך 31.10.2022, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 18.12.2022.

4. **מועדים קובעים לשומה**

תכנית	מועד קובע
3897	22.03.2012
3850	07.11.2012

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	6628	6628	6628	6628	6628	6628
חלקה	814	815	816	817	818	819
שטח רשום	1,267 מ"ר	1,242 מ"ר	1,130 מ"ר	1,027 מ"ר	950 מ"ר	751 מ"ר
כתובת	רקנאטי 5	רקנאטי 7	רקנאטי 9	רקנאטי 11	רקנאטי 13	רקנאטי 15
מהות הנכס	כל אחת מהחלקות הייתה מבונה בבניין מגורים בן 4 קומות על עמודים					

6. **תיאור הסביבה והנכס**

6.1. הנכסים מושא השומה מהווים 6 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים חלקות 814-819 בגוש 6628, מתחם קרקע בשטח כולל של 6,356 מ"ר, מעברו המערבי של רחוב רקנאטי, שכונת רמת אביב ג', תל-אביב.

6.2. שכונת רמת אביב ג' ממוקמת בחלק הצפון מערבי של העיר תל אביב.

6.3. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה בחלקה חדישה ובחלקה ותיקה בבניינים בני 4-20 קומות.

6.4. רחוב רקנאטי מחבר בין רחוב אבא אחימאיר בצפון לשדרות קרן קיימת לישראל בדרום, חלקות מושא השומה מצויות מעברו המערבי של הרחוב.

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי עתיקים, תאורת רחוב וכד'.

6.6. כל אחת מחלקות מושא השומה הייתה מבונה במבנה מגורים משנות השבעים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 4 דירות בקומה וסה"כ 16 דירות בבניין.

6.7. על חלקות מושא השומה חלה תכנית תא/3850, תכנית התחדשות עירונית להריסת הבניינים הקיימים והקמת 3 בנייני מגורים חדשים בני 17 קומות.

6.8. רקאנטי 5, גו"ח 6628/814: חלקה מבונה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בנוי בקיר משותף עם הבניין ברקנאטי 7. הבניין הוקם בשנת 1974. בשנת 1980 ניתן היתר להרחבה של הדירות בבניין הנדון. בבניין 4 דירות בקומה בשטח של כ- 100 מ"ר, הבניין אינו כולל מעלית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

6.9. רקאנטי 7, גו"ח 6628/816: חלקה מבונה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בנוי בקיר משותף עם הבניין ברקנאטי 5. הבניין הוקם בשנת 1974, בשנת 1980 ניתן היתר להרחבה של הדירות בבניין הנדון. בבניין 4 דירות בקומה בשטח של כ- 100 מ"ר, הבניין אינו כולל מעלית.

6.10. רקאנטי 9, גו"ח 6628/816: חלקה מבונה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בנוי בקיר משותף עם הבניין ברקנאטי 11. הבניין הוקם בשנת 1974, בשנת 1980 ניתן היתר להרחבה של הדירות בבניין הנדון. בבניין 4 דירות בקומה בשטח של כ- 100 מ"ר, הבניין אינו כולל מעלית.

6.11. רקאנטי 11, גו"ח 6628/817: חלקה מבונה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בנוי בקיר משותף עם הבניין ברקנאטי 9. הבניין הוקם בשנת 1974, בשנת 1980 ניתן היתר להרחבה של הדירות בבניין הנדון. בבניין 4 דירות בקומה בשטח של כ- 100 מ"ר, הבניין אינו כולל מעלית.

6.12. רקאנטי 13, גו"ח 6628/818: חלקה מבונה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בנוי בקיר משותף עם הבניין ברקנאטי 15. הבניין הוקם בשנת 1974, בשנת 1980 ניתן היתר להרחבה של הדירות בבניין הנדון. בבניין 4 דירות בקומה בשטח של כ- 100 מ"ר, הבניין אינו כולל מעלית.

6.13. רקאנטי 15, גו"ח 6628/819: חלקה מבונה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בנוי בקיר משותף עם הבניין ברקנאטי 13. הבניין הוקם בשנת 1974, בשנת 1980 ניתן היתר להרחבה של הדירות בבניין הנדון. בבניין 4 דירות בקומה בשטח של כ- 100 מ"ר, הבניין אינו כולל מעלית.

6.14. במועד הביקור החלקות בשלבי בניה מתקדמים של 3 בנייני מגורים חדשים בני 17 קומות.

7. **<u>המצב התכנוני (תכניות רלוונטיות):</u>**

7.1. תכנית 828ג', פורסמה למתן תוקף ביום 01.12.1977 (י.פ 2390).

מטרת התכנית: לשנות את התכנון בשטחה ובהתאם לכך לשנות את התכנית המפורטת מס' 285.

התכנית מסווגת את המגרשים 25א' - 25ו' ביעוד אזור מגורים ג'1.

התכנית מתירה במגרשים הקמת בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בכל מגרש 16 יחידות דיור.

קומת העמודים תהיה מפולשת וריקה ממבנים, פרט לעמודי קונסטרוקציה, חדרי כביסה, מדרגות, מעליות ושירותים ותשמש לגינון ולמעברים להולכי רגל בלבד.

7.2. תכנית 2031, פורסמה למתן תוקף ביום 09.06.1983 (י.פ 2933).

קביעת הגדלת בנייני המגורים והצמדתם כמפורט בתשריט התכנית.

קביעת מרווחים צדדיים בין הבניינים כמסומן בתשריט.

הגדלת שטח הדירות.

תותר הגדלת שטח יחידת דיור בתכנית עד 102 מ"ר בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט.

7.3. תכנית ע'1, פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ 5167)

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.

גובה קומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה יהיה עד 4 מ', גובה כל אחת מהקומות שמתחת לא יעלה על 3.5 מ'.

השימושים המותרים: בקומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה: משרדים מלאכה ותעשייה, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שירות כלליים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.4. תכנית ג'1, פורסמה למתן תוקף ביום 20.08.2007 (י.פ 5705)

התכנית מעדכנת את הוראות תכנית מתאר "ג" ומתירה, בין היתר בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

<u>בעליות גג:</u>

רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בנית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

בחדרי יציאה לגג (בניה בשלבים):

א. השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ובגובה של עד 3 מ'.

ב. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.

<u>בניה בו זמנית על הגג:</u>

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

7.5. תכנית 3897 פורסמה למתן תוקף ביום 07.03.2012 (י.פ 6388)

מטרת התכנית: ביטול הדרישה להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני כפי שנקבעו בהוראות התכניות הראשיות החלות במקום וקביעת הנחיות כלליות להוצאה היתרי בניה, וזאת כדי לאפשר לחזק, לחדש ולשדרג בנייני מגורים קיימים ומבני ציבור קיימים או חדשים, בשכונת רמת אביב ג' וביטול הצורך באישור הוועדה המחוזית לתכנית עיצוב אדריכלי ראשונה.

עיקרי הוראות התכנית:

ביטול הדרישה להכנת ת.ע.א. לבנייני מגורים הקיימים בשכ' רמת אביב ג' ומתן אפשרות להגיש בקשות להוצאת היתרי בניה ללא צורך בשינוי תכנית עיצוב שאושרה.

תוספת שטחים עיקריים עבור בניית מרפסות אחת מעל השניה ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

קווי בניין להקמת מרפסות: קו בניין מדוד מחזית הבניין הקיים עד 3 מטר ממנו ועד קו המגרש - לפי הקטן מבניהם.

הוספת או הגדלת חדרי יציאות לגג לפי תכנית ג'1.

תוספת שטחי שירות בשטח קומת העמודים ו/או הכניסה לבניינים עבור שדרוג חללי הכניסה והקמת מחסנים דירתיים.

התרת הוספת ממ"דים לפי תקנות החוק.

התרת שינויים בפיתוח שטח המגרשים והגדרות, בתנאי של התאמה לקובץ הנחיות העירוני אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.

במקרה של הוצאת היתר בבניין מתוך קבוצת בניינים מאותו טיפוס, יכלול מפרט ההיתר את הפתרון העיצובי לכל קבוצת הבניינים.

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7.6. תכנית תא/3850/מח פורסמה למתן תוקף ביום 22.10.2012 (י.פ 6486)

דברי הסבר לתכנית:

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית במתחם ברחוב רקנאטי. הבינוי הקיים במתחם כולל 96 יח"ד בשלושה מבנים בני ארבע קומות כ"א וכל בניין 32 יחידות דיור.

התכנית המוצעת מחזקת את רקמת המגורים הקיימת על ידי הקמת מבנים חדישים, הוספת יחידות דיור ופיתוח נופי של השטח שבין הבניינים.

התכנית כוללת 3 מגדלי מגורים בני 17 קומות כ"א מעל קומת קרקע. סה"כ מתוכננות 198 יח"ד.

התכנית משנה את ייעוד חלקות 814-819 בגוש 6628 מאזור מגורים ג'1 לאזור מגורים ד' וקובעת בינוי כולל בתא שטח מס' 101.

<u>מטרת התכנית:</u>

חידוש עירוני ושיפור תנאי המגורים הקיימים תוך השתלבות במרקם הקיים.

התכנית מאפשרת פינוי של 96 יח"ד והקמתן של 198 יח"ד חדשות.

המתחם כולל הקמת שלושה מגדלי מגורים בני 17 קומות מעל קומת קרקע כל אחד מהם ומעליהם חדרים וחללים למתקנים טכניים על הגג.

<u>זכויות הבניה:</u>

שטח עיקרי:	22,356 מ"ר
שטחי מרפסות מקורות:	12 מ"ר ליח"ד ועד 200 מ"ר עבור חדר כושר ומועדון דיירים.
שטח שירות עילי:	8,942 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי:	21,000 מ"ר
תכסית מרבית לכל בנין:	760 מ"ר (כולל מרפסות)
מס' יח"ד:	198 בשלושה בניינים
גובה:	17 קומות מעל קומת קרקע ומעליהם חדרים וחללים למתקנים.

עפ"י תקנון התכנית תכנית ג1 חלה בתחום תכנית 3850.

לפחות 27 יח"ד יהיו בשטח עיקרי שאינו גדול מ- 68 מ"ר ומרפסות בשטח שאינו גדול מ- 12 מ"ר.

<u>השימושים המותרים:</u>

מתחת לפני הקרקע - חניה, שטחי שירות עפ"י תכנית ע1, שטחי אחסון, מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט.

מעל הקרקע:

בקומת כניסה - מבואה, גלריות, מחסנים, מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט, מגורים.

מעל קומת כניסה - מגורים, מרפסות פתוחות מקורות ושטחי שרות.

בקומת הגג - חדרים וחללים למתקנים טכניים.

התכנית קובעת הוראות פיתוח והוראות בנושא חניה ותנועה ושמירה על עצים בוגרים.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר, הריסת המבנים הקיימים, בניה ירוקה, אישור רשות התעופה האזרחית.

כל פתרונות החניה יהיו בתחומי המגרשים כולל חנית אורחים, לא תותר חניה עילית במגרש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. **<u>תיקי הבניין:</u>**

מעיון בתיק הבניין בארכיב הוועדה לתכנון ובניה, נמצאו היתרי הבניה הבאים:

<u>רקנאטי 5</u>

היתר בניה מס' 527, מתאריך 01.12.1974, להקמת בנין מגורים בן 5 קומות המכיל בקומת עמודים מקלט, חדרי מדרגות, חדר אשפה, חדר דודים, 12 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות העליונות – חדר מדרגות, 4 דירות בנות 3 חדרים בכל קומה, סה"כ 16 יח"ד.

היתר בניה מס' 1/271, מתאריך 08.10.1980 להגדלת כל הדירות בכל הקומות לשני הצדדים בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

<u>רקנאטי 7</u>

היתר בניה מס' 763, מתאריך 28.01.1974 להקמת בנין מגורים בן 5 קומות המכיל בקומת עמודים מקלט, חדר אשפה, חדר דודים, 12 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות העליונות - חדר מדרגות, 4 דירות בנות 2.5 חדרים בכל קומה, סה"כ 16 יח"ד.

היתר בניה מס' 1/257, מתאריך 03.11.1980 לשינויים והגדלת כל הדירות בכל הקומות ע"י הוספת 2 חדרים ושירותים, בבנין בן 4 קומות מעל קומה מפולשת.

<u>רקנאטי 9</u>

היתר בניה מס' 757, מתאריך 28.02.1974 להקמת בנין מגורים בן 5 קומות המכיל בקומת עמודים מקלט, חדר אשפה, חדר דודים, 12 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות העליונות - חדר מדרגות, 4 דירות בנות 2.5 חדרים בכל קומה, סה"כ 16 יח"ד.

היתר בניה מס' 1/230, מתאריך 19.11.1980 לשינויים והגדלת כל הדירות בכל הקומות ע"י הוספת 2 חדרים ושירותים, בבניין בן 4 קומות מעל קומה מפולשת.

<u>רקנאטי 11</u>

עפ"י היתר בניה מס' 528, מתאריך 01.12.1974 להקמת בנין מגורים בן 5 קומות המכיל בקומת עמודים מקלט, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר דודים, 12 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות העליונות – חדר מדרגות, 4 דירות בנות 3 חדרים בכל קומה, סה"כ 16 יח"ד.

היתר בניה מס' 1/229, מתאריך 09.10.1980 להגדלת כל הדירות בכל הקומות לשני הצדדים בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

<u>רקנאטי 13</u>

היתר בניה מס' 770, מתאריך 28.01.1974 להקמת בנין מגורים בן 5 קומות המכיל בקומת עמודים מקלט, חדר אשפה, חדר דודים, 12 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות העליונות - חדר מדרגות, 4 דירות בנות 2.5 חדרים בכל קומה, סה"כ 16 יח"ד.

היתר בניה מס' 1/238, מתאריך 30.03.1986 לתוספת בניה לכל דירה בכל הקומות בבנין בן 4 קומות מעל קומה מפולשת.

<u>רקנאטי 15</u>

היתר בניה מס' 765, מתאריך 28.01.1974 להקמת בנין מגורים בן 5 קומות המכיל בקומת עמודים מקלט, חדר אשפה, חדר דודים, 12 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות העליונות - חדר מדרגות, 4 דירות בנות 2.5 חדרים בכל קומה, סה"כ 16 יח"ד.

היתר בניה מס' 1/185, מתאריך 01.10.1981 להגדלת 16 דירות בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

<u>עפ"י תשריטי תכניות ההיתר שטח כל אחת מהדירות המורחבות בכל בניין כולל מרפסות וללא חדר מדרגות כ- 100 מ"ר.</u>

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>בקשה להיתר 16-0206 מושא השומה:</u>

- בתאריך 31.01.2016 הוגשה בקשה להיתר מס' 16-0206, מהות הבקשה:

הריסת 3 מבננים קיימים, בכל מבנן 2 בניינים צמודים, סה"כ 6 בניינים.

חפירה ודיפון בשטח המגרש כולו.

הקמת 3 בניינים חדשים זהים (C,B,A) בני 17 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג טעני, מעל 3 מרתפי חניה משותפים. בעל בניין 66 יח"ד, סה"כ 198 יח"ד במתחם.

קומת קרקע: מבואה, גרעין מדרגות ומעליות, 32 מחסנים דירתיים, חדר דואר, מועדון דיירים, חדרים טכניים למיקום מזגנים, חדר אשפה, חדר אחסון קרטונים ומחזור, חדר אופניים, חניית אופניים.

קומות 1-9: 5 יח"ד, לובי קומתי, גרעין מעליות ומדרגות.

קומות 10- 13: 4 יח"ד, לובי קומתי, גרעין מדרגות ומעליות.

קומות 14-15: 2 יח"ד, לובי קומתי, גרעין מדרגות ומעליות, מרפסות גג, פרגולות.

קומה 16: יח"ד אחת, לובי קומתי, גרעין מדרגות ומעליות, מרפסות גג, פרגולות.

בגג טכני: חדר משאבות, חלל מעל פיר מעליות, יציאה מחדר מדרגות, מאגר מים.

במרתפים משותפים: 3 גרעיני מדרגות, מעליות לובי קומתי, 70 מחסנים דירתיים, 422 מקומות חניה, חדרים טכניים, חדרי חשמל, חדרי גנרטור.

בחצר: פיתוח שטח, עקירות, נטיעות, בריכות נוי, גדרות, רמפת ירידה למרתף.

- בהחלטה מס' 1 של רשות הרישוי מספר 1-16-0092 מתאריך 06.07.2016, אושרה הבקשה:

להריסת 3 מבננים קיימים (6 בניינים סה"כ) בני 5 קומות, 16 יח"ד בבניין, סה"כ 48 יח"ד.

חפירה ודיפון והקמת 3 בניינים חדשים, כל בניין בן 66 יח"ד, 18 קומות כולל קומת קרקע וגג טכני מעל 3 מרתפי חניה משותפים, סה"כ 198 יח"ד במתחם כולו.

לשינויים ותוספת בניה כלפי היתר מס' 17-1032 משנת 2017, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

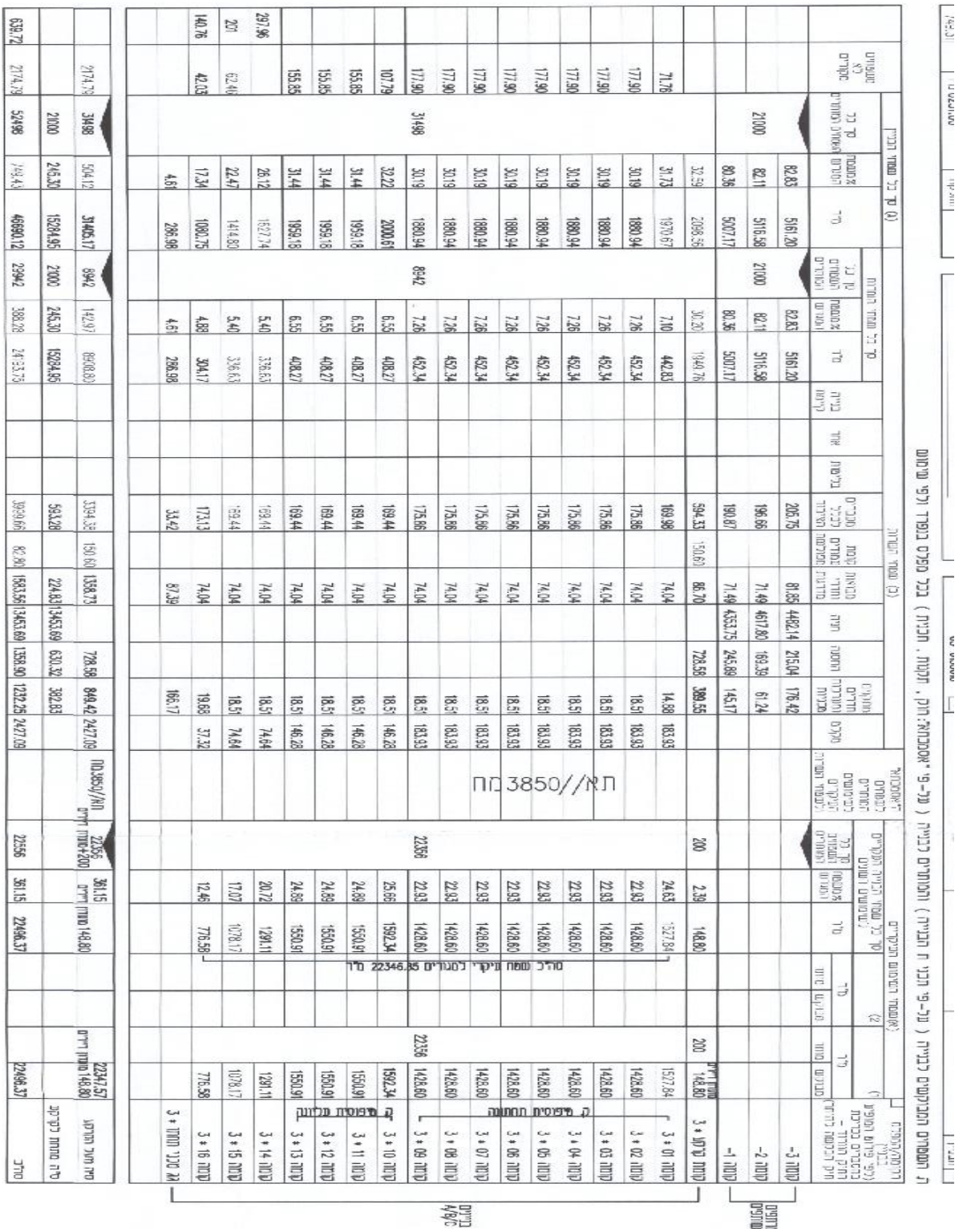
- בתאריך 21.05.2018 ניתן היתר בניה מס' 17-1060, להריסת 3 מבננים בצורת H, בכל מבנן 2 בניינים צמודים, סה"כ 6 בניינים, 16 יח"ד בבניין, 96 יח"ד במתחם כולו המיועד להריסה, והקמת 3 בניינים חדשים זהים (C.B,A) בני 17 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג טכני, מעל 3 מרתפי חניה משותפים, בכל בניין 66 יח"ד, סה"כ 198 יח"ד במתחם.

- בתאריך 06.07.2022 נחתם דיגיטלית היתר שינוי מס' 22-0802 (להיתר מס' 22-0474).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר :



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[1]:</u>**

על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 08.10.2013 :

רקנאטי 5 :

גוש	6628
חלקה	814
שטח חלקה רשום	1,267 מ"ר

חלקת משנה	קומה	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	בעלות ע"ש	החלק בזכות
1	ראשונה	94.38	1/16	רז חיים אשר	1/2
				רז פנינה	1/2
2	ראשונה	92.96	1/16	דליות ברוך	1/2
				דליות מיכל אסתר	1/2
3	ראשונה	92.96	1/16	דזנשרסקי רחל	בשלמות
4	ראשונה	94.38	1/16	פינץ רונית	בשלמות
5	שניה	94.38	1/16	בר טל יורם	1/2
				בר טל הגר	1/2
6	שניה	92.96	1/16	שמיר (שמש) סימה	בשלמות
7	שניה	92.96	1/16	שקד יצחק	1/2
				שקד איבון	1/2
8	שניה	94.38	1/16	פליקמן יעקב	1/2
				פליקמן ינינא	1/2
9	שלישית	94.38	1/16	אטינגר אביהו	1/2
				אטינגר לליולד אילה ה*	1/4
				אטינגר לליולד אליענה*	1/8
				אטינגר לליולד גאיה ש*	1/8
10	שלישית	92.96	1/16	סתר אילן	1/2
				סתר נורית	1/2
11	שלישית	92.96	1/16	גרינברג ישראל	1/2
				גרינברג חיה	1/2
12	שלישית	92.96	1/16	קנפו גיורא	1/2
				קנפו רונית	1/2
13	רביעית	94.38	1/16	איש הורוביץ רות	בשלמות
14	רביעית	92.96	1/16	ליטבין ריימונד	1/2
				ליטבין נטע	1/2
15	רביעית	92.96	1/16	ניב ענת	בשלמות
16	רביעית	61.82	1/16	סטרלץ משה	בשלמות

<u>זיקות</u>

חלקה 6628/815 עד 818 בזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל המסומן באות א' ובצבע אדום בשטח של 448.76 מ"ר.

<u>הערות</u>

אשדר חברה לבניה בע"מ בגין הסכם פינוי בינוי.

[1] משומת המבקשים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

רקנאטי 7 :

גוש	6628
חלקה	815
שטח חלקה רשום	1,242 מ״ר

חלקת משנה	קומה	שטח רשום במ״ר	החלק ברכוש המשותף	בעלות ע״ש	החלק בזכות
1	ראשונה	92.96	1/16	איזרדל לזר	1/2
				איזרדל מרטה-רגינה	1/2
2	ראשונה	94.38	1/16	סבג דוד	בשלמות
3	ראשונה	94.38	1/16	רייצס-קלרמן איריס	בשלמות
4	ראשונה	92.96	1/16	פינץ דורית	1/2
				פינץ אברהם	1/2
5	שניה	92.96	1/16	בטאט אוריטה	בשלמות
6	שניה	94.38	1/16	גרינברגר רחל	4/6
				גרינברגר לימור	1/6
				גרינברגר עינבר	1/6
7	שניה	94.38	1/16	בר לוי לאה	בשלמות
8	שניה	92.96	1/16	דומינסקי עכסה	1/12
				דומינסקי עכסה	5/12
				דומינסקי עכסה	1/12
9	שלישית	92.96	1/16	וין גולדשטיין ברוריה	1/2
				וין איתי	1/4
				וין ניר	1/4
10	שלישית	94.38	1/16	אשכנזי ישראל	1/2
				אשכנזי עליזה	1/2
11	שלישית	94.38	1/16	מילשטיין שמואל	בשלמות
12	שלישית	92.96	1/16	ארליך משה דוד	בשלמות
13	רביעית	92.96	1/16	רייצס טליה	בשלמות
14	רביעית	94.38	1/16	וינברג אבלין רחל	בשלמות
15	רביעית	94.38	1/16	תמרי משה	בשלמות
16	רביעית	92.96	1/16	עמידן רונית	1/2
				עמידן רונית	1/2

<u>זיקות</u>

חלקה 6628/816 עד 818 בזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל המסומן באות א' ובצבע אדום בשטח של 448.76 מ״ר.

בזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל המסומן באות ב' ובצבע צהוב בשטח של 401.66 מ״ר.

<u>הערות</u>

אשדר חברה לבניה בע״מ בגין הסכם פינוי בינוי .

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

רקנאטי 9 :

גוש	6628
חלקה	816
שטח חלקה רשום	1,130 מ"ר

חלקת משנה	קומה	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	בעלות ע"ש	החלק בזכות
1	ראשונה	94.38	1/16	אביניר דרור	1/2
				ברקוביץ (אביניר) רוזה	1/2
2	ראשונה	92.96	1/16	זקס דוד	1/2
				חומש מאיה	1/2
3	ראשונה	92.96	1/16	סוסונקין רונית	בשלמות
4	ראשונה	94.38	1/16	גזית שלמה	1/2
				גזית הניה	1/2
5	שניה	94.38	1/16	שקד שאול	1/2
				שקד מושיה	1/2
6	שניה	92.96	1/16	ליאור ציפורה	14/24
				ליאור שירה	5/24
				ליאור טליה	5/24
7	שניה	92.96	1/16	פידה (פיאדה) אלון	1/2
				פידה (פיאדה) יפית	1/2
8	שניה	94.38	1/16	קורל שרלס	1/2
				קורל נילי	1/2
9	שלישית	94.38	1/16	לוי תמר	1/2
				לוי תמר	1/2
10	שלישית	92.96	1/16	עקביה גדעון	1/2
				עקביה אריאלה	1/2
11	שלישית	92.96	1/16	הר-קט נסים	1/2
				הר-קט יעל	1/2
12	שלישית	94.38	1/16	ביסטריצר אבשלום	1/2
				ביסטריצר רחל	1/2
13	רביעית	94.38	1/16	סלע טובה	בשלמות
14	רביעית	92.96	1/16	קציר חיים	1/2
				קציר מרלין	1/2
15	רביעית	92.96	1/16	חגולי יעל	1/2
				חגולי יעל	1/2
16	רביעית	94.38	1/16	רובין אביבה	בשלמות

<u>זיקות</u>

חלקה 6628/814 בזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל המסומן באות א' ובצבע אדום בשטח של 448.76 מ"ר.

חלקה 6628/815 בזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל המסומן באות ב' ובצבע צהוב בשטח של 401.66 מ"ר.

חלקה 6628/817 עד 818 בזכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל המסומן באות ג' ובצבע ירוק בשטח של 372.48 מ"ר.

<u>הערות</u>

אשדר חברה לבניה בע"מ בגין הסכם פינוי בינוי.

הערה על הוצל"פ על חלקת משנה 14.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

רקנאטי 11 :

גוש	6628
חלקה	817
שטח חלקה רשום	1,027 מ"ר

חלקת משנה	קומה	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	בעלות ע"ש	החלק בזכות
1	ראשונה	92.96	1/16	רוזנציוג פרי	בשלמות
2	ראשונה	94.38	1/16	בוסתן צוק	1/2
				בוסתן דפנה	1/2
3	ראשונה	94.38	1/16	בור אריאלה	1/2
				בור אמיר אליהו	1/2
4	ראשונה	92.96	1/16	פרידמן אריק	1/2
				פרידמן אורלי	1/2
5	שניה	92.96	1/16	אידלמן יהודית	בשלמות
6	שניה	94.38	1/16	קדר אורית	בשלמות
7	שניה	94.38	1/16	סעד אורי	1/2
				סעד שושנה	1/2
8	שניה	92.96	1/16	טואף גד	1/2
				טואף רות	1/2
9	שלישית	92.96	1/16	פינגריק יהודה	1/2
				פינגריק אנט	1/2
10	שלישית	94.38	1/16	כץ דוד סטיבן	1/2
				כץ דוד סטיבן	1/2
11	שלישית	94.34	1/16	פטש רמי	1/2
				פטש רמי	1/2
12	שלישית	92.96	1/16	גולדברג עירית	1/2
				גולדברג עירית	1/2
13	רביעית	92.96	1/16	סלוצקי נח	1/2
				סלוצקי אסתר	1/2
14	רביעית	94.38	1/16	מרון ניסן	1/2
				מרון משכית	1/2
15	רביעית	94.38	1/16	טופפר-יורמן רוני נחמה	1/6
				מהל שושנה	1/3
				טופפר-יורמן רוני נחמה	1/6
				הופשטטר יהודית	1/3
16	רביעית	92.96	1/16	אסף אברהם	1/2
				אסף רות	1/2

<u>זיקות</u>

חלקה 6628/814 בזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל המסומן באות א' ובצבע אדום בשטח של 448.76 מ"ר.

חלקה 6628/815 בזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל המסומן באות ב' ובצבע צהוב בשטח של 401.66 מ"ר.

חלקה 6628/816 מזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל המסומן באות ג' ובצבע ירוק בשטח 372.48 מ"ר.

חלקה 6628/818 עד 818 בזכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל המסומן באות ד' ובצבע כחול בשטח של 272.19 מ"ר.

<u>הערות</u>

אשדר חברה לבניה בע"מ בגין הסכם פינוי בינוי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

רקנאטי 13 :

גוש	6628
חלקה	818
שטח חלקה רשום	939 מ״ר

חלקת משנה	קומה	שטח רשום במ״ר	החלק ברכוש המשותף	בעלות ע״ש	החלק בזכות
1	ראשונה	94.38	1/16	רושינק זיסמן אבי	1/2
				רושינק שרה	1/2
2	ראשונה	92.96	1/16	מגן רבקה	1/2
				מגן יאיר	1/2
3	ראשונה	92.96	1/16	אמיתי נעמי	בשלמות
4	ראשונה	94.38	1/16	אשכר מרים	בשלמות
5	שניה	94.38	1/16	פרלשטיין חיים	1/2
				פרלשטיין לאה	1/2
6	שניה	92.96	1/16	רובינשטיין גילי	בשלמות
7	שניה	92.96	1/16	גור אליקום	1/2
				גור ורדיטה	1/2
8	שניה	94.38	1/16	וונדר אברהם	1/2
				וונדר נורית	1/2
9	שלישית	94.38	1/16	צופיוף יהודה	1/2
				צופיוף רבקה	1/2
10	שלישית	92.96	1/16	כהן גיא	1/2
				טולדנו סיגל	1/2
11	שלישית	92.96	1/16	גולדברג שנהב ליאור	1/2
				שנהב סהר	1/2
12	שלישית	94.38	1/16	ברנד אורנה	בשלמות
13	רביעית	94.38	1/16	שנהב שמריהו	1/2
				שנהב חנה	1/2
14	רביעית	61.82	1/16	בית און אלון	1/2
				בית און דפנה	1/2
15	רביעית	92.96	1/16	רוטנברג יעקב	בשלמות
16	רביעית	63.57	1/16	בוסתן יובל	1/2
				בוסתן -עופר אלונה	1/2

<u>זיקות</u>

חלקה 6628/814 בזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל המסומן באות א׳ ובצבע אדום בשטח של 448.76 מ״ר.

חלקה 6628/815 בזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל המסומן באות ב׳ ובצבע צהוב בשטח של 401.66 מ״ר.

חלקה 6628/816 מזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל המסומן באות ג׳ ובצבע ירוק בשטח 372.48 מ״ר.

חלקה 6628/818 עד 818 בזכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל המסומן באות ד׳ ובצבע כחול בשטח של 272.19 מ״ר.

<u>הערות</u>

אשדר חברה לבניה בע״מ בגין הסכם פינוי בינוי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

רקנאטי 15 :

גוש	6628
חלקה	819
שטח חלקה רשום	751 מ״ר

חלקת משנה	קומה	שטח רשום במ״ר	החלק ברכוש המשותף	בעלות ע״ש	החלק בזכות
1	ראשונה	92.96	1/16	רשף משה אריה	1/2
				רשף משה אריה	1/4
				ברזני אסנת	1/8
				רשף נחום אייל	1/8
2	ראשונה	94.38	1/16	דרזנר שמואל אליעזר	1/2
				דרזנר תרצה	1/2
3	ראשונה	94.38	1/16	מנדל שלום	בשלמות
4	ראשונה	92.96	1/16	סולוביציק אהרון	1/2
				סולוביציק מרים יונה	1/2
5	שניה	92.96	1/16	דור אילנה	בשלמות
6	שניה	94.38	1/16	בן צבי דן	1/2
				בן צבי דן	1/2
7	שניה	94.38	1/16	עבדה מרדכי	1/2
				עבדה דינה	1/2
8	שניה	92.96	1/16	פקגוז אוגניה	1/2
				פקגוז חיים	1/2
9	שלישית	92.96	1/16	יוסיפוביץ מרים	4/5
				יוסיפוביץ מרים-קוקי	1/5
10	שלישית	94.38	1/16	פרץ דוד	1/2
				פרץ ריטה	1/2
11	שלישית	94.38	1/16	זכאי רות	בשלמות
12	שלישית	92.96	1/16	גרינברג דורון	1/2
				גרינברג שירלי	1/2
13	רביעית	92.96	1/16	שפיגלר מיכאל	1/2
				שפיגלר מרצ״יה מרים	1/2
14	רביעית	94.38	1/16	קורץ עדנה	בשלמות
15	רביעית	61.82	1/16	גושן תמר	בשלמות
16	רביעית	63.57	1/16	גולדנבוים נעמי	בשלמות

<u>הערות</u>

אשדר חברה לבניה בע״מ בגין הסכם פינוי בינוי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשים
3897	22.03.2012	3,996,000 ₪ ל-93 יח"ד בהתחשב במימוש של 3 יח"ד	2,314,000 ₪ בשלמות
3850	07.11.2012	27,172,000 ₪ ל-93 יח"ד בהתחשב במימוש של 3 יח"ד	אין השבחה

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים מהשומות, הדיון המקצועי והכרעה במחלוקות הצדדים:</u>**

<u>שמאית המשיבה:</u>

<u>נתוני שווי:</u>

<u>להלן נתוני שווי בשומת המשיבה לשתי התכניות בהתחשב בסמיכות המועדים הקובעים בשנת 2012:</u>

<u>נתוני השוואה:</u>

עפ"י שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית לבנה אשד בגו"ח 6630/588, למועד קובע, 11.08.2010 הוערך שווי מ"ר מבונה בסך של 12,850 ₪.

עפ"י שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי אייל יצחקי בגו"ח 6631/208, רח' בראזני 9 לתכנית 3897, נקבע שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪.

<u>עסקאות השוואה לקרקע:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' יח"ד	מחיר	שווי קרקע ליח"ד	זכויות בניה	שווי למ"ר מבונה ממוצע כולל ממ"ד
29/04/2012	6631/246	דרך נמיר פינת חביב אבשלום	15	24,000,000	1,600,000	מגרש ל- 26 יח"ד - 120 מ"ר ממוצע	12,121
31/12/2010	6883/17	מארק שגאל	18	40,000,000	2,222,222	בנין 133 במבנן 11 - 120 מ"ר עיקרי ליח"ד	16,835
21/10/2009	6631/219	בן יוסף פינת קק"ל	68	68,870,000	1,453,900	תכנית 3793 – 120 מ"ר ליח"ד	12,000
20/1/13	6884/33	איינשטיין	62 יח"ד + 1900מ"ר	121,500,000	1,500,000	מ"ר120	12,500
09/02/2011	6886/70	איינשטיין סטימצקי	41	56,355,000	1,374,512	110מ"ר ליח"ד	11,266

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עסקאות השוואה לדירות מגורים ישנות:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שטח	חדרים	מחיר ב ₪
13/06/2011	6631	165	בית צורי 28		76	3	1,970,000
07/07/2011	6631	165	בית צורי 23	6	76	4	2,020,000
20/09/2011	6631	191	אחימאיר 4	2	63	3	1,700,000
22/09/2011	6628	633	קשאני 13	6	90	4	2,000,000
27/10/2011	6628	633	קשאני 11		62	3	1,750,000
30/11/2011	6631	165	בית צורי 30	3	76	4	1,900,000
01/12/2011	6631	165	בית צורי 26		76	4	1,925,000
28/12/2011	6631	131	בן יוסף 12	5	93	4	1,900,000
01/02/2012	6628	633	קשאני 13	6	86	4	2,030,000
16/02/2012	6628	633	קשאני 9	3	62	4	2,100,000
26/02/2012	6631	165	בית צורי 26	1	76	4	1,900,000
13/03/2012	6631	131	בן יוסף 14	8	83	4	1,962,500
16/04/2012	6631	165	בית צורי 28	1	76	4	1,890,000
26/05/2012	6631	131	בן יוסף 18		83	4	2,050,000
22/07/2012	6631	165	בית צורי 32	8	76	4	2,350,000
16/09/2012	6631	131	בן יוסף 10	4	81	4	2,075,000
21/09/2012	6628	633	קשאני 5	5	62	3	2,008,000
05/12/2012	6631	131	בן יוסף 18	5	100	4	2,110,000
31/12/2012	6628	633	קשאני 7	1	62	3	1,940,000
28/04/2013	6631	131	בן יוסף 14	7	83	4	2,030,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר ₪	מחיר למ"ר
29/11/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	100	4	2	3,663,180	36,632
29/08/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	113	4	2	3,052,200	27,011
14/11/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	100	4	3	3,663,180	36,632
06/08/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	117	4	3	3,662,000	31,299
09/09/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	139	5	4	4,252,732	30,595
06/12/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	125	5	5	4,171,955	33,376
14/01/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	125	5	6	4,385,640	35,085
13/01/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	125	5	6	4,580,000	36,640
27/08/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	139	5	7	4,575,000	32,914
20/11/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	139	5	8	5,250,558	37,774
10/02/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	125	5	8	4,985,996	39,888
16/10/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	139	5	9	5,371,872	38,647
30/07/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	139	5	9	5,176,502	37,241
12/03/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	139	5	10	5,423,542	39,018
24/03/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	139	5	11	5,497,823	39,553
06/01/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	180	5	13	9,157,950	50,878
28/08/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	196	5	13	9,665,300	49,313
18/04/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	246	5	14	18,315,899	74,455

סיכום ערכי השווי בשומת המשיבה:

שווי מ"ר מבונה לתוספת בניה בהתחשב בבינוי הקיים ומיקום הנכס בסך של 10,000 ₪ - 9,000 ₪ למ"ר בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות מכר בקרקע ועסקאות מכר של דירות מגורים וותיקות ודירות.

שווי מ"ר בנוי בדירות מגורים וותיקות 22,000 ₪ - 21,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה עיקרי לדירות חדשות בבינוי מודרני 13,500 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תכנית 3897:</u>

<u>ההשבחה חושבה למרכיבים הבאים:</u>

אפשרות הקמת מחסנים דירתיים בקומת העמודים ושדרוג חללי הכניסה.

ביטול הצורך בשינוי תכנית עיצוב לצורך הקמת מרפסות.

התרת חדרי יציאה לגג לפי תכנית מתאר ג- 1, על ידי החלת תכנית מתאר ג1' על שטח התכנית. בהתחשב במצבם הפיזי של הבניינים והיות הגגות רכוש משותף לא חושבה השבחה לסעיף זה במסגרת תכנית זו. השבחה בגין שטחים אלה חושבה במסגרת תכנית 3850.

הובאה בחשבון הפחתה בגין מימוש התכנית (ארגון דיירים, דחייה וכד').

ההשבחה אינה כוללת את תתי חלקות 6628/818/8, 6628/816/4, 6628/818/9.

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>השבחה לשינוי בקו בניין וביטול הצורך בשינוי תכנית עיצוב לצורך הקמת מרפסות:</u>

שטח מרפסת - 12 מ"ר ליח"ד

מקדם למרפסת פתוחה - 0.4

הפחתה בגין עלות התאמה ליח"ד - 15,000 ₪

מקדם דחייה למימוש - 0.85

<u>תחשיב השבחה לבניין:</u>

קומה	חזית	שווי מ"ר מבונה	שטח מרפסת	מקדם למרפסת	עלות התאמה	מקדם דחייה	השבחה ₪
1	מזרחית	9,500	12	0.4	15,000	0.85	26,010
1	מזרחית	9,500	12	0.4	15,000	0.85	26,010
1	מערבית	10,000	12	0.4	15,000	0.85	28,050
1	מערבית	10,000	12	0.4	15,000	0.85	28,050
2	מזרחית	9,500	12	0.4	15,000	0.85	26,010
2	מזרחית	9,500	12	0.4	15,000	0.85	26,010
2	מערבית	10,000	12	0.4	15,000	0.85	28,050
2	מערבית	10,000	12	0.4	15,000	0.85	28,050
3	מזרחית	9,000	12	0.4	15,000	0.85	23,970
3	מזרחית	9,000	12	0.4	15,000	0.85	23,970
3	מערבית	9,500	12	0.4	15,000	0.85	26,010
3	מערבית	9,500	12	0.4	15,000	0.85	26,010
4	מזרחית	9,000	12	0.4	15,000	0.85	23,970

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

קומה	חזית	שווי מ"ר מבונה	שטח מרפסת	מקדם למרפסת	עלות התאמה	מקדם דחייה	השבחה ₪
4	מזרחית	9,000	12	0.4	15,000	0.85	23,970
4	מערבית	9,500	12	0.4	15,000	0.85	26,010
4	מערבית	9,500	12	0.4	15,000	0.85	26,010
סה"כ							**416,160**

השבחה ל- 6 בניינים: 416,160 ₪ * 6 = **2,496,960** ₪

<u>השבחה להקמת מחסנים בקומת עמודים:</u>

שווי מ"ר ממוצע - 9,500 ₪

מקדם למחסן דירתי בהתחשב בעלויות התאמה - 0.35

שטח קומת עמודים למחסנים בכל בנין - 6 מ"ר * 16 יח"ד = 96 מ"ר

96 מ"ר * 0.35 * 0.85 * 9,500 ₪ = 271,320 ₪ לבניין (16,958 ₪ ליח"ד)

השבחה לכל הדירות - 96 יח"ד * 16,958 ₪ = **1,627,968** ₪

סה"כ ההשבחה ל- 6 בניינים - 2,496,960 ₪ + 1,627,968 ₪ = **4,124,928** ₪

השבחה בהפחתה בגין 3 יח"ד בגינן היה מימוש קודם: 128,904 ₪ - 4,124,928 ₪ = **3,996,000** ₪

<u>תכנית 3850:</u>

התכנית מתירה הריסת 96 יח"ד והקמת 198 יח"ד וניצול זכויות עפ"י תכנית 3850.

התכנית אינה קובעת את התמורה שישלם היזם לבעלי הדירות שיהרסו. תמורה זו נקבעה במערכת חוזים בין בעלי הדירות ליזם. בגין חוזים אלה קיימת הערת אזהרה לכל הדירות הקיימות.

עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה יש לערוך את שומת ההשבחה ביחס לשווי מלוא הזכויות הבעלים/חוכרים.

את ההשבחה יש לבחון עפ"י הערכת שווי מלוא הזכויות בשני מצבי תכנון כדלקמן:

השווי במצב קודם הינו שווי מלוא הזכויות במקרקעין למועד הקובע בהתאם למצב הקיים, דהיינו 96 יחידות דיור בבנייה ותיקה - דירות מזרחיות פונות לרח' רקנאטי ודירות מערביות פונות לשטח ציבורי פתוח. בבניינים אין מעלית נוסעים ומצב התחזוקה מוזנח.

השווי במצב חדש הינו שווי מלוא הזכויות עפ"י הבקשה להיתר בניה, תוך הבאה בחשבון של מורכבות הפרויקט עקב הצורך בארגון הדיירים והעלויות הכרוכות בכך, וזאת ביחס למגרשים ריקים.

נלקחה בחשבון דחיה למימוש התכנית והוצאות הריסת המבנים.

תקן 21 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 7/11/12 חל על בדיקת כדאיות כלכלית לצורך הדיינות עם רשויות התכנון על היקף הבניה בתכנית המוצעת החדשה בשלב ייזום התכנית ולא חל על אופן חישוב ההשבחה (אשר נקבע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה). התקן קובע שיש לערוך את התחשיב בשתי חלופות, האחת עם חבות בהיטל השבחה והשנייה בכפוף לפטור מהיטל השבחה.

בתקן נקבע כי רווח יזמי סביר בשלב של ייזום התכנית הינו 25%-30% ולאחר אישור התכנית 20%-25%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ההשבחה אינה כוללת את תתי חלקות 6628/818/8, 6628/816/4, 6628/818/9.

<u>תחשיב השבחה:</u>

שווי במצב תכנוני קודם - שווי 93 דירות הקיימות (בהתבסס על נתוני עסקאות מכר בכפוף להתאמות):

קומה	חזית	שטח רשום במ"ר	שווי מ"ר בנוי	שווי הדירה	מס' דירות	סה"כ שווי בש"ח	הערות
1	מזרחית	93	21,000	1,953,000	6	11,718,000	
1	מזרחית	93	21,000	1,953,000	6	11,718,000	
1	מערבית	93	22,000	2,046,000	6	12,276,000	
1	מערבית	93	22,000	2,046,000	6	12,276,000	
2	מזרחית	93	21,000	1,953,000	5	9,765,000	ראה תיק מס' 2013-04170
2	מזרחית	93	21,000	1,953,000	6	11,718,000	
2	מערבית	93	22,000	2,046,000	6	12,276,000	
2	מערבית	93	22,000	2,046,000	6	12,276,000	
3	מזרחית	93	21,000	1,953,000	6	11,718,000	
3	מזרחית	93	21,000	1,953,000	6	11,718,000	
3	מערבית	93	22,000	2,046,000	5	10,230,000	ראה תיק מס' 2016-0380
3	מערבית	93	22,000	2,046,000	6	12,276,000	
4	מזרחית	93	21,000	1,953,000	6	11,718,000	
4	מזרחית	93	21,000	1,953,000	6	11,718,000	
4	מערבית	93	22,000	2,046,000	5	10,230,000	ראה תיק מס' 2016-0381
4	מערבית	93	22,000	2,046,000	6	12,276,000	
סה"כ				**31,992,000**	**93**	**185,907,000**	

<u>שווי במצב תכנוני חדש:</u>

בהתחשב במיקום הנכס, המועד הקובע, היקף הפרויקט ואופן הבינוי שווי מ״ר מבונה עיקרי ממוצע לבניה חדשה בסך של 13,500 ₪.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקוי'	שווי בש"ח
שטח עיקרי	22,348	1	22,348	301,692,600
סה"כ				301,692,600
ניכוי הוצאות הריסה				2,304,000
שווי קרקע כזמינה בניכוי עלויות הריסה				299,388,600
הפחתה למורכבות פרוייקט וארגון דיירים			10%	269,449,740
הפחתה בגין דחייה לביצוע לשלוש שנים ב- 7%				219,951,823
סה"כ שווי במצב חדש במעוגל				219,952,000
שווי במצב חדש בניכוי 3 יח"ד בגינם היה מימוש קודם				**213,079,000**

השבחה: **27,172,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שמאי המבקשים:</u>

<u>תכנית 3897:</u>

<u>תוספת בגין זכויות למרפסות</u>

ההשבחה עפ"י הכרעת השמאי המכריע שמואל רוזנברג מיום 12.08.2014 בנכס מושא השומה.

ההשבחה חושבה בגין שינוי בקווי הבניין אשר איפשר את ביצוע המרפסות, שהוקנו בתקנות שהתירו הקמת מרפסות במצב קודם, כאשר במצב חדש לפי תכנית 3897 ההשבחה מתייחסת רק לנושא השינוי בקו הבניין, ההשבחה חושבה במקדם 0.3.

בגלל צורת וממדי חלקה 819 (רחוב רקנאטי 15) לא ניתן גם בשינוי קווי הבניין לבצע בה מרפסות עורפיות (מערביות), לפיכך הופחתו בתחשיב ההשבחה 8 מרפסות.

סה"כ שטח 88 מרפסות - 1,056 מ"ר.

1,056 מ"ר * 9,500 ₪ * 0.4 (מקדם מרפסת):	4,013,000 ₪
הפחתת עלות התאמה ל- 88 מרפסות (לפי 15,000 ₪ למרפסת):	1,320,000 ₪
סה"כ:	2,693,000 ₪
במקדם דחיה:	0.85
תוספת השווי:	2,290,000 ₪
מקדם השבחה:	0.3
השבחה:	**686,000** ₪

<u>תוספת בגין זכויות להקמת מחסנים בקומה עמודים</u>

ההשבחה עפ"י הכרעת השמאי המכריע שמואל רוזנברג מיום 12.08.2014 בנכס מושא השומה.

שטח מחסנים בכל בניין 16 יח"ד * 6 מ"ר =	96 מ"ר
96 מ"ר * 0.35 * 0.85 * 9,000 ₪ =	271,320 ₪
ל-6 בניינים: 1271,320 ₪ * 6 =	**1,628,000** ₪
סה"כ השבחה:	**2,314,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תכנית 3850:</u>

מתחם מושא השומה נכלל במסגרת תוכנית תא/3850/מח, מסגרת תכנונית לפינוי בינוי בו יהרסו בניני המגורים הקיימים הכוללים 6 מבנים בני 16 יח"ד וסה"כ 96 יח"ד, ובמקומם יבנו שלשה מגדלי מגורים בני 17 קומות מעל קומת קרקע ומרתפי חניה הכוללים סה"כ 198 יח"ד , מתוכן 27 יח"ד קטנות.

<u>מצב הקודם</u>

שווי המצב הקודם נערך על פי שווי הדירות הקיימות הבנויות, בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות עפ"י תכניות מאושרות, כמפורט:

הובאו בחשבון נתוני השוואה לדירות מגורים ותיקות בסביבה.

הובאו בחשבון שטחי הדירות עפ"י היתרי הבניה לתוספת בניה.

הובא בחשבון אומדן שווי המצב הקודם בשומה מכרעת של השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגין הפרויקט הנדון, מיום 12.08.2014.

מציין כי שווי המצב הקודם בשומה המכרעת לא היה נשוא הדיון בהליכים בפני ועדת הערר ו/ או בית המשפט המחוזי ולכן יש להביאו בחשבון בעת אומדן ההשבחה.

<u>מרכיבים לחישוב השווי במצב חדש</u>

הובאו בחשבון נתוני שווי קרקע במצב החדש עפ"י ייעודי הקרקע וזכויות הבניה, בניכוי ו/או תוספת ומרכיבים נוספים הנובעים מהיותו כפרויקט פינוי בינוי על מכלול המשמעויות הנובעות מכך.

עלות הריסת הבניינים הקיימים.

הפחתה בגין מורכבות פרויקט.

הפחתה בגין דחיה לביצוע ל- 5 שנים 6%.

פטור ממ"דים (פטור ממ"דים הובא בחשבון ע"י גילום בשווי למ"ר).

שווי שימוש ביניים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נתוני שווי:

עסקאות במהלך שנת 2013:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	מס' חדרים	קומה	מתוך קומות	שטח נטו נמכר במ"ר	מס' דירות בבנין	שנת בניה	מחיר מכירה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח	תפקוד היחידה
22/09/2013	6631	253	בויאר אברהם 2	4	2	16	100	-	1999	₪ 3,500,000	₪ 35,000	דירה בבית קומות
18/08/2013	6631	191	בויאר אברהם 18	4	7	8	83	-	1990	₪ 2,500,000	₪ 30,120	דירה בבית קומות
16/08/2013	6631	209	בן יוסף שלמה 21	5	6	13	126	-	1986	₪ 3,749,999	₪ 29,762	דירה בבית קומות
29/07/2013	6631	170	וייס יעקב 2	6	10	15	155	-	1999	₪ 3,325,000	₪ 21,452	דירה בבית קומות
28/07/2013	6631	253	בויאר אברהם 2	5	9	17	150	-	2008	₪ 4,800,001	₪ 32,000	דירה בבית קומות
26/07/2013	6631	138	פיינשטיין 10	3	5	9	110	64	1992	₪ 3,474,998	₪ 31,591	דירה בבית קומות
23/07/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	4	11	14	139	-	2013	₪ 5,902,660	₪ 42,465	דירה בבית קומות
17/07/2013	6631	194	בויאר אברהם 7	4	1	9	100	-	1990	₪ 2,275,001	₪ 22,750	דירה בבית קומות
17/07/2013	6631	138	פיינשטיין 10	4	4	10	102	32	1997	₪ 3,264,999	₪ 32,010	דירה בבית קומות
09/07/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	4	12	14	100	-	2013	₪ 5,952,667	₪ 59,527	דירה בבית קומות
16/06/2013	6631	207	ברזאני משה 5	5	8	8	135	32	1990	₪ 3,145,002	₪ 23,296	דירה בבית קומות
12/06/2013	6631	209	בן יוסף שלמה 21	5	13	15	126	58	1986	₪ 3,849,999	₪ 30,556	דירה בבית קומות
11/06/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	4	1	14	117	54	2013	₪ 3,437,790	₪ 29,383	דירה בבית קומות
11/06/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	5	10	15	125	-	2013	₪ 5,501,494	₪ 44,012	דירה בבית קומות
09/06/2013	6631	139	פיינשטיין 10	4.5	2	8	100	-	1989	₪ 3,400,000	₪ 34,000	דירה בבית קומות
03/06/2013	6631	193	בויאר אברהם 10	4	6	6	105	-	1999	₪ 2,650,002	₪ 25,238	דירה בבית קומות
30/05/2013	6631	253	בויאר אברהם 2	6	17	17	245	65	2007	₪ 15,350,000	₪ 62,653	דירה בבית קומות
29/05/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	5	6	14	139	54	2013	₪ 4,518,588	₪ 32,508	דירה בבית קומות
23/05/2013	6628	798	קשאני אליעזר 3	4.5	63	3	118	-	1999	₪ 3,175,000	₪ 26,907	דירה בבית קומות
09/04/2013	6631	193	בויאר אברהם 10	5	3	8	106	-	1999	₪ 2,600,000	₪ 24,528	דירה בבית קומות
04/04/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	5	5	15	139	54	2015	₪ 4,833,362	₪ 34,772	דירה בבית קומות
24/03/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	5	11	14	139	-	2013	₪ 5,497,823	₪ 39,553	דירה בבית קומות
12/03/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	5	10	14	139	54	2013	₪ 5,423,542	₪ 39,018	דירה בבית קומות
25/02/2013	6631	244	חביב אבשלום 3	5	5	15	138	-	2011	₪ 3,850,001	₪ 27,899	דירה בבית קומות
25/02/2013	6631	120	פיינשטיין 14	4	3	8	119	-	1999	₪ 4,325,000	₪ 36,345	דירה בבית קומות
23/02/2013	6631	195	בויאר אברהם 3	5	6	9	126	-	1990	₪ 2,900,000	₪ 23,016	דירה בבית קומות
20/02/2013	6631	209	בן יוסף שלמה 21	5	5	15	126	-	1985	₪ 3,000,000	₪ 23,810	דירה בבית קומות
12/02/2013	6628	705	גרונר דב 17	5.5	8	8	143	32	1987	₪ 5,280,000	₪ 36,923	דירת גג פנטהאוז
04/02/2013	6628	705	גרונר דב 17	5	3	9	121	-	1999	₪ 2,899,999	₪ 23,967	דירה בבית קומות
04/02/2013	6628	705	גרונר דב 17	4.5	6	8	116	-	1995	₪ 3,300,000	₪ 28,448	דירה בבית קומות
30/01/2013	6631	192	בויאר אברהם 14	4	7	8	79	-	1992	₪ 1,895,000	₪ 23,987	דירה בבית קומות
14/01/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	5	6	14	125	-	2013	₪ 4,385,640	₪ 35,085	דירה בבית קומות
13/01/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	5	6	14	125	-	2013	₪ 4,660,379	₪ 37,283	דירה בבית קומות
06/01/2013	6631	245	חביב אבשלום 5	5	13	14	180	-	2013	₪ 9,157,950	₪ 50,878	דירה בבית קומות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עסקאות בשנת 2012:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	מס' חדרים	קומה	מתוך קומות	שטח נטו נמכר במ"ר	מס' דירות בבנין	שנת בניה	מחיר מכירה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח	תפקוד היחידה
25/12/2012	6628	705	גרונר דב 17	4	5	8	86	-	1991	₪ 2,560,000	₪ 29,767	דירה בבית קומות
25/12/2012	6631	186	חכים אליהו 14	3	4	7	63	-	1999	₪ 2,700,000	₪ 42,857	דירה בבית קומות
11/12/2012	6631	170	וייס יעקב 2	5	12	16	125	-	1986	₪ 3,020,000	₪ 24,160	דירה בבית קומות
09/12/2012	6628	821	רקנאטי 12	5	12	15	138	-	1999	₪ 3,325,000	₪ 24,094	דירה בבית קומות
06/12/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	5	5	14	125	-	2015	₪ 4,171,955	₪ 33,376	דירה בבית קומות
29/11/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	4	2	14	100	-	2015	₪ 3,663,180	₪ 36,632	דירה בבית קומות
20/11/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	5	8	14	139	-	2015	₪ 5,250,558	₪ 37,774	דירה בבית קומות
19/11/2012	6631	138	פיינשטיין 10	5	1	9	106	-	1994	₪ 3,100,000	₪ 29,245	דירה בבית קומות
18/11/2012	6631	229	בית צורי אליהו 11	4	5	7	103	-	1999	₪ 2,500,000	₪ 24,272	דירה בבית קומות
14/11/2012	6628	822	רקנאטי 10	4	9	9	120	-	1999	₪ 2,824,999	₪ 23,542	דירה בבית קומות
14/11/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	4	3	14	100	-	2015	₪ 3,663,180	₪ 36,632	דירה בבית קומות
12/11/2012	6631	194	בויאר אברהם 7	4	2	9	89	52	1988	₪ 2,300,000	₪ 25,843	דירה בבית קומות
01/11/2012	6631	121	חכים אליהו 9	1	8	12	116	-	1999	₪ 3,199,999	₪ 27,586	דירה בבית קומות
30/10/2012	6631	253	בויאר אברהם 2	8	13	16	545	50	2009	₪ 19,999,999	₪ 36,697	דירה בבית קומות
28/10/2012	6628	640	קשאני אליעזר 10	5	8	-	123	-	1999	₪ 4,000,000	₪ 32,520	דירה בבית קומות
23/10/2012	6631	139	פיינשטיין 2	5	8	9	131	-	1990	₪ 4,400,000	₪ 33,588	דירה בבית קומות
16/10/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	5	9	14	139	-	2012	₪ 5,371,872	₪ 38,647	דירה בבית קומות
10/10/2012	6628	798	קשאני אליעזר 3	4.5	5	-	117	-	1999	₪ 3,500,000	₪ 29,915	דירה בבית קומות
27/09/2012	6628	798	קשאני אליעזר 3	4.5	3	-	118	-	1990	₪ 2,840,000	₪ 24,068	דירה בבית קומות
25/09/2012	6631	120	פיינשטיין 14	5	5	9	119	-	2000	₪ 3,725,000	₪ 31,303	דירה בבית קומות
11/09/2012	6628	820	רקנאטי 14	4	5	-	120	-	1999	₪ 2,750,000	₪ 22,917	דירה בבית קומות
10/09/2012	6631	253	בויאר אברהם 2	5	9	-	149	-	1999	₪ 5,500,000	₪ 36,913	דירה בבית קומות
09/09/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	5	4	14	139	-	2013	₪ 4,252,732	₪ 30,595	דירה בבית קומות
29/08/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	4	2	14	113	-	2015	₪ 3,052,200	₪ 27,011	דירה בבית קומות
28/08/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	5	13	14	196	-	2015	₪ 9,665,300	₪ 49,313	דירה בבית קומות
27/08/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	5	7	16	139	54	2013	₪ 4,575,000	₪ 32,914	דירה בבית קומות
06/08/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	4	3	14	117	54	2014	₪ 3,662,640	₪ 31,305	דירה בבית קומות
01/08/2012	6631	245	חביב אבשלום 4	5	קרקע	-	139	-	2012	₪ 4,429,690	₪ 31,868	דירה בבית קומות
30/07/2012	6631	229	בית צורי אליהו 11	4	4	-	104	-	1999	₪ 2,850,000	₪ 27,404	דירה בבית קומות
30/07/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	5	9	14	139	-	2015	₪ 5,176,502	₪ 37,241	דירה בבית קומות
26/07/2012	6631	245	חביב אבשלום 4	5	קרקע	-	139	-	2012	₪ 4,531,430	₪ 32,600	דירה בבית קומות
23/07/2012	6631	130	חביב אבשלום 3	5	4	16	130	39	2012	₪ 4,200,001	₪ 32,308	דירה בבית קומות
18/07/2012	6631	245	חביב אבשלום 5	4	13	14	197	-	2015	₪ 9,666,725	₪ 49,070	דירה בבית קומות
16/07/2012	6631	229	בית צורי אליהו 11	4.5	4	-	107	-	1999	₪ 2,875,000	₪ 26,869	דירה בבית קומות
04/07/2012	6631	244	חביב אבשלום 3	5	2	9	139	-	2009	₪ 3,905,827	₪ 28,099	דירה בבית קומות
03/07/2012	6631	230	בית צורי אליהו 3	4.5	5	-	108	-	1995	₪ 2,955,000	₪ 27,361	דירה בבית קומות
02/07/2012	6631	139	פיינשטיין 2	4	1	-	117	-	1991	₪ 2,800,000	₪ 23,932	דירה בבית קומות
13/06/2012	6631	253	בויאר אברהם 2	6	5	-	130	-	2006	₪ 6,275,000	₪ 48,269	דירה בבית קומות
11/06/2012	6631	192	בויאר אברהם 14	4	5	5	100	-	2007	₪ 2,400,000	₪ 24,000	דירה בבית קומות
04/06/2012	6631	139	פיינשטיין 2	5	7	-	120	-	1999	₪ 3,750,000	₪ 31,250	דירה בבית קומות
24/05/2012	6631	253	בויאר אברהם 2	5	8	-	112	-	2006	₪ 3,775,000	₪ 33,705	דירה בבית קומות
24/05/2012	6631	244	חביב אבשלום 3	5	3	-	131	-	2009	₪ 4,007,275	₪ 30,590	דירה בבית קומות
10/05/2012	6631	195	בויאר אברהם 3	5	1	-	126	-	1999	₪ 2,200,000	₪ 17,460	דירה בבית קומות
10/05/2012	6631	170	וייס יעקב 2	5	12	-	113	-	1999	₪ 3,410,000	₪ 30,177	דירה בבית קומות
07/05/2012	6631	206	ברזאני משה 1	4	8	-	160	-	1999	₪ 4,200,000	₪ 26,250	דירה בבית קומות
07/05/2012	6631	208	ברזאני משה 11	5	5	-	130	-	1999	₪ 3,100,000	₪ 23,846	דירה בבית קומות
20/04/2012	6628	822	רקנאטי 10	4	8	-	100	-	1999	₪ 4,000,000	₪ 40,000	דירה בבית קומות
04/04/2012	6628	640	קשאני אליעזר 10	5	8	-	117	-	1999	₪ 3,000,000	₪ 25,641	דירה בבית קומות
04/04/2012	6631	253	בויאר אברהם 2	4	4	-	100	-	1999	₪ 4,249,200	₪ 42,492	דירה בבית קומות
04/04/2012	6631	206	ברזאני משה 1	5	3	-	135	-	1999	₪ 2,910,000	₪ 21,556	דירה בבית קומות
02/04/2012	6631	195	בויאר אברהם 3	5	5	-	126	-	1999	₪ 2,644,000	₪ 20,984	דירה בבית קומות
02/04/2012	6631	194	בויאר אברהם 7	4	3	-	93	-	1999	₪ 2,350,000	₪ 25,269	דירה בבית קומות
29/03/2012	6628	636	גרונר דב 13	5	5	-	117	-	1980	₪ 2,750,000	₪ 23,504	דירה בבית קומות
28/03/2012	6631	253	בויאר אברהם 2	4	12	-	126	-	2007	₪ 4,100,000	₪ 32,540	דירה בבית קומות
27/03/2012	6631	186	חכים אליהו 14	4.5	5	-	63	-	1999	₪ 2,400,000	₪ 38,095	דירה בבית קומות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	מס' חדרים	קומה	מתוך קומות	שטח נטו נמכר במ"ר	מס' דירות בבנין	שנת בניה	מחיר מכירה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח	תפקוד היחידה
25/03/2012	6631	253	בויאר אברהם 2	3	קרקע	-	89	-	2006	₪ 3,050,000	₪ 34,270	דירה בבית קומות
20/03/2012	6631	244	חביב אבשלום 3	5	קרקע	-	119	-	2011	₪ 4,340,000	₪ 36,471	דירה בבית קומות
14/03/2012	6631	206	ברזאני משה 1	5	קרקע	-	139	-	1990	₪ 3,100,000	₪ 22,302	דירה בבית קומות
13/03/2012	6631	130	אחימאיר אבא 13	3	8	-	61	-	1999	₪ 1,830,000	₪ 30,000	דירה בבית קומות
08/03/2012	6631	209	בן יוסף שלמה 21	5	קרקע	-	107	-	2000	₪ 3,250,000	₪ 30,374	דירה בבית קומות
01/03/2012	6631	253	בויאר אברהם 2	5	7	-	123	-	1999	₪ 4,050,000	₪ 32,927	דירה בבית קומות
29/02/2012	6631	244	חביב אבשלום 3	5	1	-	119	-	2011	₪ 6,000,000	₪ 50,420	דירה בבית קומות
26/02/2012	6631	195	בויאר אברהם 3	4	2	-	95	-	1990	₪ 2,450,000	₪ 25,789	דירה בבית קומות
05/02/2012	6631	186	חכים אליהו 14	4	6	-	62	-	1990	₪ 2,725,000	₪ 43,952	דירה בבית קומות
02/02/2012	6631	120	פיינשטיין 14	5	קרקע	-	180	-	2000	₪ 7,915,000	₪ 43,972	דירת גג פנטהאוז
26/01/2012	6628	640	קשאני אליעזר 10	4	10	-	102	-	1996	₪ 3,050,000	₪ 29,902	דירה בבית קומות
24/01/2012	6631	253	בויאר אברהם 2	3	קרקע	-	100	-	2000	₪ 3,950,000	₪ 39,500	דירה בבית קומות
23/01/2012	6631	194	בויאר אברהם 7	4	6	-	93	-	1988	₪ 2,210,000	₪ 23,763	דירה בבית קומות
15/01/2012	6631	195	בויאר אברהם 3	5	2	-	116	-	1999	₪ 2,540,000	₪ 21,897	דירה בבית קומות
12/01/2012	6631	244	חביב אבשלום 3	5	2	16	118	39	2011	₪ 3,950,000	₪ 33,475	דירה בבית קומות
04/01/2012	6631	193	בויאר אברהם 10	5	קרקע	-	132	-	1999	₪ 3,700,000	₪ 28,030	דירה בבית קומות
04/01/2012	6631	244	חביב אבשלום 3	5	8	-	126	-	2011	₪ 5,050,000	₪ 40,079	דירה בבית קומות
מנתונים אלה עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו											₪ 32,111	

<u>תחשיב שווי מצב קודם בשומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג:</u>

שווי למ"ר בסיסי

שווי לדירה בקומה א' ממוצעת (מקדם שווי = 1.0) - 24,700 ₪ למ"ר ברוטו.

שווי דירה בקומה א' ממוצעת חושבה בבניינים הקיימים:

103 מ"ר * 24,700 ₪ = 2,544,100 ₪

<u>מקדמי התאמה</u>

מקדם גיל ומצב הבניין

הבניין הינו מהראשונים בשכונה, מצבו החיצוני תואם את גילו, המקדם - 0.98.

מקדם קומה הלוקח בחשבון את העדר המעלית

קומה א' - 1.00

קומה ב' - 0.98

קומה ג' - 0.95

קומה ד' - 0.93

מקדם כוון הדירה (רחוב רקאנטי הינו הסואן ביותר בשכונה).

מקדם דירה מזרחית לחזית רחוב רקאנטי - 0.95.

מקדם דירה מערבית הפונה לשצ"פ - 1.02.

מקדם "דירת תפר" חזית אחת בדירת התפר פונה רק לחצר פנימית חשוכה חלקית ומאוורת חלקית, המקדם - 0.98.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ניתוח שווי לבניין אחד מתוך 6 בניינים זהים:

קומה	מקדם קומה	כוון	מקדם כוון	סוג דירה	מקדם סוג דירה	מקדם משוקלל	שווי הדירה במעוגל ב- ש"ח
א	1.00	מזרח	0.95	רגיל	1.00	0.95	2,418,000
א	1.00	מזרח	0.95	תפר	0.98	0.93	2,369,000
א	1.00	מערב	1.02	רגיל	1.00	1.02	2,596,000
א	1.00	מערב	1.02	תפר	0.98	1.00	2,544,000
ב	0.98	מזרח	0.95	רגיל	1.00	0.93	2,369,000
ב	0.98	מזרח	0.95	תפר	0.98	0.91	2,322,000
ב	0.98	מערב	1.02	רגיל	1.00	1.00	2,544,000
ב	0.98	מערב	1.02	תפר	0.98	0.98	2,493,000
ג	0.95	מזרח	0.95	רגיל	1.00	0.90	2,297,000
ג	0.95	מזרח	0.95	תפר	0.98	0.88	2,251,000
ג	0.95	מערב	1.02	רגיל	1.00	0.97	2,466,000
ג	0.95	מערב	1.02	תפר	0.98	0.95	2,417,000
ד	0.93	מזרח	0.95	רגיל	1.00	0.88	2,249,000
ד	0.93	מזרח	0.95	תפר	0.98	0.87	2,204,000
ד	0.93	מערב	1.02	רגיל	1.00	0.95	2,414,000
ד	0.93	מערב	1.02	תפר	0.98	0.93	2,366,000
סה"כ לבניין							38,319,000

שווי ממוצע לדירה 2,395,000 ₪

<u>הפחתות ותוספות לשווי בסיסי בגין</u>

<u>הפחתה בגין דירות קטנות</u>:

מדובר ב- 5 דירות קטנות בקומה ד'.

שווי דירה מורחבת ממוצעת בקומה ד' - 2,308,000 ₪.

ההפחתה לדירה ממוצעת (קיימות זכויות לדירה מורחבת, יש להפחית רק בגין העלות):

30 מ"ר (הפחתת שטח ממוצעת לדירה) * 2,000 ₪ (עלות מופחתת שולית) = 60,000 ₪

הפחתה ל- 5 דירות ממוצעות = 300,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תוספת בגין זכויות למרפסות</u>

לאור הזמן בקצר בין התוכניות (7 וחצי חודשים) אין שינוי בערכים.

מספר המרפסות (לאחר הפחתת 8 מרפסות) - 88 מרפסות

סה"כ שטח 88 מרפסות - 1,056 מ"ר.

1,056 מ"ר * 9,500 ₪ * 0.4 (מקדם מרפסת) = 4,013,000 ₪

הפחתת עלות התאמה ל- 88 מרפסות (לפי 15,000 ₪ למרפסת) = 1,320,000 ₪

סה"כ : 2,693,000 ₪

בהכפלת מקדם דחיה 0.85

השווי : 2,693,000 ₪ * 0.85 (מקדם דחיה) = 2,290,000 ₪

<u>תוספת בגין זכויות להקמת מחסנים בקומה עמודים</u>

לאור הזמן הקצר בין התוכניות (7 וחצי חודשים) אין שינוי בערכים.

שטח מחסנים בכל בנין - 16 יח"ד * 6 מ"ר = 96 מ"ר

96 מ"ר * 0.35 * 0.85 * 9,500 ₪ = 271,320 ₪ לבניין

ל- 6 בניינים 1,628,000 ₪

<u>סה"כ שווי מצב קודם</u>

סה"כ שווי 6 בניינים בסיסיים - 6 בניינים * 38,319,000 ₪ =	229,914,000 ₪
הפחתה בגין דירות קטנות	(300,000 ₪)
תוספת בגין זכויות למרפסות	2,290,000 ₪
תוספת בגין זכויות למחסנים	1,628,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**233,532,000** ₪

<u>שווי מצב חדש לתכנית תא/3850/מח :</u>

בהתאם לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה ממוצע למ"ר קרקע מבונה (למעט עסקה חריגה בגו"ח 6883/17 שהינה עסקה של קבוצת רכישה) הינו כ-13,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מגלם ממ"ד.

יש להביא בחשבון הפחתה למורכבות פרויקט וארגון הדיירים. תכנית פינוי בינוי הינה תכנית מורכבת אשר בה כרוכים הן אלמנטים תכנוניים והן אלמנטים קנייניים.

גם לאחר מועד אישורה של התוכנית לא חתמו כל בעלי הזכויות בדירות על הסכם עם החברה היזמית.

סביר להניח כי הדיירים שחתמו על ההסכם עם החברה יאלצו לנקוט בהליכים משפטיים כנגד אותם דיירים סרבנים, הליכים משפטיים אלה עשויים להמשך מספר שנים.

כמו כן, ההסכם שנחתם עם החברה היזמית קבע שבעלי הדירות לא מחויבים לשלם את היטל ההשבחה כדי לאפשר את מימוש הפרויקט ומאידך ההסכם קבע שהחברה היזמית לא מחויבת לשלם את היטל ההשבחה שיוטל על בעלי הזכויות כדי לממן את הפרויקט.

כלומר, אין ודאות למימוש הפרויקט בהינתן שלחברה היזמית לא תהיה כדאיות כלכלית לשלם את היטל ההשבחה החל על בעלי הדירות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נתוני שווי:

אומדן השווי במצב תכנוני חדש נערך על פי שווי למ"ר עיקרי 13,500 ₪/מ"ר.

שימוש ביניים:

דמי שכירות בסך של 5,640 ₪ לחודש, סה"כ 6,497,280 ₪, בהתאם להכרעת השמאי שמואל רוזנברג שעליה לא ערערה הוועדה המקומית.
תקופת שימוש הביניים 5 שנים, 6%.

שווי מצב חדש:

שווי שטח עיקרי למגורים: 22,348 מ"ר * 13,500 ₪ =	301,698,000 ₪
ניכוי הוצאות הריסה: 9,888 מ"ר * 400 ₪ =	(3,9555,200 ₪)
שווי הקרקע בניכוי עלויות הריסה:	297,742,800 ₪
הפחתה למורכבות הפרויקט במקדם 0.9:	267,968,520 ₪
הפחתה בגין דחיה ל-5 שנים, 6%: מקדם 0.7473	200,241,667 ₪
שימוש ביניים:	27,368,907 ₪
שווי מצב חדש:	227,610,574 ₪

השבחה:

שווי מצב חדש:	**227,610,574** ₪
שווי מצב קודם:	**233,522,000** ₪

התכנית אינה משביחה.

<u>בחינת תחשיב ההשבחה שנערך ע"י שמאית הועדה המקומית</u>

התייחסות המבקשים לשווי מצב קודם בשומת המשיבה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון בשווי במצב הקודם ערב אישורה של תוכנית תא/3850/מח, בהתאם לבינוי הקיים בפועל במתחם דהיינו שוויין של 96 הדירות הקיימות בלבד.

יתרה מכך, בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח הדירות הקיימות במתחם הינו 93 מ"ר בלבד ליח"ד.

בפועל שטח הדירות הקיימות הינו כ-103 מ"ר, בהתאם להיתרי הבניה שנמצאו במינהל ההנדסה בעיריית תל אביב.

עפ"י אומדן השווי במצב קודם בשומתו של השמאי המכריע שמואל רוזנברג, בפרויקט שבנדון, מתאריך 12.08.2014, סך השווי במצב קודם הינו 233,532,000 ₪ כפי שפורט.

לפיכך, יש להביא בחשבון השווי במצב קודם את אומדן השווי הנ"ל.

בהתייחס לשווי הדירות במצבן הקיים AS IS הוצגה טבלת עסקאות בדירות שנבנו במהלך שנות ה-60 וה-70 בסביבת הנכס, מהם עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע 27,774 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי הקרקע במצב קודם לתכנית תא/3850:

עפ"י תחשיב השווי במצב קודם בשומת שמאית הועדה המקומית, חושב שווי הדירות במצב קודם עפ"י השטח הרשום ובהתייחס לשווי של 21,000 ₪ - 22,000 ₪ למ"ר.

מן הראוי להביא בחשבון השטח הבנוי עפ"י היתר הבניה, דהיינו 103 מ"ר ליחידת דיור.

תיקון זה מביא לאומדן הבא לשיטתה של שמאית הועדה המקומית.

205,897,000 ₪ = 185,907,000 ₪ (ל-93 יח"ד) X 103

93

211,942,000 ₪ = 6,045,000 ₪ + 205,897,000 ₪ (93 יח"ד + 3 יח"ד שלא הוגדלו)

דהיינו, שווי המצב הקודם בהתייחס ל- 96 יח"ד, **211,942,000 ₪.**

שווי הקרקע במצב החדש באומדן ההשבחה לתכנית תא/3850

בהתאם לנתוני ההשוואה שפורטו ע"י שמאית הועדה המקומית עולה כי הממוצע למ"ר קרקע מבונה (למעט עסקה חריגה בגוש 6883 חלקה 17 שהינה עסקה של קבוצת רכישה) הינו כ- 13,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה עיקרי מגלם ממ"ד.

כאמור, מן הראוי להביא בחשבון הפחתה למורכבות פרויקט וארגון הדיירים שגם למועד אישורה של התוכנית לא חתמו כל בעלי הזכויות וייתכנו הליכים משפטיים כאלה ואחרים וכן אי הוודאות למימוש הפרויקט עקב תשלום היטל השבחה גבוה.

עלויות הריסה:

שמאית הועדה המקומית הביאה בחשבון עלויות הריסה ופינוי נמוכות המקובל בסך של כ-230 ₪ למ"ר. עלויות אלה נאמדות בסך של לפחות 400 ₪ למ"ר.

השווי החדש עפ"י תחשיב שמאית הועדה המקומית הוא 219,952,000 ₪.

ההשבחה המתוקנת לשיטת שמאית המשיבה (מובא על ידי שמאי המבקשים):

שווי מצב חדש:	219,952,000 ₪
שווי מצב קודם:	211,942,000 ₪
השבחה:	**8,010,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקשים:</u>

שומת הוועדה המקומית תואמת במדויק את אשר נקבע בפסק דין "אשדר" שניתן בבית המשפט המחוזי.

<u>שטח ושווי יח"ד במצב קודם</u>

השטחים הרשומים בלשכת רישום מקרקעין מתייחסים לרוב לשטח נטו (לא כולל מרפסות מקורות וכד').

בניתוח בסיס הנתונים השווי למ"ר בנוי מתייחס לשטח נטו עפ"י הרשום בלשכת רישום המקרקעין.

לפיכך, מן הראוי כאשר השווי הבסיסי מתייחס לשטח הרשום/מ"ר נטו, יש להעריך את הדירות הנדונות עפ"י שטחם הרשום.

ככל שמחשבים את שווי הדירות הנדונות עפ"י השטח הכולל הקיים של הדירות, אזי יש לבדוק את השטח הקיים הכולל של נתוני ההשוואה.
הבניינים שהיו קיימים בתחום החלקות היו בניינים ישנים מאד וברמת גימור נמוכה ביחס לבניינים בסביבה.

השמאי המכריע רוזנברג התבסס על שטח יח"ד עפ"י היתרי הבניה. מכאן שהיה עליו גם להתבסס של שטחים לפי היתרי הבניה בנתוני ההשוואה, אך הוא לא עשה כן.

השמאי המכריע רוזנברג הביא בחשבון תוספת שטח בגין מרפסות ומחסנים וזאת בהתעלם מהעובדה כי תכנית 3897 שחלה בכל שכונת רמת אביב ג' חלה גם על נתוני ההשוואה.

יודגש כי השווי שנקבע בשומת הוועדה הינו למ"ר רשום ולא למ"ר עפ"י היתר בניה - משום שיש "להשוות תפוחים לתפוחים".

לפיכך, האמור בשומה המכרעת לפיו קיימת הסכמה בין השמאים הינו שגוי שכן לא קיימת הסכמה כזו.

בנוסף, השווי שנקבע ע"י השמאי המכריע רוזנברג בממוצע 2,432,625 ₪ אינו סביר ואינו תואם את רמת המחירים בסביבה, וזאת במיוחד לאור מצבם הפיזי הירוד של הבניינים.

הבניינים הנדונים היו, כאמור, במצב פיזי ירוד, ללא מעלית וכן מתוחזקים ברמה נמוכה. לפיכך, קיים קושי בהשוואה למחירי הדירות ברמת אביב ג'.

בפרט, אין אף בניין בשכונה במצב הדומה למצבם הפיזי של הבניינים הנדונים.

בשכונה קיימת שונות גדולה ברמת המחירים, הכל בהתאם לגיל הבניין, מצבו פיזי ורמת הגימור.

הבניינים היחידים שיכולים להיות בסיס להשוואה לבניינים הנדונים ובכפוף לביצוע התאמות הינם ברח' קשאני 15-5, בית צורי 32-22, בן יוסף 18-8 כפי שמפורט בשומת המשיבה.

במרבית בניינים אלה בוצעה הרחבה במהלך השנים, דבר שלא הובא בחשבון ע"י שמאי המבקשים (השטח הרשום אינו משקף את שטח הדירה לאחר ההרחבה).

בבניינים אלה נמכרו דירות בשטח דומה בממוצע בסך של כ-2,000,000 ₪, כ-20,000 ₪ למ"ר בנוי.

יודגש, כי בבניינים אלה רמת הגימור גבוהה יותר, יש מעלית, מצב תחזוקה טוב יותר. מכאן שערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה (21,000 - 20,000 ₪ למ"ר נטו) הינם על הצד הגבוה ונראה כי היה מקום להעריכם בשווי נמוך יותר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התייחסות לחלק מהעסקאות בשומת המבקשים:

כתובת	התייחסות
דרזנר 2 פינת קשאני	מדובר בבניינים הכוללים לובי ומערכת אינטרקום ושתי מעליות נוסעים המתוחזקים ברמה טובה מאד. בבניין בוצעה הרחבה ושטח הדירות בבניין הינו כ- 95 מ"ר ולא 61 מ"ר
שמואל ברקאי 13	מדובר ביחידה בקומה העליונה בה קיימת תכנית הרחבות ל- 106 מ"ר עפ"י תכנית 2424. שטח הדירה הקיים הינו 57 מ"ר (ולא 41 מ"ר המהווה שטח רשום) לפיכך שווי למ"ר מגלם זכויות להרחבה בסך של 49 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר עפ"י תכנית 3897 (לא כולל חדר יציאה לגג).
בן יוסף 12	מדובר בדירה בקומה עליונה עם פוטנציאל להקמת חדר יציאה לגג.
שמואל ברקאי 31	מדובר ביחידה בה קיימת תכנית הרחבות ל- 106 מ"ר עפ"י תכנית 2424. שטח הדירה הקיים הינו 57 מ"ר (ולא 50 מ"ר המהווה שטח רשום) לפיכך שווי למ"ר מגלם זכויות להרחבה בסך של 49 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר עפ"י תכנית 3897
רח' אבא אחימאיר 4- 14 זוגי)	בבניינים אלה קיימת תכנית הרחבה לכל דירה בסך של 28-34 מ"ר. חלק מהבניינים אף הרחיבו את הדירות בפועל.
רקאנטי 4	מדובר בדירת מגורים בקומה 15 בבנין ברמת תחזוקה טובה מאד הכולל לובי, חניה, מעלית וכד'.
רח' משמר הגבול	בניינים גבוהים ברמה טובה ואינם ברי השוואה לנכס הנדון.

<u>שווי מ"ר מבונה במצב חדש</u>

שמאי המבקשים טוען כי השווי למ"ר מבונה מגלם ממ"ד. טענה זו שגויה. עמדת הוועדה המקומית הינה כי השווי אינו מגלם ממ"ד.

<u>התייחסות לעלויות הריסה במצב חדש</u>

בשומת הוועדה שנערכה בשנת 2014 אמנם הופחתו עלויות הריסה. אולם דעת שמאית המשיבה כיום היא, שאין מקום להפחית עלויות הריסה מהסיבות הבאות:

בשומת השמאי המכריע משה נדם במתחם טאגור גו"ח 6649/250-251 נקבע כי במקרה דומה של תכנית לפינוי בינוי במתחם סמוך, עלות ההריסה מתקזזת עם הקיזוז שניתן בגין תשלום היטלי פיתוח.

במקרה הנדון, בעת הוצאת היתר הבניה בפרויקט הנדון ניתן קיזוז בגין היטלי פיתוח בגין השטחים שהיו בנויים במצב קודם.לפיכך, אין מקום לבצע הפחתה בגין עלויות הריסה.

למגרש זה קיים יתרון כלכלי ביחס למגרש ריק עליו לא היו קיימים מחוברים.

<u>התייחסות להפחתה למורכבות פרויקט</u>

מפנה לשומת השמאי המכריע משה נדם במתחם טאגור גו"ח 6649/250-251, שם לא הובאה בחשבון הפחתה בגין רכיב של מורכבות פרויקט (דיור חלוף, הוצאות העברה, התארגנות דיירים).

בפסק דין "אשדר" נקבע, שיש להביא בחשבון את הוראות התכנית בלבד ולבחון את ההשבחה מנקודת ראות הבעלים ולא מנקודת ראות יזם, וכן מבלי להביא בחשבון הוראות והסכמות ספציפיות בין היזם לבין בעלי הדירות לפי ההסכם לפינוי בינוי שנחתם, ושהוא תוצאה פרטנית של יכולת המיקוח בין בעלי הדירות לבין היזם, בכל מקרה ומקרה.

למעשה, במצב תכנוני חדש השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנים הקיימים, כך שמתקבל מגרש בבעלות משותפת (מושע) ולפיכך, אין מקום לבצע הפחתה כלשהי למורכבות פרויקט.

הפחתה זו מגולמת כבר במקדם הדחייה למימוש התכנית בגין הרכב הבעלויות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>התייחסות להפחתה למקדם דחייה</u>

שמאי המבקשים קובע בשומתו הפחתה בגין דחייה למימוש 5 שנים בשיעור היוון 6%, וזאת בניגוד לשומתו הקודמת לפיה נקבע מקדם דחייה של 3 שנים.

בעמ' 42 לשומה המכרעת של שמואל רוזנברג נקבע מקדם דחייה של 3.5 שנים ונקבע מקדם דחייה מגלם סיכון 0.789.

בחישוב השווי במצב חדש יש להביא בחשבון זמן סביר למימוש התכנית ולא זמן בפועל. על השמאי לבחון את ההשבחה בראייה אובייקטיבית (נכון למועד אישור התכנית) ולא בראייה סובייקטיבית, או בהתאם ל"חוכמה שבדיעבד".

יודגש כי הבעלים/היזם לא נדרשו להכנת תכנית איחוד וחלוקה כפי שנקבע ע"י השמאי המכריע.

שיעור ההיוון לדחייה בגין קרקע הינו 5%. השמאי המכריע רוזנברג קבע שיעור היוון 6% אשר מגלם את סיכון לדחייה ארוכה יותר.

<u>התייחסות לפטור בגין שטחי ממ"ד</u>

בשומת הוועדה ניתן פטור לכל שטחי הממ"דים, במסגרת מימוש בהיתר בניה.

לאור הזמן הרב שחלף ממועד הכנות השומות (2017) ולאור התפתחויות שחלו בינתיים בדין ובפסיקה, הוועדה סבורה שיש לעדכן את התחשיב בהתייחס לפטור לשטחי הממ"דים כדלקמן:

בהתחשב כי נמכרו 3 יח"ד לפני מועד קבלת היתר הבניה במקרה דנן, הרי שבהתאם להלכת "חשדר" הנ"ל, אין להביא בחשבון פטור בגין ממ"ד בגין החלק היחסי של יחידות אלו כדלקמן:

סה"כ יח"ד קיימות - 96 יח"ד

סה"כ יח"ד מוצעות - 198 יח"ד

חלק יחסי ליח"ד = 2 יח"ד

לפיכך, יש לחשב השבחה בגין שטחי ממ"ד עבור 6 יח"ד.

לפיכך, יש לקבוע פטור לשטחי הממ"דים, במסגרת המימוש בהיתר בניה, רק בגין דירות הדיירים ובניכוי היחידות שנמכרו - סה"כ 93 יח"ד.

בגין יתרת היחידות יש לחשב השבחה בגין שטחי הממ"ד.

<u>דירות ממ"ד של היזם:</u>

קיים מימוש זכויות קודם במכר עפ"י הסכם פינוי בינוי שנחתם בין הדיירים ליזם ביום 31/12/2003 (ואשר מותנה בתנאים מתלים שונים, כגון אישור התכנית וכו').

לפי סע' 7.1 להסכם הפינוי בינוי דנן שנחתם בין חב' אשדר בע"מ לבין בעלי וחוכרי הדירות ברח' רקנאטי 5-15, הבעלים התחייבו מראש למכור ליזם את דירותיהם הנוכחיות ואת מלוא זכויותיהם במקרקעין! (וזאת עוד טרם מועד הוצאת היתר הבניה במקרה דנן).

מדובר בעסקת פינוי בינוי שמהותה עסקת קומבינציה, בה בעלי הדירות מוכרים חלק מהקרקע (כולל את דירותיהם הקיימות) ומקבלים בתמורה שירותי בנייה מהיזם, שמצידו מקבל בעסקה זו את אותן דירות בפרויקט שיועברו לבעלותו ויימכרו על ידו לצדדי ג' ("דירות היזם").

עפ"י ההסכם בין הבעלים ליזם, ההסכם לפינוי בינוי מתגבש ביום אישור התכנית, שכאמור כבר אושרה למתן תוקף, ואולם, ללא כל קשר, גם הסכם עם תנאים מתלים (שטרם התרחשו) מהווה מימוש זכויות במכר לפי התוספת השלישית. ראו למשל, עמ"נ (נצ') 24713-06-15 זוהיר ברגות נ' ועדה מקומית נצרת (פורסם בנבו, 24.12.2015).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לפיכך, יש לקבוע פטור לשטחי הממ"דים, במסגרת המימוש בהיתר בניה, רק בגין דירות הדיירים ובניכוי היחידות שנמכרו - סה"כ 93 יח"ד.בגין יתרת היחידות יש לחשב השבחה בגין שטחי הממ"ד!

מפנה להכרעת השמאית יעל הרון בגו"ח 7145/148-149 והכרעת השמאי דוד דדון בגו"ח 7174/163, שם נקבע, כי יש לתת פטור בגין שטחי הממ"ד רק לדירות הדיירים.

משאלו הם פני הדברים, הרי שיש להביא בחשבון פטור בגין שטחי ממ"ד עבור דירות הדיירים בלבד (בניכוי הדירות שנמכרו) בגין שירותי הבנייה, ואין ליתן פטור מהיטל השבחה בגין שטחי הממ"דים בדירות היזם.

<u>הכרעה:</u>

<u>כללי:</u>

שומת היטל השבחה במקרה הנדון הינה לתכנית 3897 ותכנית 3850.

בפרק 2 לעיל, פירוט שומות הצדדים, החלטת שמאי מכריע, החלטת וועדת ערר ופסיקת בית המשפט לעניין הפרויקט מושא השומה.

בשומת המשיבה מיום 12.08.2013 חושב היטל ההשבחה בגין תכניות 3897 ו- 3850 בגין מידע מוקדם להיטל השבחה, דהיינו כמימוש בדרך של מכר.

בשומת המשיבה מיום 24.12.2017 חושב היטל ההשבחה בגין אישור בקשה להיתר בניה מס' 16-0206 משנת 2016. ההשבחה לתכניות 3897 ו- 3850 חושבה בהתחשב במימוש קודם של 3 דירות בפרויקט המבוקש (מימוש לפני היתר הבניה).

בשומה הנגדית מיום 24.11.2013 של שמאי המבקשים חושב היטל ההשבחה בגין תכניות 3897 ו- 3850 בגין מידע מוקדם להיטל השבחה, דהיינו כמימוש בדרך של מכר.

בשומה הנגדית מיום 10.07.2022, שמאי המבקשים מפנה לעניין היטל ההשבחה לתכנית 3897 לשומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג מיום 12.08.2014, שם חושבה השבחה לכל 96 יח"ד בפרויקט, לשיטתו יש להיצמד להכרעת השמאי המכריע בכל הקשור למצב הקודם.

בתחשיב השבחה לתכנית 3850 בשומה הנגדית, הובא בחשבון שווי המצב הקודם עפ"י שומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג. בשווי מצב חדש הובאו בחשבון שטחי הבניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

לשיטתו, לא חלה השבחה בגין התכנית. לחילופין, הוצג תחשיב על ידי שמאי המבקשים ובו דיוק נתונים שעשה והתאים את הנתונים המעודכנים על בסיס שומת המשיבה ממנו עולה כי ההשבחה לפרויקט בשלמותו (96 יח"ד) כ-8 מיליון ₪.

יודגש כי השומה המכרעת של השמאי המכריע שמואל רוזנברג מתאריך 12.08.2014, נערכה בגין תכנית 3897 ותכנית 3850 בגין בקשה לקבלת מידע מוקדם <u>לפני הוצאת היתר בניה</u>.

במקרה הנדון תיבחן ההשבחה בגין תכנית 3897 ותכנית 3850 באופן הבא. בשלב ראשון תיבחן ההשבחה בשלמות לכל אחת מהתכניות בדרך של מכר, ההשבחה המחושבת תובא בחשבון בהתחשב במימוש של 3 דירות אשר נמכרו עפ"י שומת המשיבה לפני היתר הבניה.

בשלב שני תיבחן ההשבחה בהתייחס למימוש המבוקש עפ"י תכנית הבקשה להיתר/תכנית ההיתר מיום 06.07.2022 עבור יח"ד שלא נמכרו (סה"כ 93 יח"ד).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>הכרעה לעניין שטח ממ"דים:</u>

בתגובה לשומת המבקשים נטען ע"י צד המשיבה כי אין לפטור מהיטל השבחה את הממ"דים שנמכרו.

בחישוב ההשבחה בגין 3 דירות שנמכרו קודם להיתר הבניה יש לחשב השבחה בגין שטח עבור 6 ממ"דים.

בחישוב ההשבחה בגין היתר הבניה, יש לקבוע פטור לשטחי ממ"דים במסגרת המימוש רק בגין דירות הדיירים ובניכוי היחידות שנמכרו - סה"כ 93 יח"ד. בגין יתרת היחידות יש לחשב השבחה בגין שטחי הממ"ד.

הועבר לעיוני הסכם פינוי הבינוי מתאריך 31.12.2003 במתחם מושא השומה הדומה במהותו להסכם קומבינציה.

במסגרת הסכם הפינוי בינוי, יפנו הבעלים את דירות המגורים אשר יהרסו ולאחר מכן יבנו על המקרקעין מבני מגורים אשר בהם תינתנה לבעלים דירות חדשות בנות 4 חדרים בשטח פנים של 120 מ"ר וכן ממ"ד, מרפסת שמש, מחסן ושתי חניות מקורות.

עסקת הפינוי בינוי כפופה ומותנית באישורה של תכנית מתאר מפורטת של לפחות 300 יח"ד, והכל עפ"י התנאים שבהסכם.

בהחלטת בית המשפט המחוזי מיום 28.04.2022, עמ"נ 46044-03-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' מותג עירוני צה"ל בע"מ נקבע כדלקמן:

> ***הסכם הקומבינציה הוא חוזה משוכלל, מחייב ממועד חתימתו, שעניינו העברה של זכויות במקרקעין ועל כן יש בו כדי להוות לכאורה "מימוש זכויות". לפי הפסיקה בתחום המיסוי, התקשרות צדדים בחוזה הכולל תנאי מתלה מביאה לאירוע מס כבר במועד הכריתה, וככלל אירוע המס איננו נדחה לעת קיום התנאי המתלה. כך גם נפסק בעניין היטל השבחה. במובן זה, אין בהסכם הקומבינציה הנדון כל דבר יוצא דופן ומן הראוי שתחול עליה הפסיקה המקובלת בנושא.***
>
> ***בהלכת אקו סיטי נקבע כי לעניין היטל השבחה בלבד, יש להתייחס לזכויות המנוצלות בהיתר הבנייה כאל זכויות שאושרו תחילה מכוח תמ"א 38 ורק ככל ונדרשות זכויות בנייה נוספות, אלו ייחשבו כנובעות מתכניות חלות (תב"ע). גישה תכליתית, כלכלית ומעשית מחייבת כי ניתן יהיה ליישם את עקרון אקו סיטי גם כאשר נכרת הסכם עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38, וזאת אף אם ההסכם עצמו תקף ומחייב מעת עריכתו (דהיינו, החוזה עומד בין היתר בדרישות גמירות הדעת והמסוימות) ואף אם בעת חתימת ההסכם מתרחש לכאורה אירוע מימוש (העברת זכויות במקרקעין). על כן, יש לאפשר לצדדים לכל העסקאות מושא הערעור ליהנות מיתרון המיסוי הגלום בהלכת אקו סיטי.***

אני סבור כי יש לראות במקרה הנדון בהסכם הפינוי בינוי כעסקת הקומבינציה המתממשת רק במקרה עמידה בתנאים המתלים שבהסכם.

לאור החלטת בית המשפט, אני סבור כי גם במקרה הנדון לא קמה חבות בהיטל השבחה עבור שטחי הממ"ד היות ותכלית הסכם פינוי בינוי הינו מימוש בדרך של היתר בניה. הסכם הפינוי בינוי המהווה הסכם קומבינציה בין בעלי הדירות והיזם הינו, בדומה להחלטת בית המשפט, פעולה שמטרתה התכליתית הכלכלית והמעשית לקדם את פרויקט הפינוי בינוי הכולל את מימוש זכויות הבניה עפ"י תכנית מפורטת הכוללת בין היתר גם שטחי ממ"דים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

החלטה דומות לעניין זה התקבלו בשומות מכריעות של השמאית המכריע רמה מאור בגו"ח 7131/117-119, השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 7141/78-80, השמאית המכריע אורית גלן בגו"ח 6166/137, השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 6161/271.

לאור האמור לעיל, ובהתאם להחלטת ועדת ערר 4174-11 חשדר מגדלי שליטה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, אביא בחשבון בגין מימוש בדרך של היתר בניה פטור בגין כל שטחי הממ"דים למעט אותן 3 דירות אשר נמכרו קודם למועד קבלת היתר הבניה עפ"י שומות המשיבה.

בגין המימוש בדרך של מכר לא יובא בחשבון הפטור בגין שטחי הממ"דים.

<u>תכנית 3897:</u>

מטרת תכנית 3897 הינה ביטול הדרישה להכנת תכנית עיצוב כפי שנקבעו בהוראות התכניות הראשיות וקביעת הנחיות כלליות להוצאת היתרי בניה.

<u>תוספת שטח מרפסות:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה לשינוי בקו בנין וביטול הצורך בשינוי תכנית עיצוב. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון תוספת שטח של 12 מ"ר לכל יח"ד במקדם שווי 0.4, בהתחשב בעלות התאמה בסך של 15,000 ₪ ליח"ד ודחיה למימוש במקדם 0.85.

לשיטת שמאי המבקשים, ההשבחה תחושב עפ"י הכרעת השמאי המכריע שמואל רוזנברג בנכס מושא השומה, שם נקבע כי מרפסות הותרו בתקנות התכנון והבניה. ההשבחה לשטח המרפסות חושבה במקדם 0.3 בגין קווי בניין לתוספת 12 מ"ר ל-88 יח"ד (לא חושבה השבחה למרפסות עורפיות לבניין ברחוב רקנאטי 15) במקדם שווי 0.4, בהתחשב בעלות התאמה בסך של 15,000 ₪ ליח"ד ודחיה למימוש במקדם 0.85.

במצב קודם תכנית 2031 משנת 1983 התירה את הגדלת בנייני המגורים והצמדתם, התכנית כוללת תשריט ונספח בינוי. בסעיף 8 לתכנית נקבע כי התכנית הראשית תשונה ע"י:

א. קביעת אופן הבינוי כמסומן בתשריט.
ב. קביעת המרווחים בין הבניינים כמסומן בתשריט
ג. קביעת שטח 102 מ"ר ברוטו לכל יח"ד.
ד. הוספה בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיה תכנון השטח, אופן הבינוי ותקנות הבניה בשטח התכנית המפורטת 2031 כמפורט בה".

בבדיקתי, נספח הבינוי לתכנית כולל תרשים שטח של קומה טיפוסית (כולל שטח הרחבות של הדירות), חזית צד וחזית ראשית.

כאמור לעיל תכנית 3897 מתירה הוספת שטח של 12 מ"ר (שטח ממוצע) עבור מרפסות ליח"ד. בסעיף 2.3.4 "הוראה כללית" נקבע כי "במקרה של תוספת או שינויים שכבר אושרה לה תכנית עיצוב, ו/או כל שינוי עיצוב אחר תהיה תכנית העיצוב המתקנת באישור מהנדס העיר".

במקרה הנדון אושרה תכנית 2031 להצמדת הבניינים והרחבת הדירות תוך היצמדות לבינוי כמסומן בתשריט התכנית ולאופן הבינוי.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי במקרה הנדון מסמכי התכנית הכוללים תשריט ותכנית בינוי הינם כתכנית עיצוב.

בבדיקתי את תשריט התכנית, לא מצאתי כי קיימת מגבלת קו בניין להקמת מרפסות בכל הבניינים.

<u>תוספת שטח מחסנים:</u>

מקובלת עלי הסכמת הצדדים להשבחה בגין האפשרות לתוספת מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד בקומת העמודים עפ"י הוראת התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

זכויות בניה לבניה בגג מכוח תכנית ג'1:

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי בהתחשב במצבם הפיזי של הבניינים והיות והגגות מהווים רכוש משותף, ההשבחה בגין שטחי הבניה תחושב במסגרת תכנית 3850.

ערכי שווי:

אני מקבל את שווי מ"ר מבונה 9,500 ₪ בהתחשב בבינוי הקיים (דירות וותיקות) שנקבע בשומות הצדדים ובשומה המכרעת של השמאי שמואל רוזנברג.

תחשיב השבחה:

אביא בחשבון עלות התאמה בסך 15,000 ₪ להקמת מרפסת ליח"ד, כמוסכם על הצדדים.

מקדם דחיה 0.85 למימוש הקמת מרפסות ומחסנים כמוסכם על הצדדים.

השבחה למרפסות:

1,152 מ"ר * 9,500 ₪ * 0.4 (מקדם מרפסת):	4,377,600 ₪
הפחתת עלות התאמה ל- 96 מרפסות (לפי 15,000 ₪ למרפסת):	1,440,000 ₪
סה"כ:	2,937,600 ₪
במקדם דחיה:	0.85
השבחה:	**2,496,960** ₪

תוספת בגין זכויות להקמת מחסנים בקומה עמודים

שטח מחסנים 96 יח"ד * 6 מ"ר =	576 מ"ר
576 מ"ר * 0.35 * 0.85 * 9,500 ₪ =	**1,627,920** ₪
סה"כ השבחה בשלמות:	**4,124,880** ₪

השבחה בהפחתת 3 יח"ד לגביהן היה מימוש קודם (עפ"י שומת המשיבה):

סה"כ השבחה בשלמות:	4,124,880 ₪
מספר יח"ד:	96
השבחה ליח"ד:	42,968 ₪
השבחה ל- 3 יח"ד:	128,903 ₪
סה"כ השבחה בהתחשב במכר של 3 יח"ד:	**3,995,977** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תכנית 3850:</u>

<u>הכרעה:</u>

<u>הכרעה לעניין שווי מצב קודם:</u>

המחלוקת בין הצדדים לעניין זה נובעת מאי בהירות פסיקת בית המשפט המחוזי. האם כוונת בית המשפט שהחזיר את השומה לשמאי המכריע, בזמנו מר שמואל רוזנברג, ובאומרו: "**...והסוגיה בדבר חישוב ההשבחה ביחס לתוכנת 3850 תשוב לפתחו של השמאי המכריע, שיחשב את היטל ההשבחה בהתאם למתודה שמאית מקובלת שאינה נוגדת את הוראות הדין..**" הייתה דה פאקטו פתיחת ניתוח התחשיב על כל היבטיו (גרסת שמאית המשיבה)? או אולי הכוונה היא להחזיר את השומה לשמאי המכריע לתקן את העניין המהותי והמרכזי עליו נסב הדיון באופן חישוב הזכויות במצב החדש (גרסת שמאי המבקשים)?

התלבטתי ארוכות בהחלטה בעניין סוגיה זו. מחד, אכן הן ועדת הערר והן בית המשפט לא דנו בטענותיה של המשיבה לאופן ביצוע ההתאמות מעסקאות ההשוואה ויישומן בשטחי דירות הבעלים הקיימות (קיימות, דאז...) ואולי צודק שמאי המבקשים שאין מה לדון בעניין זה.

מאידך, הדיון לא זכה להגיע לשמאי המכריע שדן בו תחילה והועבר אלי להכרעה תוך דרישה של בית המשפט לעריכת תחשיב בכלים שמאיים מקובלים. בנוסף, נשמעה טענת שמאית המשיבה באומרה כי ממילא שומת ההשבחה בוורסיה הנוכחית מורכבת יותר וכוללת גם חישוב להיטל השבחה למימוש בהיתר בניה. משכך, לטענתה, בוודאי שאין כל חובה להשאיר את הנקבע במצב הקודם בשומתו המכרעת של השמאי רוזנברג.

אם אקבל את הדרישה של שמאי המבקשים להשארת השווי במצב הקודם כפי שהובאה בשומת רוזנברג בדיון המהותי הראשון, קרי, בחינת ההשבחה במכר, הרי שאין זה הגיוני שאכין שומה הכוללת שווי **במצב הקודם** בהשבחה לעניין המימוש בהיתר באופן שונה ועצמאי.

ברור, כי יש להגיע למצב בו השווי במצב הקודם יהיה זהה לשני התחשיבים שכן אין בו כל שינוי לא מבחינת המבנים ולא בהנחיות משפטיות כאלה ואחרות למשל, בעניין התחשבות בממ"ד.

פערי שווי המצב הקודם הינן בין שווי של 185,907,000 ₪ בשומת המשיבה ובין שווי של 233,532,000 ₪ בשומתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג, שווי אותו מאמץ שמאי המבקשים. כלומר שומת המשיבה לעניין המצב הקודם נמוכה בכ-20% מקביעתו של השמאי המכריע רוזנברג.

בשומת המשיבה הובא בחשבון בקביעת שווי מצב קודם שטח דירתי של 93 מ"ר (לטענת שמאי המבקשים שטח כל דירה כ-103 מ"ר לא כולל חדרי מדרגות). בבדיקתי שטח דירה מורחבת כ-100 מ"ר (ללא שטח חדרי מדרגות). מכאן, כי שווי המצב הקודם ל-96 יח"ד עפ"י שווי מ"ר בנוי בשומת המשיבה כ-206,400,000 ₪.

בעת הדיון, ניסה שמאי המבקשים מר שאול רוזנברג ליישב ולו במעט את גדר המחלוקת והציע לקבל חלק ניכר מטענות שמאית המשיבה הגב' גלית אציל בכך שהגיע למכנה משותף לשטח דירות הבעלים שהיו קיימות וכן בשווי למ"ר בנוי שבין הצדדים שהוא למעשה השווי בו נקט השמאי המכריע 24,700 ₪ למ"ר בנוי, סכום שנמצא בטווח שבין שוויי הצדדים. באופן זה הרי שהשווי במצב הקודם יקבע לסך של 210,000,000 ₪.

בבדיקתי את שווי המצב הקודם עפ"י תחשיב השווי בשומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג למושא השומה היה צריך להיות כ-214,000,000 ₪. וזאת בהתבסס על נתוני העסקאות בדירות ישנות בשומת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

המשיבה לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע בהתאמה לשטח ברוטו נטו (10%) כ- 23,350 ₪, שטח דירה בנוי כ-100 מ"ר ובהביאי בחשבון את כלל המקדמים בניתוח שווי לבניין אחד ויתר מרכיבי התחשיב.

כמו כן אציין, כי בשומת המבקשים הוצג תחשיב שווי מצב קודם המבוסס על תחשיב השווי בשומת המשיבה לפיו השווי הכולל של 96 יח"ד במתחם הפרויקט 211,942,000 ₪, ראה התייחסות שמאי המבקשים לבחינת תחשיב ההשבחה שנערך ע"י שמאית הועדה המקומית.

היות ומכלול הטענות של הצדדים כפי שהובעו הן בשומותיהם והן בדיונים הפתוחים שנערכו לקראת ההכרעה בתיק זה, הגיוניים ומבוססים כל צד וטענותיו, וכן מניתוח מחודש של הנתונים בשומתו המכרעת של השמאי שמואל רוזנברג, סביר לקבוע את שווי המצב הקודם לפי 214,000,000 ₪ ל-96 דירות הן לחישוב ההשבחה במימוש במכר (שומת המקור) והן לחישוב ההשבחה הנובעת מהיתר בניה על כל המשתמע מכך.

<u>מצב חדש:</u>

הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה 13,500 ₪.

לטענת שמאית המשיבה השווי אינו כולל את שטח הממ"ד ואילו לטענת שמאי המבקשת השווי "סוחב" עליו את שטחי השירות כולל שטח הממ"דים.

<u>הכרעה לעניין השווי:</u>

שווי מ"ר ממוצע בעסקאות ההשוואה שהציגה שמאית המשיבה בקרקע הוא 13,180 ₪ (מתוך 5 עסקאות 4 מהן "כשרות" מבחינת ההשוואה לפי תקן 2.0 - עסקה משנת 2009 אינה באה בחשבון).

שמאית המשיבה מציינת בטבלה שהממוצע למ"ר מבונה כולל ממ"ד. לאור כך לשאלת הכללת הממ"ד, הרי שהוא נכלל בממוצע למ"ר והשטח הממוצע הינו למעשה, ממוצע "פלדלת".

לכן השווי שנקבע בשומות הצדדים לפי 13,500 ₪ הוא שווי ראוי לחישוב מ"ר במצב החדש.

<u>הכרעה לעניין דחיה לאישור תכנית מפורטת והפחתה בגין מורכבות הפרויקט.</u>

מחלוקת נוספת בין הצדדים היא לשני עניינים הקשורים זה בזה, דחייה למימוש לביצוע הפרויקט והפחתה עקב מורכבות הפרויקט.

הצדדים פרסו את משנתם בעניין זה ואף שינו את עמדתם גם כאן מקביעותיהם המקוריות בהליך הראשון. טיעוני הצדדים תוארו בקצרה לעיל.

אני סבור שיש לחשב דחיה למימוש ביצוע הפרויקט לטווח שנים שישקף וישלב בין שני המרכיבים - דחיה אוביקטיבית ליישום וביצוע מחד והתחשבות במורכבות הפרויקט מאידך.

אני סבור שחלוקת שני הגורמים לדחיות שונות שאינן מקבילות ואינן חופפות זו לזו היא פירוט יתר שאין לו מקום במקרה זה.

עוד אעיר, כי בעת אישורה של התכנית לא היו קיימים פרויקטים רבים שהיו בשלבי היתרי בניה ותקופה זו היתה אבן בוחן לעניין זה. עברו עוד שנים אחדות עד שתכניות פינוי בינוי קיבלו את היחס התכנוני והמקצועי יותר והמהיר יותר מבחינת רצף הבדיקות ויישומי קביעות תכנוניות כאלה ואחרות.

אני סבור שזמן דחיה של 3 שנים או 3.5 שנים הוא זמן קצר ביותר שאינו עמד בעבר במבחן המציאות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גם טווח של 5 שנים הוא לא טווח ארוך במיוחד לביצוע פרויקט מעין זה ובטח אם יש בו אלמנט של מורכבות פרויקט. כמו כן, יש להדגיש כי מכח התכנית לא ניתן להוציא היתרי בניה וכי יש לאשר תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לסעיף 1.4 לתכנית.

אני סבור שבאותה תקופה (סוף שנת 2012) דחיה של 7 ו-8 שנים היא דחיה נכונה שיש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה.

במקרה דומה שדנתי בו בעבר בשכונת "נווה שרת" (פרויקט "הצנחנים"), פרויקט פינוי בינוי דומה והוראות תכנית דומות הבאתי בחשבון דחיה של 8 שנים לביצוע. להלן ציטוט מהשומה:

> **בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה ל-8 שנים בריבית 6%, בהתחשב בגודל הפרויקט, המגלמת בתוכה גם את השנה הנדרשת להכנת תכנית איחוד וחלוקה.**
>
> **בשומת המבקש הובאה בחשבון דחייה ל-8 שנים בריבית 6%.**
>
> **בשומות מכריעות קודמת שערכתי בגין מכר דירות במתחם מושא השומה, תיק מינוי 235-2021 ותיק מינוי 1225-2020, קבעתי את הדחיה בהתייחס למיקומו של מתחם מושא השומה בסביבה בה בוצעו בשנים האחרונות פרויקטים של פינוי ובינוי, ובהתחשב כי יוזמי התכנית הינם בעלי הקרקע באמצעות ב"כ עו"כ יריב בר דיין.**
>
> **בהחלטתי הבאתי בחשבון את העובדה כי במתחם מושא השומה 8 בנייני מגורים ובהם 128 דירות מגורים, וכן נלקח בחשבון היקף הפרויקט במצב חדש הכולל 370 יחידות דיור ובצורך לתכנית איחוד וחלוקה.**
>
> **בהכרעתי קבעתי כי הדחייה הראויה לפרויקט הנדון מסוג זה למועד הקובע בשנת 2016 הינה דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%, כך גם הובא בחשבון בשומת המשיבה.**
>
> **בהכרעתי הובהר כי נכון למועד הקובע בשנת 2016, הפרויקט עצמו יגיע לכדי מימוש בתקופה של 8 שנים.**
>
> **לאחר התלבטויות בדרך הלוגית הנכונה לחישוב ההשבחה ביחס לנטען על ידי שמאי הצדדים בעניין זה ובין קביעות קודמות שלי במתחם, החלטתי כי נכון יהיה בתכנית זו, בשלב הראשון, לחשב את שווי הקרקע נכון למועד הקובע ובדחיה ל-8 שנים בשיעור היוון של 6% בדומה לשומות הצדדים.**
>
> **בהתאמה יש להביא בחשבון את היוון ההכנסות מדירות המגורים במקביל לאותה תקופה, קרי, ל-8 שנים, עד לקבלת אישור התכנית שמתוקפה ניתן להוציא היתרי בניה. כל זאת בהנחה כי היזם יפעל לקבלת היתר בניה ורק עם או בסמוך לקבלתו יחל בפינוי הדיירים לדירות חלופיות.**
>
> **יודגש כי הכרעתי לעניין משך הדחייה הינה בהתחשב במועד הקובע בשנת 2016, תקופה בה פרויקטים של פינוי בינוי/התחדשות עירונית היו נפוצים פחות, הן בהתייחסות הוועדות המקומיות והן בעיני יזמים ובעלי נכסים/דירות. ייתכן כי ראוי לבחון בחלוף השנים התייחסות שונה למשך זמן הדחיה עקב שינויים ותמורות רגולטוריות, משפטיות, פרקטיות וכד'.**

יודגש כי בשומות קודמות לאותו מתחם עלתה שאלת "התכלות תכנית" שהינה חלק מהוראותיה של התכנית.

בעניין זה קבעתי את עמדתי שמגבלת תקופת ההתכלות, ככל שיש להביא בחשבון הפחתה בגינה, הרי שהיא מגולמת בדחיה האובייקטיבית לביצוע הפרויקט.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התכלות התכנית:

סעיף 7.2 בתכנית קובע כי "אם תוך 10 שנים מיום תוקף לתכנית לא הוצאו יתרי בניה ל-20% משטחי התכנית, תתכלה התכנית. בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך מועד זה לפי שיקול דעתה, בטרם התכלות התכנית".

אני סבור כי תנאי ההתכלות בתכנית הינו גורם שיש להביא בחשבון בבחינת הסיכון/אי הוודאות למימוש בתכנית.

אני סבור כי משך זמן של 10 שנים במקרה הנדון ובהתחשב בעובדה כי בעלי הקרקע הינם יזמי התכנית, הינו משך זמן סביר להוצאת היתר בניה עבור 20% משטחי התכנית. עוד אציין כי הארכת התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית ללא מגבלה כלשהי.

לאור הכרעתי לעניין משך דחייה של 8 שנים, אביא בחשבון מקדם הפחתה 0.63 המגלם את כל מרכיבי אי הוודאות בתכנית והתנאים למתן היתר בניה.

עוד ציינתי (ראו לעיל) כי התקופה (2016!) הינה תקופה בה היו טופלו פחות פרויקטים של פינוי בינוי וייתכן שבעתיד יהיה זה נכון לקצר את תקופת הדחיה. ויודגש כי התאריך הקובע במושא השומה הינו 4 שנים עוד לפני כן, קרי 2012, כך שההחלטה נכונה אף יותר.

בנוסף, בעת הדיון נשמעה דעה האומרת שאם בית המשפט קבע שאת שווי המקרקעין במצב החדש יש לראות בעיני הבעלים ולא בעיני היזם, יש לכך השלכה על משך הדחיה שהרי בעלים שיזמו תכנית לעומת יזם שיכין ויריץ תכנית לא יגיעו לנקודות הסיום באותו מועד. היזם חי את השוק ומכיר את הליכי התכנון וסביר כי יגיע ליעד אישור התכנית הרבה לפני הבעלים שיתמודדו בעצמם עם הפרויקט. לכן, לאותה דעה, יש להביא בחשבון דחיה ארוכה יותר.

איני מסכים עם ניתוח הדברים המובאים לעיל.

אני רואה הבחנה שבית המשפט קבע לבחינת שווי השוק במצב החדש כהגדת "שווי שוק", קרי, כקרקע פנויה וריקה כמו שכל שמאי היה מעריך אותה לצרכים שונים. איני סבור שמאחורי הסבר בית המשפט ניתן להשליך על משך הדחיה כביכול על הבעלים להתמודד לבד מול התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקט.

לאור כל האמור, בחישוב ההשבחה תובא בחשבון דחיה של 7 שנים במצב החדש, תקופה המגלמת בתוכה את מורכבות הפרויקט, משך התכנון, הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, התארגנות הדיירים, טיפול משפטי וכל הכרוך בהוצאת הפרויקט לפועל, אך בהתחשב שהמתחם אינו כולל שטח מסחרי והיקף הבניה פחות מהשומה במתחם "הצנחנים".

יודגש כי במצב החדש[2] ולאורך כל תקופת הדחיה יש לחשב את שימוש הביניים לדירות הבעלים.

שווי שימוש הביניים יחושב לתקופת הדחיה (7 שנים), ריבית 4%, שכ"ד 5,640 ₪ עפ"י שומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג.

[2] בשומת המשיבה לא הובא בחשבון שימוש ביניים לתקופת הדחייה, בשומת המבקשים הובא בחשבון שימוש ביניים לתקופה של 5 שנים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>הכרעה בעניין עלויות הריסה מול קיזוז תשלום אגרות והיטלים:</u>

ראשית, בניתוח השוואות מקרקעין בקרקע ללא בניה שערכה שמאית המשיבה, כאמור, שווי למ"ר מבונה מגיע לסך של 13,180 ₪. מגרשי ההשוואה היו קרקעות שלא כללו בעבר בניה ישנה. לכן, ניתוח הממוצע המתקבל הוא לקרקע ללא הריסה וגם ללא קיזוז אגרות והיטלים. השווי המתקבל הינו שווי קרוב לשווי שקבעה שמאית המשיבה בשומתה 13,500 ₪ ומסיבה זו איני רואה את טענת שמאית המשיבה לקיזוז כנכונה.

שנית, הריסת הבניה הקיימת הינה הוראה פנימית לתכנית ובהתאם להלכת אברמוביץ הרי שיש להביאה בחשבון בתחשיב ההשבחה. לעומת זאת, האפשרות לקיזוז אגרות והיטלים בהתאם לבנוי (שייהרס) הרי שהוא חיצוני לתכנית והוא נתון בשיקולי הכלכליות של יזם התכנית אך לא בראיה הכוללת של הבעלים. וגם אם נגיד שכן, הרי שבחישוב היטל השבחה אין מקום, לטעמי, להביא בחשבון סעיף מעין זה ובגינו לקזז פעולה פנימית לתכנית ומחויבת במציאות.

לאור האמור לעיל יובאו בחשבון בשווי המצב החדש עלויות הריסה של הבינוי הקיים.

שטח יח"ד כולל שטח מבואות וחדרי מדרגות כ- 112 מ"ר.

מספר יח"ד 96

סה"כ שטח להריסה כ- 10,752 מ"ר

<u>תחשיב השבחה:</u>

תחשיב השבחה בדרך של עסקת מכר:

שווי מצב קודם כאמור לעיל:	**214,000,000** ₪
שווי מצב חדש עבור 198 יח"ד:	
שטח עיקרי כולל עפ"י הוראות התכנית:	22,356 מ"ר
שטח ממ"דים:	2,475 מ"ר = 12.5 מ"ר * 198 יח"ד
שווי מ"ר מבונה:	13,500 ₪
שווי ביניים:	335,218,500 ₪ = 13,500 ₪ * 24,831 מ"ר
עלויות הריסת הקיים:	(3,225,600 ₪)
שווי הקרקע כזמינה:	331,992,900 ₪
מקדם משוקלל לדחייה ומורכבות:	0.66506
שווי דחוי:	220,794,240 ₪
שווי שימוש ביניים:	38,997,030 ₪
שווי מצב חדש:	***259,791,270*** ₪
השבחה בשלמות:	**45,791,270** ₪
השבחה לדירה (לפי 96 יח"ד):	**476,992** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה בדרך של היתר בניה:

שווי מצב קודם כאמור לעיל:	214,000,000 ₪
שווי מצב חדש עבור 198 יח"ד:	
שטח עיקרי למגורים עפ"י תכנית ההיתר:	22,340 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	13,500 ₪
שווי ביניים:	301,590,000 ₪
עלויות הריסת הקיים:	3,225,600 ₪ (-)
שווי הקרקע כזמינה:	298,364,400 ₪
מקדם משוקלל לדחייה ומורכבות:	0.66506
שווי דחוי:	198,429,367 ₪
שווי שימוש ביניים:	38,997,030 ₪
שווי מצב חדש:	237,426,396 ₪
השבחה בשלמות:	**23,426,396** ₪
השבחה ל- 93 יח"ד:	**22,694,322** ₪

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 ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, מימוש בגין בקשה להיתר 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. ההערכה נבחנה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקומו של הנכס ברחוב רקנאטי 5,7,9,11,13,15, תל אביב.

12.4. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור התכניות כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.5. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש במועדים הקובעים לכל תכנית.

12.6. הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

12.7. הבאתי בחשבון שומה מכרעת קודמת שנערכה ע"י השמאי המכריע שמואל רוזנברג למושא השומה.

12.8. בבחינת ההשבחה בגין 3 עסקאות מכר שנערכו קודם לקבלת היתר בניה חושבה ההשבחה לתכניות ללא התחשבות בפטור לממ"דים.

12.9. בבחינת השבחה בגין היתר בניה נבחנו השטחים עפ"י תכנית ההיתר בהתחשב בפטור לממ"דים.

12.10. הבאתי בחשבון נתוני שווי עפ"י שומות הצדדים והשומה המכרעת שנערכה במושא השומה.

12.11. הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, בגין תכניות בניין עיר, הינה כדלהלן:

השבחה בדרך של מכר **עבור יח"ד**:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
3897	22.03.2012	₪ 42,968	₪ 21,484
3850	07.11.2012	₪ 476,992	₪ 238,496

השבחה בדרך של היתר בניה **עבור 93 יח"ד**:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
3897	22.03.2012	₪ 3,995,977	₪ 1,997,955.5
3850	07.11.2012	₪ 22,694,322	₪ 11,347,161

הערים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע