שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 12.8.2014

מספר : 131068א
גוש : 6628
חלקות : 814- 819

לכבוד
הועדה המקומית תכנון ובניה תל אביב - יפו
<u>על ידי גלית אציל- לדור – שמאית הועדה</u>

לכבוד
הנישומה[1]
<u>על ידי שאול רוזנברג ויעקב פז – שמאי הנישומה</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה בגין אישור תכניות 3897 ו- 3850</u>
<u>גוש 6628 חלקות 814- 819</u>
<u>רחוב רקנאטי 5, 7 , 9 , 11, 13, 15 תל- אביב</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 23.10.2013, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בתיק שבנדון, בנוגע לחלקות 814 – 819 בגוש 6628 (להלן – "**החלקות**"), **עליהן בנויים 6 בנייני מגורים ישנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 96 יח"ד** (להלן – "**הבניינים הקיימים**"), שכתובתם רחוב רקנאטי 5, 7 , 9 , 11, 13, 15 תל-אביב.

על פי הוראות תכנית תא/3850/מח (ראה פרק 5 להלן) הבניינים מיועדים להריסה, ובמקומם מתוכננים להיבנות 3 בניינים הכוללים סה"כ 198 יח"ד (להלן – "**הבניינים המתוכננים**"), זאת במסגרת פרויקט פינוי בינוי.

אשתמש לאורך השומה במושגים "**תכנית פינוי בינוי**" ו- "**פרויקט פינוי בינוי**" למרות הנאמר בהערת שוליים 3, עמוד 8 להלן.

1.2 בגין **בקשה לקבלת מידע מוקדם לפני הוצאת היתר בניה**, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :

שומת השמאית גלית אציל מטעם הועדה מיום 28.7.2013 (להלן – "**שומת הועדה**").

הערה : קיימת שומת ועדה זהה מיום 12.8.2013.

שומת השמאים שאול רוזנברג ויעקב פז מטעם הנישומה מיום 24.11.2013 (להלן – "**שומת הנישומה**").

השמאים שאול רוזנברג ויעקב פז יכונו להלן, יחד ולחוד, בלשון יחיד – "**שמאי הנישומה**".

הערה :

על פי הנאמר בישיבה, השמאים שאול רוזנברג, ויעקב פז מייצגים את אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן – "**אשדר**") שהיא החברה היזמית של פרויקט הפינוי בינוי.

[1] לנושא זהות הנישומה, ראה סעיף 1.2.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

אשדר תכונה בשומתי "הנישומה", זאת כאשר על פי הסכמים שנערכו בין אשדר לבעלי הדירות, הנישומה היא זו שנושאת בתשלום היטל ההשבחה ועל כן היא בעלת העניין בהיטל ההשבחה.
נושא זה הוסכם בישיבה הראשונה (ראה להלן) על ידי שמאי ונציגי הצדדים.

1.3 **המועדים הקובעים להשבחה** (מוסכמים על שמאי הצדדים) – 15 יום ממועד הפרסום למתן תוקף :
תכנית תא/3897 – 22.3.2012.
תכנית תא/3850/מח – 7.11.2012.

2. <u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בבניינים ובסביבתם</u>

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>

ע"י שמאית הועדה :

א. שומת הועדה מיום 12.8.2013.

ב. תגובתה מיום 26.12.2013 על נספחיה, לשומת הנישומה.

ג. מסמכים שונים שנמסרו בישיבות ומאוזכרים בהמשך השומה המכרעת.

ע"י שמאי הנישומה וע"י ב"כ הדיירים :

א. שומת הנישומה מיום 24.11.2013 על נספחיה.

ב. מסמכים שונים שנמסרו בישיבות ומאוזכרים בהמשך השומה המכרעת.

ג. תיקונים לפרוטוקול הישיבה הראשונה.

ד. מסמכים שונים שביקשתי בישיבות ושנשלחו לאחריהן, ומאוזכרים בהמשך השומה המכרעת.

בהתכתבות שלי עם ב"כ הנישומה ושמאי הצדדים, הכרעתי לגבי סוג המסמכים אשר מוסכם עלי לקבלם.

2.2 <u>ישיבות שמאות מכרעת</u>

א. הישיבה הראשונה נערכה במשרדי ביום 31.12.2013.

השתתפו :

השמאית גלית אציל	– שמאית הועדה
השמאית דנה שיחור	– מנהלת מחלקת שומה והשבחה בועדה
השמאי שאול רוזנברג	– שמאי הנישומה
השמאי יעקב פז	– שמאי הנישומה
עו"ד מירה בורנשטיין	– ב"כ הדיירים
עו"ד צביקה דורוט	– ב"כ הדיירים
גב' דפנה בוסתן	– נציגת ועד הדיירים
מר יהושע כסלו	– סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת "אשדר"

מר עופר חופי – כלכלן בחברת "אשדר"

הוסכם ע"י ב"כ הדיירים ונציגי אשדר, כי שמאי הנישומה ייצגו בישיבה גם את הדיירים, וכי כל הנאמר בישיבה ע"י ב"כ הדיירים – מקובל על הנישומה.

הישיבה השניה נערכה במשרדי ביום 9.3.2014.

בישיבה נכחו כל משתתפי הישיבה הראשונה, פרט לנציגת ועד הדיירים.

ב. נוהל הישיבות היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. הפרוטוקולים של הישיבות נשלחו לשמאי הצדדים.

ד. לאחר הישיבות, שמאי הצדדים שלחו מספר מסמכי השלמה.

2.3 <u>ביקור בבניינים הקיימים ובסביבתם</u>

א. הביקור נערך על ידי ביום 7.8.2014.

שמאי הצדדים לא נכחו בביקור, הודעה על המועד נמסרה להם מראש.

ב. נסקרו מבחוץ הבניינים הקיימים וסביבתם.

כמו כן נסקרו מבחוץ נכסים נשוא עסקאות השוואה.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסחי רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 8.10.2013 (הופקו באמצעות האינטרנט, אינם מהווים נסחי רישום מאושרים או העתקי רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין). הנסחים מייצגים את המצב הרישומי במועד הוצאתם בלבד.

גוש 6628 תל אביב.

6 חלקות, שעל כל אחת מהן בנין מגורים ישן הרשום בפנקס בתים משותפים.

בכל חלקה (בנין) רשומות 16 חלקות משנה (**16 דירות, סה"כ 96 דירות**), לכל אחת מהן 1/16 חלקים ברכוש המשותף.

לגבי כל החלקות רשומה הערה על שם אשדר חברה לבניה בע"מ, בגין הסכם פינוי בינוי.

חלקה	רכוש משותף (שטח מ"ר)	זכות מעבר
814	1,267	זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל בשטח של 448.74 מ"ר
815	1,242	זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל בשטח של 448.74 מ"ר, וזכות מעבר בשטח של 401.66 מ"ר
816	1,130	זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל : 1. שטח של 448.74 מ"ר 2. שטח של 401.66 מ"ר 3. שטח של 372.48 מ"ר
817	1,027	זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל : 1. שטח של 448.74 מ"ר 2. שטח של 401.66 מ"ר 3. שטח של 372.48 מ"ר 4. שטח של 272.19 מ"ר
818	939	זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל : 1. שטח של 448.74 מ"ר 2. שטח של 401.66 מ"ר 3. שטח של 372.48 מ"ר 4. שטח של 272.19 מ"ר
819	751	
סה"כ	6,356	

3.2 הבית המשותף נרשם בשנת 1994, לאחר הרחבות שנערכו בשנת 1980 ברוב הדירות בבניינים הקיימים (כמפורט בסעיף 5.4 להלן).
שטחי 91 דירות שהורחבו הם בין 92.96 מ"ר ל- 94.38 מ"ר. בנוסף יש 5 דירות שלא הורחבו (מיקומם מפורט בסעיף 4.4).

3.3 אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לנושא הזכויות של הבעלים הרשומים, כמפורט לעיל.
אין מחלוקת כי הנישומה היא אשדר.

4. <u>מיקום ותאור הבניינים הקיימים</u>

4.1 החלקות הנדונות ממוקמות בצידו המערבי של רחוב רקנאטי בשכונת רמת אביב ג', שבצפון העיר תל אביב.
השכונה הינה יוקרתית ומבוקשת למגורים. רובה בתי קומות (כולל מגדלי מגורים), עם בתים צמודי קרקע בצידה הצפוני והמזרחי. רוב רובה של השכונה – בנוי.

4.2 רחוב רקנאטי הינו דו סטרי רחב וסואן, מהווה כניסה ראשית לשכונה מצד דרום (שד' קק"ל) ועורק תנועה ראשי בה.

4.3 ממערב לחלקות רצועת שצ"פ המשמשת בחלקה כגינה ציבורי ובחלקה למתקני משחקים ולמגרש "קטרגל". מצפון לחלקה 819 (הצפונית) שצ"פ המשמש גינה ציבורית.

4.4 תיאור החלקות והבניינים הקיימים :

לכל החלקות צורת טרפז עם חזית מזרחית לרחוב רקנאטי, ובהן נבנו במקור 6 בניני מגורים בני 4 קומות (קומה טיפוסית בצורת H – צורת בינוי שהיתה מקובלת במגורים בתקופת הבניה), מעל קומת עמודים. בכל בנין כאמור 16 יח"ד.

מוסכם על שמאי הצדדים כי הבניינים הקיימים נבנו במקור לפני כ- 40 שנה.

הבניינים משלד בטון, קירות בלוקים, וגג בטון שטוח. מצבם החיצוני בינוני. אין בבניינים מעלית.

על פי ממצאי הביקור, ועל פי נסחי הרישום, **שתי דירות** בקומה ד' – ברחוב רקנאטי 13 וברחוב רקנאטי 15, בוצעו במקור דירה בשטח קטן משאר הדירות בבניינים.

בשנת 1980 ניתנו היתרי בניה להרחבה של הדירות בכל בניינים.

כתוצאה מההיתרים הנ"ל, הותרה הגדלת האגפים של ה- H בכל 6 הבניינים, כך שנוצרו 3 זוגות של בניינים טוריים.

על פי ממצאי הביקור, ועל פי נסחי הרישום, **בשלוש דירות** בקומה ד' – ברחוב רקנאטי 5, ברחוב רקנאטי 13, וברחוב רקנאטי 15, לא בוצעה ההרחבה הנ"ל.

5. <u>תכנון ורישוי</u>

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על החלקות פורטו בשומות שמאי הצדדים.

יוזכרו להלן בתמצית **רק התכניות הרלוונטיות** לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על שמאי הצדדים (ומוסכם עלי) כי חלו בעבר או חלות כיום על החלקות, ואשר יש להן השפעה על נושא ההשבחה.

אין מחלוקת בין השמאים לגבי עצם האמור בתכניות.

המחלוקת הינה בנושא משמעותן ופרשנותן של אלו לגבי ההשבחה הנטענת על ידי שמאית הועדה.

5.2 <u>**תכניות במצב קודם**</u>

<u>**תכנית מפורטת מס' 828ג'**</u> <u>י.פ. 2390 מיום 1.12.1977</u>

על פי תשריט התכנית, החלקות מסווגות כ- אזור מגורים ג'/1 (4 קומות מעל קומת עמודים, בכל בנין 16 יח"ד). על פי תקנון התכנית קומת העמודים תהיה מפולשת וריקה ממבנים, פרט לעמודי קונסטרוקציה, חדרי כביסה, מדרגות, מעליות ושרותים, ותשמש לגנון ולמעברים להולכי רגל בלבד.

<u>**תכנית מפורטת מס' 2031**</u> <u>י.פ. 2933 מיום 6.9.1983</u>

על פי תשריט התכנית, מסווגות החלקות כ- אזור מגורים ג'/1 (4 קומות מעל קומת עמודים).

התכנית מתירה את הגדלת שטח יח"ד בתכנית עד 102 מ"ר לכל יח"ד ובהתאם לקווי הבנין.

היתר לבניה יותנה בבניה של כל הקומות בכל בנין בשלמות, ובבניה מקבילה בעת ובעונה אחת של צמד בניינים כדלהלן : בניינים 1+ 2, 3+ 4, 5+ 6.

5.3 **<u>תכניות במצב חדש</u>**

<u>תכנית ע'1 (מרתפים)</u> <u>י.פ. 5167 מיום 18.3.2003</u>

תכנית מתאר החלה על כל מרחב תל–אביב, ומטרתה קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.

הוראות רלוונטיות למגרש הנדון :

בדירות צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות שבקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.

בנוסף לשתי קומות המרתף, תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כללים ובלבד שהועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבנין.

גובה קומת המרתף והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מטר.

גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יעלה על 3.5 מטר.

השימושים המותרים :

שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים בבתים עם דירות צמודות קרקע, מחסנים דירתיים, משרדים, חדרי משחקים וכו'.

שטח מחסן דירתי – 12 מ"ר ליח"ד.

בבתי מגורים עם דירות צמודות קרקע, כל משרד בקומת המרתף יהיה צמוד לאחת מהדירות בקומת הקרקע הנמצאת מעליו. הכניסה למשרד תהיה מתוך דירת המגורים.

תותר כניסה נפרדת בנוסף לכניסה מתוך הדירה (על פי החלטה מיום 6.7.2009 בערר תא/5106/09, כניסה נפרדת מותרת רק למשרדים או "ליציאת חרום" למגורים).

<u>תמ"א 38</u> <u>י.פ. 5397 מיום 18.5.2005</u>

התכנית חלה על כל שטח המדינה וקובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים שלגביהם ניתן היתר בניה לפני 1.1.1980, וזאת כדי לשפר את עמידותם כנגד רעידות אדמה.

כל זאת עפ"י התניות והוראות המפורטות בהוראות התכנית.

התכנית קובעת כי בבניינים קיימים, תותר תוספת זכויות לצורך הוספת יחידות דיור במבנה, באחת מהאפשרויות הבאות :

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת. התוספת תכלול ממ"ד על פי החוק.
2. הגדלת שטחי דירות קיימות בשטח של עד 25 מ"ר כולל ממ"ד.
3. הקמת קומה נוספת למבנה. תוכניות לבניה על גגות בתים, ככל שחלות על המבנה, יחולו על גג הקומה הנוספת על פי תכנית זו, ובלבד שאין בה כדי לפגוע בחוזקו של המבנה.

תכנית ג'1 י.פ. 5705 מיום 20.8.2007

התכנית מתירה חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר, ובבניה בו זמנית % 65 משטח הגג (תנאי להיתר בבניה בו זמנית הוא התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע כל הבניה ברצף אחד).

לא תותר כל בנייה על גג קומת גג חלקית.

תכנית תא/3897 – שינוי הוראות עיצוב ארכיטקטוני – רמת אביב ג' י.פ. 6388 מיום 7.3.2012

(להלן – "**תכנית 3897**")

התכנית חלה על חלק משכונת רמת אביב ג' (חלק מגושים 6628, 6631).

היא מבטלת, כאמור בה, את הדרישה להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני ונותנת אפשרות להגשת בקשות להוצאת היתרי בניה ללא צורך בשינוי תכנית עיצוב שאושרה [לא מצאתי בהוראות תכניות 828ג' ו- 2031 שבמצב קודם, הנחיה מפורשת לנושא דרישה לתכנית עיצוב. ייתכן שהכוונה הינה לכך שבתשריטי התכניות הנ"ל יש פרטי בינוי מחייבים (העמדת בנינים, צורת הבנינים, קווי בנין, וכו') – ש.ר.].

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לבתי קומות :

1. תותר תוספת שטחים עיקריים עבור בניית מרפסות אחת מעל השניה, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבנין.
2. קווי בנין להקמת מרפסות : קן בנין מדוד מחזית הבנין הקיים עד 3 מטר ממנו ועד קו המגרש – לפי הקטן מביניהם.
3. תותר הוספה או הגדלת חדרי יציאות לגג לפי תכנית ג'1.
4. תותר תוספת שטחי שירות בשטח קומת העמודים ו/או הכניסה לבניינים עבור שדרוג חללי הכניסה והקמת מחסנים דירתיים.
5. הוספת ממ"דים לפי תקנות חוק התו"ב.
6. התרת שינויים בפיתוח שטח המגרשים והגדרות, בתנאי של התאמה לקובץ הנחיות עירוני אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.
7. שינויים בחומרי הגלם ובמצב הבניינים.

במקרה של תוספת או שינויים שכבר אושרו להם בעבר תכנית עיצוב, ו/או כל שינוי עיצוב אחר, תהיה תכנית העיצוב המתקנת באישור מהנדס העיר.

תנאים להוצאת היתר בניה :

במקרה שהוצא היתר בבנין מתוך קובץ 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.

<u>תמ"א 3/38</u> <u>אושרה ע"י הממשלה לפי החלטה מס' 4737 מיום 7.6.2012</u>

מהווה תיקון מס' 3 לתמ"א 38 שפורטה לעיל.

תיקון מס' 3 מאפשר הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה, בתנאים.

<u>תכנית תא/3850/מח – רמת אביב ג' – רחוב רקנאטי, התחדשות עירונית</u> <u>י.פ. 6486 מיום 22.10.2012 (להלן – "**תכנית 3850**")</u>

התכנית חלה על חלקות 815–819 הנדונות בשלמותן ועל חלק מחלקה 814 הנדונה[2].

יוזמת ומגישת התכנית היא הנישומה.

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית (**תכנית כזו מכונה "תכנית פינוי בינוי"**[3]). התכנית מחזקת את רקמת המגורים הקיימת על ידי הקמת מבנים חדישים, הוספת יח"ד ופיתוח נופי של השטח שבין הבניינים.

מסמכי התכנית כוללים פרט לתשריט ותקנון, גם נספחים מנחים – בינוי פיתוח ועיצוב נופי, תנועה, בדיקת הצללה ושמירה על עצים בוגרים.

הבינוי הקיים במתחם כולל שלושה מבנים בני 4 קומות כל אחד, ובכל בנין 32 יח"ד, **סה"כ 96 יח"ד**.

על פי תשריט התכנית, הבניינים הקיימים מיועדים להריסה. לאחר ההריסה ייווצר מגרש 101 (מכונה בתכנית – "תא שטח 101") בשטח **6,366 מ"ר שיעודו מגורים ד'**.

על תא שטח 101 ייבנו 3 מגדלי מגורים בני 17 קומות מגורים כל אחד, מעל קומת קרקע.

סה"כ 198 יח"ד.

שימושים מותרים באזור מגורים ד' :

מתחת לפני הקרקע – חניה, חניה לאורחים, שטחי שירות נוספים כהגדרתם בחוק, ושימושים נוספים ע"פ תכנית ע'1. שטחי אחסון למגורים, שטחי שירות כללים לרווחת הדיירים בנוסף לשטחי הבניה המותרים מעל פני הקרקע. במניין השטחים יכללו מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט.

מעל הקרקע – בקומת הכניסה – מבואה, גלריות ושטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, כגון מחסנים דירתיים, מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט, מגורים.

מעל קומת הכניסה – מגורים, מרפסות פתוחות ומקורות, ושטחי שירות.

בקומת הגג – חדרים וחללים למתקנים טכניים.

---

[2] לא איתרתי בתשריט הפקעה כל שהיא מחלקה 814. יש לציין כי סה"כ השטח הרשום של החלקות הנדונות הוא **6,356 מ"ר**, ואילו שטח תא שטח 101 הוא **6,366 מ"ר** (דהיינו, שטח גדול יותר מסה"כ חלקות המקור).

[3] לא איתרתי בתכנית את המושג "**תכנית פינוי בינוי**". הוא מצוין, בין השאר, ב- "תחשיבי צ'רניאבסקי" (ראה סעיף 7.1 להלן), בחקיקה (כולל חוקי מס שונים), בסיכומי ישיבות בלשכת התכנון המחוזית אשר דנה באישור התכנית מיום 20.7.2009 מיום 6.12.2009, בתקן 21 (ראה להלן) לפיו הוכן תחשיב צ'רניאבסקי, בכתב שיפוי מיום 16.3.2011 שניתן לועדה, ובשומת הועדה.

הוראות נוספות :

סגירת מרפסות או גג הינה אסורה, ותחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

תותר תוספת שטחי בניה בשטח כולל של עד 2,376 מ"ר עבור הקמת מרפסות מקורות שאינן "מרפסות לסירוגין" (12 מ"ר בממוצע ולא פחות מ- 10 מ"ר לדירה) ולמטרה זו בלבד.

שטחים שלא נוצלו לבניית מרפסות יגרע שטחם ולא ניתן יהיה להוסיפם לסה"כ השטחים העיקריים או לשטחי השירות.

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

ב- **טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**, שבתקנון התכנית, נקבעו הוראות כדלהלן :

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת – 22,356 מ"ר

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת – 8,942 מ"ר

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת – 21,000 מ"ר

תכסית מירבית – 85%

תכסית מירבית על קרקעית – 760 מ"ר לכל בנין.

מס' יח"ד מירבי – 198

צפיפות – 31 יח"ד לדונם נטו

גובה מבנה מירבי – 75 מטר. הגובה הנתון מציין את מפלס גג קומת המגורים העליונה ואשר מעליה מותרים בניית חדרים וחללים למתקנים טכניים.

מספר קומות – 4 קומות מרתף (תותר בניית קומת מרתף נוספת והגדלת שטחי השרות מתחת לקרקע בהתאמה) + 17 קומות מעל הקרקע ומעליהם חדרים וחללים למתקנים טכניים על הגג.

בנוסף יותרו שטחי מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה, ועד 200 מ"ר עבור חדר כושר ומועדון דיירים.

שטח הבניה מעל הכניסה הקובעת יחולק ל- 3 בניינים, ע"פ הבינוי המוצע.

הוראות נוספות בתכנית אליהן התייחסו שמאי הצדדים, או שאתייחס אליהן בהכרעתי, יפורטו בהמשך השומה.

5.4 **<u>רישוי</u>**

<u>הבניינים הקיימים ברחוב רקנאטי 5, 7, 9, 11, 13</u>

<u>רקנאטי 5</u> – תכנית הגשה מס' 1/271 מיום 19.11.1980

<u>רקנאטי 7</u> – תכנית הגשה מס' 1/257 מיום 3.11.1980

<u>רקנאטי 9</u> – תכנית הגשה מס' 1/230 מיום 9.10.1980

<u>רקנאטי 11</u> – תכנית הגשה מס' 1/2291 מיום 9.10.1980

<u>רקנאטי 13</u> – תכנית הגשה מס' 1/238 מיום 30.3.1986

להלן פירוט השטחים בתכנית ההגשה לבניין אחד (השטחים זהים, מתייחסים להיתרי הבניה ולא לבניה בפועל) :

קומה	שטח כולל של הבניה (מ"ר)					מספר חדרים	
	קיים	מוצע	סה"כ	מעל 90 מ"ר	שונות	קיים	מוצע
קרקע	119.38		119.38		119.38		
א	243.32	126.80	370.12	370.12		8 4/2	8
ב	243.32	126.80	370.12	370.12		8 4/2	8
ג	243.32	126.80	370.12	370.12		8 4/2	8
ד	243.32	126.80	370.12	370.12		8 4/2	8
מרפסות	168.00		168.00	168.00			
סה"כ	**1,260.66**	**507.20**	**1,767.86**	**1,648.48**	**119.38**	**32 16/2**	**32**

<u>הבנין הקיים ברחוב רקנאטי 15</u>

השטחים בתכנית הגשה להיתר מס' 1/185 מיום 4.10.1981 (מתייחסים להיתרי הבניה ולא לבניה בפועל. להלכה, תכנית ההגשה מתייחסת לשטחים שונים משאר הבניינים, ולכן פורטה בנפרד).

קומה	שטח כולל של הבניה (מ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ
קרקע	119.38		119.38
א	243.32	123.20	366.52
ב	243.32	123.20	366.52
ג	243.32	123.20	366.52
ד	243.32	123.20	366.52
מרפסות	52.16		52.16
סה"כ	**973.23**	**492.80**	**[4] 1,466.08**
סה"כ ללא קומת קרקע			**1,584.24**

הערה : מבדיקת תכניות ההגשה, התברר כי בנין זה זהה לשאר 5 הבניינים. זאת ניתן ללמוד גם מנסחי הרישום בהם שטחי הדירות שהורחבו – זהים בכל הבניינים. לכן בתחשיב השווי במצב קודם אביא בחשבון, בגין כל 6 הבניינים, את שטחי הדירות לפי ההיתרים ל- 5 הבנינים (בטבלה העליונה לעיל).

[4] טעות בתכנית בסכימת סה"כ שטחי הבניה – במקום 1,466.08 מ"ר צ"ל 1,637.62 מ"ר (הנ"ל פורט גם בשומת הנישומה). ראה בנוסף הערתי לעיל.

6. עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים בגין תכנית 3897

6.1 תחשיב ההשבחה

שמאית הועדה

השבחה לשינוי בקו בנין וביטול הצורך בשינוי תכנית עיצוב לצורך הקמת מרפסות

שטח מרפסות – 12 מ"ר לדירה.

מקדם שווי למרפסת מקורה ופתוחה – 0.4

הפחתה בגין עלויות התאמה לכל מרפסת – 15,000 ₪

מקדם דחיה למימוש – 0.85

[תחשיב ההשבחה יצורף כ- **נספח** לשומה המכרעת – ש.ר.].

הקמת המרפסות לא התאפשרה כלל במצב קודם (בו אופן הבינוי נקבע בתכנית 2031).

לנושא אופן חישוב ההשבחה, מציינת שתי שומות מכריעות :

השמאי אייל יצחקי ברחוב ברזני משה 9, תל אביב.

השמאית נורית ג'רבי ברחוב דרזנר יחיאל 12, תל אביב.

השבחה להקמת מחסנים בקומת עמודים

שטח קומת עמודים למחסנים בכל בנין – 16 יח"ד X 6 מ"ר = 96 מ"ר

מקדם שווי למחסן דירתי בהתחשב בעלויות התאמה – 0.35

מקדם דחיה למימוש – 0.85

שווי ל-מ"ר מבונה – 9,500 ₪

סה"כ השבחה – 4,124,928 ₪

היטל השבחה – 2,062,464 ₪

שמאי הנישומה

השבחה לשינוי בקו בנין למרפסות פתוחות

ההשבחה מתייחסת לשינוי קו הבנין, היות ובניית המרפסות מתאפשרת מכוח תקנות התו"ב.

לפחות ב- 3 מן הבניינים בחזית מערבית לא נדרש שינוי בקו בנין לצורך בניית המרפסות, ככל שימומשו.

מציג תחשיב, לפי שיטת החישוב בשומת הועדה, בתוספת מקדם לשינוי בקו הבנין – 0.3.

לפי תחשיבו אין השבחה [התחשיב יצורף כ- **נספח** לשומה המכרעת – ש.ר.].

השבחה להקמת מחסנים בקומת עמודים

מקובל עליו התחשיב שבשומת הועדה.

סה"כ השבחה – 1,627,968 ₪ (ההשבחה נובעת מהקמת המחסנים בלבד)

היטל השבחה – 813,984 ₪

6.2 **שווי מ"ר מבונה**

שמאית הועדה

שווי מ"ר מבונה – בין 9,000 ₪ ל- 10,000 ₪ (מותנה בקומה ובכוון)

אסמכתאות

1. בשומה מכרעת של השמאית לבנה אשד בגו"ח 6630/588 רחוב יהודה הנשיא 43, נקבע שווי של 12,850 ₪ ל-מ"ר מבונה ליום 11.8.2010.
2. בשומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי בגו"ח 6631/208 רחוב ברזני משה 9, נקבע שווי של 11,000 ₪ ל-מ"ר מבונה למועד תכנית 3897.
3. עסקאות מכר לקרקע, דירות ישנות, דירות חדשות.

שמאי הנישומה (לא פרט את תחשיבו).

שווי מ"ר מבונה בדירה מזרחית – 9,500 ₪

שווי מ"ר מבונה בדירה מערבית – 10,000 ₪

7. עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים בגין תכנית 3850

7.1 אופן חישוב ההשבחה

שמאית הועדה

ההוראות בחוק לנושא היטל השבחה נקבעו בתוספת השלישית, כאשר לא נקבעו בתוספת הוראות שונות לעריכת שומת השבחה לפרויקט פינוי בינוי. לכן יש לשום את ההשבחה למלוא הזכויות במצב קודם ובמצב חדש בהתאם להוראות התכניות החלות בשני מצבי התכנון, זאת כפי שנהוג על פי החוק לשום עליית שווי של מקרקעין.

לנושא זה מציינת את ערר תכנוני מס' 8036/11 **אינג' בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון** (להלן – "**ערר בר יהודה**").

<u>שמאי הנישומה וב"כ הבעלים</u>

העקרונות השמאיים לבחינת פרויקטים של פינוי בינוי נקבעו בתקן שהוכן ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הוועדה לתקינה שמאית : "תקן מספר 21.0 – פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי – בינוי" (להלן – "**תקן 21**").
החישוב של ההיטל צריך להיות על ידי בדיקת רווחיות הפרויקט מנקודת מבטו של היזם (הנישומה), זאת ללא התחשבות בחישוב הנ"ל בנושא ההוצאות הצפויות בגין תשלום היטל השבחה.
באם יימצא בבדיקה זו, שהרווחיות קטנה מזו שנקבעה בתקן 21 – אין לחייב בהיטל השבחה.
דהיינו, הבחינה צריכה להיות באמצעות השיטה בתקן 21 אשר בוחנת את רווחיות היזם כנגזרת מהפדיון של הדירות שיוקצו לו בניכוי כל העלויות, כולל כל התמורות שניתנות לבעלי הדירות. מודל זה, הוא שיקבע אם נותר רווח מעבר לסביר שנקבע בתקן 21, אשר מותיר הפרשה להיטל השבחה.
בתכנית פינוי בינוי שוקלים מוסדות התכנון גם מבחן כלכלי, ובסופו של דבר כאשר מוסד תכנון מחליט להפקיד ולאשר תכניות כאלו, יש בהן איזון בין ההיבט התכנוני לכלכלי.
התוספת השלישית לא קובעת נוסחה מיוחדת לחישוב היטל ההשבחה בגין תכנית פינוי בינוי, זאת מכיוון שכאשר התוספת השלישית נכתבה, כל נושא פינוי בינוי לא היה על הפרק.

בשומת השמאי המכריע אייל יצחקי בגוש 6205 חלקות שונות, שכונת הגפן, ר"ג (להלן – "**שומת יצחקי**"), היטל ההשבחה בגין תכנית פינוי בינוי חושב לפי תקן 21, כאשר לא היתה מחלוקת בין שמאי הצדדים שם לאופן החישוב.

לא בכדי חוקק המחוקק חוקים מיוחדים לתכניות פינוי בינוי, אשר קבעו את הנורמות ואת היישום של הסכמי פינוי בינוי. יזם שמתקשר עם בעלי דירות בעסקת פינוי בינוי עובד בכפוף לחוקים אלו. הוא עורך את תחשיב הכדאיות שלו יחד עם גורמי התכנון (הועדה המקומית והמחוזית), כאשר אלו בודקים את סל זכויות הבניה מול הרווחיות, וכאשר הם מעוניינים לאשר כמה שפחות דירות (פחות העמסה על תשתיות ועל מתקנים ציבוריים), והיזם שואף לרווח סביר.
בשיטת התחשיב של שמאית הועדה המקומית, לפיה יש לבחון גם את רווח היזם וגם את רווח בעלי הדירות, אין סיכוי שיזם כלשהו ייכנס להליך של פינוי בינוי, היות ולא יותר לו שום רווח.
לפני הפקדת תכנית העוסקת בפינוי בינוי, מוסד התכנון מקבל תחשיבים בדו"ח כלכלי הבוחן את התכנית ואת המשמעויות הכלכליות שלה, כאשר דו"ח זה ומסקנותיו מהווים מפתח עיקרי לקביעת זכויות הבניה. במקרה הנדון, נערכו התחשיבים הנ"ל (מיום 10.12.2009 ומיום 7.1.2010) ע"י השמאי ברי צ'רניאבסקי, שמאי הועדה המחוזית (להלן – "**תחשיבי צ'רניאבסקי**"), אשר קבע כי מספר יח"ד הנחוץ לצורך מתן רווח סביר ליזם הינו בין 250 ל- 280 יח"ד.

הועדה המקומית לא קיבלה את המתווה ומספר יח"ד על פי תחשיבי צ'רניאבסקי, כאשר לבסוף אישרה הועדה המחוזית גרסה מופחתת של 198 יח"ד בתכנית 3850.

ערר בר יהודה (אליו התייחסה שמאית הועדה, ראה להלן) עוסק בסוגיה שונה של שימוש חורג, שאינה קשורה כלל להיטל השבחה.

<u>תגובת שמאית הועדה</u>

<u>תקן 21</u>

אופן חישוב היטל ההשבחה נקבע בהוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב. בחלק א' של התקן נקבע כי ככל שבמועד עריכת השומה לא קיימת החלטה סופית בעלת תוקף בדבר פטור מהיטל השבחה, יערוך השמאי את השומה בהתייחס לשתי חלופות – קיומו או אי קיומו של הפטור.
שומה עפ"י תקן 21 נערכת בשלב הראשוני של יזום התכנית, ומביאה בחשבון גורמי אי ודאות רבים בשל פרק הזמן הארוך עד מועד מימושה בפועל.
במקרה הנדון, שומת הנישומה נעשתה מנקודת ראות היזם בלבד, ואינה מביאה בחשבון את תוספת השווי המשמעותית וההשבחה לדירות הדיירים.
לאחר הישיבות מסרה לנושא זה [אישרתי במכתב הגשת מסמכים מסוג זה – ש.ר.] שומה מכרעת של השמאית גבע בלטר בגו"ח 6108/372, רחוב ויסוצקי 6, תל אביב (להלן – "**שומת בלטר**").

<u>שומת יצחקי</u>

שומה מכרעת אינה מחייבת שמאים מכריעים אחרים. בנוסף, הוגש ערר בגין שומה זו.

<u>תחשיבי צ'רניאבסקי</u>

אינם רלוונטיים לחישוב ההשבחה. יש לקחת בחשבון את המצב שהיה במועד הקובע לעניין ערכי השווי.
בתקופה שבין חודש 1/2010 (מועד עריכת תחשיבו השני של השמאי צ'רניאבסקי) למועד הקובע, חלה עליה ניכרת במחירי המקרקעין (בממוצע ארצי עליה של כ- 30% לפי מדד מחירי הדיור), כאשר עלייה זו הגדילה את רווחיות הפרויקט.
תחשיב צ'רניאבסקי היה לפי פדיון צפוי של 24,000 ₪ למ"ר. שמאי הנישומה ערך את תחשיב שומתו לפי פדיון של 32,000 ₪ למ"ר למועד הקובע. הפער נובע מכך שמחירי הדירות השתנו ב- 36%.
תחשיב לפי תקן 21 נערך לפני שיש תב"ע מאושרת, ואז, השמאי מטעם הועדה המחוזית מגיש את התחשיב, הצדדים דנים על העלויות, מספר יח"ד, וכו'. רק אחרי ששמאי הצדדים מסכימים על תחשיב שמאי הועדה המחוזית, מתחילים בהליכי אישור התב"ע.

<u>תגובת שמאי הנישומה וב"כ הנישומה</u>

<u>שומת בלטר</u>

נשלחה לאחר מועד קבלת מסמכי הועדה, זאת בניגוד לתקנות.

אינה רלוונטית היות ומדובר בשומה רגילה העוסקת באומדן שווי של מצב קודם – בנין למשרדים, לעומת שווי קרקע במצב חדש ביעוד למגורים.

לא מדובר בתכנית פינוי בינוי במתחם בו קיימים בנייני מגורים עם עשרות בעלי דירות עימם נחתם הסכם.

<u>שומת יצחקי</u>

הערר על שומת יצחקי לא הוגש לגבי אופן ההתייחסות שבה לתקן 21.

<u>תחשיבי צ'רניאבסקי</u>

לפי סקר מכירת דירות בתל אביב של השמאי הממשלתי הראשי, המחיר לדירה ברבעון הרביעי של 2012 עלה בכ- 10.5% בתחשיב ממוצע לכל תל אביב, לעומת הרבעון הראשון של שנת 2010. זאת כאשר עליות המחירים באזורים הדרומיים המתפתחים של ת"א היו הרבה יותר דרסטיות מאשר בשכונות הצפוניות, והשפיעו על הממוצע.

באותו פרק זמן, מדד תשומת הבניה עלה ב- 11%.

7.2 **<u>נושאים רלוונטיים לתחשיב השווי במצב קודם</u>**

<u>שמאית הועדה</u>

שטח דירה – 93 מ"ר נטו.

שווי מ"ר בנוי בדירה מזרחית – 21,000 ₪

שווי מ"ר בנוי בדירה מערבית – 22,000 ₪

שווי בסיסי זה מתייחס לשטח הרשום (שטח נטו), לפיו יש להעריך את שווי הדירות הנדונות.

אם מחשבים את שווי הדירות הנדונות עפ"י השטח הכולל הקיים (ברוטו) של הדירות, יש לבדוק את השטח הקיים הכולל של נתוני ההשוואה.

מסתמכת על עסקאות מכר של דירות ישנות [נתוני העסקאות יצורפו כ- **נספח** לשומה המכרעת – ש.ר.].

נתוני ההשוואה מגלמים את השפעתה של תכנית 3897, ולכן בחישוב ההשבחה לתכנית 3850 אין להוסיף במצב קודם את שטחי המרפסות והמחסנים שכן הם מגולמים במחירי הדירות המהווים בסיס להשוואה.

בשכונה אין אף בנין בו המצב הפיסי דומה לזה של הבניינים הנדונים (ירוד, ללא מעלית, מתוחזקים ברמה ירודה), ולכן הביאה עסקאות מהבניינים היחידים שיכולים להיות בסיס להשוואה, כאשר בבניינים אלו רמת הגימור גבוהה יותר, יש מעלית, ומצב התחזוקה טוב יותר. ולכן ערכי השווי שנקבעו בשומתה הינם על הצד הגבוה.

סה"כ שווי מצב קודם של 6 הבניינים – 191,952,000 ₪.

<u>שמאי הנישומה</u>

<u>שטח דירה בסיסית</u>

103 מ"ר (בהתאם להיתר הבניה) + 12 מ"ר מרפסת במקדם 0.4 + 6 מ"ר מחסן במקדם 0.35.

<u>תמ"א 3/38</u>

יש להביא בחשבון את זכויות הבניה לפי תמ"א 3/38, כאשר תוספת הזכויות לפיה הינה 2.5 קומות נוספות לכל בנין קיים + סגירת קומת עמודים מפולשת + הרחבה כל הדירות הקיימות ב- 25 מ"ר, זאת תוך הגדלת תכסית הבניה הנוספת על הגג ובקומה המפולשת. בתחשיבו הובאה בחשבון השבחה לתוספת בניה לפי התכסית הקיימת של הבניינים הקיימים, וללא הרחבת הדירות הקיימות.

חושבה הפחתה של 1,000 ₪ משווי מ"ר מבונה בגין עלויות חיזוק.

<u>שווי ל-מ"ר בנוי</u>

מסכים לשווי שנקבע בשומת הועדה. הציג נתוני שווי לדירות ישנות [נתוני העסקאות יצורפו כ- **נספח** לשומה המכרעת – ש.ר.].

סה"כ שווי מצב קודם של 6 הבניינים – 294,549,200 ₪.

<u>תגובת שמאית הועדה</u>

<u>שטח הבניינים הקיימים</u>

בחלק מהבניינים בוצעה הרחבה במהלך השנים אשר לא הובאה בחשבון בשומת הנישומה.

<u>תמ"א 3/38</u>

אינה זכות מוקנית, היות ומדובר בזכויות מותנות באישור הוועדה המקומית, ולכן אין הן יכולות לבוא לידי ביטוי במצב קודם.

החל משנת 2005 בה אושרה תמ"א 38 נהגה הועדה לגבות היטל השבחה על תמ"א 38 אך זאת במקרים מאוד נדירים בהם חשבה כי הודאות לקבל את הזכויות לפי התמ"א היא גבוהה.

בחוות דעת של היועץ המשפטי של הממשלה לביהמ"ש העליון בנושא אליק רון, באמירת אגב, ישנה התייחסות לתמ"א 38, ושם נערכה הבחנה בין זכויות מוקנות לזכויות מותנות.
לאחר החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון לבנייה תל אביב, השיבה הועדה את כל הכספים שגבתה בעבר בגין היטל השבחה לתמ"א 38.
ניתוח עסקאות ההשוואה בהתחשב בתמ"א 38 :
התמ"א חלה לגבי כל נתוני ההשוואה שפורטו, כך שמחיר העסקאות מגלם את השפעת התמ"א.
אין להוסיף לשווי הדירות זכויות בגין תמ"א 38, אלא יש לנכות את השפעתן, ככל וקיימות, משווי הדירות הקיימות.

<u>תגובת שמאי הנישומה לתגובת שמאית הועדה</u>

<u>תמ"א 38</u>

הפטור בגין התמ"א נקבע בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון לבנייה תל אביב.
ככל שהועדה השיתה וגבתה בעבר היטלי השבחה במכר בגין זכויות מוקנות לפי תמ"א 38, היא לא יכולה להתעלם היום מזכויות אלו, מה עוד שהבניינים הנדונים עומדים בקריטריונים של תמ"א 38.
ניתוח עסקאות ההשוואה בהתחשב בתמ"א 38 :
מחירי העסקאות של דירות מגורים של אדם פרטי לא מגלמות את תמ"א 38 העוסקת בזכויות דחויות, אך במקרה הנדון, של בניית 6 הבניינים בבת אחת יש להוסיף את הזכויות למחיר הדירה.

7.3 **<u>נושאים רלוונטיים לתחשיב השווי במצב חדש</u>**

<u>שמאית הועדה</u>

<u>זכויות בניה</u>

שטח עיקרי – 22,356 מ"ר
שטח לפי תכנית ג'1– 960 מ"ר במקדם 1.5.
בהתחשב במצבם הפיזי של הבניינים והיות והגגות הם רכוש משותף, ההשבחה בגין חדרי היציאה לגג בתכנית ג'1, חושבה במסגרת תכנית 3850.
הציגה מכתב מיום 30.12.2013 מהגב' שולמית דידי, מנהלת מדור וסגנית מנהל מידע תכנוני ויעודי קרקע, לפיו ניתן לנצל את זכויות הבניה לפי תכנית ג'1 במסגרת מימוש תכנית 3850.
התייחסה לנושאים נוספים.

הערת השמאי המכריע לנושא תכנית ג'1 :

לאחר הישיבות הושגה הסכמה בכתב בין הועדה לנישומה, לפיה אתייחס לנושא זה בנפרד בשומתי, כאשר הוא יובא בחשבון ע"י מחלקת היטל השבחה של הועדה (בהסתמך על שומתי המכרעת), רק במידה ואכן זכויות אלו לפי תכנית ג'1 – ייבנו בפועל בבניינים החדשים.

<u>שווי</u>

שווי מ"ר מבונה עיקרי – 13,500. בניתוח השווי יש להביא בחשבון דירות "מיוחדות" כגון : דירות גן, פנטהאוז, מיני פנטהאוז, וכו'.

בקביעת השווי מסתמכת על שומות מכריעות :

של השמאית לבנה אשד לגבי גו"ח 6630/588.

של השמאי אייל יצחקי בגו"ח 6631/208.

הציגה עסקאות השוואה לשווי מחירי מגרשים [יצורפו כ- **נספח** לשומה המכרעת – ש.ר.].

מתוך עסקאות אילו, ההשוואה לפרויקט "אביב" ברחוב בן יוסף, היא הטובה ביותר.

מדובר בבניינים החדשים ביותר ברמת אביב ג', שהם בסמוך לבניינים הנדונים.

בפרויקט "אביב" יש דירות הפונות לים אך הן גובלות בדרך נמיר. בבנין הנדון, יש שצ"פ ממערב ולמרבית הדירות יש נוף לים.

<u>הפחתות לשווי</u>

הוצאות הריסה – 2,304,000 ₪ (על סמך נתונים שקיבלה ותחשיבי צ'רניאבסקי).

מורכבות פרויקט וארגון הדיירים – 10%

דחייה למימוש של 3 שנים לפי 7% – 0.816

<u>תחשיב השווי במצב חדש</u>

שטח עיקרי – 22.358 מ"ר X 1.0 X 13,500 ₪ = 301,806,000 ₪

שטח לפי תכנית ג'1 – 960 מ"ר X 1.5 X 13,500 ₪ = 19,440,000 ₪

סך הכל = 321,246,000 ₪

שווי קרקע כזמינה בניכוי עלויות הריסה (2,304,000 ₪) = 318,942,000 ₪

סה"כ שווי בהפחתת 10% למורכבות פרויקט וארגון דיירים = 287,047,800 ₪

סה"כ שווי לאחר דחייה ל- 3 שנים לפי 7% = 234,300,000 ₪ (במעוגל)

שמאי הנישומה

כאמור בסעיף 7.1, לא חישב כלל את היטל ההשבחה.

הוא חישב את רווחיות הפרויקט מנקודת מבטו של היזם (הנישומה), זאת ללא התחשבות בשלב זה בנושא ההוצאות הצפויות בגין תשלום היטל השבחה.

הואיל ומצא בבדיקה זו, שהרווחיות קטנה מזו שנקבעה בתקן 21 – קבע שאין לחייב בהיטל השבחה.

תחשיבו זה, יפורט בסעיף 7.4 להלן.

7.4 **תחשיב ההשבחה**

שמאית הועדה

שווי במצב חדש – 234,300,000 ₪

שווי במצב קודם – 192,000,000 ₪

השבחה – 42,300,000 ₪

היטל השבחה – 21,150,000 ₪

שמאי הנישומה (תחשיב הרווחיות בפרויקט מנקודת מבט של הנישומה)

תקבולי דירות הנישומה

דירות קטנות – 27 יח"ד X 80 מ"ר X 34,000 ₪ = 73,440,000 ₪

דירות גדולות – 75 יח"ד X 150 מ"ר X 32,000 ₪ = 360,000,000 ₪

סה"כ תקבולים = 433,440,000 ₪

סה"כ תקבולים לא כולל מע"מ 17% = 370,462,000 ₪

הביא בחשבון שטחים עיקריים ללא שטחי ממ"ד.

זאת הואיל ושטחי ממ"ד פטורים מהיטל השבחה.

הפטור לממ"ד נקבע בערר (י-ם) 417/11 **חשדר נגד הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**.

בקביעת המחירים התבסס על נתוני עסקאות מהשנים 2012- 2013 של דירות חדשות ו/או בניינים גבוהים חדשים יחסית [האסמכתאות שהציג יצורפו כ- **נספח** לשומה המכרעת – ש.ר.].

שווי דירות קטנות – נובע מתוספת בגין היעדר שוליות.

<u>עלויות הקמה של הנישומה</u>

עלויות יזום – אדריכלות, הכנת תב"ע, לווי משפטי, החתמת דיירים, דמי יזמות	=	4,708,000 ₪
עלות דירות היזם – סה"כ עלויות בניה ישירה + עלויות עקיפות	=	154,895,000 ₪
עלות דירות המפונים – סה"כ עלויות בניה ישירה + עלויות עקיפות	=	153,934,000 ₪
עלויות מימון וערבויות (מימון ולווי בנקאי, עמלת ערבות חוק מכר, עמלת ערבות חוק מכר לדיירים במתחם בגין דירה חדשה ודמ"ש	=	27,944,000 ₪
סה"כ עלויות לא כולל מע"מ 17%	=	**341,480,000 ₪**
עודף שוטף ללא מע"מ	=	**28,981,000 ₪**

העלויות הישירות כוללת עלויות בניית שטח עילי, מרפסות פתוחות/מקורות, וחניה תת קרקעית.
העלויות העקיפות כוללות אגרות והיטלי פיתוח, תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע, חיבור חשמל, שכ"ד בתקופת הבניה והובלות, מע"מ שרותי בניה, טיפול משפטי של עו"ד הדיירים, ב.צ.מ, תקורה ופיתוח.
לנושא עלויות ישירות בניה עילית (דירות המפונים, ודירות היזם) הסתמך על הסכמי ביצוע לבניית פרויקטים בבניה רוויה במתחם "המשולש" קרניצי ר"ג, ובעיר הרצליה, ומכתב סמנכ"ל חברת אשדר.
לנושא עלויות החניה התת קרקעית הסתמך על מכתב סמנכ"ל הנדסה של חברת אשדר.
לנושא שאר מרכיבי העלויות הסתמך על תחשיבי צ'רניאבסקי.

<u>רווחיות הפרויקט</u>

רווח מהמכירות – % 7.82

רווח מעליות ההקמה – % 8.49

מסקנה לנושא היטל ההשבחה : רווחיות צפויה זו הינה נמוכה בשיעור ניכר מזו המומלצת בתקן 21, ואינה מתירה כל יתרה לתשלום היטל השבחה.

מציג תחשיב כלכלי חלופי, לפי גישת שמאית הועדה, ממנו עולה כי שווי המצב הקודם הינו כ- 294.5 מיליון ₪ והשווי במצב חדש הינו כ- 194.0 מיליון ₪.

<u>גורמים נוספים שלא נלקחו בחשבון ע"י שמאי הנישומה</u>

אומדן העלויות שלקח בחשבון, אינו כולל גורמים נוספים. לנושא זה מציין פסיקה רלוונטית ואת **תחשיבי צ'רניאבסקי**.

<u>תגובת שמאית הועדה</u>

<u>תקבולים דירות היזם</u>

יש להביא בחשבון דירות מיוחדות כמו דירות גן, דירות מיני פנטהאוז, דירות גג וכו'.

יש להתבסס על נתוני מכירה של דירות חדשות, ולא של דירות ישנות.

מהנתונים המפורטים בשומת הועדה ניתן לראות כי קיימים פערים גדולים בין שווי דירות ישנות לשווי דירות חדשות.

לפדיון יש להוסיף תמורה בגין שטחים לפי תכנית ג'1.

מציגה תחשיב כלכלי חלופי, לפי גישת שמאי הנישומה, ממנו עולה כי הרווחיות הצפויה בפרויקט הינה בגבולות של 52.06% מן העלויות ו- 32.38% מן המכירות.

<u>גורמים נוספים שלא נלקחו בחשבון ע"י שמאי הנישומה</u>

מידת החשיפה להם – אפסית. גם מבחינת הקיזוזים החוק מדבר על השבחה הנובעת ממצב קודם מול מצב חדש, כאשר החוק לא קבע גורמים נוספים בגינם ניתן לקזז.

ההסתכלות אינה על רווח אישי של יזם/בעלים כזה או אחר, כאשר לא מדובר במס שבח, ולכן אין התייחסות לגורמים נוספים. אלו מגולמים בד"כ במחיר הקרקע.

7.5 **<u>התחשבות בפטור ל- 140 מ"ר</u>**

<u>שמאי הנישומה</u>

ככל שיקבע היטל השבחה לדירות התמורה לדיירים הקיימים, יש להביא בחשבון פטור.

<u>שמאית הועדה</u>

מתן פטור אינו הליך אוטומטי, אלא הליך הכפוף לשורה של תנאים וחתימה על תצהירים.

לא הוצגה אופן חלוקת הדירות בין הדיירים ליזם, לא קיימת בקשה להיתר בניה, כך שלא ידוע איזו דירה יקבל כל דייר. לפיכך בשלב זה לא ניתן להביא בחשבון פטורים.

8. **<u>הכרעותי לגבי תכנית 3897</u>**

8.1 <u>השבחה בגין שינוי בקו בנין וביטול הצורך בתכנית עיצוב לצורך הקמת מרפסות</u>

מוסכם על שמאי הצדדים :

שטח מרפסות – 12 מ"ר

מקדם שווי מרפסת פתוחה – 0.4

מקדם דחייה למימוש – 0.85

הפחתה בגין עלויות התאמה – 15,000 ₪ לכל מרפסת.

כל הנ"ל, מוסכם גם עלי.

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי מקור הזכויות לבניית מרפסות, כמפורט בסעיף 6.1.

בשומתי המכרעת מיום 18.3.2012 בגוש 3697 חלקות 63, 65, 67- 70, רחוב טשרניחובסקי, רחובות, התייחסות בפירוט רב לנושא זה, כולל התייחסות להחלטה בערר **תא/5398/11 רוזנר תומר ואח' נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'.**

בהחלטתי שם פסקתי, כי זכויות הבניה למרפסות מקורות נובעות מתקנות התו"ב, כאשר בעבר ניתנו אלפי היתרי בניה למרפסות בכל שטח המדינה, על סמך התקנות.

<u>סקירת פסיקה בנושא זה</u>

<u>עת"מ 32/98</u> **רשות הרישוי המקומית לתו"ב ירושלים נ' נאות כרמי ירושלים בע"מ ואח'**

בפס"ד נקבע :

...זכויות הבנייה בקרקע נגזרות מאחוזי הבניה המותרים על פי תוכנית מפורטת, ולא מכוח התקנות. התקנות נועדו להסדיר נוהל אחיד לחישוב השטחים במסגרת אחוזי הבנייה המותרים, והיחס ביניהם.

<u>מחוזי (מרכז) עמ"נ 6443-12-10</u> **דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' עיריית רחובות ואח'**

להבנתי, **בפס"ד לא נסתר כי מקור בנייתן של מרפסות הוא בתקנות.** פס"ד עסק בפרשנות מהותן של סוגי מרפסות שונים.

א. לעניין שטחי המרפסות :

בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתר (תיקון) התשס"ח 2008 (ק.ת 6670 30.4.2008) "בבנייה לפי היתר שניתן ...לפני יום התחילה... יחול על מרפסות הבולטות מקירותיו של הבניין (בתקנת משנה זו – גזוזטרה) הוראות מיוחדות: ...גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח...

המרפסות בנכס הנדון אינן מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין. המרפסות (ואין מדובר במרפסות שירות) הן שטחים המהווים חלק אינטגרלי מיחידות הדיור כהמשך ישיר של חדרי המגורים וחדרי השינה בתוך קונטור הבניין ולפיכך אין תקנה זו חלה עליהן. מצב זה בא לידי ביטוי אף בשווי של מרפסות אלה...

תקנות חישוב השטחים מגדריות "גזוזטרה" ומאבחנות בין "גזוזטרה ו"מרפסת". מרפסת איננה מוגדרת בתקנו חישוב שטחים ואף לא מצאתי הגדרה למונח זה בחוק ובתקנות העוסקים בתכנון ובניה. ואולם, מהגדרת המונח גזוזטרה עולה כי כל גזוזטרה היא מרפסת, אך לא כל מרפסת היא גזוזטרה. גזוזטרה היא מקרה פרטני של מרפסת ומוגדרת כמרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין (מרפסת קונזולית).

ערר (מרכז) 419/08 **קבוצת עדי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה**

מדובר בערר תכנוני (לא בנושא היטל השבחה) על עצם האפשרות למרפסות בבנין.

ההחלטה בערר ציטטה את הוראות תקנון התו"ב וקבעה כי עצם מציאותה של "גזוזטרה" לא מקורה בדירה אינה מוציאה מגדר אפשרות לגזוזטרה מקורה בצמוד אליה, על מנת להמשיך התכלית הראשונה והעיקרית שצוינה לעיל.

דהיינו, ועדת הערר לא הטילה ספק בכך שניתן לבצע מרפסות על פי התקנות.

ערר (מרכז) 225/10 **בן ישראל יהודית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה מיום 22.11.2010**

מדובר בערר תכנוני (לא בנושא היטל השבחה) על עצם האפשרות למרפסות בבנין.

בהחלטה זו קיבלה ועדת הערר באופן חלקי את טענות העוררים, לפיהן הועדה המקומית אינה יכולה להחליט שלא להעניק זכויות בניה למרפסות, שכן אילו מהוות זכויות מוקנות, ורק במקרים נדרים בהם ייתכן שהיו שיקולים לגיטימיים לאי ניצולם תוכל הועדה המקומית לא לאפשר את ניצולן.

הועדה המקומית רשאית בד"כ להתערב בדרך ניצולן של זכויות אילו, אך לא בשאלת האפשרות הכללית לנצלן.

ערר (מרכז) 8126/12 **אליהו שני ואילנה בר דיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ**

כפי שנקבע בעת"מ 32/98 [ראה התייחסותי לפס"ד זה לעיל – ש.ר.]...תקנות התכנון והבניה אינן מקנות זכויות בניה.

ערר תא/5398/11 **רוזנר תומר ואח' נ. הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב ואח'**

מדובר בערר תכנוני על החלטת ועדה שהתירה גזוזטראות מקורות לפי תקנות 2008 בבנין ברחוב מרמורק 17 תל- אביב (זה היה הנושא היחיד בערר הנ"ל).

העורר לא תקף כלל את חוקיות מתן ההיתר למרפסות על פי תקנות 2008 אלא התייחס לנושא החלתן על מגרשים שבתחום תכנית מ'.

ועדת הערר שדחתה את הערר לא התייחסה לנושא חוקיות או אי חוקיות של מתן היתר למרפסות מקורות על פי תקנות 2008.

היא קבעה : **לפיכך לדעתנו סעיף 13 לתוכנית מ' אינו שולל את מתן זכויות הבנייה לבניית גזוזטראות מכוח תקנות המרפסות**.

אתר משרד המשפטים

באתר הרשמי של משרד הפנים, התפרסמה ביום 3.1.2011 הודעה בקשר ל- "תקנות 2011" בה התייחסות לתקנות 2008 : **בתיקון לתקנות שנערך בשנת 2008 נקבע כי היתר לבניה לפי תכנית שהופקדה לפני 1.1.2010 יכול לכלול הקמת מרפסות בשטח של 14- 12 מ"ר ללא צורך בזכויות בניה נוספות גם אם המרפסת מקורה בגובה קומה אחת.**

אמנם לא מדובר במסמך מחייב מבחינה משפטית אך הוא מראה את נקודת ההשקפה של המחוקק (על פי פרסום רשמי שלו) לגבי משמעות תקנות 2008.

דוגמאות לתכנית ולהחלטת ועדה לאישור מרפסות מקורות

תכנית 0080655- 302 נשוא שומתי המכרעת גוש 10403 חלקות 12-17 מגרשים 101- 103 שכונת הפארק חדרה : **בנוסף לשטחים הנ"ל יותרו שטחי גזוזטראות אשר לא יובאו במניין השטחים וזאת על פי חוק התכנון והבנייה בעניין גזוזטראות.**

החלטת ועדה באשקלון, בבנין נשוא שומה מכרעת שלי לפי תיקון 84 :

במסגרת הבקשה קיימים [הכוונה בבנינים אחרים במגרש בהם ניתנו מרפסות מקורות בעבר – ש.ר.] **ומבוקשות מרפסות מקורות בשטח כולל של 1466.91 מ"ר (מתוכם מרפסות מקורות מאושרות בהתאם לבנין H** [נשוא שומתי המכרעת – ש.ר.] **מרפסות גזוזטראות בשטח 125.55 מ"ר) בהתאם לתיקון 4(1) בתקנות תכנון ובניה שטחים ואחוזי בניה.**

<u>הכרעה וסיכום</u>

פסקי דין מנחים והחלטות ועדת ערר חלוקות בנושא.

לכן לדעתי, השיקול השמאי הוא שגם אליבא הטוענים שרק תכנית הכשירה מרפסות, הרי אין ספק שלאורך השנים, נבנו רק בשכונות עבר הירקון בתל אביב אלפי דירות עם מרפסות ("קופצות" ומרפסות קומה על קומה).

אין זה סביר להתעלם מהעובדה שגם בשכונת רמת אביב ג' עצמה (בחלק המערבי שלה שאינו כלול בתחום תכנית 3897), נבנו ונבנות מאות דירות רבות עם מרפסות (אחת מעל השניה), זאת ללא תב"ע ספציפית אלא רק לפי הוראות התקנות.

כך שבכל מקרה, מדובר ללא ספק ב-"נוהג".

לכן את ההשבחה יש לחשב לדעתי, רק בגין מקרה של שינוי בקווי הבנין אשר איפשר את ביצוע המרפסות, שהוקנו בתקנות.

דהיינו גם במקרה הנדון, הותרה לדעתי הקמת מרפסות במצב קודם, כאשר במצב חדש לפי תכנית 3897 ההשבחה מתייחסת רק לנושא השינוי בקו הבנין.

לאור מסקנתי זו, אני מקבל את המקדם שקבע שמאי הנישומה – **0.3**.

בגלל צורת וממדי חלקה 819 (רחוב רקנאטי 15) לא ניתן גם בשינוי קווי הבנין לבצע בה מרפסות עורפיות (מערביות), **סה"כ להפחתה – 8 מרפסות**.

8.2 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

מקובל עלי השווי ל- מ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאית הועדה, בהתבסס על נתוני ההשוואה המפורטים בסעיף 6.2 לעיל.

בדירה מזרחית בקומות 1-2 – 9,500 ₪

בדירה מערבית בקומות 1-2 – 10,000 ₪

בדירה מזרחית בקומות 3-4 – 9,000 ₪

בדירה מערבית בקומות 3-4 – 9,500 ₪

שווי ממוצע בבנין – – 9,500 ₪

לדעתי, שמאי הנישומה הגיע לשווי שונה במקצת היות ולא הביא בחשבון את מקדמי הקומות בדירות.

8.3 <u>תחשיב ההשבחה בגין המרפסות</u>

מספר המרפסות (לאחר הפחתת 8 מרפסות כמפורט לעיל) – 88 מרפסות

סה"כ שטח 88 מרפסות – 1,056 מ"ר

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

הפחתת עלות התאמה ל- 88 מרפסות (לפי 15,000 ₪ למרפסת) – <u>1,320,000 ₪</u>

סה"כ – 2,693,000 ₪

השבחה – 2,693,000 ₪ X 0.3 (מקדם השבחה בגין קווי בניין)

X 0.85 (מקדם דחייה) – 686,000 ₪

היטל השבחה – 343,000 ₪

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

מוסכם גם עלי התחשיב המקובל על שמאי הצדדים.

תחשיב ההשבחה :

שטח מחסנים בכל בניין – 16 יח"ד X 6 מ"ר = 96 מ"ר.

96 מ"ר X 0.35 X 0.85 X 9,500 ₪ – 271,320 ₪ לבנין

השבחה ל- 6 בניינים – 1,628,000 ₪

היטל השבחה – 814,000 ₪

8.5 **<u>סה"כ השבחה והיטל השבחה בגין תכנית 3897</u>**

השבחה – 2,314,000 ₪

היטל השבחה – 1,157,000 ₪

9. <u>הכרעותי לגבי תכנית 3850 – אופן חישוב ההשבחה</u>

9.1 <u>הוראות החוק</u>

לדעתי אין מחלוקת כי למרות שתכנית 3850 לא אזכרה במפורש את המושג פינוי בינוי, אכן מדובר בתכנית כזאת.

הנושא אוזכר במפורש במספר מסמכים (מפורטים בהערת שוליים 3 עמוד 8).

גם בהליכים שבפני, שמאית הועדה לא התכחשה לעובדה זו (סעיף 7.1, עמ' 12 לעיל).

הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב – ברורות.

ההיטל חל על בעלי הזכויות (בעלים או חוכר) במועד אישור התכנית.

אין הבדל בין צורות המימוש (מכר, או מימוש מלא בהיתר) לגבי צורת התחשיב של היטל ההשבחה המלא.

בנושא פינוי בינוי קיימים מספר חוקים (כולל מספר תיקונים) בנושא המיסוי (מס שבח, מס רכישה ומע"מ).

היו מספיק הזדמנויות (עד המועד הקובע של תכנית 3850, ועד היום) לתיקון החוק גם בנושא היטל השבחה, כפי שנעשה לגבי תמ"א 38.

פטור מהיטל השבחה ניתן רק בתכניות פינוי בינוי שיוזם משרד שיכון ("המסלול הממשלתי"), ובתנאים מיוחדים.

העובדה שלא נעשה שינוי בחקיקה בנושא היטל השבחה, מוכיחה שהמחוקק לא מצא לנכון לשנות את המצב הקיים – הן בקשר להשארת חבות בהיטל השבחה והן לנושא שיטת התחשיב.

9.2 <u>התחשבות בתקן 21 בתחשיב היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי</u>

מדובר בתקן 21 – פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי.

תקן זה אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 24.10.2012, וע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 7.11.2012.

להלן ציטוט מלא מסעיפים בתקן הרלוונטיים לשומתי המכרעת :

בסוגריים מרובעים – הערותי לנושאים בתקן 21, הרלוונטיים לנושא שיטת תחשיב היטל ההשבחה.

<u>מטרת התקן</u>

קביעת רמת פירוט מיזערית והנחיות מקצועיות בשומות המקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פינוי בינוי.

<u>תחולה</u>

התקן יחול על כל השומות הנערכות בסוגיות המפורטות להלן בנוגע לפרויקטים לפינוי בינוי.

חלק א' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי הנערכת עבור יזם ו/או לצורך התדיינות עם רשויות התכנון על היקף הבניה בתכנית המוצעת החדשה (בכל אחד משלבי התכנון).

חלק ב' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי דירות אופייניות בעסקת פינוי בינוי לפי סעיף 2א לחוק פינוי בינוי ולתקנות פינוי בינוי.

חלק ג' – שומת מקרקעין הנערכת לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה בגין דירה מסוימת במקבץ פינוי בינוי לפי תקנה 19 לתקנות פינוי בינוי (פיצויים).

[לא מפורטת הסוגיה הנדונה – תחשיב היטל השבחה]

<u>עלויות מיסוי</u>

בחישוב עלויות הפרויקט יבואו בחשבון עלויות מיסוי, ככל שקיימות, כמפורט להלן :

1) היטל השבחה - שר הפנים ושר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשויות המקומית, רשאים לקבוע כי במתחם פינוי בינוי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה, וזאת בהתאם לפרמטרים המפורסמים ע"י הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית.

[על פי המסמכים שבפני, לא ניתנה קביעה כזו בגין הפרויקט הנדון]

חיוב בהיטל השבחה עשוי להשליך על הכדאיות התכנית, ולחילופין פטור מהיטל השבחה עשוי לגרום לכך שהתכנית תהפוך לכדאית.

לפיכך המידע בעניין הפטור/החיוב בהיטל השבחה הינו הכרחי לעניין התחשיב השמאי.

ככל שבמועד עריכת השומה לא קיימת החלטה סופית בעלת תוקף (אשר פורסמה ברשומות) בדבר פטור מחובת תשלום היטל השבחה, יערוך השמאי את השומה בהתייחס לכל אחת משתי האפשרויות : קיומו של חיוב בהיטל השבחה או פטור ממנו...

[מדובר שוב, להבנתי, בשומה של אחת הסוגיות המפורטות בסעיף תחולה, שפורט לעיל]

כאמור, תקן 21 הרחיב ופרט מאד בנושא תחשיב הכדאיות.

בתקן אוזכר במפורש נושא היטל ההשבחה, כמפורט לעיל.

אולם אין בתקן 21 התייחסות לשיטת חישוב היטל ההשבחה (כולל התייחסות לשיטת חישוב מיוחדת לחישובו בתכניות פינוי בינוי). כל מה שנאמר הוא שיש לערוך את החישוב הכלכלי בשתי חלופות – **קיומו של חיוב בהיטל השבחה או פטור מהיטל השבחה.**

המשמעות היא שגם מכיני התקן התייחסו לנושא ההשבחה בשני שלבים :

א. יש לחשב את היטל ההשבחה בשיטה הרגילה המפורטת בחוק ובפסיקה.

ב. לאחר שיחושב ההיטל בשיטה הרגילה, יש להביאו בחשבון בתחשיב הרווחיות.

9.3 **<u>התייחסות לשיטת חישוב ההשבחה בשומות מכריעות בנושא נכסים בתכניות פינוי בינוי</u>**

<u>שומת יצחקי</u>

לטענת שמאי הנישומה, בשומה זו עשה השמאי יצחקי שימוש בתקן 21 לצורך תחשיב היטל השבחה. והגיע למסקנה שאין כלל השבחה.

<u>פרוט ההחלטה בשומת יצחקי</u>

שומת השבחה לפרויקט פינוי בינוי יכולה להיעשות במספר דרכים עקרוניות שונות :

- באמצעות כימות התועלות הכלכליות שהתכנית מקנה ליזם. דהיינו, הערכת הרווח שמעבר לרווח הענפי הסביר.

- באמצעות כימות התועלות שהתכנית מקנה לבעלי 43 הדירות הישנות (שהם הבעלים הרשומים במקרקעין) וזאת בהתאם ללשון החוק, שקובע שההשבחה תימדד ביחס לשווי זכויות הבעלים או החוכר.

- באמצעות כימות שניהם יחד.

מאחר שהפרקטיקה הנהוגה כיום (שבה נקטו שני הצדדים) היא כימות התועלות ליזם, מאחר שטרם נקבע תקן מקצועי או הנחיה של בית משפט לאופן החישוב ומאחר שגם בעיניי גישה כלכלית זו אינה בלתי סבירה, אין אני מוצא מקום לשנותה (על אף שפרשנות דווקנית לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מנחה דווקא לכמת את התועלות לבעלי הדירות).

בניגוד לדעת השמאי יצחקי, אינני חושב ששמאי מכריע יכול ומוסמך לסטות מהוראות ברורות בתוספת השלישית לחוק התו"ב.

בניגוד לאמירת השמאי יצחקי, אני חולק על כך שהפרקטיקה הנהוגה כיום היא כימות התועלת היזם.

אפרט להלן שומות מכריעות בנושא היטל השבחה בגין פינוי בינוי, כאשר אלו כל השומות המכריעות הידועות לי, ואשר בכולן, פרט אולי לאחת, שיטת החישוב היא לפי הוראות החוק ולא לפי תקן 21.

<u>שומה מכרעת מיום 15.2.2011 של השמאית דורית פריאל בגו"ח 8267/749/8</u>

<u>רחוב הרב קוק 65, נתניה</u>

את היטל ההשבחה קבעה על פי הוראות התוספת השלישית.

בשומה נקבע :

ההשבחה מוגדרת כעלית שוויין של מקרקעין וחב בהם הבעלים או החוכר לדורות. היזם העתידי אינו רלבנטי לענין זה.

כלכליות הפרויקט העתידי הינה פועל יוצא של מו"מ בין בעלי הזכויות ליזם באשר ל'חלוקת העוגה' ביניהם ואין לה רלבנטיות לעליית שוויים של מקרקעין כתוצאה מאישור תכנית.

לפיכך יש לאמוד ההשבחה כהפרש השווי בין מצב קודם למצב חדש ולהביא בחשבון הגורמים והשיקולים הרלבנטיים.

שומה מכרעת מיום 15.2.2011 של השמאית דורית פריאל בגו"ח 8267/663/5

רחוב הרב קוק 68, נתניה

חישבה את היטל ההשבחה על פי הוראות התוספת השלישית. הסברה זהה להסבר המפורט בשומתה לעיל ברחוב הרב קוק 65.

שומה מכרעת מיום 28.12.2011 של השמאי ניקי פרימו בגו"ח 8267/751/5

רחוב הרב קוק 69, נתניה

קבע כי אין השבחה, זאת על סמך תחשיב שערך למאזן רווח היזם (לא התייחס במפורש לתקן 21).

שומה מכרעת מיום 8.2.2012 של השמאי יצחק ברמן בגו"ח 8267/751/4

רחוב הרב קוק 69, נתניה

חישב את היטל ההשבחה על פי הוראות התוספת השלישית.

שומה מכרעת מיום 20.2.2013 של השמאי מנחם מלוכנא בגו"ח 8267/752/8

רחוב הרב קוק 71, נתניה

חישב את היטל ההשבחה על פי הוראות התוספת השלישית.

שומת מכרעת מיום 16.10.2013 של השמאי יצחק ברמן בגו"ח 8259/110/6

רחוב ירמיהו הלפרין 16א', נתניה

חישב את היטל ההשבחה על פי הוראות התוספת השלישית.

מסקנה :

פרט לשומה המכרעת של השמאי ניקי פרימו, כל שאר השמאים המכריעים לא אימצו את שיטת התחשיב של שמאי הנישומה בשומתי, ולא את שיטת החישוב שבשומת יצחקי.

הערה : שומת בלטר אליה התייחסה שמאית הועדה, לא עסקה כלל בתכנית בפינוי בינוי.

9.4 **<u>התייחסות לנושא היטל השבחה בתכניות פינוי בינוי בספר "מורה דרך בעסקאות פינוי בינוי"</u>** <u>(הודפס בחודש 8/2013)</u>

זה הספר המקיף היחיד בנושא פינוי בינוי, הידוע לי.

להלן ציטוט מהפרק העוסק בהיטל השבחה בעסקאות פינוי בינוי :

חוק מיסוי מקרקעין מעניק הקלות מס משמעותיות, בהתקיים התנאים המנויים בחוק, הן למכירת הזכויות על ידי בעלי הזכויות בפרויקט והן לרכישת הזכויות על- ידי היזם, וזאת ביחס לשני המסלולים ["המסלול הממשלתי", ו-"מסלול היזמים" המכונה גם "מסלול המיסוי", כמו במקרה הנדון – ש.ר.].

החשיפה הכספית שכחלק מגביית היטל השבחה במתחמי פינוי- בינוי הינה עצומה, ולכן מהווה למעשה אינטרס ממעלה ראשונה לרשויות וליזמים העוסקים במלאכה.

לעניין זה, לא די בקשיים עימם נאלצים היזמים להתמודד, לא נותר, אלא לברך על יוזמת משרד הבינוי והשיכון להרחיב את הפטור.

יש לקוות כי יוזמה זו תפיח רוח חדשה ותעודד ייזומם של מתחמי פינוי- בינוי ברחבי הארץ.
מומלץ לבטל את החיוב בעבור היטל ההשבחה על- ידי הרשות המקומית על- מנת לקדם יותר פרויקטים של פינוי- בינוי. יחד-עם-זאת, יש לקבוע כי האמור הינו בהתאם למספר תנאים :
האחד , אישור הועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי כי אין כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט ללא הפטור.
השני, אישור מהנדס הרשות המקומית כי ההכנסות מאגרות פיתוח בגין הבנייה במתחם יכסו את ההוצאות בגין המרכיבים הציבוריים.

דהיינו אין בפרק מפורט זה שום אינדיקציה לשיטת חישוב מיוחדת להיטל השבחה בתכניות פינוי בינוי.
אוזכר בספר תקן 21, אך לא נאמר שיש לחשב את היטל ההשבחה על פיו.

9.5 **<u>תחשיבי צ'רניאבסקי</u>**

תחשיבים אלו נועדו לצורך קביעת הועדה המחוזית בדבר מספר הדירות בפרויקט (דירות רגילות שיוקצו ליזם, דירות בר השגה שיוקצו ליזם, ודירות שיוקצו לבעלים).
בתחשיבים אוזכרה שיטת חישוב היטל השבחה, אשר מתחשבת בכלל הזכויות שיוקנו ולא בזכויות הספציפיות בדירות בנויות שיוקנו רק לבעלים.
עם זאת, אין כל אינדיקציה לכך ששיטת חישוב ההשבחה אמורה להביא בחשבון בצורה כל שהיא, את רווחיות היזם.
התחשיבים גם יצאו מנקודת הנחה שיינתן פטור לבעלי הדירות עד ל- 140 מ"ר (ברור שהדירות שהוקצו בהסכמים עם הבעלים קטנות מ- 140 מ"ר).
יש לציין כי בשיטת החישוב שלי, אם אכן יחול פטור כזה, הדבר יקטין ביותר את היטל ההשבחה.

9.6 **<u>סיכום – שיטת החישוב לפי תערך שומתי המכרעת</u>**

שיטת החישוב צריכה להיות כמקובל ועל פי החוק : ההפרש בין שווי המקרקעין במצב קודם ערב התכנית ובמצב חדש מיד לאחר אישור התכנית.

עם זאת, יש לדעתי להתייחס בתחשיב היטל ההשבחה, למהות הייחודית של תכנית פינוי בינוי.
לא מדובר בתכנית שיוזמים בעלי דירות ולאחר אישורה הם יכולים לסחור בזכויות בכל דרך שהיא.
כאמור בסעיף 49כב(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין (אשר רק הוא מביא לכלכליות של תכניות פינוי בינוי) : **המוכר ליזם את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה – יחידת המגורים הנמכרת), ולעניין פינוי לשם בינוי – המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ותמורה כספית אחרת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה...**

דהיינו ברור שבתכנית פינוי בינוי, מדובר בהקניה לבעלים של זכות לקבלת דירה חדשה במקום דירתם שתיהרס.

זאת מתברר גם מלשון חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו- 2006 :

עסקת פינוי ובינוי – חוזים בין יזם לבין בעלי דירות בבנין לפינוי ובינוי אשר על פיהם מתחייבים בעלי הדירות בבנין למכור את זכויותיהם בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת הבנין והקמת בנין חדש תחתיו בהתאם לתכנית לפי חוק התכנון והבניה.

גם בתקן 21 הובהרה המהות של תכנית פינוי בינוי : **תכנית שניתן להוציא מכחה היתר בניה וחלה במתחם פינוי בינוי כהגדרתו בחוק פינוי בינוי.**

זו מהותה של תכנית פינוי בינוי. רק בגין נושא ייחודי זה ניתנים לבעלים פטורים בנושאי מיסוי שונים, ורק בגלל נושא ייחודי זה, מוכנות הועדות לאשר צפיפויות החורגות מהמקובל.

לכן, בגלל האמור לעיל, **אני מחשב את השווי בשני המצבים לפי שווי המקרקעין** :

שווי במצב קודם – שווי הדירות הקיימות בבניינים הקיימים במצבן ערב התכנית, בתוספת יתרת זכויות בניה לפי תכניות תקפות או לפי תקנות התו"ב במידה והיו ניתנות לניצול.

שווי במצב חדש – שווי הדירות החדשות שיקבלו בעלי הדירות הקיימות בפרויקט החדש שיבנה היזם (הנישומה).

בקביעת השווי במצב חדש **אביא בחשבון את הדירות הספציפיות שיקבלו הבעלים**, וזאת על פי הסכמי ההתקשרות עם אשדר (יפורטו להלן). **זאת לא בגלל שיש להביא את קיומם של הסכמים ספציפיים אלו בחשבון (הם לא חלק מהוראות התכנית), אלא בגלל שההסכמים משקפים תמורה כלכלית וסבירה לבעלי הדירות** (שטחי דירות, מיקומם בבניינים, נספחים לשטחים, מפרט טכני, **דמי שכירות בתקופת הבניה**, וכו').

שיטת חישוב זו דומה לשיטת החישוב על פי סעיף 5.11 בתקן 21 :

5.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעלי הדירות

הבדיקה השמאית הכלכלית נועדה לבחון האם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות האופייניות היא כדאית כלכלית...

א. מפתח התמורה לבעלי הדירות האופייניות יהיה אחיד, בהתחשב בהבדלים בין שטחי הדירות הקיימות.

ב. היזם ישא בכל ההוצאות בעלי הדירות הקשורות לתכנית פינוי בינוי (הוצאות העברה, תשלום שכר דירה וכד'), למעט חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי שלא בגין התכנית (דמי היוון, ארנונה וכד').

ג. ככל, התמורה הסבירה לבעל הדירה הינה דירה חדשה וכיסוי כל העלויות הכרוכות בפינוי. ככלל, הדירה החדשה תכלול חדר נוסף, ממ"ד ומרפסת כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), או שטח בהיקף דומה וכן חנייה עפ"י התקן.

גם כל ההתייחסות והמהות של תחשיבי צ'רניאבסקי היתה לניתוח, שלא שנוי במחלוקת, של התכנית ככזו שמטרתה הענקת זכויות לבעלי הדירות הקיימות, בדירות חדשות שיוקנו להם.

9.7 **<u>"קיפוח" הנישומה בשיטת תחשיב היטל ההשבחה לגביה הכרעתי</u>**

אמנם נכון, שצורת התחשיב שלי, שאינה מביאה בחשבון את רווחיות היזם בגין הפרויקט הנדון, עלולה להגדיל את גובה היטל ההשבחה לעומת שיטת החישוב בשומת הנישומה (לפיה היטל ההשבחה = אפס).

זאת בייחוד לאור הקטנת מספר הדירות הכולל בפרויקט במהלך הליכי אישור התכנית.

אולם מהסכמי ההתקשרות בפרויקט הנדון (לגביהם ראה בהמשך), אני למד בברור שיחד עם הקטנת מספר הדירות הכולל בפרויקט, קטן מהותית גם שווי הדירות אותן יקבלו הבעלים, זאת לאורך פרק הזמן של הליכי אישור התכנית :

קטן משמעותית שטח הדירות הממוצעות (מ- 120 מ"ר בתוספת ממ"ד ל- 118 מ"ר כולל ממ"ד), חל שינוי לרעה בגובה הממוצע של הדירות, בוטלה הקניית מחסנים, וחלה הרעה בטיב החניות (ייתכן שקיימים עוד פרמטרים).

לכן גם בשיטת החישוב שלגביה הכרעתי, המתבססת על השווי במצב חדש של הדירות שיוקנו לבעלים, חלה הקטנה בגובה היטל ההשבחה במקביל להקטנת סה"כ הדירות שאושרו.

10. **<u>הכרעותי לגבי תכנית 3850 – שווי במצב קודם</u>**

10.1 **<u>מאפייני שווי במצב קודם</u>**

השווי הינו שווי הדירות הקיימות בבניינים הקיימים במצבן ערב התכנית, בתוספת יתרת זכויות בניה לפי תכניות תקפות או לפי תקנות התו"ב במידה והיו ניתנות לניצול.

<u>תאור הבנינים והדירות</u>

שטחי הדירות ברוטו בבנין (ללא שטחים משותפים) לפי היתרי הבניה – 1,648.48 מ"ר.

א. שטח דירה לפי ההיתר – 103.0 מ"ר (פורט בהיתר השטח המאושר ולא השטח שבוצע בפועל).

ב. שווי לדירה בסיסית (לפי המפורט בסעיפים א + ב) יהיה שווי בסיסי דירה קומת א' לפי עסקאות ההשוואה,במקדם = 1.0, ללא מקדמי כוון, תפר וכו'.

<u>התחשבות במרפסות ומחסנים במצב קודם</u>

יש להביאם בחשבון. מה עוד שנקבעה על ידי השבחה בגינם בתכנית 3897.

אין כל אינדיקציה שמחירי המכירה של דירות ההשוואה, ראה להלן, הביאו בחשבון צפי למרפסות ומחסנים, מה עוד שחלק מהעסקאות היה לפני מועד תכנית 3897.

התחשבות ב-ממ"ד במצב קודם (ובמצב חדש)

שווי הדירות במצב חדש מתבסס על ניתוח מחירי מ"ר אקו' במכירת דירות חדשות, כאשר יובא בחשבון שטחן ללא ממ"ד, זאת הואיל ולפי החלטות ועדות ערר עדכניות, במימוש בדרך של היתר אין להביא בחשבון את שטח הממ"ד.

לכן לצורך התחשיב בשני המצבים, גם **שטח הדירות במצב קודם לא יכלול זכויות לממ"ד**.

התחשבות בתמ"א 38

אין להביאה בחשבון מהסיבות הבאות :

א. הזכות אינה וודאית. גיל הבנין אינו האינדיקציה היחידה. יש לערוך בדיקה הנדסית (לא נערכה למיטב ידיעתי ע"י גורם כל שהוא) ולהוכיח שהבנינים אינם עמידים ברעידות אדמה.

ב. יש צורך בהתארגנות כל בעלי הדירות (ברור שמדובר בהתארגנות של בנין שלם לפחות. קיים סיכון שלצורך אחידות התכנון, הועדה תדרוש התארגנות בעלי הדירות **בכל הבניינים** יחדיו).

ג. בגלל צורת המגרשים, אין אפשרות כלל לבצע הרחבות (נדרש בתמ"א שהן תכלולנה ממ"ד) לדירות העורפיות (מערביות) של הבנין בחלקה 819 (רחוב רקנאטי 15) ובחלק מהדירות העורפיות של הבנין בחלקה 818 (רחוב רקנאטי 13). ברור שלא תהיה הסכמה של דיירי הבניינים הנ"ל להרחבות רק בחלק מדירות בבנין.

ד. בגלל צורת הבניינים לאחר ההרחבות שבוצעו בעבר (קיר משותף וקרבה בין בניינים) ניתן לבצע הרחבות לפי תמ"א 38 (במגבלות לעיל) רק לכוון החזית והעורף של הדירות. אולם במקרה של הרחבות כאלו, יווצרו דירות פחותות שווי שבהם תהיה כניסה לחלק המורחב מתוך החדר המקורי, כך שיחסמו האור והאוורור לחדר המקורי.

10.2 **<u>תחשיב השווי במצב קודם</u>**

<u>שווי בסיסי לבנין</u>

<u>שווי ל-מ"ר בסיסי</u>

יתבסס על הסכמת שמאי הצדדים, אשר התבססו על אסמכתאות שהציגו (סעיף 7.2 לעיל).

על פי ניתוח שלי המתבסס על ממצאי שמאי הצדדים, השווי לדירה בקומה א' ממוצעת (מקדם שווי = 1.0) – **24,700 ₪ ל-מ"ר ברוטו**.

שווי דירה קומה א' ממוצעת נדונה בבניינים הישנים – 103 מ"ר X 24,700 ₪ = **2,545,000 ₪**

<u>מקדמי התאמה</u>

<u>מקדם גיל ומצב הבנין</u>

הבנין הינו מהראשונים בשכונה, מצבו החיצוני תואם את גילו. המקדם – 0.98.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>מקדם קומה הלוקח בחשבון את העדר המעלית</u>

קומה א' – 1.00

קומה ב' – 0.98

קומה ג' – 0.95

קומה ד' – 0.93

<u>מקדם כוון הדירה</u> (על פי היכרותי וסקירתי בביקור, רחוב רקאנטי הינו הסואן ביותר בשכונה).

מקדם דירה מזרחית לחזית רחוב רקנאטי – 0.95.

מקדם דירה מערבית הפונה לשצ"פ – 1.02.

<u>מקדם "דירת תפר"</u>

חזית אחת בדירת התפר פונה רק לחצר פנימית חשוכה חלקית ומאוררת חלקית.

המקדם – 0.98.

ניתוח שווי לבנין אחד מתוך 6 בניינים זהים (בכפוף לשינוי שיפורט בהמשך)

קומה	מקדם קומה	כוון	מקדם כוון	סוג דירה	מקדם סוג דירה	מקדם משוקלל	שווי הדירה במעוגל ב- ₪
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 לבנין							**38,319,000**

שווי ממוצע לדירה – 2,395,000 ₪

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

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

<u>הפחתה בגין דירות קטנות</u> (הדירות מפורטות בנסחי הרישוי ובסעיף 4.4 לעיל)

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) X 2,000 ₪ (עלות מופחתת שולית) – 60,000 ₪

הפחתה ל- 5 דירות ממוצעות – **300,000 ₪**

<u>תוספת בגין זכויות למרפסות</u>

ההשבחה בגינן חושבה בסעיף 8.3, לאור הזמן הקצר בין התכניות (7 ½ חודשים) אין שינוי בערכים.

מספר המרפסות (לאחר הפחתת 8 מרפסות כמפורט שם) – 88 מרפסות

סה"כ שטח 88 מרפסות – 1,056 מ"ר

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

הפחתת עלות התאמה ל- 88 מרפסות (לפי 15,000 ₪ למרפסת) – <u>1,320,000 ₪</u>

סה"כ – 2,693,000 ₪

בהכפלת מקדם דחיה 0.85

השווי – 2,693,000 ₪ X 0.85 (מקדם דחייה) – **2,290,000 ₪**

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

ההשבחה בגינם חושבה בסעיף 8.4, לאור הזמן הקצר בין התכניות (7½ חודשים) אין שינוי בערכים.

שטח מחסנים בכל בניין – 16 יח"ד X 6 מ"ר – 96 מ"ר.

96 מ"ר X 0.35 X 0.85 X 9,500 ₪ – 271,320 ₪ לבנין

6 בניינים – 1,628,000 ₪

<u>סה"כ שווי מצב קודם</u>

סה"כ שווי 6 בנינים בסיסיים – 6 בניינים X 38,319,000 ₪ = 229,914,000 ₪

הפחתה בגין דירות קטנות – (300,000 ₪)

תוספת בגין זכויות למרפסות – 2,290,000 ₪

תוספת בגין זכויות למחסנים – <u>1,628,000 ₪</u>

סה"כ שווי מצב קודם – 233,532,000 ₪

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

11. **<u>הכרעותי לגבי תכנית 3850 – שווי במצב חדש</u>**

11.1 **<u>זכויות הבעלים במצב חדש – דירות בבניינים החדשים שייבנו</u>**

<u>הסכמי התקשרות בין בעלי הדירות בבניינים הנדונים לבין אשדר חברה לבניה בע"מ (לעיל ולהלן – "**אשדר**" או "**הנישומה**")</u>

כמודגש לעיל, ההסכמים יפורטו לא בגלל שיש להביא את קיומם בחשבון (הם לא חלק מהוראות התכנית), אלא בגלל שהם משקפים תמורה כלכלית וסבירה לבעלי הדירות.

<u>הסכם פינוי בינוי מיום 31.12.2003</u>

ההסכם נחתם בין הבעלים הרשומים ואלו הזכאים להירשם כבעלים, של המקרקעין הידועים כחלקות 814–819 בגוש 6628, המהווים 96 יחידות מגורים בבתים משותפים (לעיל ולהלן – "**הבעלים**"), לבין אשדר (מכונה בהסכם בשם "הקבלן", לצורך אחידות אכנה אותה גם כאן בשם "הנישומה").

על פי ההסכם, מדובר על מסגרת פינוי בינוי שתהא כפופה ומותנית באישורה של תכנית מתאר מפורטת שתיזום הנישומה, לתוספת זכויות במקרקעין, אשר תכלול זכויות בניה של לפחות 300 יח"ד ולא יותר מ- 330 יח"ד.

על פי ההסכם, במסגרת עסקת הפינוי בינוי, יפנו הבעלים את דירותיהם הנוכחיות, אשר תהרסנה ע"י הנישומה, שלאחר מכן תבנה על המקרקעין מבני מגורים אשר בהם תינתנה לבעלים דירות חדשות בנות 4 חדרים בשטח פנים של 120 מ"ר הכולל את שטח הרצפה הנחתם ע"י קירות החוץ, כולל השטח מתחת לקירות הפנים, ומחצית משטח קירות משותפים, לא כולל שטח מתחת לקירות חיצוניים. שטח זה אינו כולל, ויתווספו אליו ממ"ד בשטח מינימלי הקבוע בתקנות או שטח ממ"ד ביחידות הנישומה שיהיו זהות ליחידות הבעלים (על פי הגבוה מביניהם), מרפסת שמש בשטח של 10% משטח יחידת הבעלים או 12 מ"ר, לפי הנמוך מביניהם, מחסן בשטח של 6 מ"ר ושתי חניות מקורות לא טוריות.

קומה ממוצעת של דירות הבעלים – קומה 8 ומעלה, ברצף.

הנישומה תשלם לכל אחד מיחידי הבעלים דמ"ש חודשיים בתקופת הביניים (מהשלמת פינוי דירתו בפועל ומסירתה לחזקת הנישומה וסיומה במועד מסירתה של יחידת הבעלים החדשה) בסך של 1,100 $ לחודש.

על פי סעיף 15.3 להסכם הנ"ל, היטל השבחה ישולם ע"י הנישומה.

<u>תוספת משנת 2011 להסכם</u>

יחידות הבעלים החדשות יהיו בעלות 4 חדרים בשטח של 118 מ"ר בתוספת מרפסת שמש מקורה ו/או לא מקורה בצמוד לחדר הדיור בשטח של 12 מ"ר, מחסן בשטח של 8 מ"ר ו- 2 חניות מקורות עוקבות (טוריות), הכל בהתאם להגדרת שטח דירה בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) תשס"ח- 2008 [על פי הגדרה זו, שטח דירה כולל גם את שטח הממ"ד – ש.ר.].

זאת בנוסף לשטחי המחסן, החניות ומרפסת השמש.
יחידות הבעלים תמוקמנה החלה מהקומה השלישית ומעלה בכל אחד מבנייני הפרויקט (הספירה תחל מקומת המגורים הראשונה, מעל הנקודה הגבוהה ביותר בקומת הלובי).
יחיד הבעלים אשר יבקש לשדרג את חניותיו, משתי חניות עוקבות ומקורות לשתי חניות בודדות ומקורות, ישלם לנישומה עבור השדרוג 40,000 ₪ כולל מע"מ.
בכל מקום בו ההסכם בו מוגדרים הפרויקט ו/או התכנית המפורטת, יבוא במקום האמור – "**זכויות בניה של לפחות 180 יח"ד ב- 3 בניינים בני 18 קומות, מעל קומת קרקע, כל אחד ובהם 2 דירות גן בכל בנין, כאשר השטח העיקרי הממוצע ליחידת דיור הינו 120 מ"ר**."
המפרט הטכני של יחידות הבעלים לא יפחת מהמפרט של דירות 4, 5 חדרים בקומות הביניים בפרויקט "אביב גימל" בתל אביב, ובכל מקרה לא יפחת מהמפרט הניתן לדירות היזם.
דמ"ש ישונו לסך של 5,300 ₪ לחודש צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2010, ועד לתשלום בפועל [5,640 ₪ לחודש למועד הקובע – ש.ר.].
בכל מקום בהסכם בו ישנה התייחסות לתכניות הגשה ו/או ללוחות הזמנים לביצוע הפרויקט, יחול האמור על שלושת בנייני הפרויקט יחד ולא בשלבים, באופן שהפרויקט ייבנה בהינף אחד ולא בשלבים. בניית הפרויקט בשלמותו תסתיים בתוך 40 חודשים מיום פינוי הדייר האחרון.

<u>תוספת משנת 2012 להסכם</u>

הועדה המחוזית החליטה לאשר למתן תוקף תכנית הכוללת בין היתר 198 יח"ד, 40 יח"ד מתוכן בשטח עיקרי שאינו עולה על 68 מ"ר ובגובה בניינים הנמוך מגובה הבניינים בתכנית שהופקדה. לכן הצדדים מבקשים לשנות מספר הוראות :
דירות התמורה לא תכלולנה מחסן.
הן תמוקמנה החלה מהקומה השניה ומעלה, בכל אחד מבנייני הפרויקט (הספירה תחל מקומת המגורים הראשונה, מעל הנקודה הגבוהה ביותר בקומת הלובי) [אני מניח שכמו בהסכם 31.12.2003, הקומות הן ברצף – ש.ר.]
חניות : 2 חניות מקורות עוקבות (טוריות) ו/או 2 חניות זו מעל זו במתקן מכני.
בעלים אשר יבקש לשדרג את חניותיו, משתי חניות עוקבות ומקורות או משתי חניות זו מעל זו במתקן מכני לשתי חניות בודדות ומקורות, יקבל בשלושה החודשים הראשונים מיום פינוי הדירה הנוכחית דמ"ש הנמוכים ב- 2,000 ₪ לחודש מדמ"ש שהיזם התחייב לשלם לו.

בעלים אשר יבקש לכלול בדירת התמורה גם שתי חניות בודדות ומקורות וגם מחסן בשטח של 5 מ"ר יקבל בשלושה החודשים הראשונים מיום פינוי הדירה הנוכחית דמ"ש הנמוכים ב- 3,600 ₪ לחודש מדמ"ש החודשיים שהיזם התחייב לשלם לבעלים.

אם בתכנית שתאושר יחול שיפור לעומת התכנית כפי שאושרה ע"י ועדת המשנה להתנגדויות בהחלטה מיום 16.1.2012 והתיקון מיום 2.4.2012, הבעלים יקבלו שווי של 55% משווי השיפור, לפני תשלום היטל השבחה, באופן של תשלום כספי, לא כולל מע"מ, או באופן של הגדלת שטחי דירותיהם החדשות, לפי בחירת נציגות הבעלים שתימסר ליזם בכתב לא יאוחר מאשר 30 יום לאחר קביעת השמאי.

קומה ממוצעת של דירות הבעלים – קומה 2 ומעלה [אני מניח שכמו בהסכם 31.12.2003, הקומות הן ברצף – ש.ר.].

<u>סיכום בנושא הזכויות אותן יקבלו הבעלים</u>

שטח דירה ממוצעת : 118 מ"ר כולל ממ"ד = **106 מ"ר לא כולל ממ"ד**.

מרפסות : 12 מ"ר בממוצע לדירה

מפרט טכני : לא יפחת מהמפרט של דירות 4, 5 חדרים בקומות טפוסיות בפרויקט "אביב גימל" בתל אביב, ובכל מקרה לא יפחת מהמפרט הניתן לדירות היזם.

קומה : הדירות תמוקמנה החל מהקומה השניה ומעלה, בכל אחד מבנייני הפרויקט (הספירה תחל מקומת המגורים הראשונה) דהיינו בקומות ב' – ט'.

חניות : 2 חניות מקורות טוריות ו/או חניות זו מעל זו במתקן טכני.

מחסנים : אין.

משך זמן הפרויקט : שהפרויקט ייבנה בהינף אחד. בנייתו הפרויקט בשלמות תסתיים בתוך 40 חודשים מיום פינוי הדייר האחרון שהוא 3 חודשים לאחר קבלת היתר הבניה. דהיינו, כ- 3.5 שנים מהיתר הבניה.

דמי שכירות לחודש מהפינוי עד קבלת הדירות החדשות : 5,300 ₪ לחודש צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2010, ועד לתשלום בפועל (5,640 ₪ לחודש למועד הקובע).

11.2 **<u>תחשיב השווי במצב חדש</u>**

<u>שווי דירה בסיסית בקומה ב' בבניינים החדשים המתוכננים נשוא השומה</u>

לדעתי, הבסיס לקביעת שווי דירות חדשות הינו דירות בשכונה, בבנין שהיה בהליכי בניה ומכירה במועד הקובע.

ההשוואה לבנינים כאלו (שגם הם מגדלי דירות) מביאה בהכרח להשוואה בין בניינים בעל מאפיינים דומים מבחינת דרישות תקנות התו"ב (קונסטרוקציה, כיבוי אש, אינסטלציה וכו'), צורת הבינוי, וסטנדרט, ובין הבנינים החדשים המתוכננים הנדונים.

דהיינו מדובר במגדלי מגורים בשכונת רמת אביב ג', עם חניות תת קרקעיות, וברמת גימור גבוהה (פנים וחץ).

אין בנמצא בנינים כאלו בשכנות לבנינים הנדונים.

לכן אביא בחשבון 2 דוגמאות מהאזור הדרום-מערבי של השכונה.

מאפייני המקום שם, טובים יותר מאשר במגדלים הנדונים. לכן אביא בחשבון מקדמי התאמה למיקום.

מדובר בשני בניינים שכנים שבמועד הקובע היו בהליכי בניה ומכירת דירות :

הבנין המכונה (למיטב ידיעתי) בשם המסחרי "ג' על המים" גו"ח 6631/244 רחוב בן יוסף פינת רחוב אבשלום חביב (המזרחי מבין השניים).

הבנין של היזם "שמשון זליג" גו"ח 6631/245 רחוב אבשלום חביב (המערבי מבין השניים).

בשני בניינים אלו הסתמכתי על המחירים במערכת מידע נדלן של מס שבח.

המחירים במערכת זו כוללים מע"מ.

המחירים במערכת זו משמשים גם לצרכי גביית מס רכישה, ולפי נוהלי שלטונות מס שבח (לפחות בתל אביב) הם כוללים שכ"ט עו"ד. לכן אפחית מהמחירים המאושרים % 1.8 שכ"ט משוער.

במועדי המכירות הנדונות, היה תקף צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) תשס"ח- 2008 אשר הגדיר את דרך חישוב שטח הדירה. על פי הגדרה זו, שטח דירה כולל גם את שטח הממ"ד אך לא שטחים ציבוריים, השטח המתקבל מכונה "שטח פלדלת". שטח זה הינו המדווח לשלטונות מס שבח. שטח זה אינו כולל מרפסות פתוחות, אלו מפורטות בנפרד בטופס המפרט (הכוונה למפרט הטכני לפי חוק המכר).

להלן טבלאות העסקאות הרלוונטיות בשני הבניינים, וניתוחן :

<u>גו"ח 6631/244 רחוב בן יוסף פינת רחוב אבשלום חביב (המזרחי מבין שני הבניינים)</u>

תאריך העסקה	קומה	מס' חדרים	שטח נמכר במקדם ברוטו 1.0	מרפסות במקדם 0.4	סה"כ שטח דירה אקו'	שווי מכירה	שווי מכירה לאחר הפחתת 1.8% שכ"ט עו"ד	שווי ל-מ"ר אקו'
24.5.12	3	5	131	4.8	135.8	₪4,007,275	₪ 3,936,419	₪28,987
4.1.12	8	5	126	4.8	130.8	₪5,050,000	₪ 4,960,707	₪37,926
12.1.12	2/16	5	118	4.8	122.8	₪3,950,000	₪ 3,880,157	₪31,597
4.7.12	2/9	5	139	4.8	143.8	₪3,905,825	₪ 3,836,763	₪26,681
23.7.12	4/16	5	130	4.8	134.8	₪4,200,000	₪ 4,125,737	₪30,606
25.2.13	5/15	5	138	4.8	142.8	₪3,850,001	₪ 3,781,926	₪26,484
ממוצע	4.0							**₪30,380**

המיקום ביחס לבניינים המתוכננים נשוא השומה :

רחוב שקט ביחס לחזית המזרחית של רחוב רקנאטי.

אזור של בניינים חדשים יותר ביחס לבניינים הקיימים ברחוב רקנאטי ואלו שממערב לבניינים החדשים המתוכננים הנדונים.

מקדם השווי בגין גורמים אלו – 0.95.

בבנין גו"ח 6631/244 נשקף **מראה חלקי ביותר** של הים וזאת בגלל העובדה שהוא בקו הבניינים השלישי מדרך נמיר וממערבו בניינים באותו גובה. מהקומות המוקצות לבעלים בבניינים החדשים המתוכננים הנדונים, לא נשקף מראה לים.

מקדם השווי בגין גורם זה – 0.98.

מקדם משוקלל – 0.93.

השווי הממוצע למ"ר (במעוגל) – 30,400 ₪

השווי הממוצע ל-מ"ר לאחר הכפלה במקדם המשוקלל – 28,300 ₪

ממוצע הקומות – 4

השווי המחושב למ"ר **קומה ב'** (הקומה התחתונה בה יוקנו דירות לבעלים בבניינים המתוכננים הנדונים) לפי הפחתה של% 1.5 לקומה – **27,450 ₪** (במעוגל).

ההנחה הסבירה הינה שהמפרט הטכני זהה בשני בניני ההשוואה ובבניינים הנדונים המתוכננים.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

גו"ח 6631/245 רחוב אבשלום חביב (המערבי מבין השניים)

תאריך העסקה	קומה	מס' חדרים	שטח נמכר במקדם ברוטו 1.0	מרפסות במקדם 0.4	סה"כ שטח דירה אקו'	שווי מכירה	שווי מכירה לאחר הפחתת 1.8% שכ"ט עו"ד	שווי ל-מ"ר אקו'
29.11.12	2/14	4	100	4.8	104.8	₪3,663,180	₪ 3,598,409	₪34,336
29.8.12	2/14	4	113	4.8	117.8	₪3,052,200	₪ 2,998,232	₪25,452
14.11.12	3/14	4	100	4.8	104.8	₪3,663,180	₪ 3,598,409	₪34,336
6.8.12	3/14	4	117	4.8	121.8	₪3,662,640	₪ 3,597,878	₪29,539
9.9.12	4/14	5	139	4.8	143.8	₪4,252,732	₪ 4,177,536	₪29,051
6.12.12	5/14	5	125	4.8	129.8	₪4,171,955	₪ 4,098,188	₪31,573
14.1.13	6/14	5	125	4.8	129.8	₪4,385,640	₪ 4,308,094	₪33,190
13.1.13	6/14	5	125	4.8	129.8	₪4,660,379	₪ 4,577,975	₪35,269
27.8.12	7/16	5	139	4.8	143.8	₪4,575,000	₪ 4,494,106	₪31,252
20.11.12	8/14	5	139	4.8	143.8	₪5,250,558	₪ 5,157,719	₪35,867
10.2.13	8/14	5	125	4.8	129.8	₪4,985,995	₪ 4,897,834	₪37,734
16.10.12	9/14	5	139	4.8	143.8	₪5,371,872	₪ 5,276,888	₪36,696
30.7.12	9/14	5	139	4.8	143.8	₪5,176,500	₪ 5,084,971	₪35,361
12.3.13	10/14	5	139	4.8	143.8	₪5,423,541	₪ 5,327,643	₪37,049
24.3.13	11/14	5	139	4.8	143.8	₪5,497,822	₪ 5,400,611	₪37,556
ממוצע	6.2							**₪33,618**

המיקום ביחס לבניינים המתוכננים נשוא השומה :

רחוב שקט ביחס לחזית המזרחית של רחוב רקנאטי.

אזור של בניינים חדשים יותר ביחס לבניינים הקיימים ברחוב רקנאטי ואלו שממערב לבניינים החדשים המתוכננים הנדונים.

מקדם השווי בגין גורמים אלו – 0.95.

בבנין גו"ח 6631/244 נשקף **מראה חלקי** של הים וזאת בגלל העובדה שהוא בקו הבניינים השני מדרך נמיר וממערבו רק בניין אחד באותו גובה. מהקומות המוקצות לבעלים בבניינים החדשים המתוכננים הנדונים, לא נשקף מראה לים.

מקדם השווי בגין גורם זה – 0.95 (קטן מבנין ההשוואה המזרחי לעיל)

מקדם שווי משוקלל – 0.903.

השווי הממוצע למ"ר (במעוגל) – 33,600 ₪

השווי הממוצע ל-מ"ר לאחר הכפלה במקדם המשוקלל – 30,300 ₪

ממוצע הקומות – 6.

השווי המחושב למ"ר קומה ב' (הקומה התחתונה בה יוקנו דירות לבעלים בבניינים המתוכננים הנדונים) לפי הפחתה של 1.5 % לקומה – **28,480 ₪** (במעוגל).

שווי מ"ר גולמי דירה ממוצעת **קומה ב'** בבניינים החדשים המתוכננים נשוא השומה (לפני הפחתה בגין מחסנים וחניות) = השווי הממוצע המשוקלל של בניני ההשוואה לאחר ההתאמות (במעוגל)

– **28,000 ₪ ל-מ"ר**

קומה ממוצעת בדירות שיוקצו לבעלים בבניינים החדשים המתוכננים (שהן בקומות ב' – ט') = **5½**

שווי מ"ר דירה ממוצעת קומה **5½** בבניינים החדשים המתוכננים נשוא השומה
(הפרש של **3½** קומות מקומה ב' בניתוח לעיל) לפי % 1.5 תוספת שווי לקומה – **26,500 ₪ ל-מ"ר**

שווי שטח ללא ממ"ד (לנושא שטח הממ"ד ראה הכרעתי סעיף 10.1) דירה ממוצעת קומה **5½**
בבניינים החדשים המתוכננים נשוא השומה = 106 מ"ר עיקרי X 26,500 ₪ – **2,809,000 ₪**.
שווי מרפסות בדירה הממוצעת הנ"ל :
12 מ"ר X 26,500 ₪ X 0.4 – 127,200 ₪
שווי דירה ממוצעת המוקצית לבעלים בבניינים החדשים – 2,936,000 ₪

הערה בנושא סבירות ההפרש בין שווי דירה במצב חדש לשווי דירה במצב קודם :
אמנם הפרש שווי זה, כעולה משווי הדירות בשני המצבים, נראה במבט ראשון כנמוך יחסית.
אולם יש להביא בחשבון, כי בניגוד למקובל בפרויקטים של פינוי בינוי, שטח הדירות המוקצות לבעלים במצב חדש, עולה רק במקצת על שטחי הדירות במצב קודם.

<u>מקדם דחיה הנובע מנושא פרויקט פינוי בינוי</u>
בשיטת החישוב שלי, המפורטת בפרק 9 לעיל, "מרוץ הזמן" מתחיל מיום פינוי הדירות ע"י הבעלים, זאת בהנחה סבירה שמועד הפינוי הוא מיד לאחר קבלת היתר הבניה.
דהיינו מדובר בתמורה דחויה.
פרק הזמן הסביר לסיום 3 הבניינים (בהסתמך על האמור בתוספת להסכם משנת 2011 – ראה סוף עמוד 38 לעיל) – 3.5 שנים.
הערה :
מנסיוני רב השנים כמהנדס, הרי ללא קשר להוראות אלו ואחרות בהסכמים, לא ניתן מעשית להתחיל בעבודות הריסה ובניה (כולל חפירה ודיפון) לפני פינוי כל הבניינים הקיימים. אלו קרובים מאד אחד לשני וממוקמים בשטח עירוני צפוף מאד ובשכנות לגינות ציבוריות ולמתקני משחקים ציבוריים לילדים.

אחוז ההיוון, התואם את האחוז בשומת הועדה, הוא לדעתי גדול במקצת מהמקובל במועד הקובע, אולם הוא מקובל עלי זאת בגין גורמי סיכון כדלהלן :
אי וודאות באשר להשתהות מי מהבעלים בפינוי דירותיהם (דמי השכירות משולמים לכל דייר ודייר מהשלמת פינוי דירתו שלו בפועל ומסירתה לחזקת הנישומה).

אי וודאות למועד הסיום.

אי וודאות לטיב הבניה, ושיהוי בגלל מחלוקות בנושא זה.

עיכובים במהלך הבניה ע"י מי הבעלים.

בגין כל אלו אחוז ההיוון הסביר הוא % 7.

מקדם ההיוון – 0.789

<u>תזרים התקבולים החיובי בגין דמי השכירות שמקבלים הבעלים</u>

דמ"ש חודשיים – 5,640 ₪

דחיה – 42 חודשים

ריבית "בטוחה" – 0.3% לחודש (תקבולים בטוחים לאור קיום יזם שהתחייב עליהם בהסכם כאשר זה התנאי לקיום העסקה ואפשרות הבניה על ידו).

ערך נוכחי – 222,250 ₪ (במעוגל)

סה"כ ל- 96 דירות – **21,336,000 ₪**

<u>גורמים נוספים בתחשיב ההשבחה</u>

ללא כל קשר לפסק דין רלוונטי, הרי במקרה הנדון (ולאור סקירת הבניינים הקיימים באזור סביב הבניינים הנדונים) **אין להביא גורמים אלו בחשבון**. זאת מהסיבות כדלהלן :

ספר רב אם בכלל יווצרו תנאים לחלות גורמים אלו.

לא ברור היקפם.

לא ברורה ההתייחסות לגורמים אלו מצד הגופים האחראיים לאישור נכונותם ולאומדן השפעתם.

12. **<u>הכרעותי לגבי תכנית 3850 – השבחה והיטל השבחה למועד הקובע 7.11.2012</u>**

סה"כ שווי 96 יח"ד חדשות – 96 יח"ד X **2,936,000** ₪ X 0.789 = 222,384,000 ₪

תזרים התקבולים בגין דמ"ש – 21,336,000 ₪

סה"כ שווי מצב חדש – 243,720,000 ₪

סה"כ שווי מצב קודם (סעיף 10.2 לעיל) – **233,532,000 ₪**

סה"כ השבחה – 10,188,000 ₪

סה"כ היטל השבחה – 5,094,000 ₪

<u>הכרעה בנושא הפטור לפי סעיף 19(ג) לחוק</u>

לא נמסרו לי כל נתונים ומסמכים בנושא הפטור המגיע לכל בעלים ובעלים.

כך שאיני יכול להכריע בנושא זה.

על הנישומה להגיש לועדה את המסמכים בנדון, ולהתדיין איתה לגבי כל פטור ופטור.

13. **<u>טבלה מסכמת של השומה המכרעת</u>**

תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
תא/3897	22.3.2012	2,314,000	1,157,000
תא/3850/מח	7.11.2012	10,188,000	5,094,000

14. **<u>הכרעותי לגבי תכנית 3850 – תוספת השבחה בגין מימוש תכנית ג'1</u>** <u>(יפורט בנפרד על פי הסכמת הצדדים)</u>

שטח מחושב של דירות הגג – 960 מ"ר (65% משטח הגג)

מקדם שווי דירות גג – 1.5

שווי מ"ר מבונה ממוצע בבנין – 13,000 ₪ ל-מ"ר.

שווי זה תואם את השווי בשומת הועדה, לאחר הפחתה מסויימת בגין העובדה שהשווי בשומת הועדה התייחס לדירות ממוצעות בבנין כולל דירות גן וגג.

השבחה – 960 מ"ר X 1.5 X (מקדם שווי) X 13,000 ₪ **= 18,720,000 ₪**

היטל השבחה למועד הקובע 7.11.2012 = 9,360,000 ₪

<u>הצמדה</u>

על היטל ההשבחה למועדים הקובעים המפורטים לעיל תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין מהנדס בנין

שמאי מכריע

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

נספחים לשומה המכרעת

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. <u>החשבחה לתכנית 3897</u>

בהתחשב בנתוני החשוואה חנני מעריכה שווי מ"ר מבונה **לתוספת בנית בהתחשב בבינוי הקיים** ומיקום הנכס בסך של 9,000 – 10,000 ₪ למ"ר.

<u>חשבחת לשינוי בקו בנין וביטול חצורך בשינוי תכנית עיצוב לצורך חקמת מרפסות:</u>

שטח מרפסת - 12 מ"ר ליח"ד
מקדם למרפסת פתוחה - 0.4
תפחתה בגין עלות התאמה ליח"ד - 15,000 ₪
מקדם דחייה למימוש - 0.85
לפיכך חיטל החשבחה לכל בניין חינו כדלקמן:

קומה	חדית	שווי מ"ר מבונה	שטח מרפסת	מקדם למרפסת	עלות התאמה	מקדם דחייה	ההשבחה	היטל ההשבחה
1	מזרחית	9500	12	0.4	15,000	0.85	26,010	13,005
1	מזרחית	9500	12	0.4	15,000	0.85	26,010	13,005
1	מערבית	10000	12	0.4	15,000	0.85	28,050	14,025
1	מערבית	10000	12	0.4	15,000	0.85	28,050	14,025
2	מזרחית	9500	12	0.4	15,000	0.85	26,010	13,005
2	מזרחית	9500	12	0.4	15,000	0.85	26,010	13,005
2	מערבית	10000	12	0.4	15,000	0.85	28,050	14,025
2	מערבית	10000	12	0.4	15,000	0.85	28,050	14,025
3	מזרחית	9000	12	0.4	15,000	0.85	23,970	11,985
3	מזרחית	9000	12	0.4	15,000	0.85	23,970	11,985
3	מערבית	9500	12	0.4	15,000	0.85	26,010	13,005
3	מערבית	9500	12	0.4	15,000	0.85	26,010	13,005
4	מזרחית	9000	12	0.4	15,000	0.85	23,970	11,985
4	מזרחית	9000	12	0.4	15,000	0.85	23,970	11,985
4	מערבית	9500	12	0.4	15,000	0.85	26,010	13,005
4	מערבית	9500	12	0.4	15,000	0.85	26,010	13,005
סה"כ							416,160	208,080

<u>ההשבחה למרפסות ל- 6 בניינים – 6 X ₪ 416,160 = ₪ 2,496,960</u>

ת.ד. 54 מושב עדנים
נייד 052-2908987
טל/פקס: 09-7682277 FAX /TEL
e-mail: R0-GA@ZAHAV.NET.IL

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

59

10.3 תחשיב ההשבחה אליבא שמאית הועדה המקומית, בהתאמות המתבקשות:

10.3.1 ההשבחה בגין תוכנית 3897

א. שינוי בקו בנין למרפסות פתוחות המוקנות מכוח תקנות התכנון והבניה

קומה	חזית	שווי מ"ר מבונה (₪)	שטח מרפסת	מקדם למרפסת	מקדם לשינוי בקו הבנין	עלות התאמה (₪)	מקדם דחייה	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
1	מז'	9,500	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
1	מז'	9,500	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
1	מע'	10,000	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
1	מע'	10,000	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
2	מז'	9,500	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
2	מז'	9,500	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
2	מע'	10,000	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
2	מע'	10,000	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
3	מז'	9,500	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
3	מז'	9,500	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
3	מע'	10,000	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
3	מע'	10,000	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
4	מז'	9,500	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
4	מז'	9,500	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
4	מע'	10,000	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--
4	מע'	10,000	12	0.4	0.3	15,000	0.85	--	--

בהתייחס לאמור לעיל ולאור העובדה כי לכל היותר ההשבחה הנטענת נובעת משינוי קו הבנין לצורך מתן אפשרות לבניית מרפסות פתוחות המוקנות מכוח תקנות התכנון והבניה, לא חלה כל השבחה בנכס וזאת אף לפי הנתונים שהובאו בחשבון ע"י שמאית הועדה המקומית.
כאמור בסעיף 10.1.3 ב' לפחות בשלושה מן הבניינים בחזית מערבית לא נדרש כל שינוי בקו הבנין לצורך בניית המרפסות, ככל שהיו ממומשות.

ב. מחסנים
שווי מ"ר מבונה אליבא שמאית הועדה 9,500 ₪ / מ"ר.
מקדם אקוי' למחסן בקומת הקרקע - 0.35.
שטח קומת העמודים - 6 מ"ר X 16 יח"ד = 96 מ"ר.
מקדם דחייה - 0.85.
ההשבחה אליבא שמאית הועדה:
96 מ"ר X 0.35 X 0.85 X 9,500 ₪ = 271,320 ₪ לבנין ולכל יח"ד 16,958 ש"ח.
96 יח"ד X 19,958 ₪ = 1,627,968 ₪.

היטל ההשבחה (50%) 813,984 ₪.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

10.3 עסקאות חשוואה לדירות מגורים ישנות:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שטח	מס' חדרים	מחיר בש"ח
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	6	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

ת.ד. 54 מושב עדנים
נייד 052-2908987
טל/פקס: 09-7682277 FAX/TEL
e-mail: R0-GA@ZAHAV.NET.IL

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

57

10.1.4 <u>באשר לשווי הדירות במצבן הקיים AS IS מצ"ב טבלת נתוני השוואה לדירת שנבנו במהלך שנות ה- 60 וה- 70 בסביבת הנכס:</u>

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	תמקוד היחידה
09/09/2013	6628	330	דרוזר יחיאל 2	4	5	8	61	-	1976	₪ 2,440,000	₪ 40,000	דירה בבית קומות
28/07/2013	6628	575	ברקאי שמואל 13	2	3	3	41	-	1960	₪ 1,500,001	₪ 36,585	דירה בבית קומות
27/06/2013	6631	131	בן יוסף שלמה 12	3	8	8	85	-	1975	₪ 2,249,999	₪ 26,471	דירה בבית קומות
29/05/2013	6628	579	ברקאי שמואל 31	3	2	2	50	-	1957	₪ 1,910,000	₪ 38,200	דירה בבית קומות
11/04/2013	6628	827	אחימאיר 30	5.5	1	8	152	-	1960	₪ 3,149,999	₪ 20,724	דירה בבית קומות
04/04/2013	6628	823	רקנאטי 4	5	2	16	123	-	1976	₪ 2,790,000	₪ 22,683	דירה בבית קומות
17/03/2013	6631	206	ברזאני משה 1	5	5	5	145	-	1970	₪ 3,000,000	₪ 20,690	דירה בבית קומות
04/03/2013	6631	589	יהודה הנשיא 45	4	3	8	117	-	1972	₪ 2,925,000	₪ 25,000	דירה בבית קומות
03/03/2013	6631	130	אחימאיר אבא 14	3	8	8	62	-	1973	₪ 1,800,000	₪ 29,032	דירה בבית קומות
11/02/2013	6631	130	אחימאיר אבא 10	3	2	8	62	-	1974	₪ 1,775,600	₪ 28,639	דירה בבית קומות
31/01/2013	6631	131	בן יוסף שלמה 8	4	7	8	83	-	1980	₪ 2,150,000	₪ 25,904	דירה בבית קומות
27/01/2013	6628	826	משמר הגבול 13	3	3	8	85	-	1974	₪ 2,550,000	₪ 30,000	דירה בבית קומות
07/01/2013	6628	825	משמר הגבול 11	4	4	8	102	-	1971	₪ 2,785,001	₪ 27,304	דירה בבית קומות
28/11/2012	6628	827	אחימאיר אבא 30	5	8	8	128	-	1970	₪ 5,200,002	₪ 40,625	דירה בבית קומות
26/10/2012	6628	823	רקנאטי 4	4	7	14	105	-	1977	₪ 2,530,000	₪ 24,095	דירה בבית קומות
09/10/2012	6631	220	בית צורי אליהו 10	4	5	-	98	-	1979	₪ 2,265,000	₪ 23,112	דירה בבית קומות
27/09/2012	6628	823	רקנאטי 4	5	15	-	123	-	1976	₪ 3,600,000	₪ 29,268	דירה בבית קומות
02/09/2012	6631	220	בית צורי אליהו 10	3	קרקע	-	78	-	1970	₪ 1,990,000	₪ 25,513	דירה בבית קומות
09/08/2012	6628	823	רקנאטי 4	4	קרקע	-	105	-	1970	₪ 2,820,000	₪ 26,857	דירה בבית קומות
31/05/2012	6628	580	ברקאי שמואל 17	2.5	1	-	58	-	1960	₪ 1,600,000	₪ 27,586	דירה בבית קומות
28/03/2012	6631	220	בית צורי אליהו 10	3	1	-	78	-	1970	₪ 1,850,000	₪ 23,718	דירה בבית קומות
21/03/2012	6631	220	בית צורי אליהו 10	4.5	5	-	103	-	1978	₪ 2,645,000	₪ 25,680	דירה בבית קומות
16/03/2012	6631	220	בית צורי אליהו 10	4	קרקע	-	104	-	1979	₪ 1,900,000	₪ 18,269	דירה בבית קומות
21/02/2012	6631	130	אחימאיר אבא 14	3	קרקע	-	62	-	1975	₪ 1,840,001	₪ 29,677	דירה בבית קומות
05/02/2012	6631	130	אחימאיר אבא 10	3	קרקע	-	62	-	1976	₪ 1,780,000	₪ 28,710	דירה בבית קומות

מנתונים אלה עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 27,774 ₪. יחד עם זאת לצורך בחינת שומת הוועדה המקומית, הובאו בחשבון ערכי שווי הנקובים בשומה שמאית הוועדה המקומית.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

10. נתוני השוואה

10.1 שומות מכריעות:

א. עפ"י שומה מכרעת מיום 6/9/12 שנערכה ע"י השמאית לבנה אשד בחלקה 588 בגוש 6630, למועד קובע, 11/8/10 חוערך שווי מ"ר מבונה בסך של 12,850 ₪.

ב. עפ"י שומה מכרעת מיום 11/12/2012 שנערכה ע"י השמאי אייל יצחקי בחלקה 208 בגוש 6631 – רח' בראזני 9 לתכנית 3897, נקבע שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪.

10.2 עסקאות השוואה לקרקע:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מס' יח"ד	מחיר	שווי קרקע ליח"ד	זכויות בניה	שווי למ"ר מבונה ממוצע סלל ממ"ד
29/04/2012	6631	246	דרך נמיר פינת תביב 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 במבנ 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	בנין 33ב	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

ת.ד. 54 מושב עדנים
נייד 052-2908987
טל/פקס: 09-7682277 FAX /TEL
e-mail: R0-GA@ZAHAV.NET.IL