שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

24/08/2020
ד' אלול, תש"פ
תיק: 03.2417.08.20
מס' מינוי: 117-2020

לכבוד: מר אליהו סניור
באמצעות מר עירד אלעד
<u>שמאי המבקש</u>
רח' הורדים 30, יהוד
בדוא"ל: <u>eladar1@013.net</u>

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות מר יורם ברק
<u>שמאי המשיבה</u>
רח' לח"י 31, בני ברק
בדוא"ל: <u>barak-valuer@bezeqint.net</u>

שומה מכרעת

גוש 8989 חלקה 10

<u>רחוב פרנקל ידידיה 53 פינת רחוב זבולון 49, תל אביב</u>

1. <u>כללי</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר הכולל הקלות.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקש מר עירד אלעד מיום 12.02.2020, בצירוף העתק רישום מפנקס הזכויות בנכס, תיק מידע לבקשה מס' 201701370 בנכס ותיק תיעודו, ערר (ת"א) 85014/13 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' גדעון קלוגמן ו-9 אח', חוות דעת מומחה, אדר' משה שפירא, בעניין עלויות השימור בתכנית 2650 ב', תיק תיעוד שנערך לנכס הנדון, שומות מכריעות שנערכו ע"י מר בועז קוט בגו"ח 8990/17 ומר משה נדם בגו"ח 7084/211,281,282 ובגו"ח 7084/149, עתמ (י-ם) 8415/08 ציון וייצמן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, עמנ (ת"א) 51214-09-17 פסגות גן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן, פרק יח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי (עדכון מספר 1), פרוטוקול הוועדה המקומית לאישור הבקשה מושא המימוש, תשריט הבקשה להיתר מושא המימוש כולל טבלת השטחים וחישובם. ביום 04.05.2020 התקבלו הערות שמאי המבקש לפרוטוקול הדיון, דו"ח האפס של הפרויקט והסכם פאושלי לביצועו, כולל התייחסותו למסמכים אלו. ביום 14.05.2020 התקבלה תגובתו להתייחסות שמאי המשיבה מיום 07.05.2020 בצירוף עמדת ב"כ קבוצת הרוכשים להגדרת "קבוצת רכישה" הקבועה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר יורם ברק מיום 19.11.2019. ביום 12.03.2020 התקבלה תגובתו לשומת המבקש בצירוף הסכם מיום 24.05.2017 למכר הזכויות בנכס הנדון. ביום 07.05.2020 התקבלה התייחסותו למסמכים שהועברו ע"י שמאי המבקש.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

1.3 ביום 20.04.2020 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 26.07.2020 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר בנייה הכולל הקלות.

3. פרטי הנכס

גוש - 8989,

חלקה - 10,

שטח רשום - 153 מ״ר,

כתובת - רח׳ הרב יצחק ידידיה פרנקל 53 פינת רח׳ זבולון 49, שכונת פלורנטין, תל אביב.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד אישור ההקלות ביום 29.08.2018.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס הנדון ממוקם בשכונת פלורנטין בדרום תל אביב, באזור התחום בדרך יפו מצפון, רח׳ העלייה ממזרח, דרך שלמה בדרום ורח׳ הרצל ממערב.

רח׳ פרנקל מהווה, בקטע הנדון, רח׳ חד סטרי המחבר בין רח׳ צ׳לנוב במזרח לרח׳ אברבנאל במערב. רח׳ זבולון מהווה רח׳ חד סטרי, המתפצל צפונה מרח׳ פרנקל ועד לדרך יפו. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה ותיקה, המיועדת בחלקה לשימור וכוללת קומת קרקע מסחרית ומעליה 2-1 קומות מגורים, בחלקה עם חדרי יציאה לגג לצד בנייה חדשה בגובה 7-5 קומות, בחלקה עם בנייה על הגג.

הפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה סביר.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 10 בגוש 8989 מהווה חלקה רגולרית בשטח 153 מ״ר עם חזית מערבית באורך 11.26 מ׳ לרח׳ זבולון וחזית דרומית באורך 13.65 מ׳ לרח׳ פרנקל.

על החלקה קיים מבנה מגורים ותיק במצב תחזוקה ירוד בגובה 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

החלקה גובלת:

מצפון - במבנה מגורים חדש בגובה 4 קומות מעל קומת קרקע + יציאה לגג, הבנוי בקיר משותף עם הנכס,

ממזרח - במבנה מגורים ותיק, המיועד לשימור, מעל קומת קרקע מסחרית בגובה 2 קומות + יציאה לגג, הבנוי בקיר משותף עם הנכס,

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מדרום - ברח' פרנקל ומעברו במבנה מגורים בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית,
ממערב - ברח' זבולון ומעברו במבנה רעוע ששימש ככל הנראה לנגריה ומבנה מגורים בגובה 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הנן[1]:

תכנית	תיאור	סטטוס	ע.ר/י.פ.	תאריך
B	תכנית "בי" – יפו	תוקף	373	05.01.1933
75	קיוסקים	תוקף	1575	24.04.1947
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים	תוקף	2163	06.11.1975
1680	בניה על גגות בתים בכל מרחב ת"א	תוקף	2770	10.12.1981
מ'	שינוי אחוזי בניה, צפיפות וסגירת מרפסות	תוקף	2829	24.06.1982
ע'	מרתפים	תוקף	3275	28.11.1985
מ/1	ביטול סעיף 32	תוקף	3810	01.11.1990
ג'	בניה על גגות בתים	תוקף	4208	21.04.1994
מק/2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	תוקף	4540	03.07.1997
ח'	חניונים	תוקף	5978	16.04.2001
ע/1	מרתפים	תוקף	5167	18.03.2003
3365	מתקנים טכניים – ביתני שמירה ואבטחה	תוקף	5268	27.01.2004
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח	תוקף	5495	16.02.2006
3440	איחוד דירות – הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחרים	תוקף	5526	10.05.2006
3954	פרגודים כלל עירוני	תוקף	6813	05.06.2014
4053	גני ילדים	תוקף	7234	27.03.2016
5000	תכנית מתאר כוללנית	תוקף	7407	22.12.2016

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות למימוש המבוקש:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית B-יפו</u>

התכנית קובעת את הנכס באזור מסחרי בו מותרת בנייה נפחית במגבלת תכסית בשיעור 50% ובגובה שלא יעלה על 125% מרוחב החזית הפונה לרחוב, אך לא יותר מ-25 מ', לא כולל גובה מגדל או מבנה על הגג בתנאים. במגרש פינתי הגובה יחושב לפי הרחוב הרחב המהווה בנכס הנדון את רח' ידידיה פרנקל שרוחבו עומד על 14.90 מ'[2].

קווי בניין - קדמי: 0.00[3], צדדי: 2.00 מ' או קיר משותף, אחורי: 4.00 מ',
בנייני חצר - עד 5%. בחזית הבניין תותר הקמת מוסך חניה. באזור מסחרי או תעשייתי לא יוקם בחצר האחורית כל בניין חצר ששטחו גדול מ- 6 מ"ר.

[1] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר ארציות ומחוזיות שלא פורטו
[2] בהתאם לדף מידע להיתר שהופק בנכס
[3] המרחק בין המבנים משני צידי הרחוב לא יפחת מרוחב הרחוב

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בנייה בגג - על גג המבנה תותר בנייה בתנאי שגובהו לא יעלה על 25% מרוחב החזית ובתנאי שגבהו הכולל של מבנה הגג לא יעלה על 125% מגובה הבניין ללא מבנה הגג.

צפיפות

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית[4] מיום 19.01.2005 שטח דירה (כולל שטחי שירות) לא יפחת מ-35 מ״ר.

חניה

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית[4] מיום 19.01.2005, בניית דירות מגורים חדשות בשטח ממוצע קטן מ-50 מ״ר ליח״ד כולל ממ״ד תחייב פתרון חניה פיזי בתחום המגרש עפ״י תקן החניה הנהוג במועד ההיתר. בבניינים שגובהם עומד על 6 קומות (לא כולל תוספת על הגג), תישאר המדיניות בתוקף (כלומר תחייב חניה פיזית בכל מקרה).

השימושים המותרים באזור מסחרי

בתי דירה, בנייני ציבור, משרדים, בתי מלון, מסחר - חנויות, בתי מלאכה, גרז׳ים, עסקים וכו׳.

שטח חצר מזערי

שטח החצר באזור מסחרי לא יפחת מ-25 מ״ר בחזית הבניין או בעורפו לרוחב כל המגרש, למעט במגרשי פינה, בהם לא יהא רוחב הבניין בשום מקום קטן מ- 4 מ׳ ביעוד מסחר.

בסעיף 13 לתכנית נקבע שלמרות כל הכללים שלעיל ביחס למרחב פנוי נדרש בעורף המבנה, במקום שבו עורף המבנה גובל ברחוב או ככר ציבורית פתוחה, או במגרש בלתי רגולרי, אפשר להפחית מהרוחב הנדרש למרחב פתוח בעורף המבנה, בתנאי אישור הוועדה המקומית.

כמו כן במגרשי פינה, מותר להפחית ממידות שטח המרחב הפנוי מאחור ורוחבו, בהסכמת הוועדה המקומית.

6.2 תכנית 1680

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים שלהלן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר מדרגות של הבניין ובתנאי שלמבקשת הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירתו,
- שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו,
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי,
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

[4] מסמך מדיניות 9004

בהתאם להוראות סעיף 3 לתכנית, על אף האמור, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תישאר הוראה זו בתוקף.

6.3 <u>תכנית ע'</u>

התכנית מאפשרת בבניין מגורים מעורב עם חזית מסחרית, הקמת 2 קומות מרתף לפי שטח הקומה המסחרית והחזית ובגובה שאותו תקבע הוועדה, אך לא יותר מ- 4.0 מ'.
השימושים המותרים במרתף יהיו לחניה, למתקנים הנדסיים, למתקנים תברואתיים, למעליות, למקלט, לח"מ וכו', בתנאי שהשירותים הנ"ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה, בתנאי ששטחו יוצמד למסחר, ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.
לא יורשו מגורים במרתף ותותר הקמת קומת מרתף תחתונה.

6.4 <u>תכנית ג'</u>

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות כמפורט להלן:

<u>גגות שטוחים</u>

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.

היקף בניה בגגות שטוחים - שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

<u>פרגולות</u>

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

6.5 <u>תכנית מק/2710</u>

התכנית מתירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב מבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

6.6 <u>תכנית ע/1</u>

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים בכל תחום העיר, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור, כמפורט להלן:

מספר קומות	- שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.
תכסית	- 80% תכסית ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.
גובה מרתף	- גובה המרתף בקומה עליונה (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ׳ ובקומות תחתונות על 3.5 מ׳. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה). במידה וגובה חלק מהמרתף גדול מהנ״ל עקב חלל עובר בקומות שמעליו לא יחשב גובה המרתף כחורג מהוראה זו.

<u>תכליות ושימושים</u>

מגורים	- שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי בניינים. לא יותרו מגורים. מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ״ר לכל יח״ד. בבניינים עם יחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי מרתף עליונים לדירות שבקומת הקרקע בתנאים, במרתף יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידות שמעליו.
מסחר ותעסוקה	- שטחים נלווים ליעודים אלו בסך שלא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה, ובתנאי שיוצמדו לשימוש בקומת הקרקע ולא יעלו עליו בשטחו.
בנין מעורב	- סוג והיקף התכליות המותרות בקומות המרתף יהיה עפ״י היחס המותר בין השימושים בבניין ועפ״י התנאים לכל שימוש בתכנית זו.

<u>היטל השבחה (סעיף 12 לתכנית)</u>

היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן:

בבתים צמודי קרקע : לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.

ביתר הבניינים : לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל תשולם בעת המימוש בפועל.

6.7 <u>החלטות ועדת שימור</u>

בישיבת ועדת השימור מיום 23.03.2013, הומלץ לוועדה המקומית לפרסם הודעה לפי סעיף 77, 78 להכנת תכנית בשכונת פלורנטין הכוללת ל- 3 דרגות שימור, מבנים לשימור מחמיר, מבנים לשימור מרקמי וכל שאר המבנים.

בישיבת ועדת השימור מיום 07.07.2014, הוצג נספח 1 הכולל את רשימת המבנים לשימור מרקמי בתכנית שבהכנה שכונת פלורנטין. **מרשימה זו עולה שהנכס הנדון מוגדר לשימור.**

6.8 <u>תכנית 5000</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות להכנת תכניות מפורטת בסמכות ועדה מקומית, מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה והיא מגדירה את מסגרת הזכויות לפי רח"ק.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס ממוקם ברובע 8 באזור תכנון 801א' – פלורנטין במרקם בנוי לשימור, בו תותר בנייה עד לגובה 8 קומות. אזור זה, המהווה מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות, נכלל באזור מעורב לתעסוקה ומגורים ויחולו הוראות מרקם בנוי לשימור.

6.9 <u>היתר בניה מס' 19-1025</u>

בהיתר מיום 23.01.2020, אושרה תוספת בניה מבנה קיים, סה"כ -11 יח"ד בשטחים המפורטים להלן:

מפלס	עיקרי							שירות						סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ עיקרי + שירות	משטחים לא מקורים
	מגורים קיים	מגורים	ממ"ד עיקרי	מסחר	מבואות וח"מ קיים	מבואות וח"מ	ממ"ד	טכני לקיים	טכני	מעברים	קירות ממ"ד קיים	קירות ממ"ד					
מרתף								13.8							13.8	13.8	
קרקע				101.4	18.1	1.9			13.2					121.3	13.2	134.6	
קומה 1	100.9		5.8		12.2		18.0						6.3	119.0	24.3	143.3	12.7
קומה 2	100.9		5.8		12.2		18.0						6.3	119.0	24.3	143.3	12.7
קומה 3	43.7	48.0	5.8		12.3		18.0				3.1	3.3		109.9	24.3	134.2	21.8
קומה 4		91.6	5.8			12.3	18.0					6.3		109.8	24.3	134.2	16.6
קומה 5		91.6	5.8			12.3	18.0					6.3		109.8	24.3	134.2	16.6
קומה 6		36.1	2.3				9.0			12.5		3.8		38.4	25.3	63.7	70.3
קומה 7																	67.1
סה"כ	245.5	267.4	31.5	101.4	54.9	26.5	99.0	13.8	13.2	12.5	3.1	32.4		727.2	174.1	901.3	217.9

מפרוטוקול הוועדה מיום 29.08.2018, עולה שהבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הגבהת הבניין עד 2.58 מ' נוספים ללא תוספת זכויות בניה עבור תכנון אופטימאלי ושיפור רווחת הדיירים.
- שינוי בתכסית הבנייה על הגג ללא שינוי בסך השטח המותר לבניה על הגג לשם תכנון אופטימאלי.

מהחלטת ועדת המשנה עוד עולה שיש לאשר פתרון חלופי להסדר 7.11 מקומות חניה החסרים למילוי התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

7. המצב הקנייני

7.1 מנסח מס׳ 56363, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 09.02.2020, עולה ששטחה של חלקה 10 בגוש 8989 עומד על 153 מ״ר והבעלות בה רשומה על שם 15 בעלים בחלקים שונים. על זכויות אלו רשומה הערה בדבר עתיקות מיום 30.06.2011, הערות אזהרה לפי סעיף 126 מיום 28.02.2019 ומיום 23.09.2019 והערה בדבר הסכם שיתוף מיום 17.11.2019.

7.2 ביום 24.05.2017, נמכרו זכויות הבעלות בבניין הכולל 6 דירות בית עסק וחנות המשמשת כמחסן, ל-15 רוכשים תמורת 15,600,000 ₪. מהפירוט בחוזה עולה שהדירות בבניין מושכרות בשכירות חופשית למעט 2 דירות פנויות ובית העסק מוחזק ע״י דייר מוגן עד שנת 2019, בהתאם להסכם שנחתם עימו.

8. עמדות הצדדים

8.1 **הנקודות שבהסכמה**

8.1.1 תיאור הנכס והסביבה,

8.1.2 המצב התכנוני והמועד הקובע,

8.1.3 שווי למסחר.

8.2 **הנקודות שבמחלוקת**

8.2.1 **שמאי המבקש**

8.2.1.1 **מהות ההשבחה**

לעמדת שמאי המבקש, ההקלות אינן משביחות את שווי הנכס, שלא הוגדר לשימור בתכנית סטטוטורית ומהנימוקים המפורטים להלן:

חובת שימור

בעת״מ (י-ם) 8415/08 ציון ויצמן נ׳ הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ועמנ (ת״א) 51214-09-17 פסגות גן בע״מ נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן, נקבע שלוועדה המקומית אין סמכות להטיל מגבלות לשימור במסגרת בקשה למימוש זכויות ללא תכנית שימור מאושרת, או לכל הפחות תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78. כמו כן נקבע שהבחירה לשמר את הבניין נתונה בידי הבעלים. במקרה הנדון, המבקשים החליטו לקבל על עצמם את השימור על מנת למנוע עיכוב ולא פנו לוועדת ערר או בית משפט. בהעדר תכנית המגדירה את המבנה לשימור, ההשבחה נבחנה בין מצב קודם שבו לא קיימת חובת שימור, למצב חדש הכולל את החלטת ועדת השימור לכלול אותו ברשימת השימור.

<u>הקלה בגובה</u>

ההקלה המבוקשת להגבהת הבניין ב- 2.58 מ׳ אינה כוללת תוספת זכויות ומאפשרת לממש את הזכויות לקומה שישית. ההקלה נדרשה משום שלאור הגדרת המבנה לשימור, לא ניתן לשנות בו את החזיתות הקיימות או גובהו העומד על 10.44 מ׳.
לפי תכנית B יפו, גובה הבניין המותר עומד על 18.6 מ׳ (14.9 מ׳ × 1.25). בהתחשב בגובה מעקה בטיחות, גובה הבניין למגורים עומד על 17.55 מ׳[5] ומאפשר 6[6] קומות, לא כולל קומת גג חלקית.

בשל מגבלות הגובה והגדרת המבנה לשימור, יתרת הגובה לניצול הזכויות עומדת על 7.11 מ׳ לתוספת 3 קומות, משמע, גובה ממוצע של 2.37 מ׳ לקומה. מאחר שגובה מינימאלי למגורים עומד על 2.70 מ׳, נדרשה הקלה לצורך מימוש יתרת הזכויות בקומה השישית.

שמאי המבקשת מדגיש כי במקרה של הריסה ובניה מחדש, לא נדרשת ההקלה המבוקשת. לטענתו, מקדם ההשבחה במקרה כזה יעמוד על כ-20%, כמקובל בשומות מכריעות, שכן ההקלה מאפשרת את ניצול הזכויות שהוקנו בתב״ע, בדומה להקלה בחריגה בקווי בניין.

בנוסף נטען שבקומת הגג לא מנצלים את כל השטחים האפשריים או הגובה שעומד במצב הקודם על 18.6 מ׳. גזירת 25% מגובה זה מצביעה על גובה של 4.65 מ׳ בקומת הגג ולאחר קיזוז 1.1 מ׳ לגג טכני, נקבל שגובה הקומה עומד על 3.5 מ׳ נטו כשהגובה המבוקש למימוש עומד על 3 מ׳ נטו, כך שיש מימוש חלקי.

<u>הקלה בצורת המבנה על הגג</u>

בתכנית B יפו הוגדר שהבניה על הגג תעמוד על 25% מרוחב החזית. ביטול מגבלה זו, ללא תוספת שטחי בנייה, יוצרת שיפור תכנוני לזכויות הבנייה המוקנות לגג.

שמאי המבקש קובע מקדם 0.9 לשווי השווי זכויות הבניה על הגג לפי התכנית. בהתאם לכך, מקדם ההקלה יעמוד על 10%, כפי שנקבע בשומות המכריעות שנערכו ע״י מר בועז קוט ברח׳ נחלת בנימין 118. בשומות שנערכו ע״י מר משה נדם ברח׳ נחלת בנימין 139-141, נקבע שההקלה לא משביחה.

[5] בהתאם למידע בתיק המידע גובה מעקה הינו 1.05 מ׳
[6] מס׳ קומות = גובה כולל (17.55 מ׳) מחולק ב- 2.7 מ׳ לקומה ברוטו (חלקי קומה מעל 0.7, ניתן לעגל כלפי מעלה)

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

לטענתו, ניתן למקם את ה"צלב" של הבנייה על הגג איפה שרוצים ואין חובה לבנותו בנפרד מחדר המדרגות.
הזכויות בנכס עומדות על 176 מ"ר. לאור שטח המגרש והוראות נוספות, השטח לקומה יעמוד על 134.5 מ"ר ברוטו וחצר בשטח כ- 19 מ"ר. מאחר שנדרש שטח לפירים, מסתורי כביסה וחצר לא מנצלים זאת בהיתר. שטח קומת הגג בהיתר עומד על 63.7 מ"ר, ובחישוב התיאורטי 67.5 מ"ר + ממ"ד.

בשל האילוץ התכנוני, מקדם ההשבחה לשימור נקבע על 10% לבנייה ברוחב העולה על 3.14 מ'.

8.2.1.2 <u>השימוש הטוב והיעיל</u>

בהתחשב במצבו הפיזי[7] והצורך בהתאמתו לתקנים עדכניים הכוללים דרישות מיגון, ח"מ נגישות וכיבוי אש, שמאי המבקש קובע שהשימוש הטוב והיעיל בנכס הוא להריסה ובנייה מחדש של בניין מודרני בגובה 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף לפי תכנית ע/1. במצב זה אין למבנה הקיים תרומה חיובית לשווי והראיה, שמבנים בסביבה, שלא סומנו לשימור, נהרסו. לתמיכה בעמדתו, הוצג תחשיב שווי בשתי חלופות, כמפורט להלן:

<u>הריסה ובניה מחדש</u>

בחלופה זו נבחן שווי הנכס כמגרש ריק ופנוי, כמפורט להלן:

מפלס	עיקרי (1.0)	ממ"ד (1.0)	שטח ע/1 צמוד (0.5)	שטח משותף (0)	מרפסת זיז (0.4)	מרפסת גג (0.3)	מקדמים			סה"כ אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
							גובה	גובה[8]	אילוצי תכנון[9]			
מרתף			90.56	31.84			3.00	1.00	1.00	45.28	₪ 10,000	₪ 452,790
קרקע	101.40			33.16			3.00	1.00	1.00	101.40	₪ 10,000	₪ 1,013,957
1	92.21	24.35		18.00	16.64		2.90	1.00	1.00	123.21	₪ 17,500	₪ 2,156,242
2	92.21	24.35		18.00	16.64		2.90	1.00	1.00	123.21	₪ 17,500	₪ 2,156,242
3	92.21	24.35		18.00	16.64		2.90	1.00	1.00	123.21	₪ 17,500	₪ 2,156,242
4	92.21	24.35		18.00	16.64		2.90	1.00	1.00	123.21	₪ 17,500	₪ 2,156,242
5	92.21	24.35		18.00	16.64		2.90	1.00	1.00	123.21	₪ 17,500	₪ 2,156,242
גג	36.24	12.76		18.00		67.56	3.00	1.00	0.90	62.34	₪ 17,500	₪ 1,090,952
סה"כ	598.70	134.51	90.56	141.20	83.2	67.56						₪ 13,338,907

[7] עקב צווים והכרזה על מבנה מסוכן חלק מהמרפסות בבניין נהרסו
[8] גובה קומה ברוטו נקבע בהתאם למימוש המבוקש
[9] אילוצי התכנון מבטאים את המגבלות הקיימות במימוש הזכויות

<u>תוספת בנייה על הקיים</u>

בחלופה זו נבחן שווי הנכס לתוספת בנייה והמשך שימוש במבנה הקיים, לפי שטחי ההגשה ואילוצי התכנון, כמפורט להלן:

מפלס	עיקרי (1.0)	ממ"ד (1.0)	שטח ע/1 צמוד (0.5)	שטח משותף (0)	מרפסת זיז (0.4)	מרפסת גג (0.3)	מקדמים			סה"כ אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
							גובה	גובה[8]	אילוצי תכנון[9]			
מרתף				13.84			3.00	1.00	1.00		10,000 ₪	
קרקע	101.40			33.16			3.73	1.05	1.00	106.47	10,000 ₪	1,064,655 ₪
1	106.76	24.35		12.23	12.72		3.36	1.05	1.00	143.01	17,500 ₪	2,502,661 ₪
2	106.76	24.35		12.23	12.72		3.35	1.05	1.00	143.01	17,500 ₪	2,502,664 ₪
3	97.51	24.35		12.34	21.83		3.00	1.01	1.00	131.90	17,500 ₪	2,308,233 ₪
4	97.47	24.35		12.35	16.64		3.00	1.01	1.00	129.76	17,500 ₪	2,270,727 ₪
5	97.46	24.35		12.35	16.64		3.00	1.01	0.80	103.80	17,500 ₪	1,816,518 ₪
גג	38.44	12.76		12.52		70.25	3.00	1.01	0.90	65.69	17,500 ₪	1,149,629 ₪
סה"כ	645.81	134.51		107.18	80.56	70.25						13,615,087 ₪
התאמה לתוספת בניה (0.95)												12,934,332 ₪

<u>שטח מסחרי עיקרי במרתף</u>

שטח זה יקבע בהתאם לסעיף 9 ו' (6) להוראות תכנית ע/1, הקובע את ההוראות בקומת מרתף צמודה למסחר. שמאי המבקש מפנה להיתר שניתן ברח' מטלון 46, המרוחק 200 מ' מהנכס, שם אושר מרתף בשטח 161 מ"ר, מתוכו 95 מ"ר צמודים למסחר ולהיתר ברח' נחלת בנימין 118, שם הוקם מבנה חדש שבו 141 מ"ר משטח המרתף צמודים למסחר.

לחילופין, ניתן להביא בחשבון מחסנים במקדם 0.4 ליח"ד, כך שמתקבלת תוצאה דומה.

<u>חצר אחורית</u>

בהוראות התכנית נקבע שהדרישה לחצר אחורית בשטח 25 מ"ר, לא חלה במגרשי פינה, בהם שטח החצר הפנימית לא יפחת מ- 8 מ"ר, כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המקומית משנת 1994 ובנכס ברח' נחלת בנימין 118.

8.2.1.3 <u>שווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאי המבקש קובע שווי בסך 17,500 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על ניתוח נתוני מכר ברח' נחלת בנימין 133 בעסקאות המפורטות להלן:

תאריך	שטח נטו	שטח מרפסת	שטח אקו'	זיהוי בהיתר	מחיר	מחיר למ"ר
18.09.2017	48	5.6	50.24	דירה 24	2,100,000 ₪	43,750 ₪
18.09.2017	56	6.0	58.40	דירה 48	2,650,000 ₪	47,321 ₪
18.10.2017	58	12.8	62.77	דירה 43	2,725,000 ₪	47,268 ₪

תאריך	שטח נטו	שטח מרפסת	שטח אקו'	זיהוי בהיתר	מחיר	מחיר למ"ר
18.12.2017	54	6.1	56.44	דירה 22	₪ 2,560,000	₪ 47,407
08.02.2018	51	5.8	53.03	דירה 34	₪ 2,350,000	₪ 46,342
24.07.2018	52	5.8	54.19	דירה 34	₪ 2,450,000	₪ 47,233
13.11.2018	40		40.00	דירה 29	₪ 1,810,000	₪ 45,250
29.11.2018	55	6.1	57.44	דירה 47	₪ 2,600,000	₪ 47,273
11.12.2018	44	10.7	48.28	דירה 46	₪ 2,370,000	₪ 53,864
24.01.2019	40		40.00	דירה 38	₪ 2,100,000	₪ 52,500
31.01.2019	56	6.1	58.44	דירה 23	₪ 2,820,000	₪ 50,357
26.02.2019	42		42.44	דירה 39	₪ 2,215,000	₪ 52,191
ממוצע					₪ 2,395,833	

בנכס זה בוצע פרויקט של הריסה ובניה מחדש, ל-51 יח"ד ב- 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף ל- 56 מקומות חניה. בהתחשב בכך ששווי חניה במתקן עומד על 150,000 ₪, השווי הממוצע ליח"ד בשטח 51.81 מ"א, יעמוד על 2,245,833 ₪ ובסך 43,351 ₪ למ"ר בנוי. השווי למ"ר מבונה יעמוד על 17,400 ₪, לאחר קיזוז מע"מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלות בניה (14,000 ₪) .

בהחלטה בערר (ת"א) 85014/13 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' גדעון קלוגמן ו-9 אח' נקבע שמבחינה שמאית המסקנה היא כי קרן החניה משפיעה על שווים האובייקטיבי של המקרקעין לכן לא ניתן להתעלם מכך ומן הראוי להביא אותה בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה במקרים המתאימים.

<u>מקדמי שווי</u>

לעמדת שמאי המבקש, אין להביא מקדם מיוחד לדירות גג בשטח 60 מ"ר, בשכונת פלורנטין, המהווה אזור עממי. כמו כן נטען שיש שוני בשווי האפקטיבי של מרפסת גג בשטח 10 מ"ר - 14 מ"ר, בהשוואה למרפסת ששטחה 70 מ"ר, בה קיים שטח שולי.

<u>רווח יזמי ראוי</u>

בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים - עדכון, הרווח היזמי השכיח בפרויקט למגורים ינוע בין 15% לבין 18% והוא יושפע מהזמן הנדרש להקמה ומורכבות הפרויקט. ככל שאלו גדולים יותר נדרש רווח יזמי גבוה יותר. מקובל לייחס 15% לרווח יזמי בפרויקטים רגילים, אולם בהתחשב בהיקף הבניה הקטן והתנאים הלוגיסטיים הקשים, נקבע ששיעור הרווח המינימאלי יעמוד על 18%.

<u>עלות בנייה</u>

עלות הפרויקט עומדת על כ- 11,117,838 ₪ בהתחשב בעלות הבנייה בשטחים המבוקשים, שתעמוד על כ- 8,552,183 ₪ לפי מחשבון דקל, בתוספת עלויות נלוות בשיעור 30% (2,565,655 ₪), בהתאמה לטווח ההעמסה השכיח שבפרק יח' לקווים המנחים. בהתאם לכך, עלות הבנייה למ"א תעמוד על כ- 14,000 ₪, כמפורט להלן:

סעיף	שטח לשיווק	אקו'	אקו'
מגורים	632	1.00	632
מסחר	101	0.75	76
צמוד מסחר	91	0.75	68
סה"כ			776
עלות בניה			11,117,838 ₪
עלות בניה למ"ר			14,327 ₪

עלות הבנייה ללא מרתף תעמוד על כ- כ- 8,000,000 ₪, בדומה לעלות הפאושלית שנקבעה בהסכם שנחתם עם הקבלן.

לטענת שמאי המבקש, אין מתאם מלא בין השטח האקו' לשיווק לבין השטח האקו' לבניה, שכן עלות מ"ר לשיווק מושפעת מהמחיר שהשוק מוכן לשלם עבורו, להבדיל מעלות מ"ר לבניה המושפעת מתשומות הבניה. כך לדוגמא עלות הבניה של 1 מ"ר מסחר מעטפת (4,500 ₪) נמוכה משמעותית מעלות של 1 מ"ר מגורים (8,500 ₪) ועלות בניה של מרפסת זיז כולל עלויות נלוות עומדת על 3,900 ₪, לעומת שוויו האקו' שנאמד לפי 40% ועומד על 7,000 ₪.

<u>העסקה בנכס</u>

לטענת שמאי המבקש, בקביעת השווי בנכס יש להעדיף את גישת החילוץ על פני ניתוח העסקה, שבוצעה בו בשנת 2017 תמורת 15,600,000 ₪, שכן היא אינה מהווה נתון השוואה רלוונטי ונדרשות בה התאמות רבות.

העסקה משקפת מכר בין פרטיים ולכן התמורה בה כוללת מע"מ. מאחר שבנייה רוויה מאופיינת בשוק של עוסקים יש לקזז מע"מ מהשווי בסך 20,350 ₪ ולקבוע אותו על 17,500 ₪ ללא מע"מ.

כמו כן נטען שהחנות נרכשה מהדייר המוגן ולכן הוא לא היה קיים במועד המכר ומאז הרכישה, הנכס מושכר תמורת 28,000 ₪.

<u>מסחר</u>

שמאי המבקש מסכים לשווי בסך 10,000 ₪ למ"ר מבונה, שנקבע בשומת המשיבה, בהסתמך על הנתונים שלהלן:

דמי שכירות

מיקום	תיאור	שטח אקו' לשיווק	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר
פלורנטין	חנות מסודרת	100	₪ 7,900	₪ 79
נחלת בנימין 114	חלונות לחזית, מטבחון ושירותים	25	₪ 3,000	₪ 120
נחלת בנימין 147	חנות בשטח 21 מ"ר + 20 מ"ר גלריה	31	₪ 5,000	₪ 161
מרכולת	חנות עם שירותים	25	₪ 2,000	₪ 80
פלורנטין 17	חנות לחזית	30	₪ 4,300	₪ 143
ידידיה פרנקל 56	חנות פינתית	40	₪ 4,300	₪ 108
פלורנטין	פריים לוקיישן באזור הברים והמסעדות עם יציאה לחצר ומחסן פרטי	60	₪ 8,000	₪ 133
ממוצע במעוגל				₪ 120
לשנה				₪ 1,440
שווי בהיוון של 6%				₪ 24,000
הפחתת יזמות 18%				₪ 20,339
עלות הקמה למ"ר מסחר[10]				(₪ 10,500)
יתרה לקרקע במעוגל				₪ 10,000

8.2.1.4 עלויות שימור

דרישות הוועדה לשימור כוללות את שימור חדר המדרגות ושתי חזיתות המבנה הקיימות לרחוב ומחייבות את שמירת מפלסי התקרה והרצפה. במסגרת ההיתר הותרו שינויים הכוללים בין היתר, שתילת פיר מעלית וממ"דים בחזית העורפית בלבד. עלות השימור קוזזה מההשבחה בהתאם למקרה דומה שנדון בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר משה נדם ברח' הרצל 100.

שמאי המבקש קובע את העלות לשימור בסך 325,076 ₪ ל- 260.1 מ"ר[11], בהתבסס על חוות דעת מומחה שניתנה ע"י אדר' משה שפירא בדיון בעררים על תכנית השימור 2650 ב'. בחוות דעתו זו נקבע שעלות השימור העודפת עומדת על 1,250 ₪ למ"ר מעטפת. בנוסף, הובאה בחשבון עלות תיק תיעוד בסך 50,000 ₪, כמקובל בתכנית השימור.

8.2.1.5 התאמה לבינוי חדש על ישן

שמאי המבקש קובע מקדם 0.9 בגין עלויות התאמה עודפות לתוספת בניה חדשה מעל מבנה קיים, בהתחשב בגורמים שלהלן:

- השיפוץ מבוצע לבניה הקיימת מרמת שלד, תוך הריסת אלמנטים רבים בשלד, חיזוק ותמיכה ליסודות, תקרות וקירות שנותרים וחיזוק נגד רעידות אדמה.

[10] עלות הקמה למ"ר מגורים 14,000 ₪ ולמסחר ברמת מעטפת לפי מקדם 0.75
[11] אורך חזיתות 24.91 מ' (13.65 מ' + 11.26 מ') × 10.44 מ'

- הריסה ופירוק לביצוע התאמות נעשית באמצעים ידניים ולכן עלותן יקרה בהרבה מעלויות הריסה ופינוי בציוד הנדסי תוך מספר ימים.
- אובדן שטח רצפה כתוצאה מעיבוי קירות ועמודים קיימים.
- שימוש בבנייה קיימת במקום חדשה גורר אי עמידה בתקנים הנדרשים לבידוד טרמי ואקוסטי, עייפות החומר מול בניה בחומרים חדשים והתמודדות עם אילוצי תכנון.

8.2.1.6 <u>מע"מ</u>

לעמדת שמאי המבקש אין להביא בחשבון השווי מע"מ, שכן לא מדובר בקבוצת רכישה אלא בקבוצת רוכשים ומפנה לעמדת בא כוחה הטוען שבהעדר גורם מארגן הקבוצה אינה מוגדרת כ"קבוצת רכישה" לפי ההגדרות שבסעיף 1 בתיקון 69 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה).

פרשנות זו מוכחת גם בעמדת רשות המיסים, שחזקה עליה שהיא פועלת כדין, שדרשה תשלום מע"מ כ- 64,000 ₪ רק בגין רכישת החנות ולא דרשה מע"מ בגין יתר הזכויות.

שיקוף נאמן למציאות זו בא לידי ביטוי גם בדו"ח אפס, המהווה נספח להסכם המימון מול הבנק והתחייבות המבקשים כלפיו. בדו"ח זה שווי הפרויקט נאמד ללא ניכוי מע"מ (כולל מע"מ).

ניתוח העסקה בניכוי מע"מ מצביע על חוסר כדאיות כלכלית, כמפורט להלן:

סעיף	סכום
מחיר רכישה כולל מע"מ	15,664,000 ₪
עלות בנייה לפי חוזה ללא מע"מ	7,850,000 ₪
עלויות נלוות לפי דוח אפס ללא מע"מ	5,148,718 ₪
סה"כ עלויות	28,662,718 ₪
הכנסות כולל מע"מ לפי דוח אפס	34,480,000 ₪
הכנסות בניכוי מע"מ ליזם	29,470,085 ₪
סה"כ רווח	807,368 ₪
רווח לעלות	2.82%

בדיקת רווחיות הפרויקט לפי שווי בסך 17,500 ₪ למ"ר מבונה, יצביע על פרויקט כלכלי, כמפורט להלן:

סעיף	סכום
מחיר רכישה כולל מע"מ	13,000,000 ₪
עלות בנייה לפי חוזה ללא מע"מ	7,850,000 ₪
עלויות נלוות לפי דוח אפס ללא מע"מ	5,148,718 ₪
סה"כ עלויות	25,998,718 ₪
הכנסות כולל מעמ לפי דוח אפס	34,480,000 ₪

סעיף	סכום
הכנסות בניכוי מע"מ ליזם	₪ 29,470,085
סה"כ רווח	₪ 3,471,368
רווח לעלות	13.35%

8.2.1.7 שווי הנכס במצב חדש

שמאי המבקש קובע את שווי הנכס במצב חדש על סך 13,112,029 ₪, כמפורט להלן:

מפלס	עיקרי (1.0)	ממ"ד (1.0)	שטח ע/1 צמוד (0.5)	שטח משותף (0)	מרפסת זיז (0.4)	מרפסת גג (0.3)	מקדמים			סה"כ אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
							גובה	גובה [12]	אילוצי תכנון [13]			
מרתף				13.84			3.00	1.00	1.00		₪ 10,000	
קרקע	101.40			33.16			3.73	1.05	1.00	106.47	₪ 10,000	₪ 1,064,655
1	106.76	24.35		12.23	12.72		3.36	1.05	1.00	143.01	₪ 17,500	₪ 2,502,661
2	106.76	24.35		12.23	12.72		3.35	1.05	1.00	143.01	₪ 17,500	₪ 2,502,664
3	97.51	24.35		12.34	21.83		3.00	1.01	1.00	131.90	₪ 17,500	₪ 2,308,233
4	97.47	24.35		12.35	16.64		3.00	1.01	1.00	129.76	₪ 17,500	₪ 2,270,727
5	97.46	24.35		12.35	16.64		3.00	1.01	1.00	129.75	₪ 17,500	₪ 2,270,648
גג	38.44	12.76		12.52		70.25	3.00	1.01	1.00	72.99	₪ 17,500	₪ 1,277,365
סה"כ	645.81	134.51		107.18	80.56	70.25						₪ 14,196,953
התאמה לתוספת בניה (0.95)												₪ 13,587,105
הפחתת עלות עודפת לשימור												(325,076) ₪
הפחתת עלות תיק תיעוד												(50,000) ₪
סה"כ שווי מצב חדש												₪ 13,112,029

8.2.2 שמאי המשיבה

8.2.2.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המשיבה ההקלות משביחות את שווי הנכס, מהנימוקים שלהלן:

חובת שימור

בעניין השימור קיימות שתי חלופות, ככל שהשימור אינו מחייב, אין להביאו בחשבון בשני המצבים. בחלופה שנייה לפיה השימור מחייב, חובת השימור קיימת בשני המצבים ולכן אינה משפיעה על ההשבחה.

הקלה בגובה

ההקלה לתוספת 2.58 מ' לגובה, ללא תוספת זכויות, מאפשרת את ניצול הזכויות המוקנות, שלא ניתן היה לנצלן במצב קודם, עקב מגבלת קווי בניין וגובה. שמאי המשיבה קובע מקדם בשיעור 30% למרכיב זה בהשבחה (70% במצב קודם לעומת

[12] גובה קומה ברוטו נקבע בהתאם למימוש המבוקש
[13] אילוצי התכנון מבטאים את המגבלות הקיימות במימוש הזכויות

100% במצב חדש). במקום שבו ניתן לנצל את הזכויות, מקדם ההשבחה ישקף את השיפור התכנוני, שלא כמו במקרה הנדון שבו כלל לא ניתן לנצלן ולכן יש לקבוע מקדם המבטא זאת.

<u>הקלה בצורת המבנה על הגג</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם השבחה בשיעור 20% (80% במצב קודם לעומת 100% במצב חדש), בגין ההקלה המשפרת את הניצול הפונקציונאלי של הזכויות בגג.
ללא אישור ההקלה, הבניה בגג מתקבלת בצורת צלב המנותק מחדר המדרגות, כך שהשימוש האפשרי היה לחדרי יציאה לגג לחלק מהאגפים. שטח הבניה בגג נקבע בהתאם לשטח הצלב. מקדם ההשבחה המקובל לשיפור תכנון עומד על 10%, מכאן שמקדם ההשבחה המאפשר את ניצול זכויות, יהיה משמעותית גדול יותר.

8.2.2.2 <u>תחשיב</u>

שמאי המשיבה קובע שההקלות המבוקשות תורמות כ- 41.5 מ״א לשווי הנכס, בהתאם לפירוט שלהלן:

<u>מצב קודם</u>

סעיף	שטח	מקדם	אקו'
זכויות בניה למסחר	101.40	1.00	101.40
זכויות בניה בקומות א-ד	314.30	1.00	314.30
יתרת זכויות שלא ניתנות לניצול	85.60	0.70	59.92
זכויות בניה בגג (לא פונקציונאליות)	41.20	0.80	32.96
זכויות בניה למרפסות	63.90	0.40	25.56
זכויות בניה למרפסות שאינן ניתנות לניצול	16.60	0.28	4.65
זכויות בניה למרפסת גג	70.30	0.32	22.50
סה״כ			561.28

<u>מצב חדש</u>

סעיף	שטח	מקדם	אקו'
זכויות בניה למסחר	101.40	1.00	101.40
זכויות בניה בקומות א-ד	314.30	1.00	314.30
יתרת זכויות שלא ניתנות לניצול	85.60	1.00	85.60
זכויות בניה בגג (לא פונקציונאליות)	41.20	1.00	41.20
זכויות בניה למרפסות	80.50	0.40	32.20
זכויות בניה למרפסת גג	70.30	0.40	28.12
סה״כ			602.82

8.2.2.3 <u>השימוש הטוב והיעיל</u>

שמאי המשיבה חולק על עמדת שמאי המבקשת, לפיה השימוש המיטבי במצב הקודם הוא לקרקע ריקה ופנויה. לעמדתו, כשקיימת חובה לבצע שימור, אין להביא בחשבון

חלופה של הריסה ובנייה מחדש. כמו כן נטען שכבל שבסביבה בוצעו פרויקטים של הריסה ובניה מחדש, יש לבדוק אותם באופן פרטני, לרבות המאפיינים וההקלות שהתבקשו שם, שאולי יצרו את הכדאיות הכלכלית להריסתם.

לעמדת שמאי המשיבה נפלו טעויות בתחשיב שמאי המבקשת לשווי מיטבי, בנקודות המפורטות להלן:

- מרתף - השטח הצמוד במרתף לפי ע/1 נקבע לפי יחס השימושים המותר במבנה, כך שבמצב בו מסחר מהווה 13% מסך השטח העילי, הרי שהשימוש למסחר צמוד במרתף יעמוד על 11.77 מ״ר (13% מתוך 90.56 מ״ר נטענים).
- שטח חצר אחורית במסחר - על פי תכנית B יפו, יש להתיר מרחב פנוי שלא יפחת מ- 25 מ״ר. בהתאם לכך, שטח התכסית יעמוד על 128 מ״ר (153 מ״ר שטח מגרש בהפחתת השטח הפנוי). שטח זה כולל מעלית ומסתורי כביסה, כך ששטח התכסית לאחר הפחתתם יעמוד על 121 מ״ר, לעומת 134.56 מ״ר בשומת המבקש. במהלך הדיון שהתקיים, שמאי המשיבה קיבלת את טענת שמאי המבקש לכך שהמגרש פינתי ולכן הוראה זו לא תחול בו, אולם לעמדתו חייבת להיות חצר בשטח 16 מ״ר לפחות, בהתחשב בקווי הבניין של הבניינים הסמוכים.

שמאי המשיבה עורך תחשיב מתוקן לפי גישת שמאי המבקש, בהתחשב בהערות שלעיל, ומצביע על כך שהשימוש המיטבי הוא לתוספת בנייה על הקיים, כמפורט להלן:

מפלס	עיקרי (1.0)	ממ״ד (1.0)	שטח ע/1 צמוד (0.5)	שטח משותף (0)	מרפסת זיז (0.4)	מרפסת גג (0.3)	מקדמים			סה״כ אקו׳	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
							גובה	גובה	אילוצי תכנון			
מרתף			12.46	31.84			3.00	1.00	1.00	6.23	₪ 10,000	₪ 62,300
קרקע	87.84			33.16			3.00	1.00	1.00	87.84	₪ 10,000	₪ 878,400
1	78.65	24.35		18.00	16.64		2.90	1.00	1.00	109.66	₪ 17,500	₪ 1,918,980
2	78.65	24.35		18.00	16.64		2.90	1.00	1.00	109.66	₪ 17,500	₪ 1,918,980
3	78.65	24.35		18.00	16.64		2.90	1.00	1.00	109.66	₪ 17,500	₪ 1,918,980
4	78.65	24.35		18.00	16.64		2.90	1.00	1.00	109.66	₪ 17,500	₪ 1,918,980
5	78.65	24.35		18.00	16.64		2.90	1.00	1.00	109.66	₪ 17,500	₪ 1,918,980
גג	22.62	12.76		18.00		67.62	1.05	1.00	0.90	53.64	₪ 17,500	₪ 938,655
סה״כ	503.71	134.51	12.46	173.00	83.20	67.62				694.95		₪ 11,456,176

8.2.2.4 שווי

מגורים

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 20,000 ₪ למ״ר מבונה, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	מחיר	מחיר למ״ר
29.01.2018	7048/217	נחלת בנימין 124	36	1,600,000 ₪	44,444 ₪
19.10.2017	7048/217	נחלת בנימין 124	64	2,000,000 ₪	31,250 ₪
24.03.2019	7084/217	נחלת בנימין 124	35	1,700,000 ₪	48,571 ₪
ממוצע					41,422 ₪

מסחר

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 10,000 ₪ למ״ר מבונה, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	מחיר	מחיר למ״ר
15.07.2018	8990/24	זבולון 38	28	500,000 ₪	17,857 ₪
07.02.2019	7084/217	נחלת בנימין 124	23	650,000 ₪	28,261 ₪
31.01.2019	7084/98	וושינגטון 22	31	988,000 ₪	31,871 ₪
28.02.2018	7084/53	ויטל חיים 23	35	600,000 ₪	17,143 ₪
ממוצע					23,783 ₪

לטענתו, לאחר קיזוז עלויות עקיפות בשיעור 20% מעלויות הבנייה שקבע שמאי המבקש, מתקבל שהעלות ישירה עומדת על 12,000 ₪, עלות גבוהה מהמקובל ומהעלות העומדת 11,909 ₪, שנקבעה בהסכם הביצוע הקבלני, הכולל עלויות עקיפות בשיעור 30%. לטענתו, עלות זו כוללת שימור שאין להביאה בחשבון.

הנכס הנדון נרכש ביום 24.05.2017 תמורת 15,600,000 ₪ + עלות פינוי דייר מוגן, ומשקפת שווי בסך 20,460 ₪ למ״ר מבונה + עלות פינוי דייר מוגן. לטענתו, אין להביא בחשבון את ההכנסה בתקופת הביניים, היות שבסמוך לחתימת ההסכם יש בקשה להיתר, מה גם שלאור מצבו הפיזי של המבנה דמי השכירות בנכס זניחים.

מע״מ

התמורה ששולמה בנכס מהווה את הנתון המיטבי לשווי, ללא התאמות. החל מכניסתו לתוקף של תיקון 69, אין יתרונות מיסוי לקבוצת רכישה וההוראה שחוק מע״מ יחול על קבוצות רכישה ביטל את ההבדל בינן קבוצת רכישה פרטית לבין עוסק. בנוסף, בקבוצת רכישה נדרש תשלום בשיעור 5% - 6% לגורם מארגן, כמפורט להלן:

מרכיב	פרויקט יזמי	קבוצת רכישה
עלות קרקע	100.00	117.00
עלות בניה	200.00	234.00

מרכיב	פרויקט יזמי	קבוצת רכישה
סך עלות הקמה	300.00	351.00
מארגן קבוצה 6% מעלות הקמה		21.06
סך עלויות כולל מארגן	300.00	372.06
מע"מ ליזם	51.00	
סך עלויות כולל מע"מ	351.00	372.06
מחיר מכירה כולל מע"מ	403.65	403.65
רווח יזמי	45.00	31.59
שיעור רווח יזמי מסך העלויות	15%	8.49%

מקדם מרפסת גג

מקדם השווי למרפסת גג משקלל את תכונותיה הכוללות דירה יחידה בקומה, 4 כיווני אוויר, גובה פנים וכו' בנוסף למרפסת הגג. מקדם השווי למרפסת זו לא יכול להיות נמוך מהמקדם 0.4 שקבע שמאי המבקשת למרפסת זיז ברוחב 0.57 מ' – 1.2 מ'.

8.1.4 תחשיב

שמאי המבקש		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר מבונה למגורים	17,500 ₪	שווי מ"ר מבונה למגורים	20,000 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר	10,000 ₪	שווי מ"ר מבונה למסחר	10,000 ₪
		תוספת שטח אקו'	כ- 41.5 מ"א
מצב קודם			
שווי מצב קודם	13,338,907 ₪		
מצב חדש			
שווי מצב חדש	13,112,029 ₪		
השבחה			
		41.5 מ"א × 20,000 ₪ =	830,956 ₪
לא מתקיימת השבחה		היטל השבחה	415,478 ₪

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 השבחה - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 מימוש זכויות" במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>השימוש המיטבי</u>

לעמדת שמאי המבקש השימוש המיטבי בנכס במצב קודם הנו מגרש ריק ופנוי. לעמדת שמאי המשיבה חלופה זו אינה קיימת בשל החובה לשימור המבנה.

בפסיקה עתמ (י-ם) 8415/08 ציון וייצמן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, אותה הציג שמאי המבקש נקבע[14]:

"המשיבים סומכים את החלטתם, בין היתר, על מסמך, המכונה "כרטסת השימור" של עיריית ירושלים. לטענתם מסמך זה מחזק את גישתם לפיה ראוי בניין זה לשימור.

מסמך זה לא הוצג בפני וטיבו המדויק גם לא הובהר בהליך זה. בהקשר זה יצוין שעל פי סעיף 12 לתוספת הרביעית לחוק, ועדה לשימור אתרים שיש להקים בכל רשות מקומית חייבת להכין, תוך שנתיים מיום הקמתה, "רשימה של אתרים הנמצאים בתחומה, שלדעתה ראוי לשמרם". בהליך זה לא הובהר אם כרטסת השימור של עיריית ירושלים היא אותה רשימה לשימור אתרים אליה מתייחסת התוספת הרביעית לחוק. מכל מקום, גם אם מדובר ברשימה כזו, **דינה של הרשימה אינו כדין תכנית, ונפקותה מוגבלת לחיובו של המחזיק באתר המיועד לשימור בביצוע עבודות אחזקה לפי סעיף 14 לתוספת או להפקעת האתר לפי סעיף 15 לתוספת זו**. אין ברשימה זו כדי לאפשר הטלת מגבלות אחרות, בכללן הגבלת בניה, על בעל הזכויות באתר הנכלל ברשימה."

בנכס לא פורסמה הודעה לפי סעיף 77-78 לחוק התכנון והבנייה. בפסיקה האמורה נקבע בעניין זה:

"**אין תחולה בעניינו גם לסעיפים 77 ו – 78 לחוק, אשר מאפשרים הטלת מגבלות על הוצאת היתרי בניה הנוגדים תכנית, גם אם זו טרם הופקדה**, שכן לא נטען כי המשיבה פרסמה הודעה לפי סעיף 77 לחוק. סעיף 4 לתוספת הרביעית לחוק קובע: "הוגשה לועדה מקומית תכנית לשימור או החליטה הועדה כי תוכן תכנית כזו, רשאית הועדה לקבוע הוראות בדבר איסורים והגבלות על פעולות, באתר הכלול או שייכלל בתכנית, העשויות לפגוע במטרת השימור, כל עוד נמצאת התכנית בדיון במוסדות התכנון (להלן - אתר שיועד לשימור); הוראות סעיפים 77, 78 ו-79 לענין פרסום הודעה על החלטה להכין תכנית לשימור, איסורים והגבלות בתקופת ההכנה ופטור מתשלומי חובה יחולו, בשינויים המחוייבים, על החלטה לפי סעיף זה ...". **גם לסעיף זה אין תחולה בענייננו, שכן לא נטען שהמשיבה קבעה בהחלטת ההפקדה איסורים והגבלות כלשהן על פעילות באתרים המיועדים לשימור**."

[14] הדגשות שלי – נ.ג.

בהתחשב בשטח המבנה הקיים ומצבו הפיזי ולאור היקף השטחים הבלתי מנוצלים, קיימת עדיפות להריסת המבנה הקיים על פני תוספת הבנייה מעליו. יחד עם זאת, בשל ההחלטה לשימור המבנה, שטרם התגבשה כהוראה סטטוטורית בתכנית או בתנאים זמניים לקראת תכנית שתאושר, בחנתי את המימוש שהתאפשר במצב קודם במגבלת ההחלטה לשמר את המבנה בהשוואה למצב החדש, כפי שיפורט בהמשך.

10.2 **<u>גובה הבניין</u>**

שמאי הצדדים מסכימים שההקלה בגובה הבניין עומדת על 2.58 מ', כולל מעקה גג בגובה 1.05 מ'.

מספר הקומות המותר נגזר מגובה קומה ממוצעת, שיעמוד לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל, 1970 על 2.50 מ' נטו. גובה מזערי לחנות יעמוד על 2.75 מ' נטו.
גובה התקרות כולל ריצוף בקומות המוצעות עומד על 0.37 מ', מכאן שהגובה ברוטו לקומה חדשה יעמוד על 2.87 מ' למגורים ועל 3.12 מ' בחנות.

בתכנון לבניין חדש הגובה למגורים יעמוד על 18.63 מ'[15], משמע, כ- 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, לעומת 5 קומות המבוקשות בהיתר, בשני המקרים ללא הבנייה על הגג.

בנכס קיימות 2 קומות מעל קומת קרקע בגובה 10.44 מ', ללא מעקה גג. מכאן שיתרת הגובה לפי הוראות התכנית יעמוד על 8.19 מ', משמע תוספת 2.85 קומות. כלומר לא מתאפשר מימוש הקומה האחרונה. מגבלה זו נובעת מההוראה לשימור חזיתות המבנה הקיים, שאינה מאפשרת לשנות את גובה התקרות הקיימות. לצורך השלמת מספר הקומות, נדרש גובה של 8.61 מ'[16] + 0.40 מ'[17] לתקרה כפולה לצורך תוספת הבנייה החדשה מעל הבנייה הקיימת, סה"כ 9.01 מ'.

גובה הקומות במצב חדש, לאחר ההקלה, עומד על 3 מ' ברוטו במקום 2.87 מ' לפי המינימום הנדרש לפי התקנות. בנוסף, הגובה בקומות לשימור עומד על 3.73 מ' ברוטו בקומת המסחר במקום 3.12 לפי התקנות והגובה בקומות המגורים לשימור עומד על 2.95 מ' במקום 2.87 מ' לפי התקנות.

10.3 **<u>צורת הבינוי על הגג</u>**

לעמדת שמאי המבקש ההקלה המבוקשת בעניין זה משפרת את התכנון בקומת הגג בשיעור 10%, לעומת שמאי המשיבה הסבור שהיא עומדת על 20%.

[15] 1.25 X 14.90 מ'
[16] 2.87 ברוטו X 3 קומות
[17] לפי חתך ג-ג בתשריט ההיתר

הוראות התכנית, המגדירות את אורך החזית בבנייה על הגג, יוצרות מעין "צלב", לבנייה ברוחב 2.82 מ' בחזית לרח' זבולון[18] וברוחב 3.40 מ' בחזית לרח' פרנקל[19]. במימוש המבוקש בהיתר אורך החזית המבוקשת בהיתר עומד על 4.85 מ' לרח' זבולון ו-9.85 מ' לרח' פרנקל. החזית הבנויה על הגג, הפונה לרח' זבולון, מרוחקת לפחות 1.70 מ' מחזית המבנה והחזית הפונה לרח' פרנקל מרוחקת 4.92 מ' מחזית המבנה לרחוב, למעט חדר המדרגות בו עומד מרחק זה על 1.20 מ' בלבד.
להבנתי, הוראות התכנית מתנות את הבנייה בחזית המבנה עצמו ולא מגדירות את אופן הבינוי בתחום הגג, המרוחק מחזית המבנה. יחד עם זאת, משלא הוגש ערר על ההחלטה להקלה בעניין זה, קיבלתי את הסכמת הצדדים לכך שמגבלת אורך החזית בבנייה על הגג גם מכתיבה את הבינוי עליו.

10.4 <u>מקדם ההשבחה</u>

לעמדת שמאי המבקש תוספת הגובה מוסיפה 5% לשווי הדירות בבניין הקיים ובשיעור 1% בבנייה החדשה, אולם אינה משביחה בגין שינוי הבינוי. לעמדת שמאי המשיבה מקדם השווי לזכויות בקומת הגג במצב קודם עומד על 0.80 לעומת מקדם 1.00 במצב חדש, משמע מקדם השבחה כולל בשיעור 20% לשטחה.

<u>מקדם ההשבחה בגין הקלה לגובה</u>

בהתחשב בגובה הבנייה המבוקשת ולאור האמור לעיל, קבעתי מקדם 1.05 לגובה קומת הקרקע ומקדם 1.01 לגובה יתר הקומות.

<u>מקדם ההשבחה לזמינות הבנייה בקומה שישית</u>

לאור האמור לעיל, קבעתי מקדם 0.8 לזמינות הבנייה בקומה השישית[20] במצב קודם ו-1.00 במצב חדש.

<u>מקדם השבחה להקלה לתכסית בקומת הגג</u>

לאור האמור לעיל, קבעתי את מקדם השווי לדירת הגג במצב חדש על 1.2 לעומת 1.00 במצב קודם.

10.5 <u>שווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאי המבקש קובע שווי בסך 17,500 ₪ למ"ר מבונה לעומת 20,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

מדו"ח אפס שנערך ביום 23.09.2019 עולה ששווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים עומד על כ-18,546 ₪. מאחר שהתבקשתי שלא לפרסם את הפירוט בדו"ח אפס נמנעתי מצירוף הנתונים המפורטים שם.

[18] 11.26 מ' אורך חזית המבנה X 1/4
[19] 13.65 מ' אורך חזית המבנה X 1/4
[20] חמישית מעל קומת קרקע

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

ביום 24.02.2019 בוצע מכר חלק מהבעלות בקרקע, תמורת 1,220,222 ₪ וביום 17.09.2019 בוצע מכר קרקע תמורת 1,202,203 ₪. חוזי המכר לא הוצגו לעיוני.

בשומות מכריעות בסביבה נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גד נתן	8988/4	נחלת בנימין 123	28.06.2017	18,000 ₪
משה נדם	7084/211,281,282	נחלת בנימין 139, 141	02.11.2016	16,500 ₪

ממכר דירות חדשות ברח' פרנקל 49 פינת נחלת בנימין 133, בבניין הכולל חניה, עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	שווי מכירה	שווי מכירה ללא חניה[21]	שטח	מחיר למ"ר בנוי
10/03/2020	2,550,000	2,400,000	48	50,000 ₪
07/02/2018	2,670,000	2,520,000	54	46,667 ₪
24/01/2018	2,267,660	2,117,660	48	44,118 ₪
04/01/2018	2,315,000	2,165,000	48	45,104 ₪
18/12/2017	2,550,000	2,400,000	54	44,444 ₪
15/10/2017	2,600,000	2,450,000	56	43,750 ₪
18/09/2017	2,650,000	2,500,000	56	44,643 ₪
01/10/2017	2,290,000	2,140,000	48	44,583 ₪
18/12/2017	2,560,000	2,410,000	54	44,630 ₪
31/01/2019	2,820,000	2,670,000	56	47,679 ₪
18/09/2017	2,100,000	1,950,000	48	40,625 ₪
13/11/2018	1,810,000	1,660,000	40	41,500 ₪
08/02/2018	2,350,000	2,200,000	50	44,000 ₪
24/07/2018	2,450,000	2,300,000	51	45,098 ₪
24/01/2019	2,100,000	1,950,000	40	48,750 ₪
26/02/2019	2,215,000	2,065,000	46	44,891 ₪
18/10/2017	2,725,000	2,575,000	54	47,685 ₪
12/09/2019	3,385,000	3,235,000	59	54,831 ₪
11/12/2018	2,370,000	2,220,000	44	50,455 ₪
29/11/2018	2,600,000	2,450,000	55	44,545 ₪

בהתחשב בתמורה ששולמה במכר מיום 24.05.2019 ובנתונים שלעיל, קבעתי את השווי למ"ר מבונה על סך 20,000 ₪ ללא מע"מ.

<u>מסחר</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשווי בסך 10,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

[21] הובא בחשבון שווי חניה בסך כ-150,000 ₪

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מדו"ח אפס שנערך ביום 23.09.2019 עולה ששווי מ"ר מבונה ממוצע למסחר על כ-18,525 ₪. מאחר שהתבקשתי שלא לפרסם את הפירוט בדו"ח אפס נמנעתי מצירוף הנתונים המפורטים שם.

בשומות מכריעות בסביבת הנכס נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גד נתן	8988/4	נחלת בנימין 123	28.06.2017	15,000 ₪
משה נדם	7084/211,281,282	נחלת בנימין 139, 141	02.11.2016	16,500 ₪

בהתחשב בתמורה ששולמה במכר מיום 24.05.2019 ובנתונים שלעיל, קבעתי את השווי למ"ר מבונה למסחר על 18,500 ₪, ללא מע"מ.

10.6 <u>מע"מ</u>

לעמדת שמאי המבקש יש לשום את שווי הפרויקט כשווי לבעלים פרטיים שאינם עוסקים, לעומת שמאי המשיבה הסבור שהשווי אינו כולל מע"מ, שכן קבוצת הרוכשים מהווה קבוצת רכישה ויחול עליה תיקון מס' 69 לחוק.

הסכם השיתוף שנחתם בין הבעלים לא הוצג בפני, אך מפורט בדו"ח אפס, ממנו עולה שהצדדים הגישו במשותף הצעה לרכישת הזכויות במקרקעין ומסכימים שחלקם היחסי במקרקעין ייקבע לפי הערכת שווי היחידות בתום הבנייה. מכאן שהקבוצה התאגדה להקמת פרויקט יזמי. מאפייני הפרויקט הכולל 16 יחידות, מתוכן 4 יחידות מסחריות ו-12 דירות, תואמים למאפייני השוק של עוסקים ולפיכך הבאתי בחשבון שווי ללא מע"מ.

10.7 <u>עלויות שימור וכופר חניה</u>

מאחר שהשווי בדו"ח אפס כולל עלויות בנייה, המגלמות את עלות השימור וכופר החניה, לא מצאתי שיש מקום להפחתה נוספת בשווי שקבעתי בהתאם לדו"ח אפס בגין עלויות אלו. יודגש כי השווי בדו"ח אפס משקף דירות ללא חניה.

10.8 <u>מקדם שווי מרפסת גג</u>

לאור הנתונים שלעיל ובהתחשב במקדמים שנקבעו בדו"ח אפס, קבעתי מקדם 0.5 לשווי מרפסת בשטח של עד 50 מ"ר ומקדם 0.25 לשטח גדול יותר.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.9 תחשיב

מצב קודם

קומה	שטח	מקדם שווי	מקדם זמינות/גובה	מ"א	שווי מ"ר	סה"כ שווי
קרקע	101.40	1.00	1.05	106.47	₪ 18,500	₪ 1,969,695
1	100.92	1.00	1.01	101.93	₪ 20,000	₪ 2,038,584
מרפסות	12.70	0.50	1.00	6.35	₪ 20,000	₪ 127,000
2	100.92	1.00	1.01	101.93	₪ 20,000	₪ 2,038,584
מרפסות	12.70	0.50	1.00	6.35	₪ 20,000	₪ 127,000
3	91.67	1.00	1.00	91.67	₪ 20,000	₪ 1,833,400
מרפסות	21.80	0.50	1.00	10.90	₪ 20,000	₪ 218,000
4	91.63	1.00	1.00	91.63	₪ 20,000	₪ 1,832,600
מרפסות	16.60	0.50	1.00	8.30	₪ 20,000	₪ 166,000
5	91.62	1.00	0.80	73.30	₪ 20,000	₪ 1,465,920
מרפסות	16.60	0.50	0.80	6.64	₪ 20,000	₪ 132,800
6	36.14	1.00	1.00	36.14	₪ 20,000	₪ 722,800
מרפסת גג	50.00	0.50	1.00	25.00	₪ 20,000	₪ 500,000
	20.25	0.25	1.00	5.06	₪ 20,000	₪ 101,250
סה"כ						₪ 13,273,633

מצב חדש

קומה	שטח	מקדם שווי	מקדם זמינות/גובה	מ"א	שווי מ"ר	סה"כ שווי
קרקע	101.40	1.00	1.05	106.47	₪ 18,500	₪ 1,969,695
1	100.92	1.00	1.01	101.93	₪ 20,000	₪ 2,038,584
מרפסות	12.70	0.50	1.00	6.35	₪ 20,000	₪ 127,000
2	100.92	1.00	1.01	101.93	₪ 20,000	₪ 2,038,584
מרפסות	12.70	0.50	1.00	6.35	₪ 20,000	₪ 127,000
3	91.67	1.00	1.01	92.59	₪ 20,000	₪ 1,851,734
מרפסות	21.80	0.50	1.00	10.90	₪ 20,000	₪ 218,000
4	91.63	1.00	1.01	92.55	₪ 20,000	₪ 1,850,926
מרפסות	16.60	0.50	1.00	8.30	₪ 20,000	₪ 166,000
5	91.62	1.00	1.01	92.54	₪ 20,000	₪ 1,850,724
מרפסות	16.60	0.50	1.00	8.30	₪ 20,000	₪ 166,000
6	36.14	1.20	1.00	43.37	₪ 20,000	₪ 867,360
מרפסת גג	50.00	0.50	1.00	25.00	₪ 20,000	₪ 500,000
	20.25	0.25	1.00	5.06	₪ 20,000	₪ 101,250
סה"כ						₪ 13,872,857

ההשבחה **₪ 599,224**

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

11. חוות דעת

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות והשיקולים הנני מעריכה את ההשבחה בגין אישור ההקלות ליום 29.08.2018 בסך 599,224 ₪ והיטל ההשבחה בסך 299,612 ₪.

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה