תאריך: 03/11/2016
מינוי: 1846-2015

לכבוד
החברה להתחדשות עירונית בישראל בע"מ
גב' ז'.אמיר, שמאית מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
גב' ג.אציל-לדור, שמאית מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 6133, חלקות 875, 492-494
הנכס	-	מבנים טורים מיועדים להריסה במסגרת פרויקט פינוי בינוי
כתובת	-	לה גוארדיה 64-68.
מימוש	-	מלא.

הגב' גלית אציל-לדור ערכה עבור הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב-יפו" (להלן: "הועדה") שומת השבחה (מס' 997, מיום 12/10/15) לפיה ההשבחה בגין אישור תכנית 4040 מסתכמת ב- 21,092,000 ₪, נכון למועד הקובע - 05/02/15.

החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ (להלן: "המבקש") הגישה בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י גב' ז'נט אמיר (מס' 1107/2016, מיום 21/02/2016) לפיה אין באישור התכנית כדי להשביח את הנכס.

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע.

בתאריכים 09/05/16 ו- 25/05/16 קיימתי דיונים בנוכחות: גב' גלית אציל-לדור – שמאית

המשיבה, ה"ה ז'נט אמיר ורפאל קונפורטי[1] – שמאי המבקש וגב' שיר לברטוב – שמאית מקרקעין ממשרדי.

הפרוטוקולים של הדיונים הופצו לצדדים, כ"כ הוצגו בפניי המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 17/06/16 ביקרתי בנכס בנוכחות ה"ה גלית אציל-לדור וז'נט אמיר.

2. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

נשוא הכרעתי הינו שלושה מבני מגורים טוריים, הבנויים על חלקות 494-492 ו- 875 בגוש 6133, הפונים בחזית צפונית כלפי רח' לה גוארדיה 68-64, בתל אביב, המיועדים להריסה במסגרת פרויקט פינוי בינוי (להלן: "הנכס").

חלקה 492, בשטח של 2,701 מ"ר, פונה בחזית צפונית כלפי רח' לה גוארדיה 64 ובחזית דרומית כלפי רח' יפתח.

חלקה 493, בשטח של 2,648 מ"ר, פונה בחזית צפונית כלפי רח' לה גוארדיה 66 ובחזית דרומית כלפי רח' יפתח.

חלקה 494, ששטחה 2,441 מ"ר, וחלקה 875, ששטחה 326 מ"ר, הינן מגרש בניה אחד, הפונה בחזית צפונית כלפי רח' לה גוארדיה 68, בחזית דרומית כלפי רח' יפתח ובחזית מזרחית כלפי רח' הגיבור האלמוני.

על החלקות בנויים מבנים טורים בני 3 קומות, הכוללים 24 יח"ד בכל מבנה. בכל מבנה קיימות 4 כניסות, כאשר בכל כניסה 6 יח"ד.

חלק מהדירות הבנויות בחלקות 492 ו- 493 הורחבו בהתאם להיתרי בניה (כמפורט בנספח 2) ואילו במבנה בחלקה 494 לא בוצעו הרחבות כלל.

[1] נוכח רק בדיון השני.

3. זכויות

3.1 פרטי הרישום של החלקות, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (הופק באמצעות האינטרנט, בתאריך 01/12/2015), הינם:

חלקה 492

- שטח רשום: 2,701 מ"ר.
- הבעלות רשומה בשלמות ע"ש קרן קיימת לישראל.
- רשומות חכירות בתתי החלקות.

חלקה 493

- שטח רשום: 2,648 מ"ר.
- הבעלות רשומה בשלמות ע"ש קרן קיימת לישראל.
- רשומות חכירות בתתי החלקות.

חלקה 494

- שטח רשום: 2,441 מ"ר.
- הבעלות רשומה בשלמות ע"ש קרן קיימת לישראל.
- רשומות חכירות בתתי החלקות.

3.2 הוצגה בפני טיוטת הסכם פינוי בינוי (לא חתומה) לפיה החברה (המבקש) תפעל לאישורה של תכנית בניין עיר חדשה אשר במסגרתה יתווספו זכויות בניה למקרקעין, הדיירים יפנו את הדירות הנוכחיות, שיהרסו כנגד בניית דירות חדשות, בשטח נטו פלדלת של לפחות 85 מ"ר + מרפסת שמש 10-12 מ"ר + מחסן 4-6 מ"ר + מקום חניה. דיירים אשר דירתם הנוכחית הורחבה עפ"י היתר בניה, יהיו זכאים לקבל מהחברה דירה חדשה בתוספת השטח שנבנה עפ"י היתר הבניה הנוסף.

4. מצב תכנוני

ריכוז המצב התכנוני הרלוונטי לדיון ולהכרעה:

תכנית	י"פ	עיקרי התכנית
367	364 05/08/54	ניתן לבנות 8 יח"ד, ב- 3 קומות, בשטח בניה שלא יעלה על 18%.
2324	3503 26/11/87	הנכס מסווג **באזור מגורים** 4-3 **קומות על עמודים** ומסומן כטיפוס ג/64. תותר תוספת בניה בתוך התחום המקסימלי להרחבה, המסומן בתשריט בקו אדום. בטיפוס ג/64 מותרת תוספת בניה של 36 מ"ר וסה"כ שטח דירות של 100 מ"ר.
ע'1	5167 18/03/03	להלן עיקרי התכנית העוסקת **במרתפים**: - ניתן להקים 2 קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש לשימושי שירות כללים ונלווים למגורים. - מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. - בחזית מסחרית, כלואי לשימוש עיקרי למגורים, השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. - שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.
3366	5250 27/11/03	נקבעו הוראות למיצוי זכויות הבניה לבניינים הקיימים מחוץ לתחום המקסימלי להרחבה, ללא תוספת שטחים.
ג'1	5705 20/08/07	התכנית קובעת הוראות בניה בחלל גג רעפים ובניה על גגות שטוחים. לא תותר בניית עליות גג במבנים שאינם קוטג'ים, למעט בבניינים טורים כאמור בסעיף 10.1.5 (שלא קיימת הוראה מופרשת בתכנית לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו) ומקרים חריגים כאמור בסעיף 10.1.6. בגגות שטוחים, בבניה בשלבים, השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. בבניה בו זמנית, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי

תכנית	י"פ	עיקרי התכנית
		היציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג.
4040	6970 21/01/15 עיתונות 06/02/15	תכנית להתחדשות עירונית המאפשרת את פינוי 72 יח"ד הקיימות ובניה מחדש של עד 4 בניינים, בני 8-7 קומות, התוחמים שטח פתוח מצד אחד ויוצרים חזית מסחרית על רח' לה גוארדיה מצד שני. להלן פירוט זכויות הבניה: - שטח מגרש – 7,584 מ"ר. - שטח עיקרי למגורים – 20,700 מ"ר + שטח עיקרי למרפסות, של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. שטח מרפסת לא יקטן מ- 6 מ"ר בדירות קטנות ולא יעלה על 18 מ"ר בדירות גדולות. לא תותר תוספת גזוזטראות מכוח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים). - שטח שירות עילי למגורים – 6,100 מ"ר (כולל ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר ל- 224 יח"ד, במידה ויתווספו יח"ד עד ל- 275 המותרות יתווספו בהתאמה 12.5 מ"ר לצורך ממ"ד לכל דירה). - מסחר: שטח עיקרי – 470 מ"ר + שטח שירות – 450 מ"ר (כולל שטח הקולונדה המסחרית). - שטח שירות תת קרקעי – 15,580 מ"ר. - מס' יח"ד: לא יעלה על 275 יח"ד ולא יפתח מ- 224 יח"ד. - סך הדירות הגדולות (יותר מ- 105 מ"ר) לא יפחת מ- 10% מסך כל הדירות, וסך כל הדירות הקטנות (עד 55 מ"ר) לא יפתח מ- 20%. - קומות: לרח' לה גוארדיה – 8 קומות, לרח' יפתח – 7 קומות. - היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של כל הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט (תא השטח) להריסה, כחלק מהיתר ההריסה. - חניה – מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה בעת מתן היתרי הבנייה. החניה תהייה כולה תת קרקעית. כל מקומות החניה כפי שיידרשו מתוקף תכנית זו יהיו בתחום המגרש.

5. <u>רישוי</u>

5.1 שלושת המבנים הקיימים נבנו בהתאם להיתר בניה מס' 814 מיום 12/11/54.

5.2 בחלקות 492 ו- 493 ניתנו היתרים בחלק מהדירות להרחבה, לפי תכנית 2324, כמפורט בנספח 2.

6. <u>תחשיבי הצדדים ועיקרי המחלוקות</u>

6.1 שמאית הועדה בחנה את ההשבחה כאשר המצב הקודם משקף את השווי של 72 יחידות הדיור הקיימות ואילו המצב החדש משקף את השווי של מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכניות תא/4040 וע'1, בכפוף לביצוע ההתאמות הנדרשות.

6.2 שמאי המבקש, בשומה, בחנו את ההשבחה בשתי חלופות, האחת, הראשית, בהתאם לעודף הכלכלי הנותר לפי תקן 21, שהינו תקן לתכנית פינוי בינוי אשר אושר על ידי הועדה לתקינה שמאית, והשנייה, לשיטת שמאית הועדה, כאשר במצב הקודם השווי כלל גם את הזכויות מכוח תמ"א 38.

6.3 במהלך הדיון שמאי המבקש חזרו בהם הן מהחלופה הראשונה והן מהטיעון לעניין השפעת תמ"א 38 על שווי המצב הקודם, וטענו שהם מקבלים את אופן בחינת ההשבחה, כפי שנערך ע"י שמאית הועדה, בכפוף להסתייגויות שיפורטו בהמשך.

6.4 עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

נושא	ועדה	מבקש
מצב קודם:		
שווי תוספת בניה, למ"ר בנוי -	כ- 4,000 ₪ בממוצע.	12,000 ₪.
מצב חדש:		
הפחתה למורכבות פרויקט -	10%.	15%.
דחייה -	4 שנים.	3 שנים.
שטח מחסנים למסחר -	להוסיף לשטח המצב החדש.	מגולם בשווי.
שווי בשימוש בתקופת הדחייה -	דמ"ש של 4,000 ₪ לחודש, מהוונים בשיעור שנתי של 3.5%.	דמ"ש של 3,500 ₪ לחודש, מהוונים בשיעור שנתי של 6%.

נושא	ועדה	מבקש
שווי למגורים -	7,500 ₪ למ"ר מבונה.	6,500 ₪ למ"ר מבונה.
שווי למסחר -	8,500 ₪ למ"ר מבונה.	7,500 ₪ למ"ר מבונה.

6.5 תחשיבי הצדדים:

<u>תחשיב ההשבחה של שמאית הועדה:</u>

<u>מצב קודם</u>[2]

בניין	חלקה	סה"כ שווי
לה גוארדיה 64	492	₪32,925,000
לה גוארדיה 66	493	₪34,140,000
לה גוארדיה 68	494	₪32,400,000
סה"כ שווי מצב קודם		₪99,465,000

<u>מצב חדש</u>

יעוד	שטח עיקרי	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים	20,700 מ"ר	₪7,500	₪155,250,000
מסחר	470 מ"ר	₪8,500	₪3,995,000
סה"כ			₪159,245,000
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה		₪1,300,000	₪157,945,000
הפחתה למורכבות פרויקט		0.90	₪142,150,500
דחייה לביצוע 4 שנים			₪108,460,832
שווי בשימוש בתקופת הדחייה			₪12,096,000
שווי מצב חדש במעוגל			₪120,557,000
השבחה			₪21,092,000

[2] פירוט שווי הדירות הקיימות בנספח 3.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש, כפי שהוצג בשומה[3]:

מצב קודם[4]				
בניין		**חלקה**		**סה"כ שווי**
לה גוארדיה 64		492		₪34,193,280
לה גוארדיה 66		493		₪37,521,960
לה גוארדיה 68		494		₪32,400,000
סה"כ שווי בנוי				₪104,115,240
שווי זכויות תמ"א 38[5]:				
תוספת שטח עיקרי לדירה		12.50 מ"ר		
שטח דירה לפי תכנית 2324		100.00 מ"ר		
שטח דירה לא כולל ממ"ד		112.50 מ"ר		
יח"ד בקומה		8		
תכסית קומה		900.00 מ"ר		
תוספת קומות בבניין מכוח התמ"א		2.5		
תוספת שטח אפשרית לבניין		2,250.00 מ"ר		
תוספת לשלושת הבניינים		6,750.00 מ"ר		
	שטח/כמות	**שווי**		**סה"כ**
תוספת שטחים	6,750 מ"ר	₪5,000		₪33,750,000
הפחתה בגין עלויות חיזוק	3	₪4,500,000		-₪13,500,000
סה"כ מרכיב הקרקע				₪20,250,000
סה"כ שווי מצב קודם				₪124,365,240
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל				₪ 124,000,000
מצב חדש				
יעוד	שטח עיקרי	שווי למ"ר		סה"כ
מגורים	20,700 מ"ר	₪6,500		₪134,550,000
מסחר	470 מ"ר	₪7,500		₪3,525,000
סה"כ שווי מצב חדש				₪138,075,000
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה		₪1,300,000		₪136,775,000
הפחתה למורכבות פרויקט		0.85		₪116,258,750
דחייה לביצוע 3 שנים		0.840		₪97,613,088
מקדם שווי בשימוש לתקופה של 3 שנים לפי 6% לשנה			2.67	₪8,083,188
שווי מצב חדש במעוגל				₪105,700,000
אין השבחה				

[3] כאמור בסעיף 6.2 מוצג התחשיב החלופי כפי שהוצג בשומת המבקש.
[4] פירוט שווי הדירות הקיימות בנספח 4.
[5] בשומה טענו כי השווי במצב הקודם כולל את זכויות מכוח תמ"א 38, אך בדיון חזרו בהם.

הערה: כיוון ששמאי המבקש ויתרו על הטיעון כי השווי במצב הקודם כולל גם זכויות לפי תמ"א 38, הרי שתיקנון תחשיב ההשבחה, בהתאם, מביא להשבחה בסך של 1,584,760 ₪.

7. <u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>

עיקרי טיעוני הצדדים, הדיון בהם והכרעתי, כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק:

7.1 בכפוף להסכמת הצדדים, בחנתי את ההשבחה רק בגין אישור תכניות תא/4040 וע'1, זאת מבלי להביע דעה בדבר ההשבחה מכוח תכניות קודמות, שאושרו אחרי 1975.

7.2 כמוסכם על הצדדים, ככל שיהיה מימוש של תכנית ג'1, ההשבחה בגינה תבחן בעתיד.

7.3 כמוסכם על הצדדים, ערכתי את תחשיב ההשבחה בשתי חלופות: כולל שטחי הממ"ד (להלן: "השבחה מלאה") וללא שטחי הממ"ד (להלן: "השבחה חלקית").

7.4 בשתי חלופות אלו בחנתי את ההשבחה בהתייחס למלוא זכויות הבניה האפשריות, פרט לשטחי הממ"ד כמובן.

7.5 פטור עד 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית – כיוון שנושא זכאות הפטור הינו משפטי, לא התייחסתי אליו בהכרעתי.

7.6 אני מקבל את הסכמת הצדדים בדבר אופן חישוב ההשבחה, כאמור בסע' 6.3 לעיל, לפיכך, לא אתייחס לכל טיעוניהם שאינם קשורים לאופן בחינת ההשבחה, כאמור, שאין בהם כל רלוונטיות, לאור שינוי עמדת המבקש.

<u>ההשבחה מכוח תכנית ע'1</u>

7.7 בשומות הצדדים אין התייחסות מפורשת להשבחה מכוח תכנית ע'1.

7.8 שמאית הועדה, במסמך התגובה שלה, טענה כי בשומתה הובאו בחשבון שטחים בקומת המרתף, עבור חניה ומחסנים למגורים בלבד, בעוד שהוראות תכנית ע'1 מאפשרות להצמיד מחסנים גם לשטחי המסחר, לכן יש לבחון את ההשבחה גם בגין רכיב זה.

7.9 שמאי המבקש טענו, כנגד, ששטחים אלו מגולמים בשווי, הן למגורים והן למסחר, ולכן אין לבחון את ההשבחה בגינם בנפרד.

<u>הכרעה</u>

7.10 תכנית ע'1 הינה תכנית מתאר עירונית, המקנה זכויות בניה שונות, במועדים שונים, בהתאם לתכנון המפורט החל על הנכס. משכך, בבואנו לבחון את ההשבחה מכוחה, יש לאבחן בין השפעתה על השווי במועדים השונים, כנגזרת של זכויות הבניה המוקנות בנכס, בכ"א מהם.

7.11 טרם אישור תכנית 4040, תכנית ע'1 אפשרה לבנות בנכס קומת מרתף עם מחסנים בשטח של 12 מ"ר, לכל יח"ד קיימת, כפול הצפיפות הקיימת של 72 יח"ד, ובסה"כ 864 מ"ר.

7.12 מימוש זכויות בניה אלו היה אפשרי באחד מהשניים: הריסת הקיים ובנייה מחדש או חפירה מתחת לקיים. הסבירות להתממשותן של אחת מחלופות אלה בטלה בשישים עקב חוסר בכדאיות כלכלית מובהקת ולכן רכיב זה לא השביח את הנכס, זאת גם לאור מאפייני האזור, הבינוי הקיים והמעמד הסוציואקונומי של האוכלוסייה.

7.13 אישור תכנית 4040 מרחיב את אפשרויות הבינוי בנכס, בקומת המרתף, מכוח ע'1, הן למגורים והן למסחר, כמפורט:

- מגורים - ניתן להרחיב את היקף הבניה לאחסנה למגורים ב- 2,436 מ"ר [מ- 864 מ"ר, כאמור לעיל, ל- 3,300 מ"ר (= 12 מ"ר X 275 יח"ד)].

- מסחר - בניית מחסנים במרתף, הצמודים לשטחי המסחר, בשטח מקסימלי של היחידות המסחריות שבק"ק. כיוון שלפי תכנית תא/4040 זכויות הבניה למסחר הינן 470 מ"ר עיקרי + 450 מ"ר שירות (מעל מפלס הכניסה הקובעת), ניתן לבנות שטח של 920 מ"ר במרתף. שטח זה כולל גם שטחים שאינם מניבים כמו: מדרגות, שירותים, קולונדה ומעברים, ולכן הבאתי בחשבון כי רק 50% מהשטח הינו מניב.

7.14 איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי שטח האחסנה למסחר מגולם בשווי, זאת לאור ניתוח נתוני ההשוואה, כמפורט בהמשך.

<u>שווי מצב קודם</u>

7.15 הצדדים מסכימים כי השווי הקודם משקף את השטח הבנוי בפועל ואת מלוא יתרת זכויות הבניה להרחבה, מכוח תכנית 2324, ושהשווי הבסיסי לדירה שלא הורחבה הינו 1,350,000 ₪, אך הם חלוקים בדבר התרומה לשווי של תוספת הבניה, בדירות שהורחבו.

7.16 עיקרי טיעוני שמאית הועדה:

- השווי הבסיסי של יח"ד מקורית, הינו 1,350,000 ₪ בהתבסס על בדיקת עסקאות בדירות ישנות (כמצוין בנספח 5).

- שווי זה מגלם הן את השטח הבנוי והן את כל יתרת זכויות הבניה מכוח תכנית ההרחבות 2324, לפיכך על מנת לאמוד את שווי הדירות המורחבות, יש להוסיף לשווי הבסיסי רק את עלות הבניה, בהתחשב בפחת הקיים.

- ערכי השווי של הדירות במצב התכנוני הקיים:

  - דירה מקורית: 1,350,000 ₪.
  - דירה שהורחבה בכ- 19 מ"ר, כולל מרפסת: 1,425,000 ₪.
  - דירה שהורחבה בכ- 24 מ"ר: 1,450,000 ₪.
  - דירה שהורחבה בכ- 30 מ"ר: 1,470,000 ₪.

7.17 עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- בהתבסס על עסקאות מכר שבוצעו בסביבת הנכס, כמדווח בשע"מ (כמפורט בנספח 6), מוסכם כי שווי בסיסי של דירה שלא הורחבה, בשטח נטו של כ- 47 מ"ר (ברוטו כ- 63 מ"ר) הינו 1,350,000 ₪.

- שווי זה כולל שווי שולי של זכויות הבניה הנוספות, כאשר השוליות תופסת משנה תוקף במועד המימוש בפועל.

- שווי התוספת בגין כל מ"ר בנוי בפועל, הינו 12,000 ₪ למ"ר בנוי, המשקף את התרומה של השווי הבנוי והשלמה לשווי זכויות הבניה שלא מומשו.

- שמאית הועדה בחנה את שווי הנכס במצב הקודם, על פי המצב הקיים בפועל, אך הפערים בין ערכי השווי של הדירות המורחבות אינו הגיוני. בנכס שלא הורחב, ששטחו 63 מ"ר ברוטו, השווי הבסיסי הינו 1,350,000 ₪, ואילו בדירה שהורחבה, ששטחה 87 מ"ר, השווי הינו 1,450,000 ₪, ובדירה שהורחבה ושטחה 81 מ"ר השווי הינו 1,425,000 ₪, זאת אומרת רק 25,000 ₪ על תוספת של 6 מ"ר. גם בהשוואה לדירה שהורחבה, ושטחה 96 מ"ר, הבדל השווי מסתכם ב- 120,000 ₪, שאינו משקף את כמות המטרים הגדולה כמעט בשליש.

<u>הכרעה</u>

7.18 אני מקבל את הסכמת הצדדים כי שווי דירה מקורית, שלא הורחבה, הינו - 1,350,000 ₪.

7.19 איני מקבל את טיעונם של שמאי המבקש בדבר התרומה לשווי הדירות שהורחבו, בסך של 12,000 ₪ לכל מ"ר בנוי. טיעון זה נוגד את הפרקטיקה השמאית, את התנהגות השוק ואת הפסיקה, לפיהם תוספת השווי עקב תוספת זכויות בניה, באה לידי ביטוי עם אישור התכנית, המאפשרת זכויות בניה אלו, ועוד לפני כן, מייד לאחר הפקדת התכנית.

7.20 גם מבחן השוק אינו תומך בשיטת שמאי המבקש לפיה מנעד מחירי הדירות שהורחבו נע בין 1,570,000 ₪ לבין 1,700,000 ₪, לאור כך שבעסקאות ההשוואה שהוצגו על ידם לא נמצאו נתונים התומכים בערכים אלו. על מנת לסבר את האוזן, העסקה הגבוהה ביותר הינה בסך 1,600,000 ₪ לדירה מורחבת.

7.21 אני מקבל את טענת שמאית הועדה כי השווי הבסיסי לדירה שלא הורחבה, של 1,350,000 ₪, משקף את כל זכויות הבניה האפשריות להרחבה, כולל הזכויות שלא מומשו. לפיכך, בדירות שהורחבו, שווי התוספת נובע מעלות הבניה בלבד, בהתחשב בפחתים שנצברו ממועד בנייתם.

7.22 איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי בערכים שבשומת הועדה, לדירות המורחבות, קיימים פערים לא הגיוניים. מבדיקת הפרשי השווי, מעבר לשטח הדירה המקורי, עבור שלושת סוגי הדירות שהורחבו, מתקבל שווי דומה של כ- 4,000 ₪ לכל מ"ר בנוי נוסף.

7.23 לסיכום, אני מקבל את טיעונה של שמאית הועדה לפיו תוספת השווי, מעבר לשטח

הדירה הבסיסי של 63 מ"ר, הינו של 4,000 ₪ לכל מ"ר בנוי.

7.24 את שווי הדירות הקיימות קבעתי לפי השטח המצוין בהיתרי הבניה, המוסכם על הצדדים, זאת בניגוד לשמאית הועדה אשר בחנה את השווי לדירה מקורית ולשלוש סוגי דירות מורחבות.

7.25 תחשיב השווי במצב הקודם[6]:

בניין	חלקה	סה"כ שווי
לה גוארדיה 64	492	₪32,997,760
לה גוארדיה 66	493	₪34,107,320
לה גוארדיה 68	494	₪32,400,000
סה"כ שווי מצב קודם, במעוגל		₪99,505,000

<u>הפחתות במצב החדש</u>

7.26 הצדדים מסכימים כי בשל מורכבותו של הפרויקט, כפרוייקט פינוי בינוי, ומשך הדחייה הצפוי למימוש הזכויות מכוח התכנית, יש לבצע הפחתה לשווי, ביחס לשווי זכויות בניה זמינות, אך הם חלוקים בדבר שיעור ההפחתה הראוי.

7.27 עיקרי טיעוני שמאית הועדה:

- עסקת פינוי בינוי הינה עסקת קומבינציה לכל דבר, כאשר ההבדל ביניהם הינו הצורך בארגון הדיירים, לפיכך ההפחתה למורכבות פרויקט אמורה לבטא הבדל זה.
- עפ"י סיכום דיון מיום 19/07/15, ליזם היו 100% חתימות בסמוך למועד אישור התכנית, שאושרה ב- 21/01/15.
- למרות זאת בוצעה, על הצד הזהיר, הפחתה למורכבות פרויקט של 10% מהשווי.
- בנוסף טענה, על הצד הזהיר, לדחייה של 4 שנים, בשל מורכבות וגודל הפרויקט ומשך זמן השיווק, ולכן הפחיתה כ- 24% מהשווי.

[6] פירוט בנספח 7.

- סה"כ ההפחתות שניתנו ע"י שמאית הועדה מסתכמות ב- 31% מהשווי.

7.28 עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- ההפחתה הראויה בגין מורכבות פרויקט הינה של 15% מהשווי, זאת מאחר ותכנית פינוי בינוי הינה תכנית מורכבת המחייבת התארגנות של כלל בעלי הדירות במתחם.

- כ"כ טענו לדחייה של 3 שנים, בשיעור היוון שנתי של 6%, עד למימוש הזכויות מכוח התכנית, אשר מסתכמת בהפחתה של 16% מהשווי.

- סה"כ ההפחתות שביצעו שמאי המבקש מסתכמות ב- 29% מהשווי.

<u>הכרעה</u>

7.29 אין ספק שעסקינן בפרויקט מורכב, הן בפן התכנוני והן בפן הביצועי, הדורש התארגנות נרחבת מצד היזם, ובין היתר פינוי ואכלוס של הדיירים ב- 72 יח"ד למשך תקופת הבניה.

7.30 אומנם בסמוך מאוד, באופן יחסי, למועד תחילת התכנית היו ליזם חתימות של 100% מהדיירים, אך עדיין עסקינן בפרויקט מורכב, מה גם שיש לבחון סוגיה זו במבחן השוק ולא במבחן יעילות היזם.

7.31 יתר על כן, בסה"כ ההפחתות הנטענות בגין מורכבות פרויקט ודחייה מתקבל כי אין הבדל מהותי בין שומת המבקש, בה נטען להפחתה של 29%, לבין שומת הועדה, בה נטען להפחתה של 31%.

7.32 לאור האמור, בשל מורכבות הפרויקט ודחייה, הפחתתי 30% מהשווי.

<u>שווי בשימוש בתקופת הדחייה</u>

7.33 הצדדים מסכימים כי השווי במצב החדש כולל גם את השווי בשימוש לתקופת הדחייה, אך הם חלוקים לגבי דמ"ש ושיעור ההיוון הראויים.

7.34 עיקרי טיעוני שמאית הועדה:

- עפ"י כללי השמאות, בעת ביצוע דחייה של השווי יש להביא בחשבון שימוש ביניים, ככל שקיים. היות ובמקרה הנדון מדובר במבנים קיימים, המשמשים למגורים, יש להביא בחשבון את שווי הדירות בתקופת הביניים, עד להריסתם (תקופת הדחייה), בהתבסס על דמ"ש ראויים.

- הובא בחשבון מקדם היוון – 3.5% ודמ"ש ליח"ד ממוצעת, לפי מחירים מבוקשים באתר יד 2, של 4,000 ₪.

7.35 עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- הזמן הסביר לשימוש ביניים אינו 4 שנים אלא לכל היותר 3 שנים, זאת מאחר ומשך הדחייה כולל גם את התקופה בה הדיירים מתארגנים לקראת עזיבת הדירות, לפני הנפקת היתר הבניה.

- דמי השכירות לתקופת הביניים, הינם 3,500 ₪, ושיעור ההיוון – 6%, התואם את שיעור היוון שהובא בחשבון במקדם הדחייה.

<u>הכרעה</u>

7.36 אני מקבל את טיעון המבקש לפיו התקופה בה שימוש הביניים תורם לשווי, קצרה מתקופת הדחייה, כיוון שאין חפיפה מלאה ביניהם, זאת במיוחד לאור העובדה שעסקינן במציאת פתרונות מתאימים ל- 72 משפחות.

7.37 סביר להניח במקרה שכזה, שפינוי המשפחות יתפרס על פני תקופת זמן, שתחל עוד בטרם תחילת הפרוייקט והריסת המבנים, המוערכת על ידי בכחצי שנה.

7.38 בהתחשב כי משך הדחייה הראוי הינו 3 שנים, הרי שתקופת שימוש הביניים, התורמת לשווי, הינה שנתיים וחצי.

7.39 אני מקבל את דמ"ש שנטענו ע"י שמאית הועדה, של 4,000 ₪ לחודש.

7.40 שיעור ההיוון השנתי הראוי הינו 4%, המשקף סדרה כספית, ללא סיכון.

<u>שווי למגורים במצב החדש</u>

7.41 הצדדים חלוקים בדבר ערכי השווי הראויים למגורים במצב החדש.

7.42 עיקרי טיעוני שמאית הועדה:

- הגישה העדיפה להערכת השווי הינה גישת ההשוואה ולכן ניתנה עדיפות לעסקאות בקרקע, ובנוסף נותחו גם עסקאות בגישת החילוץ, שהינה בעלת תוקף נמוך יותר.

- שווי עיקרי למגורים הוערך ב- 7,500 ₪ למ"ר מבונה (כולל מחסן וחניה), זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה שלהלן (ניתוחם מפורט בנספח 8):

- ביום 21/01/2015 נתפרסמו תוצאות מכרז רמ"י (תא/193/2014) למגרש למגורים ומעונות סטודנטים. מניתוח מכרז זה מתקבל שווי של 7,300 ₪ למ"ר עיקרי, בתוספת מע"מ ופיתוח.

- ביום 25/06/2015 נתפרסמו תוצאות מכרז רמ"י (תא/337/2014) למגרש למגורים, מועדונים ציבורים ומסחר. מניתוח מכרז זה מתקבל שווי של 12,500 ₪ למ"ר עיקרי, המגלם שטחי ממ"ד, בתוספת מע"מ ופיתוח.

- בהכרעות בדרום תל אביב נקבע שווי למגורים של 11,500 ₪ למ"ר מבונה בממוצע.

- עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות באזור, ממערכת שע"מ, לפיהם השווי הממוצע הינו 19,500 ₪ למ"ר בנוי. משימוש בגישת החילוץ מתקבל שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה, ולאחר התאמה למיקום - 7,500 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

- בבחינת ההשבחה המלאה יש להביא בחשבון את שטחי הממ"ד. יש לבדוק את ניתוח הנתונים כפי שמופיע בשומה, ואם בנתוני השוואה שטח הממ"ד לא מגולם, יש להוסיף אותו לשטח במצב החדש, כך שההשבחה תכלול אותו.

7.43 עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- שווי עיקרי למגורים הוערך ב- 6,500 ₪ למ"ר מבונה (מגלם מחסנים), זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה שלהלן (ניתוחם מפורט בנספח 9):

- מכרז תא/193/2014 מיום 21/01/15, למגורים ומעונות סטודנטים, ממנו

מתקבל שווי של 6,800 ₪ למ"ר מבונה. גם שמאית הועדה ניתחה את המכרז, אך קיימים ההבדלים הבאים: מס' יח"ד אפשריות, מקדם מעונות סטודנטים ושטח יח"ד ממוצעת.

- מכרז תא/337/2014 מיום 25/06/15, שנותח ע"י שמאית הועדה, אינו רלוונטי כיוון שהינו לפרויקט ייחודי עם בינוי גדול יותר. כ"כ שמאית הועדה לא הביאה בחשבון את כל זכויות הבניה האפשריות וכי הקבוצה שזכתה במכרז פועלת להגדלת אחוזי הבניה[7].

- כיוון שלא נמצאו עסקאות בסביבה הקרובה להשוואה ישירה, נותחו גם עסקאות לקרקעות בעיר, בהם המחיר של דירות המגורים שנבנו דומה מאוד למחיר השיווק בפרויקט, כפי שהוצג. מהסכם מכר בגו"ח 7046/66 (במתחם חסידי אומות עולם ביפו), מתקבל שווי של 4,300 ₪ למ"ר מבונה עיקרי ומעסקה בגו"ח 6970/104 (רח' אסירי ציון 15), ממנה מתקבל שווי של 5,500 ₪ למ"ר עיקרי.

- מניתוח עסקאות לדירות חדשות במאגר מס שבח, מתקבל שווי של 18,000 ₪ למ"ר בנוי עיקרי. לאחר התאמה למיקום הנכס, שהינו מועדף, מתקבל שווי של 20,000 ₪ למ"ר בנוי. בגישת החילוץ (בניכוי מע"מ – 17%, יזמות – 18% ועלויות בניה – 7,800 ₪ למ"ר) מתקבל שווי של 6,564 ₪ למ"ר מבונה.

- בהתאם לנתוני השיווק בפרויקט, השווי הינו 23,942 ₪ למ"ר בנוי, בניכוי מע"מ, רווח יזמי (בטווח 18%-25%) ועלות בניה בפרויקט של 10,686 ₪ (כפי שפורטה בדו"ח שערך סמנכ"ל הכספים של הקבוצה), מתקבל שווי שנע בין 6,000 ₪ ל- 6,500 ₪ למ"ר מבונה.

שמאית הועדה הגיבה כי עלויות הבניה בנכס, כפי שפורטו בדו"ח הסמנכ"ל הינן גבוהות ביחס לעלויות במחירון דקל, כך לדוגמא עלות בניה ישירה הינה: 4,100 ₪ למ"ר לשטח עילי, 1,140 ₪ למ"ר מרפסות, 2,130 ₪ למ"ר מרתף וכו'. גם היטלי הפיתוח גבוהים, והינם 335 ₪ למ"ר מגורים עילי ו- 500 ₪ למ"ר מסחר. עלות חיבור לחשמל עפ"י סימולטור של חברת החשמל הינו 2,000 ₪ ליח"ד.

[7] למרות בקשתי, לא הוצג תימוכין לטענה כי זכויות הבניה המוקנות במכרז שונות מאלו שנותחו ע"י שמאית הועדה ותימוכין לפוטנציאל הגלום לתוספת זכויות בניה.

<u>הכרעה</u>

7.44 לצורך קביעת השווי בחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים: מכרזי רמ"י, עסקאות לקרקעות, נתוני מכר לדירות בנויות והכרעות.

7.45 שמאי הצדדים ניתחו את נתוני ההשוואה באופן לא אחיד, כאשר בחלקם השווי שהתקבל מגלם את תרומת הממ"ד לשווי ובחלקם לא.

7.46 בנוסף, שמאי הצדדים מסכימים כי ערכי השווי מגלמים את שטחי האחסנה למגורים, אך לא התייחסו לכך כי במצב החדש יש לאבחן בין יחה"ד הקיימות, להן מוקנות זכויות לבניית מחסנים, לבין יחה"ד שנוספו, בהן יש לבחון את ההשבחה גם בגין שטחי האחסנה, מכוח תכנית ע'1.

7.47 בשל רכיבי השווי השונים, בגינם יש לבחון את השווי החדש ואת ההשבחה, ניתחתי את עסקאות השוואה תוך חילוץ שווי מ"ר מבונה, שאינו מגלם את שטחי הממ"ד והאחסנה, כאשר בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון שטחים אלו, ככל שהדבר נדרש.

7.48 מבין נתוני השוואה אשר הוצגו ע"י הצדדים, הנתון המועדף עלי הינו מכרז רמ"י (תא/193/2014, מיום 21/01/15, גו"ח 6130/111,332), שזכויות הבניה בו הינן לפי תכנית תא/1767ג', כיוון שהמאפיינים שלו דומים לנכס, הן מבחינת מיקום והן בשל השימוש למעונות סטודנטים, אשר השפעתו על שטחי המגורים דומה לזו של שטחי המסחר.

7.49 איני מקבל את אופן הניתוח של שמאי הצדדים, כיוון שהחלוקה שלהם בין מגורים לדירות סטודנטים אינה משקפת לטעמי את השימוש המיטבי, ואין בו התייחסות לחדרי ממ"ד ואחסנה.

7.50 אופן ניתוח המכרז:

- התכנון החל על הנכס נשוא המכרז מחייב בניית מעונות סטודנטים, בשיעור של 60% מסך יחה"ד, לצד דירות מגורים.
- שטח יח"ד ממוצעת לפי התכנית הינו 60 מ"ר ולכן הצפיפות האפשרית הינה של

169 יח"ד[8], מהן 68 יח"ד למגורים (40%).

- מחד, שטח של 60 מ"ר לדירת סטודנטים הינו גדול מאוד, ומאידך, שטח זה קטן מאוד לדירת מגורים, לכן לטעמי החלוקה האופטימלית של זכויות הבניה הינה שדירות המגורים יבנו כדירות גדולות יותר, בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד, ודירות הסטודנטים, יהיו בשטח קטן יותר, של כ- 30 מ"ר, תוך שמירה על שטח דירה ממוצעת, של 60 מ"ר.

- מניתוח הזכויות האפשריות במכרז, עולה כי אין מספיק שטחי שירות שיאפשרו בניית חדרי ממ"ד בכל 169 היחידות האפשריות, לכן הנחתי כי רק בדירות המגורים יבנו חדרי ממ"ד ואילו במעונות הסטודנטים יבנו מרחבים מוגנים קומתיים, כחלק מהשטחים המשותפים הנדרשים לדירות אלו.

- הנחתי כי מחסנים יבנו ויוצמדו רק לדירות המגורים ולא לדירות הסטודנטים, לאור מאפייני השימוש ביחידות אלו.

- מתקבל שווי של 6,144 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט:

סכום זכיה במכרז	61,000,777 ₪
עלויות פיתוח	2,762,643 ₪
סה"כ	63,763,420 ₪
שטח מגרש	4,410 מ"ר

שימוש	חלק יחסי	שטח	אקו'	שטח אקו'
מגורים	40%	6,760.00 מ"ר[9]	1.00	6,760.00 מ"ר
מעונות סטודנטים	60%	3,383.00 מ"ר[10]	0.75	2,537.25 מ"ר
חדרי ממ"ד למגורים		845.00 מ"ר[11]	0.80	676.00 מ"ר
מחסנים למגורים		811.20 מ"ר[12]	0.50	405.60 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				10,378.85 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪6,144

7.51 ניתחתי גם את מכרז תא/337/2014 לרכישת בעלות בקרקע, שהוצג ע"י שמאית

[8] 169 יח"ד = 60 מ"ר (שטח יח"ד ממוצעת) / 230% זכויות בניה עיקריות X 4,410 מ"ר (שטח חלקה)
[9] 100 מ"ר ליח"ד X 67.6 יח"ד
[10] 6,760 מ"ר שטח למגורים – 10,143 מ"ר סה"כ שטח עיקרי
[11] 845 מ"ר = 12.50 מ"ר ליח"ד X 40% (למגורים) X 169 יח"ד.
[12] 811.20 מ"ר = 12 מ"ר ליח"ד X 40% (למגורים) X 169 יח"ד.

הועדה, הנכלל בתכנית תא/2159, המאפשרת בניית מבנה הכולל מסחר, מבני ציבור, שעל הזוכה במכרז לפתח, ומגורים. להלן אופן הניתוח:

- איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי סכום הזכייה מגלם תוספת זכויות בניה, אשר הזוכה במכרז פועל לקבלן, הן מאחר שהטיעון לא בוסס, והן מאחר שקיימים אי וודאות וסיכון לאישור זכויות נוספות, ובאם הן יאושרו הדבר כרוך בתשלום היטל השבחה.

- בלוח שטחי הבניה שבתשריט התכנית, מצוין שזכויות הבניה למגורים הינן 4,081.80 מ"ר. איני מקבל את טענת הועדה כי שטח זה כולל ממ"ד, כיוון שמדובר בתכנית ישנה, משנת 1990 (פורסמה להפקדה בשנת 1988), לפני כניסתן לתוקף של תקנות ההתגוננות, ולכן לשטח המצוין בתכנית, של 4,081 מ"ר, הוספתי את שטחי הממ"ד.

- איני מקבל את היחס בין מגורים למסחר בניתוח שמאית הועדה. לטעמי היחס הראוי הינו 1.50, כפי שניתן לראות גם בהמשך, מניתוח העסקאות למסחר.

- כיוון שמדובר ברכישת בעלות, לעומת הזכויות בנכס שהנן זכויות חכירה מקק"ל, ביצעתי התאמה של 10% (מקדם 0.90).

- הנכס ממוקם ברחוב לה גוארדיה, שהינו רח' ראשי, לעומת עסקת השוואה הממוקמת באזור שקט יותר, ולכן ביצעתי התאמה למיקום של 15% (0.85).

- מניתוח תוצאת המכרז מתקבל שווי של כ- 7,000 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט:

סכום זכיה	₪50,555,557
עלויות הקמה מועדון ציבורי[13]	₪5,438,640
הוצאות פיתוח[14]	₪1,150,910
סה"כ	₪57,145,107

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
מסחר	500.00 מ"ר	1.50	750.00 מ"ר
אחסנה למסחר	500.00 מ"ר	0.50	250.00 מ"ר
מגורים (ללא ממ"ד)	4,081.80 מ"ר	1.00	4,081.80 מ"ר
ממ"ד (12.50 מ"ר X 70 יח"ד=)	875.00 מ"ר	0.80	700.00 מ"ר

[13] לפי חוברת המכרז: 6000 ₪ למ"ר מבונה X 906.44 מ"ר עיקרי +שירות.
[14] לפי המכרז.

אחסנה למגורים	840.00 מ"ר	0.50	420.00 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			6,201.80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למ"ר עיקרי בתוספת ופיתוח			₪9,214
התאמה בעלות ביחס לחכירה		0.90	₪8,293
התאמה למיקום		0.85	₪7,049

7.52 לטעמי נתון זה יכול לשמש כביקורת בלבד, לאור ההתאמות הנדרשות ביחס לנכס.

7.53 נתוני השוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקש לקרקע ברח' וכטנגוב ואסירי ציון, אינם מתאימים להשוואה כיוון שהם מרוחקים יותר. איני מקבל את טענת המבקש כי לאור השווי למ"ר בנוי הדומה בין הנכס לעסקאות ההשוואה מדובר בנתוני השוואה ראויים, כיוון שיכול שקיימים גורמים אשר משפיעים על השווי לקרקע, כגון עלויות בניה שונות, אשר אין לנו ידיעה לגביהם.

7.54 גישת החילוץ - בנכס נמכרו כל הדירות, ולכן אני מעדיף להתבסס על חילוץ שווי הקרקע מנתונים אלו, מאשר מעסקאות לדירות חדשות מסביבת הנכס, ממערכת שע"מ, בה לעיתים קיימים אי דיוקים בדיווחים.

7.55 השווי שמתקבל מסה"כ הכנסות הפרויקט למגורים, לשטח העיקרי + חדרי ממ"ד + אחסנה (6 מ"ר ליח"ד[15]), הינו 23,788 ₪ למ"ר בנוי אקו', זאת לפי החישוב שלהלן:

מהות	שטח	אקו'	סה"כ
עיקרי	20,680.50 מ"ר[16]	1.00	20,680.50 מ"ר
ממ"ד	3,437.50 מ"ר	0.80	2,750.00 מ"ר
אחסנה	1,650.00 מ"ר	0.50	825.00 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			24,255.50 מ"ר
הכנסות מהפרויקט			₪577,000,000
שווי מ"ר בנוי			₪23,788

7.56 בחילוץ שווי הקרקע אני מעדיף להתבסס על עלויות הבניה שהוצגו ע"י שמאי המבקש, שהינן העלויות הצפויות ע"י החברה, המייצגים את הפרויקט, לעומת נתוני הועדה, שהינם נתונים כללים, שלא בהכרח תואמים את הפרוייקט.

[15] בהתאם להסכם פינוי בינוי.
[16] 20,680.50 מ"ר עיקרי = 275 יח"ד X 12.5 מ"ר - 24,118 מ"ר שטח פלדלת.

7.57 שיעור היזמות שהפחתתי הינו 18%, כנטען בשומת המבקש, התואם את הרווח שחושב על ידה לפי תקן 21.

7.58 מניתוח מחירי המכירה בנכס, בגישת החילוץ, מתקבל שווי של כ- 6,250 ₪ למ"ר מבונה.

7.59 ההכרעות שהציגה שמאית הועדה אינן מסביבת הנכס, לנכסים עם צפיפות מגורים נמוכה יותר, ולכן לטעמי אינן נכונות לשמש כבסיס להשוואה.

7.60 מניתוח נתוני השוואה הראויים ביותר, שהינם מכרז תא/193/2014 ומחירי המכירה בנכס, מתקבל שווי ממוצע של 6,200 ₪ למ"ר מבונה אקו', שאינו מגלם ממ"ד ומחסנים.

<u>שווי למסחר במצב חדש</u>

7.61 הצדדים חלוקים בדבר ערכי השווי הראויים למסחר במצב החדש.

7.62 שמאית הועדה העריכה את השווי למסחר ב- 8,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, זאת בהתבסס על הנתונים שלהלן:

- עסקאות השוואה משע"מ שלהלן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר
28/08/2014	6134	560	לה גרדיה 76	85	2,875,000
31/10/2013	7108	12	נירים 3	230	3,365,000

לעסקה ברח' לה גרדיה 76 צורף חוזה המכר.

- מחירים מבוקשים למסחר:

- ברח' לה גוארדיה מוצעת להשכרה חנות בשטח של 80 מ"ר בדמ"ש של 15,000 ₪ לחודש.
- ברח' לה גוארדיה 76 מוצעת למכירה חנות בשטח של 33 מ"ר, תמורת 2,500,000 ₪.
- ברח' נירים מוצעת למכירה חנות בשטח של 60 מ"ר + 2 חניות, בסך של 1,250,000 ₪.

7.63 שמאי המבקש העריכו את השווי למסחר ב- 7,500 ₪ למ"ר מבונה, וטענו כדלקמן:

- הנכס ממוקם בסביבת דלת מסחר כך שאין עסקאות למסחר בקרבתו, ולכן השווי הוערך בהתבסס על שתי העסקאות שהוצגו ע"י שמאית הועדה.

- העסקה ברח' לה גוארדיה, שהוצגה על ידי שמאית הועדה, הינה עסקה מיוחדת כיוון שנערכה ע"י אדם פרטי שיש לו עניין באיסוף נכסים במרכז המסחרי ולכן אינה משקפת שווי שוק, שצריך להיות נמוך יותר.

- בהערכת השווי למסחר בנכס יש להביא בחשבון כי אין מדובר בחנויות יוקרה אלא בשטחי מסחר בסיסיים, אשר חלקם פונים לרח' פנימי, התומכים בשימושי המגורים ברחוב וכי הביקוש למסחר שכונתי באזור הינו נמוך.

<u>הכרעה</u>

7.64 כיוון שלא מצאתי עסקאות נוספות בסביבת הנכס, ביססתי את השווי על ניתוח שתי העסקאות שהוצגו ע"י הצדדים.

7.65 את העסקאות ניתחתי לפי רווח יזמי של 30%. עלות הבניה הישירה בהתאם למחירון דקל, למועד הקובע, למשרדים הינה 4,500 ₪ למ"ר מבונה, עליה הוספתי עלויות עקיפות (20%+). לאור הפחתים בבניה ישנה וכי עלות הבניה למסחר נמוכה יותר, עלות הבניה בנכסי השוואה מוערכת ב- 5,000 ₪ למ"ר מבונה.

7.66 הרוכש בחוזה ברח' לה גוארדיה 76, בבית גיל הזהב, הינו חב' "בית גיל הזהב" המפעילה את בית הדיור לאוכלוסייה המבוגרת וחלק מהשטח המסחרי. אכן עסקינן בקונה מיוחד, אך לא באדם פרטי אלא בחברה ציבורית שהסבירות שתשלם מחיר הגבוה באופן קיצוני ממחירי השוק הינה נמוכה, ולכן איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי לא ניתן לבחון את החוזה.

7.67 כיוון שמדובר בקונה מיוחד, הפחתתי 20%. כ"כ, לאור היותו של נכס ההשוואה כחלק ממתחם מסחרי, לעומת הנכס, אשר לאור שטחו הקטן, ישמש לטעמי בעיקר לצרכים מקומיים ביצעתי התאמה למיקום, הפחתה של 25%.

7.68 בניתוח העסקה ברח' נירים ביצעתי התאמה למיקום (25%+), הואיל והנכס ממוקם ברח' מרכזי ואילו נכס השוואה ממוקם ברח' צדדי הנחות יותר. כ"כ ביצעתי התאמה

לזמן (10%+), לאור פערי זמנים של יותר משנה בין המועדים.

7.69 מהעסקאות השוואה מתקבלים ערכי השווי שלהלן:

עסקת השוואה	תאריך	שווי מ"ר מבונה	מיקום	קונה מיוחד	זמן	סה"כ
לה גוארדיה 76	28/08/14	₪21,018	0.75	0.80	1.00	₪12,611
נירים 3	31/10/13	₪6,254	1.25	1.00	1.10	₪8,599
שווי מ"ר מבונה ממוצע						₪10,605

7.70 השווי הנטען ע"י שמאי הצדדים, אינו עולה בקנה אחד עם הנתונים שהוצגו על ידם ועם ניתוחם, כאמור לעיל.

7.71 כ"כ שמאית הועדה הציגה נתוני ביקוש, אך מאחר ואין מדובר בעסקאות, העדפתי שלא להתבסס עליהם.

7.72 עסקאות השוואה הינן ליחידות מסחריות ותיקות לכן בניתוחן הנחתי כי הן לא כוללות שטחי אחסנה צמודים, אלא כל השטח הינו עיקרי. לפיכך אני מקבל את טענת שמאית הועדה כי השווי אינו מגלם את שטחי האחסנה, ולכן יש להוסיף אותם במצב החדש. מקדם אחסנה הראוי לטעמי הינו 0.50.

7.73 השווי, בהתבסס על עסקאות השוואה, תוך התאמתם למאפייני הנכס, הינו 10,600 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

7.74 תחשיב שווי מצב חדש וההשבחה המלאה (כולל שטחי הממ"ד):

מצב חדש:				
יעוד	שטח, מ"ר	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים	20,700	1.00	₪6,200	₪128,340,000
מחסנים לדירות שנוספו	2,436	0.50	₪6,200	₪7,551,600
ממ"ד מגורים	3,438	0.80	₪6,200	₪17,050,000
מסחר	470	1.00	₪10,600	₪4,982,000
מחסנים מסחר	1,370	0.25	₪10,600	₪3,630,500
סה"כ				₪161,554,100
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה			₪1,300,000	₪160,254,100

הפחתות למורכבות פרוייקט ודחייה (סע' 7.31)	0.70	₪112,177,870
שווי בשימוש בתקופת הביניים:		
דמ"ש ממוצעים	₪4,000	
משך זמן דחייה	2.5	
שיעור היוון	4%	
שווי בשימוש בתקופת הביניים		₪8,069,591
שווי מצב חדש במעוגל		₪120,247,000
שווי מצב קודם, במעוגל		₪99,505,000
השבחה		₪20,742,000

7.75 תחשיב שווי מצב חדש וההשבחה החלקית (ללא שטחי הממ"ד):

מצב חדש:				
יעוד	**שטח, מ"ר**	**מקדם**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מגורים	20,700	1.00	₪6,200	₪128,340,000
מחסנים לדירות שנוספו	2,436	0.50	₪6,200	₪7,551,600
מסחר	470	1.00	₪10,600	₪4,982,000
מחסנים למסחר	1,370	0.25	₪10,600	₪3,630,500
סה"כ				₪144,504,100
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה			₪1,300,000	₪143,204,100
הפחתות למורכבות פרוייקט ודחייה (סע' 7.31)			0.70	₪100,242,870
שווי בשימוש בתקופת הביניים:				
דמ"ש ממוצעים			₪4,000	
משך זמן דחייה			2.5	
שיעור היוון			4%	
שווי בשימוש בתקופת הביניים				₪8,069,591
שווי מצב חדש במעוגל				₪108,312,000
שווי מצב קודם, במעוגל				₪99,505,000
השבחה				₪8,807,000

היטל ההשבחה, בשיעור של 50% מההשבחה דלעיל, יוצמד כחוק[17].

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[17] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, הגבוה מהסכום שאינו שנוי במחלוקת, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

נספח1 – מסמכים שנתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	09/03/16	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 27/10/15, שהוצאה לגב' חרזי יפה חיה, ע"ס 139,737.43 ₪.
1.1א'	03/03/16	מבקש	נסח רישום גו"ח 6133/492.
1.1ב'	03/03/16	מבקש	נסח רישום גו"ח 6133/493.
1.1ג'	03/03/16	מבקש	נסח רישום גו"ח 6133/494.
1.2	03/03/16	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י גב' גלית אציל-לדור.
1.3	03/03/16	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י גב' ז'נט אמיר.
1.4	16/03/16	מבקש	הסכם פינוי בינוי.
1.5	25/05/16	מבקש	מכתב מטעם מר אייל בצלאל סמנכ"ל הכספים בחב' ב.ס.ר לעניין עלויות הקמה ותקבולים של הפרויקט.
1.6	23/06/16	מבקש	התייחסות לפרוטוקול.
1.7	23/06/16	מבקש	התייחסות חברת ב.ס.ר.
1.8	04/07/16	מבקש	ניתוח עסקאות מכר כהשוואה עקיפה לשווי הקרקע.
1.9	04/07/16	מבקש	הסכם מכר מיום 07/01/13 בגו"ח 7046/66.
1.10	04/07/16	מבקש	עסקה ממידע נדל"ן מיום 14/06/15 ברח' חסידי האומות.
1.11	04/07/16	מבקש	היתר בניה 14-1077 ברח' וכטנגוב 11.
2	10/04/16	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 10/04/16 שהוכן ע"י גב' גלית אציל-לדור.
2.1	10/04/16	ועדה	סיכום פגישה בנושא פרויקט פינוי בינוי ברח' לה גווארדיה, יד אליהו מיום 19/07/15.
2.2	10/04/16	ועדה	עמדת היועץ המשפטי לממשלה בתיק ע"א 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון.
2.3	10/04/16	ועדה	שומה מכרעת של מר משה נדם בגו"ח 6649/229,250,251 מיום 06/11/14.
2.4	10/04/16	ועדה	תעריפי אגרות והיטלים של עיריית ת"א מעודכנים לתאריך 25/06/13.
2.5	19/06/16	ועדה	התייחסות לפרוטוקול.
2.6	19/06/16	ועדה	אומדן עלויות בניה דקל יולי 2014.
2.7	19/06/16	ועדה	חוזה מכר מיום 28/08/14 ברח' לה גווארדיה 76.
2.8	04/07/16	ועדה	התייחסות לעסקאות ההשוואה שהוגשו ע"י שמאית המבקש.