א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

המבקשת	**המשיבה**
י.ח.דמרי, משהב, מבני אופיר	הועדה המקומית גבעתיים
שמאי מקרקעין - ירון ספקטור	שמאי מקרקעין - צבי רון

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלקות 93 ו-94 בגוש 7105

(מגרש 60A על פי תוכנית גב/490)

<u>רחוב ערבי הנחל 5 ו-7, גבעתיים</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 27.11.2017, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועדים הקובעים, בגין בקשה להיתר.

זיהוי הנכס

גוש:	7105	
חלקות:	93	94
שטח רשום:	1,930 מ"ר	1,935 מ"ר
מגרש:	60A (על פי תוכנית גב/490)	
שטח מגרש:	3,219 מ"ר	
סוג הנכס:	קרקע במתחם פינוי בינוי המיועדת להקמת מגדל מגורים בן 119 יח"ד	
כתובת:	רחוב ערבי הנחל 5 ו-7, גבעתיים	

דיון מקצועי

מועד:	20.2.2018
משתתפים:	ירון ספקטור, רוני כהן וגילה אנגל (שמאים ממשרד ירון ספקטור), איציק בטיטו (נציג הבעלים), צבי רון, מאור סבג (שמאי ממשרד צבי רון)

ביקור בנכס

מועד:	28.2.2018
נוכחים:	הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשת

- שומת השמאי ירון ספקטור מיום 1.1.2018 על נספחיה
- נסח רישום הבתים המשותפים מיום 30.6.2016
- תוכנית בקשה להיתר והחלטת ועדה מיום 13.7.2017
- טבלת שטחים לדירות הקיימות מיום 23.1.2018

מטעם המשיבה

- שומת השמאי צבי רון מיום 15.10.2017
- תגובת השמאי צבי רון מיום 13.2.2018

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה
הנכס הנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע התחומה בין הרחובות ז'בוטינסקי מצפון, ערבי הנחל מדרום ונתיבי איילון ממערב, בסמוך לאזור התעשיה הישן, במשולש הגבולות המוניציפליים בין הערים גבעתיים תל אביב ורמת גן. הנכס הנדון ממוקדם צפונית לרחוב ערבי הנחל 5 ו-7 בחלק הצפון מערבי של גבעתיים ומהווה מגרש להקמת 119 יח"ד כחלק ממתחם פינוי בינוי. הסביבה הינה אזור התחדשות ומאופיינת בבניה ותיקה של מבני מגורים בני 3 קומות לצד מגדלי מגורים חדשים, מסחר ומשרדים. באזור קיים פיתוח סביבתי הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

הנכס
הנכס הנדון מהווה קרקע במתחם פינוי בינוי המיועדת להקמת מגדל מגורים בן 119 יח"ד.

<u>הקרקע</u>
הקרקע מהווה את חלקות 93 ו- 94 בגוש 7105. שטח חלקה 93 הרשום הינו 1,930 מ"ר, שטח חלקה 94 הרשום הינו 1,935 מ"ר. נשוא השומה הינו מגרש 60A (על פי תוכנית גב/490) בשטח של **3,219 מ"ר.**

<u>המבנים</u>
על החלקות הנדונות ניצבים 2 מבני מגורים בני 18 יח"ד כל אחד, המיועדים להריסה. בעת ביקורי במקום נמצא ששני הבניינים בשלבי הריסה.

זכויות קנין

נסח רישום
על פי מידע מפנקס הזכויות - רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, שהופק ביום 30.6.2016 באמצעות האינטרנט, הנכס הנדון רשום בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלמות. קיימת זכות חכירה על שם דיירי הבניינים שבחלקות 93 ו- 94 כמפורט להלן:

טבלה 1: זכויות רישום

חלקה 93			חלקה 94		
תת חלקה	החלק ברכוש המשותף	שטח (מ"ר)	תת חלקה	החלק ברכוש המשותף	שטח (מ"ר)
1	1/18	66.5	1	1/18	66.5
2	1/18	66.5	2	1/18	66.5
3	1/18	66.5	3	1/18	66.5
4	1/18	66.5	4	1/18	66.5
5	1/18	66.5	5	1/18	66.5
6	1/18	66.5	6	1/18	66.5
7	1/18	66.5	7	1/18	66.5

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

חלקה 93			חלקה 94		
8	1/18	66.5	8	1/18	66.5
9	1/18	66.5	9	1/18	66.5
10	1/18	66.5	10	1/18	66.5
11	1/18	66.5	11	1/18	66.5
12	1/18	66.5	12	1/18	66.5
13	1/18	66.5	13	1/18	66.5
14	1/18	54.6	14	1/18	66.5
15	1/18	66.5	15	1/18	66.5
16	1/18	54.6	16	1/18	66.5
17	1/18	66.5	17	1/18	66.5
18	1/18	54.6	18	1/18	66.5

<u>הערות</u>

- ביום 10.12.2009 נרשמה הערת אזהרה בחלקה 93 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7
- ביום 11.5.2014 נרשמה הערת אזהרה בחלקה 94 על הפקעה לפי סעיף 19

רשומות הערות נוספות שאינן רלבנטיות לשומה זו.

<u>מצב תכנוני קודם</u>

תוכנית גב/53

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **6.5.1960** בילקוט הפרסומים 761.
על פי תוכנית זו הקרקע מסווגת ביעוד מגורים ג'.
זכויות הבניה הינן 33% ב- 3 קומות ובסה"כ 99%. בקומת עמודים 65% משטח הרצפה.
מרפסות - אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא אם עולה על 25% משטח הבית.

תוכנית גב/123

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **23.9.1965** בילקוט הפרסומים 1216.
על פי תוכנית זו באזור מגורים ג' מותרת בניה של 4 קומות על קומת עמודים בניצול של 32% לקומה ובסה"כ 128% משטח המגרש.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

תוכנית גב/159
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **20.6.1968** בילקוט הפרסומים 1458.
על פי תוכנית זו הוגדל השטח המותר לבניית מרפסות בשיעור של 30% משטח הבית.

תוכנית גב/258
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **19.6.1975** בילקוט הפרסומים 2119.
על פי תוכנית זו תותר סגירת 1/3 משטח המותר למרפסות בכל קומה.

מצב תכנוני חדש

תוכניות שאינן משביחות[1]

טבלה 2: תוכניות שאינן משביחות

תוכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	מהות
גב/258/א	2874	16.12.1982	התרת הקמת 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לפי 42% בניה בקומה ובסה"כ 168%
גב/353	2979	25.3.1982	חדר יציאה לגג 23 מ"ר
גב/353/ד	4235	28.7.1994	פרגולה 23 מ"ר ולא יותר מ- 1/3 משטח הגג. שטחי הבניה לא יעלו על 40% משטח מרפסת גג
גב/353/ה	4710	23.11.1998	הוראות ותנאים לבנית חדרי יציאה לגג ופרגולות
גב/258/ו	4690	22.10.1998	הקלות כמותיות כפי שמופיעות בחוק התו"ב, סה" 179%

תוכנית גב/380 א'
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **2.9.2001** בילקוט הפרסומים 5015.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כמגרש 6 ביעוד אזור מגורים מיוחד. הבניינים על הקרקע הנדונה מסומנים לפינוי ובינוי מחדש.

<u>עיקרי מטרות התוכנית</u>
- לאחד ולחלק את השטח הכלול בתוכנית ללא הסכמת הבעלים
- לקבוע הוראות בדבר מיקום שימושים בחלקים שונים בבניינים
- התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות
- לקבוע תוכנית בינוי מנחה
- לקבוע אזורים בהם תיקבע זכות מעבר לציבור (כיכרות)
- לקבוע פתרונות לתנועה וחניה ושימוש במרתפי חניה שייבנו מתחת לדרכים
- לקבוע בניינים להריסה
- קביעת שלבי ביצוע מימוש התוכנית

[1] פירוט לגבי תוכניות אלה יובא בהמשך השומה המכרעת.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

<u>הוראות הבניה</u>

שטח מגרש:	3,366 מ"ר
שטח עיקרי:	10,800 מ"ר
שטחי שירות עילי:	4,320 מ"ר
שטח שירות תחתי:	8,640 מ"ר
סה"כ שטחי שירות:	12,960 מ"ר
סה"כ שטחי בניה:	23,760 מ"ר
מספר יח"ד	108
מספר קומות:	21 קומות מעל ק"ק כפולה + 3 מרתפים

<u>הוראות נוספות</u>

- במרתפים שימושים על פי תוכנית גב/406
- תותר הקמת 4 קומות מרתפים עד גבול המגרש[2]
- במגרש 6 תהיה זכות מעבר לכלי רכב אל מגרש 5 כמצוין בתשריט
- מגרשים 6 ו-7 ניתנים לביצוע בכל אחד משלבי התוכנית

<u>דרכים וחניות</u>

- תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה המאושר לעת הוצאת היתרי הבניה, אלא אם כן אושר בתוכנית זו תקן חניה נמוך יותר
- מקומות החניה הפריקה והטעינה יהיו על פי נספח החניה
- אושרה ובוצעה תוכנית להסעת המונים, ניתן יהיה באישור הועדה המחוזית להמיר שטחי חניה כמספר שתקבע הועדה המחוזית לשטחים עיקריים התואמים את מיקום שטחי החניה והשימושים העיקריים במבנה
- גובה קומת מרתף החניה לא יוגבל ויקבע לעת היתר הבניה בהתאם לשימוש בפועל ולשימושים עתידיים אפשריים

<u>נספח בינוי</u>

תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית יהיה הכנת תוכנית בינוי לכל מתחם הכוללת: בינוי, דרכים, תשתיות ופיתוח.

<u>הריסות</u>

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם על פי שלבי הביצוע. כל השטחים שיפונו ממבנים המיועדים להריסה על פי תוכנית זו יפותחו ויגוננו כתנאי לאכלוס המבנים באותו שלב.

<u>זמן ביצוע התוכנית</u>

תוך 10 שנים מיום אישור התוכנית.

[2] קיימת אי התאמה בתוכנית בין הוראות טבלת השטחים לבין ההוראות הנוספות.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

תוכנית גב/מק/476

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **28.2.2006** בילקוט הפרסומים 5501.
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית גב/380 א' ומסמנת את הקרקע הנדונה כמגרש 60.

<u>מטרות התוכנית</u>

- הגדלת מספר יח"ד במגרש 40 מ-54 ל- 96 בהתאם לתוכנית גב/380 א' ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתוכנית
- הוספת קומות בבנייני מגורים, כולל קומות מרתף הכוללות שטחי שירות בלבד קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
- שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית
- קביעת שלבי ביצוע
- שינוי תוכנית הבינוי המאושרת בתוכנית גב/380 א' לתוכנית בינוי מוצעת חדשה

<u>הוראות הבניה</u>

- בכל אחד מ- 4 המגרשים 40, 50, 60, 70 ייבנה בנין מגורים אחד בעל 2 גרעיני מדרגות/מעליות על פי תוכנית הבינוי
- במגרש 40 יוספו 4,900 מ"ר שטח עיקרי אשר יופחת ממגרש 60
- במגרש 40 יוספו 3 קומות מגורים, במגרשים מספר 50 ו- 60 יוספו 3 קומות מגורים ובמגרש 70 יוספו 2 קומות מגורים
- הבניינים ייבנו במספר קומות כמפורט בטבלת ייעודי השטחים, מעל קומת עמודים מפולשת בגובה עד 6.0 מ' ובגובה כולל כדלקמן:
  80 מ' מעל הכניסה הקובעת לבנין - במגרשים 40, 70
  95 מ' מעל הכניסה הקובעת לבנין - במגרשים 50, 60
- בקומת העמודים המפולשת תותר הקמת לובי כניסה, חדרי שירות, מחסנים ומתקנים טכניים
- יותרו מרתפי חניה עד גבול המגרש.

תקן חניה מחייב:	מגרש 40	1:1.7
	מגרש 70	1:2.3
	מגרשים 50, 60	1:2.0

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

הוראות בניה

טבלה 3: הוראות בניה

	מגרש	שטח (מ"ר)	זכויות בניה (מ"ר)			סה"כ שירות	סה"כ שטחי בניה	יח"ד	קומות
			עיקרי	שירות על קרקעי	שירות תת קרקעי				
מצב קיים	6	3,366	10,800	4,320	8,640	12,960	23,760	108	21 מעל ק"ק כפולה + 3 מרתפים
מצב מוצע	60	3,366	5,900	3,680	4,960	8,640	14,540	108	24 מעל ק"ק כפולה + 3 מרתפים

הוראות נוספות

הוראות התוכנית ונספח הבינוי יהיו מחייבים בכל הנוגע למספר הבניינים, קווי בניה מינימאליים, גובה הבניינים ומספר הקומות. נספח הבינוי הינו מנחה בכל הקשור להעמדת מבנים, שימושים בשטחי החוץ הנלווים, פתרון החניה והאופי הכללי של המתחם.

תוכנית גב/490

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **25.3.2012** בילקוט הפרסומים 6396.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כמגרש 60A ביעוד אזור מגורים ד'.

עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת שטח עיקרי לזכויות בניה מאושרות סך השטחים העיקריים: 58,080 מ"ר
- תוספת 450 מ"ר שטח עיקרי לבניינים 50, 60, 70 עבור מועדון דיירים / חדר כושר
- תוספת 108 יח"ד ל- 420 המאושרות ובסה"כ 528 מ"ר
- תוספת קומות ושינוי גובה בניינים

הוראות הבניה במגרש 60A

שטח מגרש מינימאלי:	3,219 מ"ר
שטח עיקרי:	12,166 מ"ר
שטחי שירות עילי:	4,862 מ"ר
שטח שירות תחתי:	8,640 מ"ר
סה"כ שטחי שירות:	12,800 מ"ר
סה"כ שטחי בניה:	29,828 מ"ר
מספר יח"ד	110
תכסית:	40%
מספר קומות:	21 לא כולל קומת עמודים כפולה

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

<u>הוראות בינוי</u>

- שטח יח"ד לא יקטן מ- 80 מ"ר עיקרי
- תותר הקמת גלריה בקומת כניסה ששטחה יהיה כלול בסך השטח המותר לבניה
- במגרש 60 תהיה זכות מעבר תת קרקעי לכלי רכב אל מגרש מספר 50 כמצוין בתשריט
- גובה הבניה לא יעלה על 95 מ' מעל פני הים. במידה ותוסר הגבלת הגובה על ידי משרד הביטחון, ניתן יהיה להעביר עד 5 קומות ממבנה מספר 50 ל- 60. העברת הקומות תכלול ניוד יח"ד וזכויות בניה בהתאם.

<u>תנועה וחניה</u>

תקן החניה יהיה:

- לדירות בשטח של עד 120 מ"ר - 1.5 מקומות חניה ליח"ד
- לדירות בשטח של מעל 120 מ"ר - 2.0 מקומות חניה ליח"ד
- חניה לאורחים בשיעור של 15% ממספר יח"ד בתחום התוכנית
- החניה כולה תהייה תת קרקעית ותידרש הפרדה בין חניית אורחים ליתרת שטח החניה

תוכנית גב/מק/490/ב

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **7.10.2013** בילקוט הפרסומים 6669.
התוכנית מתקנת טעות שנפלה בסימון זיקת הנאה. לגבי מגרש 60A, התוכנית מקצרת סימון זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לרכב בתחום תא שטח 60A עד גבול תא שטח 50A

תוכנית גב/מק/490/ג (503-0206243)

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **23.12.2014** בילקוט הפרסומים 6949.
התוכנית מוסיפה זכויות בניה כשטחים עיקריים לגזוזטראות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד במגרשים 50A, 60A, 70A, סה"כ 5,184 מ"ר (532 יח"ד x 12 מ"ר).

היתר בניה

ביום 13.7.2017 אושרה בקשה להריסת 2 מבנים על המגרש ובניית בנין מגורים חדש 26 קומות מעל קומת קרקע כפולה ו- 4 מרתפי חניה, סה"כ 119 יח"ד.
להלן שטחי הבניה המבוקשים על פי ההיתר:

שטח עיקרי	13,434.78 מ"ר[3]
ממ"ד	1,450.84 מ"ר
שטח שירות	16,236.84 מ"ר[4]
סה"כ שטחי בניה	31,122.46 מ"ר
מרפסות גזוזטרא	1,396.09 מ"ר
מרפסות גג	417.41 מ"ר
פירים	1,201.75 מ"ר

[3] מתוכו 150.21 מ"ר מועדון דיירים ו- 172.68 מ"ר שטח חלל סגור בתחום קירות ממ"ד.
שטח זה כולל 1,268.78 מ"ר שהועברו ממגרש 50 על ידי העברת 5 קומות ו- 9 יח"ד בהתאם להוראות סעיף 6.2.13 בתוכנית גב/490.
[4] שטח השירות כולל 364.98 מ"ר שהועברו ממגרש 50.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

תוכניות שאינן משביחות

שמאי הצדדים ציינו את התוכניות גב/258/א, גב/353, גב/353/ד, גב/353/ה, גב/258/ו כחלק מהמצב הקודם אולם לאור מועד אישרון, יש לשייכם למצב החדש. יחד עם זאת מקובל עלי שתוכניות אלה אינן משביחות מהסיבות שלהלן:

תוכנית גב/258/א (מיום 16.12.82) מגדילה את זכויות הבניה ל- 168% עיקרי בהשוואה ל- 166.4% במצב הקודם (עיקרי + מרפסות שחלקן סגורות). בהתחשב במספר יח"ד הבנויות הקיימות, מימוש של תוספת זכויות בניה של פחות מ- 2% המתחלקת בין 36 יח"ד אינה מעשית.

תוכנית גב/258/ו (מיום 22.10.98) מגדילה את זכויות הבניה ל- 179% בהשוואה ל- 168% במצב הקודם. בהתחשב במספר יח"ד הבנויות הקיימות, הדורש תיאום והתארגנות בין 36 דיירים, עלויות התאמה וחיזוק ותוספת בניה מאולצת, מאיינת את ההשבחה ככל שישנה.

ההשבחה שחלה ב**תוכניות גב/353** (מיום 25.3.82), **גב/353/ד** (מיום 28.7.94) **וגב/353/ה** (מיום 23.11.98) ככל שחלה, שמהותן הוראות בניה על גגות (חדרי יציאה לגג, פרגולות וכו') חלה בהתאם לפס"ד עמנ (תא) 59261-06-14 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נגד ברגר רחל, במועד הבקשה להיתר.

שמאי הצדדים מסכימים שתוכניות גב/מק/476 גב/מק/490/ב אינן משביחות. להלן התייחסותי:

תוכנית גב/מק/476 (מיום 28.2.2006) משנה את חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה. בין היתר מנוייד שטח עיקרי ושטח שירות ממגרש 60A הנדון למגרש 40A כך שסך השטחים במגרש 60A קטן מ- 23,760 מ"ר במצב הקודם ל- 14,540 מ"ר במצב החדש. לפיכך אני מסכים עם עמדת השמאים כי התוכנית איננה משביחה את מגרש 60A.

תוכנית גב/מק/490/ב (מיום 7.10.2013) מתקנת טעות שנפלה בסימון זיקת ההנאה שבמגרש 60A ועל כן מקובלת עלי עמדת הצדדים כי התוכנית איננה משביחה.

התאריכים הקובעים להיטל ההשבחה

תוכנית גב/380/א:	17.9.2001
תוכנית גב/490:	9.4.2012
תוכנית גב/מק/490/ג:	7.1.2015

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. תוכנית גב/380/א

עמדת שמאי המבקשת

מצב קודם
על חלקות 93 ו- 94 ניצבים 2 בניני מגורים שכוללים 36 יח"ד. המצב הקודם המיטבי הינו שווי הדירות כבנויות. שטח הדירות הרשום הינו אומנם 66.5 מ"ר כפי שחישב שמאי המשיבה אולם יש להביא בחשבון ששטחן כ- 71.5 מ"ר בממוצע וזאת בהתאם להיתרי בניה ועל פי מדידה גרפית מהיתר וטבלת שטחים.

מצב חדש
תוכנית גב/380/א קובעת שבתחום החלקות ייבנה מגדל מגורים בן 21 קומות הכולל 108 יח"ד בשטח עיקרי של 10,800 מ"ר. יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים:

- מקדם דחיה לזמינות הקרקע: מימוש זכויות הבניה הינו בכפוף להגעה של ההסכמות עם מספר רב של בעלי זכויות (מושע), וכן הכנת תוכנית בינוי ופיתוח. הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים בשיעור של 6%, במקדם 0.665.
- הפחתה לגודל/שיווק פרויקט: הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 15% (760 $ x 0.15 = 114 $)[5].
- הפחתה בגין דרישות ומטלות התוכנית: הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 15% (760 $ x 0.15 = 114 $) בגין מטלות כגון בניית מרתפי חניה, התקנת קווי חשמל תת קרקעיים, הריסת מבנים קיימים, העתקת עצים לשימור והשפלת מי תהום.

ערכי שווי מצב קודם
ערכי השווי נקבעו בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט בגו"ח 7105/96,97 - מגרש 70A הסמוך (להלן: "שומת דיאמנט"), שם נקבע השווי על בסיס עסקאות השוואה מחוץ למתחם הפינוי בינוי, (בהתעלם מפוטנציאל לפינוי בינוי) לפי 2,600 $ למ"ר בנוי. להלן נתוני ההשוואה מתוך השומה המכרעת:

טבלה 4: נתוני השוואה מצב קודם

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	מחיר עסקה	שנת בניה
1/2001	6155/264	גוש עציון 11	60	$ 144,073	1950
1/2001	6155/475	יצחק 7	59	$ 175,000	1970
7/2001	6155/342	עליית הנוער 15	60	$ 156,000	1972
7/2001	6155/393	השומר 8	60	$ 162,000	1970
1/2000	7105/110	ערבי הנחל 14	75	$ 199,000	1985
12/2000	6161/303	המעיין 4	57	$ 150,000	1965
3/2001	6161/223	ברוך 8	65	$ 170,000	1955

[5] בדומה למקדם ההפחתה שנקבע בשומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט בגו"ח 7105/96,97 - מגרש 70A הסמוך.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	מחיר עסקה	שנת בניה
1/2000	6161/334	ריינס 65	67	$ 170,000	1960
1/2000	6161/265	גולומב 19	70	$ 181,000	1965
ממוצע למ"ר בנוי				**$ 2,620**	

ערכי שווי מצב חדש

ערכי השווי נקבעו בהתאם לשומות מכריעות בגבעתיים, תוך ביצוע התאמות[6].

טבלה 5: נתוני השוואה מצב חדש

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע עיקרי למגורים	מקדם התאמה למיקום[7]	מקדם התאמה לעלות עודפת[8]	שווי מ"ר קרקע עיקרי מתואם
יצחק ברמן	6155/348	כצנלסון 6	$ 1,000	0.90	0.90	$ 810
אמנון נזרי	6155/149,150,156	הורדים 15 - 19	$ 1,000	0.90	0.90	$ 810
אמנון נזרי	6155/151-153	עליית הנוער 31 - 35	$ 920	1.00	0.90	$ 830
אמנון נזרי	6155/73	עליית הנוער 37	$ 960	0.95	0.90	$ 820
שמואל רוזנברג	6161/670	ויצמן 29	$ 950	0.90	0.90	$ 770
רן וירניק	6154/875	ויצמן 56	$ 850	0.90	0.95	$ 730
משה נדם	6616/707	שיינקין 48	$ 1,000	0.80	0.90	$ 720
אמנון נזרי	6168/712	סירקין 24	$ 1,100	0.80	0.90	$ 790
גבע בלטר	6154/411	טייבר 1	$ 1,000	0.90	0.90	$ 810
שווי למ"ר קרקע עיקרי בממוצע בהתאמה לנשוא חוות הדעת, במעוגל						**$ 800**

לצורך בקרה, הוצג תחשיב שווי הקרקע בגישת השווי השיורי. הוצגו עסקאות השוואה לדירות מגורים מפרויקט חדש (לשנת 2001) ברחוב בורוכוב 1, גו"ח 6167/582, כדלהלן:

[6] המועד הקובע בשומות המכריעות הינו אפריל 2003, מלבד שומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן למועד הקובע מאי 2001.

[7] הנכס הנדון ממוקם בשולי העיר, סמוך לאזור התעשיה, על ציר תנועה ראשי.

[8] דרישה להקמת מרתפי חניה בנכס הנדון לעומת עסקאות ההשוואה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ

שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602

טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

טבלה 6: נתוני השוואה

תאריך	שטח מ"ר פלדלת	תמורה	שווי למ"ר בנוי
12/2000	110	$ 280,000	$ 2,550
7/2001	110	$ 308,000	$ 2,800
5/2001	107	$ 360,000	$ 3,360
ממוצע עסקאות למ"ר בנוי			**$ 2,900**

קביעת רווח יזמי בשיטת החילוץ
רווח יזמי נקבע בשיעור 25% המשקף היקפי בניה גדולים וארוכי טווח ובהתאם לסקר דלפי (אוגוסט 2013)[9].

תחשיב שווי הקרקע בשיטת החילוץ

שווי מ"ר בנוי פלדלת	$ 2,900
בניכוי מע"מ 17%	$ 2,479
בניכוי רווח יזמי 25%	$ 1,983
עלות בניה[10]	(-) $ 1,265
שווי קרקע למ"ר מבונה	$ 720

על בסיס 2 שיטות החישוב נקבע כי שווי קרקע למ"ר מבונה במצב החדש הינו 760 $.

[9] בשומת דיאמנט נקבע רווח יזמי של 15% שאינו מקובל. על שומה זו הוגש ערר.
[10] עלות הבניה חושבה למ"ר ברוטו כדלקמן: 1,100 $ למ"ר פלדלת x 1.15 שטחי שירות ועלות מרתפי חניה = 1,265 $ למ"ר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

<u>תחשיב השבחה</u>
מצב חדש:

שווי מ"ר קרקע מבונה		$ 760
הפחתה לגודל/שיווק פרויקט		$ 114 (-)
הפחתה למטלות התוכנית		<u>$ 114</u> (-)
סה"כ		$ 532
שטח עיקרי		<u>10,800 מ"ר</u>
סה"כ		$ 5,745,600
מקדם דחיה, אי וודאות וסיכון		<u>0.665</u>
שווי קרקע מצב חדש		$ 3,820,000

מצב קודם:

71.5 מ"ר בנוי ליח"ד x 2,600 $ למ"ר בנוי x 36 יח"ד		<u>$ 6,739,000</u>
השבחה / הפסד	$ 3,820,000 - $ 6,739,000	$ 2,919,000 (-)

מסקנה: לא נוצרה השבחה.

לחילופין, הוצג תחשיב שווי מצב חדש המבוסס על שומת המשיבה (שווי קרקע 1,050 $ למ"ר מבונה והפחתת מטלות בסך 2,000,000 ₪ (463,000 $)), כדלהלן:

מצב חדש:

שווי מ"ר קרקע	$ 1,050
שטח עיקרי	<u>10,800 מ"ר</u>
סה"כ	$ 11,340,000
הפחתה לגודל/שיווק פרויקט	15%
מקדם דחיה	0.665
הפחתת מטלות תוכנית	<u>$ 463,000</u> (-)
סה"כ שווי מצב חדש	$ 5,947,000

גם בשיטה זו מתקבל שווי מצב חדש נמוך משווי מצב קודם שהינו 6,739,000 ₪ ולכן אין השבחה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

עמדת שמאי המשיבה

<u>מצב קודם</u>
על חלקות 93 ו- 94 ניצבים 2 בנייני מגורים שכוללים 36 יח"ד. המצב המיטבי הינו שווי הדירות כבנויות. נלקח בחשבון ששטח הדירות הינו 66.5 מ"ר על פי נסח הרישום.

<u>שווי מצב חדש</u>
תוכנית גב/380/א קובעת שבתחום החלקות ייבנה מגדל מגורים בן 21 קומות הכולל 108 יח"ד בשטח עיקרי של 10,800 מ"ר. לשטח זה יש להוסיף שטחי ממ"ד בסך 810 מ"ר (108 יח"ד x 7.5 מ"ר) ובסה"כ שטח לחיוב לפי 11,610 מ"ר.

יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים:

- מקדם דחיה לזמינות הקרקע: דחיה של 7 שנים בשיעור של 6% במקדם 0.665 בגין מושע, עלויות פינוי דיירים ודמי שכירות והוצאות כלליות נוספות[11]
- הפחתה לגודל/שיווק פרויקט: מקדם הפחתה בשיעור 10%[12]
- הפחתה בגין עלויות עודפות לאיטום מרתפים[13]: 2,000,000 ₪

<u>ערכי שווי</u>
שווי מצב קודם:
בהתאם לשומת דיאמנט לפי 2,600 $ למ"ר בנוי (11,230 ₪).
שווי מצב חדש:
בשומת דיאמנט נקבע שווי הקרקע לפי 1,050 $ למ"ר מבונה. בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל גו"ח 7105/138, מגרש 3 במתחם הנדון, נקבע שווי הקרקע לפי 1,100 $ למ"ר מבונה. השמאי קבע את שווי הקרקע במצב החדש לפי 1,050 $ למ"ר מבונה (4,535 ₪).

[11] בשומת דיאמנט נקבע מקדם דחיה זהה (0.665).
[12] בשומת דיאמנט נקבע מקדם הפחתה בשיעור 10% אולם בטעות סופר חושב מקדם הפחתה של 15%.
[13] בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה הכפופה למשרד איכות הסביבה. העלויות העודפות כוללות עלות בניה, איטום משופר ובצ"מ בקיזוז שווי מקום חניה תת קרקעי.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

<u>תחשיב השבחה</u>
מצב חדש:

שווי מ"ר קרקע	₪ 4,535
שטח עיקרי (כולל ממ"דים)	<u>11,610 מ"ר</u>
סה"כ	₪ 52,651,350
הפחתה לגודל/שיווק פרויקט	10%
מקדם דחיה	0.665
הפחתת מטלות תוכנית	<u>2,000,000 ₪ (-)</u>
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 29,514,000

מצב קודם:

66.5 מ"ר ליח"ד x 11,230 ₪ למ"ר בנוי x 36 יח"ד	₪ 26,884,000

השבחה: 29,514,000 ₪ - 26,884,000 ₪ ₪ 2,630,000

<u>הכרעה</u>

<u>מצב קודם</u>
על הקרקע הנדונה ניצבים 2 בנייני מגורים בני 18 יח"ד כל אחד ובסה"כ 36 יח"ד. השמאים מסכימים כי המימוש המיטבי משקף את הדירות הבנויות אולם חלוקים לגבי שטחן. על פי רישיון בניה מספר 1117 מיום 25.3.1953, הותרה הקמת 7 בנייני מגורים. כל בנין כולל 18 דירות בנות 2 חדרים, הול ונוחיות בשטח של 66.5 מ"ר. על פי רישיונות בניה מהשנים 1965 ו- 1966 הורחבו חדרי ההול וכן נוספו מרפסות לדירות הקיימות כך שמתקבל שטח יח"ד ממוצע של כ- 71.5 מ"ר. לפיכך מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת שהשטח הבנוי הינו 2,574 מ"ר (71.5 מ"ר x 36 יח"ד).

<u>מצב חדש</u>
השטח בגינו יש לחשב את ההשבחה:
השמאים מסכימים כי יש לחשב את ההשבחה בגין זכויות בניה עיקריות של 10,800 מ"ר, אולם שמאי המשיבה מוסיף לשטח זה את שטחי הממ"דים בסך 810 מ"ר. מכיוון שעסקינן בבקשה להיתר בניה, הרי שאין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי הממ"ד[14].

מקדם דחיה:
קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לגבי מקדם דחיה עד למימוש הזכויות בשיעור של 0.665. יש לציין שמקדם זה נקבע גם בשומת דיאמנט. מקובל עלי המקדם המשקף את מורכבות הפרויקט, רמת סיכון, והצורך להגיע להסכמות עם מספר רב של בעלים.

[14] ראו החלטת ועדת ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

הפחתה לגודל/שיווק פרויקט:
שמאי הצדדים מסכימים כי יש לבצע הפחתה בגין שיווק/גודל פרויקט. שמאי המבקשת מחשב הפחתה של 15% ואילו שמאי המשיבה הפחתה של 10%. איני סבור שפרויקט לשיווק של 72 יח"ד (108 יח"ד מבוקשות - 36 יח"ד קיימות) מצדיק הפחתה לגודל, אולם בהתחשב בהסכמת הצדדים ובקביעתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט, אני קובע שמקדם ההפחתה הינו 10%.

הפחתות למטלות התוכנית:
שמאי הצדדים מסכימים שיש להפחית מההשבחה את עלויות המטלות שמקורן מתוקף התוכנית, אולם חלוקים לגבי היקפן. שמאי המבקשת סבור שמטלות התוכנית מיוחסות לדמי שכירות שיידרשו לפינוי הדיירים, בניית מרתפים, התקנת קווי חשמל, העתקת עצים והשפלת מי תהום. עלות המטלות מסתכמת בכ- 5,317,550 ₪[15]. לעומתו, סבור שמאי המשיבה שהמטלות הינן עבור הדרישה לאיטום המרתפים ושעלותן מסתכמת ב- 2,000,000 ₪.
ככלל, יש להכיר רק בעלויות המיוחסות למטלות ציבוריות שנקבעו בהוראות התוכנית ומוטלות על מבקש ההיתר ואותן יש להפחית מההשבחה. עיון בהוראות התוכנית מראה שקיימת לכאורה מטלה ציבורית אחת כמצוין בסעיף 16 - שימור עצים. המטלה מחייבת שימור והעתקת עצים מסוימים על פי נספח שימור עצים המהווה חלק ממסמכי התוכנית. תשריט נספח השימור מציין את כל העצים שבתחום התוכנית אך אין קביעה האם יש להעתיקם או שניתן להסתפק בעקירתם בלבד. נספח שימור עצים של תוכנית גב/490 העתידית מפרט אלו עצים יש לשמר ואלו לעקור. מהנספח עולה שהעצים הקיימים במגרש הנדון מיועדים לעקירה[16] ולפיכך המטלה הציבורית בנוגע להעתקת עצים אינה חלה על המגרש הנדון.
טוען שמאי המבקשת כי יש להפחית כחלק מהמטלות גם את דמי השכירות הנדרשים לפינוי הדיירים.
איני מקבל את הטענה מאחר והעלויות הנ"ל הינן חלק מההתקשרות העסקית שבין היזם לדיירים שאין בה כדי להשפיע על גובה ההשבחה.
לא מצאתי בהוראות התוכנית שקיימת מטלה ציבורית בנוגע לאיטום המרתפים כפי שציין שמאי המשיבה. מטלה זו קיימת בתוכנית גב/490 העתידית.
לסיכום, לא מצאתי לנכון להפחית בגין המטלות שלעיל.

[15] 114 $ x 10,800 מ"ר עיקרי x 4.319 ₪ / $.
[16] כך עולה גם מתוכנית הבקשה להיתר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

עלויות הריסת המבנים:
המבנים הקיימים תורמים כאמור לשווי המצב הקודם. לצורך מימוש הזכויות בהתאם למצב החדש תידרש הריסת המבנים הקיימים. על כן, מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת שיש להכיר בעלויות הריסת המבנים. על פי הצעת מחיר המיוחסת למגרש 70A שהועברה לידי קבוצת מבני אופיר בע"מ, משהב חברה לשיכון בנין ופיתוח בע"מ מיום 23.9.2012, עלות עבודות הריסה, עפר והכנת השטח מסתכמת ב- 270,000 ₪. העבודות כוללות הריסה, פירוק וסילוק מבנה, חפירה וניתוק כל חיבורי מערכות המבנה, לרבות פירוק משטחי אספלט, בטון, מדרכות וכו', עקירת עצים ונטיעתם במקום חלופי, הכל עד לקבלת שטח נקי ממטרדים שונים ומוכן לתחילת עבודות הבניה.
על פי מדד תשומות הבניה למגורים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, חלה עליית מחירים של 49% בין המועד הקובע לתוכנית ועד למועד הצעת המחיר. לפי כך בהתאמה למדד תשומות הבניה מתקבל שעלות ההריסה למועד הקובע הינה **181,000 ₪** (270,000/1.49 ₪).

<u>ערכי שווי</u>
מצב קודם:
קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי שווי המצב הקודם הינו **2,600 $ למ"ר בנוי** המשקף שווי של דירות וותיקות שאינן כלולות במתחם פינוי בינוי. השווי הבנוי משקף גם את יתרת זכויות הבניה הקיימות מתוקף התוכניות הקודמות, שלא מומשה. לאחר שניתחתי את עסקאות ההשוואה לדירות מגורים בסביבה הקרובה, עמדת הצדדים מקובלת עלי.

מצב חדש:
לקביעת שווי המצב החדש הציג שמאי המבקשת שומות מכריעות בגבעתיים וכן עסקאות השוואה של דירות חדשות ברחוב בורוכוב 1 וקבע שווי קרקע מתואם לפי 760 $ למ"ר מבונה. שמאי המשיבה התבסס על שומת דיאמנט ושומה מכרעת נוספת של השמאית דורית פריאל בגו"ח 7105/138, מגרש 3 במתחם הנדון, וקבע שווי הקרקע לפי 1,050 $ למ"ר מבונה.

הדירות ברחוב בורוכוב 1 ממוקמות במגדל בן 15 קומות הצמוד למתחם הנדון ממזרח. הדירות נבנו בין השנים 1994 ל-1996 ונמכרו בסמוך למועד הקובע ולכן משקפות את שווי המצב החדש. לא התייחסתי לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות ממרחבי גבעתיים (חלקן במיקום עדיף) ומבניינים בני 4 - 5 קומות (בניגוד ל- 21 קומות בנכס הנדון). מקובל עלי כי שווי הבנוי הינו 2,900 $ למ"ר כפי שנקבע על ידי שמאי המבקשת.

יזמות:
טוען שמאי המבקשת כי בשיטת החילוץ יש להפחית יזמות בשיעור של 25% שהינו הטווח הראוי לגבי פרויקט בעסקת פינוי בינוי[17]. ברם, הנכס נשוא ההשוואה ברחוב בורוכוב 1 אינו מהווה פרויקט פינוי בינוי ולכן ניתוח העסקה על פי שיטת החילוץ יחושב לפי רווח יזמי המקובל לפרויקט סטנדרטי - 20%.

[17] על פי מחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל, מרץ 2012, טווח שיעור היזמות הראוי לגבי פרויקט בעסקת פינוי בינוי הינו בין 25% ל- 35%.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

קביעת שווי הקרקע בנכס הנדון תותאם ביחס לשווי הקרקע ברחוב בורוכוב 1 במקדם 0.665. מקדם זה כולל גם את הסיכון הכרוך בפרויקט פינוי בינוי המבוטא בין השאר ברווח יזמי גבוה יותר בהשוואה לפרויקט רגיל.

עלות בניה:
על פי מחירון דקל מאי 2003 עלות בניה בסיסית הינה 2,050 ₪ למ"ר. על בסיס המחירון אני קובע את עלות הבניה הישירה והעקיפה כדלהלן: 2,050 ₪ x 1.1 שטחי שירות x 1.25 תקורה בתוספת חניה תת קרקעית 520 ₪ למ"ר x 1.25. מתקבלת עלות בניה של כ- 3,500 ₪ למ"ר, דהיינו 810 $ למ"ר.

קביעת שווי למ"ר מבונה:	
שווי כבנוי	2,900 $
בהפחתת מע"מ 17%	2,440 $
בהפחתת יזמות 20%	2,030 $
עלות בניה	(-) 810 $
שווי למ"ר מבונה	1,220 $

על פי ניתוח הנתונים שלעיל ועל פי קביעת השווי של הצדדים המבוססת על הכרעתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט אני קובע את שווי הקרקע במצב החדש לפי **1,100 $** למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה

מצב קודם:		
72.5 מ"ר x 36 יח"ד x 2,600 $ x 4.319 ₪ / $ (במעוגל)		29,309,000 ₪
מצב חדש:		
שטח עיקרי	10,800 מ"ר x 1.0	10,800 מ"ר
שווי למ"ר מבונה		1,100 $
שע"ח		4.319 ₪ / $
סה"כ		51,309,720 ₪
מקדם הפחתה לשיווק/גודל פרויקט		0.9
סה"כ		46,178,748 ₪
בהפחתת עלויות הריסה		(-) 181,000 ₪
סה"כ		45,997,748 ₪
מקדם דחיה		0.665
סה"כ (במעוגל)		30,588,500 ₪
השבחה		**1,279,500 ₪**

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

2. תוכנית גב/490

עמדת שמאי המבקשת

מצב קודם
התוכנית המשקפת את המצב הקודם הינה גב/380/א ולא תוכנית גב/מק/476 למרות שבפועל אכן תוכנית זו אושרה קודם אישורה של תוכנית ג/490. תוכנית גב/מק/476 שהינה בסמכות ועדה מקומית מהווה שלב ביניים עד לאישור תוכנית גב/490[18]. בהוראות התוכנית גב/מק/476 נקבע ניוד זכויות ממגרש 60 הנדון למגרש 40 בהיקף של 4,900 מ"ר עיקרי אשר בגינם שולם היטל השבחה בדרך של היתר בניה במגרש 40[19]. ניוד הזכויות הותיר אומנם בחלקה 60 הנדונה 5,900 מ"ר עיקרי בלבד, אולם תוכנית גב/490 מחזירה בפועל את השטחים שנוידו ועל כן עבור השטחים ש"הוחזרו" לא חלה השבחה. שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב הקודם במגרש 60 את זכויות הבניה לאחר ניודם למגרש 40, דהיינו 5,900 מ"ר ומחשב השבחה בגין השטח שנוייד (4,900 מ"ר) פעם נוספת בתוכנית גב/490.
צורפה טבלת הממחישה את ההשתלשלות התכנונית כדלהלן:

טבלה 7: זכויות בניה

מגרש	תוכנית גב/380/א	תוכנית גב/מק/476	ניוד	היטל השבחה
40 (מקבל)	5,400 מ"ר	10,300 מ"ר	4,900 מ"ר +	שולם בתוכנית גב/מק/476 בגין ניוד זכויות
60 (נותן)	10,800 מ"ר	5,900 מ"ר	4,900 מ"ר -	
סה"כ	**16,200 מ"ר**	**16,200 מ"ר**	**0 מ"ר**	

חיוב בגין אותם מ"ר פעם נוספת, משקף תשלום עבור 10,800 מ"ר + 4,900 מ"ר + 4,900 מ"ר = 20,600 מ"ר, אשר אינם קיימים בתוכנית.

בהתחשב כי סך הזכויות בתוכנית לא השתנה וכי שולם היטל השבחה בגין ניוד הזכויות, יש להביא בחשבון כי במצב הקודם קיימות זכויות בניה בסך 10,800 מ"ר (כפי שהיו בעת אישור תוכנית גב/380/א) או לחילופין לחשב את ההשבחה ל- 2 המגרשים יחד (מגרש 40 ומגרש 60), כמופיע בטבלה שלעיל. ב- 2 המקרים התוצאה הינה שלא נוצרה השבחה בתוכנית גב/490 עבור הזכויות שנויידו בתוכנית גב/מק/476.

השמאי מפנה לשומות מכריעות של השמאית דורית פריאל (גו"ח 3929/974 ראשון לציון) והשמאי ניקי פרימו (גו"ח 3740/60, 3741/192,216 מגרשים מול מושב בית חנן) שמצאו לנכון להתעלם מתוכנית ביניים פוגעת, וכן מפנה לדברי השופט זיילר במסגרת דיון בהחלטת בית המשפט המחוזי שהובאה במסגרת החלטת בית המשפט העליון בהלכת בית הכרם[20] והלכת קהתי[21] שהתייחסה לזכאות לפיצויים עקב תוכנית פוגעת כאשר הפגיעה תוקנה על ידי תוכנית משביחה.

[18] בסמיכות לאישור התוכנית גב/מק/476 בשנת 2006 החלו בהכנת תוכנית גב/490 שמטרתה תוספת זכויות בניה לכל המתחם.
[19] הוצגה שומת שמאי הועדה למגרש 40 מיום 25.4.2006 בגין תוכנית גב/מק/476 וכן שומה מוסכמת.
[20] רע"א 7172/96 קרית בית הכרם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
[21] ע"א 4809/91 הועדה המקומית לתכנון ובניה נגד משה קהתי.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

מקדם דירות קטנות:
השמאי קבע מקדם שטח עיקרי עבור 5,900 מ"ר שנותרו במגרש 60 לפי 1.2 המשקף דירות קטנות.

<u>מצב חדש</u>
תוכנית גב/490 הגדילה את מספר יח"ד (מ- 108 ל- 110) והוסיפה שטחים אולם מאידך התווספו גם מטלות שלא היו קיימות בתוכנית גב/380/א כגון הקמת מקומות חניה במרתף בלבד, הקמת מקומות חניה לאורחים בשיעור של 15% ממספר יח"ד, איטום מרתפים מפני גזי קרקע, העתקת תשתיות ופיתוח שצ"פ במגרש 11 אותם יש להפחית משווי המצב החדש.

סך השטח העיקרי שמקנה התוכנית הינו 12,166 מ"ר מתוכו 4,900 מ"ר שנויידו בתוכנית גב/מק/476 למגרש 40 ובגינם אין לחשב השבחה (כפי שהוסבר לעיל), 150 מ"ר עבור מועדון חברים שיחושבו במקדם 0.2, 173 מ"ר חללים שיחושבו במקדם 0.05 ו- 1,269 מ"ר שניודו ממגרש 50 במקדם ניוד 0.2[22].

<u>ערכי שווי</u>
השמאי הציג את נתוני ההשוואה שלהלן:

טבלה 8: נתוני השוואה לקרקע

תאריך	גוש / חלקה	כתובת	שטח	מחיר	שווי למ"ר ז.בניה עיקרי+ממ"ד	מקור
23.3.2011	6155/344	עליית הנוער 19	533 מ"ר	₪ 3,075,000	₪ 5,690	מס שבח + שומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי
27.8.2010	6168/70,703	בלוך 23 פינת סירקין	6,177 מ"ר מגורים ומסחר	₪ 43,110,000	₪ 5,930 לאחר התאמה למיקום 15%	הסכם מכר
27.10.2010		כצנלסון 2 - 6	1,933 מ"ר מסחר משרדים ומגורים	₪ 32,000,000 + מע"מ	₪ 7,200	שומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי לעסקה
11.1.2011	6167/441	בורוכוב 33 פינת המורד	בקשה להיתר 2,319 מ"ר עיקרי	₪ 16,700,000 קומבינציה	₪ 7,200	מס שבח

[22] על מנת למנוע כפל חיוב בעתיד, מאחר וישולמו במסגרת היטל השבחה למגרש 50 בעת מימושו. במידה ויחליט השמאי המכריע לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות מנויידות במלואן במגרש 60, יש להוסיף הבהרה כי בגין זכויות אלו לא יחויב היטל השבחה בעתיד במגרש 50 ויש להביא בחשבון מקדם ערך דחוי שכן נכון למועד אישור התוכנית הזכויות אינן זמינות / כפופת לאישור הועדה המקומית במקדם 0.7.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

תאריך	גוש / חלקה	כתובת	שטח	מחיר	שווי למ"ר ז.בניה עיקרי+ממ"ד	מקור
28.11.2012	6167/43	אצטדיון המכתש, רחוב בורוכוב	165 יח"ד	₪ 68,663,797	₪ 8,000	מס שבח
17.4.2011		רש"י רמת גן	3,500 מ"ר – 130 יח"ד	₪ 91,000,000	₪ 7,180	מס שבח
9/2011	6168/329	המעגל 6			₪ 7,500	שומה מכרעת רן וירניק

לאור מיקום הפרויקט נאמד שווי הקרקע בדומה לעסקה ברחוב עליית הנוער 19 (גו"ח 6155/344) תוך ההתאמות הנדרשות:

שווי מ"ר קרקע פלדלת	₪ 5,690
מקדם התאמה למיקום וזיהום קרקע[23]	0.95
מקדם התאמה לדרישה למרתפי חניה	0.90
שווי מ"ר קרקע פלדלת מתואם	₪ 4,865

כבקרה, חושב שווי הקרקע בגישת השווי השיורי עבור עסקאות השוואה של דירות במגרש 70A הסמוך, כדלהלן:

שווי למ"ר בנוי פלדלת	₪ 21,188
בניכוי מע"מ 16%	₪ 18,266
בניכוי רווח יזמי 25%	₪ 14,612
בניכוי עלות בניה[24]	₪ 9,060 (-)
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 5,550

בהתאם ל- 2 הגישות שלעיל נקבע שווי קרקע למועד הקובע לפי 5,200 ₪ למ"ר מבונה פלדלת (עיקרי + ממ"ד).

בשומת דיאמנט נקבע שווי הקרקע לפי 8,600 ₪ למ"ר מבונה אולם זה התבסס על עלויות בניה בסך 7,400 ₪ למ"ר והתעלם מעלויות הבניה בפועל שהינן גבוהות יותר.

[23] מעבר לעלויות הפיזיות של איטום יש הפחתה בגין הידיעה שהקרקע מזוהמת היות וקנה סביר יעדיף לא לרכוש דירה באזור מזוהם אם באותו מחיר ניתן לרכוש דירה ללא זיהום הקרקע.
[24] עלויות בניה בפועל במגרש 70A בהתאם להסכם פאושלי מחודש יולי 2013 + הוצאות כלליות בבנין המגורים. עלויות אלה אינן כוללות עלויות עודפות כגון איטום מרתפים, עלויות פינוי דיירים, פיתוח שצ"פ וכדומה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

טבלה 9: נתוני השוואה לדירות ישנות בסביבה

תאריך	גוש / חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	מחיר	שווי למ"ר בנוי
25.5.2012	6167/397	בורוכוב 24	71	₪ 1,900,000	₪ 26,761
28.6.2011	6154/129	גנסין 4	65	₪ 1,780,000	₪ 27,385
2.6.2011	6166/75	המרי 28	68	₪ 1,720,000	₪ 25,294
14.5.2012	6167/492	בורוכוב 11	72	₪ 2,000,000	₪ 27,778
20.2.2012	6161/355	ריינס 40	67	₪ 1,830,000	₪ 27,313
18.3.2012	6161/458	בורוכוב 10	65	₪ 1,740,000	₪ 26,769
6.9.2012	6164/216	שפירא צבי 6	68	₪ 1,770,000	₪ 26,029
17.10.2012	6160/237	המעלות 21	69	₪ 1,900,000	₪ 27,536
4.11.2012	6167/44	בורוכוב 29	63	₪ 1,785,000	₪ 28,333
ממוצע שווי בנוי					₪ 27,022

<u>תחשיב השבחה</u>

חלופה ראשונה

לפי שווי הקרקע (ללא בינוי)

מצב חדש:

שטח עיקרי	10,414 מ"ר x 1.0	10,414 מ"ר
מועדון חברים	150 מ"ר x 0.2	30 מ"ר
חללים	173 מ"ר x 0.05	9 מ"ר
ניוד ממגרש 50	1,269 מ"ר x 0.2 מקדם ניוד	<u>254 מ"ר</u>
סה"כ אקווי		10,707 מ"ר

מצב קודם (תוכנית גב/380/א ותוכנית גב/מק/476):

עיקרי - דירות קטנות	5,900 מ"ר x 1.2	7,080 מ"ר
עיקרי ששולם בגינו היטל השבחה	4,900 מ"ר x 1.0	<u>4,900 מ"ר</u>
סה"כ		11,980 מ"ר

תוספת שטח שלילית	1,273 מ"ר (-)
מקדם הפחתה לגודל/שיווק פרויקט	<u>0.85</u>
הפסד שווי קרקע	5,627,000 ₪ (-)

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

בניכוי:

תשלום דמי שכירות[25]	8,133,462 ₪ (-)
עלות עודפת להעתקת תשתיות[26]	1,026,000 ₪ (-)
עלויות איטום מרתפים[27]	1,570,000 ₪ (-)
הוצאות פיתוח מגרש 11[28]	2,026,860 ₪ (-)
עלות עודפת חניה[29]	3,325,000 ₪ (-)
עלות בניית 18 מקומות חניה לאורחים[30]	1,575,000 ₪ (-)
סה"כ הפסד	12,030,000 ₪ (-)

חלופה שניה

לפי שווי הדירות הבנויות - שווי מיטבי.
מאחר וזכויות הבניה למגרש קטנו מ- 10,800 מ"ר עיקרי, יש לבחון את המצב התכנוני הקודם לפי השימוש המיטבי ולחשב את שווי הדירות ולא שווי הזכות בקרקע.

מצב חדש:

שטח עיקרי	10,414 מ"ר (מבוקש בהיתר) x 1.0	10,414 מ"ר
מועדון חברים	150 מ"ר x 0.2	30 מ"ר
חללים	173 מ"ר x 0.05	9 מ"ר
ניוד ממגרש 50	1,269 מ"ר x 0.2 מקדם ניוד	254 מ"ר
סה"כ אקווי		10,707 מ"ר
שווי מ"ר עיקרי		5,200 ₪
מקדם הפחתה לגודל		0.85
שווי כקרקע זמינה		47,325,000 ₪
מקדם דחיה		0.665
סה"כ		31,470,000 ₪

[25] לתקופה של 4.5 שנים, על פי נתוני החברה.
[26] על פי דרישת הועדה במגרש 70A הסמוך.
[27] על פי דרישת הועדה במגרש 70A הסמוך.
[28] 22,000 ₪ x 83 יח"ד (ליח"ד מפונים לא נדרשת השתתפות) x 1.11 (הצמדה למועד הקובע) = 2,026,860 ₪.
[29] עבור 70 מקומות חניה בקיזוז שווין:
70 מקומות x 35 מ"ר x 2,500 ₪ למ"ר = 6,125,000 ₪
תוספת שווי: 470 מקומות חניה x 40,000 ₪ = 2,800,000 ₪ (-)
עלות עודפת = 3,325,000 ₪
[30] 18 מקומות חניה x 35 מ"ר x 2,500 ₪ = 1,575,000 ₪ (ללא קיזוז שווי שכן לא ניתן למכור אותם).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

בניכוי:

תשלום דמי שכירות[31]	8,133,462 ₪ (-)
עלות עודפת[32]	1,026,000 ₪ (-)
עלויות איטום מרתפים[33]	1,570,000 ₪ (-)
הוצאות פיתוח מגרש 11[34]	2,026,860 ₪ (-)
עלות עודפת חניה[35]	3,325,000 ₪ (-)
שווי מצב חדש	15,390,000 ₪

מצב קודם:

71.5 מ"ר ליח"ד x 27,000 ₪ למ"ר בנוי x 36 יח"ד	69,498,000 ₪

גם בחלופה זו מתאיינת ההשבחה.

עמדת שמאי המשיבה

<u>מצב קודם</u>
בהתאם להלכת פמיני יש לבחון את ההשבחה ביחס למצב התכנוני ערב התוכנית המשביחה. זכויות הבניה אותם יש להביא בחשבון הינם על פי תוכנית גב/מק/476 דהיינו 5,900 מ"ר עיקרי. טענת שמאי המבקשת שבחר להביא בחשבון את זכויות הבניה שהופחתו במסגרת תוכנית גב/מק/476 (4,900 מ"ר) כי שולם בגינם היטל השבחה, סותרת את הוראות חוק התו"ב. ככל שתוכנית זו פגעה במקרקעין הנדונים, המקום בו נדרש להביא את זכויות הבניה הנגרעות הינו במסגרת תביעת פיצויים בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק.

מקדם שווי לדירות קטנות:
במצב הקודם הובא בחשבון מקדם שווי לדירות קטנות לפי 1.1 שהינו על הצד הזהיר. דירות המגורים במגדלי יוקרה דוגמת המגדל הנדון משווקות על פי שווי למ"ר ללא תלות בשטח הדירה ולכן לא היה מקום להביא בחשבון מקדם תוספת שווי בגין דירות קטנות בשיעור של 1.2 כפי שחישב שמאי המבקשת.

<u>מצב חדש</u>
הובא בחשבון שטח עיקרי בסך 13,434.78 מ"ר הכולל שטח שנוייד ממגרש 50 ושטח ממ"דים בסך 892.5 מ"ר ובסה"כ 14,327.28 מ"ר עיקרי. משטח זה הופחת שטח המרפסות - 1,428 מ"ר.

---

[31] לתקופה של 4.5 שנים, על פי נתוני החברה.
[32] העתקת תשתיות על פי דרישת הועדה במגרש 70A הסמוך.
[33] על פי דרישת הועדה במגרש 70A הסמוך.
[34] 22,000 ₪ x 83 יח"ד (ליח"ד מפונים לא נדרשת השתתפות) x 1.11 (הצמדה למועד הקובע) = 2,026,860 ₪.
[35] עבור 70 מקומות חניה בקיזוז שווין:
70 מקומות x 35 מ"ר x 2,500 ₪ למ"ר = 6,125,000 ₪
תוספת שווי: 470 מקומות חניה x 40,000 ₪ = 2,800,000 ₪
עלות עודפת = 3,325,000 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

הובא בחשבון מקדם דחיה לשיווק/גודל פרויקט בשיעור של 0.9[36].

המטלות המוזכרות על ידי שמאי המבקשת היו גם במצב הקודם בתוכנית גב/מק/476 או גב/380/א ולכן אין להפחית בגינן:

- העתקת תשתיות - סעיף 15 בתוכנית גב/מק/476 וסעיף 19 גב/380/א.
- איטום מרתפים מפני גזי קרקע - סעיף 17 בתוכנית גב/380/א הדן בדרישת איכות הסביבה ובסעיף 15.3 בתוכנית גב/מק/476. המטלה נדרשת מהנחיות איכות הסביבה ללא קשר לתוכנית כזו או אחרת ואינה על פי דרישות הועדה המקומית.
- פיתוח שצ"פ במגרש 11 - לא קיימת חובה בתוכנית גב/490 לכך שפיתוח שצ"פ חל על המבקשת. בסעיף 15.4 בתוכנית גב/380/א צוין כי לא יוצא היתר בניה אלא לאחר תוכנית פיתוח לכל מגרש ומגרש ויובטח ביצוען להנחת דעתו של מהנדס העיר. כמו כן על פי הסכם עם עירית גבעתיים מיום 16.6.2008 סעיף 3.2 הוסכם כי היזם לא רשאי לקזז את סכום המימון משומת היטל ההשבחה.
- חניון תת קרקעי - הדרישה לבניית מקומות חניה ב- 3 קומות מרתף נדרשו בתוכנית גב/מק/476. מספר מקומות חניה במצב החדש הינו 216 מקומות הזהה למצב הקודם.
  שווי מקום חניה נאמד ב- 90,000 ₪ באופן המתיר יתרה לשווי מקום חניה נכון למועד הקובע.

ניוד הזכויות ממגרש 50 למגרש הנדון הינו ניוד בפועל בהתאם לבקשה להיתר. זכויות אלה יופחתו ממגרש 50 במסגרת שומה למגרש 50 אשר תעודכן בעת הצורך ועל כן יש להביאם באופן מלא.

<u>ערכי שווי</u>
השמאי הציג את נתוני ההשוואה ממגרש 70A הסמוך, שלהלן:

טבלה 10: נתוני השוואה

תאריך	שטח פלדלת (מ"ר)	מחיר	שווי למ"ר מבונה
9.5.2013	111	2,375,000 ₪	21,396 ₪
30.4.2013	111	2,475,000 ₪	22,297 ₪
25.4.2013	98	2,090,000 ₪	21,327 ₪
17.1.2013	111	2,518,436 ₪	22,689 ₪
31.12.2012	98	2,126,679 ₪	21,701 ₪
26.12.2012	111	2,416,684 ₪	21,772 ₪
29.8.2012	111	2,238,280 ₪	20,165 ₪
26.8.2012	125	2,925,025 ₪	23,400 ₪
4.6.2012	111	2,223,019 ₪	20,027 ₪
22.4.2012	111	2,450,000 ₪	22,072 ₪

[36] במסמך התגובה מציין השמאי שמספר יח"ד לשיווק הינו 83 ואין להביא בחשבון הפחתה בגין גודל פרויקט.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

תאריך	שטח פלדלת (מ"ר)	מחיר	שווי למ"ר מבונה
22.3.2012	111	2,065,000 ₪	18,604 ₪
1.3.2012	111	2,088,000 ₪	18,881 ₪
		ממוצע	21,188 ₪

<u>קביעת שווי למ"ר מבונה</u>

שווי כבנוי	21,188 ₪
בניכוי מע"מ 17%	18,110 ₪
בניכוי יזמות 15%	15,748 ₪
עלות בניה	<u>7,000 ₪</u> (-)
שווי קרקע למ"ר מבונה	8,800 ₪ ~

- בשומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג במגרש 2 הסמוך (ליום 5.2.2015) נקבע שווי הקרקע לפי 10,000 ₪ למ"ר.
- בטבלת איזון שערך שמאי המבקשת ליום 28.12.2017 קבע במיקום נחות שווי בגבולות 10,000 ₪ למ"ר מבונה נטו. קביעה זו אינה מתיישבת עם השווי שקבע בשומה למועד הקובע בשנת 2012.
- בשומת דיאמנט נקבע שווי מ"ר מבונה במתחם הנדון לפי 8,600 ₪.

מכל האמור לעיל קבע השמאי את שווי הקרקע לפי 8,800 ₪ למ"ר מבונה[37].

<u>תחשיב השבחה</u>

מצב חדש:

השטחים שהובאו בחשבון הינם:

שטח עיקרי (כולל ניוד)		13,434.78 מ"ר
שטח ממ"דים	119 יח"ד x 7.5 מ"ר	892.50 מ"ר
שטח מרפסות	119 יח"ד x 12.0 מ"ר	<u>1,428.00</u> מ"ר (-)
סה"כ		12,899.28 מ"ר
שווי למ"ר מבונה		<u>8,800 ₪</u>
סה"כ		113,513,000 ₪
מקדם הפחתה לגודל ודחיה לשיווק		<u>0.9</u>
שווי מצב חדש		102,162,000 ₪

[37] המשקף שווי קומה 13 במגדל בן 26 קומות מעל קומת עמודים כפולה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

מצב קודם:

השטחים שהובאו בחשבון:

שטח עיקרי		5,900.00 מ"ר
שטח ממ"דים	108 יח"ד x 7.5 מ"ר	810.00 מ"ר
סה"כ		6,710 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	8,600 ₪ x 1.1[38]	9,460 ₪
סה"כ		63,476,600 ₪
מקדם הפחתה לגודל ודחיה לשיווק		0.9
סה"כ		57,128,900 ₪
השבחה		45,033,000 ₪

הכרעה

רקע תכנוני
המגרש הנדון מהווה חלק ממתחם פינוי של מבנים ישנים ובינוי מחדש המורכב ממגרשים 40A, 50A, 60A, ו- 70A. תוכנית גב/380/א קבעה את היקפי הבניה בכל אחד מהמגרשים כמפורט להלן:

טבלה 11: היקפי בניה

מגרש	מגרש על פי תוכנית גב/380/א	שטח עיקרי (מ"ר)	יח"ד
40A	4	5,400	54
50A	5	10,800	108
60A	**6**	**10,800**	**108**
70A	7	10,800	108
סה"כ		37,800	378

תוכנית גב/מק/476 ניידה זכויות בניה ממגרש 60A למגרש 40A בהיקף של 4,900 מ"ר עיקרי והותירה את מספר יח"ד במגרש 60A ללא שינוי (108 יח"ד), כמפורט בטבלה שלהלן:

[38] מקדם בגין שטח יח"ד ממוצע 66.5 מ"ר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

טבלה 12: היקפי בניה

מגרש	מגרש על פי תוכנית גב/מק/476	שטח עיקרי (מ"ר)	יח"ד
40A	40	10,300	96
50A	50	10,800	108
60A	**60**	**5,900**	**108**
70A	70	10,800	108
סה"כ		37,800	420

בגין מימוש בדרך של היתר במגרש 40A, שולם היטל השבחה עבור תוספת זכויות הבניה שהתקבלו מניוד ממגרש 60A (4,900 מ"ר) בערך מלא (במקדם 1.0).

תוכנית גב/490 קבעה את זכויות בניה למגרש 60A בהיקף של 13,434.78 מ"ר והוסיפה 11 יח"ד.
זכויות הבניה שבמגרש 60A הינן כדלהלן:
5,900 מ"ר - זכויות קיימות
4,900 מ"ר - זכויות בניה חדשות[39]
1,366 מ"ר - זכויות בניה חדשות[40]
1,268.78 מ"ר - זכויות בניה שנוידו ממגרש 50 בהתאם לסעיף 6.2.13
לסיכום, זכויות הבניה שנקבעו במתחם הינם כדלהלן:

טבלה 13: היקפי בניה

מגרש	שטח עיקרי (מ"ר)	יח"ד
40A	לא רלבנטי	96
50A	19,686 מ"ר - 1,268.78 מ"ר שנוידו למגרש 60A = 18,417.22	178
60A	12,166 מ"ר + 1,268.78 מ"ר שנוידו למגרש 50A = **13,434.78**	**119**[41]
70A	לא רלבנטי	144
סה"כ		537

[39] הפרשנות לגבי טיבן של זכויות אלה שנויה במחלוקת בין הצדדים, וזו תוכרע בהמשך.
[40] אין מחלוקת בין הצדדים שאלה זכויות מוקנות חדשות.
[41] בטבלת השטחים מצוינות 110 יח"ד אולם יש להביא בחשבון ניוד של עוד 9 יח"ד ממגרש 50A.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

<u>עיקרי המחלוקת לענין הרצף התכנוני</u>
שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לתוכנית גב/490 כהפרש בין זכויות הבניה המוקנות בתוכנית גב/מק/476 לבין המוקנות בתוכנית גב/490 כדלהלן:

- מצב קודם (על פי תוכנית גב/מק/476): 5,900 מ"ר
- מצב חדש: 12,006 מ"ר (13,434 מ"ר - 1,428 מ"ר מרפסות)
- הפרש בזכויות: 6,106 מ"ר

השמאי פעל בהתאם להלכת פמיני ועל כן לא הביא בחשבון את זכויות הבניה שהיו מוקנות במגרש 60A בתוכנית גב/380/א (שקדמה לתוכנית גב/מק/476).
שמאי המבקשת חישב את ההשבחה כהפרש בין זכויות הבניה המוקנות בתוכנית גב/380/א לבין המוקנות בתוכנית גב/490 כדלהלן:

- מצב קודם (על פי תוכנית גב/380/א): 10,800 מ"ר
- מצב חדש: 12,006 מ"ר (13,434 מ"ר - 1,428 מ"ר מרפסות)
- הפרש בזכויות: 1,206 מ"ר

השמאי סבור שתוכנית גב/מק/476 אינה משקפת את המצב הקודם מאחר וכל תכליתה לנייד זכויות מוקנות שהיו במגרש 60A למגרש 40A ושבגינן חויב היטל השבחה מלא. תוכנית גב/490 מחזירה את זכויות הבניה שהיו ועל כן אין לשלם בגינן היטל השבחה פעם נוספת, שאם לא כן מתקבל כפל תשלום עבור אותן זכויות בניה.

<u>דיון בשאלת חישוב ההשבחה בראיה כוללת של התוכנית או בראיה פרטנית למגרש בלבד</u>
טוען שמאי המבקשת כטענה חלופית שיש לבחון את ההשבחה בהתייחס למגרשים 40A ו- 60A כמקשה אחת מאחר וזכויות הבניה נוידו ביניהם.

סוגיה זו הועלתה בין השאר בעררים הבאים:

בערר (מרכז) 48/5 פרויקט רמת סיב בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה:
"השאלה שיש לשאול הינה אחת: האם שווי החלקה עלה עקב אישור התכנית שהוסיפה זכויות לניצול. ככל שהתשובה לכך חיובית אזי - כמתחייב לפי התוספת השלישית - על "בעלם" של המקרקעין לשלם את היטל ההשבחה לקופת הציבור בהתאם לתחשיב נכון של השבחה זו ולא יאוחר ממועד המימוש..".

בערר (י-ם) 8-194/10 עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבעה ועדת הערר כדלקמן:
"היחידה הבסיסית לצורך גביית היטל השבחה חייבת להיות מגרש מכוח תוכנית. הדבר נובע מלשון החוק, מהרמוניה חקיקתית ומשיקולי תכלית ומדיניות. חוק התכנון והבניה מגדיר את היחידה התכנונית הבסיסית כ"מגרש" ולא כחטיבת קרקע או צירוף מגרשים. כשעוסקים ברישוי, בתביעה לפי סעיף 197 או בקביעת היטל השבחה, חובה לעסוק במגרשים שלמים ובודדים מכוח תוכנית ולא בתצרף של מגרשים או חלקי מגרשים ויחידות.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

ניתוח המקרה הנדון אך מחזק את המסקנה כי כל מגרש הוא נשוא עצמאי לקביעת היטל השבחה. לכל מגרש נתבקש היתר בניה בנפרד. כל מגרש גם מהווה יחידה עצמאית מבחינה כלכלית לרבות מתן האפשרות לעריכת דיספוזציה בו בלבד. כך כל מגרש ניתן למכירה, לשעבוד או להשכרה ללא כל תלות במגרש אחר.
יחידת הבסיס שבגינה יש לגבות היטל השבחה (או שבגינה יש לשלם פיצוי לפי סעיף 197) הינה נתון בסיסי בחוק התכנון והבניה ואין כל מקום לאפשר גמישות של שיקול דעת מינהלי למוסדות התכנון לקבוע אותה. לאור היותו של המונח אבן בסיס של חוק התכנון והבניה יש להגדירו בצורה ברורה וחד משמעית: מגרש מכוח תוכנית".

מעררים הנ"ל עולה שיש לחשב את ההשבחה בתוכניות שמהותן ניוד זכויות בניה בין מגרשים הכלולים באותה תוכנית, לכל מגרש בנפרד.

<u>דיון במחלוקת לענין הרצף התכנוני</u>
ככלל, כאשר עסקינן ברצף של תוכניות בהן קיימת תוכנית ראשונה משביחה, תוכנית שניה פוגעת ותוכנית שלישית משביחה, יש לחשב את ההשבחה לכל מדרגה בהתאם להלכת פמיני. לא ניתן להשתמש ב"שיטת המקפצה" שבעזרתה "מדלגים" על התוכנית הפוגעת. שמאי המשיבה פעל בהתאם להלכת פמיני בקבעו כי המצב הקודם הינו תוכנית גב/מק/476 ללא קשר לתוכנית גב/380/א שקדמה לה.

השאלה האם תוכניות גב/מק/476 וגב/490 מהוות הליך/רצף תכנוני אחד, שאם כן, המצב הקודם הינו תוכנית גב/380/א. על מנת להשיב לשאלה, יש לבחון מהי מהותה של תוכנית גב/מק/476. האם מדובר בתוכנית ארעית, מעין שלב ביניים, לקראת תכנון עתידי שכבר קיים בפועל או שמדובר בתוכנית סופית שלא היתה כוונה לשנותה בעתיד.
מהוראות התוכנית עולה כי:

- מספר יח"ד בתוכנית גב/380/א ובתוכנית גב/מק/476 נותר ללא שינוי ועומד על 108 למרות שזכויות הבניה פחתו בכמחצית, כך שלכאורה נוצרו דירות בשטח של כ- 54 מ"ר כל אחת (5,900 מ"ר / 108 יח"ד). אילו המתכננים חשבו שזוהי תוכנית סופית, היו מניידים גם את יחה"ד.

- יוזם תוכנית גב/מק/476 הינו הבעלים (משהב וקבוצת אופיר) ונשאלת השאלה לסבירות שבעלים יזמו תוכנית הפוגעת בזכויותיהם.

- בהסכם מיום 16.6.2008 שנערך בין עיריית גבעתיים ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים לבין משהב חברה לשיכון ופיתוח בע"מ וקבוצת מבני אופיר בע"מ צוין כי *"היזם מעונין להתחיל בבניה של בנין מספר 1 בהקדם האפשרי והועדה המקומית איננה מתנגדת להוצאת היתר בניה למלוא הזכויות במגרש 40, בכפוף לתנאי הועדה המקומית..."*. הדבר מעיד על רצון ושיתוף פעולה לקדם בניה במגרש 40 לרבות ניוד הזכויות.

- כחצי שנה לאחר אישור תוכנית גב/מק/476, ביום 28.11.2006 התקבלה תוכנית גב/490 במשרדי הועדה המקומית. מכאן שכבר במועד אישורה של תוכנית גב/מק/476 המניידת את הזכויות ממגרש 60A למגרש 40A, היתה כוונה ל"החזרתם" בתוכנית גב/490.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2017-2019
סימוכין: 827/1711

מכל הגורמים שלעיל ניתן להגיע למסקנה שתוכנית גב/מק/476 הינה ארעית שנועדה לנייד זכויות למגרש 40A בלבד, מבלי כוונה לגרוע לצמיתות את זכויות הבניה שהיו מוקנות במגרש 60A. על כן, תוכנית גב/מק/476 מהווה שלב ביניים לקראת אישורה של תוכנית גב/490. 2 התוכניות מהוות הליך תכנוני אחד.
בפועל לבעל מגרש 60A הוקנו זכויות בתוכנית גב/380/א בהיקף של 10,800 מ"ר שבגינם חויב בהיטל השבחה. עם ניוד הזכויות בהיקף של 4,900 מ"ר למגרש 40A, חויב בעל מגרש 40A במלוא היטל ההשבחה ולא שולמו פיצויים בגין ירידת ערך לבעל מגרש 60A. הסבירות שתביעה לירידת ערך במגרש 60A היתה מתקבלת הינה אפסית מאחר וכאמור מדובר ברצף תכנוני אחד שבו בעל מגרש 60A לא נפגע ביודעו שתוכנית גב/מק/476 הינה זמנית עם כוונה מיידית להחזר זכויותיו בתוכנית שבהכנה.
עם אישורה של תוכנית גב/490 ה"מחזירה" בין השאר את הזכויות שנוידו, אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין זכויות אלה שכאמור בגינן חויב הנישום בתוכנית גב/380/א. חיוב בהיטל השבחה בגין זכויות אלה היה מוביל לכפל תשלום היטל השבחה עבור אותן הזכויות.

<u>מקדם דירות קטנות במצב הקודם</u>
קיימת מחלוקת בין הצדדים לענין המקדם הראוי לשטח הדירות הקטנות (54.6 מ"ר) שנוצר בתוכנית גב/מק/476. שמאי המבקשת קובע מקדם בשיעור 1.2 ואילו שמאי המשיבה בשיעור 1.1.
משקבעתי שתוכנית גב/מק/476 הינה זמנית ומהווה חלק מרצף תכנוני יחד עם תוכנית גב/490, הרי שזכויות הבניה במצב הקודם בשטח של 10,800 מ"ר עיקרי מיוחסות ל- 108 יח"ד ואין מקום בגינם להפעלת מקדם כלשהו.

<u>מהם השטחים העיקריים שיובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה</u>?
תוכנית גב/490 מקנה זכויות בניה עיקריות כדלהלן:

שטח עיקרי	12,166.00 מ"ר	110 יח"ד
שטח עיקרי נוסף שמקורו מניוד ממגרש 50A	<u>1,268.78 מ"ר</u>[42]	<u>9 יח"ד</u>
סה"כ (במעוגל)	13,435.00 מ"ר	119 יח"ד

שמאי הצדדים חלוקים לגבי השטחים הנוספים מכוח תוכנית גב/490 שחייבים בהיטל השבחה כמפורט להלן:

שטח עיקרי שנוייד ממגרש 50A:
טוען שמאי המבקשת שההשבחה הנובעת מניוד זכויות ממגרש 50A ל- 60A בהיקף של 1,268.78 מ"ר הינה במקדם 0.2. שמאי המשיבה מחשב את מלוא זכויות הבניה שהתווספו למגרש 60A במקדם 1.0.
אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה מאחר וכאמור על פי הכרעתי שלעיל, המגרש שמקבל זכויות בניה חדשות בין אם מתוקף ניוד ובין אם מתוקף תוכנית חדשה נושא במלוא ההשבחה.

[42] ראו סעיף 6.2 סעיף קטן 13 וכן כפי שמצוין בתוכנית הבקשה להיתר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

שטח ממ"ד:
אין להביא בחשבון שטחי ממ"ד כפי שהוסבר בהכרעתי לתוכנית גב/380/א.

שטח עיקרי המיועד למועדון חברים ושטחי חללים סגורים:
על פי תוכנית הבקשה להיתר, מתוך השטח העיקרי בסך 13,435 מ"ר, שטח של 172.68 מ"ר הינו בשימוש עבור חללים סגורים בתחום קירות הממ"ד[43], ושטח של 150.21 מ"ר מיועד לשימוש כמועדון דיירים. טוען שמאי המבקשת כי למרות היותם שטחים עיקריים, אלה נמצאים בשימוש נחות יותר ולכן קבע מקדם של 0.2 לשטחי מועדון הדיירים ומקדם 0.05 לשטח החללים הסגורים.

השטח העיקרי המיועד למועדון הדיירים נקבע בהוראות תוכנית גב/490 בסעיף 2.2.א.2. מקובל עלי כי שטח זה הינו בשימוש נחות בהשוואה לשטחים העיקריים המיועדים למגורים, במקדם 0.5, כפי שחושב גם בשומת דיאמנט. לעומת זאת, שטח החללים הסגורים אינו חלק מהוראות התוכנית אלא תוצר של תכנון הבעלים. על כן, שטח זה יחושב כשטח עיקרי במקדם 1.0.

שטח מרפסות:
תוכנית גב/490 מתירה שטח עיקרי של כ- 13,435 מ"ר ואינה קובעת בנוסף הקצאת שטח למרפסות. על פי תוכנית הבקשה להיתר מבוקש שטח עיקרי בסך כ- 13,435 מ"ר ובנוסף שטח של כ- 1,396 מ"ר עבור מרפסות. שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה עבור שטח עיקרי של 12,006 מ"ר שהינו ההפרש בין השטח העיקרי בתוכנית גב/490 (13,435 מ"ר) לשטח המרפסות (119 יח"ד x 12.0 מ"ר = 1,428 מ"ר). ברם, חישוב זה אינו תואם את הוראות התוכנית ואת הבקשה להיתר ולפיכך תחושב ההשבחה עבור השטח העיקרי המבוקש במצב החדש לפי 13,435 מ"ר.

לסיכום, השטחים העיקריים שיובאו בתחשיב ההשבחה במצב החדש הינם:

שטח עיקרי ליח"ד	13,284.57 מ"ר x 1.0	13,284.57 מ"ר
שטח עיקרי למועדון דיירים	150.21 מ"ר x 0.5	75.10 מ"ר
סה"כ אקווי		13,359.67 מ"ר

<u>מקדם הפחתה לשיווק/גודל פרויקט</u>
מקדם הפחתה לשיווק/גודל פרויקט הינו בשיעור של 10% כפי שנקבע בהכרעה לתוכנית גב/380/א.

<u>ניכוי עלויות</u>
תשלום דמי שכירות:
העלויות הנ"ל הינן חלק מההתקשרות העסקית שבין היזם לדיירים שאין בה כדי להשפיע על גובה ההשבחה, כפי שנקבע בהכרעתי לתוכנית גב/380/א. לפיכך אין להפחיתן מהיטל ההשבחה.

עלות עודפת להעתקת תשתיות:
העלויות הנ"ל קשורות למטלות שבתחום המגרש והינן חלק מעלויות הפרויקט, כפי שנקבע בהכרעתי לתוכנית גב/380/א. לפיכך אין להפחיתן מהיטל ההשבחה.

[43] 86.34 מ" בקומת מרתף 1- ו- 86.34 מ"ר בקומת הקרקע.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

עלות איטום מרתפים:
בתוכנית גב/490 קיימת התייחסות מפורשת לאיטום המרתפים - סעיף 6.1 תנאים למתן היתר בניה ס"ק 12 *"אישור המשרד להגנת הסביבה לגבי אופן איטום המרתפים במגרש כנגד גזי קרקע, והתחייבות היזם לביצוע"*. סעיף 6.3 תנאים לאכלוס ומתן תעודת גמר ס"ק 8 *"תנאי מאכלוס הבנין יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה שאכן בוצע איטום בהתאם להנחיותיהם"*.
אני מצטרף להסכמת שמאי הצדדים שיש להכיר בעלויות האיטום[44] מאחר ואלו נובעות מהוראות התוכנית. המטלה נוצרה כתוצאה ממפגע תברואתי שחל על כל המתחם שמקורו מאזור תעשיה מזוהם. ההתמודדות עם המפגע חלה על כל בעל חלקה בנפרד.
מקובלת עלי קביעת שמאי המבקשת שעלות האיטום הינה 1,570,000 ₪ כמפורט בהצעת המחיר מיום 7.11.2013.

הוצאות פיתוח מגרש 11:
כאמור לעיל, יש להכיר רק בעלויות המיוחסות למטלות ציבוריות שנקבעו בהוראות התוכנית שאותן יש להפחית מההשבחה. מטלות ציבוריות מוגדרות ככאלה שמחוץ לגבולות המגרש ואשר מושתות על מבקש ההיתר.
הוראות התוכנית לענין פיתוח שצ"פ נמצאות בסעיף 6.3 תנאים לאכלוס ומתן תעודת גמר ס"ק 2: *"לא יותר אכלוס או שימוש במבנה הראשון שיבנה משלושת המבנים 50, 60 ו- 70 אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השצ"פ (מגרש 11) בהתאם לעקרונות תוכנית הפיתוח שהוכנה כאמור ואושרה על ידי מהנדס העיר"*.
מהאמור לעיל עולה שאין מטלה שאותה צריך לשאת בעל ההיתר לפיתוח שצ"פ אלא שהשלמת פיתוח השצ"פ הינה תנאי לאכלוס המבנה הראשון מבין 3 המבנים. הסכמים והתחייבויות בין היזמים לעירייה, ככל שקיימים, אינם חלק מהוראות התוכנית ולא ניתן להתחשב בהם לענין קיזוז עלויות. יתרה מזאת, מגרש 60A אינו הראשון מבין ה- 3 שנבנה ומכאן חזקה שהתנאי להשלמת פיתוח השצ"פ רלבנטי למגרש 70A שהינו הראשון שנבנה. לפיכך אין להפחית עלות פיתוח שצ"פ, ככל שישנה, מהיטל ההשבחה.

עלות עודפת לחניה:
תקן החניה במצב הקודם על פי תוכנית גב/380/א עמד בטווח שבין 1 - 2 מקומות חניה לכל יח"ד ובממוצע 1.5. מכאן שעבור 119 יח"ד נדרשים כ- 178 מקומות חניה. תקן החניה במצב החדש על פי תוכנית גב/490 לדירות עד 120 מ"ר הינו 1.5 מקומות חניה ליח"ד ולדירות בשטח מעל 120 מ"ר - 2.0 מקומות חניה ליח"ד. בנוסף נדרשת חניה לאורחים בשיעור של 15% ממספר יח"ד בתחום התוכנית דהיינו 17.85 מקומות חניה נוספים במגרש הנדון. על פי ההיתר המבוקש יבנו 51 יח"ד בשטח שעולה על 120 מ"ר ו- 68 יח"ד ששטחם קטן מ- 120 מ"ר. כלומר מספר מקומות החניה הנדרש הינו 222 (51 יח"ד x 2 + 68 יח"ד x 1.5 + 119 יח"ד x 15%). מכאן שמספר מקומות החניה הנדרש עלה במצב החדש בכ- 44 מקומות. אולם בפועל מבוקשים מרתפי חניה עבור 313 מקומות שהם כ- 91 מקומות חניה מעל התקן ומכאן המסקנה שאין עלות עודפת.

סיכום: מכל סעיפי העלויות שלעיל, יובאו בחשבון עלויות לאיטום מרתפים בסך 1,570,000 ₪.

[44] שמאי המשיבה הכיר בעלות זו בתוכנית גב/380/א.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

<u>תוספת מע"מ לשווי מ"ר זכויות בניה</u>
שמאי המבקשת סבור שאין להביא בחשבון תוספת מע"מ ואילו שמאי המשיבה מציין שבהתאם לפס"ד עש"א 35472-05-10 הועדה המקומית גבעתיים נגד פרי עלית בע"מ, להיטלי השבחה יש להוסיף מע"מ כדין וזאת על אף ששומתו נערכה לערכים ללא מע"מ. בתגובה טוען שמאי המבקשת כי פסק הדין שאליו מפנה שמאי המשיבה חל טרם שונו תקנות המס - הוראות ביצוע מיסוי מקרקעין מספר 02/2013 לענין מיסוי קבוצות רכישה. בפסק הדין מדבר השופט על מחיר שוק כדלקמן: *"יש לערוך את השומה לפי מחיר השוק...אין מקום להתחשב בחבות האפשרית של המוכר במע"מ אם תערך עסקה"*. מאחר ומחיר השוק בבניה רוויה אינו כולל מע"מ ושינוי התקנות נעשה לאחר מועד פסק הדין, אין להביא בחשבון תוספת מע"מ לעסקאות הקרקע.

בענין זה דן השמאי המכריע גיל הרצברג במגרש 70A הסמוך בזו הלשון:

"קיימות פסיקות והכרעות רבות בנושא הכללת רכיב המע"מ בשווי לצורך קביעת היטל השבחה, אך טרם נקבעה ההלכה בעניין .עמדתי בעניין זה הינה כי ככל שמדובר בשוק המורכב מעוסקים בלבד אין להביא בחשבון את רכיב המע"מ.
במקרה שלפנינו מדובר בפרויקט מגורים בהיקף בינוי גדול ולפיכך אני מקבל את עמדתו של שמאי המבקש כי השוק בענייננו מורכב מעוסקים בלבד ולכן אין להביא בחשבון את רכיב המע"מ בתחשיב ההשבחה.

אני מצטרף לקביעתו.

<u>ערכי שווי</u>
שמאי המבקשת מציג עסקאות השוואה לקרקע ריקה ברחבי גבעתיים ומנתח את העסקה בגו"ח 6155/344, רחוב עליית הנוער 19, לפיו שווי הקרקע הינו 5,690 ₪ למ"ר מבונה עיקרי ולאחר התאמה למיקום, זיהום קרקע ומרתפי חניה קבע את השווי לפי 4,865 ₪ למ"ר מבונה.
אינני פוסל עסקה זו אולם בהתחשב כי קיימות עסקאות השוואה לדירות מגורים במגרש בעל נתונים דומים מאוד למגרש נשוא השומה, העדפתי במקרה הנדון היא לנתח את עסקאות ההשוואה במגרש 70A לדירות מגורים ואשר קיימת אף הסכמה בין הצדדים כי שווי מ"ר בנוי הינו 21,188 ₪. הסכמתם זו מקובלת אף עלי.
בהתחשב כי עסקאות ההשוואה הינן לדירות מגורים הכוללות מרפסות ואילו תוכנית גב/490 אינה מאפשרת בניית מרפסות בהוראותיה, אלא על חשבון השטח העיקרי[45] הובא בחשבון ששווי מ"ר בנוי ללא מרפסת הינו 20,100 ₪[46].
ניתוח העסקאות נערך על פי שיטת החילוץ כאשר המחלוקות בין הצדדים הינן לגבי שיעור היזמות הראוי ולגבי עלות הבניה.

[45] כפי שיוסבר בפירוט בתוכנית גב/490/ג.
[46] 21,188 ₪ למ"ר / (110 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר מרפסת x 0.5) = 182.6 ₪ למ"ר אקווי x 110 מ"ר עיקרי ~ 20,100 ₪.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

שיעור היזמות:
אין ספק שלמתחם פינוי בינוי יש להביא בחשבון שיעור יזמות גבוה המביא בחשבון את משך זמן הפרויקט והסיכונים של היזם. ברם, כפי שציין השמאי המכריע מוטי דיאמנט בשומתו במגרש 70A מתחם פינוי בינוי הנדון אושר בשנת כבר 2001 וכעת, כעשור לאחר אישורו, כשהפרויקט יוצא לפועל הוא אינו חשוף לסיכון שונה בהשוואה לבניה רגילה. אני סבור שרווח יזמי בשיעור של 15% כפי שנקבע בשומה המכרעת של דיאמנט הינו על הצד הנמוך. בשומתו צוין שבדו"ח "אפס" של הפרויקט במגרש 70A הסמוך והדומה במאפייניו למגרש הנדון, נקבע ששיעור הרווח הינו 18.8%. לאור האמור לעיל סביר לקבוע את הרווח היזמי בשיעור של 20%.

עלויות בניה:
שמאי המבקשת קובע את עלויות הבניה בסך 9,060 ₪ למ"ר בהתבסס על הסכם ביצוע פאושאלי לבניה במגרש 70A. שמאי המשיבה קובע את עלויות הבניה בסך 7,000 ₪ למ"ר בהתבסס על השומה המכרעת של השמאי מוטי דיאמנט במגרש 70A.
הוצג בפני הסכם ביצוע פאושאלי משנת 2013 בהיקף של 117,000,000 ₪ המהווה תמורה כוללת בגין כל העלויות וההוצאות הישירות והעקיפות לבניית מגדל מגורים בן 24 קומות כולל 4 קומות מרתפי חניה[47]. שמאי המבקשת לא הציג כיצד הגיע למסקנה שעלות הבניה מסתכמת בכ- 9,060 ₪ למ"ר, אולם לאחר שבחנתי את הנתונים, קביעתו ברורה לי.
ברם, כשעסקינן בהיטל השבחה, יש לנטרל עלויות בניה שמחד עשויות להיות גבוהות מהמקובל או מאידך נמוכות מהמקובל. על כן עדיף בעיני להתבסס על מחירון דקל לשנת יולי 2013 הקובע עלות בניה ממוצעת בסטנדרט בניה אחיד.

על פי מחירון דקל לשנת יולי 2013 עלות בניה של בניינים בני 9 קומות ומעלה הינה 4,100 ₪ x 1.1 שטחי שירות כלליים = 4,510 ₪ למ"ר, בתוספת עלות בניה של מחסנים וחניה תת קרקעית בסך 695 ₪ למ"ר, מתקבל 5,205 ₪ למ"ר x 1.25 תקורה = 6,500 ₪ למ"ר / 1.03 התאמה למועד הקובע ~ 6,300 ₪ למ"ר.

קביעת שווי קרקע למ"ר מבונה:

שווי כבנוי	20,100 ₪
בהפחתת מע"מ 17%	17,180 ₪
בהפחתת יזמות 20%	14,315 ₪
עלות בניה	(-) 6,300 ₪
שווי קרקע למ"ר מבונה	8,000 ₪

אני קובע כי שווי הקרקע במועד הקובע הינו **8,000 ₪ למ"ר מבונה.**

[47] במכתב מיום 2.2.2015 הובהר כי ההסכם הינו פאושאלי המסדיר ביצוע עבודות בניה מוגדרות כנגד סכום קבוע מראש וכי מזמין העבודה נושא בנוסף, הוצאות שאינן כלולות בעלויות הישירות של ביצוע עבודות הבניה כגון אגרות בניה והיטלי פיתוח, תכנון פרויקט, שיווק ופרסום.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

תחשיב השבחה

מצב קודם (לפי תוכנית גב/380/א):		
שטח עיקרי	10,800 מ"ר x 1.0	10,800 מ"ר
מקדם הפחתה לשיווק/גודל פרויקט		0.9
סה"כ		9,720 מ"ר
שווי למ"ר מבונה		₪ 8,000
סה"כ		₪ 77,760,000
מצב חדש:		
שטח עיקרי	13,434.78 מ"ר x 1.0	13,434.78 מ"ר
מקדם הפחתה לשיווק/גודל פרויקט		0.9
סה"כ		12,091 מ"ר
שווי למ"ר מבונה		₪ 8,000
סה"כ		₪ 96,728,000
בהפחתת איטום מרתפים		(-) ₪ 1,570,000
סה"כ		₪ 95,158,000
השבחה		**₪ 17,398,000**

3. תוכנית גב/490/ג

עמדת שמאי המבקשת
התוכנית אינה משנה את זכויות הבניה למעט תוספת של 12 מ"ר ליח"ד לטובת גזוזטראות. התוכנית באה לתקן פגם טכני שנעשה בתוכנית גב/490, שנבע משינוי בהוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים[48]. דהיינו תוספת של 12 מ"ר גזוזטראות בשטח של 1,428 מ"ר עיקרי (12 מ"ר x 119 יח"ד) הותרה מתוקף תקנות התכנון והבניה. ההשבחה תחושב בגין הסרת הפגם הטכני במקדם 0.05.

ערכי שווי
השמאי המכריע גיל הרצברג קבע בשומתו למגרש 70A הסמוך שווי מ"ר מבונה למרפסות לפי 2,100 ₪ למ"ר.

[48] התוכנית הופקדה סמוך לשינוי הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים שאושר ב- 31.12.2009 שם נקבע כי בבניה על פי היתר מכוח תוכנית אשר תופקד לאחר ה 1.1.2010, תובאנה הגזוזטראות במנין השטחים העיקריים. לפיכך יש לציין את שטחי הגזוזטראות בנפרד משטחי הבניה העיקריים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

<u>תחשיב השבחה</u>

1,396 מ"ר[49] x 2,100 ₪ x 0.05	146,580 ₪

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מוסיפה זכויות בניה למרפסות אשר לא היו קיימות במצב הקודם ואין כל מקום לביצוע מקדם תיקון פגם כנטען בשומת המבקשת. לראיה צירף השמאי תחשיב השבחה משומה מכרעת של השמאי גיל הרצברג במגרש 70A הסמוך. חושבה השבחה בגין 1,396 מ"ר מרפסות לכלל יח"ד בהתאם לבקשה להיתר בניה.

<u>ערכי שווי</u>

הוצגו עסקאות השוואה במתחם הסמוך ברחוב ערבי הנחל 11\13 (גו"ח 7105/96,97) מגרש 70A הסמוך:

טבלה 14: נתוני השוואה

תאריך	שטח פלדלת (מ"ר)	מחיר	שווי למ"ר מבונה
22.12.2014	125	3,090,000 ₪	24,720 ₪
2.12.2014	111	2,665,000 ₪	24,009 ₪
2.12.2014	125	2,900,000 ₪	23,200 ₪
30.11.2014	125	2,950,000 ₪	23,600 ₪
27.11.2014	125	2,940,000 ₪	23,520 ₪
24.11.2014	111	2,450,000 ₪	22,072 ₪
19.11.2014	125	2,800,000 ₪	22,400 ₪
ממוצע			23,360 ₪

<u>קביעת שווי למ"ר מבונה</u>

שווי כבנוי	23,360 ₪
בניכוי מע"מ 18%	19,797 ₪
בניכוי יזמות 15%	17,214 ₪
עלות בניה	<u>7,200 ₪ (-)</u>
שווי למ"ר מבונה	10,141 ₪

- בשומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג במגרש 2 הסמוך (גו"ח 7105/135) נקבע שווי מ"ר מבונה לפי 10,000 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי גיל הרצברג במגרש 70A הסמוך (גו"ח 7105/96,97) נקבע שווי מ"ר מבונה למרפסת לפי 2,100 ₪.

[49] מימוש מבוקש.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

מכל האמור לעיל קבע השמאי את שווי הקרקע לפי 2,100 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>
1,396 מ"ר x 2,100 ₪ = 2,931,000 ₪.

<u>הכרעה</u>
התוכנית מוסיפה זכויות בניה למרפסות בסך 1,428 מ"ר (119 יח"ד x 12 מ"ר מרפסת). על פי תיקון לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) משנת 2008 נקבע כי היתר בניה לפי תוכנית שהופקדה לפני 1.1.2010 יכול לכלול הקמת מרפסות ללא צורך בזכויות בניה נוספות אולם בתוכניות שאושרו לאחר 1.1.2010 על הועדה המקומית לתכנן ולקבוע מה יהיה שטח המרפסת בכל דירה.

רשויות התכנון היו ערות לכך ובדברי ההסבר לתוכנית גב/מק/490/ג נרשם כדלקמן:

""תקנות המרפסות" תיקון התשס"ח לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, מציינת בהוראות המעבר שלה: "בבניה על פי היתר מכוח תוכנית שהופקדה או תופקד עד יום 1.1.2010 יחולו הוראות המעבר לתק' תשס"ח - 2008". תוכנית גב/490 וגב/מק/490/ב התקפות הופקדו אחרי 1.1.2010 ולפיכך הן חורגות מתקופת התחולה של התיקון הנ"ל. תוכנית זו באה להוסיף שטחים עיקריים לגזוזטראות בתחום תוכנית גב/490 ותוכנית גב/מק/490/ב בהיקף שניתן היה להוסיפו אילו היתה חלה על תחום התוכנית הנ"ל תקנה 4 הנ"ל...".

תוכנית גב/490 המהווה את המצב הקודם פורסמה להפקדה בתאריך 28.4.2010 ועל כן לא חלה עליה תקנה 4 המאפשרת בניית מרפסות בנוסף לזכויות הבניה שמקנה התוכנית. לענין זה קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים. אולם בעוד ששמאי המבקשת סבור שכל מהותה של תוכנית גב/מק/490/ג הינה תיקון פגם טכני, סבור שמאי המשיבה כי מהותה של התוכנית הוא תוספת שטח ולא תיקון פגם.

אינני סבור שתוכנית גב/מק/490/ג מתקנת פגם טכני. תוכנית גב/490 אושרה לאחר 1.1.2010 ללא ציון שטחי מרפסות ולכן במידה והבעלים מעוניינים במרפסות, היה עליהם להקימן על חשבון השטח העיקרי. תוכנית גב/מק/490/ג מאפשרת לבנות את המרפסות בנוסף לשטח העיקרי המותר ולא על חשבונו.

<u>ערכי שווי</u>
שמאי הצדדים מסכימים כי שווי הקרקע למרפסות הינו 2,100 ₪ למ"ר מבונה ובין השאר מתבססים על הכרעתו של השמאי גיל הרצברג לתוכנית זו במגרש 70A. בחנתי את השומה המכרעת המבוססת על עסקאות השוואה של מכירת דירות ששווין כ- 24,000 ₪ למ"ר בנוי והפעלת מקדם למרפסת לפי 0.25. למרות שסבורני שהמקדם הראוי למרפסת בפרויקט מהסוג הנדון הינו גבוה יותר, לאור הסכמת הצדדים ועקרון רציפות המס, אני מקבל את קביעתו של השמאי המכריע גיל הרצברג כי שווי הקרקע למרפסות למועד הקובע הינו 2,100 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>
1,396 מ"ר x 2,100 ₪ ~ **<u>2,931,000 ₪.</u>**

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

21.6.2018
מינוי: 2019-2017
סימוכין: 827/1711

ההשבחה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון לתאריכים הקובעים הינו כמפורט להלן:

טבלה 15: גובה ההשבחה

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית גב/380/א	17.9.2001	₪ 1,279,500	₪ 639,750
גב/490	9.4.2012	₪ 17,398,000	₪ 8,699,000
גב/מק/490/ג	7.1.2015	₪ 2,931,000	₪ 1,465,500

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.



אריה אריאל
שמאי מכריע

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com