דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 03/09/2024
מספר מינוי: 564-2024
מספרנו: 136-564-2024

לכבוד

המבקשת, יסדה בע"מ
באמצעות שמאי מקרקעין
מר רפאל קונפורטי ומר דרור גולדנברג
office@krs-realestate.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות שמאי מקרקעין
מר רמי סויצקי
Rami@363.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 26 בגוש 7186

רחוב 2362 מס' 7/בילויה מעוז, שכונת כוכב הצפון, תל אביב

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורה של תוכניות תא/4431.
היטל ההשבחה נדרש עקב בקשה למידע, לצורך מימוש עתידי.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

מספר תוכנית	מועד קובע
תא/4431	07/11/2021

2.2 סיור עצמאי חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 16/04/2024.

2.3 ביום 27/06/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת היוועצות חזותית, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. מסמכים שהועברו על ידי הצדדים:

3.1 מסמכי המשיבה:

- שומת ועדה מיום 26/9/2023.
- מסמך תגובה שמאי המשיבה מיום 27/5/2024.
- מייל תגובה, ביאור שטחי השירות, מיום 3/7/2024.

3.2 מסמכי המבקשים:

- שומת מבקשים מיום 12/5/2024.
- הסכם שכירות גו"ח 6631/129 מיום 29/12/2020.
- נסח רישום בגו"ח 7186/26.
- פסק בוררות, השמאי מר אבישי זיו, חלקה 28 בגוש 7186, רחוב מאיר יערי 19, פינת בילויה מעוז 3, תל אביב יפו, מיום 30/12/2021.
- שובר ועדה גו"ח 7186/26, תאריך שובר 23/1/2024.
- שומת ועדה מיום 26/9/2023.
- תוספת להסכם הכללי לפרויקט כוכב הצפון (יח"ד להשכרה) ולהסכם הקצאת דירות בהישג יד, מיום 14/8/2023.
- תיק מידע להיתר, בקשה מספר 2891 לשנת 2011, מיום 13/12/2011.
- פרוטוקול מישיבה ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1354 מיום 7/6/2021.
- ערר (ת"א) 81013-01-22 קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, מיום 27/12/2023.
- נספחים לחוזה חכירה נספחים, ד',ה',ו',ז'.
- חוזה חכירת משנה, מיום 12/6/2014 בין טרמוסינטקס החזקות בע"מ לבין יסדה בע"מ.
- חוזה פיתוח, מיום 15/1/2013, בין עיריית תל אביב יפו לחברת טרמוסינטקס החזקות בע"מ.
- הסכם רכישה מיום 2/5/2007, בין טליה מ.ר נכסים בע"מ לבין חברת יסדה בע"מ.
- הסכם בין עיריית תל אביב יפו לבין יסדה בע"מ, מיום 2/12/2019.
- אקסל תחשיבים שומת המבקשים.
- מסמך רואה חשבון הר-נוי, בניטה, מיום 17/4/2024.
- תוספת להסכם הכללי לפרויקט כוכב הצפון (יח"ד להשכרה) ולהסכם למנגנון לדירות בהישג יד, מיום 13/10/2021.
- תוכנית הגשה להיתר מעודכנת.
- מייל תגובת שמאי המבקשים מיום 11/7/2024.

4. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	קרקע ריקה ופנויה
גוש	7186
חלקה	26
שטח החלקה	1,403
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב 2362 מספר 7 ובילויה (מעוז), שכונת כוכב הצפון, תל אביב

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

שכונת "כוכב הצפון" בתל אביב הינה שכונה מבוססת מאופיינת בבניה רוויה חדשה לצד קוטג'ים דו משפחתיים. השכונה ממוקמת מצפון לשד' רוקח ופארק הירקון ובצמידות אליו. באזור מבני ציבור, בתי ספר, מרכז מסחרי שכונתי ושירותי ציבור נלווים.

הנכס הנדון ממוקם ברחוב 2362 מספר 7 ורחוב בילויה (מעוז), בשכונת כוכב הצפון, תל אביב.

רחוב בילויה (מעוז) הינו רחוב פנימי צר ודו סיטרי, כיוון תנועה מדרום לצפון, כאשר בסופו הוא מסתיים ברחבת סבוב. הרחוב מתחבר לרחוב מאיר יערי, שהינו ציר רוחב בשכונה.

כניסה נוספת לנכס, הינה משביל להולכי רגל רחוב 2362 המתחיל מרחוב מאיר (במקטע זה) יערי ומסתיים ברחבת סבוב.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 26 בגוש 7186, בעלת צורה רגולרית מלבנית, עם חזית מזרחית לרחוב בילויה (מעוז) ורחוב 2362. אורך החלקה כ- 40 מ' ורוחבה כ- 35 מ', שטחה הרשום 1,403 מ"ר. חזית מערבית למתחם מבני ציבור, בית ספר ומעונות יום, חזית צפונית לשצ"פ מקומי וחזית דרומית למרכז מסחרי קיים ולבית מגורים. החלקה ריקה ופנויה, בחלקה קיימים עצים.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון הינו קרקע ריקה ופנויה, עליה קיימים עצים, הקרקע ללא פיתוח או גידור ביום הסיור. המקרקעין מיועד למגורים מיוחד להשכרה ושימושים נלווים.

6. <u>המצב המשפטי</u>

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 24/04/2024, רשומות הזכויות בחלקה 26 ,בגוש 7186, כדלקמן:

גוש:	7186.
חלקה:	26.
שטח החלקה	1,403 מ״ר.
בעלויות	יסדה בע״מ, ח.פ. 513970822.

7. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

7.1 מצב קודם

7.1.1 <u>תוכנית 1112 ג׳</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4557 מיום 13/08/1997.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד ״מגרש מיוחד (ציבורי)״, מגרש מס׳ 16, וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

- שימושים: מיועדים לפונקציות לרווחת הציבור- מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חינוך ושימושים אחרים מאותו הסוג.
- גובה הבניינים לא יעלה על 10 מ׳ (3 קומות).
- סה״כ שטח עיקרי לבניה מעל מפלס הכניסה בכל הקומות, לא יעלה כל 70% משטח המגרש.
- שטח עיקרי בקומת קרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.
- שטחי השירות המותרים יהיו לפי הפירוט הבא:
  - מתחת למפלס הכניסה: עד ל-2 קומות מרתף בהיקף המגרש לצרכי מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות. בהתאם לתוכנית מתאר מקומית ל-3.
  - במפלס הכניסה ומעליו: סה״כ שטחי השירות יהיו 40% משטחי הבניה העיקריים ויכללו מרחבים מוגנים, מעברים ציבוריים, מתקנים טכניים, אחסנה, ביטחון ובטיחות, חניה, קומות עמודים מפולשות ומקמרות, מעברים ציבוריים. בכל בהתאם לתוכנית העיצוב הארכיטקטוני.
  - במפלס הגג: מתקנים טכניים מקורים.

7.1.2 תוכנית ע'/1

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5264 מיום 18/03/2003 ופרסום בעיתונים ביום 31/12/2010[1].

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

להלן הוראות התוכנית בדבר מרתפים לבניה רוויה עם/ללא דירות צמודות קרקע:

- תכליות בקומת מרתף העליונה וקומה נוספת מתחתיה: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע), ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- תכליות בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כלליים, ומחסנים דירתיים.
- לא יותרו מגורים במרתף.
- כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
- מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין (זאת בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה).
- ייחודי לבנייה רוויה עם דירות צמודות קרקע: ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.
- בבנייני מסחר, תעסוקה (מגרשים, תעשיה ומלאכה), בנייני ציבור ומבני נופש וספורט: סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה הקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין. השטחים הנלווים בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה, יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום מקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ-4 מ', גובה כל קומת המרתף התחתונה לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.
- היתר בניה עפ"י תוכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. מרתפים בתכסית הגדולה מ-80% יינתנו בתנאי ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י

[1] התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 18/3/2003 בילקוט פרסומים 5264 ולאחר מכן פורסמה בשנית ביום 15/1/2004 לאחר תיקון טעות סופר. ביום 31/12/2010 פורסמה ב-3 עיתונים.

מהנדס העיר. תותר שתי קומות מרתף ובנוסף תותר בנייה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע.

7.2 מצב חדש

7.2.1 תוכנית תא/4431 (507-0299321)

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 9931 מיום 19/10/2021 ופרסום בעיתונים ביום 22/10/2021.

מטרת התוכנית:

הקמת מבנה מגורים מיוחד להשכרה בעל מאפיינים חברתיים / קהילתיים, הכולל תמהיל מגוון של יחידות דיור, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושירותים חברתיים קהילתיים לקהל הרחב.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי ייעוד מ"מגרש מיוחד (ציבורי)" על פי תוכנית תקפה, ליעוד "דיור מיוחד".
ב. קביעת שטחי הבניה הכוללים מעל ומתחת למפלס הכניסה.
ג. קביעת מספר יחידות הדיור להשכרה.
ד. קביעת שטחים בנויים לטובת שירותים חברתיים קהילתיים לקהל הרחב.
ה. קביעת מספר הקומות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעה.
ו. קביעת תמהיל גודלי יחידות הדיור.
ז. קביעת הוראות בינוי והוראות נוספות.

שימושים:

1. מגורים: בקומות מעל קומת הקרקע:
   א. תמהיל יחידות הדיור יהיה כדלקמן:
   - לפחות 20% מסך היחידות תהיינה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
   - לפחות 20% מסך היחידות תהיינה בשטח בין 80-50 מ"ר.
   - עד 20% מסך היחידות תהיינה בשטח שיעלה על 80 מ"ר.
   ב. כל יחידות הדיור תהיינה להשכרה. סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
   ג. 20% מסך יחידות הדיור תהיינה "דיור בהישג יד" (במחיר מופחת) על פי התוספת השישית לחוק.
2. שטחים משותפים לדיירים: בכל חלקי המבנה, מעל ומתחת למפלס הכניסה. לרבות חדרי קריאה, מוזיקה, אירוח, התכנסות וכו', חניית אופניים, מחסנים בתת הקרקע בלבד, מבואות מדרגות מעליות, חדר אשפה וחללים טכניים.
3. שימושים בעלי אופי ציבורי (מרפאות, מעון יום, חדרי חוגים, חדרי כנסים, חדר כושר, ספא, חללי עבודה משותפים) בקומת הקרקע ובתת הקרקע, ושימושי מסחר בקומת הקרקע.

זכויות בניה:

דיור מיוחד:

- שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 3,630 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 1,395 מ״ר.
- שטחי בניה עיקריים מתחת לכניסה הקובעת: 690 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מתחת לכניסה הקובעת: 230 מ״ר.
- תכסית: 60% (מתחת לקרקע לא תעלה על 80% משטח המגרש).
- מספר יח״ד: 59. 20% מתוך סך הדירות תהיינה, ״דיור בהישג יד״ במחיר מופחת, על פי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- מספר קומות: 8 מעל הכניסה הקובעת כולל קומת הכניסה וקומת גג. 2 מתחת לכניסה הקובעת.
- קווי בניין: כמסומן בתשריט.
- מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: 708 מ״ר.

מסחר:

- שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 375 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 125 מ״ר.
- שטחי בניה עיקריים מתחת לכניסה הקובעת: 750 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מתחת לכניסה הקובעת: 250 מ״ר.

הוראות בינוי:

דיור בהישג יד על פי התוספת השישית לחוק:

א. 100% מסך יחידות הדיור בהישג יד יהיו יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת והשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ-100% מהשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור לדיור בהישג יד.

ב. הוראות התוכנית לגבי יחידות הדיור בהישג יד, שהוחלט עליהן הוראות התוספת השישית ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התוכנית. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התוכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת של תעלה על חמש שנים, לעניין זה, ״מימוש״ הגשת בקשה להיתר.

ג. מומשה הבנייה של חלק מיחידות הדיור לדיור בהישג יד, יהיו שיעור יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת מתוך סך יחידות הדיור לדיר בהישג יד שבנייתן מומשה ושיעור השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת מתוך השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות לדיור השיג יד שבנייתן מומשה, בהתאם לשיעורים שנקבעו בתוכנית לפי הוראות סעיף זה .

ד. בסעיף זה, ״דיור בהישג יד״ ו״השכרה במחיר מופחת״ כהגדרתם בתוספת השישית.

7.3 <u>רישוי</u>

<u>היתרים שנמצאו בתיק הבניין:</u>

לא נמצאו היתר בניה למקרקעין הנדון.

8. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

מדרגת השבחה	מועד קובע	השבחה בשומת שמאי המשיבה	השבחה בשומת שמאי המבקש
תא/4431	07/11/2021	₪ 43,475,146	₪ 21,737,573

תמצית המחלוקות בין הצדדים:

מצב קודם: הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי בייעוד לתעסוקה, ובשימושים המותרים בקומת הקרקע ובקומת המרתף.

מצב חדש: הצדדים חלוקים לעניין עצם ההתחשבות בעלויות להקמת חניה במקרקעין גובל, אחוז הדירות לתחשיב היטל ההשבחה שהן ברות ההשגה, שטחי מסחר מותרים בקומת המרתף, עלויות בניה לפרויקט, ותחשיב השטחים המשותפים.

9. <u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקות</u>

9.1 עמדת המשיבה

9.1.1 מהות ההשבחה:

שמאי המשיבה סבור, כי התוכנית השביחה את המקרקעין בכך, שנוספו שימושים, כגון מגורים ומסחר. כמו כן נוספו שטחי בניה עיקריים בתת הקרקע.
מצב קודם: שמאי המשיבה מביא בחשבון 70% זכויות בניה עיקריות. השימושים המותרים בהתאם לקבוע בתוכנית.
במצב החדש, שמאי המשיבה, הביא בחשבון את העקרונות הבאים:

- הדירות המיועדות לדב"י (דיור בהישג יד) יהיו לתקופה של 20 שנה ויוקצו- יושכרו בשיעור הנחה מקסימאלי של 40%.
- השטחים החברתיים- קהילתיים יהיו פתוחים לציבור בתשלום מלא ויסובסדו לדיירי הפרויקט.
- הובא בחשבון הפחתה לקרן שיפוץ.
- תמהיל השטחים:

סה"כ דירות בהתאם לתב"ע	59
שטח פלדלת במ"ר	3,630
השכרה לצמיתות למ"ר	2,904
דב"י ולאחר מכן השכרה לצמיתות במ"ר	726
שירות עילי המשמש כשטח משותף במ"ר	1,080
יתרה לממ"ק במ"ר	315
שטח ממוצע ליח"ד במ"ר	61.53

- הובא בחשבון העקרונות בהתאם לקווים המנחים בפרק כ"ח. מאחר וקיים מיעוט בנתוני השוואה, לקרקעות להשכרה לצמיתות, שווי הנכס, ייקבע ב"גישת החילוץ", על בסיס שווי הפרויקט כמאוכלס, עפ"י עקרונות הערכה של פרויקטים מסוג זה, בניכוי רווח יזמי ראוי, ובניכוי אומדן עלויות הקמה.
- שמאי המשיבה סבור, כי יש לערוך את השומה בהתאם למלוא הזכויות בתוכנית ולא על בסיס הבקשה להיתר. לטענתו, מדובר בשומה מוקדמת טרם מימוש. השמאי נימק זאת בהתאם לפס"ד פמיני וכן, כי הטעמים בפרויקט זה, ייחודיים ויכולים להשתנות באופן חד וקיצוני, על כן נכון לגבות בגין כל הזכויות.
- שטחים משותפים: שמאי המשיבה סבור, כי קיים שווי, לשטחים שאינם סחירים בהיקף של 2,000 מ"ר. יש להסתכל באופן כולל על הפרויקט, שוכר דירת מגורים, יביא בחשבון שטחים משותפים לצרכי, חדרי אירוח, חדר כושר, חדרי קהילה חדר כביסה וכדומה. שטחים אלו יתרמו לפונקציונליות הדירות כאשר ידוע ששטחי יחידות הדיור קטנים. בנוסף לכך, אחד השימושים שהותרו הינם למחסנים דירתיים בתת"ק.

- שמאי המשיבה סבור, כי אין להתחשב בהסכם, עם העיריה, שהציג שמאי המבקשים המתייחס, להגדלת שיעור הדב״י. אין להביא בחשבון הסכמים חיצוניים, אשר אינם רלוונטיים במועד הקובע, מאחר שאינם חלק מהתוכנית והם יכולים להשתנות.
- שימוש מסחר בקומת הקרקע (מצב קודם): שמאי המשיבה סבור, כי, לא ניתן להשתמש בשטחים לצרכי מסחר, על כן, היה צריך להביא ערכי שווי בקומת הקרקע, התואמים לשימושי מסחר/רווחת הציבור.
- שימוש מסחר בקומת הקרקע (מצב חדש): שמאי המשיבה סבור, כי בתת הקרקע ניתן להשתמש לצרכי מסחר. בטבלת השטחים, נרשם באופן מפורש כי יותרו, שטחים עיקריים ושטחי שירות ביעוד מסחרי, גם בתת הקרקע. ייתכן ואף יהיה שימוש לגן ילדים אשר יושכר. מבירור שערך, תשלום לחודש עבור ילד בגן ילדים פרטי, בשכונה, עולה 5,500 ₪ עד 6,000 ₪ לכל ילד לחודש. שטחי המסחר בתת הקרקע, נהנים מאור וחשיפה טובה. לשם המחשה, השמאי צירף הדמיוות.
- בדיון, הבהיר שמאי המשיבה, כי הפרויקט הנדון, הינו פרויקט איכותי בשטחים הציבוריים המשותפים, שטחי השכרה למשרדים. כמו כן, באזור יש מחסור גדול בגני ילדים. בנוסף הדגיש כי אפשרות יצירת מחסנים מגדילה את הערכים.
- שמאי המשיבה, מתייחס לעניין הסכם הדב״י, שם נרשם כי שיעור הדב״י יהיה 25%, לדעתו הסכם יכול להשתנות, שוב, לכן, שיגישו בקשה להיתר נדרש להתייחס לעניין זה.

9.1.2 ערכי שווי:

בהתאם לנתוני ההשוואה הבאים הגיע למסקנות כדלקמן: בפרויקט עזריאלי טאון, הממוקם במע״ר של תל אביב, מגדל מגורים להשכרה, בן 51 קומות, עם דירות מאובזרות, לובי, חניון מקורה וכדומה. הפרויקט כולל עמדת קבלה, שירותי שמירה, מכונות כביסה, מייבש וחדר כושר מאובזר.

בפרויקט מוצעות להשכרה הדירות הבאות:

- דירות 3 חדרים, בשטח של כ-70 מ״ר בתוספת 9 מ״ר מרפסת, תמורת דמי שכירות חודשיים החל מ-10,540 ₪.
- דירות 4 חדרים, בשטח של כ-147 מ״ר בתוספת מרפסת שמש, תמורת דמי שכירות חודשיים החל מ-25,000 ₪.

דמי שכירות מבוקשים בשכונת כוכב הצפון:

רחוב	שטח דירה במ״ר	שטח מרפסת במ״ר	דמי שכירות	דמ״ש למ״ר
ש״י עגנון 24	72	12	₪ 8,600	₪ 110
מאיר יערי 24	95	14	₪ 12,500	₪ 123
מאוריציו ויטלה 7	121	11	₪ 13,500	₪ 107
מאיר יערי	127	14	₪ 15,000	₪ 112

דמי ניהול בבניינים שונים ברחבי העיר:

רחוב	דמי ניהול למ״ר
אלכסנדר ששה ארגוב	17 ₪
העליה 62	12 ₪
ליאונרדו דה וינצ׳י	19 ₪
ש״י עגנון	16 ₪
גרציאני יצחק (זיקו)	17 ₪

בדיון ציין השמאי, כי דמי השכירות לא כוללים חניה. לטענתו לנכסים בשטח 61 מ״ר, דמי השכירות, הינם 8,800 ₪, וללא חניה, בניכוי של 500 ₪ , מתקבל 8,300 ₪. בשומתו הביא בחשבון דמי שכירות של 7,100 ₪/ ליח״ד.

שיעור תשואה:

במועד הקובע לחישוב ההשבחה, ריבית בנק ישראל עמדה על 0.1%.

השמאי צירף טבלת תשואה לדירות:

סוג	מהות	ממוצע שנתי 2019	ממוצע שנתי 2020	ממוצע שנתי 2021
דירות 3.5-4 חדרים	שכ״ד שנתי ממוצע	52,141 ₪	53,761 ₪	54,701 ₪
	מחיר דירה ממוצע	1,528,000 ₪	1,582,500 ₪	1,712,800 ₪
	תשואה לדירה	3.41%	3.40%	3.19%
דירות 4.5-5 חדרים	שכ״ד שנתי ממוצע	68,314 ₪	68,124 ₪	69,732 ₪
	מחיר דירה ממוצע	1,911,400 ₪	1,960,700 ₪	2,287,000 ₪
	תשואה לדירה	3.57%	3.47%	3.05%

להלן שיעורי תשואה נגזרים משכירות בפועל, ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי של מקבץ נכסים שונים באזורים שונים בארץ:

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח״ד להשכרה	סה״כ הכנסות שנתיות משכ״ד (כולל מע״מ)	שווי כולל שנקבע בחוו״ד (כולל מע״מ)	שיעור תשואה שנתית בתפוסה מלאה
במתחם י״ב, באר יעקב	מגוריט ישראל בע״מ	31/03/2022	279	16,972,956 ₪	671,360,000 ₪	2.53%
רמת רבין, כרמיאל	צמח המרמן בע״מ	30/06/2022	100	3,649,274 ₪	116,884,185 ₪	3.12%
רמלה מערב, רמלה	פרשקובסקי השקעות ובניו	30/09/2022	241	9,152,118 ₪	324,400,000 ₪	2.82%
מישה זילברג, ירושלים	מגריט ישראל בע״מ	30/09/2022	20	1,916,000 ₪	91,450,000 ₪	2.10%
חיים זכאי,	מגריט ישראל בע״מ	30/09/2022	56	4,484,000 ₪	184,390,000 ₪	2.43%

מיקום הנכס	שם החברה	מעוד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	סה"כ הכנסות שנתיות משכ"ד (כולל מע"מ)	שווי כולל שנקבע בחוו"ד (כולל מע"מ)	שיעור תשואה שנתית בתפוסה מלאה
פתח תקווה						
צבי נוימן, ירושלים	מגריט ישראל בע"מ	30/09/2022	56	₪ 4,744,000	₪ 194,500,000	2.44%
החלוץ 17-19, רמת השרון	מגריט ישראל בע"מ	30/09/2022	36	₪ 3,200,000	₪ 144,780,000	2.21%
הנשיא 73-75, גבעת שמואל	מגריט ישראל בע"מ	30/09/2022	58	₪ 4,204,000	₪ 164,420,000	2.56%
דרך נגבה 8, רמת גן	מגריט ישראל בע"מ	30/09/2022	31	₪ 2,520,000	₪ 96,070,000	2.62%
יהודה לוי וצבי ישי, יהוד מונוסון	מגריט ישראל בע"מ	30/09/2022	30	₪ 2,096,000	₪ 77,970,000	2.69%
משה דיין 2, רמלה	מגריט ישראל בע"מ	30/09/2022	84	₪ 4,800,000	₪ 180,440,000	2.66%
				תשואה ממוצעת		2.56%

השמאי הציג מכרזי דיור להשכרה:

מס' מכרז	תאריך	מגרש/תוכנית	ישוב	סה"כ מחיר זכיה, כולל פיתוח	מס' יח"ד	שטח עיקרי עילי למגורים	שווי מ"ר מבונה עיקרי, כולל פיתוח	שווי קרקע ליח"ד, כולל פיתוח
278/2022	29/12/2022	100-101	תל השומר, דרום רמת גן	₪ 143,116,517	125	11,989	₪ 11,937	₪ 1,144,932
165/2022	20/12/2022	119,113,120	תל השומר, דרום רמת גן	₪ 203,982,598	209	20,046	₪ 10,176	₪ 975,993
412/2021	07/07/2022	108	פארק איילון, אור יהודה	₪ 140,168,324	159	17,445	₪ 8,035	₪ 881,562

מסחר משרדים ומרפאות:

- הוצג פסק בוררות בין העיריה ליזם, של מר אבישי זיו, מחודש דצמבר 2021 ברחוב, מאיר יערי 19 הגובל במקרקעין נשוא חוו"ד, שם נקבעו הערכים הבאים:
  שווי מ"ר מבונה לתעסוקה, בקומה א': 9,000 ₪.
  שווי מ"ר מבונה למסחר, בקומה א': 13,500 ₪.
  שווי מ"ר מבונה לשירות המיוחס לתעסוקה בקומה א': 5,062 ₪.
- מתחם תל ברוך "מיקדו סנטר":

שומה מכרעת של גב' אוולין דוידזון שמאמה, לצורך גביית דמי שימוש, בגין שימוש חורג, נקבע למועד הקובע 27/10/2019, שווי מ"ר מבונה למשרדים ע"ס 6,190 ₪.

להלן פירוט חוזי השכירות של השוכרים העיקריים, במתחם:

שוכר	קומה	תאריך הסכם	שטח מושכר נטו	שטח מושכר ברוטו (כולל העמסות)	דמ"ש יסודיים למ"ר ברוטו	שנות שכירות (אופציות)
קופ"ח כללית	2	ספט-14	כ-500 מ"ר	כ-600 מ"ר	95	10 (5+5)
זאוס קלאבס) בע"מ- חדר כושר	1	ספט-16	כ-646 מ"ר	כ-808 מ"ר	53	2 (3+3)
			כ-126.5 מ"ר	כ-158 מ"ר	100	

- שומה מכרעת של מר בועז קוט ברחוב אינשטיין 1-5, גוש 6884, חלקה 16 למועד קובע 7/2/2020 שם נקבעו הערכים הבאים:
  שווי מ"ר מבונה מסחר 30,000 ₪- 33,000 ₪.
  שווי מ"ר מבונה שירות למסחר נקבע במקדם אקוי' של 0.5.
  שווי מ"ר מבונה שירות למסחר במרתף נקבע במקדם אקוי' של 0.4.
- שומה מכרעת של מר עומר סרחאן בגו"ח 6885/32, שווי מ"ר מבונה למסחר ליום 7/2/2020 נקבע בגבולות 28,200 ₪- 31,020 ₪.
- שומה מכרעת של מר גיא צדיק בגו"ח 6884/48, שווי מ"ר מבונה למסחר ליום 7/2/2020 נקבע בגבולות 37,500 ₪- 30,000 ₪.

תמהיל יח"ד:

שטח יח"ד (במ"ר)	סה"כ	שטח	יח"ד	שכ"ד		שכ"ד למ"ר	
עד 50 מ"ר	20%	1,750	35	210,000	₪	120	₪
50-80	20%	975	13	112,125	₪	115	₪
מעל 80 מ"ר	20%	905	11	99,550	₪	110	₪
		סה"כ דירות בהתאם לתוכנית	59	421,675	₪		

סה״כ	421,675	₪
מספר יח״ד	59	
שכ״ד חודשי	7,147	₪
שכ״ד שנתי ממוצע	85,764	₪

A- 20% דירות דיור בר השגה במחיר מופחת.

B- 80% דירות מחיר רגיל.

C- 59 סה״כ דירות בהתאם לתוכנית.

D- 15 ₪ הכנסות ניהול למ״ר לחודש.

E- 15 ₪ הוצאות ניהול למ״ר לחודש.

F- 350 ₪ הכנסות מדמי ניהול דיור בר השגה ליח״ד.

שטח ממוצע ליח״ד 61.53 מ״ר.

השמאי ערך תחשיב דמי שכירות לדיור בר השגה וקבע על בסיסו שווי פרויקט בסך של 101,993,741 ₪.

9.1.3 חניות:

שמאי המשיבה סבור, **כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין הקמת חניון תת״ק**. ראשית, הדירות הנדונות שונות, מדירות בסביבת הנכס, שהן גדולות יותר בשטח 125 מ״ר ומתאימות למשפחות.

הדירות הנדונות בעלות אופי שונה וימשכו אוכלוסייה שונה, כמו כן הפרויקט כולל 140 מקומות לחניית אופניים.

התוכנית קובעת תקן חניה אפס, על מנת שלא תיווצר דרישה של מקומות חניה לפרויקט.

במידה והיזם יקים חניות בחלקה סמוכה, אין לזה כל קשר לפרויקט הנדון.

בדיון, הוסיף השמאי, כי דמי השכירות שנקבעו, אינם כוללים חניה, על כן אין צורך להפחית עלויות הקמת חניות מהמקרקעין הגובל ושהוא מודע להתחייבות שהיזם לקח על עצמו בעניין.

9.1.4 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

תחשיב שווי מבונה להשכרה ארוכת טווח				
מהות	שטח	עלות הקמה למ״ר (כולל מע״מ שלא ניתן לקיזוז)	סה״כ עלות הקמה	
שטח עיקרי עילי (למגורים)	3,630.00	₪ 14,000	₪	50,820,000
מרחבים מוגנים (ממ״ד/ממ״ק)	315.00	₪ 14,000	₪	4,410,000
שטח שירות עילי (חללים, מעברים ומדרגות, 15% משטח לשיווק)	591.75	₪ 10,000	₪	5,917,500
סה״כ עלות הקמה למגורים			₪	61,147,500
שווי הפרויקט כגמור			₪	101,993,741
הפחתת רווח יזמי 15%			₪	88,690,210
שווי קרקע מבונה להשכרה ארוכת טווח בניכוי עלויות בניה			₪	27,542,710
הפחתה למורכבות		0.95	₪	26,165,574

שווי מצב חדש					
מהות	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה למסחר		סה״כ שווי	
שטח עיקרי למסחר	375	₪	25,000	₪	9,375,000
שטח שירות למסחר	125	₪	12,500	₪	1,562,500
שטח עיקרי תת קרקעי למסחר	750	₪	10,000	₪	7,500,000
שטח שירות תת קרקעי למסחר	250	₪	5,000	₪	1,250,000
שווי קרקע מבונה להשכרה ארוכת טווח				₪	26,165,574
שטחים משותפים בעלי אופי ציבורי מעל הקרקע	488.25	₪	7,000	₪	3,417,750
שטחים משותפים בעלי אופי ציבורי בתת הקרקע	920	₪	3,500	₪	3,220,000
סה״כ שווי מצב חדש				₪	52,490,824

שווי מצב קודם					
מהות	אחוזי בניה	סה״כ שטח	אקווי	שטח אקווי	
שטח תת קרקעי נלווה לקומת הקרקע	0.3	420.90	0.5	210.45	
שטח עיקרי בקומת קרקע	0.3	420.90	1	420.90	
שטח שירות בקומת קרקע (40% מהשטח העיקרי)	0.12	168.36	0.5	84.18	
שטח עיקרי בקומה א׳	0.4	561.20	0.85	477.02	
שטח שירות בקומה א׳ (40% מהשטח העיקרי)	0.16	224.48	0.43	95.4	
סה״כ		[2]1,795.84		1,287.95	
שווי מ״ר מבונה				₪	7,000
סה״כ שווי מצב קודם				₪	9,015,650
השבחה				₪	43,475,146
היטל השבחה				₪	21,737,573

[2] בשומה נכתב 1,374.94, ככל הנראה טעות סופר.

9.2 עמדת המבקשים

9.2.1 מהות ההשבחה:

מצב קודם:

הובא בחשבון זכויות עיקריות בשיעור של 70% בהתאם לתוכנית 1112ג', כאשר החלוקה הינה 30% בק"ק, 420.9 מ"ר+ 40% בשתי קומות נוספות, בסך של 561.2 מ"ר.

בנוסף, ניתן לבנות עוד 40% מסך השטח העיקרי 392.9 מ"ר עבור שטחי שירות עיליים 168.4 מ"ר בק"ק+ 224.5 מ"ר בקומות 2+1.

מרתפים: בהתאם להוראות תוכנית, ע'1 ו-1112ג' יותרו קומות מרתף. הובא בחשבון, סך שטח תת קרקעי נלווה, בסך 30% (420.9 מ"ר) במקדם אקוי' 0.5 משווי שטח עיקרי עילי בק"ק.

השימושים: השימוש המיטבי הינו מרפאות/בית רופאים בקומות העליונות ושימוש מסחרי נלווה בקומת הקרקע (בית מרקחת/סופר פארם/בית קפה/מסעדה).

בדיון הוסיף השמאי, כי שימוש מסחרי נלווה בקומת הקרקע, הינו חלק אינטגרלי, ממרפאות, לשם כך, צירף תיק מידע משנת 2011 למקרקעין נשוא חוו"ד, שם הוועדה עצמה, מסרה בדף המידע, כי ניתן לבצע בקומת הקרקע, שימוש מסחרי נלווה.

בנוסף, לחזוק פרשנותו, הציג פרוטוקול דיון, של הועדה המחוזית ת"א, שדנה בתוכנית המפורטת נשוא הדיון, ושם, עו"ד ענת בירן, ב"כ היזם, התייחסה לשימושים המותרים בקומת הקרקע במצב הקודם.

לאור כך, להבנתו, במצב הקודם, הותרו שימושי מסחר גם בקומת המרתף וזאת מכוח תוכנית ע'1.

מצב חדש:

- בהתאם לתוכנית המפורטת, נדרשים שטחי שרות לא סחירים לטובת מגורים בהיקף של 2,000 מ"ר, המהווים יחס ברוטו נטו של למעלה מ-50%, שמאי הועדה הביא בחשבון עלות הקמה של שטחים אלה בהיקף נמוך יותר של כ-590 מ"ר בלבד. המהווים יחס ברוטו נטו של כ-15% בלבד.
- על פי התוכנית, לא ניתן להשתמש בשטחי קומת המרתף למסחר. בשומת הועדה הובא בחשבון שווי כרכיב מסחרי, בקומות המרתף.

  שומת הועדה ייחסה כחלק מהשווי החדש, שווי לשטחים, המוגדרים בתוכנית, כשטחים משותפים, עבור דיירי הפרויקט -כגון שטחי מדרגות, מועדון דיירים וכו'.
- בדיון ציין השמאי, כי התוכנית מגדירה 2,000 מ"ר שטחי שירות, השמאי ציין שמדובר במעין מטלה ציבורית, על כן, אין מקום להוסיף לשווי, שטחים אלו, אולם יש מקום להביא בחשבון את עלות ההקמה של שטחים אלו, בתחשיב עלויות הבניה.
- שטחי טראפו- הפרויקט המוצע (נוכח הגדלת הנפח) חייב הקמת חדר טראפו בתחום קומת המרתף. לפיכך, חישב, עלות עודפת, להקמת חדר טראפו לצורך פתרון מיסוד, פגיעה בפונקציונליות השטחים, בקומה ועלויות ביסוס גבוהות.

- בדיון, הסביר שמאי המבקשים, כי הסיבה שהמקרקעין לא משביחים, היא כי בעלי הזכויות, הינה חברה שרצתה להקים בית רופאים, אולם בוועדה המקומית, התנגדו לכך, לכן היזם הסכים, להקים מבנה למטרות חברתיות. אין דו"ח 0 והקרקע לא מפותחת שנים רבות.
- שמאי המבקשים הבהיר בדיון, כי במצב החדש, לא ניתן לבנות מסחר בקומת המרתף, והראיה לכך היא, כי, בהתאם לבקשה להיתר הוגש לאישור במרתף, גני ילדים וחדר כושר.

9.2.2 שטחים: שמאי המבקשים מתבסס על היקף השטחים בבקשה להיתר שאותו היזם הכין, ואשר הוגשה למשיבה, המהווה את החלופה הרווחית ביותר, במגבלות הוראות התוכנית, תקנות התו"ב ודרישות העירייה. השטחים שהובאו בחשבון בתחשיבו מתייחסים ונובעים מהבקשה להיתר.

שטחי דיור מיוחד כהגדרתם בתוכנית:

<u>שטח מגורים עילי עיקרי</u>: 3,622.9 מ"ר. בהתאם להוראות התוכנית אסורים שטחי מגורים בק"ק.

<u>שטח מגורים עילי ממ"ד</u>: 249.78 מ"ר.

<u>שטחים משותפים לדיירים- לא סחירים</u>: 688.63 מ"ר עיקרי תת קרקעי (מחסנים משותפים, חללי פעילות, מועדון דיירים)+ שטחי שירות משותפים עיליים ותת קרקעיים. שמאי המשיבה קבע שווי לשטחים אלו, למרות שאלו מהווים שטחים משותפים בלתי סחירים.

<u>שטחי בעלי אופי ציבורי מסחרי</u>: הובא בחשבון על הצד הגבוה, ערכי שווי למסחר למרות שמדובר בשטחים בעלי אופי ציבורי. שמאי המשיבה הביא בחשבון שטחים תת קרקעיים בשימוש למסחרי. בהתאם להוראות התוכנית, שימוש מסחרי (בניגוד לשימושים אחרים) יותרו, רק בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף.

בדיון הוסיף, כי בבקשה להיתר לא התבקשו שטחים למסחר בקומת הקרקע ולמרות זאת ולמען הזהירות, הובא בחשבון בתחשיבו, שטחי מסחר בקומת הקרקע.

9.2.3 דיור בר השגה:

שמאי המבקשים סבור, כי הזכויות לדירות בר השגה, הינן 25% ולא 20%. השמאי ציין, כי נחתם הסכם, בין הבעלים לבין היזם, ביום 12/4/2021 כמו כן הוסכם בין הצדדים ביום 14/8/2023, שסך דירות הדב"י בפרויקט יעלה מ-20% ל-25%, כלומר מ-12 יח"ד ל-15 יח"ד.

השמאי הפנה לערר בתיק 81013/0122 **חג'ג' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**, שם נקבע כי יש להביא בחשבון, בחישוב היטל ההשבחה, את העלות האמיתית של מטלות היזם, בוודאי, אם הצדדים הסכימו לכך.

9.2.4 חניות:

שמאי המבקשים סבור, כי נכון להביא דמ"ש 110 ₪-120 ₪ לחודש למ"ר למגורים. אולם לדעתו, דמי שכירות אלו כוללים גם חניה, לכל דירות המגורים הקיימות, בשכונת "כוכב הצפון", קיימים מקומות חניה צמודים. השמאי צירף דוגמאות שמצא, לדמ"ש מבוקשים כיום בשכונה:

כתובת	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים למ"ר	מק' חניה
בוני העיר 7	125	3	₪ 13,000	₪ 104	2
מאיר יערי 18	80	1	₪ 9,500	₪ 119	1
בוני העיר 3	128	3	₪ 12,200	₪ 95	1
אבא קובנר	118	1	₪ 13,000	₪ 110	2

במגרש נשוא חוו"ד אין מקומות חניה לכלי רכב מאחר והם התבקשו להקים חניה במרתף חניה במקרקעין גובל.

שמאי המבקשים סבור, כי יש להפחית משווי הקרקע, אשר קבע שמאי המשיבה, בהתבסס על נתונים הכוללים, מקומות חניה, את עלות בניית מקומות החניה במקרקעין הגובל. הוא הבהיר כי שמאי המשיבה, כלל לא הביא זאת בחשבון.

השמאי צירף דו"ח המציג את העלויות להקמת החניה בחניון במקרקעין הגובל, כפי שנערך ע"י רו"ח של הבעלים.

שמאי המבקשים ציין בדיון, כי במידה ויובא בחשבון דמ"ש ללא חניה, אזי לא נדרש להביא בחשבון את עלות מק' החניה.

בדיון הוסיף, כי קיימת מערכת הסכמית, אשר חייבה את היזם להקים חניות תת"ק, במרכז המסחרי הגובל. החיוב הוא להקמת 50 מקומות חניה שעלות הקמתם, שולמה ע"י חברת יסדה בע"מ. החברה שילמה בגין 50 מקומות חניה במרתף חניה סך של 8 מיליון ₪.

שמאי המשיבה קבע, שווי מבונה למגורים מגלם חניות, על כן יש מקום להביא בחשבון עלות הקמה של חניות, לחילופין, להביא בחשבון שווי למגורים **<u>ללא</u>** תרומת החניות.

שמאי המבקשים טוען, כי על אף שהסכים עם שמאי המשיבה, בדבר דמי השכירות, לטענתו דמי השכירות, הינם גבוהים וזאת מהסיבות הבאות:

- המגורים בפרויקט הנדון, הם במבנה הכולל עירוב שימושים (כולל שימושים אינטנסיביים למרפאות, גני ילדים וחדר כושר ציבורי).
- בתחומי הבניין מוקמים עשרות מקומות חניית אופניים לתושבי הסביבה.
- המגרש גובל במבני ציבור.
- צפיפות הדירות בבניין משמעותית, 10-8 דירות בקומה טיפוסית.
- מתוך סך של 59 יח"ד, ל- 33 יח"ד קיים כיוון אויר אחד בלבד.
- הדירות אינן כוללות ממ"ד- קיים ממ"ק בלבד (שאינו סחיר).

9.2.5 ערכי שווי

שווי משרדים/מרפאות: שמאי המבקשים הפנה לשומה מכרעת של מר אבישי זיו בחלקה 28 הסמוכה, בכתובת מאיר יערי 19, אשר אליה הפנה שמאי המשיבה. השמאי אבישי זיו קבע, בהליך בוררות, שווי מ״ר מבונה, לשימוש משרדים בקומה א׳ בסכום של 9,000 ₪. שווי זה נכון למועד קובע 8/2020, המהווה את שלהי תקופת ״משבר הקורונה״. לפיכך שמאי המבקשים סבור, כי ערכי השווי, הינם על הצד הנמוך, נכון למועד קובע 11/2021.
כמו כן, השווי אינו מגלם מקום חניה.
בשומתו של מר אבישי זיו, השמאי המכריע, לא קיבל את הנתונים שהובאו, לעניין, ״מיקדו סנטר״ שכן המועד בהם נחתמו הסכמי השכירות, היה 2014 ולאור העובדה שמדובר במכון כושר ולא מרפאות.
לטעמם של שמאי המבקשים, הועדה המקומית פועלת בצורה בלתי ראויה. שכן הועדה קובעת שווי גבוה, לצורך קביעת שווי לשטחי ניוד, אולם לצורך קביעת שווי מצב קודם כעת, הועדה קובעת שווי מ״ר מבונה נמוך, משמעותית, בהתבסס על אותם הנתונים שסתרה בתהליך הקודם.
לאור האמור, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה עיקרי 9,000 ₪ ובנוסף קביעת שטחי שירות במקדם 0.5 בדומה לקביעת שמאי המשיבה וקביעת השמאי המכריע מר אבישי זיו. שווי זה משקף דמ״ש של 110 ₪-120 ₪ למ״ר מושכר בשיעור היוון 6.9%.
השמאי צירף חוזה שכירות, של מרפאת שיניים, במרכז שכונתי דומה, (ברמת אביב ג׳). הסכם השכירות, נערך ביום 12/2020, ובו הושכר שטח של 139.2 מ״ר ברוטו, בקומה הראשונה, ברמת מעטפת תמורת 180 ₪ למ״ר+ מע״מ.
שווי מסחר: אין מחלוקת בין הצדדים ונקבע בסכום של 25,000 ₪.

9.2.6 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

מצב קודם							
מהות	אחוזי בניה	שימוש	שטח במ״ר	אקוי׳	שטח אקוי׳ במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
שטח תת קרקעי נלווה לקומת קרקע	30%	מסחר	420.9	0.5	210.45	₪ 25,000	₪ 5,261,250
שטח עיקרי בקומת קרקע	30%	מסחר	420.9	1	420.9	₪ 25,000	₪ 10,522,500
שטח שירות בקומת קרקע (40% מעיקרי)	12%	מסחר	168.4	0.5	84.2	₪ 25,000	₪ 2,105,000
שטח עיקרי בקומות 2+1	40%	תעסוקה	561.2	1	561.2	₪ 9,000	₪ 5,050,800
שטח שירות בקומות 2+1 (40% מעיקרי)	16%	תעסוקה	224.5	0.5	112.25	₪ 9,000	₪ 1,010,250
סה״כ במעוגל							₪ 23,950,000

אין מחלקות בין הצדדים, כי שווי רכיב המגורים בפרויקט כגמור, הינו בגבולות של, 102,000,000 ₪ . אולם בשל העובדה כי החלק של הדב"י הינו 25% שווי רכיב המגורים בפרויקט כגמור, הינו 100,300,000 ₪. שווי זה מגלם שימוש בחניה ומשום כך הובאו בחשבון עלויות אלו.

<u>עלות הקמה:</u>

מהות	שטח במ"ר בהתאם להגשה	עלות למ"ר כולל מע"מ	סה"כ כולל מע"מ
שטח עיקרי עילי למגורים	3,622.90	₪ 14,000	₪ 50,720,600
שטח ממ"קים למגורים ולשטחים משותפים לדיירים	287.2	₪ 14,000	₪ 4,020,876
שטח מרפסות	1,046.90	₪ 6,000	₪ 6,281,180
שטחים משותפים לדיירים- עיקרי- תת קרקעי	688.6	₪ 10,000	₪ 6,886,300
שטחי שירות עילי למגורים ולשטחים משותפים לדיירים	1,103.60	₪ 10,000	₪ 11,036,452
שטחי שירות תת קרקעיים למגורים ולשטחים משותפים לדיירים	229.5	₪ 6,000	₪ 1,377,271
עלות הקמת 50 מק' חניה- תשלום בפועל			₪ 11,219,689
סה"כ			₪ 91,542,368

מהות	שטח במ"ר	אקוו' שווי	שטח אקוו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי ציבורי עילי סחיר	350.3	1	350.3	₪ 25,000	₪ 8,757,500
שטח שירות ציבורי עילי סחיר	125.6	0.5	62.8	₪ 25,000	₪ 1,570,000
שטח עיקרי ציבורי תת קרקעי סחיר	747.1	0.5	373.55	₪ 9,000	₪ 3,361,950
שטח שירות ציבורי תת קרקעי סחיר	249	0.25	62.25	₪ 9,000	₪ 560,250
שטחים משותפים לטובת הדיירים- אינם סחירים				₪ -	₪ -
סה"כ, במעוגל					₪ 14,250,000

מהות	סה"כ
שווי רכיב המגורים בפרויקט כגמור	₪ 100,354,000
בניכוי יזמות 15% בדומה למשיבה	₪ 87,264,348
בניכוי מורכבות בדומה למשיבה	₪ 82,901,130
עלות הקמת הפרויקט	₪ 91,542,368
סה"כ שווי רכיב הקרקע של חלק המגורים	₪ -8,433,465
שווי רכיב הקרקע של חלק הציבורי/מסחרי	₪ 14,250,000
סה"כ, במעוגל	₪ 5,820,000

9.3 <u>הכרעה לתוכנית תא/4431 למועד קובע 07/11/2021:</u>

9.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

9.3.1.1 ההשבחה:

תוכנית תא/4431 הינה תוכנית נקודתית אשר ניזומה על ידי המבקשים כאן, אשר משנה, את ייעוד המקרקעין, "ממגרש מיוחד" (ציבורי) ליעוד "דיור מיוחד". השימוש במקרקעין "מגורים להשכרה ושטחים משותפים".

התוכנית כוללת זכויות בניה כדלקמן, 3,630 מ"ר עיקרי למגורים, בתוספת 1,395 מ"ר לשירות, 690 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, ו-230 מ"ר לשירות מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף, התוכנית כוללת זכויות בניה, למסחר בהיקף של 375 מ"ר עיקרי עילי ו-125 מ"ר שירות עילי, 750 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ו-250 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.

התוכנית קובעת בהוראותיה, כי 20% מתוך סך יחידות הדיור, תהיינה "דיור בהישג יד" במחיר מופחת. התוכנית קובעת שטחים בנויים לטובת שירותים חברתיים קהילתיים לקהל הרחב. התוכנית קובעת מספר קומות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת. התוכנית קובעת תמהיל גודלי יחידות הדיור. הוראות בינוי ונספח תנועה מנחה. מובהר כי כל יח"ד בפרויקט מיועדות להשכרה בעל מאפיינים שיתופיים וקהילתיים.

קיימת מחלוקת בין הצדדים, באשר לשימוש היעיל והטוב, האם ניצול הזכויות בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה או בהתאם לשטחים בתקנון, בהתאם לזכויות הבניה במצב הקודם ובמצב החדש, הפחתת עלות הקמת חניה, והיקף השטחים הסחירים.

9.3.1.2 **השימוש היעיל והטוב**

שמאי המשיבה סבור, כי יש לערוך את השומה במצב החדש, על בסיס הזכויות בתוכנית המפורטת, בעוד ששמאי המבקשים סבור, כי יש לערוך את השומה על בסיס הבקשה להיתר, שכן הינה השימוש היעיל והטוב עבור המגרש הנדון.

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, מדובר בבקשה להיתר בניה שטרם אושרה, כאשר בשומת שני הצדדים, נרשם שהשומה, הינה למטרת, Pre-Ruling[3]. היקף הזכויות בבקשה להיתר ייבדק, באגף התכנון של הועדה המקומית, אשר יקבע, האם היא מנצלת את כלל הזכויות או שהינה חורגת ונדרש הליך תכנוני נוסף. על כן, אינני נדרש לקבוע כעת, כי הבקשה להיתר הינה השימוש היעיל והטוב, בהתחשב בכך, שטרם אושרה, בוועדה המקומית. מובהר כי הבקשה ייתכן ותשתנה, ואף היקף הזכויות יכול שישתנה.

יש לערוך תחשיב שטחים מלא, בהתאם לזכויות בתוכנית המפורטת המאושרת. ככל ובבקשה להיתר, יתבקשו שטחים העולים על המותר, יבוצע חיוב בהתאם.

לאור האמור, השטחים שיובאו בחשבון הינם בהתאם לנקבע בתקנון התוכנית.

[3] עמוד 13 בשומת המבקשים, עמוד 3 בשומת המשיבה.

9.3.2 מצב קודם:

במצב הקודם הובא בחשבון זכויות בהיקף של 70% כאשר בקומת הקרקע ניתן לבנות 30% וביתר הקומות 40%. כמו כן, תוספת של 40% שטחי שירות מהשטחים העיקריים וקומת מרתף בתכסית ק"ק, ועל כך אין מחלוקת בין הצדדים.

9.3.2.1 שטחים אקוויוולנטיים בקומה א' למשרדים:

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם, בשיעור של 85% (ולשטחי שירות 43%), מנגד שמאי המבקשים, הביא בחשבון מקדם אקוי' בשיעור של 100%.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, בהתאם להוראות התוכנית, במצב הקודם, השימושים הינם מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חינוך ושימושים אחרים, מאותו הסוג. הנני סבור, כי שימושים אלו לא נפגעים, במידה וימוקמו בקומות נוספות (להבדיל משטח מסחרי).

כאמור קביעתי זאת, בהתאם להכרעותיי הקודמות:

- בשומתי בגו"ח 6156/551 ברחוב תפוצות ישראל בגבעתיים, הובאו בחשבון שטחי התעסוקה העיקריים במקדם 1 לכל הקומות.
- בשומתי בגו"ח 30142/44,60 ברחוב הסדנה בירושלים, הובאו בחשבון שטחי התעסוקה העיקריים במקדם 1 לכל הקומות[4].

9.3.2.2 **שימושים בקומת הקרקע**:

שמאי המשיבה סבור, כי שימושי מסחר אינם אפשריים במצב הקודם, שמאי המבקשים סבור שהם ניתנים למימוש, בקומת הקרקע.

שמאי המבקשים צירף דף מידע, שנמסר למגישי הבקשה למידע, בשנת 2011, בו נרשם, בין היתר, בהערות לבקשה, כי בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים נלווים, לבאי המקום. המידע שניתן בעבר, רלוונטי למועד מתן המידע. בחנתי את הוראות תוכנית 1112/ג' הרלוונטית למצב התכנוני הקודם. שם נקבעו שימושים אשר אינם תואמים שימושי מסחר, אלא, שימושים התואמים למשרדים. בהוראות התוכנית, אין שום סימוכין למתן אפשרות לממש זכויות בניה, למסחר, בקומת הקרקע. זאת ועוד, גם בבחינתי את תוכנית ל/3 לא מצאתי, כי ניתן להקים שימושים מסחרים נלווים, במבני ציבור, אלא לאחר מימוש הליך תכנוני נוסף.

כהצלבה, בחנתי מצב הזכויות במקרקעין סמוך, בייעוד דומה. בהתאם לדף מידע תכנוני לחלקה 27, הממוקמת מצפון מערב למקרקעין, אשר שם, כאמור הייעוד, הינו בדומה, לייעוד במצב הקודם, לחלקה נשוא הדיון, (מגרש מיוחד (ציבורי)). להלן השימושים והתכליות המותרים שם, כפי הכתוב: "מיועדים לפונקציות לרווחת הציבור: מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חינוך ושימושים אחרים מאותו הסוג".

[4] בנוסף הובא בחשבון, תוספת שווי בגין משרדים, בקומות גבוהות יותר.

יחד עם האמור, לאור פס"ד בבית המשפט העליון, בעניין עירית פתח תקווה נ' אורה נקר[5] המתייחס למידע תכנוני שהתקבל מדף מידע תכנוני, שהונפק בהתאם להוראות סעיף 119 א לחוק התכנון, ושם נקבע ,

> כידוע, פרשנות החקיקה המקובלת בשיטתנו היא הפרשנות התכליתית. פרשנות זו מתחילה מלשון החוק, אך אינה מסתיימת בו. את החוק יש לפרש באופן שיגשים את תכליתו. בית המשפט קמא קבע כי תכליתו של סעיף 119א לחוק התכנון והבניה היא להעמיד לרשותו של המעוניין בקרקע "מידע מהותי" האגור בידי הרשות. קביעה זו בדין יסודה. אמנם, לשונו של סעיף 119א לחוק אינה דורשת מפורשות כי הרשות המקומית תמסור "מידע מהותי" אודות החלקה למעוניין בה. ברם, לצורך הגשמת תכליתו של סעיף 119א לחוק, מתבקשת המסקנה כי אין לצמצמו למידע העולה מתוכניות סטטוטוריות בלבד. **פרשנותו התכליתית של סעיף 119א לחוק, דוחקת למסקנה כי על הרשות המקומית מוטלת החובה למסור מידע המצוי בידיה, אשר בכוחו להשליך באופן משמעותי על החלטותיו של מבקש המידע בנוגע לחלקת הקרקע שהוא מתעניין בה. (ההדגשה שלי ד.ב.)**

לפיכך, אני סבור, כי יש להביא בחשבון, את אפשרותהשימוש למסחר במצב הקודם, זאת בהתאם לתיק המידע להיתר, אשר הונפק ביום 13/12/2011 ע"י המשיבה ובו הדגשתי מטה, את הרלוונטי, בהתאם לשומת המבקשים.

2891-2011

<u>הערות לבקשה</u>

החלקה כלולה בייעוד מגרש מיוחד מס' 16 עפ"י תכנית 1112 ג'.
זכויות הבניה כמפורט מעלה.

עפ"י תכנית העיצוב 1112ג(4) המאושרת מיום 5.10.11 (מס' החלטה 0023 – 11ב'- 14), ניתן לבנות על המגרש המדובר 3 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור בית רופאים- אחוזי הבניה כמפורט מעלה.
קומת המרתף העליון גלויה בחלקה, לכיוון עורף המגרש בכדי לאפשר שימושים עיקריים.
בקומת הקרקע- שימושים מסחריים נלווים לבאי המקום.

פיתוח שטח ומפלסים:

א. מפלס קומת הכניסה (9.5+) גבוה ב- 1 מ' ממפלס שביל הולכי הרגל במרכז המגרש.
ב. רחבת כיבוי אש -בתחום המגרש- בחזית.
ג. במרווח המערבי -נטיעות באמצעות בתי גידול כדי לשמש חיץ בין מבנה המגורים ובית הרופאים.
ד. בחזית המזרחית, הגובלת בשצ"פ-בית קפה לכלל הציבור המתחבר לשצ"פ.

בהתאם לאמור, מתאפשר, שימוש מסחרי נלווה, לבאי המקום, לרבות בית קפה.
לנוכח שטח המגרש, מיקומו ומאפייניו, סביר, כי קונה פוטנציאלי, יביא בחשבון שימושים נוספים, כגון שימושים מסחריים, בתוך בית רופאים. כמו כן, ככל ויאושרו

[5] ע"א 3862/04 עיריית פתח תקווה נ' אורה נקר פורסם ביום 13/2/2008. בקשה לדיון נוסף דנ"א 1936/08 נדחתה ע"י הנשיאה ביניש ביום 18/5/2008.

שטחים מסחריים, הרי שהינם, נלווים וישמשו את באי המקום בלבד[6], כגון בית מרקחת הצמוד לבית רופאים, וכדומה. בנוסף, אני סבור, כי ניתן היה, במצב הקודם, לנצל זכויות במרתף לשימושי אחסנה, לצרכי בית הרופאים ולשימושים שאינם מסחריים. לפיכך, אביא בחשבון, את מחצית משטח קומת הקרקע, האפשרית לשימושים מסחריים עיקריים ושטחי שירות נלווים להם, ואילו יתרת השטח, תשמש לפונקציות לרווחת הציבור.

9.3.2.3 להלן סיכום שטחים אקווי' במצב הקודם:

מהות	אחוזי בניה	שימוש	שטח במ"ר	אקוי'	שטח אקוי'
שטח תת קרקעי נלווה לקומת קרקע	30%	פונקציות לרווחת הציבור	420.9	0.5	210.45
שטח עיקרי בקומת קרקע למסחר	15%	מסחר לבאי המקום ובית קפה	210.45	1	210.45
שטח עיקרי בקומת קרקע	15%	פונקציות לרווחת הציבור	210.45	1	210.45
שטח שירות בקומת קרקע (40% מעיקרי) למסחר	6%	מסחר לבאי המקום ובית קפה	84.18	0.5	42.09
שטח שירות בקומת קרקע (40% מעיקרי)	6%	פונקציות לרווחת הציבור	84.18	0.5	42.09
שטח עיקרי בקומות 2+1	40%	פונקציות לרווחת הציבור	561.2	1	561.20
שטח שירות בקומות 2+1 (40% מעיקרי)	16%	פונקציות לרווחת הציבור	224.48	0.5	112.24
סה"כ					1,388.97

9.3.3 מצב חדש:

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אשר סבר, כי מאחר וקיימים מיעוט נתוני השוואה, לפרויקטים לדיור בר השגה, אזי ניתוח שווי הנכס, ייעשה בגישת החילוץ, על בסיס שווי הפרויקט כמאוכלס.

9.3.3.1 **הוצאות פנימיות/חיצוניות: דיור בר השגה וחניה**

שמאי המשיבה סבור, כי מאחר ועסקינן במימוש מכוח תוכנית מפורטת, יש להביא בחשבון 20% דירות להשכרה, במחיר מופחת, ("דיור בר השגה"- דב"י), כמו כן, אין להביא הסכמים חיצוניים, אשר אינם רלוונטיים במועד הקובע, אשר אינם חלק מהדרישות בתוכנית התקפה ויכולים להשתנות.

באשר לשטחי מרתפי החניה, נטען ע"י השמאי, כי התוכנית קובעת תקן חניה אפס, על מנת שלא תיווצר דרישה של צורך תכנוני לבניית מקומות חניה לפרויקט ואין להתחשב בהסכמים מהעבר, לבניית 50 מקומות חניה במרתף, במקרקעין גובל.

[6] בהתאם לתיק מידע מתאריך 13/12/2011 שהוצג ע"י שמאי המבקשים, בהערות לבקשה, צוין כי "**בקומת הקרקע- שימושים מסחריים נלווים לבאי המקום**".

שמאי המבקשים, חלוק על עמדותיו אלו, הוא סבור שיש להתחשב במטלות הישירות שנוצרו, כתוצאה מהוראות התוכנית ומדרישות העיריה כפי שהמבקש חתם עליהם, ומימש אותן, בהתאם לדרישות החוזיות. לצורך כך, צירף אסמכתאות של דוחות כספיים, מאת רואה חשבון לגבי היקף עלויות הביצוע, הכוללות, להקמת מרתף החניה והקצאה של 50 מקומות חניה נדרשים בהתאם לדרישות המשיבה. כמו כן צירף מסמך חתום, (ע"י החברה בלבד) שבו היזם הסכים, לבקשת המשיבה, להגדיל את שיעור יחידות הדב"י ל-25%.[7]

בנוגע לחניה, נטען ע"י שמאי המבקשים, כי דמי השכירות למ"ר מגורים, אשר נקבעו בשומת המשיבה בסכום 110 ₪ -120 ₪ אינם כוללים חניה.

לאחר בחינת הנושא, אני סבור כי יש לפעול, בהתאם לקביעות בפס"ד כדלקמן ואפרט,

בפס"ד בורשטיין[8] בבית המשפט העליון, נקבע, כי :

> "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית המשביחה ("המצב הקודם") ולאחריה ("המצב החדש"). ההפרש בין סכומים אלה, הוא שווי ההשבחה, ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" .

בעניין בורשטיין, הרחיב ופירש ביהמ"ש העליון, את עניין החיובים החיצוניים, מול החיובים הפנימיים, הכרוכים במימוש התוכנית וקבע כדלקמן :

> "סיכומה של נקודה זו: **מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה, ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה**. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתוכנית **ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק** של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת". (ההדגשה שלי ד.ב.) פסקאות 16-18.

להבדיל ממקרה זה, בעניין אברמוביץ, קבע בימ"ש העליון, כי כתב שיפוי אינו מהווה הוצאה פנימית הזכאית לקיזוז, מהיטל ההשבחה.

לעניין זה, נקבע בעניין בורשטיין, כי אין נפקות אם החיוב קבוע בהוראות התוכנית, או אם לאו. מאחר ובהתאם לתקנות החניה, יש הכרח לשלם כופר. אזי סוגיה זו, משפיעה על שווי המקרקעין ולפיכך יש להתחשב בה, באומדן היטל ההשבחה.

---

[7] הוצג בפני הסכם מיום 2/12/2019 הקובע שיעור דב"י בגובה 20% והסכמים מיום 13/10/2021 ומיום 14/8/2023 להגדלת שיעור הדב"י ל 25%. (כל ההסכמים הנ"ל אינם חתומים ע"י המשיבה, כמו כן קיימת הפניה בהסכמים להסכם נוסף מיום 12/4/2021 אך הוא לא הוצג בפני).

[8] בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן : "עניין בורשטיין"))

יחד עם האמירה הבהירה, נוספה בפסקה 53 בפס"ד אשדר[9], אמירת אגב, כי לא תמיד ברור, האם ההוצאה, (רווח יזמי סביר) היא "חיצונית" או "פנימית" כפי שנקבע ע"י בימ"ש העליון. אך כבוד בימ"ש, קבע כי יש ליישמה. לפיכך, פס"ד אשדר הכיר בעובדה, כי ישנן הוצאות חיצוניות, שהיזם לוקח על עצמו ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן. לאור כך, אין להתחשב בהן. צידוק לכך, ניתן גם, בהתאם לסיכום דיון מיום 8/7/2018 אצל השמאי הממשלתי הראשי, בנושא זה, המתייחס לתחשיב היטל השבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית.

ההבחנה בין הוצאה פנימית להוצאה חיצונית, פורטה גם בפס"ד שניתן לאחרונה, על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב, מפי כב' השופט גלעד הס[10]. להבנתו את הפרשנות שנתן ביהמ"ש העליון בפס"ד אברמוביץ, אין הכרח שתנאי יוכר כ"פנימי" רק אם הוא מוגדר בהוראות התוכנית עצמה, וניתן להביא לצורך קביעת היטל השבחה, גם "תנאי חיצוני", ובלבד "שבלעדיו התוכנית לא הייתה יכולה לבוא לעולם". פיסקה 46.

כב' השופט הס, בפס"ד נוסף[11], התייחס פרטנית, **לסוגיית קיזוז עלויות עודפות של מרתפי חניה וקבע:**

> "כאשר השומה מתבססת על עסקאות השוואה של מקרקעין דומים, הרי ההנחה כי שווי השוק שעולה מעסקאות ההשוואה מביא כבר בחשבון את עלויות הקמת המרתפים לעומת היתרונות הגלומים בהם, **וניתן לחשב על בסיס עסקאות ההשוואה** את שווי המקרקעין ללא צורך בניתוח עלויות".- ראה פיסקה 39 סייפא בפס"ד.

עוד נקבע בפס"ד האמור, בפסקה 40,

> "בכל מקרה אציין, **כי עיון בשומת השמאי המכריע ובקביעתו כי אין מקום להפחית מההשבחה בגין העלות העודפת לטעמו של הקמת מרתפי חניה**, מגלה כי לא נפלה טעות של השמאי המכריע בנושא זה.(ההדגשה שלי ד.ב.)

הסוגייה שם, התייחסה לפרויקט מגורים של התחדשות עירונית למגורים.

בנוסף לכך, גם בפרויקט משולב מגורים משרדים ומסחר, ברחוב אחוזה בעיר רעננה, קבעה ועדת הערר המחוזית מרכז, מפי כב' יו"ר עו"ד מאיה אשכנזי[12] , כי אין מקום להתערב בהחלטת השמאית המכריעה, גב' דנה שיחור[13] שקבעה כי אין מקום להפחית עלות עודפת להקמת מקומות חניה, בפרויקט בעל עירוב השימושים האמור. ההנמקה שניתנה ע"י השמאית המכריעה, מקובלת גם עלי ורלוונטית, במקרה נשוא חוו"ד. דהיינו, באזורים בהם קיימים ביקושים לשטחי מסחר ותעסוקה וכן שקיימת בו, מצוקת חניה, כי אז, לא קיימת עלות עודפת למקום החניה, שכן עלות בנייתה, אינה עולה על שוויה.

---

[9] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' פורסם ביום 26/8/2021.

[10] עמנ (ת"א) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן. פורסם ביום 1/5/2023.

[11] עמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ועוד שלושה נוספים. פורסם ביום 16/5/2023.

[12] ערר (מרכז) 8061-10-21 רוית גולן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה. פורסם ביום 16/7/2023.

[13] הכרעה מיום 9/6/2021 גו"ח 6579 410 , אחוזה 198 רעננה ראה שם בסעיף 14.47.

בהתאם לפס"ד אורלי בורשטיין שצוין לעיל, יש להביא בחשבון בתחשיב היטל ההשבחה הוצאות לקרן חניה, ששולמו, שכן יש להן השפעה ממשית, על שווי הנכס במצב החדש, (למרות היותן, לכאורה, חיצוניות לתוכנית).

שמאי המשיבה, ציין, כי התוכנית קובעת תקן חניה אפס, (סעיף 6.2 להוראות) ועל כך אינני חולק.

באשר ל"כתב ויתור והתחייבות" אשר הוגש מטעם שמאי המבקשים, ובו צוין כי החניות של חלקה 26 תמוקמנה **בחלקה 28 הסמוכה.**

בחוזה נרשם, כי מספר החניות לחלקה 26 ייקבע לפי שיקול דעת, בעלי חלקה 26 ולפי תקן החניה, שיידרש לבניין שיבנה על חלקה 26, שכאמור הינו אפס. דהיינו ההתחייבות לביצוע החניה, מקורה, בדרישת המשיבה, עוד מהעבר, לממש חניה, בחלקה הגובלת שמומשה למסחר, תוך יצירת התניה וזיקה, בעניין זה, למימוש הזכויות במקרקעין, נשוא חוו"ד.

התניה זו בנושא החניה, משפיעה להבנתי, על שווי השוק של המקרקעין כאמור בקביעה באותו נושא, בפס"ד בורשטיין.

לאחר הדיון, שמאי המבקשים, הגיש חוזה חכירת משנה, לפיו, חברת יסדה בע"מ, חכרה (מחוכר חלקה 28) 50 מקומות חניה, המיועדים לשימוש כחניון, של הבניין שיוקם על חלקה 26 בלבד ושילמה בעבורם את עלות הקמתם.

לאור האמור, היות ודמי השכירות בעסקאות ההשוואה, מגלמים חניות, (נושא זה יובהר בהמשך), יש מקום להביא בחשבון, הפחתה בגין עלויות בניה, לחניון תת"ק שנבנה, בגין 50 חניות שהוקמו, זה מכבר.

לפיכך, לא קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אשר בדיון טען, כי אין להתחשב בהסכמים האמורים למרות היותם פרטניים ומחייבים את היזם כאן, למימוש החניות[14].

לפיכך, בהתחשב בדרישה החוזית של המשיבה להקצאת 25% יח"ד דב"י, ולהקצאת שטח של 50 מקומות חניה, במקרקעין גובל, ולאור ההתניה הישירה, לאישור התוכנית המפורטת, במטלות אלה, אני סבור כי זוהי הוצאה ישירה, שכל רוכש פוטנציאלי סביר, יידרש לשלמה, עובר למימוש הזכויות. (במקרה כאן, בדרך של קבלת מידע מוקדם)

[14] יובהר, כי גם הדרישה לבניית תקן חניה לאופניים, בהיקף משמעותי של כ- 140 מקומות חניה לפי דברי ההסבר לתוכנית, מהווים מטלה תכנונית, שיש להתחשב בה. אולם מאחר והצדדים לא התייחסו לסוגיה לא סברתי שיש להתערב בעניין.

9.3.3.2 **דמ"ש דיור בהישג יד:**

9.3.3.2.1 **עקרונות התחשיב לתקבולי דמי השכירות:**

יובהר, כי קבלתי את עמדות הצדדים, אשר סברו כי תקבולי דמי שכירות, יהיו למשך 99 שנים בפרויקט הנדון. כאמור, פרויקט זה הינו ייחודי, במובן זה, שכולו משמש להשכרה מלאה לצמיתות ומתוכו חלק מהדירות יוקצו לדיור בהישג יד.

שווי המגורים במקרה זה, חושב בהתאם לתחשיב דמי השכירות, שלא היה שנוי במחלוקת, למעט התיקונים שאבצע ביחס לנושאים הנדונים להן:

9.3.3.2.2 ביום 14/8/2023 נחתם תוספת להסכם בין המבקש למשיבה, לפרויקט כוכב הצפון, אשר בו צוין כי היקף יחידות הדיור, בהישג יד שייבנו במקרקעין, **יהיו 25% ולא 20%. החוזה נחתם לאחר המועד הקובע.**

מכאן ניתן לטעון, כי לכאורה ההסכם, הינו **<u>חיצוני</u>** לתוכנית, בלתי תלוי, משתנה עיתית, ולא ניתן לקשור אותו, לערך המקרקעין ולהשפעתו על שווי השוק של המקרקעין כפי שצוין בפס"ד בורשטיין, ועל כן שיעור הדב"י, הינו בהתאם לנקבע בתקנון תוכנית תא/4431. יחד עם זאת, בעמוד הראשון להסכם, נרשם באופן מפורש:

"ומתוך רצון לא לעכב את אישור התוכנית (כהגדרתה בהסכם הכללי ובהסכם הדב"י), הוסכם בין הצדדים, **כי הגדלת שיעור דירות הדב"י כאמור, לא <u>תוטמע</u> בהוראות התוכנית אלא <u>תבוא לידי ביטוי</u> בהסכם בין היזם לעירייה.**

מכאן אני מסיק, כי לולא דרישת עיריית תל אביב, להכניס תיקון זה לחוזה, אזי התיקון, <u>היה מוטמע בתקנון התוכנית ובלעדיו לא ניתן היה לאשר התוכנית</u>. לפיכך, אני סבור, כי הסכם זה, מהווה הוצאה <u>פנימית</u>, הקשורה במישרין, להוראות התוכנית.

חיזוק למסקנתי זו, נובע מהאמור בסעיף 11 להסכם מיום 14/8/2023, שם נרשם כי היזם, לא יוכל לתבוע/לטעון באשר לפגיעה לפי סעיף 197, **<u>אולם כן יוכל לטעון באשר להיטל השבחה.</u>** (ההדגשה שלי ד.ב.)

על כן קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, בסוגייה זו. לפיכך שיעור הדב"י יהיה 25% כקבוע בהסכמים הנוספים, שהוצג בפני, מיום 2/12/2019, 13/10/2021, ומיום 14/8/2023 לכמות דירות בהישג יד הנדרשות במקרקעין[15]. **לכן, בתחשיב בנספח 1 אביא בחשבון, דמי שכירות לדב"י עבור 25% דירות לדיור בהישג יד, על פי ההסכם.**

9.3.3.2.3 <u>באשר לעלויות ההקמה לחניות שיובאו בחשבון בתחשיב, להלן נימוקיי:</u>

אאמץ את דו"ח רואה החשבון הר נוי בניטה, מיום 17/4/2024 בדבר העלויות הישירות והעקיפות, ששולמו עבור הקמת החניון התת קרקעי, **לחמישים כלי רכב** בחלקה 28 במקרקעין הגובל. אולם[16], יש חוסר של תשע מקומות חניה במרתף ולפיכך יש להתחשב

[15] בהסכמים הנדונים המשיבה אינה חתומה. בדיון שאלתי על כך והשיבו לי כי זו דרישה של אגף הנכסים.

[16] במצב החדש מאושרות 59 יח"ד.

בשווי המצב החדש בעובדה זו, ביחס לדירות, שלא ייהנו ממקום חניה צמוד, ולפיכך אתקן התחשיב כדלקמן:

לעניין שיעור הדב"י – אביא בחשבון את התחשיב שהובא ע"י שמאי המבקשים, בתיקון נוסף, שבו הבאתי בחשבון הפחתה של 500 ₪ דמ"ש לחודש, וזאת לצורך גילום, **של תשע מקומות חניה של תשע דירות, שלא נהנות ממקום חניה צמוד, בחניון הגובל,** ביחס של 25% לדירות בהשכרה בהישג יד ו-75% לדירות להשכרה לתקופה ארוכה.

לפיכך, הבאתי בחשבון, גובה דמי שכירות צפויים, בסך של 7,071 ₪ לחודש[17] לדירה בפרויקט.

לאור האמור, שיעור ההכנסות המצרפי, **בהתחשב בתוספת של 5% דירות דב"י וגילום של 9 מקומות חניה חסרים, נוספים, הינו בסך של, 99,715,766 ₪ (ראה נספח 1)**

9.3.3.3 **שימוש למסחר בקומת המרתף:**

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטחים אלו בשווי של 10,000 ₪ (40% ממסחר), בעוד ששמאי המבקשים, סבור, כי לא ניתן להשתמש בשטחים למסחר, בקומת המרתף ולכן הביא בחשבון שטחים אלה, בשווי של משרדים במקדם 50%.

בהתאם לאמור בסעיף 4.1.1 להוראות התוכנית **במצב החדש נקבע:**

"שימושים בעלי אופי ציבורי (מרפאות, מעון יום, חדרי חוגים, חדרי כנסים, חדר כושר, ספא חללי עבודה משותפים) בקומת הקרקע ובתת הקרקע, **ושימושי מסחר בקומת הקרקע**".

בנוסף נקבע, בטבלה בסעיף 5 להוראות התוכנית, **כי קיימות זכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת לשימושי מסחר (750 מ"ר עיקרי ו-250 מ"ר שירות)**[18]. כמו כן מתחת לטבלה נרשם: "**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התוכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם הטבלה עצמה גוברת, כהוראה מפורטת על הוראה כללית.**"

הטבלה מסווגת שטחים אלה, כשימושים בעלי אופי "**ציבורי ומסחר**", בדיון הוצג, כי יוקם במרתף, חדר כושר לטובת הפרויקט, אשר ישרת את כלל השכונה, כמו כן, יוקמו כיתות מעון וחדרי חוגים, אשר תכליתם לשרת את דיירי הפרויקט יחד עם תושבים נוספים, לרווחת הקהילה, ולפיכך הם, להבנתי בעלי אופי מסחרי.

לאור כך, אביא בחשבון שטחים במרתף, בשימוש מסחרי, ובמקדמים התואמים לשומת המשיבה.

יוער, כי שמאי המבקשים בעצמו, ציין, שבבקשה להיתר, הוגשו גני ילדים וחדר כושר בקומת המרתף, המהווים, עסק מסחרי.

[17] לאחר הפחתה יחסית של כ-15% (59 יח"ד/9 יח"ד ללא חניות) מדמי שכירות של 500 ₪ למקום חניה (סכום אשר צוין ע"י שמאי המשיבה בדיון), סה"כ הפחתה יחסי של 76 ₪ מדמי שכירות ששמאי הצדדים הסכימו בסך של 7,147 ₪.

[18] מידע זה נכון ותואם את דף המידע התכנוני שהומצא למקרקעין נשוא חוו"ד.

שטח עיקרי תת קרקעי למסחר בהתאם לשומת המשיבה.

להלן שטחי המסחר לחיוב:

מהות	שטח במ"ר	שווי אקוי'	מקדם קומה	שטח אקוו' במ"ר
שטח עיקרי ציבורי עילי סחיר	375	1	1	375
שטח שירות ציבורי עילי סחיר	125	0.5	1	62.5
שטח עיקרי ציבורי תת קרקעי סחיר	750	0.8	0.5	300
שטח שירות ציבורי תת קרקעי סחיר	250	0.4	0.5	50

9.3.3.4 **שטחים משותפים לטובת הדיירים**:

שמאי המשיבה סבור, כי שטחים משותפים (עילי ותת קרקעי) הינם בעלי שווי, בעוד ששמאי המבקשים סבור, כי שטחים אלו, אינם סחירים.

שמאי המשיבה מנמק את טענותיו, בכך שלדעתו דיור להשכרה, כולל שירותים נוספים כגון: חדרי אירוח, חדר כושר, חדרי קהילה, חדרי כביסה וכדומה.

עוד מוסיף, כי נדרש לחייב בגין שטחים אלו, אשר מוסיפים לרווחת יחידות הדיור, להלן טבלת השטחים אשר צירף לאחר הדיון:

שטח שירות עילי (חללים, מעברים ומדרגות, 15% משטח לשיווק)	591.75 מ"ר
שטחים משותפים בעלי אופי ציבורי מעל הקרקע	488.25 מ"ר
שטחים משותפים בעלי אופי ציבורי בתת הקרקע	920.00 מ"ר
סה"כ	**2,000.00 מ"ר**

בסופו של דבר, השמאי הניח, שערכי השווי, מגלמים העמסה של 25% שטחי שירות מהשטחים העיקריים, לאור האמור מחייב, בגין שטחים תת קרקעיים, בהיקף של כ-920 מ"ר ושטחים על קרקעיים בהיקף של כ-488.25 מ"ר.

לשם בדיקת הנתונים, בחנתי את עסקאות ההשוואה, שאותם בחן שמאי המשיבה, לצורך קביעת אומדן גובה דמי השכירות וכן בדקתי, האם הן מגלמות שטחים לאחסנה ושטחים נוספים, לרווחת הפרויקט ובנוסף בחנתי את יחס שטחי שירות לשטחים עיקריים, (ללא שטחי חניה) ולהלן הממצאים. מקור הנתונים, טבלאות שטחים מהיתרי הבניה לפרויקטים הנדונים, מאתר המשיבה:

- פרויקט עזריאלי טאון: בהתאם לשומת המשיבה, הפרויקט כולל, לובי, חניון, עמדת קבלה, שירותי שמירה, חדר כביסה, מחסנים וחדר כושר מאובזר. ערכי השווי מגלמים חניות תת"ק ומחסן לכל דירה. יחס שטחי שירות לשטח עיקרי כ-60% (לבניינים 1 ו-3).

- ש״י עגנון 24, גו״ח 7186/1: הפרויקט כולל חניה על קרקעית (וחניה תת״ק במכפילי חניה), ומחסנים דירתיים. יחס שטחי שירות לשטח עיקרי כ-30%.
- מאיר יערי 24, גו״ח 7186/13: הפרויקט כולל מועדון דיירים, מחסנים דירתיים (לחלק מהדירות), חניה בקומת מרתף, וגינה משותפת[19]. יחס שטחי שירות לשטח עיקרי כ-70%.
- מאוריציו ויטלה 7, גו״ח 7225/7: הפרויקט כולל מחסנים משותפים, מחסנים דירתיים, חניה תת״ק, גינה משותפת לדיירי הפרויקט, חדרי כושר, חדרי חוגים[20] (חלק מהשטחים התת קרקעיים הינם עיקריים לנופש וספורט ושטחים נלווים למגורים). יחס שטחי שירות לשטח עיקרי כ-50%.

מסיכום הנתונים, אני מסיק, כי בעסקאות ההשוואה, שטחי רווחת הדיירים, והשטחים המשותפים לדיירים, המגולמים בערכי השווי, הינם, בהיקף של כ-50%.
רצ״ב טבלת ניתוח השטחים במצב החדש בנכס נשוא חוו״ד:

מהות	שטח במ״ר	יחס שירות לעיקרי	הערה
שטח עיקרי	3,630		
שירות כ- 25% מעיקרי	906.75	24.98%	מגולם בעסקאות ההשוואה
יתרת שירות	488.25	13.45%	
שירות מתחת לכניסה	230	6.34%	
סה״כ שטחי שירות	**1,625**	**44.77%**	

מן הטבלה דלעיל אני מסיק, כי בנכס הנדון, קיימת העמסה, של כ-44.77% שטחי שירות.

לאור האמור דלעיל, אני מוצא שעסקאות ההשוואה[21] מגלמות שטחי שירות בשיעור דומה, להיקף שטחי השירות בפרויקט הנדון. **יחד עם זאת, ומאחר ובפרויקט המוצע, חלק מהשטחים המשותפים, הינם לשימושים עיקריים, בהיקף של 690 מ״ר בהתאם לטבלת הזכויות והוראות הבניה, אביא בתחשיב ההשבחה, חיוב לשטח עיקרי זה.**

9.3.3.5 **שטח חדר חשמל - טראפו**:

שמאי המבקשים סבור, כי לאור הגדלת הנפח, קיימת חובת הקמה של חדר טראפו בתחום קומת המרתף, עלות זו, לדעתו הינה עודפת.
שמאי המשיבה לא הביא בחשבון תוספת עלויות, להקמת חדר טראפו.
לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים. השטחים המוצעים בטבלה 5 בהוראות תוכנית תא/4431, כוללים את כלל זכויות הבניה בתוכנית.

[19] בהתאם להיתר בניה 161047.
[20] בהתאם לתשריט וצו בית משותף.
[21] למעט נתוני ההשוואה מרחוב מאיר יערי.

אשר על כן, אינני מוצא לנכון לחשב תוספת שטחי בניה, של חדר טרנספורמציה וזאת בנוסף לזכויות המאושרות.
בתחשיב עלויות הבניה, אשקלל את כלל השטחים, לרבות השטחים התת קרקעיים, המאושרים לבניה, בהתאם להוראות התוכנית.
להבנתי, בניית חדר טרפו נדרשה גם במצב הקודם.

9.3.4 **ערכי שווי**:

<u>שווי משרדים</u>:

דוחות IFRS:

- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה, למרכז מסחרי "קניון רמת אביב", שנערכה ע"י משרד שמאים ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות', נקבע דמי שכירות חודשיים ל"משרדים ומרפאות" בסכום של 95 ₪. לאחר היוון בשיעור 7% (מתוך השומה), תוך חילוץ רווח יזמי 25% ועלויות בניה 7,000 ₪[22] מתקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים ומרפאות בסך של כ-6,000 ₪, למועד קובע 31/12/2020.
כמו כן, בשומה הוצגו, נתוני השוואה לדמי שכירות, של שטחי משרדים כדלקמן:

מקור נתונים	מועד	דמ"ש	
מגדל יוקרתי בתל אביב	2019	130	₪
מגדל עזריאלי	2019	107	₪
עזריאלי "שרונה"	2019	111	₪
מגדל לוינשטיין	2019	116	₪
מגדל דיסקונט יהודה הלוי 23	2019	122	₪
סקר חברת CBRE	רבעון 3 2019	102	₪
ממוצע		115	₪

לאחר היוון בשיעור של 7% (מתוך השומה), תוך חילוץ רווח יזמי 25% ועלויות בניה 7,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה, למשרדים בסך של כ-8,700 ₪. למועד קובע 31/12/2020.
לאור הנתונים דלעיל, עולה, כי דמי השכירות למשרדים בסביבה, גבוהים מדמי השכירות בקניון רמת אביב, לאור כך יובאו גם במיצוע הנתונים- ראה טבלה מסכמת.

- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה ל"מגדל דיסקונט", שנערכה ע"י משרד אינג' יוסף זרניצקי, נקבע שווי מ"ר בנוי למשרדים מושכרים, בהתאם לחוזים בסך של 22,154 ₪, תוך חילוץ רווח יזמי 25% ועלויות בניה 7,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים כ-10,700 ₪. למועד קובע 31/12/2020.

[22] בהתאם לפסק בוררות של מר אבישי זיו בגו"ח 7186/28.

להלן סיכום נתוני IFRS:

שם	משרד	דמי שכירות משרדים ומרפאות	שווי מ״ר בנוי בהיוון בשיעור של 7%	רווח יזמי 25%	עלות בניה	שווי מ״ר מבונה
מרכז מסחרי ״קניון רמת אביב״- **דמ״ש משרדים ומרפאות**	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות׳	95 ₪	16,286 ₪	13,029 ₪	7,000 ₪	6,029 ₪
מרכז מסחרי ״קניון רמת אביב״- **דמ״ש משרדים**		115 ₪	19,657 ₪	15,726 ₪	7,000 ₪	8,726 ₪
מגדל דיסקונט	אינג׳ יוסף זרניצקי		22,154 ₪	17,723 ₪	7,000 ₪	10,723 ₪
שווי מ״ר מבונה בממוצע						8,492 ₪

פסק בוררות:

- **בהתאם לפסק בוררות של השמאי מר אבישי זיו, למקרקעין הגובל, נקבע שווי מ״ר מבונה, למשרדים, בסך של 9,000 ₪.**

בהתאם לנתונים מדו״ח נת״מ למחצית שניה 2021:

- בהתאם לסקר בנייני משרדים Class B בתל אביב, נקבע דמי שכירות ממוצעים 81.48 מ״ר. לאחר היוון בשיעור של 6.7%[23], לאחר חילוץ רווח יזמי 25% ועלויות בניה 7,000 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה 4,675 ₪.
- בהתאם לסקר בנייני משרדים Class A בתל אביב, נקבע דמי שכירות ממוצעים 119.34 מ״ר. לאחר היוון בשיעור של 6.7%[24], לאחר חילוץ רווח יזמי 25% ועלויות בניה 7,000 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה 10,099 ₪.

להלן שקלול ערכי השווי למשרדים:

סיכום שווי משרדים				
דוחות IFRS- שומות מקיפות	8,492 ₪	20%	1,698 ₪
פסק בוררות אבישי זיו בגו״ח 7186/28	9,000 ₪	60%	5,400 ₪
דו״ח נת״מ 2/2021	7,387 ₪	20%	1,477 ₪
שווי מ״ר מבונה			8,576 ₪
במעוגל			9,000 ₪

לאור האמור, קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, לעניין שווי מ״ר מבונה למשרדים, בסך של 9,000 ₪ למועד הקובע[25].

[23] בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי 2/2021 למשרדים.

[24] בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי 2/2021 למשרדים.

[25] שמאי המבקש העביר חוזה שכירות למועד 29/12/2020 ובו טען לגובה דמ״ש למרפאה בסך של 180 ₪ למ״ר מושכר. לא קיבלתי חוזה זה, בהיותו נתון המשקף ערכים קיצונים ואשר עומד בסתירה להסכמות הצדדים ולקביעתי כפי שניתחתי.

התייחסות לשומת המשיבה:

- בסיכום הדיון ביקשתי להעביר את חוו"ד של גב' שמאמה כפי שצוינה בשומת המשיבה אולם זו, לא הועברה, עד השלמת חוו"ד.

<u>שווי מסחר:</u>

אין מחלקות בין הצדדים כי שווי מ"ר מבונה, למועד הקובע, הינו 25,000 ₪.

בחנתי ערכי שווי למסחר:

להלן ערכי שווי בשומות מכריעות ברחוב איינשטיין:

- שומה מכרעת של מר גיא צדיק, בגו"ח 6884/16, ברחוב איינשטיין פינת לוי אשכול, נקבע שווי מ"ר מבונה 30,000 ₪ (מצב קודם 37,500 ₪), למועד קובע 7/2/2020. מקדם התאמה למסחר לשירות במקדם 0.5 ומסחר במרתף במקדם 0.5.
- שומה מכרעת של מר בועז קוט, בגו"ח 6884/48, ברחוב איינשטיין 1-5, תל אביב, נקבע שווי מ"ר מבונה 28,500 ₪ (מצב קודם 33,000 ₪), למועד קובע 7/2/2020. מקדם התאמה למסחר לשירות על קרקעי במקדם 0.5, מסחר עיקרי במרתף במקדם 0.7 ושטח נלווה למסחר במרתף במקדם 0.4.

להלן ערכי שווי בשומות מכריעות בשדה דב:

- בשומות מכריעת של מר אלי כהן בגו"ח 6634/222, 6634/209, 6634/223, 6634/15, נקבע שווי מ"ר מבונה 23,000 ₪ למועד קובע 05/06/2021 ו-29/8/2020.
- בשומות מכריעות של מר יהודה פלד בגו"ח 66342/240,281, נקבע שווי מ"ר מבונה 23,000 ₪, למועדים קובעים 5/6/2021 ו- 29/8/2020.
- בשומה מכרעת של מר אלדד חיימי בגו"ח 6634/172, נקבע שווי מ"ר מבונה 23,000 ₪ למועד קובע 29/8/2020.
- בשומה מכרעת של מר שלומי יפה בגו"ח 6634/226, נקבע שווי מ"ר מבונה 23,000 ₪ למועד קובע 6/6/2021.

לאור האמור, קבלתי את עמדות הצדדים, אני מקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 25,000 ₪.

דמ"ש למגורים:

בהתאם לפס"ד מפי כבוד השופט גלעד הס בהרצליה[26] כי יש לשום את המקרקעין לצרכי השבחה, בהתאם לייעוד במצב החדש התקף. אולם , משעה ששמאי הצדדים אינן חלוקים על דמי השכירות הבסיסיים, לצרכי השבחה בתיק הנדון, קבלתי את עמדתם.

עוד אציין, כי ערכי השווי למגורים כאמור, כוללים חניות, ראה סעיף 9.3.3.2.3.

[26] עמ"נ 39445-12-21 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'**, מיום 16/5/2023.

9.3.5 עלויות בניה:

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לשטחים שיש להביא בחשבון בעלויות הבניה:

- לעניין השטחים התואמים להוראות התוכנית, לעומת השטחים בבקשה להיתר- ראה הכרעתי בסעיף 9.3.1.2 ולפיכך הסכמתי עם שמאי המשיבה.
- לעניין חלוקת השטחים, אשר הציג שמאי המשיבה, הנני סבור כי נכון לסווג, את כל השטחים ולחייב כל שימוש בנפרד, (עיקרי/שירות) בהתאם לשטחים המופיעים בתקנון.

להלן התייחסותי לעלויות הבניה אשר הוצגו בשומת המשיבה:

עלויות הבניה בהיקף של 14,000 ₪ לעיקרי הוסכמו ע"י הצדדים, לכן החלטתי לאמצם, הנני סבור כי עלויות אלו מגלמות מרפסות.

לעניין המע"מ, החלטתי לאמץ את הסכמות הצדדים, בהתאם לקו מנחה כ"ח אשר מפנה לחוק מע"מ סעיף131 (1).

לפיכך, אני מקבל את תחשיב עלויות ההקמה, של שמאי המשיבה, בסך של 61,147,500 ₪.

9.4 **<u>תחשיב הכרעה</u>**:

9.4.1 מצב קודם:

מצב קודם זכויות בניה בתוכנית 1112/ג' שטח מגרש 1,403 מ"ר							
מהות	אחוזי בניה	שימוש	שטח במ"ר	אקוי'	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה	שטח אקוו' במ"ר במ"ר
שטח תת קרקעי נלווה לקומת קרקע	30%	פונקציות לרווחת הציבור	420.9	0.5	210.45	₪ 9,000	₪ 1,894,050
שטח עיקרי בקומת קרקע למסחר	15%	מסחר לבאי המקום ובית קפה	210.45	1	210.45	₪ 25,000	₪ 5,261,250
שטח עיקרי בקומת קרקע	15%	פונקציות לרווחת הציבור	210.45	1	210.45	₪ 9,000	₪ 1,894,050
שטח שירות בקומת קרקע (40% מעיקרי) למסחר	6%	מסחר לבאי המקום ובית קפה	84.18	0.5	42.09	₪ 25,000	₪ 1,052,250
שטח שירות בקומת קרקע (40% מעיקרי)	6%	פונקציות לרווחת הציבור	84.18	0.5	42.09	₪ 9,000	₪ 378,810
שטח עיקרי בקומות 2+1	40%	פונקציות לרווחת הציבור	561.2	1	561.20	₪ 9,000	₪ 5,050,800
שטח שירות בקומות 2+1 (40% מעיקרי)	16%	פונקציות לרווחת הציבור	224.48	0.5	112.24	₪ 9,000	₪ 1,010,160
סה"כ					1,388.97		₪ 16,541,370

9.4.2 מצב חדש ציבורי ומסחרי:

מהות	שטח במ"ר	שווי אקוי	מקדם קומה	שטח אקוי במ"ר
שטח עיקרי ציבורי עילי סחיר	375	1	1	375
שטח שירות ציבורי עילי סחיר	125	0.5	1	62.5
שטח עיקרי ציבורי תת קרקעי סחיר	750	0.8	0.5	300
שטח שירות ציבורי תת קרקעי סחיר	250	0.4	0.5	50
שטחים משותפים בעלי אופי ציבורי (עיקרי) תת קרקעי	690	0.8	0.5	276
סה"כ שטח אקוי				1063.5
שווי מ"ר מבונה				₪ 25,000
סה"כ שווי מרכיב הקרקע למסחר/ציבורי				₪ 26,587,500

9.4.3 סה"כ מצב חדש כולל המגורים:

שווי רכיב המגורים בפרויקט כגמור	₪ 99,715,766
בניכוי יזמות 15% בדומה להסכמת הצדדים	₪ 86,709,362
עלות הקמת הפרויקט בדומה למשיבה	₪ -61,147,500
עלויות בניה ל-50 חניות בחלקה 7186/28	₪ -9,589,478
סה"כ רכיב הקרקע של חלק המגורים	₪ 15,972,384
שווי רכיב הקרקע של חלק הציבורי/מסחרי	₪ 26,587,500
סה"כ שווי קרקע לפני הפחתות	₪ **42,559,884**
הפחתה בגין מורכבות בהסכמת הצדדים 5%	0.95
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 40,431,890

ביאור:

קבלתי את עמדות הצדדים בקשר להפחתה בגין מורכבות. אולם לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר חישב את ההפחתה על הקרקע כולל מרכיב עלויות ההקמה. מנגד לא קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אשר הפחית מורכבות בגין רכיב הקרקע למגורים בלבד. הנני סבור, כי יש להביא בחשבון הפחתה למורכבות לרכיב הקרקע בלבד לכלל הזכויות במקרקעין.

9.4.4 תחשיב השבחה:

סה"כ מצב קודם	₪ **16,541,370**
סה"כ מצב חדש	₪ **40,431,890**
השבחה	₪ **23,890,520**
היטל השבחה	₪ **11,945,260**

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תכנית תא/4431, בחיוב בדרך של בקשה, לקבלת מידע מוקדם, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תא/4431	07/11/2021	₪ 23,890,520	₪ 11,945,260

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח 1 תחשיב הכנסות מדמי שכירות בהתאם להסכמות הצדדים:

שנה	הכנסה שנתית	הכנסה דמי ניהול	הוצאות ניהול ושיווק	עלויות שיקום	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
1	₪ 4,430,377	₪ 552,000	₪ 703,242	₪ 508,200	₪ 3,770,936	₪ 3,591,367
2	₪ 4,474,681	₪ 552,000	₪ 703,740	₪ 508,200	₪ 3,814,741	₪ 3,460,082
3	₪ 4,519,428	₪ 552,000	₪ 704,244	₪ 508,200	₪ 3,858,984	₪ 3,333,536
4	₪ 4,564,622	₪ 552,000	₪ 704,752	₪ 508,200	₪ 3,903,670	₪ 3,211,559
5	₪ 4,610,268	₪ 552,000	₪ 705,266	₪ 508,200	₪ 3,948,803	₪ 3,093,990
6	₪ 4,656,371	₪ 552,000	₪ 705,784	₪ 508,200	₪ 3,994,387	₪ 2,980,673
7	₪ 4,702,935	₪ 552,000	₪ 706,308	₪ 508,200	₪ 4,040,427	₪ 2,871,456
8	₪ 4,749,964	₪ 552,000	₪ 706,837	₪ 508,200	₪ 4,086,927	₪ 2,766,193
9	₪ 4,797,464	₪ 552,000	₪ 707,371	₪ 508,200	₪ 4,133,892	₪ 2,664,744
10	₪ 4,845,438	₪ 552,000	₪ 707,911	₪ 508,200	₪ 4,181,327	₪ 2,566,972
11	₪ 4,893,893	₪ 552,000	₪ 708,456	₪ 508,200	₪ 4,229,236	₪ 2,472,747
12	₪ 4,942,832	₪ 552,000	₪ 709,007	₪ 508,200	₪ 4,277,625	₪ 2,381,942
13	₪ 4,992,260	₪ 552,000	₪ 709,563	₪ 508,200	₪ 4,326,497	₪ 2,294,434
14	₪ 5,042,183	₪ 552,000	₪ 710,125	₪ 508,200	₪ 4,375,858	₪ 2,210,106
15	₪ 5,092,604	₪ 552,000	₪ 710,692	₪ 508,200	₪ 4,425,713	₪ 2,128,843
16	₪ 5,143,530	₪ 552,000	₪ 711,265	₪ 508,200	₪ 4,476,066	₪ 2,050,537
17	₪ 5,194,966	₪ 552,000	₪ 711,843	₪ 508,200	₪ 4,526,922	₪ 1,975,081
18	₪ 5,246,915	₪ 552,000	₪ 712,428	₪ 508,200	₪ 4,578,288	₪ 1,902,373
19	₪ 5,299,385	₪ 552,000	₪ 713,018	₪ 508,200	₪ 4,630,166	₪ 1,832,314
20	₪ 5,352,378	₪ 552,000	₪ 713,614	₪ 508,200	₪ 4,682,564	₪ 1,764,809
21	₪ 5,950,678	₪ 552,000	₪ 742,660	₪ 508,200	₪ 5,251,818	₪ 1,885,100
22	₪ 6,010,185	₪ 552,000	₪ 743,553	₪ 508,200	₪ 5,310,432	₪ 1,815,370
23	₪ 6,070,287	₪ 552,000	₪ 744,454	₪ 508,200	₪ 5,369,632	₪ 1,748,198
24	₪ 6,130,989	₪ 552,000	₪ 745,365	₪ 508,200	₪ 5,429,425	₪ 1,683,490
25	₪ 6,192,299	₪ 552,000	₪ 746,284	₪ 508,200	₪ 5,489,815	₪ 1,621,158
26	₪ 6,254,222	₪ 552,000	₪ 747,213	₪ 508,200	₪ 5,550,809	₪ 1,561,114
27	₪ 6,316,765	₪ 552,000	₪ 748,151	₪ 508,200	₪ 5,612,413	₪ 1,503,275
28	₪ 6,379,932	₪ 552,000	₪ 749,099	₪ 508,200	₪ 5,674,633	₪ 1,447,563
29	₪ 6,443,732	₪ 552,000	₪ 750,056	₪ 508,200	₪ 5,737,476	₪ 1,393,899
30	₪ 6,508,169	₪ 552,000	₪ 751,023	₪ 508,200	₪ 5,800,946	₪ 1,342,208
31	₪ 6,573,251	₪ 552,000	₪ 751,999	₪ 508,200	₪ 5,865,052	₪ 1,292,420
32	₪ 6,638,983	₪ 552,000	₪ 752,985	₪ 508,200	₪ 5,929,798	₪ 1,244,464
33	₪ 6,705,373	₪ 552,000	₪ 753,981	₪ 508,200	₪ 5,995,192	₪ 1,198,274
34	₪ 6,772,427	₪ 552,000	₪ 754,986	₪ 508,200	₪ 6,061,240	₪ 1,153,786
35	₪ 6,840,151	₪ 552,000	₪ 756,002	₪ 508,200	₪ 6,127,949	₪ 1,110,938
36	₪ 6,908,552	₪ 552,000	₪ 757,028	₪ 508,200	₪ 6,195,324	₪ 1,069,669
37	₪ 6,977,638	₪ 552,000	₪ 758,065	₪ 508,200	₪ 6,263,373	₪ 1,029,922
38	₪ 7,047,414	₪ 552,000	₪ 759,111	₪ 508,200	₪ 6,332,103	₪ 991,641
39	₪ 7,117,888	₪ 552,000	₪ 760,168	₪ 508,200	₪ 6,401,520	₪ 954,774
40	₪ 7,189,067	₪ 552,000	₪ 761,236	₪ 508,200	₪ 6,471,631	₪ 919,267

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

שנה	הכנסה שנתית	הכנסה דמי ניהול	הוצאות ניהול ושיווק	עלויות שיקום	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
41	₪ 7,260,958	₪ 552,000	₪ 762,314	₪ 508,200	₪ 6,542,444	₪ 885,072
42	₪ 7,333,568	₪ 552,000	₪ 763,404	₪ 508,200	₪ 6,613,964	₪ 852,141
43	₪ 7,406,903	₪ 552,000	₪ 764,504	₪ 508,200	₪ 6,686,200	₪ 820,426
44	₪ 7,480,972	₪ 552,000	₪ 765,615	₪ 508,200	₪ 6,759,158	₪ 789,884
45	₪ 7,555,782	₪ 552,000	₪ 766,737	₪ 508,200	₪ 6,832,845	₪ 760,472
46	₪ 7,631,340	₪ 552,000	₪ 767,870	₪ 508,200	₪ 6,907,270	₪ 732,148
47	₪ 7,707,653	₪ 552,000	₪ 769,015	₪ 508,200	₪ 6,982,438	₪ 704,872
48	₪ 7,784,730	₪ 552,000	₪ 770,171	₪ 508,200	₪ 7,058,359	₪ 678,606
49	₪ 7,862,577	₪ 552,000	₪ 771,339	₪ 508,200	₪ 7,135,038	₪ 653,312
50	₪ 7,941,203	₪ 552,000	₪ 772,518	₪ 508,200	₪ 7,212,485	₪ 628,956
51	₪ 8,020,615	₪ 552,000	₪ 773,709	₪ 508,200	₪ 7,290,706	₪ 605,502
52	₪ 8,100,821	₪ 552,000	₪ 774,912	₪ 508,200	₪ 7,369,709	₪ 582,917
53	₪ 8,181,829	₪ 552,000	₪ 776,127	₪ 508,200	₪ 7,449,502	₪ 561,170
54	₪ 8,263,648	₪ 552,000	₪ 777,355	₪ 508,200	₪ 7,530,093	₪ 540,229
55	₪ 8,346,284	₪ 552,000	₪ 778,594	₪ 508,200	₪ 7,611,490	₪ 520,066
56	₪ 8,429,747	₪ 552,000	₪ 779,846	₪ 508,200	₪ 7,693,701	₪ 500,650
57	₪ 8,514,044	₪ 552,000	₪ 781,111	₪ 508,200	₪ 7,776,734	₪ 481,956
58	₪ 8,599,185	₪ 552,000	₪ 782,388	₪ 508,200	₪ 7,860,597	₪ 463,955
59	₪ 8,685,177	₪ 552,000	₪ 783,678	₪ 508,200	₪ 7,945,299	₪ 446,624
60	₪ 8,772,028	₪ 552,000	₪ 784,980	₪ 508,200	₪ 8,030,848	₪ 429,936
61	₪ 8,859,749	₪ 552,000	₪ 786,296	₪ 508,200	₪ 8,117,252	₪ 413,868
62	₪ 8,948,346	₪ 552,000	₪ 787,625	₪ 508,200	₪ 8,204,521	₪ 398,398
63	₪ 9,037,830	₪ 552,000	₪ 788,967	₪ 508,200	₪ 8,292,662	₪ 383,502
64	₪ 9,128,208	₪ 552,000	₪ 790,323	₪ 508,200	₪ 8,381,685	₪ 369,161
65	₪ 9,219,490	₪ 552,000	₪ 791,692	₪ 508,200	₪ 8,471,598	₪ 355,354
66	₪ 9,311,685	₪ 552,000	₪ 793,075	₪ 508,200	₪ 8,562,410	₪ 342,060
67	₪ 9,404,802	₪ 552,000	₪ 794,472	₪ 508,200	₪ 8,654,130	₪ 329,261
68	₪ 9,498,850	₪ 552,000	₪ 795,883	₪ 508,200	₪ 8,746,767	₪ 316,939
69	₪ 9,593,838	₪ 552,000	₪ 797,308	₪ 508,200	₪ 8,840,331	₪ 305,075
70	₪ 9,689,777	₪ 552,000	₪ 798,747	₪ 508,200	₪ 8,934,830	₪ 293,654
71	₪ 9,786,674	₪ 552,000	₪ 800,200	₪ 508,200	₪ 9,030,274	₪ 282,658
72	₪ 9,884,541	₪ 552,000	₪ 801,668	₪ 508,200	₪ 9,126,673	₪ 272,071
73	₪ 9,983,387	₪ 552,000	₪ 803,151	₪ 508,200	₪ 9,224,036	₪ 261,880
74	₪ 10,083,220	₪ 552,000	₪ 804,648	₪ 508,200	₪ 9,322,372	₪ 252,068
75	₪ 10,184,053	₪ 552,000	₪ 806,161	₪ 508,200	₪ 9,421,692	₪ 242,623
76	₪ 10,285,893	₪ 552,000	₪ 807,688	₪ 508,200	₪ 9,522,005	₪ 233,529
77	₪ 10,388,752	₪ 552,000	₪ 809,231	₪ 508,200	₪ 9,623,321	₪ 224,775
78	₪ 10,492,640	₪ 552,000	₪ 810,790	₪ 508,200	₪ 9,725,650	₪ 216,348
79	₪ 10,597,566	₪ 552,000	₪ 812,363	₪ 508,200	₪ 9,829,003	₪ 208,236
80	₪ 10,703,542	₪ 552,000	₪ 813,953	₪ 508,200	₪ 9,933,389	₪ 200,426
81	₪ 10,810,577	₪ 552,000	₪ 815,559	₪ 508,200	₪ 10,038,818	₪ 192,908

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606

טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

שנה	הכנסה שנתית	הכנסה דמי ניהול	הוצאות ניהול ושיווק	עלויות שיקום	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
82	₪ 10,918,683	₪ 552,000	₪ 817,180	₪ 508,200	₪ 10,145,303	₪ 185,670
83	₪ 11,027,870	₪ 552,000	₪ 818,818	₪ 508,200	₪ 10,252,852	₪ 178,703
84	₪ 11,138,148	₪ 552,000	₪ 820,472	₪ 508,200	₪ 10,361,476	₪ 171,997
85	₪ 11,249,530	₪ 552,000	₪ 822,143	₪ 508,200	₪ 10,471,187	₪ 165,541
86	₪ 11,362,025	₪ 552,000	₪ 823,830	₪ 508,200	₪ 10,581,995	₪ 159,326
87	₪ 11,475,645	₪ 552,000	₪ 825,535	₪ 508,200	₪ 10,693,911	₪ 153,344
88	₪ 11,590,402	₪ 552,000	₪ 827,256	₪ 508,200	₪ 10,806,946	₪ 147,586
89	₪ 11,706,306	₪ 552,000	₪ 828,995	₪ 508,200	₪ 10,921,111	₪ 142,043
90	₪ 11,823,369	₪ 552,000	₪ 830,751	₪ 508,200	₪ 11,036,418	₪ 136,707
91	₪ 11,941,603	₪ 552,000	₪ 832,524	₪ 508,200	₪ 11,152,879	₪ 131,571
92	₪ 12,061,019	₪ 552,000	₪ 834,315	₪ 508,200	₪ 11,270,503	₪ 126,627
93	₪ 12,181,629	₪ 552,000	₪ 836,124	₪ 508,200	₪ 11,389,304	₪ 121,869
94	₪ 12,303,445	₪ 552,000	₪ 837,952	₪ 508,200	₪ 11,509,293	₪ 117,288
95	₪ 12,426,480	₪ 552,000	₪ 839,797	₪ 508,200	₪ 11,630,482	₪ 112,879
96	₪ 12,550,744	₪ 552,000	₪ 841,661	₪ 508,200	₪ 11,752,883	₪ 108,635
97	₪ 12,676,252	₪ 552,000	₪ 843,544	₪ 508,200	₪ 11,876,508	₪ 104,551
98	₪ 12,803,014	₪ 552,000	₪ 845,445	₪ 508,200	₪ 12,001,369	₪ 100,619
99	₪ 12,931,044	₪ 552,000	₪ 847,366	₪ 508,200	₪ 12,127,479	₪ 96,834
סה״כ						**₪99,715,766.34**

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא״ל office@d-brill.co.il

מקרא בהתאם לתחשיבי הצדדים:

דמ"ש לאחר הפחתה לחניה	**7,071**	₪
דמ"ש שנתי	84,849	₪
מס שנות השכרה	99	
עלייה שנתית ריאלית בשכ"ד	1%	
עלויות שיווק	1.50%	
שיעור היוון	5%	
שיעור תפוסה	98%	
הכנסות ניהול	522,720	₪
הוצאות ניהול	653,400	₪
עלות בניה לדירה	861,356	₪
קרן שיפוץ	8,614	₪
שיעור דיור להשכרה	75%	

דמ"ש לאחר הפחתה לחניה	7,071	₪
דמ"ש לאחר הפחתה לדב"י	4,242	₪
דמ"ש שנתי	50,909	₪
שנים	20	
עלייה שנתית ריאלית בשכ"ד	1%	
עלויות שיווק	0	
שיעור היוון	5%	
שיעור תפוסה	100%	
הכנסות מדמי ניהול	49,560	₪
שיעור דב"י	25%	

יובהר, כי אין שינוי בטבלת המקרא ביחס לשומות הצדדים, למעט הפרטים הבאים:

- **רכיב שיעור הדב"י 25% (שיעור דיור להשכרה 75%).**
- **דמי שכירות לאחר הפחתה ל-9 מקומות חניה 7,071 ₪- ראה פרק 9.3.3.2.**