מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **26.06.2014**
מספר תיק: **17431**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 7105 חלקות 96, 97
(מגרש 70A עפ"י גב/490)
רחוב ערבי נחל 11,13,
גבעתיים

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד:

משה"ב בע"מ וקבוצת מבני אופיר בע"מ
ע"י מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות ("המבקשים")
<u>בדוא"ל</u>

הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים
ע"י מר צבי רון, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה ("המשיבה")
<u>בדוא"ל</u>

א.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 7105 חלקות 96, 97,</u>
<u>מגרש 70A עפ"י גב/490</u>
<u>רחוב ערבי נחל 11,13, גבעתיים</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות בנין עיר, ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה[1].

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתו של מר צבי רון, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים מיום 01.08.2013 (להלן: שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות במקרקעין מיום 07.11.2013 (להלן: "שמאי המבקשים").

<u>להלן פירוט המסמכים שהוגשו מצד שמאי המבקשים</u>

1. דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 05.08.2013.
2. פלט מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 31.10.12.
3. העתק שומת השבחה של הועדה המקומית.
4. צילום היתרי הבניה בנכס הנדון + טבלאות שטחים מתכניות ההיתר.
5. חלק מהסכם פאושלי לביצוע עבודות בניה "גבעתיים סיטי 2", יולי 2013.
6. צילום מתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתר, (תיקון), התשס"ח-2008
7. צילום חוזר מנכ"ל משרד הפנים 8/2009 לעניין שטח גזוזטרה בתכנית.
8. הסכם מיום 16.6.2008 בין עיריית גבעתיים לחב' משהב וקבוצת מבני אופיר לעניין אישור תכנית גב/490 ופירוט התחייבויות היזם.

[1] הוסכם על הצדדים כי ההתייחסות בחוות דעת זו תהה להיתר הבניה האחרון ולא לבקשה אותה הביא בחשבון שמאי הועדה/המשיבה.

9. הסכם פאושלי לעבודות בניה-פרויקט "עיר ימים" בנתניה (מיום 15.9.13).
10. העתק פירוט חשבון אגרות והיטלים, בגין בקשה מס' 20120063.
11. ריכוז הצעות קבלנים משנת 2013 לפרויקט הנדון.
12. טבלת פירוט תשלומי מפונים (9/12-9/13).
13. פירוט עלויות ועבודות איטום מרתפים בפרויקט "גבעתיים סיטי 2".
14. עסקאות השוואה – רשות המיסים (מידע נדל"ן).
15. ריכוז תוצאות מחקר "דלפי" לעניין שיעור יזמות (3.2012).
16. טבלת פירוט הוצאות כלליות לפרויקט שבנדון (ל-144 יח"ד), על בסיס הסכם פאושלי + ניתוח שווי קרקע בגישת השווי השיורי.
17. עא (ת"א) 2338-09 – צבי אברמוביץ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א–יפו, לעניין קיזוז הוצאות פיצויים (כתב שיפוי) בתחשיב ההשבחה.
18. צילום התחייבות לשיפוי של היזם (פיצויים לפי ס' 197) (תכנית גב/490).
19. צילום חלק מתיקון 84 לחוק התו"ב.
20. צילום חלק (עמוד) משומה מכרעת של השמאי אריה אריאל לעניין ערכי שווי.
21. הוראות ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 02/2013 לעניין מיסוי קבוצת רכישה.
22. עסקאות השוואה מהאזור טרם אישור תכנית גב/380/א.
23. הצעת מחיר לביצוע עבודות הריסה, חפירה ודיפון, נובמבר 2012.
24. הצעת מחיר לביצוע עבודות בניית בנין מגורים-גבעתיים סיטי 2 (הנדון).
25. כתבה ("כיצד לחשב השווי החדש בשומת היטל השבחה") (NEWS1).
26. תמונות של בניינים חדשים בגבעתיים ללא חניה תת קרקעית וסימון כתובות ע"ג מפת עיר.
27. ערר (חי') 9119/10 רו.לה.אמ. בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה לעניין הוצאות פיתוח + ריכוז הכרעות שמאים מכריעים לעניין זה.
28. עא/7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה לעניין היטלי השבחה ופיתוח.
29. טיוטת הסכם מכר וניתוח עסקה למגדל מגורים מעל מסחר (HI TOWER).
30. ניתוח עסקת קרקע – בלוך 23 גבעתיים (ע"פ תכנית גב/מק/560).
31. ניתוח עסקת קרקע למגדל משרדים ומגורים, רח' שפע טל, גבעתיים בצירוף דו"ח "0" מיום 26.7.12 (נערך ע"י שמאי המבקשים).
32. דו"ח "0" לבנק – הנכס הנדון (פרויקט לפינוי 36 יח"ד ובינוי 144 יח"ד), מיום 18.11.12 (נערך ע"י שמאי המבקשים).

<u>להלן פירוט המסמכים שהוגשו מצד שמאי המשיבה/המשיבה</u>

1. תגובת שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקשת, מיום 16.12.2013 בצירוף נספחים.
2. תגובה והתייחסות שמאי העיריה מר אורן אלבז לשומת המבקשת, מתאריך 16.12.2013 בצירוף: עסקאות השוואה (מידע נדל"ן), היתר בניה ברחוב בורוכוב בגבעתיים מיום 15.3.93.
3. החלטת ועדת השגות על שומות רמ"י (גו"ח 6161/455, ויצמן 65 גבעתיים).
4. עסקת השוואה חוזה מיום 27.1.13-גו"ח 6161/123 ברח' המעין 15 גבעתיים.
5. פסק דין עש"א 35472-05-10 הועדה המקומית גבעתיים נ' פרי עלית בע"מ).

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

בתאריך 27.02.2014 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, השמאי אורן אלבז - מטעם המשיבה, השמאי רוני כהן - ממשרד שמאי המבקשים, מר יצחק בטיטו – נציג המבקשים, והח"מ.

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

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.
בתאריך 15.06.2014 - התקבלה תגובת שמאי המשיבה לפרוטוקול ולמסמכים שהוגשו ע"י שמאי המבקשים בצירוף נספח *(פסק דין עש"א 35472-05-10)*.

בתאריך 13.07.2014 - התקבלה תגובת שמאי המבקשים לתגובת שמאי המשיבה מיום 15.06.2014 בצירוף נספחים (טבלת הוצאות "מגדל השחר", חלק משומת השמאי אריה אריאל, דו"ח סקירה

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי במתחם הנכס ובסביבתו בתאריך 13.05.2014 בנוכחות שמאים מטעם הצדדים.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, (להלן: "המשיבה") לבין בעל הזכויות בנכס (להלן: "המבקשים") לעניין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכניות בנין עיר גב/380/א ו-גב/490 ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס הנדון ובסביבתו בתאריך 13.05.2014.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

שם התכנית	המועד הקובע[2]
גב/380/א'	17.09.2001
גב/490	09.04.2012

[2] 15 יום ממועד הפרסום למתן תוקף

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. <u>פרטי הנכס</u>

מהות הנכס:	מגרש לבניה	
גוש:	7105	
חלקה:	,96	97
שטח רשום:	1,944 מ"ר	1,839 מ"ר
מספר מגרש[3]:	70A	
שטח מגרש:	3,313 מ"ר	
הזכויות בנכס:	חכירה (בעלות קק"ל)	
כתובת הנכס:	רחוב ערבי נחל 11, 13, גבעתיים	

5. <u>תאורה הסביבה והנכס</u>

5.1. הנכס הנדון מהווה מגרש לבניה המצוי בעברו הצפוני של רחוב ערבי נחל, בצפון מערב העיר גבעתיים.
רחוב ערבי נחל מהווה רחוב ראשי, דו סטרי, המסתעף ממפגש הרחובות עליית הנוער ובורוכוב, עד רחוב יגאל אלון.

5.2. הסביבה מהווה צפון מערב העיר גבעתיים, בסמוך לשכונת "נחלת יצחק" בתל אביב, המאופיינת ברובה בבנייני מגורים וותיקים בני 3-6 קומות לצד בניה רוויה חדישה.

5.3. חלקות 96 97 בגוש 7105 בשטח רשום כולל של 3,783 מ"ר, מהוות מגרש 70A ששטחו 3,313 מ"ר. צורת המגרש דמוית טרפז עם חזית דרומית הפונה לרחוב ערבי נחל.

5.4. גבולות המגרש:
מדרום – רחוב ערבי נחל ומעברו בנייני מגורים וותיקים בני 3-5 קומות.
מצפון – בנין מגורים חדש, רב קומות, בן 19 קומות.
ממזרח – רצועת שצ"פ בתכנון ומעברה מגדל מגורים ובניינים בני 6 קומות.
ממערב – בניין מגורים וותיק בן 3 קומות (להריסה) בתחומו מתוכננת רצועת שצ"פ ודרך (ברוחב כ-26 מ').

5.5. בתחום המגרש היו קיימים שני בנייני מגורים ישנים בני 3 קומות שכללו 36 יח"ד.
בעת הביקור בנכס, המגרש מצוי לאחר הריסה של בנייני המגורים הוותיקים והחלו בעבודות הבניה
הפיתוח הסביבתי מלא.

[3] ע"פ תכנית גב/490

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. מצב תכנוני

מצב קודם

6.1 **תכנית גב/53** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 761 מיום 06.05.1960.
בהתאם לתכנית החלקה הנדונה מסווגת ביעוד "אזור מגורים ג'".
הוראות הבניה כדלקמן:

- אחוזי בניה: 33% לקומה ב-3 קומות, סה"כ 99%
- מס' קומות: 3 קומות מעל קומת עמודים
- בניה בקומת עמודים: 65% משטח הרצפה

6.2 **תכנית גב/123** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ 1216 מיום 23.09.1965.
בהתאם לתכנית, הוגדלו זכויות הבניה ל-32% לקומה X 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 128%.

6.3 **תכנית גב/159** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ 1458 מיום 20.06.1968.
מטרת התכנית - לתקן את תכנית מתאר גבעתיים (ח/53) ע"י קביעת תקנות בעניין שטח המרפסות אשר אינו נכלל בשטח הבית.
שטח המרפסות (פתוחות או מקורות) שאינו נכלל בשטחי הבנייה הוגדל מ-25% ל-30% משטח הבית.

6.4 **תכנית גב/258** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ 2119 מיום 19.6.1975.
בהתאם לתכנית הותרה סגירת 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה וסגירתם לא תחרוג מעבר לקווי הבניין החוקיים (בתנאים).

6.5 **תכנית גב/353** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2797 מיום 25.3.1982.
הוראות התכנית קובעות כלהלן:
א. הותרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח פרטי בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, בתנאים.
ב. הותרה הקמת עליית גג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה.

6.6 **תכנית גב/258/א** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2874 מיום 16.12.1982.
זכויות הבניה הוגדלו ל-42% בקומה X 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 168%.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.7 **תכנית גב/353/ד** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4235 מיום 28.07.1994.
מטרת התכנית הינה לבטל תכניות מתאר גב/353 ו- גב/353/ב', ולקבוע במקומן הוראות ותנאים מפורטים לבניה על גגות ולבניית עליות גג בבנייני מגורים.

עיקרי הוראות התכנית:
1. בניית חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר, ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלה על 40% משטח הגג.
2. פרגולה בשטח של 23 מ"ר ששטחה לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.

6.8 **תכנית גב/מק/258/ו'** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4690 מיום 22.10.1998.
מטרות התכנית:
- לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ"ז-1967.
- במסגרת הוראות התכנית כלהלן:
  - תוספת שטח רצפה בשיעור 6%.
  - תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין מעלית.
  - תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין תוספת קומה מפולשת תחתונה.
  - תוספת שטח רצפה בשיעור 2.5% בגין תוספת קומה (התוספת המרבית היא 5% בגין תוספת שתי קומות).
- לשנות קווי בניין.
- לקבוע הוראות בינוי או עיצוב אדריכליים לנושאים: בניין מדורג ודירות גן.

סה"כ אחוזי בניה באזור מגורים ג' – 179% (168% + 11%).

6.9 **תכנית גב/מק/353/ה,** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4701 מיום 23.11.1998.
מטרת התכנית – שינוי תכנית המתאר המקומית גב/353 על כל תיקוניה וקביעת הוראות ותנאים מפורטים לבניה על הגגות ולבנית עליות גג, לבניית פרגולות בבנייני מגורים.
עיקרי הוראות התכנית:
1. שטח חדר יציאה לגג לרבות מקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר, ובלבד שכל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטח הגג.
2. שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן מבניהם.
3. תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם.
4. בבנייני מגורים בעלי גג משופע חלקי, תותר הקמת עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.10 **<u>רישוי - מצב קודם</u>**

בהתאם לרישיון בניה מספר **1117** מיום **25.03.1953**, אושרה לחברת "שיכון"–חברה לשכונת עובדים בע"מ, הקמת 7 בנייני מגורים המכילים 18 דירות בנות 2 חדרים, הול ונוחיות כ"א, בכל בנין ובנין.
להלן פירוט שטחי הבניה בכל בנין:

קומה	שטח במ"ר	מס' יח"ד
א'	374.71	6
ב'	374.71	6
ג'	374.71	6
סה"כ	1,124.13	18

<u>מצב חדש</u>

6.11 תכנית **גב/380/א'** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5015 מיום 02.09.2001.
בהתאם לתכנית, החלקות שבנדון מסווגות ביעוד "אזור מגורים מיוחד" (מגרש 7). המבנים בתחום מגרש 7 מסומנים להריסה.

להלן הוראות הבניה במגרש 7:
שטח מגרש: 3,728 מ"ר
זכויות בניה: 10,800 מ"ר עיקרי
4,320 מ"ר שירות על קרקעי.
8,640 מ"ר שירות תת קרקעי.
מס' יח"ד: 108
מס' קומות: 21 קומות מעל קומת קרקע כפולה+3 קומות מרתף

<u>להלן פירוט הוראות נוספות</u>:
- שימוש במרתפים ע"פ גב/406.
- חניה – 2 מקומות חניה/יח"ד. (ע"פ נספח התנועה - 62 חניות מתוכננות בקומת הכניסה והיתר – בקומות המרתף).

- <u>תנאים למתן היתר בניה</u>:
הכנת תכנית בינוי לכל המתחם.
הכנת תכנית פיתוח לכל מגרש.
הריסת המבנים המסומנים להריסה בכל המתחם.

- זמן ביצוע התכנית – תוך 10 שנים מיום אישורה.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.12 תכנית **גב/מק/476**[4] פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5501 מיום 28.02.2006.

<u>בין מטרות התכנית</u>:

הגדלת מס' יח"ד במגרש 40 ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות; שינוי חלוקת השטחים המותרים ללא שינוי סה"כ השטח הכולל המותר; הוספת קומות, קביעת הוראות בינוי ועיצוב, שינוי בקו הבניין, שינוי תכנית הבינוי המאושרת בתכנית גב/380א'.

<u>להלן הוראות בינוי מיוחדות</u>:

- נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית והוא מנחה בכל הקשור להעמדת המבנים, לשימושים בשטחי החוץ הנלווים, לפתרון החניה ולאופי הכללי של המתחם.
- הוראות התכנית ונספח הבינוי מחייבים בכל הנוגע למס' הבניינים, קווי הבניה, גובה בניינים ומס' הקומות.
- בכל אחד מ-4 המגרשים (40, 50, 60, **70**[5]) ייבנה בנין מגורים אחד עם 2 גרעיני מדרגות/מעליות ע"פ תכנית הבינוי.
- במגרש 70 – יופחתו 2 קומות מגורים.
- תקן החניה במגרש 70 – **1:2.3**.
- בקומת העמודים המפולשת תותר הקמת לובי כניסה, חדרי שירות, מחסנים לשימוש דיירי הבניין ומתקנים הנדסיים.
- יותרו מרתפי חניה עד גבולות המגרש.

<u>שטחי הבניה</u>[6] <u>במגרש מגרש 70</u>:

שטח מגרש:	3,728 מ"ר
זכויות בניה:	10,800 מ"ר עיקרי
	4,320 מ"ר שירות על קרקעי.
	8,640 מ"ר שירות תת קרקעי.
מס' יח"ד:	108
מס' קומות:	19 קומות מעל קומת קרקע כפולה+3 קומות מרתף

6.13 תכנית **גב/490** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6396 מיום 25.03.2012.

מטרת התכנית – תכנון מחדש למתחם פינוי בינוי ע"י:

- תוספת שחי בניה עיקריים והגדלת מס' יח"ד.
- שינוי גובה הבניינים.
- קביעת הנחיות והוראות בינוי.
- קביעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר תת קרקעי לרכב.
- שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד' ושצ"פ.

[4] שינוי לתכנית מפורטת גב/380א'
[5] מגרש 7 במצב קודם ע"פ גב/380א'
[6] ללא שינוי, למעט מס' הקומות

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

להלן עיקרי הוראות הבניה:

- תוספת שטח עיקרי לזכויות המאושרות – סה"כ 58,080 מ"ר למגורים.
- תוספת של 450 מ"ר שטח עיקרי לבניינים 50,60,70 עבור מועדון דיירים/חדר כושר.
- תוספת 108 יח"ד ל-420 יח"ד מאושרות, סה"כ 528 מ"ר.
- תוספת קומות ושינוי גובה הבניינים.
- קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח, הנחיות סביבתיות, זיקות הנאה להולכי רגל ולמעבר תת קרקעי לרכב.
- שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד' ושצ"פ.

להלן הוראות הבניה במגרש - תא שטח 70A:

שטח המגרש:	3,313 מ"ר
יעוד:	"אזור מגורים ד'"
זכויות בניה:	15,928 מ"ר עיקרי
	6,363 מ"ר שירות על קרקעי
	13,200 מ"ר שירות תת קרקעי
סה"כ שטחי בניה:	35,491 מ"ר
תכסית:	40%
מס' יח"ד:	144
צפיפות:	43 יח"ד/לדונם
מס' קומות:	24 קומות מעל קומת עמודים כפולה
גובה מבנה:	134.5 מ'

- **תנאים למתן היתר בניה:**
  - אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
  - אישור תכנית פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית.
  - הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי.
  - ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים להריסה.
  - הבטחת רישום זיקות הנאה.
  - עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות.
  - אישור היחידה הסביבתית בעיריית גבעתיים לנושא המטרדים במהלך הבניה.
  - ביצוע סקר היסטורי, סקר קרקע, גזי קרקע ומי תהום.
  - ביצוע בדיקה באם הבניה מחייבת השפלת מי תהום.
  - אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר אופן איטום המרתפים כנגד גזי קרקע.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- **התכנית קובעת תנאים והוראות בינוי כלהלן:**
  - שטח יח"ד לא יקטן מ-80 מ"ר שטח עיקרי.
  - תכסית בניה מרבית –הן בכניסה הקובעת והן מעליה עד 40%.
  - שטחי שירות עיליים – עד 40% מהשטח העיקרי.
  - תותר הקמת גלריה בקומת הכניסה בתכסית של 40% משטח הקומה, שיהיה כלול בסך השטח המותר לבניה.
  - תכסית הקומה הטכנית לא תעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.
  - תינתן זיקת הנאה ברוחב 1.0 מ' לאורך הגבול המזרחי של התכנית.
  - במגרש 40 תהיה זכות מעבר תת קרקעי לכלי רכב אל מגרש 70.
  - נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט קווי בנין, מס' קומות וגובה.
  - לא יותר אכלוס במבנה הראשון שייבנה מהשלושה אלא אם הושלם ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השצ"פ (מגרש מס' 11).

<u>תקן חניה</u> – דירות בשטח עד 120 מ"ר – 1.5 מקומות חניה/ליח"ד, דירות בשטח מעל 120 מ"ר – 2 מקומות חניה/ליח"ד. חניה לאורחים בשיעור של 15% ממס' היח"ד בתכנית. החניה תהיה כולה תת קרקעית.

- <u>תשתיות</u> – כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות. בעל ההיתר יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר את העתקת התשתיות וכל המתקנים הכרוכים למקום מתאים שיאושר.

6.14 <u>רישוי - מצב חדש</u>

- בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' **20120063**, שנדונה ביום 03.09.2012 (ישיבה מס' 20120005), אושרה (בתנאים) הקמת בנין מגורים חדש הכולל 4 קומות מרתפי חניה, קומת קרקע בגובה כפול, 24 קומות מגורים, 2 קומות גג טכני, פיתוח סביבתי, הטמנת צובר גז, סה"כ 144 יח"ד.
  הבקשה אושרה בכפוף למילוי תנאים, ובין היתר, לאישור תיקון טעות סופר בתב"ע גב/490, ביחס לזיקת ההנאה התת קרקעית.

<u>להלן שטחי הבניה המבוקשים ע"פ הבקשה להיתר:</u>

סה"כ שטח עיקרי –	15,817.83 מ"ר
סה"כ שטח ממ"דים -	1,844.00 מ"ר
סה"כ שטחי בניה –	35,387.67 מ"ר ברוטו
מרפסות/גזוזטראות -	1,661.5 מ"ר
סה"כ מספר יח"ד -	144

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- היתר בניה מס' **20130010** מיום **05.02.2013** לביצוע עבודות חפירה, דיפון, הריסת 2 מבנים קיימים, משרד מכירות, קראוון ומכולה וביצוע גידור בגוש 7105 חלקות 96,97,98.

- בהתאם להיתר בניה מס' **20130074** מאושר מיום **21.10.2013**, אושרה הקמת בנין מגורים חדש הכולל 22 קומות מגורים מעל קומת כניסה ו-4 מרתפי חניה , סה"כ 136 יח"ד. על הגג: 2 קומות טכניות, בחצר: פיתוח שטח, שטחים מרוצפים, גינון, גדרות ונטיעות.

סה"כ שטחי הבניה עפ"י ההיתר:	
סה"כ שטח עיקרי מגורים -	14,245.07 מ"ר
שטח עיקרי מועדון דיירים-	152.74 מ"ר
סה"כ שטח ממ"דים -	1,741.38 מ"ר
סה"כ שטחי בניה –	33,588.05 מ"ר ברוטו
מרפסות/גזוזטראות -	1,529.5 מ"ר
סה"כ מספר יח"ד -	136 יח"ד

7. הזכויות בנכס

7.1. מידע מפנקס הזכויות

בהתאם לפלט מידע[7] מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו (הופק באמצעות האינטרנט ביום 31.10.2012), הזכויות רשומות כדלקמן:

גוש	7105	
חלקה	96	97
תתי חלקות	19 חלקות משנה ע"ש חוכרים שונים	19 חלקות משנה ע"ש חוכרים שונים
רכוש משותף	1,944 מ"ר	1,839 מ"ר
בעלות	קרן קיימת לישראל בע"מ	

[7] פלט מידע זה אינו מהווה נסח רישום מקרקעין או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין- 1969.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8. תמצית שומות הצדדים

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1. שומת הועדה המקומית (הועדה)

מר צבי רון שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

השבחה עקב אישור תכנית גב/380/א למועד קובע 02.09.2001:

_מצ ב קודם	
שווי יח"ד ללא פוטנציאל פינוי בינוי	$ 185,000
סה"כ שווי ל-36 יח"ד	$ **6,660,000**
מצב חדש	
סה"כ מס' יח"ד (100 מ"ר עיקרי +40 מ"ר שירות/ליח"ד)	108
סה"כ שווי קרקע ליח"ד (במגדל מגורים)	$ 130,000
ול-108 יח"ד	$ 14,040,000
לאחר דחיה למימוש ואי וודאות (7 שנים, 6%)	$ 9,336,000
לאחר דחיה לשיווק בגין גודל פרויקט	$ **7,936,110**
השבחה	$ **1,270,110**
היטל בש"ח (4.329ש"ח/$)	₪ 2,749,153
חיוב בגין 35/36 חלקים	₪ 2,672,788

השבחה עקב אישור תכנית גב/490 למועד קובע 25.03.2012:

תוספת שטח עיקרי (36 יח"ד נוספות - הרחבת שטחי דירות ותוספת 5 קומות (קומות 20-24)	5,018 מ"ר
שווי למ"ר עיקרי ממוצע	₪ 10,000
סה"כ שווי ברוטו	₪ **50,180,000**
הפחתת עלות בניית 62 חניות במרתף (2,500 ₪/מ"ר*35 מ"ר*62 חניות)	(-) ₪ 5,425,000
תוספת שווי של 62 חניות במרתף – (62 חניות * 40,000 ₪)	₪ 2,480,000
השבחה	₪ 47,235,000
היטל השבחה	₪ 23,617,500

8.2. <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)</u>

מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

השבחה עקב אישור תכנית גב/380/א למועד קובע 02.09.2001:

מצ ב קודם	
שווי יח"ד ממוצעת על צומת פרשת דרכים	$ 185,000
תוספת מקדם התאמה למיקום (5%) 1.05	**$ 195,000**
סה"כ שווי ל-36 יח"ד	**$ 7,020,000**
מצב חדש	
סה"כ מס' יח"ד – 10,800 מ"ר עיקרי (100 מ"ר/ליח"ד)	108
שווי מ"ר קרקע עיקרי למ"ר מתואם[8]	$ 800
שווי מ"ר קרקע עיקרי למ"ר (ע"פ גישת החילוץ)	$ 720
סה"כ שווי מ"ר קרקע בממוצע	$ 760
שווי לאחר הפחתה בגין דרישות ומטלות (15%-)	$ 530
סה"כ שווי (ל-10,800 מ"ר עיקרי)	$ 5,725,000
מקדם דחיה למימוש ואי וודאות (7 שנים, 6%)	0.665
סה"כ שווי קרקע במצב חדש	**$ 3,807,000**
סה"כ הפסד	**$ 3,213,000 (-)**
לסיכום - לא חלה השבחה	

[8] על בסיס ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעות –בניה רוויה עד 5 קומות ללא מרתפי חניה

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

השבחה עקב אישור תכנית גב/490 למועד קובע 25.03.2012:

<u>חלופה א' – ע"פ השטח בבקשה להיתר מס' 20120063 – 144 יח"ד:</u>

שווי למ"ר קרקע בממוצע[9]	4,680 ₪
שטח עיקרי למגורים	4,866 מ"ר
שטח עיקרי למועדון דיירים (152 מ"ר*0.2)	30מ"ר
סה"כ תוספת שטח עיקרי אקו'	4,896 מ"ר
סה"כ שווי קרקע כזמינה במעוגל	22,913,000 ₪
<u>הפחתות</u>	
דחיה –אי זמינות התבע עקב החלטת ועדת להכנת תב"ע (שנה אחת, 8% (0.926)	2,135,000 ₪ (-)
תשלום דמי שכירות לדיירים לתקופה 9/12-9/13	1,975,000 ₪ (-)
עלויות עודפות (תשתיות מגרש 11)	1,026,000 ₪ (-)
עלויות איטום מרתפים (דרישת הועדה)	1,570,000 ₪ (-)
הסכם מיוחד – הוצאות פיתוח מגרש 11 – 22,000 ₪ *108 יח"ד*1.11 (הצמדה)	2,640,000 ₪ (-)
עלות עודפת לחניה - 62 מקומות חניה (בקיזוז שווין)	2,945,000 ₪ (-)
עלות בניית 22 מקומות חניה לאורחים	1,925,000 ₪ (-)
סה"כ השבחה - במצב תכנוני חדש	**8,697,000** ₪

<u>חלופה ב' – ע"פ השטח בבקשה להיתר מס' 20130074 – 136 יח"ד:</u>

שווי למ"ר קרקע בממוצע	4,680 ₪
שטח עיקרי למגורים	3,445 מ"ר
שטח עיקרי למועדון דיירים (152 מ"ר*0.2)	30מ"ר
סה"כ תוספת שטח עיקרי אקו'	3,475 מ"ר
סה"כ שווי קרקע כזמינה במעוגל	16,263,000 ₪
<u>הפחתות</u>	
דחיה –אי זמינות התבע עקב החלטת ועדת להכנת תב"ע (שנה אחת, 8%- 0.926)	1,515,000 ₪ (-)
תשלום דמי שכירות לדיירים לתקופה 9/12-9/13	1,975,000 ₪ (-)
עלויות עודפות (תשתיות מגרש 11)	1,026,000 ₪ (-)
עלויות איטום מרתפים (דרישת הועדה)	1,570,000 ₪ (-)
הסכם מיוחד – הוצאות פיתוח מגרש 11 – 22,000 ₪ *100 יח"ד*1.11 (הצמדה)	2,442,000 ₪ (-)
עלות עודפת לחניה -62 מקומות חניה (בקיזוז שווין)	2,945,000 ₪ (-)
עלות בניית 20 מקומות חניה לאורחים	1,750,000 ₪ (-)
סה"כ השבחה - במצב תכנוני חדש	**3,040,000** ₪

[9] הוצג ניתוח שווי ע"פ שתי גישות – ההשוואה והחילוץ (יפורט להלן בפרק הדיון והכרעה)

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1. הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- השבחה/אי השבחה עקב אישור תכנית גב/380/א'.
- ההשבחה עקב אישור תכניתגב/490.
- ערכי השווי במועדים הקובעים.

9.2. פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת

9.2.1 השבחה/אי השבחה עקב אישור תכנית גב/380/א'

עמדת שמאי המשיבה:

מצב קודם הוערך ע"פ הקיים - שווי יחידה בנויה ללא פוטנציאל פינוי בינוי בסך של 185,000 $/יח"ד.
בתגובתו טען השמאי כי יש לתקן התחשיב מאחר ובשומה לא נוטרל פוטנציאל פינוי בינוי הגלום במחיר הדירה. השווי המתוקן, בנטרול הפוטנציאל הינו – 120,000 $/יח"ד מתואם. (ע"פ הלכת לוסטרניק יש לנכות מרכיב פוטנציאל).

מצב חדש לפי שווי קרקע ליח"ד בשטח 100 מ"ר עיקרי בתוספת 40 מ"ר שירות, סה"כ 130,000 $/יח"ד. מהשווי בוצעו הפחתות בגין דחיה למימוש ואי וודאות (7 שנים בשיעור 6%), ודחיה לשיווק בגין גודל פרויקט (15%-).
סך ההשבחה המלאה – 1,270,110 $.

ערכי שווי

מצב קודם - עסקאות השוואה בנטרול פוטנציאל פינוי/בינוי:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מ"ר	מחיר העסקה
19.03.01	7105/91	ערבי נחל 1	66	$ 195,000
25.02.00	7105/91	ערבי נחל 1	66	$ 180,000
14.01.04	7105/93	ערבי נחל 5	66	$ 173,000

- הוצגו עסקאות נוספות ממס שבח לדירות בעלי מאפייני דומים במחירים נמוכים יותר.

מצב חדש – הוצגו עסקאות השוואה במגדל כלהלן:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מ"ר	קומה	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
21.5.01	6167/582	בורוכוב 1	107	14/15	$ 360,000	$ 3,360
17.7.01			110	2/15	$ 308,000	$ 2,800
14.12.00			110	1/15	$ 280,000	$ 2,550

בחילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה במצב חדש:
מתקבל 1,300 $/מ"ר קרקע מבונה[10].

עמדת שמאי המבקשים:

<u>במצב קודם</u> יש להביא בחשבון 2 בנייני מגורים עם 36 יח"ד, ע"פ שווי ממוצע בסך 187,500 $ ליח"ד, (עסקאות בגו"ח 7105/91, על צומת פרשת דרכים -מיקום גרוע על שני צירי תנועה ראשיים), ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, תוספת 5%, מתקבל 195,000 $ ליחידה, סה"כ 7,020,000 $ ל-36 יח"ד.
תגובתו לעניין תיקון ערכי השווי - הועדה אינה רשאית לתקן ערכים אלא רק ע"פ החוק (כתימוכין צורפו הוראות תיקון 84).

<u>במצב חדש</u> יש להביא בחשבון מקדם דחיה עקב אי זמינות הקרקע – מדובר במימוש המצריך הסכמות עם מספר רב של בעלי זכויות, הכנת תכנית בינוי ופיתוח, הפחתה בגין מטלות ועלויות עודפות (מרתפי חניה, הריסת מבנים, העתקת עצים וכיוב').
בוצעו הפחתות בגין מטלות התב"ע (15%-), הפחתה בגין גודל לשיווק (15%), מקדם דחיה למימוש ואי וודאות – 0.665 (7 שנים בשיעור 6%).
שווי למ"ר קרקע מבונה- ע"פ גישת ההשוואה-800 $ למ"ר מתואם. (מבוסס על ערכי שווי של שמאים מכריעים כמפורט להלן).
שווי ע"פ גישת החילוץ–(720 $/מ"ר קרקע מבונה[11]),
סה"כ ממוצע הגישות – סך של 760 $/מ"ר קרקע מבונה.
סה"כ שווי במצב חדש – 3,807,000 $.

המסקנה – נוצר הפסד ולא השבחה עקב פינוי המבנים והמטלות.

[10] על בסיס 3,000 $ למ"ר ממוצע בקומות עליונות, בניכוי רווח יזם – 2,300 $, בניכוי עלויות בניה – 1,000 $, סה"כ 1,300 $
[11] על בסיס העסקאות בבורוכוב 1- 2,900 $ למ"ר/פלדלת נטו, בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 25%, ועלויות בניה למ"ר ברוטו-1,265$

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ערכי שווי
מצב קודם - עסקאות השוואה (מיקום גרוע):

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מ"ר	מחיר העסקה
19.03.01	7105/91	ערבי נחל 1	66 (1954)	$ 195,000
25.02.00	7105/91	ערבי נחל 1	66 (1954)	$ 180,000
ממוצע				$ 187,500

מצב חדש - הוצגו עסקאות נוספות ממס שבח בגוש 6161 (כשנתיים טרם המועד הקובע) עם מחירים גבוהים יותר.
מצב חדש –עסקאות השוואה – פרויקט חדש, בורוכוב 1 כלהלן:

תאריך עסקה	כתובת	שטח מ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
12/2000	בורוכוב 1	110	$ 280,000	$ 2,550
7/2001		110	$ 308,000	$ 2,800
5/2001		107	$ 360,000	$ 3,360
ממוצע למ"ר בנוי				$ 2,900

- ערכי שווי של שמאים מכריעים בגבעתיים כלהלן:

כתובת	שווי למ"ר עיקרי	שווי למ"ר עיקרי מתואם[12]	מועד קובע
כצנלסון 6	$ 1,000	$ 810	5.2001
הוורדים 15-19	$ 1,000	$ 810	4.2003
עליית הנוער 31-35	$ 920	$ 830	
עלית הנוער 37	$ 960	$ 820	
ויצמן 29	$ 950	$ 770	
שינקין 48	$ 1,000	$ 720	
סירקין 24	$ 1,100	$ 790	
טייבר 1	$ 1,000	$ 810	
ממוצע למ"ר מתואם		**$ 800**	

תגובת שמאי המשיבה לערכי השווי של שמאי המבקשים לעיל:

- במצב חדש – לערכי השווי שהוצגו ע"פ שמאים מכריעים, יש לבצע התאמות למתחם הנדון (מתחם ה"סיטי") הסמוך ל"מגדל בורוכוב". מקדם התאמה ראוי הינו בתוספת כ-30%, כך שהשווי למ"ר הינו בגבולות 1,300 $.
- בחילוץ שווי הקרקע (דירות יד שניה ברחוב בורוכוב 1) אין לקזז מע"מ ורווח יזמי מלא, אלא מופחת.
- בתגובת המשיבה אף נטען כי אין להביא בחשבון הפחתה לשיווק (מדובר ב-72 יח"ד בלבד, לאחר החזר 36 יח"ד לדיירים).

[12] התאמה למיקום ולדרישה למרתף חניה

הכרעה:

- <u>לעניין השווי במצב קודם</u> –

השמאים התבססו בשומות על עסקאות השוואה מנכס סמוך הכלול במתחם התכנון הנדון לפינוי בינוי. (גו"ח 7105/91).
להלן עסקה נוספת שאותרה מתחום הנכס הנדון:

4/2000	7105/97	ערבי נחל 13	66	$ 171,000	1960

ממוצע ליחידה במתחם הנדון–182,000 $ (כ- 2,760$/מ"ר בנוי).

להלן עסקאות נוספות שאותרו על ידי מהסביבה הקרובה, (דירות דומות, ללא תכנון "פינוי בינוי"), בסמוך למועד הקובע:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מ"ר	מחיר העסקה	שנת בניה
1/2001	6155/264	גוש עציון 11	60	$ 144,073	1950
1/2001	6155/475	יצחק 7	59	$ 175,000	1970
7/2001	6155/342	עלית הנוער15	60	$ 156,000	1972
7/2001	6155/393	השומר 8	60	$ 162,000	1970
1/2000	7105/110	ערבי נחל 14[13]	75	$ 199,000	1985
12/200	6161/303	המעין 4	57	$ 150,000	1965
3/2001	6161/223	ברוך 8	65	$ 170,000	1955
1/2000	6161/334	ריינס 65	67	$ 170,000	1960
1/2000	6161/265	גולומב 19	70	$ 181,000	1965
ממוצע למ"ר בנוי				2,620 $/מ"ר	

מניתוח הנתונים לעיל עולה, כי ניתן לייחס למרכיב התכנון תוספת בשיעור כ-5% (2,760/2,620).
השווי הראוי - למ"ר בנוי מתואם – סך של 2,600 $/מ"ר.
<u>שווי יח"ד</u> – 2600 $ X 66.5 מ"ר/יחידה – 172,900 $ ליח"ד.

- <u>השווי במצב חדש</u> –

<u>לעניין העסקאות מהבנין -בורוכוב 1</u>

אני מקבל שווי למ"ר בנוי בפרוייקט המגורים לפי 3,000 $/מ"ר המגלם שווי בקומה ממוצעת.
כ"כ, אני מקבל את גישת שמאי המשיבה לעניין מע"מ וייזום מופחתים לדירות "יד שניה". מדובר בעסקאות השוואה מבנין מגורים שנבנה מספר שנים טרם המועד הקובע[14].

[13] נחלת יצחק
[14] מהשנים 94'-96'

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מקובל עלי כי יש להביא בחשבון התאמה לנכס הנדון ולהפחית עלויות עודפות למרתפי חניה (כנדרש מהוראות התב"ע[15]).

חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה:	
שווי מ"ר בנוי:	3,000 $
בניכוי מע"מ ויזמות מופחתים (30%):	2,300 $
עלות בניה למ"ר ברוטו(כולל מרתפי חניה):	1,150 $
יתרה לקרקע -	1,150 $

<u>לעניין ערכי השווי משומות מכריעות</u>-
ערכי השווי הינם בבניינים בני 4-5 קומות. כמו כן, חלק מהנכסים ממוקמים במיקום עדיף. מאידך, יש לבצע התאמה לפרויקט הנדון (מגדל יוקרתי, עם נוף ומרתפי חניה). שווי למ"ר ממוצע – 960 $.

שווי למ"ר על פי שקלול הנתונים לעיל – 1,050 $.

<u>מקדם דחיה בגין אי זמינות</u>
אני מקבל את מקדם הדחיה למימוש לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון 6% (0.665).
אינני מקבל מקדם הפחתה נוסף בגין מטלות התב"ע כגישת שמאי המבקשים מאחר ומקדם הדחיה מגלם אף את ההפחתה בגין מטלות התכנית השונות ודמי השכירות שיועברו לדיירים. כל הפחתה נוספת תהווה כפילות.

<u>לעניין דחיה בגין שיווק/גודל פרויקט</u>
אני מקבל כי יש לבצע דחיה בגין שיווק/גודל פרויקט אך בשל מספר היחידות לשיווק נטו הנני קובע את מקדם הדחיה בשיעור של 10%. (יוער, כי בשומת ההשבחה נערכה הפחתה בגין שיווק וגודל פרויקט בשיעור 15%. על אף זאת, ובניגוד לגישה בשומת ההשבחה, בתגובה המאוחרת של המשיבה נטען כי אין להביא בחשבון הפחתה לשיווק מאחר ומדובר ב-72 יח"ד בלבד, לאחר החזר 36 יח"ד לדיירים).

[15] עפ"י דרישה של 2 מקומות חניה לדירה, כאשר 62 חניות בקומת הקרקע

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9.2.2 <u>השבחה עקב אישור תכנית גב/490</u>

עמדת שמאי המשיבה:

- <u>מהות ההשבחה:</u>

התכנית הוסיפה שטח עיקרי של 5,018 מ"ר, 36 יח"ד חדשות, ותוספת 5 קומות. סה"כ 144 יח"ד בשטח עיקרי של 15,818 מ"ר.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

בתחשיב נערכה הפחתת עלות עודפת בגין חניה (בגין העברת 62 מקומות חניה למרתף) (התחשיב מפורט בסעיף 8.2 לעיל).

<u>ערכי השווי:</u>

שווי למ"ר קרקע מבונה עיקרי ממוצע הוערך לפי 10,000 ₪/מ"ר על בסיס טבלת עסקאות[16] בפרויקט (גו"ח 7105/96) כלהלן:

תאריך עסקה	קומה	שטח עיקרי מ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
9.5.13	6/24	99	₪ 2,375,000	₪ 23,989
30.4.13	10/24	99	₪ 2,475,000	₪ 25,000
25.4.13	2/24	86	₪ 2,090,000	₪ 24,302
17.1.13	10/24	99	₪ 2,518,000	₪ 25,438
31.12.12	3/24	86	₪ 2,126,679	₪ 24,429
26.12.12	9/24	99	₪ 2,416,684	₪ 24,410
29.8.12	6/24	99	₪ 2,238,280	₪ 22,608
26.8.12	22/24	113	₪ 2,925,025	₪ 25,885
4.6.12	6/24	99	₪ 2,223,019	₪ 22,454
22.4.12	11/24	99	₪ 2,450,000	₪ 24,747
22.3.12	5/24	99	₪ 2,065,000	₪ 20,858
1.3.12	5/24	99	₪ 2,088,000	₪ 21,090
ממוצע				₪ 23,790
סה"כ שווי קרקע בגישת החילוץ[17]				₪ 10,600

<u>הוצגה עסקה נוספת כלהלן:</u>

- בתאריך 12.2010 נמכר מגרש בשטח 473 מ"ר, גו"ח 6167/472, **רח' השניים 28** גבעתיים תמורת סך של 10,000,000- ₪, מבטא 12,770 ₪/מ"ר עיקרי (ע"פ השטח בהיתר – כ- 783 מ"ר אקו').

[16] ללא הצגת העסקאות

[17] בניכוי מע"מ ורווח יזמי – 17,622 ₪, עלויות בניה לפי 7,000 ₪/מ"ר (יתרה לקרקע-10,600 ₪)

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- **תגובת שמאי המבקשים לעסקה** (רח' השניים 28):
העסקה אינה ברת השוואה מאחר ומדובר במיקום עדיף, בפרויקט קטן ל-8 יח"ד בלבד (5 קומות ללא מרתף), וכן, העסקה משקפת קרקע זמינה לבניה כולל היטלי פיתוח. מחירי המכירה של הדירות בפרויקט משקפים בממוצע 24,050 ₪/מ"ר (לשנת 2010-2011) הגבוהים מהעסקאות בפרויקט הנדון נכון ל-2012-2013.

עמדת שמאי המבקשים:

- <u>מהות ההשבחה</u>:
מצד אחד התכנית הגדילה את מס' היח"ד מ-108 ל-144, תוספת 36 יח"ד ואת השטח העיקרי ב-5,128 מ"ר (כולל מועדון דיירים) סה"כ 15,928 מ"ר עיקרי, ובוטלו מרפסות קונזוליות.
מצד שני – התווספו מטלות חדשות שלא היו טרם אישור התב"ע:
  - בניית כל מקומות החניה במרתפים.
  - הדרישה למקומות חניה נוספים לאורחים.
  - דרישה לאיטום המרתפים מפני גזי קרקע.
  - העתקת תשתיות ופיתוח שצ"פ במגרש 11.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>
בתחשיב נערכו הפחתות בגין -דחיה לאי זמינות התב"ע והחלטת ועדה להכנת תבע מתוקנת, תשלום דמי שכירות לתקופת הדחיה, עלויות תשתיות, איטום מרתפים (זיהום קרקע), פיתוח מגרש 11 וכן, עלות עודפת לחניה (התחשיב מפורט בסעיף 8.2 לעיל).
- <u>שטחי הגזוזטראות</u>
לדבריו, הבקשה להיתר הקודמת מ-9/2012 כללה שטח עיקרי 15,818 מ"ר + מרפסות כ-1,662 מ"ר.
מאחר ולא נעשתה הפרדה בין שטחי הגזוזטראות בנפרד משטחי הבניה בתכנית גב/490, אושר היתר בניה חדש מ-10/2013 בהיקף בינוי קטן יותר המסתכם בשטח של כ-1,530 מ"ר ביחס לבקשה הקודמת, סה"כ 14,397 מ"ר+ כ-1,530 מ"ר גזוזטראות, ב-136 יח"ד (8 יח"ד פחות מהבקשה המקורית). לפיכך, תחשיב ההשבחה נערך בשתי חלופות – האחת להיתר הראשון, והשנייה- להיתר שאושר בפועל. (מפורט בסעיף 8.2 לעיל).
- <u>לעניין המע"מ</u>
השווי בשומת המשיבה הינו ללא מע"מ. ע"פ תיקון 84 לחוק התו"ב, לא ניתן לשנות/לתקן ערכי שווי שנקבעו בשומת הועדה ולפיכך לא ניתן לטעון מחדש לעניין המע"מ. לחילופי חילופין נטען כי פסקי הדין שהוצגו הינם טרם שונו תקנות המס לעניין מיסוי קבוצות רכישה, ומאחר ומחיר השוק אינו כולל מע"מ ושינוי התקנות נעשה לאחר פסקי הדין, אין להביא בחשבון תוספת מע"מ לעסקאות (להבדיל מהמצב נכון ל-12/2010 שחלק שילמו מע"מ (חברות) וחלק (פרטיים וקבוצות רכישה) לא שילמו).

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- שטחי ממ"ד

תחשיב שווי קרקע הינו למ"ר עיקרי + ממ"ד ולא למ"ר עיקרי בלבד אשר אינו מגלם ממ"ד בגינו אין חבות בהיטל. (כתימוכין, מוצג תחשיב משומה מכרעת של השמאי אריה אריאל לשווי קרקע בהפחתת שווי ממ"ד).

- **ערכי שווי:**

שווי למ"ר קרקע מבונה בממוצע – מוערך לפי 4,680 ₪/מ"ר ("פלדלת"-עיקרי+ממ"ד) על בסיס אומדן המשלב שתי גישות – ההשוואה והחילוץ.

להלן נתוני השוואה - עסקאות **בקרקע** בסביבת הנכס:

מיקום/ גו"ח	תאריך	תאור	מחיר העסקה ₪ (ללא מע"מ)	שווי למ"ר[18]	מקור
6155/344 (עליית הנוער 19)	23.3.11	מגרש בשטח 533 מ"ר (1,080 מ"ר עיקרי +ממ"ד, 12 יח"ד, ללא מרתפי חניה)	3,075,000 (מחצית חלקה)	5,690 ₪	מס שבח +שומת נורית ג'רבי
כצנלסון 2-6	27.10.10[19]	מגרש בשטח 1,922 מ"ר ביעוד מסחר, משרדים ומגורים, כ-4,439 מ"ר אקו' (9 ק'+מרתפי חניה)	32,000,000	כ-7,200 ₪[20]	שומה לנכס של נורית ג'רבי
6167/441 בורוכוב 33	11.1.11	בקשה להיתר להקמת בנין 6 קומות, 2,319 מ"ר כולל ממ"דים (2 מרתפי חניה)	קומבינציה -מס שבח העריך ב- 16,700,000 ₪	כ-7,200 ₪	מס שבח
6167/43 אצטדיון המכתש	28.11.12	2 מגדלים, 165 יח"ד 17 ק, 25 ק', סה"כ 18,150 מ"ר +ממ"דים)	68,663,797 ₪ (981,000 ₪/יח"ד	כ-8,000 ₪	מס שבח
פרויקט רש"י, ר"ג	7.4.11	מגרש 3.5 דונם למגדל מגורים 25 ק', 130 יח"ד, כ-85 מ"ר עיקרי+ממ"ד/יח"ד	91,000,000 ₪ (כ-700,000 ₪/יח"ד)	כ-7,180 ₪	דה מרקר (אומת במס שבח)
6168/329	9.2011	שומה מכרעת של השמאי רן וירניק		7,500 ₪	מועד קובע 9.11
פארק צמרת ת"א,מגרש 5		מגרש ל-129 יח"ד במגדל 27 ק'+גג בשטח כולל 15,508 מ"ר+ממ"דים	137,000,000 ₪ (עסקת אופציה) כ-1,062,000 ₪/יח"ד	כ-8,015 ₪	נדל"ן היום 1/2010
פארק צמרת- פרויקט W	7.2012	קבוצת רכישה ל-134 יח"ד בפרויקט של 164 יח"ד, 43 ק',120 מ"ר/יח"ד +ממ"ד	155,000,000 ₪ (997,000 ₪/יח"ד	כ-7,520 ₪	דה מרקר+ דווח ניירות ערך
התאמה לנכס הנדון					
עליית הנוער 19	**5,690** ₪	התאמה למיקום (0.95) התאמה בגין דרישה למרתפי חניה (0.9)			**4,865** ₪

[18] עיקרי+ממ"ד

[19] פרטי העסקה ע"פ שומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי

[20] הערה: השווי למ"ר עיקרי נקבע בשומה ל-8,000 ₪ מ"ר עיקרי למועד 11.2011 (מ.ד.)

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

עסקאות נוספות					
מגדל השחר (שפע טל)	7.2012	עלות רכישה למגורים מקומה 36-49	75,851,000	5,665 ₪[21]	דו"ח "0"
HI TOWER (גב/מק/494- שפע טל – המעיין)	12.2013	מגרש 101 ל-240 יח"ד במגדל 55 קומות-35,372 מ"ר (כולל ממ"ד)	216,000,000	4,885 ₪[22]	טיוטת חוזה רכישה
בלוך 23 פינת סירקין- 6168/70,703	8.2010 + 1.2012	מגרש ל-59 יח"ד, סה"כ 6,177 מ"ר אקו' (כולל ממ"ד)	43,110,000	5,930 ₪[23]	הסכם מכר +תוספת להסכם

נתוני השוואה:

דירות מגורים בסביבת הנכס:

מיקום	תיאור	טווח מחירים
(עליית הנוער 19)	דירות בפרויקט סמוך לנכס הנדון	בגבולות 19,885 ₪ מ"ר בנוי (פלדלת)
ר"ג, גבעתיים	דירות במיקום עדיף על נשוא השומה	23,910 ₪-28,225 ₪/מ"ר (פלדלת)
פארק צמרת ת"א	מיקום עדיף על נשוא השומה	23,950 ₪-38,850 ₪/מ"ר (פלדלת)

דירות מגורים- בבנין הנדון[24] (גו"ח 7105/96):

תאריך עסקה	קומה	שטח נטו מ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר ₪
9.5.13	6/24	130	2,375,000 ₪	18,269
30.4.13	10/24	125	2,475,000 ₪	19,800
25.4.13	2/24	90	2,090,000 ₪	23,222
17.1.13	10/24	130	2,518,000 ₪	19,372
31.12.12	3/24	90	2,126,679 ₪	23,629
26.12.12	9/24	125	2,416,684 ₪	19,333
29.8.12	6/24	120	2,238,280 ₪	18,238
26.8.12	22/24	125	2,925,025 ₪	23,400
4.6.12	6/24	120	2,223,019 ₪	18,525
22.4.12	11/24	120	2,450,000 ₪	20,416
22.3.12	5/24	120	2,065,000 ₪	17,208
1.3.12	5/24	120	2,064,045	17,208
ממוצע למ"ר בנוי				19,885

[21] שווי לפני התאמה – 6,665 ₪ (הפחתה/התאמה בגין קומות גבוהות של 15%)
[22] שווי לפני התאמה – 6,106 ₪ (הפחתה/התאמה בגין קומות גבוהות -20%)
[23] שווי לפני התאמה -6,980 ₪ (הפחתה/התאמה בגין מיקום עדיף -15%)
[24] העסקאות הוצגו בפני

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- **<u>שווי מ"ר קרקע מבונה – בגישת החילוץ</u>**:
- <u>עלויות בניה ישירות</u>

פורטו מספר הסכמי קבלן פאושלים למגדלים[25] בהיקף בינוי דומה וכן, הצעות מחיר שהתקבלו בנכס הנדון -על פיהם מעריך השמאי כי עלות הבניה הצפויה בפרויקט הנדון – סך של 7,020 ₪/מ"ר

- <u>עלויות בניה כלליות</u>[26] – <u>סך של 2,200 ₪/מ"ר</u>
- סה"כ עלויות בניה - סך של 9,220 ₪/מ"ר

- <u>חילוץ שווי קרקע</u>

שווי למ"ר בנוי (כולל מע"מ):	19,885 ₪/למ"ר
בניכוי מע"מ 16% (במועד הקובע)	₪17,142
בניכוי יזמות 25%	13,714 ₪
בניכוי עלות בניה (ישירות וכלליות)	<u>9,220 ₪/מ"ר(פלדלת) (-)</u>
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה:	4,495 ₪/מ"ר פלדלת

- סה"כ שווי ממוצע ע"פ שתי הגישות: **4,680** ₪/מ"ר פלדלת

- בתחשיב נוסף שהוגש, על בסיס הצעה לעבודות בניה בפרויקט הנדון מיולי 2013 (חוזה פאושלי) בסך 117 מיליון ₪ + 4.1 מיליון ₪ בגין עבודות עפר, סה"כ 121 מיליון ₪, ל-144 יח"ד, מתקבל 6,860- ₪/מ"ר נטו בניה ישירה, בתוספת 2,190 ₪/כלליות = 9,050 ₪/מ"ר פלדלת, ובגישת החילוץ - שווי למ"ר קרקע מבונה – 4,664 ₪.
  שווי ממוצע ע"פ שתי הגישות – **4,765** ₪/מ"ר פלדלת.

- לעניין הרווח היזמי – השמאי נוקב בשיעור של 25%. לטענתו, השיעור בו נקב שמאי המשיבה- 16% אינו ראוי ומקובל, מאחר ומדובר בפרויקט גדול, חלק ממתחם לפינוי בינוי החשוף לסיכון. כתימוכין, מוצג מחקר "דלפי" של האקדמיה למחקר ויישום.

תגובה/התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים:

- ערב התכנית המשביחה יש להביא בחשבון את תכנית גב/476 לפיה קיים תקן חניה מחמיר יותר (2.3 חניות/ליח"ד) לעומת 1.5 חניות/ליח"ד ע"פ גב/490, לפיכך המטלות שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקשת היו גם ערב התכנית (בניית 3 קומות מרתף) ואין לבצע הפחתה, לרבות נושא העתקת תשתיות. כ"כ תוספת חניות לאורחים אינה מהווה מטלה ובעצם משביחה בכך שמאפשרת חניה לדיירים עצמם.

[25] עיר ימים נתניה, אזורים בבת ים
[26] הוערכו על בסיס הבקשה להיתר ל-144 יח"ד-ל-15,818 מ"ר + 1,844 מ"ר ממדים = 17,662 מ"ר

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- הדרישה לאיטום מרתפים – מטלה הנדרשת ע"י המשרד לאיכות הסביבה, ללא קשר לתב"ע. מעבר לכך, גם בתכניות במצב קודם קיים סעיף הדן בדרישת איכות הסביבה.

- לעניין פיתוח שצ"פ במגרש 11 – אין חובה ע"פ גב/490 לפיתוחו, אולם ללא ספק כי הפיתוח ישביח את המקרקעין בנכס הגובל. מעבר לכך, כי הוסכם שהיזם לא יוכל לקזז סכום המימון משומת היטל השבחה.

- לעניין ההפחתה שביצע שמאי המבקשים (עקב החלטת הועדה להכנת תבע מתוקנת לסימון זיקת הנאה) – למגרש אושר היתר לדיפון וחפירה והיתר אחרון מיום 22.10.13. גם כיום לאחר ההיתר האחרון ולאחר השלמת תנאי מהנדס העיר, טרם נסתיימו עבודות הדיפון, כך שלא נגרם כל עיכוב בזמינות הפרויקט עקב הדרישה ולפיכך אין לבצע הפחתה.

- לעניין עסקאות ההשוואה לתכנית גב/490 שהוצגו ע"י שמאי המבקשים – מדובר בהשבחה ל-5 קומות עליונות עם נוף לים, במתחם ייחודי -מתחם ה"סיטי".

- לעניין עלויות בניה לקיזוז – עלויות הבניה הישירות שהובאו על ידו – 5,200 ₪ + הוצאות כלליות 1,800 ₪, סה"כ 7,000 ₪/מ"ר.

בתגובה נוספת מטעם המשיבה (ע"י השמאי אורן אלבז) נטען:

- לוועדה המקומית אין התנגדות כי השומה מכרעת תערך להיתר הבניה שניתן בפועל ולא לבקשה הקודמת בגינה מונה השמאי המכריע. כ"כ, לאחר אישור תב"ע שתסדיר את תוספת שטח המרפסות, הועדה תפעל להוצאת שומת השבחה נוספת לבקשה להיתר, לאחר אישור תוספת המרפסות.

- לעניין שטח הגזוזטראות – השמאי מסכים כי שטחי הבניה בתכנית כוללים את שטחי הגזוזטראות ולא ניתן לאשרם בנוסף.

שמאי המשיבה עורך **תחשיב השבחה מותאם** ע"פ היתר הבניה האחרון כלהלן:

10,800 מ"ר -14,397 מ"ר= 3,597 מ"ר

3,597 מ"ר X 10,000 ₪ = 35,970,000 ₪

היטל השבחה מתואם - 17,985,000 ₪

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

תגובת שמאי המשיבה לערכי השווי/עסקאות שמאי המבקשים:

- העסקה במגדל "**השחר**"– (מתחם הסיטי- שפע טל/ערבי נחל, בסמוך) –מוצג ניתוח שווי לדירות בקומה 40,43 למ"ר עיקרי, ע"פ טבלת ניתוח כדאיות לפרויקט (דו"ח "0")[27], הוכנה ע"י השמאי המבקשים, ממנו עולה שווי של 9,089 ₪/מ"ר עיקרי.
קומות ההשוואה הינן 20-24 ולא קומה 13. כ"כ המגדל בעל תמהיל שימושים של משרדים, מחסן ומגורים ולפיכך יש לבצע התאמה למגדל הנדון למגורים בלבד, תוספת בשיעור כ-10% (10,000 ₪).
- התייחסות לניתוח עסקת קרקע במגדל המגורים **HI TOWER**:
שווי קרקע/ליח"ד – 900,000 ₪, בתוספת מע"מ – 1,062,000 ₪.
המגדל הינו בן 60 קומות (ולא 55), 280 יח"ד (ולא 240).
סה"כ שטח עיקרי - 115 מ"ר עיקרי/ליח"ד.
שווי קרקע למ"ר עיקרי – 9,235 ₪/מ"ר.
מדובר במגדל עם תמהיל שימושים וצפיפות חריגה, התאמה לנכס הנדון, תוספת בשיעור 10% (10,000 ₪).
- מוצג ניתוח עסקה מיום 27.1.13-רח' **המעיין 15**, גבעתיים:
מחצית זכויות – 9,300,000 ₪.
שטח חלקה 1,042 מ"ר. (אזור מגורים ב1)
נטו לחישוב – 973 מ"ר, סה"כ 1,382 מ"ר אקו'.
שווי קרקע למ"ר עיקרי (50% מהזכויות) – 13,500 ₪/מ"ר.

- לעניין המע"מ - מצורף פס"ד עש"א **35472-05-10** *(ועדה מקומית גבעתיים נ' פרי עלית)*–המתייחס לתוספת מע"מ לשווי תוך הפניה לערכאות גבוהות.

- העסקה ברח' **עליית הנוער 19** – בניתוח העסקה לא הובאו בחשבון גורמים רבים המשפיעים על השווי (לא ניתן לעשות חלוקה בעין, דרושה הסכמה לבניה..).

- העסקה ברח' **כצנלסון 6-4-2**-מיקום נחות מנשוא השומה וכן, מדובר בפרויקט משולב מסחר, משרדים ומגורים.

- **בורכוב 33** – לא ניתן להתבסס על הערכת מס שבח (לא ידוע מה אחוז הקומבינציה).

- העסקה **במכתש** – ע"פ החוזה מדובר במכר של 69 יח"ד ולא 70.
- כ"כ, לכל העסקאות לעיל, יש להוסיף את מרכיב המע"מ.

[27] ע"פ הדו"ח עולה לדבריו שווי קרקע של 96,862,000 ₪, שווי ממוצע ליח"ד-672,652 ₪, סה"כ 9,089 ₪/מ"ר נטו (דירה של 74 מ"ר) ושווי מתואם – 10,850 ₪

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

להלן עיקרי תגובת שמאי המבקשים לתגובת שמאי המשיבה:

- לעניין העסקה ב**מגדל השחר**–ע"פ החוזה - סך של 75,851,000 ₪, ואילו השווי אליו התייחס שמאי המשיבה בדו"ח "0" כולל עלויות הצמדה, הוצאות פיתוח ומע"מ – המסתכם ב-22.8% יותר ממחיר הרכישה. (כתימוכין, צורף נספח בהתאם לדו"ח אפס כולל העלויות).
ניתוח השווי לגישת שמאי המשיבה ללא "תוספות" מהווה כ-6,600 ₪/מ"ר נטו, ולאחר התאמות להיקף עסקה (-10%) והתאמה לקומות(15%-) – מתקבל כ-5,050 ₪/מ"ר נטו מתואם.
השמאי מציג ניתוח עסקה יחד עם דו"ח "0" ומגיע לשווי של–5,665 ₪/נטו מתואם(ללא מע"מ).

- לעניין העסקה ב- **HI TOWER**- העסקה (טיוטת רכישה מ-12/13) עם יורוקום הינה ל-240 יח"ד X 900,000 ₪ ליח"ד + מע"מ, סה"כ 216,000,000 ₪, סה"כ שטח עיקרי+ממדים – 35,872 מ"ר, המבטא 6,021 ₪/מ"ר נטו, בהתאמה (הפחתה בגין מגדל גבוה ויוקרתי) – מקדם 0.8 – סה"כ 4,817 ₪ למ"ר.
(השמאי מציין כי היזם הגיש תב"ע חדשה ל-280 יח"ד, ללא תוספת שטח, כאשר המחיר נותר ללא שינוי, ולא כפי שחישב שמאי המשיבה).

- לעניין העסקה ברח' **המעיין 15**–מדובר בפרויקט קטן של 3 קומות, בבינוי של דירות גן/גג, ללא מרתף חניה. כ"כ מדובר ברח' שקט ופנימי עם רמת מחירים גבוהה יותר.
השמאי מציג טבלת מחירי דירות חדשות בסביבת הרחוב (עסקאות ממס שבח) המצביעים על ממוצע של 24,130 ₪/מ"ר בנוי, לעומת 19,885 ₪ למ"ר נטו בנכס הנדון (הפרש של 4,245 ₪ שרובו לקרקע).
השמאי עורך ניתוח של העסקה (המעיין 15) מ-1/2013– סה"כ 1,745.26 מ"ר אקוי (כולל ממ"ד). בהתאמה למועד הקובע (4/12) (עליית מחירים -0.95[28]), עלויות בניה, מיקום, בינוי, דרישה למרתפי חניה ואיטום לזיהום קרקע (0.9) מתקבל – 5,540 ₪/מ"ר נטו.

[28] תימוכין, מוצג תסקיר השתנות מחירי דירות (רבעון לשנת 2013) בשיעור של 5% לשנה, ע"י השמאי הממשלתי הראשי

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

הכרעה:

להלן התייחסות ומסקנות לנתונים ולטענות שמאי הצדדים:

א. היקף השטחים ותחשיב ההשבחה - אני מקבל את הסכמת הצדדים לערוך את השומה ע"פ המימוש בפועל בהיתר הבניה האחרון הכולל שטח עיקרי של 14,397 מ"ר עיקרי, סה"כ תוספת של 3,597 מ"ר עיקרי. (מתוך שטח יובא בחשבון שטח מועדון דיירים בקומת קרקע בשטח של כ-152 מ"ר, ע"פ הבקשה להיתר לפי מקדם שווי 0.5).

ב. דרישות/מטלות התב"ע –

<u>לעניין החניה</u> - אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי הדרישה לחניה במצב קודם ערב התכנית הנדונה הייתה מחמירה יותר (2.3 חניות/יח"ד לעומת 1.5-2 חניות/יח"ד), אף אם מביאים בחשבון הדרישה של 15% ממספר היח"ד בתכנית הנדונה כחניה לאורחים (תוספת של כ-20 מקומות חניה תת קרקעיים, לפי 136 יח"ד).

<u>לעניין תשתיות</u> – לא תובא בחשבון הפחתה. הדרישה לתשתיות תת קרקעיות קיימת כבר בתכנית גב/380א' ובתכנית גב/מק/476, צוין במפורש כי התשתיות יוזזו ע"י היזם ועל חשבונו.

<u>לעניין פיתוח שצ"פ מגרש 11</u> – אכן קיים הסכם בין היזם לעירייה לפיו היזם לוקח על עצמו חלק ממשימות הפיתוח, ובין היתר, פיתוח שצ"פ מגרש 11. יחד עם זאת, וכפי שציין שמאי המשיבה, היזם אף התחייב בהסכם כי לא יקוזז תשלום זה בשומת היטל השבחה ולפיכך, הסכום לא יקוזז מההשבחה.

ג. לעניין הדחיה בגין **הדרישה להכנת תב"ע מתוקנת** – אינני מקבל את גישת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש. הדרישה אמנם הינה טכנית לתיקון סימון זיקת הנאה בתכנית חדשה מתוקנת (שככל הנראה מקורה בטעות בתב"ע גב/490, אשר התבררה עם הגשת הבקשה הראשונה להיתר (9.2012), אך בפועל, התכנית שכללה את הטעות בסימון, אושרה בזמנו ע"י רשויות התכנון. כמו כן, אין בתב"ע כל תנאי מתלה אשר יכול ליצור מגבלה או דחיה בהוצאת היתר.
מתן ההיתר לחפירה, דיפון והריסה שניתן כחצי שנה מיום ההחלטה בבקשה הראשונה מהווה התחלת הליך הרישוי אשר לאחריו, אושר היתר מתוקן ב-10.2013 (תיקון שטחים בהיתר).

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ד. **לעניין דמי שכירות למפונים לתקופת הדחיה לעיל** – לאור החלטתי בסעיף ג לעיל הרי שאין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.

ה. **לעניין הדרישה לאיטום מרתפים בגין זיהום קרקע** – בתכנית גב/490 קיים סעיף מפורש בדבר הדרישה לאיטום הבא לידי ביטוי במימוש הדרישה בהיתר הבניה האחרון בו מצוין כי נדרש אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר איטום ומיגון מפני חדירת מזהמים בגזי קרקע.(בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה).
לפיכך, תובא בחשבון הפחתה בגין הדרישה. הוצגה בפני הצעת מחיר מיום 7.11.13 לפי כ-1,570,000 ₪, בהתאמה למועד הקובע – 1,500,000 ₪.
יוער כי בתכנית גב/380א בסעיף (17א) מצוין: "הבקשה להיתר או להיתר חפירה.. תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עירית גבעתיים". אין כאן דרישה מפורשת של אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר איטום מפני גזי קרקע.

ו. **שווי למ"ר בנוי -**
שמאי הצדדים מסתמכים על פירוט עסקאות זהות בפרויקט הנדון. ראוי לבסס את השווי למ"ר בנוי על העסקאות לעיל לשטח עיקרי בתוספת ממ"ד ("פלדלת"), להן יינתן משקל גבוה.

לאחר בחינת העסקאות שדווחו ובדיקת השטחים על פי היתר הבניה האחרון, מתקבל שווי ממוצע למ"ר (עיקרי+ממ"ד[29]) בסך של כ-21,400 ₪/מ"ר בנוי.

<u>חילוץ שווי קרקע</u>
לעניין עלויות הבניה וחילוץ שווי הקרקע בגישת הערך השיורי – הוצג בפני חלק מהסכם הביצוע הפאושלי בנכס הנדון– בסך כולל של 121,000,000 ₪ המשקף עלויות בניה בסך כ-840,000 ₪ ליחידה (כולל מרתפי חניה), לבנין בן 24 קומות מעל 4 קומות מרתפים (התואם את הבקשה הראשונה להיתר ל- 144 יח"ד, לשטח של כ-17,662 מ"ר כולל ממדים), נכון למועד 7/2013.
סה"כ שטח ליחידה מהווה כ-122.6 מ"ר (עיקרי +ממ"ד).
העלות משקפת כ-6,850 ₪/מ"ר, ובהתאמה למועד הקובע[30], כ-810,000 ₪/יחידה (6,600 ₪/למ"ר).

[29] (כ-11 מ"ר אקו (12.8 מ"ר ממ"ד בממוצע/יח"דאמקדם 0.85)
[30] 4/12-לאחר הפחתת עליית מדד תשומות הבניה לתקופה

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

שיעור התוספת המקובל בשוק בגין עלויות עקיפות הינו בגבולות 30% מעלויות הבניה הישירות, אך במקרה הנדון, יוער כי בחוזה צוין כי התמורה מהווה את כל העלויות וההוצאות, בין ישירות ובין עקיפות לרבות הוצאות בצ"מ ובכפוף להוראות סעיף 26.7 בחוזה.
מאחר ולא הוצג בפני מלוא ההסכם, הרי שקיים קושי להתבסס עליו ולנתח את תוספת העלויות העקיפות, שכפי שסביר להניח שחלקן/כולן כלולות בהסכם זה.
לבדיקת סבירות ההוצאות הכלליות הנוספות – בחרתי לבחון ולהציג את נתוני שמאי המשיבה –

- תחשיב להסכם פאושלי (הוצג בפני) למגדלי מגורים בעיר ימים נתניה, בני 25-23 קומות ל-215 יח"ד, המסתכם ב-201.8 מיליון ₪ ומבטא 6,715 ₪/מ"ר פלדלת.
- ניתוח נוסף להסכם (שלא הוצג בפני), פרויקט אזורים בבת ים, לפי 154 מיליון ₪, המבטא 6,135 ₪ מ"ר פלדלת, ממוצע של 6,425 מ"ר ₪.

בהתאמה למועד הקובע – מתקבל כ-6,150 ₪. בתוספת עלויות בניה עקיפות (כ-20%[31]), מתקבל כ- 7,400 ₪ למ"ר.

מהנתונים לעיל, סביר יהיה להניח כי יתרת תוספת שיעור העלויות העקיפות הינה כ-20%. סה"כ עלויות הבניה בנכס הנדון מסתכמות לכ-7,400 ₪/מ"ר פלדלת, המהווה עלות בניה כוללת סבירה.

- לעניין הרווח היזמי הראוי –

אני סבור כי במועד הקובע הנדון, מדובר במתחם לפינוי בינוי שאושר כבר משנת 2001. החוזים עם הדיירים לפינוי נחתמו ברובם מספר שנים טרם המועד הקובע, כך שעד למועד הקובע ההליך ברובו הושלם, כך שאינני מקבל את הטענה כי במועד הקובע הפרויקט חשוף לסיכון גבוה בהשוואה לפרויקט מגורים רגיל. (יוער כי בדו"ח "אפס" של הפרויקט שמאי המבקשים מגיע לשיעור רווח לפרויקט של 18.8%).
שיעור הרווח היזמי הראוי שיובא בחשבון הינו 15%, הלוקח בחשבון את התקופה והמיקום.

[31] בשל היקפו של הפרויקט הכללי שנבנה, הנני רואה לנכון ליחס בהתאמה לעלויות הישירות, תוספת של 20% בגין הוצ' כלליות כלליות למ"ר. או ליחידה

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

חילוץ שווי קרקע	
שווי למ"ר בנוי (כולל מע"מ):	21,400 ₪/למ"ר
בניכוי מע"מ 16%[32]:	18,448 ₪
בניכוי יזמות כ-15%:	16,000 ₪
בניכוי עלויות בניה:	7,400 ₪/מ"ר(פלדלת)
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה:	8,600 ₪/מ"ר פלדלת

- שווי למ"ר קרקע מבונה

על בסיס ניתוח הנתונים שהוצגו לעיל וכן, נתוני שווי נוספים למועד הקובע וסקירת שומות מכרעות שנערכו על ידי בסביבה בבינוי דומה, אני מעריך שווי קרקע למ"ר מבונה ("פלדלת"), לאחר שקלול הגישות וביצוע התאמות למיקום, לבינוי ולמועד הקובע, בגבולות סך של **8,000 עד 9,000** ₪/**למ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ.**

ז. לעניין המע"מ –

תקן 11.0א -(*"**התייחסות למרכיב המע"מ בשומת מקרקעין**"*) לתקינה השמאית של מועצת שמאי המקרקעין קובע התייחסות למרכיב המע"מ בשומת מקרקעין, בהתאם לסוג הנכס הנישום, הקובע, בין היתר:

שומת זכויות בנכסים עסקיים או ציבוריים[33] לא תכלול מע"מ.

בהתאם למאפייני הנכס הנדון - מגרש ביעוד לבניה רוויה, מרכיב המע"מ אינו חלק ממרכיב השווי והוא לא יובא בחשבון.

כמו כן, העסקאות שהוצגו בפני הן ברובן בין רוכשים שהם "עוסקים" כך שמרכיב המע"מ אינו מהווה תוספת לשווי.

[32] שיעור המע"מ במועד הקובע

[33] מבנה המשמש למשרדים, מסחר, תעשיה, מבנה עסקי, מבני ציבור, קרקע המיועדת לבניה רוויה

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ח. **לעניין** שטח הממ"דים - להלן סעיף הפטור לעניין ממ"ד ע"פ סעיף 19 ("פטור מהיטל") לתוספת השלישית לחוק:
"(9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1)".
מאחר ובמקרה הנדון מדובר במימוש בדרך של הוצאת היתר בניה, אין לי אלא להיצמד להוראות החלטת וועדת ערר **(י-ם) 417/11** מתאריך 13.03.12 שדנה בסוגיה ולאמץ אותה כלשונה.
להלן ציטוט רלוונטי מהחלטת הערר:
"אנו סבורים כי הפרשנות הנכונה של הוראת הפטור, הן מבחינה לשונית והן מבחינת תכלית, הינה כי הפטור לא חל על מימוש בדרך של מכר, אלא רק כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן".

לסיכום, ערכי השווי שהוצגו בתחשיבים כוללים רכיב זכויות בגין שטחי הממ"דים. יש לנכות רכיב זה מתחשיב ההשבחה.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10 **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות גב/380א ו-גב/490, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 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 ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת פמיני).

10.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון, הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב קודם ובמצב חדש, לכל תכנית.

10.3 המועדים הקובעים להערכה הינם מועדי תחילת התכניות, כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.4 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה.

10.5 הובא בחשבון הבינוי שהיה קיים בתחום המגרש (טרם ההריסה) – שני בנייני מגורים וותיקים, סה"כ 36 יח"ד.

10.6 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בחלק הצפון מערבי של העיר גבעתיים.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, בסמוך לתאריכים הקובעים להערכה.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. תחשיבי שומה

11.1 השבחה בגין אישור תכנית גב/380/א למועד קובע 17.09.2001 :

מצ ב קודם	
שווי יח״ד בנויה	$ 171,900
סה״כ שווי ל-36 יח״ד	**$ 6,188,400**
מצב חדש	
סה״כ מס׳ יח״ד (100 מ״ר עיקרי ליח״ד)	108
שווי קרקע ליח״ד	$ 105,000
סה״כ שווי ל-108 יח״ד	$ 11,340,000
לאחר דחיה למימוש (7 שנים, 6%)[34]	$ 7,541,100
לאחר דחיה לשיווק/ גודל פרויקט (15%-)	**$ 6,409,900**
השבחה	**$ 221,500**
היטל בש״ח (4.329ש״ח/$)	₪ 958,874
חיוב בגין 35/36 חלקים	₪ 932,238

11.2 השבחה עקב אישור תכנית גב/490 למועד קובע 09.04.2012 :

מהות	
תוספת שטח עיקרי למגורים	3,445 מ״ר
שטח עיקרי למועדון דיירים (152 מ״ר*0.5)	76.0 מ״ר
סה״כ תוספת שטח עיקרי[35] אקו׳	3,521 מ״ר
שווי למ״ר קרקע מבונה	₪ 8,600
סה״כ שווי קרקע ברוטו	₪ 30,280,600
לאחר הפחתה בגין דחיה לשיווק וגודל פרויקט (10%)	₪ 27,527,818
עלויות איטום מרתפים (דרישת הועדה)	(-) ₪ 1,500,000
עלות עודפת לחניה -62 מקומות חניה במרתף (בקיזוז שווין)[36]	(-) ₪ 2,945,000
סה״כ השבחה נטו	**₪ 23,082,818**

[34] דחיה אשר כוללת בתוכה הוצאות שכירות והוצאות כלליות נוספות.
[35] עפ"י המימוש בהיתר הבניה האחרון
[36] תואם שומת המשיבה

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

12. <u>סיכום שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה יחסית	היטל השבחה 50%
גב/380/א'	17.09.2001	₪ 932,238	₪ 466,119
גב/490	09.04.2012	₪ 23,082,818	₪ 11,541,409

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com