המבקש:

מר עופר מאיר

ע"י הגב' דברת אולפינר ומר גנאדי רפופורט, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

ע"י מר אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין.

תאריך: 20/6/2018

מספרנו: 7944.18

מס' מנוי: 260-2018

שומה מכרעת - היטל השבחה

מקרקעין בגוש 6110 חלקה 236 תת חלקה 21

רחוב דפנה 18

תל אביב

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ

אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 8/2/2018 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכנית
אופן מימוש הזכויות:	מכר

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקש:	מר עופר מאיר שמאי המבקש: הגב' דברת אולפינר ומר גנאדי רפופורט
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שמאי הועדה המקומית: מר אדי גרשטיין

3. <u>מועדים</u>

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	תכנית 3885 : 28/7/2015
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס[1]:	2/3/2018 ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:	24/4/2018 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר אדי גרשטיין מיום 19/11/2017 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 18/4/2018. בהמשך העביר השמאי הסכמי פינוי - בינוי בדפנה 24 - 40 (היזם נוה גד בנין ופתוח בע"מ).

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת הגב' דברת אולפינר מיום 14/3/2018.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6110
חלקה:	236
תת חלקה:	21
מהות הנכס:	דירה בקומה שניה בבנין מגורים משותף
כתובת:	דפנה 18, תל אביב

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק מהאינטרנט ביום 20/2/2018 והועבר לעיוני רשומות בחלקה 33 תתי חלקה.

תת חלקה 21 רשומה כדירה בקומה שניה, כדלקמן:

[1] ביקור חיצוני

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שטח רשום:	67.5 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	33/970
בעלות:	מאיר עופר, בשלמות.
הערות:	על הדירה רשומות הערות אזהרה והערה בדבר העברה לזרים.

6.2 בהתאם להסכם מכר מיום 4/9/2016, נמכרה הדירה בת 3 ח' הנמצאת בקומה השניה בתמורה ל- 2,600,000 ₪. היטל ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3885 ישולם על ידי הקונה.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינה דירת 3 ח' בקומה שניה של בנין מגורים ברחוב דפנה 18 (עורפו פונה לדרך נמיר 7) בתל אביב.

הסביבה המשתרעת בין דרך נמיר/שד' שאול המלך ממזרח לרחוב הנרייטה סולד במערב ודרומית לרחוב ארלוזרוב, מאופיינת בבנייני מגורים משותפים ותיקים בני 3 קומות על עמודים, לצד אזור קוטג'ים (שכונת הקצינים).

החלקה מלבנית, עם חזית צפון מערבית לרחוב דפנה וחזית דרום מזרחית למפגש דרך נמיר עם שד' שאול המלך. על החלקה, ששטחה כ- 2.2 ד' בנוי בית מגורים בן למעלה מ- 60 שנה, הכולל 3 כניסות, 3 קומות על קומת עמודים חלקית, סה"כ 32 יח"ד. בקומת קרקע/עמודים קיים משרד עורכי דין.

הדירה הנדונה ממוקמת בקומה השניה בכניסה האמצעית. שטח הדירה כולל מרפסות סגורות כ – 82 מ"ר[2].

8. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

המצב הקודם

8.1 **תכנית G**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 1097 מיום 11/6/1964.

התכנית מסווגת החלקה כאזור מגורים 2. התכליות באזור זה כוללות בתי מגורים, בתי מלון, בתי חולים ועוד.

עיקר הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי:	750 מ"ר
שטח מירבי לבניה:	25% (בקומת עמודים 60% משטח קומה רגילה) נספח 12 מ"ר
מספר קומות:	3 מעל קומת עמודים
מרפסות וגזוזטראות:	התכנית מפרטת תנאים לבניית גזוזטראות ומרפסות לענין בליטתן וגובה המעקה.

8.2 **תכנית 1015**

דבר אישורה פורסם בי.פ.1332 מיום 19/1/1967.

התכנית מרחיבה את רחוב דפנה ל- 10 – 13 מ'.

[2] מדידה גרפית מהיתר 84 מיום 12/5/1958.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.3 **תכנית 879**

דבר אישורה פורסם בי.פ.1462 מיום 11/7/1968.

התכנית מתירה קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה, בתנאים.

8.4 **תכנית 1369**

דבר אישורה פורסם בי.פ.1690 מיום 21/1/1971 ובעיתונות מיום 1/2/1971.

התכנית מרחיבה את דרך חיפה ל- 33 מ'. הרחבת הרחוב אינה רלבנטית לחלקה הנדונה.

המצב החדש

8.5 **תכנית 1680**

דבר אישורה פורסם בי.פ.2770 מיום 10/12/1981.

התכנית מאפשרת בניית יציאות לגג לדירות הקומות העליונות מתוך הדירות, בשטח 23 מ"ר לחדר כולל מדרגות. גובה חדר היציאה לגג – 2.3 מ'.

8.6 **תכנית מ**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 2829 מיום 21/6/1982.

התכנית קובעת הוראות לענין אחוזי בניה, תוספת קומה, צפיפות וכד'.

הוראות הבניה במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר המיועדים בתכנית G למגורים 2:

שטח מגרש מינימלי:	750 מ"ר
מקדם צפיפות:	75 מ"ר
% בניה בקומה:	32% כולל מרפסות
% בניה כוללים:	128%
מס' קומות מירבי:	5 קומות + עמודים
מרווחים:	4.6 מ' לצדדים, 7.2 מ' לאחור.

8.7 **תכנית ע**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות לבנית מרתפים והתכליות בהם.

תותר בנית 2 קומות מרתף לפי גודל קומה טיפוסית לחניה ושטחי שירות וכן לאולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים.

8.8 **תכנית ס**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3672 מיום 25/6/1989.

התכנית קובעת הוראות להקמת דירות על גגות בניינים קיימים.

התכנית קובעת תחולתה כל שאינה חלה על הנכס הנדון. בין סעיפי התחולה –

בנין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכנית הראשית 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים,

בנין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים, ביניהם – בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

.1967

8.9 **תכנית מ/1**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3810 מיום 1/11/1990.

התכנית מוסיפה סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית לפיה תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מתן הקלות בהתאם לתכנית מתאר מקומית מ/1.

8.10 **תכנית ג**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994.

התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות ואינה משנה עיקר הוראות תכנית 1680 בהתייחס לבנין הנדון.

8.11 **תכנית 2710**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4540 מיום 3/7/1997.

התכנית מאפשרת הקמת מעליות בבנינים קיימים.

8.12 **תכנית ע/1**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית קובעת הוראות לבנית מרתפים שעיקרן-

תותר בניית 2 קומות מרתף לשטחי שירות נלווים למגורים + 4 קומות נוספות לשטחי שירות ככל שאלה דרושים לדעת הועדה המקומית.

בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש בתכסית עד 80% משטח המגרש.

התכנית אף קובעת הוראות למרתפים בבניינים עם דירות צמודות קרקע.

8.13 **תמ"א 38**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית מהווה חלק מפתרון כולל לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה- 1/1/1980 (למעט מבנים שת"י 413 פטר אותם מתחולתו[3]).

על פי הוראות התכנית, במבנים אלה, במידה ויש צורך בחיזוקם בלבד ניתן לאשר היתר בניה לחיזוקם בתנאים, בחריגה מגובה ומקווי בניין.

עיקר ההוראות הרלבנטיות לעניין תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים (סעיף 11):

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקיבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק:

- לצורך הוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות:
  - סגירת קומה מפולשת בתנאי התאמת גובה הקומה לגובה קומת מגורים, הוספת מרחב מוגן והעתקת תשתיות משותפות לבניין,

[3] ת"י 413 פטר מבנה מגורים חד קומתי או דו קומתי בשטח קטן מ- 400 מ"ר הנמצא באזור בו Z <0.075.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

- הקמת קומה אחת נוספת שלא תחרוג מהיקף הקומה שמתחתיה, כולל מרחב מוגן או חדר מחוזק,
- הקמת אגף נוסף למבנה, בתנאי שקווי בניין לא יקטנו מ- 2 מ' לצד ו- 3 מ' לאחור וקו בניין קידמי ע"פ תכנית ללא חריגה, בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של קומה טיפוסית במבנה הקיים ומספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.
- הועדה המקומית, על פי חוות דעת מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות, בתנאים.

- לצורך תוספת זכויות בניה להרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאים:
  - קו בניין לא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור,
  - תוספת השטח תכלול מרחב מוגן,
  - תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים,
  - הרחבה תותר רק למלוא גובה האגף.

ניתן יהיה לשלב אחת מאפשרויות לתוספת יח"ד עם תוספת להרחבת יח"ד קיימות, בתנאים.

התכנית קובעת כי מוסד תכנון של ישוב מוסמך לאשר תכנית מפורטת לחיזוק מבנים על פי הוראות תכנית זו או חלקן ואף לקבוע בהן הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו.

תמ"א 1/38/א - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

התכנית מבהירה היחס בין זכויות הבניה בתמ"א ובתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, מבהירה המועד לתחולה המתייחס למתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי להיתר.

תמ"א 2/38 - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

התכנית בעיקרה כוללת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק נגד רעידות אדמה. התכנית מוסיפה לעניין זה את סעיף 14א' – המאפשר לועדה המקומית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11 – 14, בתנאים. בין התנאים – יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה בתכנית זו, קווי הבניין לא יחרגו מקווי הבניין בתכניות החלות.

התכנית חלה גם על מבנים שנבנו לפני ה- 1/1/1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

התכנית כוללת הוראות לתוספת זכויות במבנה קיים בעל קומה מפולשת ומאפשרת סגירת הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף נוסף. תוספת זו הינה להרחבת יח"ד או תוספת יח"ד. שטח הקומה המפולשת/הנוספת יהיה כשטח הקומה הקיימת בתוספת שטח להרחבת היחידות הקיימות.

התכנית מבהירה אפשרות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות לתוספת בניה להרחבת היחידות הקיימות (עד 25 מ"ר ליח"ד).

תמ"א 3/38 - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6430 מיום 11/6/2012.

התכנית קובעת בין היתר הוראות בדבר תוספת זכויות בניה במבנים למגורים ומאפשרת תוספת 2.5 קומות. התכנית מאפשרת חריגה מקו בניין, אם קווי הבניין אינם מאפשרים הרחבת קומות קיימות בבניין, עד ל- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור, אף בבניין חדש.

תמ"א 3/38/א- דבר אישורה פורסם בי.פ. 7400 מיום 1/11/2016.

התכנית קובעת הוראות חישוב שטחים במסלול של הריסה ובניה מחדש.

8.14 **תכנית 3885**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7075 מיום 13/7/2015.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מטרת התכנית, החלה על מתחם דפנה-ארלוזרוב-נמיר, הינה פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת פינוי בינוי, תוך הרחבת זכויות הבניה לאחר הריסת הבניינים הקיימים.

התכנית מסמנת רצועת קרקע לאורך דרך נמיר להרחבת הדרך ובין המגרשים ובינם לרחוב דפנה מתוכננות רצועות שצ"פ. ממערב לרחוב דפנה – מגרש לשב"צ.

המתחם מחולק ל- 6 מגרשים המיועדים לאזור מגורים ד' כשהבינוי בכל מגרש משלב מגדל מגורים אחד ובניה מירקמית עם חזית מסחרית לרחוב נמיר/ארלוזרוב.

השימושים המותרים באזור מגורים ד' כוללים - מגורים, חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך דרך נמיר וארלוזרוב ושימושים ציבוריים המפורטים.

המגרש הרלבנטי לנכס הנדון – **מגרש 505.**

זכויות הבניה ותמצית הוראות התכנית:

הבינוי:	מבנה מירקמי בן 6 קומות + מגדל בן 25 קומות מעל קומת קרקע, 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת		
שטח מגרש:	4 ד'		
מעל מפלס הכניסה:			
	עיקרי:	מגורים ומסחר	24,423 מ"ר
		מרפסות מהעיקרי	2,784 מ"ר (גודל ממוצע 12 מ"ר)
		שטחי ציבור	300 מ"ר
	שירות:	מגורים ומסחר	8,548 מ"ר
		קולונאדה	360 מ"ר
		שטחי ציבור	105 מ"ר בקומות הקרקע עם כניסה נפרדת.
מתחת לכניסה:	16,000 מ"ר שטחי שירות		
תכסית:	55%		
המרה:	ניתן להמיר עד 15% מהשטח העיקרי למגורים לשימוש של תעסוקה ו/או מלונאות.		
שטחי ציבור:	שטחי הציבור במגרשים ירשמו ע"ש העיריה. בקומת הקרקע לא יתאפשר מיקום שימושים רגישים כגון גני ילדים, מועדוני קשישים, קופות חולים וכו'.		
תמהיל דירות:	לפחות 20% מסך היחידות במתחם תהינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי + ממ"ד. (סה"כ 75 מ"ר).		
תנאים להיתר:	ביניהם:		
	– הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, אשר תוגש תוך שנתיים מיום אישור התכנית וכן תכנית עיצוב ופיתוח למתחם נשוא ההיתר שתכלול התיחסות לנושאים מפורטים.		
	– תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'		
	– תכנון והבטחת ביצוע שטחי ציבור		
	– הכנת סקרים – סקר עצים, סקר גז קרקע, בדיקת מפלסי רעש.		
תנאים לאכלוס:	תנאי לאכלוס מגרש 505 – ביצוע בפועל של שצ"פ 607, חלק משצ"פ 608 והסדרת צומת רחוב הנרייטה סולד ורחוב דפנה.		
	תנאי לאכלוס המגדל - בניה בפועל של שטחי הציבור במתחם ושל כלל המתחם הכולל את המבנה המרקמי והחצר הפנימית.		

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

התכנית כוללת הוראות שימור עצים, זיקות הנאה, הוראות איכות סביבה, בטיחות טיסה ותשתיות.

<u>אפשרות לפריסת השימושים ושטחם:</u>

שטח מסחר:	בקומת הקרקע	425 מ"ר עיקרי[4]
שטחי מגורים:	232 כולל 32 יח"ד להשכרה	
	32 יח"ד להשכרה * 65 מ"ר עיקרי ליח"ד =	2,080 מ"ר עיקרי
	מרפסות 12 מ"ר ליח"ד	2,784 מ"ר
	200 יח"ד * 95.7 מ"ר ממוצע =	19,134 מ"ר עיקרי
סה"כ שטח עיקרי למגורים ומסחר:		24,423 מ"ר.
שטח ציבורי:		300 מ"ר

9. <u>רישוי רלבנטי</u>

- היתר 565 מיום 31/8/1950 לבניית בנין בן 3 קומות על עמודים, מרתף ל- 3 מקלטים. בקומת העמודים 8 חדרים ושטח פתוח, בקומות 16 חדרים ובקומה רביעית חדרי כביסה.
- היתר 84 מיום 12/5/1958 לשינוי בתמהיל הדירות.

10. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

מוסכם על הצדדים:

- תכניות הגגות (1680, ג') אינן משביחות לנוכח מיקום הדירה שלא בקומה העליונה.
- תכנית ס' לא חלה על הנכס הנדון.
- תכניות המרתפים (ע', ע'/1) לא משביחות לאור העובדה כי כבר בהיתר מ- 1950 אושרה הקמת מקלטים בתת הקרקע.

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית 3885 – 28/7/2015		
מהות ההשבחה	הפרש בין שווי קודם כדירה לשווי החדש בניכוי הפחתות מתחייבות ובהתחשב בדחיה.	
המצב החדש		
מרכיב הדירות להשכרה	אין שווי לקרקע - ההשכרה היא לצמיתות. בהתבסס על שיעור הוון כמו נכס לצמיתות, בהפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה מתקבל שאין עודף למרכיב הקרקע. (הסבר מילולי).	שווי קרקע לדירה להשכרה מהווה 70% משווי קרקע בשוק החופשי (שווי הדירה הבנוי נמוך ב- 15%. בהוון דמ"ש מתקבל שווי נמוך ב- 24%).
מקדם דחיה	מושע ואי וודאות 0.63	התארגנות, הכנת תכנית עיצוב, תכנית איחוד וחלוקה ופינוי המגרשים 4 ש', 6% 0.792
ערכי שווי	קרקע/מר"מ להשכרה 0 קרקע/מר"מ מסחר 12,000 ₪ קרקע/מר"מ יח"ד רגילות 15,000 ₪	קרקע/מר"מ להשכרה 10,500 ₪ קרקע/מר"מ מסחר 12,000 ₪ קרקע/מר"מ יח"ד רגילות 16,500 ₪
הפחתות	פתוח שצ"פ וחצר 2,150 מ"ר*750 ₪ חניות מסחר ואורחים: 2,256 מ"ר*3,000 ₪ הריסה: 7,000 מ"ר*250 ₪	פיתוח שצ"פ וחצר 2,150 מ"ר*600 ₪ פיתוח דרך 750 מ"ר*400 ₪ הריסה 6,650 מ"ר*250 ₪

[4] התכנית אינה מציינת היקף השטח המסחרי במגרש אלא טווח. אין מחלוקת בין הצדדים לייחוס שטח זה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
	שטח ציבורי: 405 מ"ר*9,500 ₪ עלות עקב נגישות: 21,639 מ"ר*600 ₪ סה"כ הפחתות 26,961,400 ₪	הקמת מבנה ציבור: 405 מ"ר*8,000 ₪ סה"כ הפחתות 6,492,500 ₪
המצב הקודם		
הזכויות	יש להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 מחיר המכר מגלם פוטנציאל זה	אין להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 במצב הקודם
ערכי שווי	שווי מ"ר בסיסי לפי חוזה 28,000 ₪ ניתוח לפי כל שטח הדירה כולל מרפסות (מ') על בסיס החוזה.	שווי מ"ר בסיסי 33,000 ₪ מגלם כ- 22 מ"ר מרפסות סגורות
תחשיב ההשבחה		
מודל התחשיב	שווי חדש בנכוי הפחתות ובדחיה + דמ"ש לתקופת הדחיה, שווי קודם – כדירה בהתאם להסכם המכר.	שווי חדש בניכוי הפחתות שווי קודם כדירה ההפרש (ההשבחה) בדחיה.
המצב הקודם	בהתאם להסכם המכר **2,600,000 ₪**	67.5 מ"ר*0.95*1.15*33,000 ₪= **2,433,544 ₪**
המצב החדש	**שווי מגרש 505:** מסחר: 425 מ"ר*12,000 ₪ דירות: 19,134 מ"ר*15,000 ₪ (רגילות) דירות להשכרה: 2,080 ₪*0 סה"כ: 292,110,000 ₪	**זכויות במגרש 505:** מסחר בק.קרקע 425 מ"ר יחידות להשכרה – 32 בשטח עיקרי 2,080 מ"ר יחידות נוספות – 200 בשטח 19,134 מ"ר מרפסות 12 מ"ר/יח"ד 2,784 מ"ר שטח ציבורי 300 מ"ר קומת המגורים הממוצעת - ק.10 **החלק היחסי במצב היוצא:** ב- 3 החלקות 76 יח"ד בשטח רשום 5,097 מ"ר. החלק היחסי של ח' 236 – 1,976 מ"ר/5097 מ"ר = 38.767% החלק היחסי של ת"ח 21- 33/970 ומתוך 38.767%= 1.319%. **השווי במצב החדש:** סה"כ עיקרי במגרש 232 יח"ד 24,423 מ"ר מסחר: 425*12,000 ₪ יח"ד להשכרה 2,080*10.500 ₪ יח"ד רגילות: 19,134*16,500 ₪ סה"כ 342,651,000 ₪
הפחתות	סה"כ הפחתות 26,961,400 ₪- סה"כ בניכוי הפחתות 265,148,600 ₪ מקדם דחיה ואי וודאות 0.63 המצב החדש בדחיה 167,089,000 ₪ החלק היחסי 1.3188% 2,204,000 ₪ ע.נ. דמי שכירות ביניים: 6,000 ₪*12*5.5 ש',5% 338,914 ₪ סה"כ שווי חדש למבקש **2,542,914 ₪**	סה"כ הפחתות 6,492,500 ₪ **סה"כ המצב החדש** 336,158,500 ₪ סה"כ שווי חדש למבקש: החלק היחסי 1.3191% **4,434,295 ₪**
ההשבחה	**ההשבחה** **אין**	**השבחה** 2,000,751 ₪ דחיה 4 ש', 6% - 79.2% 1,584,782 ₪ **היטל השבחה לת"ח 21** **792,391 ₪**

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

11. הכרעה, גורמים ושיקולים

11.1 המצב החדש

1) מרכיב הדירות להשכרה

שמאי המשיבה מפנה להוראות התכנית בהן נקבע כי במתחם דפנה יוקצו 200 יח"ד להשכרה בשטח עיקרי של 65 מ"ר ובנוסף ממ"ד ומרפסת לכל יח"ד. מאחר ולא קיים כיום שוק לדירות להשכרה לצמיתות, אשר ממנו ניתן לגזור את ערכי השווי ולבצע התאמה לנכס נשוא השומה, ערך השמאי בחינה לגבי מהות הנכס, מאפייניו תוך התייחסות להוראות תכנית בניין העיר בהקשר זה.

השמאי מתייחס לנכס כנכס מניב לצמיתות: שטח עיקרי של 65 מ"ר, מחיר של 2,926,000 ₪, דמ"ש של 3% (7,315 ₪ לחודש), שינוי לשנה בדמ"ש של 3%, עלות אחזקה שנתית ליזם של 0.2% (5,700 ₪ לשנה) ושיעור הוון של 5% כמגלם סיכון בנכס מניב לדיור להשכרה. השמאי מגיע למסקנה כי שווי דירה כזו 2,220,296 ₪ שהינו כ- 76% משווי דירה בשוק החופשי.

השמאי טוען כי לנכס זה קיים קהל רוכשים נוסף מעבר לקהל משקיעים בנכס מניב. על פי הוראות התב"ע לא נקבעה מגבלה למכירת דירות אלה, לא נקבעו הוראות לעניין זהות השוכרים, מנגנון ההשכרה וכד'. אין מניעה שרוכש דירה כזו ישכיר הדירה לבן/בת זוגו או שהדירה תירכש ע"י חברה משפחתית וזו תשכיר אותה לבעליה. רוכשי דירה כזו יהיו מוכנים לשלם עבורה יותר משוויה כנכס מניב סטנדרטי. שוק קונים נוספים לדירות כאלה – קונים לדירה כנכס חליפי לדירה אחרת, קונים לדירה עבור ילדיהם/בני משפחתם.

מסקנת השמאי כי שווי דירה כזו גבוה משוויה כנכס מניב סטנדרטי אך נמוך משווי דירה ללא הגבלת שכירות. השמאי הביא בחשבון הפחתה של 15% משווי דירה זהה בשוק.

השמאי מחלץ שווי הקרקע (בניכוי מע"מ, 25% רווח יזמי, עלות של 13,000 ₪/מ"ר ברוטו) ובחלוקה ל- 77 מ"ר פלדלת מתקבל שווי קרקע בשיעור 70% משווי קרקע ליח"ד.

במסמך התשובה מפנה השמאי לשומה שנערכה ע"י שמאית המבקש ביום 20/8/2017 בהתייחס למקרקעין ברחוב מנחם בגין 144 עבור חברת מגורים ישראל בע"מ, שם מדובר ב- 34 יח"ד להשכרה לתקופה של 10 ש' עם מגבלות. שם קבעה השמאית כי שווי הדירות הללו אינו נופל משווי דירות ללא מגבלה. שם נקבע אף שיעור היוון של הפרש דמי השכירות בין דמי שכירות מופחתים לדמי שכירות בשוק החופשי לתקופה של 10 ש' – של 3.5%. שיעור זה משקף ריבית חסרת סיכון ופרמית סיכון נמוכה להשכרת הנכס.

שמאי המשיבה טוען כי אין מקום להשוות שיעור ההוון לנכס מסחרי מניב שהינו גבוה יותר בשל הסיכון מנכס למגורים בו הביקוש קשיח וודאי.

השמאי מציין כי במכרזים של דירה להשכיר מדובר במגבלות ברורות, כולל זהות השוכרים, דמי השכירות שבחלקם הם מפוקחים, ולתקופת שכירות של 20 שנה. במקרה הנדון אין מגבלת דמי שכירות או זהות שוכרים או כל מגבלה אחרת להשכרה. הצעות המחיר שהתקבלו במכרזים אלה משקפים מחירי קרקע בפערים קטנים יחסית לעומת המחיר בשוק החופשי.

שמאי המבקש טוענים כי בשונה מפרוייקטים אחרים להשכרה (כולל פרוייקטים של חברת דירה להשכיר) המוגבלים בתקופות שבין 10 ל- 20 שנה, כאן אין מגבלה והדירות

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

יושכרו לצמיתות. מיגבלה זו למעשה קובעת כי אין כל עליית ערך בעת מכירת הנכס וכי משקיע שיבחר לרכוש דירה כזו, יראה לצמיתות את דמי השכירות המוגבלים. קונה נכס כזה לא יהנה בסוף תקופת השכירות מעליית ערך הדירה במכירתה בשוק החופשי.

השמאים מציגים מדד שכר דירה ארצי[5] שעלה בשנים 2009-2017 ב- 125% בעוד מדד מחירי הדירות[6] עלה בתקופה זו ב- 199%. לנוכח החקיקה (תיקון לחוק השכירות והשאילה) קיימת הקשחה של הפרמטרים ורצון להפוך את דמי השכירות למפוקחים.

שיעור ההוון לנכס כזה הוא שיעור ההיוון לנכס מסחרי (7%-7.5%) שכן כל משקיע יבחן זאת כאחת מאלטרנטיבות ההשקעה שלו. בניתוח השווי (שלא הוצג) בשיעור כלכלי[7] מתאים ובהפחתת רווח יזמי, עלויות הקמה לרבות מקומות חניה ושטחים ציבוריים מתחייבים בפרויקט ההשכרה, מתקבל כי אין עודף למרכיב הקרקע[8].

השמאים מציינים כי טרם גובש הסדר עם עיריית תל אביב המקובל בפרוייקטים אחרים שדמי השכירות נקבעים לפי 80% מדמי השכירות בשוק החופשי וכי ניתן למכור את כל הדירות רק כמקשה אחת – עובדות היוצרות מגבלות סחירות לדירות אלה.

השמאים טוענים כי גם בכל התב"עות האחרות בפרויקטים להשכרה, למשל תכנית 4415 – המגבלות הן רק תקופת השכירות ובעלות אחידה. כל יתר המגבלות התווספו במערכת הסכמים מאוחרת יותר בין העירייה ליזם. מגבלות אלה אינן מפורטות בתב"ע.

הכרעה

א) <u>מגבלות הדירות להשכרה</u>

אחת ממטרות תכנית 3885 הינה קביעת 200 יחידות דיור להשכרה אשר יוקצו באופן יחסי מכל מתחם על פי גודלו. גודל יחידות הדיור להשכרה לא יפחת מ- 65 מ"ר עיקרי (77 מ"ר כולל ממ"ד) ובנוסף שטחים למרפסות. המגבלה היחידה הקיימת בדירות אלה הינה היותן מיועדות להשכרה. אין בתכנית הוראות אחרות כלשהן היוצרות מיגבלות – לעניין דמי השכירות, תקופת השכירות וכיוצ"ב.

מצב זה שונה מפרוייקטים אחרים שכללו דירות להשכרה:

פרוייקט 'מגדלי מידטאון' – התכנית החלה - 3250[9]. התכנית אינה כוללת הוראות כלשהן בענין דירות להשכרה. שם נחתם ביום 29/7/2014 הסכם בין היזם לבין עיריית תל אביב[10] לפיו, לנוכח שינוי מדיניות הועדה המקומית[11] הנוגעת לצפיפות יחידות הדיור במע"ר הצפוני, הסכים היזם להתחייב לבנות על חשבונו 10% מהיקף יחידות הדיור שתאושרנה לפי המדיניות החדשה (34 יח"ד) לצרכי דיור בר השגה אשר תושכרנה לגורמים פרטיים מקרב הציבור הרחב שיופנו אל היזם ע"י העירייה בלבד ויבחרו לפי קריטריונים של זכאות.

בפרויקט זה נקבעו מגבלות לעניין דמי השכירות (גובה דמי השכירות – 25% כולל מע"מ מההכנסה הממוצעת ברוטו במשק של משק בית בעשירון השביעי, לענין תקופת השכירות – זו נקבעה ל-10 שנים ולענין הסחירות - היזם התחייב לא

[5] כולל כל סוגי הדירות, כגון דירות שהושכרו ע"י פרטיים, דירות שהושכרו ע"י חברות ציבוריות וכד'
[6] מדד ארצי כולל דירות חדשות ויד שניה
[7] בדיון טענו ל- 7%-7.5%
[8] הניתוח עצמו לא הוצג
[9] י.פ. 5990 מיום 25/8/2009
[10] המידע משומת שמאית המבקש מיום 20/8/2017 לעניין שווי הקרקע לדירות אלה.
[11] בהתאם להודעה מיום 17/3/2010

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

להעביר זכויותיו בדירות אלה בתקופת השכירות אלא כמיקשה אחת).

פרוייקט המשתלה- התכנית החלה - 507-0231464 (תב"ע 4415 – משתלה מגרש 91)[12]. הקרקע הכלולה בתכנית הינה בבעלות קרן קיימת לישראל ועיריית תל אביב-יפו. התכנית הוגשה ע"י 'דירה להשכיר' החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ.

התכנית קובעת הוראות תכנון ל- 136 יח"ד בשטח עיקרי של 10,880 מ"ר, להשכרה בבעלות אחידה לתקופה של 20 שנה לפחות וע"פ החלטות הממשלה מעת לעת. אין מגבלות אחרות.

תכנית 3885 הנדונה קובעת דירות להשכרה ללא מגבלת זמן (דהיינו לצמיתות) אך אינה כוללת מגבלות כלשהן לעצם ההשכרה (דמי השכירות, מכירה כמקשה אחת וכד'). לא הונחה בפני כל תשתית ראייתית לצפי הסדר עם עיריית תל אביב אשר יכלול מגבלות כלשהן[13]. מגבלות כאלה לא יובאו בחשבון.

ב) <u>אופן אומדן שווי מרכיב הקרקע לדירות להשכרה</u>

בהעדר נתוני השוואה של מכר דירות המיועדות להשכרה, מקובלת עלי הגישה של שימוש בשיטת היוון הכנסות צפויות בהתחשב בכלל המאפיינים, ומציאת היחס בשיטה זו בין שווי דירה להשכרה לצמיתות ושווי דירה ללא מגבלה זו.

בהביאי בחשבון דמי שכירות בשיעור של 3% מהשווי, שינוי דמ"ש שנתיים של 2.5%, עלות אחזקה שנתית של 0.2% והוון בשיעור של 5% לתקופת חיים כלכליים של 50 שנה, מתקבל מקדם שווי דירה בשכירות לצמיתות של 0.784 משווי דירה רגילה[14].

נכונה טענת שמאי המבקש כי קונה דירה להשכרה לצמיתות לא יהנה בסופה של ההשכרה מעליית שווי הדירה. עם זאת קונה דירה כזו יהנה מדמי שכירות ללא מגבלה (פרט למגבלת שוק), במיקום מבוקש בו הצפי לתפוסה לא מלאה נמוך.

ג) <u>שיעור הוון דמי השכירות בדירות להשכרה</u>

שמאי המשיבה היוון דמי השכירות הראויים ב- 5%, גבוה משעור הוון דמ"ש במגורים שלא בהכרח להשכרה ונמוך מנכס מסחרי מניב. שמאי המבקש טוענים כי מדובר בנכס מניב לכל דבר ושיעור ההון הראוי הינו כבנכס מסחרי 7% - 7.5% שכן מעבר לשיעור הבסיסי מצטרפים אלמנטים של סיכון.

שיעור ההוון בדירות למגורים שלא להשכרה לצמיתות הינו כ- 3%. שיעור ההוון כולל[15] את שיעור הריבית חסרת הסיכון ובנוסף גורמים שונים (פרמית סיכון ואי תפוסה, הצורך בשיפוץ/פחת, ניהול וכד'). הסיכון הנובע מאי הוודאות באשר ליציבות תזרים ההכנסות מהנכס במיקום הנדון הינו מצומצם. קיים מרכיב סיכון

---

[12] עיתונות 13/1/2017

[13] בדומה להסכם ב'מידטאון' על רקע שינוי מדיניות הציפוף והוספת יחידות דיור לפרוייקט או בדומה לפרוייקט 'המשתלה' שיתכן והבעלים יקבעו בעצמם הוראות לעניין זה.

[14] נוסחת ערך נוכחי של תשלומים צומחים: pv - ערך נוכחי של סדרת התשלומים, g - אחוז הצמיחה השנתית; r – שער הריבית השנתית; n – מס' השנים;

$$PV_{serial-growth} = PMT \cdot \left[\frac{1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^n}{r-g}\right]$$

[15] ראה פרק ט' לקווים המנחים, השמ"מ, אגף שומת מקרקעין.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מסוים במועד הקובע באשר לביצוע הפרויקט. סה"כ שיעור ההוון של 5% שנקבע ע"י שמאי המשיבה מקובל עלי כמשקף את כלל מרכיבי שיעור ההוון.

ד) <u>שיעור שינוי בדמי השכירות (דמ"ש צומחים).</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון עליה שנתית בדמי השכירות הצפויים של כ- 3% לשנה. בפרסום הלמ"ס לעניין עליה בדמי השכירות שהציגו שמאי המבקש, מפורטת עליה של 25% ב- 9 שנים אחרונות (כ- 2.8% לשנה בממוצע).

לפיכך אביא בחשבון הנחה זהירה של צמיחה של 2.5% לשנה.

2) **<u>מקדם דחיה</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון דחיה עד להתארגנות הדיירים, הכנת תכנית עיצוב ותכנית איחוד וחלוקה המבוצעות במקביל, פינוי המגרשים וכו' – 4 שנים = 0.792. דחיה זו היא סבירה במיוחד לנוכח ההשבחה הגדולה שהתכנית מקנה.

השמאי מציין כי תכנית פיתוח לכלל שטח התכנית ותכנית איחוד וחלוקה למתחמים 2 ו- 5 כבר הופקדו. השמאי אף מפנה להחלטת ועדת המשנה לתכנון מיום 22/11/2017 בדבר אישור תכנית עיצוב ותכנית איחוד וחלוקה. החלטה זו מצביעה על קצב התקדמות ההליכים הפוטנציאליים. גורם הפחתת המושע בא לידי בטוי בדחיה מקבילה. עד שתאושר התכנית יגיעו הדיירים להסדר עם היזם.

שמאי המבקש מביאים בחשבון מקדם דחיה המשקף מושע ואי וודאות: הזכויות במגרש 505 הוקצו לבעלי הזכויות ב- 76 יח"ד הבנויות על 3 חלקות. הוצאת היתרי הבניה מותנית בהכנת תכנית עיצוב ופיתוח לכלל השטח (תכנית כזו אושרה ב- 2/2018), תכנית עיצוב ופיתוח למתחם נשוא ההיתר, אישור תכנית איחוד וחלוקה והכנת סקר עצים. כמו כן נדרשת הסכמת 80% מבעלי הזכויות במתחם (חלק מבעלי הזכויות מתנגדים נחרצות לבצוע התכנית ועד היום חתמו כ- 70% מבעלי הזכויות). בנוסף, יתכן והפרוייקט כלל לא יצא לפועל שכן לטענתם רבים מהדיירים מעדיפים המצב הקיים.

לנוכח מצב זה הביאו השמאים בחשבון דחיה של 6 ש' בשעור הוון של 8% = 0.63.

השמאים מפנים לשומה מכרעת של ת.שדה ברחוב לה גוארדיה 64-68 שם נקבעה הפחתה של 30% במצב עדיף מהנדון.

הכרעה

מקדם הדחיה משקף את המושע ואת הדחיה ליצירת זמינות תכנונית. גורמים אלה מוערכים בחפיפה (ולא במצטבר) שכן הזמן הנדרש ליצירת הזמינות מנוצל להתקדמות כלל גורמי הדחיה.

המושע - מדובר בבעלות על 76 דירות הבנויות על 3 חלקות צמודות. הדחיה היא לצורך התארגנות והסכמות מתחייבות לפרוייקט המתוכנן.

הדחיה התכנונית – נובעת בעיקרה מהתנאים למתן היתרי בניה כדלקמן:

- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הועדה המקומית לכלל שטח התכנית, אשר תוגש תוך שנתיים מיום אישורה של תכנית זו (אושרה ב- 2/2018),
- הכנת תכנית עיצוב ופיתוח למתחם נשוא ההיתר
- אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם
- בנוסף תנאי תיאומים שונים, הכנת סקר עצים, אישור משרד הבטחון וכד'.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הדחיה הראויה הינה לדעתי – 5 שנים, ב- 7% ריבית, % המשקף סיכון מסוים במסקנה זו. מקדם הדחיה – 0.713.

3) **<u>ערכי שווי במצב חדש</u>**

שמאי המשיבה מציג נתוני השוואה כדלקמן:

<u>נתוני השוואה לערכי שווי למגורים:</u>

- עסקה (מכרז רמ"י) מיום 13/12/2015 בגוו"ח 7102/1-2,6111/752, צומת הרחובות קפלן וליאונרדו דה וינצ'י (מתחם 'כנרית'),

התמורה: 827,193,000 ₪ (כולל הוצאות פיתוח 6,167,000 ₪)

התכנון: מבנה בן 9 קומות למסחר, משרדים ודיור להשכרה, מבנה בן 12 קומות למסחר ומשרדים, 2 מגדלי מגורים בני 45 קומות,

שטחי בניה: 28,750 מ"ר למגורים (קומה ממוצעת 23), מתוכם 3,000 מ"ר לדיור בר השגה, 25,300 מ"ר למשרדים ותעסוקה מתוכם 1,250 מ"ר למסחר.

מטלות: הקמת מבנה ציבור בשטח 1,500 מ"ר והעברתו ללא תמורה לעיריה.

מקדמי השווי: מגורים 3; מסחר 2; משרדים 1; דיור בר השגה 2.1 (70% ממגורים).

ערכי השווי: קרקע/מר"מ עיקרי למשרדים - 6,950 ₪
קרקע/מר"מ עיקרי למגורים - 21,000 ₪ בקומה ממוצעת 23, בהתאמה של 1.5% לקומה, בקומה 10 – 82%, ובהתאמת מיקום (0.95) – 16,360 ₪.

בדיון טען כי פרוייקט זה גדול יותר מהנדון ויש לבצע התאמה לענין גודל ומורכבות.

- עסקות מכר דירות חדשות ב'פארק צמרת' וחילוץ שווי הקרקע מהן.

ממוצע שווי מ"ר בנוי, בהתאמה לקומה ממוצעת 12 ובהתאמת מיקום לנכס הנדון (1.05) מתקבל שווי מ"ר בנוי של 42,254 ₪.

השמאי מפנה לשומה מכרעת ת.שדה בגוו"ח 6108/732 (אלוני ניסים 2) שם נקבע שווי מ"ר בנוי של 40,000 ₪. על בסיס אופן חילוץ שווי הקרקע משווי בנוי של 42,000 ₪, בהפחתת מע"מ, רווח יזמי של 20% ועלות בניה של 12,000 ₪/מ"ר מתקבל שווי קרקע/מר"מ של 17,914 ₪.

- השמאי מפנה לשומות מכריעות – שומת ג.בלטר בגוו"ח 6108/372 שם העריכה שווי קרקע/מר"מ ליום 15/5/2013 ב- 14,000 ₪ ובהתאמת מועד מתקבל 16,800 ₪; שומת ת.שדה בגוו"ח 6108/732 (שיכון צמרת) שם העריך שווי קרקע/מר"מ ב- 16,000 ₪ ובהתאמה למיקום הנכס הנדון (1.05) – 16,800 ₪.

לאור הנתונים דלעיל מעריך השמאי שווי קרקע/מר"מ עיקרי (מגלם מרפסת, ממ"ד ומ"ח) בקומה ממוצעת 10 – 16,500 ₪.

- בתשובה לשומה האחרת מתייחס השמאי לעסקאות המועלות ע"י שמאי המבקש:

'עסקת סומייל' כמפורט בשומת שמאי המבקש (להלן). הרוכשת – חברת אפריקה ישראל שאמדה השווי באמצעות שומת י.ברק מיום 28/8/2014. שם הוערך שווי קרקע/מר"מ ממוצע בבניה מגדלית ומרקמית בקומה ממוצעת שטח פלדלת (110 מ"ר כולל ממ"ד) ב- 15,500 ₪ (משקף שווי של 17,200 ₪/מר"מ עיקרי) ושווי

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

קרקע/מר"מ מסחר ב- 32,000 ₪.

עסקת השוק הסיטונאי – שנה וחצי לפני המועד הקובע במיקום נחות ולאחר הצפפה לשיווק, מגדל אחד עם 355 יח"ד. זה איננו פרויקט פחות מורכב, הצפיפות לקומה גבוהה וגם כאן יש דירות כלואות. הוצאות מימון גבוהות לנוכח החובה לבנות כפי שהתחייב לרוכשים הראשונים. עסקה זו נחותה מהנכס הנדון גם במיקום וגם בבינוי.

עסקת פארק צמרת – זהו דיווח של חב' ישראל קנדה על רכישת זכות לאופציה שסוחרה לקבוצת רוכשים ב- 12/2015. עסקה מורכבת אחרי קבלת דמי ניהול של 24 מליון ₪. ואין להביאה בחשבון.

<u>נתוני השוואה לערכי שווי למסחר:</u>

- דיווח לבורסה של חב' מלון ריג'נסי ירושלים בע"מ מיום 23/2/2012 כי ניתנה לחברה אופציה לרכישת 75% מהזכויות בקרקע במתחם רסיטל תמורת 2 מליון ₪. במידה ותמומש האופציה ישלמו עוד 65.3 מליון ₪.

  התמורה: 89,700,000 ₪

  זכויות: בטבלת השטחים בהיתר בניה מבוקשת בנית 16,000 מ"ר עיקרי למשרדים + 270 מ"ר עיקרי בקומת המסחר (מקדם 2.5).

  ערכי שווי: מר"מ עיקרי למשרדים – 5,380 ₪
  מר"מ עיקרי למסחר – 13,450 ₪

- 5/9/2010, מימוש הסכמי אופציה של קב' חג'ג' לרכישת מגרש 9 בתכנית תא/3000 וזכויות בניה נוספות שניוויידו למגרש.

  התמורה: 329,000,000 ₪ כולל 18,500,000 ₪ הוצאות פיתוח. החוכר ישלם לעיריה 1/3 מהיטלי הפיתוח בעת הוצאת היתר הבניה.

  הזכויות: 44,900 מ"ר עיקרי למשרדים, 1,350 מ"ר למסחר (אקו.2.5)

  ערכי שווי: קרקע למ"ר עיקרי למשרדים – 6,430 ₪ (לא כולל החזר הוצאות פיתוח לממ"י), קרקע למ"ר עיקרי למסחר בהתאמת מיקום לנשוא השומה (85%) – 13,650 ₪.

- 22/5/2013 עסקת עזריאלי – ידיעות אחרונות. קבוצת עזריאלי הודיעה כי התקשרה בהסכם לרכישת מגרש בגוו"ח 6207/3,4 בשטח כ- 8,400 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס (בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב).

  התמורה: 374,000,000 ₪

  הזכויות: תא/2599 – 41,275 מ"ר עיקרי עילי למסחר, מגורים ומשרדים + 44,400 מ"ר שטחי שירות עיליים.

  בהודעת החברה עתידה החברה להקים מגדל ובו מינון מגורים ומשרדים שווה לצד כ- 15% מהפרויקט המיועד לשטחי מסחר.

  ערכי שווי: זכויות חכירה למר"מ עילי (מקדם 2.5 למסחר ולמגורים)-

  כ- 4,800 ₪/מר"מ עיקרי עילי למשרדים

  כ- 12,100 ₪/מ"ר עיקרי עילי למסחר ומגורים.

- מכרז תא/50/2011 (דרום הקריה) מיום 30/5/2011 למכירת זכויות חכירה במגרש 3.2. קבוצת עזריאלי זכתה במכרז.

  התמורה: 522,000,000 ₪

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הזכויות: 82,710 מ"ר עיקרי למשרדים + 6,700 מ"ר עיקרי למסחר.

ערכי שווי: שווי קרקע/מר"מ עיקרי עילי (לפי מקדם אקו. 2.5 לשטח מסחרי) לא כולל החזר הוצאות פיתוח לממ"י:
קרקע/מר"מ משרדים – 5,430 ₪.
קרקע/מר"מ מסחר – 13,120 ₪ ובהתאמת מיקום (0.9) 11,800 ₪.

- עסקת השוק הסיטונאי- ביום 15/4/2010 חתמו חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ וחברת גינדי השקעות, העירייה וחברת השוק על נספח עקרונות לרכישת זכויות החכירה, תכנון, הקמה ושיווק הפרויקט.

התמורה: 950,000,000 ₪

הזכויות: 97,460 מ"ר עיקרי הכוללים 62,640 מ"ר עיקרי למגורים, 10,320 מ"ר עיקרי לשימוש רב תכליתי לרבות מגורים/משרדים/דיור מוגן בבנין נפרד, 24,500 מ"ר עיקרי שטחי מסחר חלקם בקומת הרחוב של בנייני המגורים, הכל מעל 5 מפלסים תת קרקעיים לחניון כולל מחסנים ומתקנים.

ערכי שווי[16]: קרקע/מר"מ עיקרי מגורים בבניה מרקמית 8,800 ₪
קרקע/מר"מ עיקרי מסחר – 13,400 ₪ ובהתאמת מיקום (0.9) 12,060 ₪.

לאור הנתונים דלעיל מעריך השמאי שווי קרקע/מר"מ עיקרי למסחר – 12,000 ₪.

שמאי המבקש מציגים נתוני השוואה כדלקמן:

- עסקה (מכרז רמ"י) מיום 13/12/2015 ב'מתחם כנרית' כמפורט לעיל.

התמורה: 821,027,000 ₪ כולל עלות מטלות ציבוריות ופיתוח + 6,167,000 ₪ הוצאות פיתוח.

שטחי בניה: 25,300 מ"ר למגורים, 23,300 מ"ר עיקרי למשרדים, 1,250 מ"ר למסחר.

חניות: 284 מ"ח המיוחסים לשטחי המסחר והמשרדים, כ- 470 מ"ח למגורים.

ערכי השווי[17]: קרקע/מר"מ עיקרי למשרדים – 5,000 ₪
קרקע/מר"מ מסחר – 20,000 ₪
קרקע/מר"מ עיקרי למגורים - 21,000 ₪ מגלם מ"ח
קרקע/מ"ח למסחר ומשרדים – 15,000 ₪

- עסקה במתחם סומייל מיום 4/2/2015, רכישת 37.5% בגוו"ח 6213/26.

התמורה: 140,500,000 ₪

זכויות: במתחם הדרומי - 80.5 יח"ד, 1,530 מ"ר שטח מסחרי, במתחם הצפוני כ- 12 יח"ד.

ערכי שווי[14]: 12,000 ₪/מר"מ כשהיטל השבחה חל על הקונים, 15,000 ₪/מר"מ שווי משובח למר"מ עיקרי במתחם הדרומי ו- 8,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי במתחם הצפוני.

[16] לא מפורטים מקדמי השווי בניתוח העסקה
[17] לא מוצג אופן הניתוח, מקדמי השווי שניתנו ומרכיבי הניתוח וכיוצ"ב.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בהקשר ל- 2 העסקות הנ"ל טענו שמאי המבקש בדיון כי עסקאות אלה למגורים, מסחר ותעסוקה הינן עסקאות מורכבות הכוללות מטלות. בסומייל יש אף מפונים. לכן יש צבר הנחות שונות בין השמאים ומכאן הפער.

- דיווח חברת ישראל קנדה בע"מ מיום 10/6/2014, רכישת אופציה של בסר ישראל בחלקה 732 בפארק צמרת להקמת 189 יח"ד תמורת 1.2 מ' ₪ קרקע/יח"ד ובסה"כ 227 מ' ₪.
- דיווח חברת ישראל קנדה מיום 23/12/2013 על רכישה יחד עם שותף בחלקים שווים (חב' מגדלי גינדי 100 בע"מ) זכויות לבניית מגדל מגורים במתחם השוק הסיטונאי:

התמורה: 365,000,000 ₪ + מע"מ

החברה קיבלה אופציה לרכישת קרקע למגדל נוסף בתמורה ל- 379.6 מ' ₪.

זכויות: מגדל מגורים בן 44 ק', 297 יח"ד*110 מ"ר עיקרי. (החברות דיווחו שיפעלו להגדלת מס' יח"ד וצמצום השטח ליח"ד).

ערכי שווי[14]: קרקע ליח"ד בשטח 110 מ"ר - 1,230,000 ₪ = 11,200 ₪/מר"מ עיקרי.

בדיון טענו השמאים כי פרויקט זה פשוט יותר – כולל בנין אחד ושימוש רק למגורים.

- דיווח חברת פאנגאיה נדל"ן ואלקטרה מיום 26/7/2012, במסגרת הקמת קבוצת רכישה רכשו זכויות עבור 134 דירות על קרקע בפארק צמרת בתמורה ל- 156 מ' ₪. משקף מחיר של 1,100,000 ₪/יח"ד.

השמאים מציינים את הבינוי הצפוף של כ- 11 יח"ד לקומה במבנה המרקמי ו- 6-8 יח"ד לקומה במגדל. בחלק מהדירות יהיה רק כיוון אויר אחד ולא יהיה אורור טבעי בחדרים הרטובים ובמטבח. תכנון זה הינו תכנון נחות בהשוואה לפרויקטים בשכונת צמרת. בנוסף מציינים השמאים כי תקן החניה הוא מ"ח 1 לדירה שהוא תקן נמוך בהתייחס לדירות גדולות בנות 5 ח' ודירות גג למיניהן. השמאים אינם מפרטים איך הביאו בחשבון גורמים אלה באומדן שווי קרקע/מר"מ.

השמאים מעריכים שווי קרקע/מר"מ עיקרי למגורים ב- 15,000 ₪ ושווי קרקע למסחר בקומת קרקע ב- 12,000 ₪.

הכרעה

הנתונים בעלי רמת התוקף הגבוהה ביותר במקרה זה הינם נתוני מכר דירות מגורים וחילוץ שווי הקרקע מהם. נתוני מכר מגרשים ריקים במקרה הנדון, כשמדובר בקרקע ליח"ד אחת ובהתאמות לעניין היקף, הם בעלי רמת תוקף נמוכה יותר.

1) <u>עיקר פרטי עסקות מכר המגרשים:</u>

- 23/12/2013, השוק הסיטונאי, גוו"ח 7104/289, קרקע למגדל מגורים 44 ק', 297 יח"ד, שטח עיקרי 32,560 מ"ר, 365 מיליון ₪. ניתנה אופציה לרכישת קרקע למגדל נוסף זהה בתכנונו בתמורה ל- 379.6 מיליון ₪.

  קומה ממוצעת בנכס ההשוואה – 22. בהתאמה לקומה ממוצעת בנכס נשוא השומה (קומה 13, מקדם התאמה 0.87) ובהתאמת היקף (1.4) ומיקום (1.1) מתקבל שווי קרקע למ"ר עיקרי + ממ"ד (פלדלת) של כ- 13,800 ₪.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

- 10/6/2014, פארק צמרת, גוו"ח 6108/732, קרקע ל- 189 יח"ד ב- 44 ק', 22,756 מ"ר עיקרי, 226.8 מיליון ₪.

בהתאמה לקומה ממוצעת בנכס נשוא השומה (0.87) ובהתאמת היקף (1.4) מתקבל שווי קרקע למ"ר עיקרי + ממ"ד (פלדלת) של כ- 11,075 ₪.

- 4/2/2015, מתחם סומייל, גוו"ח 6213/26, קרקע ל- 80.5 יח"ד במתחם הדרומי (תכנית 2988/א) + 12.6 יח"ד במתחם הצפוני (תכנית 2988/ב) – 140.5 מיליון ₪. היטל ההשבחה, פינוי פולשים ומטלות ציבוריות על הקונה. בהתאם לשומת מר י.ברק שהוצגה ונערכה לקראת העסקה בנכס הנדון, עלויות אלה מוערכות בכ- 34 מיליון ₪ וסה"כ כ- 174.5 מיליון ₪. השימושים כוללים מגורים בשטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד ומסחר בשטח 1,530 מ"ר.

בהתאמה לקומה ממוצעת בנכס נשוא השומה (0.87) ובהתאמת היקף (1.4) מתקבל שווי קרקע למ"ר עיקרי + ממ"ד (פלדלת) של כ- 17,027 ₪.

- 13/12/2015, מתחם כנרית (לאונרדו דה וינצ'י/קפלן), גוו"ח 6111/590,752, קרקע ל - 330 יח"ד, 2 מגדלי מגורים + בנין הכולל קומת מסחר ומעליה 6 ק' משרדים ו- 2 קומות מגורים להשכרה – 827.194 מיליון ₪. בנוסף יש להביא בחשבון עלות הקמת מבנה ציבור וחניות למבנה זה וקיר בטון, סה"כ כ- 840.178 מיליון ₪.

סה"כ 28,750 מ"ר למגורים + ממ"דים, 3,000 מ"ר למגורים להשכרה, 25,300 מ"ר למשרדים, 1,250 מ"ר למסחר, ובהביאי בחשבון התאמת היקף (1.4) וקומה (0.87) מתקבל שווי קרקע/מר"א (מגורים) של כ- 23,480 ₪.

ממוצע שווי קרקע/מר"א (מגורים עיקרי + ממ"ד) – 16,400 ₪.

2) <u>ניתוח שווי הקרקע מתוך עסקות מכר דירות במתחם צמרת:</u>

תאריך	חלקה	שטח	קומה	עסקה
01/01/2015	720	139	20	₪ 5,000,000
04/02/2015	725	290	25	₪ 13,400,000
15/02/2015	725	145	4	₪ 4,450,000
15/02/2015	718	160	22	₪ 4,300,000
19/02/2015	724	147	28	₪ 4,491,525
22/02/2015	730	80	5	₪ 2,925,000
25/02/2015	717	125	25	₪ 8,663,600
01/03/2015	722	117	9	₪ 2,793,641
04/03/2015	724	75	1	₪ 3,350,000
05/03/2015	730	120	29	₪ 5,000,000
11/03/2015	724	226	3	₪ 6,500,000
12/03/2015	718	90	5	₪ 2,950,000
12/03/2015	718	100	21	₪ 6,500,000
19/03/2015	719	62	7	₪ 2,599,998
25/03/2015	731	283	36	₪ 9,688,001
29/03/2015	731	283	37	₪ 9,720,000
01/04/2015	719	164	26	₪ 7,550,000
19/04/2015	720	184	20	₪ 4,700,000

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

₪ 4,599,999	23	100	730	07/05/2015
₪ 3,025,000	1	118	722	18/05/2015
₪ 5,942,234	32	213	731	08/06/2015
₪ 4,999,999	9	113	719	09/06/2015
₪ 5,700,000	20	145	725	10/06/2015
₪ 7,800,000	34	145	719	21/06/2015
₪ 5,850,000	3	167	724	23/06/2015
₪ 5,500,000	30	168	718	23/06/2015
₪ 5,650,000	19	100	717	23/06/2015
₪ 5,440,000	12	132	725	23/06/2015
₪ 4,000,000	13	118	722	24/06/2015
₪ 2,399,999	5	68	722	24/06/2015
₪ 4,125,000	15	116	722	28/06/2015
₪ 4,650,000	8	117	722	07/07/2015
₪ 6,800,000	26	145	725	08/07/2015
₪ 2,750,000	16	76	722	13/07/2015
₪ 1,949,999	6	54	722	15/07/2015
₪ 3,400,000	9	145	720	16/07/2015
₪ 2,770,000	15	79	721	16/07/2015
₪ 4,099,999	6	130	722	28/07/2015
₪ 5,270,000	22	119	722	29/07/2015
₪ 2,835,000	13	50	722	30/07/2015
₪ 5,049,998	19	133	721	30/07/2015
₪ 3,550,000	6	72	730	02/08/2015
₪ 4,500,000	17	125	721	05/08/2015
₪ 6,650,000	22	133	722	06/08/2015
₪ 3,950,000	6	118	721	09/08/2015
₪ 4,626,000	21	132	730	11/08/2015
₪ 4,449,999	16	100	717	13/08/2015
₪ 3,500,000	5	75	718	20/08/2015
₪ 9,081,628	39	366	731	27/08/2015
₪ 4,400,000	11	75	717	02/09/2015
₪ 8,732,250	28	150	717	09/09/2015
₪ 4,900,000	4	134	722	10/09/2015
₪ 2,099,998	1	84	721	10/09/2015
₪ 5,949,999	3	110	721	10/09/2015
₪ 6,399,999	22	184	720	16/09/2015
₪ 4,600,000	7	131	722	24/09/2015
₪ 4,500,000	5	100	725	24/09/2015
₪ 4,175,000	7	147	721	30/09/2015
₪ 4,799,999	28	125	730	08/10/2015
₪ 18,000,000	31	390	724	08/10/2015
₪ 3,600,000	22	100	723	20/10/2015
₪ 4,950,000	20	133	721	20/10/2015
₪ 11,500,000	25	204	721	22/10/2015
₪ 4,700,000	27	120	730	25/10/2015
₪ 2,950,000	9	77	721	26/10/2015

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

₪ 5,850,000	15	145	725	01/11/2015
₪ 3,550,000	6	100	721	02/11/2015
₪ 5,799,998	23	100	725	10/11/2015
₪ 4,900,000	5	133	721	12/11/2015
₪ 4,725,000	14	120	730	22/11/2015
₪ 16,309,000	30	363	720	24/11/2015
₪ 16,309,000	31	360	720	24/11/2015
₪ 14,200,000	28	281	719	01/12/2015
₪ 4,600,000	6	113	719	13/12/2015
₪ 4,549,999	18	110	724	17/12/2015
₪ 5,000,000	17	134	730	30/12/2015

בהביאי בחשבון הפחתה בגין החניות ככל שנמכרו (הובא בחשבון שווי של 200,000 ₪ למ"ח), מתקבל שווי בקומה ממוצעת 16 של 38,600 ₪/מ"ר בנוי. בהתאמה לקומה ממוצעת 10 (בשינוי של 1.5% לקומה) מתקבל שווי של 35,300 ₪, ובהתאמת מיקום (1.1) מתקבל שווי של כ – 39,000 ₪.

בניכוי מע"מ, רווח יזמי (1.2) ועלות של 12,000 ₪/מ"ר (מגלם שטחי שירות ומרפסות) מתקבל שווי קרקע/מר"מ של כ- 15,500 ₪.

אין להפחית משווי זה בגין תקן חניה של מ"ח לדירה ובגין צפיפות. הבינוי במתחם צמרת כולל אף הוא בינוי של 5 - 8 דירות לקומה ודירות עם כיוון אויר אחד. באשר לתקן חניה ולאפשרות שלא ניתן יהיה לספק יותר מחניה אחת לבעלי הדירות הגדולות – מאחר ולא כל הקונים מעוניינים ברכישת חניה (במערכת מידע נדל"ן מפורטות עסקאות עם וללא חניה) לא צפוי כי תקן זה יצור בעיה.

בהביאי בחשבון רמת תוקף נתוני ההשוואה של הדירות -1 ושל המגרשים 0.6 – מתקבל שווי קרקע למר"מ עיקרי + ממ"ד של כ- 15,800 ₪.

4) **<u>מטלות והפחתות</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון הפחתות כדלקמן:

- פיתוח שצ"פ וחצר פנימית, סה"כ שטח 2,150 מ"ר * 600 ₪/מ"ר. הרחבה ופיתוח דרך בשטח 750 מ"ר, 400 ₪/מ"ר.
- עלות הריסת 6,650 מ"ר, 250 ₪/מ"ר. בתשובתו לשומה האחרת טען כי יש לקזז עלויות אלה אל מול אגרות והיטלים של כ- 450 ₪/מ"ר בגין השטח הבנוי המופחתים מאגרות והיטלים שעל היזם לשלם בעת הוצאת היתר בניה.
- הקמת מבנה ציבור אשר יועבר לטובת העיריה בשטח 405 מ"ר בעלות של 8,000 ₪/מ"ר.
- באשר למקומות חניית אורחים – מקומות חניה אלו תורמים לשווי הקרקע ובאים לידי ביטוי במחירי מכירת הדירות. בנוסף חניות אלה יכולות להיות משוכרות לבעלי דירות בסביבה. בוודאי שחניות אינן מהוות מטלה שיש להפחית משווי הקרקע.
- אין להביא בחשבון עלויות מיוחדות נוספות. אין מדובר במתחם בניה קטן (כמו פרויקטים של תמ"א 38) אלא במתחם גדול וככל שקיימות מגבלות כלשהן – הן קיימות גם בעסקאות ההשוואה בכנרית, סומייל וכד'. גם שם המתחמים ממוקמים לאורך דרכים ראשיות.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמאי המבקש

- פיתוח שצ"פ וחצר פנימית, סה"כ שטח 2,150 מ"ר, 750 ₪/מ"ר.
- עלויות הריסה- 7,000 מ"ר, 250 ₪/מ"ר.
- הקמת מבנה ציבור למסירה לעירייה, ברמת גמר מלא ומקומות חניה צמודים (12) בשטח 405 מ"ר בעלות של 9,500 ₪/מ"ר.
- הקמת חניון לאורחים (20% ממספר יח"ד – 46 מ"ח) ולמסחר (10 מ"ח לפי חלק יחסי מתוך 60 מ"ח למסחר הנדרשים בתכנית. השטח התת קרקעי חושב לפי 40 מ"ר למ"ח) אשר יהיו פתוחים לציבור – 2,256 מ"ר, 3,000 ₪/מ"ר.
- עלות הקמה עודפת בשל העדר גישה מדרך נמיר למשך הקמת הפרוייקט אלא רק מרחוב דפנה. קשיי הנגישות מייקרים העלות ב- 10% שהינה עלות עודפת שיש להפחיתה - 21,639 מ"ר, 600 ₪/מ"ר.

הכרעה

א) <u>פיתוח שצ"פ וחצר פנימית:</u>

המחלוקת מתמקדת בעלות פיתוח/מ"ר חצרות ורצועות גינון.

שטחי השצ"פ מהווים רצועות קרקע לאורך רחוב דפנה ובין המתחמים. במרכז המתחמים – חצר מרכזית/פנימית. השטח לפיתוח 2,150 מ"ר.

בחצרות הפנימיות תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצופים, שבילים ורחבות בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי. 60% משטח החצר יהיה שטח גינון. בשטחי השצ"פ יותרו פרט לעצים וחיפויי קרקע – שבילי אופניים, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים וכושר, ספסלים, תאורה.

הצדדים לא הציגו הבסיס להערכתם.

במידע המפורסם בחוברת דקל 3/2015 מפורטות עלויות פיתוח חצר בבנין מגורים בן 9 קומות ומעלה- 310 ₪. בהביאי בחשבון כי מדובר בפתוח נוסף של עמודי תאורה, ספסלים וכד', וכן כי מדובר אף ברצועות קרקע צרות וארוכות – מקובלת עלי העלות שננקבה ע"י שמאי המשיבה – 600 ₪/מ"ר.

התכנית מסמנת אף שטחים להרחבת דרך. מקובלת עלי הערכת שמאי המשיבה לעלות של 400 ₪/מ"ר בהתייחס לשטח של כ- 750 מ"ר[18].

ב) <u>עלויות הריסה ופינוי</u>

המחלוקת מתמקדת בשטחי הבניה להריסה – 6,650 מ"ר לשיטת שמאי המשיבה, 7,000 מ"ר לשיטת שמאי המבקש.

במדידה גרפית מתשריטי תיקי הבנין של חלקות 234-236 מקובל עלי כי יש להביא בחשבון שטח של כ- 7,000 מ"ר.

ג) <u>הקמת מבנה ציבור אשר יועבר לטובת העיריה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי מדובר בשטח 405 מ"ר. המחלוקת הינה בעניין עלות/מ"ר בנוי - 8,000 ₪/מ"ר לשיטת שמאי המשיבה, 9,500 ₪/מ"ר לשיטת שמאי

[18] שמאי המבקש אינם מביאים בחשבון עלות זו

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

המבקש. הצדדים אינם מציגים נתוני הבסיס.

בהתאם למפורט במאגר מחירים לענף הבניה (דקל) הנ"ל, עלות בניית מבני צבור בממוצע (גן ילדים, בי"ס, ספריה, מרכז יום לקשיש וכד') כ- 6,400 ₪ + עלויות עקיפות (1.2), כ- 7,700 ₪. בהביאי בחשבון תוספת בגין חניות ת"ק (3 חניות לשטח הנדון, בעלות של 2,500 ₪/מ"ר + עלויות עקיפות) מתקבלת עלות של 8,600 ₪.

ד) <u>חניות אורחים:</u>

הבדיקה האם עלות הקמת חניות אורחים, מעבר לחניות הנדרשות על פי התקן למגורים ולמסחר (הבאות לידי ביטוי בערכי השווי) הינה עלות עודפת, תלויה בנתוני ההשוואה המהווים בסיס לאומדן השווי. ככל שערכי השווי מתבססים על פרוייקטים בהם קיימת דרישה דומה לחניות אורחים, הרי שעלות הקמתן משוקללת בערכי השווי.

באשר לטענה כי חניות אלה יכולות להיות מושכרות – אין לקבל טענה זו שכן על פי התכנית החניות מיועדות לאורחי דיירי בנייני המגורים ורק להם. השכרת החניות לדיירי הבניינים כחניות שניות (כמו גם אפשרות הפעלתן בתשלום) פוגעת בעצם תכלית קביעת חניות לאורחים. במצב זה העדר חניות לאורחים תעמיס על תשתיות החניה באזור ותאיין ההוראה בתכנית מתוכנה. בעניין זה ראה החלטת ועדת ערר בערר (תא) 85067/13 פסגות גן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן[19].

נתוני ההשוואה מתייחסים לפארק צמרת (תכנית 1750/א), מתחם כנרית (תא/4101) ומתחם השוק הסיטונאי (תכנית תא/3001). בתכניות אלה קיימות הוראות לעניין הקצאת חניות אורחים בדומה לנדון. לפיכך אין מקום להפחית בגין חניות אלה.

ה) <u>עלות מגבלת נגישות בזמן בניה:</u>

הטענה כי העדר גישה ישירה למגרש מדרך נמיר מייקרת עלות הבניה ב- 10% נטענה ללא ראיה כלשהי.

יוער כי התכנית כוללת נספח תנועה מנחה המסמן גישה מדרך נמיר (מגרש 801) אל רחוב דפנה. עוד נקבע בסעיף 4.3.2.א.א לתקנון כי שצ"פ 601 (רחוב דפנה מדרך נמיר) ישמש כדרך עד להסדרת הכניסה מדרך נמיר בתא שטח 801.

אין במצב דברים זה של גישה מרחוב דפנה בלבד ללא גישה ישירה נוספת מדרך נמיר - משום מאפיין ייחודי לפרוייקט הנדון ומשנטענה הטענה ללא ראיה, היא נדחית.

11.2 **<u>השווי במצב הקודם</u>**

שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 כחלק מהשווי במצב קודם. לטענתו במועד הקובע לא נעשתה כל פעולה תכנונית לקבלת זכויות אלה כגון חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה ו/או הגשת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38. השמאי מפנה לפסיקה[20] ולשומות מכריעות אשר פסקו כדעתו בענין זה[21].

[19] שם עלתה הטענה של אפשרות השכרת חניות אורחים בתשלום.
[20] רע"א 3002/12 פס"ד אליק רון ; החלטת ועדת ערר 85170/10 ; החלטת ועדת ערר 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב ; החלטת ודעת ערר ירושלים 463/13 ברקוביץ אברהם ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים ; עתמ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתו"ב ת"א.
[21] שושי שרביט גוו"ח 6941/16 ; גבע בלטר גוו"ח 30166/310 ; אמנון נזרי גוו"ח 7080/8 ; בצלאל קציר גוו"ח 6439/352.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

לעניין ערכי השווי – השמאי מציג עסקות מכר דירות מהמתחם הנדון ומהסביבה, מביא בחשבון מקדמי התאמה: התאמה לקומה (כשאין מעלית) – 1 לק.קרקע, 0.98 לקומה א', 0.95 לק.ב' ו- 0.93 לק.ג'; התאמה לכוון – דירה אמצעית -1, דירה הפונה לרחוב נמיר/ארלוזרוב 0.95, דירה הפונה לרחוב דפנה 1.05. השמאי מתבסס על השטח הרשום של הדירות וטוען כי השווי מגלם שווי של כ- 10 מ"ר מרפסת לדירה בממוצע. שווי מ"ר בנוי שמתקבל כ- 33,000 ₪.

הדירה הנדונה מוערכת על בסיס שטחה הרשום 67.5 מ"ר*0.95 לקומה*1.15 מקדם מצב דירה וסה"כ השווי 2,433,544 ₪. לטענתו שווי זה מגלם כ- 22 מ"ר מרפסת סגורה.

שמאי המבקש מתבססים על מחיר הדירה בעסקת המכר מיום 4/9/2016 – 2,600,000 ₪. השמאים טוענים כי יש להביא בחשבון הוראות תמ"א 38 על תיקוניה אשר אף באות לידי ביטוי בעסקת המכר. יש להתייחס לכל השטח הבנוי כולל המרפסות הסגורות הקיימות (אין חיוב בהיטל השבחה על תכנית מ').

עסקה זו משקפת שווי של 26,000 ₪/מ"ר בנוי. בהתאם לעסקה הקונה ישא בהיטל השבחה לתכנית תא/3885 ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין פוטנציאל תכנוני מכוח התכנית.

הכרעה

שאלת חישוב הזכויות במצב קודם כרוכה בשאלה האם זכויות תמ"א 38 הינן חלק מהמצב התכנוני הקודם. לענין זה אפנה להחלטות ועדת ערר – ערר רג/85143/13 רון ציון ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (24/2/2016)[22], ערר תא/85151/16 דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (7/3/2018)[23] וכן החלטת ועדת ערר בענין תביעה לפי ס' 197 – ערר 075/15 אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה (26/12/2017) התקבלה מסקנת השמאי המייעץ כי יש להביא בחשבון השפעת תמ"א 38 בקביעת שווי השוק.

במקרה הנדון עסקות מכר דירות משקפות את הפוטנציאל מכוח תמ"א 38 ולפיכך יש להתבסס עליהן, כפי שעשו הצדדים, כולל על העסקה בנכס הנדון.

ערכי שווי:

הדירה הנדונה, אשר שטחה הרשום 67.5 מ"ר, נמכרה ביום 4/9/2016 בתמורה ל- 2,600,000 ₪. דירות נוספות ברחוב דפנה נמכרו כדלקמן:

חלקה ות"ח	תאריך	קומה	שטח רשום	עסקה	מ"ר בנוי
224/1	17/06/2015	1	73	₪ 2,660,000	₪ 36,438
228/20	10/02/2015	3	73.9	₪ 2,450,000	₪ 33,153

[22] " סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/ 38/ 2, והוכח כי תמ"א/ 38/ 2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".

[23] "תמ"א/ 38

במועד תחילת תוקפה של תכנית ג/ 2 נשוא ערר זה, כבר עמדה בתוקפה תמ"א/ 38. השאלה האם תכנית ג/ 2 משביחה את הנכס לנוכח הוראותיה של תמ"א/ 38 ואפשרויות הבניה מכוחה, היא שאלה רלבנטית, אשר לא נבחנה כלל בשומת הוועדה המקומית. איננו סבורים כי אפשרות הבניה מכח תמ"א/ 38 מאיינת א-priori כל השבחה מכוחה של תכנית ג/ 2, אך למצער הדבר מחייב בחינה. כך יש לבחון האם אפשרות לבניית חדר יציאה אל הגג מעלה את שווי דירת העורר, בשים לב לכך שבמועד תחילת התכנית כבר ניתן היה לבנות תוספת בניה מכוחה של תמ"א/ 38. דא עקא ששומת הוועדה המקומית מתעלמת לחלוטין מתמ"א/ 38, משל לא היתה תכנית בתוקף במועד הקובע.

הוועדה המקומית טענה בתשובתה לערר כי על מנת להוכיח העדר השבחה מכח תכנית ג/ 2, היה על העורר להוכיח כי בעתיד יינתן לנכס היתר בניה מכח תמ"א/ 38, והוא לא עשה כן.

בטענתה זו נתפסה הוועדה המקומית לכלל טעות.

כל שעל העורר להוכיח הוא כי במועד הקובע של תחילת תוקפה של תכנית ג/ 2, תוספת חדר יציאה אל הגג אינה מעלה את ערך הנכס לנוכח האפשרות לקבלת היתר בניה מכח תמ"א/ 38...."

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

229/3	01/06/2015	1	81.34	₪ 2,409,999	₪ 29,629
230/11	09/12/2014	2	80.37	₪ 2,290,000	₪ 28,493
231/1	04/03/2015	1	58.12	₪ 1,800,000	₪ 30,970
231/20	06/03/2014	3	75.34	₪ 2,500,000	₪ 33,183
232/21	25/03/2015	4	77.68	₪ 2,130,000	₪ 27,420
232/8	21/06/2015	1	77.61	₪ 2,050,000	₪ 26,414
235/15	23/07/2014	2	62	₪ 2,220,000	₪ 35,806
235/12	21/09/2014	2	62	₪ 2,300,000	₪ 37,097
237/11	30/03/2016	3	86.6	₪ 2,249,996	₪ 25,981

ממוצע שווי מ"ר רשום בנוי[24] כ- 31,300 ₪. מקובל עלי מקדם השווי לשיטת שמאי המשיבה למצבה הפיסי של הדירה הנדונה – 1.15. מכאן, העסקה בנכס הנדון סבירה ולפיכך מוערך השווי במצב הקודם בהתאם לעסקה זו - 2,600,000 ₪.

11.3 **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

א) <u>מודל התחשיב</u>

שמאי המבקש מפנים למודל שנקבע בשומות מכריעות[25] לפיו – במצב קודם הובא בחשבון שווי הדירה הקיימת; במצב חדש חושב שווי מלוא זכויות הבניה בתכנית החדשה, בדחיה לזמינות ובתוספת דמ"ש במהלך תקופת הביניים.

שמאי המשיבה מעריך השווי במצב חדש, השווי במצב קודם, ההשבחה ודוחה ההשבחה.

הכרעה

מודל התחשיב בבסיס שומת המבקש, אשר מסתמך על שומות מכריעות, מקובל עלי. דהיינו – ההשבחה מוערכת כהפרש בין שווי קודם כדירה (זמינה) לבין שווי חדש כקרקע ריקה, בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחיה, בתוספת דמי שכירות ראויים עד הריסת הבנין.

ב) <u>התחשיב</u>

מצב חדש	מגרש 505			
שימוש	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**קרקע/מר"מ**	**סה"כ**
מסחר	425		₪ 12,000	₪ 5,100,000
דירות להשכרה	2,080	0.784	₪ 15,800	₪ 32,864,000
דירות רגילות	19,134		₪ 15,800	₪ 302,317,200
סה"כ				₪ 340,281,200
הפחתות				
פיתוח שצ"פ חצרות מרכזיות וכד'	2,150		₪ 600	₪ 1,290,000
הרחבת ופיתוח דרך	750		₪ 400	₪ 300,000
מבני ציבור	405		₪ 8,600	₪ 3,483,000
הריסה	7,000		₪ 250	₪ 1,750,000
סה"כ הפחתות				₪ 6,823,000

[24] בכל הדירות בנוסף לשטח הרשום, קיים שטח נוסף שנבנה במקור כמרפסות.
[25] תמיר שדה מיום 3/11/2016 ברחוב לה גוארדיה בתל אביב ; משה נדם מיום 6/11/2014 ברחוב טאגור 2-10 תל אביב.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שווי חדש בנכוי הפחתות				₪ 333,458,200
מקדם דחיה		5	7%	0.713
חלק יחסי				1.3188%
סה"כ				₪ 3,135,461
דמ"ש לתקופת הדחיה	₪ 78,000	5	4%	₪ 347,242
סה"כ שווי חדש למבקש				**₪ 3,482,703**[26]
מצב קודם				**₪ 2,600,000**
ההשבחה				₪ 882,703
היטל השבחה				**₪ 441,352**

12. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **היטל ההשבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית תא/3885, נכון ליום 28/7/2015,

<u>הינו בסכום של - ₪ 441,352</u>

ובאתי על החתום,

דורית פריאל
שמאית מכריעה

[26] כאינדיקציה תואם אף שווי דירה מתקבלת בהתאם להסכמי פינוי-בינוי של דירה של 120 מ״ר, כשהשווי ₪/מ״ר 39,000 בנוי, בדחיה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il