ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי	24/01/2019
תאריך עברי	י״ח שבט תשע״ט
מספר תיק	1602-2018

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6496 חלקות 281, 283

רחוב ישעיהו 5, 7

קריית אונו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u> : משהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע״מ,
ע״י מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו,
ע״י מר ירון מלול ומר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין.

שד׳ גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה״ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי	24/01/2019
תאריך עברי	י״ח שבט תשע״ט
מספר תיק	1602-2018

לכבוד,
משהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע״מ- המבקשת
ע״י מר ירון ספקטור- שמאי מקרקעין
דוא״ל: yaron@yaron-spector.co.il

לכבוד,
הועדה המקומית לתו״ב קריית אונו- המשיבה
ע״י מר בועז הלפרין- שמאי מקרקעין
דוא״ל: boaz@halperins.net

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6496 חלקות 281, 283

רחוב ישעיהו, קריית אונו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית קריית אונו (להלן: ״המשיבה״), לבין משהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע״מ (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש, בדרך של אישור בקשות להיתר מס׳ 20160301 ו-20160302, הכוללות הקלות.
מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה מר ירון מלול ומר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין מיום 08/07/2018.
מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין, מיום 02/10/2018.

2. המועדים הקובעים:

מהות	מועד קובע
תממ/284	21/01/1998
קא/422	22/10/2013
אישור הקלות	01/03/2017

3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 18/01/2019 ע״י החת״מ, שמאי הצדדים בחרו שלא להשתתף בביקור.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

4. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס	: מתחם מגורים מבניה ותיקה, מהווה חלק ממתחם המיועד לפינוי בינוי	
גוש	: 7164	
חלקות	: 281	: 283
שטח חלקות רשום	: 1,793 מ״ר	: 1,635 מ״ר
שטח מגרש נישום	: 3,267 מ״ר (מגרש 2A,2B) בהתאם לתכנית קא/422[1]	
כתובת	: רחוב ישעיהו 5,7, קריית אונו	

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 04/10/2018, התקבלה שומה של השמאי מר ירון ספקטור, מיום 02/10/2018, מטעם המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה, מיום 08/07/2018, נערכה ע״י מר ירון מלול ומר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 10/07/2018.
- תכנית בקשה להיתר, מס׳ 20160301.
- תכנית בקשה להיתר, מס׳ 20160302.

ביום 01/11/2018, התקבלה תגובתם של שמאי המשיבה, מר ירון מלול ומר בועז הלפרין, בצרוף המסמכים הבאים:

- מסמך חתימה על הסכם פיתוח מול ממ״י, מיום 31.05.1999, בחלקה 241 (חלק) בגוש 6497, מגרש מס׳ 1.
- חוזה פיתוח מהוון, מיום 26/05/1999, נערך בין ממ״י ובין שיכון ופיתוח בע״מ.
- עדכון שומות לחישוב דמי היתר בשינוי ניצול, של השמאי, מר אברהם יכין, מיום 29/04/1998.
- הסכם מכר, מיום 20/02/1996, נערך בין חב׳ קו צינור אילת ובין מצפה הגלבוע בע״מ, בחלקה 386 בגוש 6496.

ביום 07/11/2018 נערך דיון שמאי בנוכחות הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו יום.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

ביום 14/11/2018 התקבלו מאת שמאי המבקשת, המסמכים הבאים:

- מידע תכנוני עבור תכנית תממ/299, מאתר הועדה המקומית קריית אונו, מיום 08/11/2018.
- תשריט תכנית תממ/299.
- היתר בניה מילולי, מס׳ 13078, מיום 24/06/1999.
- תכתובת דוא״ל, מאת עו״ד שרית דנה, ממשרד זינגר דנה ושות׳ משרד עו״ד, מיום 05/11/2018.
- חוזה מכר דירה מס׳ 4 בבניין A1, מיום 16/05/2013, בין משהב חברה לשכון ובין מזרחי דינה.
- חוזה מכר דירה מס׳ 8 בבניין A1, מיום 03/05/2013, בין משהב חברה לשכון ובין כץ משה ואסנת.

[1] בתכניות בקשה להיתר, שטח מגרש הנדון הינו 2,983 מ״ר.

שד׳ גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה״ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

- חוזה מכר דירה מס' 16 בבניין A1, מיום 01/01/2013, בין משהב חברה לשכון ובין פלדברג גיא.
- חוזה מכר דירה מס' 22 בבניין B1, מיום 20/03/2013, בין משהב חברה לשכון ובין מזרחי דינה.
- חוזה מכר דירה מס' 44 בבניין A1, מיום 09/02/2012, בין משהב חברה לשכון ובין דהן פנינה.
- חוזה מכר דירה מס' 28 בבניין A1, מיום 27/11/2012, בין משהב חברה לשכון ובין בן דוד נועה ודור.
- חוזה מכר דירה מס' 6 בבניין B1, מיום 22/03/2013, בין משהב חברה לשכון ובין שטרית ניר.
- חוזה מכר דירה מס' 12 בבניין A1, מיום 10/04/2013, בין משהב חברה לשכון ובין ברמן מיכאל.
- חוזה מכר דירה מס' 7 בבניין B1, מיום 30/10/2012, בין משהב חברה לשכון ובין עזרא יהודה.
- חוזה מכר דירה מס' 32 בבניין A1, מיום 15/11/2012, בין משהב חברה לשכון ובין מלכה אלירן.
- חוזה מכר דירה מס' 24 בבניין A1, מיום 14/01/2013, בין משהב חברה לשכון ובין פלג דליה.
- חוזה מכר דירה מס' 36 בבניין A1, מיום 13/09/2012, בין משהב חברה לשכון ובין אדלשטיין נורית וניר.
- חוזה מכר דירה מס' 20 בבניין A1, מיום 12/11/2012, בין משהב חברה לשכון ובין נימן מירה.
- חוזה מכר דירה מס' 18 בבניין A1, מיום 11/04/2013, בין משהב חברה לשכון ובין ברנדמן גלית ורביד.
- חוזה מכר דירה מס' 5 בבניין B1, מיום 09/10/2012, בין משהב חברה לשכון ובין סופר אליהו.
- חוזה מכר דירה מס' 6 בבניין A1, מיום 03/05/2012, בין משהב חברה לשכון ובין זילברברג גיא.
- חוזה מכר דירה מס' 21 בבניין B1, מיום 16/10/2012, בין משהב חברה לשכון ובין אבן שוע רונית וניסים.
- חוזה מכר דירה מס' 46 בבניין A1, מיום 12/11/2013, בין משהב חברה לשכון ובין נעמן לירן.
- חוזה מכר דירה מס' 3א בבניין B1, מיום 21/01/2013, בין משהב חברה לשכון ובין פרידמן מורן.
- חוזה מכר דירה מס' 10 בבניין B1, מיום 23/10/2013, בין משהב חברה לשכון ובין בן טוב מיכאל.
- חוזה מכר דירה מס' 48 בבניין A1, מיום 30/09/2012, בין משהב חברה לשכון ובין בן מאיר זיוה ומאיר.
- חוזה מכר דירה מס' 15 בבניין A1, מיום 31/10/2013, בין משהב חברה לשכון ובין עזרא מאיר ודגנית.
- תשריטי הקומות והיחידות הנמכרות, בהתאם לחוזים.
- טבלת ריכוז עסקאות מכר וניתוח שווי למ"ר בנוי בכל עסקה.
- מפרטי יחידות נמכרות בהתאם לחוזים.

ביום 23/12/2018, התקבל מאת שמאי המשיבה, פרוטוקול הוועדה מיום 01/03/2017, לאישור בקשות להיתר 20160301 ו- 20160302.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- 2 מבני מגורים טוריים, דו קומתיים מבניה וותיקה (מבני רכבת), כוללים 12 יחידות דיור בכ״א, בנויים בתחום חלקות 281, 283 בגוש 6496, ברחוב ישעיהו 5, 7 בקריית אונו.
המבנים ממוקמים בקטע הרחוב שבין רחוב יהודה הלוי מצפון ורחוב ירמיהו ממזרח.
החלקות מהוות חלק ממתחם פינוי בינוי (״צמרות קריית אונו״) ומוגדרות כמגרשי תכנון 2A, 2B בהתאם לתכנית 508-0270892[2]. בהתאם לפרויקט פינוי בינוי המתוכנן, בתחום המגרשים הנ״ל, ייבנו 92 יחידות דיור בשני בניינים, מעל קומות מרתפי חניה.

6.2. הסביבה- מתחם פינוי בינוי במזרח קריית אונו, שבחלקו כבר בוצע בינוי חדש. האזור, בין רחוב לוי אשכול במערב ולגני תקווה במזרח. האזור מאופיין בבניה של צמודי קרקע ותיקים שחלקם הורחב, לצד מבנים טוריים, דו קומתיים מבניה וותיקה ומבנים מבניה רוויה.
באזור מבנים ומוסדות ציבור. ממזרח בסמוך למגרש הנדון, בתי כנסת וישיבה תורנית.

6.3. המגרש- מגרש מס׳ 2 בשטח 3,416 מ״ר, בהתאם לתכנית תממ/284 שהיא תכנית פינוי בינוי, מהווה את חלקות 281 ו-283 בגוש 6496. לימים, מגרש מס׳ 2 שונה למגרשי תכנון 2A, 2B, בשטח 3,267 מ״ר, בהתאם לתכנית קא/422.
חלקה 281 בשטח רשום 1,793 מ״ר, חלקה 283 בשטח רשום 1,635 מ״ר, סמוכות וצורתן אי רגולרית.
לחלקה 281 חזית מערבית באורך של כ-39 מ׳ לרחוב ישעיהו ולחלקה 283 חזית דרומית מזרחית באורך של כ-87 מ׳ לרחוב ישעיהו.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות בניה רלוונטיות</u>

7.1. <u>תכנית תממ/66</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1226, מיום 28/10/1965.
בהתאם לתשריט התכנית, מסווג אזור החלקות הנדונות, בייעוד אזור מגורים ב׳.
הוראות התכנית, כמפורט:

יעוד	: מגורים ב׳
מגרש מינימאלי	: 800-1,000 מ״ר
אחוזי בניה בקומה	: 25%
מספר קומות	: 2 + קומת עמודים

7.2. <u>תכנית תממ/66א</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1714, מיום 19/04/1971, מטרתה לשנות את תכנון השטח הנמצא בגבולות המסומנים בתשריט. בהתאם לתשריט התכנית, מסווג אזור החלקות הנדונות, בייעוד אזור מגורים ב׳.
<u>תכליות</u>: בתי קומות למגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.
אין שינוי בזכויות בניה.

[2] מגרש מס׳ 2 ע״פ תכנית תממ/284.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

7.3. תרש"צ 3/43/10, אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים, ביום 05/10/1978.
מטרתו, קביעת תכנית בת תוקף לשיכון ציבורי לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
בהתאם לתכנית, מסווגות החלקות הנדונות (מגרשים 58, 60) בייעוד מגורים 2 קומות.

7.4. תכנית תממ/237, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4119, מיום 10/06/1993, מטרתה, קביעת הוראות לבניה, באזורי מגורים ב', ג', ד' ואזור מגורים מיוחד, על גגות בית מגורים בני 2 קומות ומעלה.
הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות, בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג. גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג, לא יפחת מ-1.2 מ'. בנית חדרי יציאה לגג, תותר על גג הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה בתנאי שלמבקש זכות בלעדית בשטח הגג שמעל דירתו או בתנאי הסכמת כל בעלי הרכוש המשותף.

7.5. תכנית תממ/284, "מתחם ישעיהו", שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4604, מיום 06/01/1998, מטרתה, שיקום כלכלי של שכונת ישעיהו, פינוי ובינוי מחדש, קביעת הוראות בדבר הריסת הבניינים הישנים והקמת בניינים במקומם, סה"כ 198 יחידות דיור חדשות, שצ"פ ובנין ציבורי ועוד.
בהתאם לתשריט התכנית, מסווגות חלקות 281, 283 בגוש 6496, כמגרש מס' 2 וייעודן, כדלקמן:
ייעוד אזור מגורים מיוחד, בתחומן מסומנים מבנים להריסה, בתחום חלקה 281 מסווג שטח לשצ"פ ולאורך חזית חלקה 283 הפונה לרחוב ישעיהו, מסומנת חניה ציבורית.
על תחום התכנית, חלות הגבלות בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של נתב"ג.
הוראות התכנית במגרש מס' 2:

שטח מגרש	3,416 מ"ר (כולל השפ"פ).
דרך הבינוי	בנין אחד בן 15 קומות- 4 יחידות דיור לקומה. בנין שני בן 4 קומות דירות דופלקס.
מס' יחידות דיור	84 יחידות דיור. מתוכם 60 יחידות בבניה רוויה, 24 יחידות דופלקס.
שטחי בניה עיקריים	ליחידה בבניה רוויה 110 מ"ר ובסה"כ 6,600 מ"ר ל-60 יחידות. ליחידת דופלקס 150 מ"ר ובסה"כ 3,600 מ"ר ל-24 יחידות.
שטחי שירות עיליים	ליחידה בבניה רוויה, מעל מפלס הכניסה, 30 מ"ר ובסה"כ 1,800 מ"ר. בנוסף, 520 מ"ר שטחי שירות נוספים במפלס הכניסה ללובי, ח. עגלות וכו'. ליחידת דופלקס, 35 מ"ר ובסה"כ 840 מ"ר ל-24 יחידות[3].
שטחי שירות תחתונים	4,800 מ"ר עבור מרתף חניה, מחסנים לדיירים ומתקנים טכניים ב-2 קומות.
גובה הבניינים	הגובה המרבי המותר הוא 136 מ' מעל פני הים (כולל אנטנות).
מרתפים	מתחת למגרש מס' 2, יבנה מרתף חניה ב-2 קומות.

[3] קיימת אי התאמה, בין הזכויות בסעיף 11.1.3 בתקנון התכנית, לבין טבלת הזכויות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

הוראות כלליות:

תכנית הבינוי המנחה, מציעה 3 בניינים רבי קומות, בגבהים של 17, 15, 13 קומות ו-2 טורים של דופלקסים ב-4 קומות לאורך הרחובות ישעיהו ויהודה הלוי.

המרווח בין הבניינים בחצר הפנימית, לא יפחת מ-25 מ'.

תנאים להוצאת היתר בניה:

אישור תכנית איחוד וחלוקה לגבי כל מגרש שלגביו תתבקש הוצאת היתר בניה או הגשת טבלת הקצאות מוסכמת, באישור וועדה מקומית.

פינוי ואכלוס כל מתחם בנפרד. אולם אם יתברר כי לא ניתן לבצע את פתרונות החניה בנפרד לכל מתחם, יותנה היתר הבניה בפינוי ובינוי שני המתחמים.

פינוי והריסה של כל המבנים במגרשים החדשים.

לא יינתן היתר בניה למבנים על מגרשים 1, 2 (רבי קומות), אלא באישור מנהל התעופה האזרחי.

תקן חניה:

לכל יחידת דיור עד 120 מ"ר- 1.5 מקומות חניה.

לכל יחידת דיור מעל 120 מ"ר- 2 מקומות חניה

החניה ברחוב ישעיהו תהיה חניה ציבורית ולא תחשב במניין תקן החניה של הפרויקט.

7.6. תכנית קא/מק/215, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6394, מיום 20/03/2012, מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה. מטרת התכנית, הגדלת שב"צ ב-951 מ"ר ע"ח שטחי המגורים, איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ושינוי וקביעת קווי בניין כמסומן בתשריט. בהתאם לתשריט התכנית, החלקות הנדונות מסומנות כמגרשים 2A ו-2B, מסווגות בייעוד מגורים ד' ושטחם 3,267 מ"ר. הוראות וזכויות הבניה, ע"פ תמ"מ/284.

7.7. תכנית קא/422, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6669, מיום 07/10/2013, מטרתה, הגדלת שטחי שירות מעל מתחת הכניסה הקובעת.

הוראות התכנית במגרשים 2A ו-2B:

הוראות	ע"פ תממ/284.
שטח מגרשים	3,267 מ"ר.
אחוזי בניה כוללים	683%.
שטח בניה עיקרי	10,200 מ"ר מעל לכניסה הקובעת.
שטח שירות	3,780 מ"ר מעל לכניסה הקובעת (שטחי שירות לפי 45 מ"ר ליחידת דיור). 8,331 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
תכסית	85%.
מס' יחידות דיור	84.
מס' קומות מתחת לכניסה	3.

7.8. תכנית 508-0270892, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7129, מיום 20/01/2015. מטרתה, הסדרת ייעודי קרקע במתחם ישעיהו ע"י:

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים וללא שינוי בסך כל השטחים בייעודים השונים, מתן זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור כמסומן בתשריט, כדי לאפשר מעבר חופשי לכלל הציבור לשצ"פ.

הוראות וזכויות בניה ע"פ תכניות תקפות: תממ/284, קא/422, קא/מק/215.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

8. <u>רישוי</u>:

בהתאם לשומות הצדדים, אותרו היתרי בניה, כמפורט[4]:

8.1. רישיון בניה מס' 308, מיום 31/12/1958, ניתן עבור חברת רסקו בע"מ, לבניית בית קומתיים.

8.2. רישיון בניה מס' 309, מיום 31/12/1958, ניתן עבור חברת רסקו בע"מ, לבניית בית קומתיים.

8.3. היתר בניה מס' 3739, מיום 18/03/1979, לפיו, הותר לבנות תוספת קומת קרקע- מרפסת, קומה א'- מרפסת, שני חדרים ושינויים פנימיים.

8.4. היתר בניה מס' 3830, מיום 24/04/1980, לפיו, הותר לבצע שינויים תוך כדי בניה.

8.5. היתר בניה מס' 4478, מיום 14/05/1984, לפיו, הותרה תוספת לדירה קומת קרקע בבית דו קומתי 3 כניסות.

8.6. היתר בניה מס' 4400, מיום 11/05/1986, לפיו, הותר לבנות תוספת בקומה א' בכניסה האמצעית של בית מגורים בן 3 קומות, 2 כניסות.

8.7. הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו, אישרה בישיבת ועדת משנה, מיום 01/03/2017, בקשה להיתר מס' 20160301. מהות הבקשה:

מתחם פינוי בינוי ישעיהו- בניין מערבי C.

הריסת בניין מגורים משותף קיים ובניית בניין משותף חדש, הכולל: קומת כניסה + 5 קומות + קומת גג טכני. סה"כ 21 יחידות דיור.

בהתאם לתכנית בקשה להיתר, מבוקש לבנות 2 בניינים בני 5 קומות כל אחד, בניין c1 ו-c2.

<u>מבנה c1 (צפוני מערבי), כולל</u>:

במפלס קומת קרקע (קרקע תחתון) + מפלס קומה 1 (קרקע עליון)- 2 יחידות דופלקס עם גינה פרטית (דירת גן), בנות 6 חדרים כ"א.

במפלס קומה 2- יחידה בת 4 חדרים ויחידה בת 6 חדרים.

במפלס קומה 3- 2 יחידות בנות 5 חדרים.

במפלס קומה 4- 2 יחידות בנות 5 חדרים.

במפלס קומה 5- 2 יחידות בנות 4 חדרים.

ובסה"כ 10 יחידות דיור.

<u>מבנה c2 (דרומי מזרחי), כולל</u>:

במפלס קומת קרקע (קרקע תחתון) + מפלס קומה 1 (קרקע עליון)- 2 יחידות דופלקס עם גינה פרטית (דירת גן), אחת בת 5 חדרים והשנייה בת 6 חדרים ויחידה במפלס קומה 1 בת 2 חדרים.

במפלס קומה 2- 2 יחידות בנות 5 חדרים.

במפלס קומה 3- 2 יחידות בנות 5 חדרים.

במפלס קומה 4- 2 יחידות בנות 5 חדרים.

במפלס קומה 5- 2 יחידות בנות 4 חדרים.

ובסה"כ 11 יחידות דיור.

[4] ע"פ שומות הצדדים, לא אותרו תשריטי היתר להיתרים מס' 308, 309.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

<u>הבקשה כוללת הקלות, כמפורט</u>:

- שינוי מס' הקומות מ-4 קומות ל-6 קומות.
- הקלה של 1.8 מ' בקו בניין קדמי לצורך מרפסת גזוזטרא.

<u>טבלת שטחים בהתאם לתכנית בקשה להיתר 20160301</u>:

שטח מגרש לחישוב זכויות מבקשה להיתר											
2,983								השימושים העיקריים במ"ר			
סה"כ הבניין		חלקי שירות במ"ר						סה"כ בניה			
שטח מרפסת גזוזטרה	אחוז משטח המגרש	מ"ר	סה"כ בניה אחוז משטח המגרש	סה"כ בניה מ"ר	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מרחב מוגן	הקומה והמפלס בבנין	אחוז משטח המגרש	מ"ר	מוצע
19.96	13.7%	408.72	5.66%	168.90	111.57	32.33	25.00	**קרקע**	8.04%	239.82	239.82
	18.6%	553.37	6.54%	195.14	157.64		37.50	**קומה 1**	12.01%	358.23	358.23
22.12	19.9%	594.82	3.87%	115.41	65.49		49.92	**קומה 2**	16.07%	479.41	479.41
42.68	19.6%	586.14	3.87%	115.32	65.40		49.92	**קומה 3**	15.78%	470.82	470.82
42.68	19.9%	594.82	3.87%	115.32	65.40		49.92	**קומה 4**	16.07%	479.50	479.50
48.32	16.4%	489.56	3.87%	115.32	65.40		49.92	**קומה 5**	12.55%	374.24	374.24
	0.3%	8.96	0.30%	8.96	8.96			**גג טכני**			
175.76	**108.49%**	**3236.39**	**27.97%**	**834.4**	**539.86**	**32.33**	**262.2**	**סה"כ**	**80.52%**	**2402**	**2402**

8.9. הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו, אישרה בישיבת ועדת משנה, מיום 01/03/2017, בקשה להיתר מס' 20160302. מהות הבקשה:

מתחם פינוי בינוי ישעיהו- בניין מזרחי D, הריסת בניין מגורים משותף קיים ובניית בניין מגורים חדש, הכולל: 2 מפלסי מרתף חניה תת קרקעי משותפים עם בניין c, קומת כניסה עם 2 דירות, 18 קומות מגורים וקומת גג טכני. סה"כ 71 יחידות דיור.

<u>הבקשה כוללת הקלות, כמפורט</u>[5]:

- תוספת 8 יחידות דיור וניוד 3 יחידות דיור מבניין C, סה"כ 71 במקום 60 יחידות דיור.
- תוספת 3 קומות, סה"כ קומת קרקע + 18 קומות + קומה טכנית- במקום 15 קומות + קומת טכנית.

<u>בהתאם לתכנית בקשה להיתר, מבוקש לבנות בניין, הכולל</u>:

במפלס קומת קרקע (קרקע תחתון- 2 יחידות גן, אחת בת 4 חדרים והשנייה בת 2 חדרים.

במפלס קומה 1 (קרקע עליון)- 2 יחידות בנות 5 חדרים ויחידה בת 4 חדרים.

במפלס קומות 2, 6, 10, 14- 2 יחידות בנות 5 חדרים ו-2 יחידות בנות 4 חדרים.

במפלס קומה 3- 2 יחידות בנות 5 חדרים ו-2 יחידות בנות 4 חדרים.

במפלס קומה 4- 2 יחידות בנות 5 חדרים ו-2 יחידות בנות 4 חדרים.

במפלס קומות 5, 9, 13, 17- 2 יחידות בנות 5 חדרים ו-2 יחידות בנות 4 חדרים.

במפלס קומות 7, 11, 15- 4 יחידות בנות 5 חדרים.

במפלס קומות 8, 12, 16- 2 יחידות בנות 5 חדרים ו-2 יחידות בנות 4 חדרים.

[5] לבקשת המבקשת להקלה ב-8 יח"ד נוספות, התקבלה התחייבות היזם כי 6 יח"ד בנות 3 חדרים ישווקו לזכאים תושבי העיר ע"פ הקריטריונים שנקבעו.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

במפלס קומה 18- 2 יחידות בנות 6 חדרים.

ובסה"כ 71 יחידות דיור.

טבלת שטחים בהתאם לתכנית בקשה להיתר 20160302:

שטח מגרש לחישוב זכויות מבקשה להיתר											2,983
השימושים העיקריים במ"ר			חלקי שירות במ"ר				סה"כ הבניין		שטח מרפסת גזוזטרה
		סה"כ בניה							
מגורים מוצע	גזוזטרה מוצע	מ"ר	אחוז משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין	מרחב מוגן	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ בניה מ"ר	סה"כ בניה אחוז משטח המגרש	מ"ר	אחוז משטח המגרש	
				מרתף 2-		2144.6	245.09	2863.04	96.0%	2863.04	96.0%	
				מרתף 1-		2139.9	245.09	2851.23	95.6%	2851.23	95.6%	
156.03		156.03	5.2%	**כניסה**	25.00	719.0	162.83	1048.76	35.2%	1204.79	40.4%	11.9
321.33	1.00	322.33	10.8%	**קומה 1**	37.52		102.17	147.58	4.9%	469.91	15.8%	40.0
431.60	4.00	435.60	14.6%	**קומה 2**	50.02		91.31	141.33	4.7%	576.93	19.3%	56.0
442.18		442.18	14.8%	**קומה 3**	50.02		91.31	141.33	4.7%	583.51	19.6%	47.2
429.03		429.03	14.4%	**קומה 4**	50.02		91.31	141.33	4.7%	570.36	19.1%	54.7
418.45		418.45	14.0%	**קומה 5**	50.02		91.31	141.33	4.7%	559.78	18.8%	52.7
431.60	4.00	435.60	14.6%	**קומה 6**	50.02		91.31	141.33	4.7%	576.93	19.3%	56.0
469.13		469.13	15.7%	**קומה 7**	50.02		88.23	138.25	4.6%	607.38	20.4%	50.5
428.99		428.99	14.4%	**קומה 8**	50.02		91.31	141.33	4.7%	570.32	19.1%	27.0
418.45		418.45	14.0%	**קומה 9**	50.02		91.31	141.33	4.7%	559.78	18.8%	52.7
431.60	4.00	435.60	14.6%	**קומה 10**	50.02		91.31	141.33	4.7%	576.93	19.3%	56.0
469.13		469.13	15.7%	**קומה 11**	50.02		88.23	138.25	4.6%	607.38	20.4%	50.5
428.99		428.99	14.4%	**קומה 12**	50.02		91.31	141.33	4.7%	570.32	19.1%	27.0
418.45		418.45	14.0%	**קומה 13**	50.02		91.31	141.33	4.7%	559.78	18.8%	52.7
431.60	4.00	435.60	14.6%	**קומה 14**	50.02		91.31	141.33	4.7%	576.93	19.3%	56.0
469.13		469.13	15.7%	**קומה 15**	50.02		88.23	138.25	4.6%	607.38	20.4%	50.5
428.99		428.99	14.4%	**קומה 16**	50.02		91.31	141.33	4.7%	570.32	19.1%	27.0
418.45		418.45	14.0%	**קומה 17**	50.02		91.31	141.33	4.7%	559.78	18.8%	52.7
336.68		336.68	11.3%	**קומה 18**	25.01		82.02	107.03	3.6%	443.71	14.9%	23.7
				גג טכני			4.18	106.40	3.57%	106.40	3.6%	
7779.8	**17.0**	**7796.8**	**261.4%**	**סה"כ**	**887.9**	**5003.5**	**2293.1**	**9376.1**	**314.3%**	**17172.9**	**575.7%**	**844.6**

בטבלת שטחי הבניה, כחלק משטחי השירות, קיימים שטחים נוספים אשר אינם מובאים בטבלה לעיל. שטחי הבניה הנוספים הינם, שטח מתקנים ומערכות טכניות בשטח כולל של 382.2 מ"ר ושטחי אחסנה, מחולקים לאחסנה פרטית בשטח כולל של 691.9 מ"ר ואחסנה משותפת בשטח כולל של 117.5 מ"ר.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1. בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים[6], הופק באמצעות האינטרנט, ביום 09/01/2018, עולים הפרטים הבאים:

חלקה 281 בגוש 6496, שטחה הרשום 1,793 מ״ר.

<u>בעלויות</u>:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	כניסה	חלק ברכוש המשותף	בעלויות	חכירות	חלק בנכס
1	ראשונה	35.63	א	1/12	קרן קיימת לישראל	שפני ויקטור	בשלמות
2	ראשונה	35.63	א	1/12	מדינת ישראל / משרד הבינוי	-	בשלמות
3	שניה	35.63	א	1/12	קרן קיימת לישראל כחלון אביבה	כחלון מיכאל	1/2 1/2
4	שניה	39.15	א	1/12	מדינת ישראל / משרד הבינוי	-	בשלמות
5	ראשונה	35.63	ב	1/12	צמח נעם	-	בשלמות
6	ראשונה	39.15	ב	1/12	קרן קיימת לישראל	-	בשלמות
7	שניה	35.63	ב	1/12	יאמין רונית יאמין קובי	-	1/2 1/2
8	שניה	35.63	ב	1/12	רודה יגאל רודה אסתר	-	1/2 1/2
9	ראשונה	35.63	ג	1/12	משהב חברה לש/כון בנין ופתוח	-	בשלמות
10	ראשונה	75.24	ג	1/12	גיאון ליזה ג׳אן ליזה	-	1/2 1/2
11	שניה	35.63	ג	1/12	מזרחי בנימין מזרחי עדינה	-	1/2 1/2
12	שניה	93.26	ג	1/12	קרן קיימת לישראל	לגזיאל הרצל לגזיאל שרה	1/2 1/2

<u>משכנתאות</u>:

על חלקות משנה 5, 7, 8, 11 ו-12 רשומות משכנתא/ות, לטובת בנקים שונים.

<u>הערות</u>:

על תתי החלקות, רשומות הערות אזהרה שונות, כגון:

הערות אזהרה סעיף 126, הערה בדבר העברה לזרים והערה לפי סעיף 11 (א) לפקודת המיסים.

[6] התקבל מאת שמאי המשיבה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

9.2. בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, הופק באמצעות האינטרנט, ביום 09/01/2018, עולים הפרטים הבאים:

חלקה 283 בגוש 6496, שטחה הרשום 1,635 מ״ר.

<u>בעלויות</u>:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	כניסה	חלק ברכוש המשותף	בעלויות	חכירות	חלק בנכס
1	ראשונה	33.60	א	1/12	רודה יגאל	-	בשלמות
2	ראשונה	35.60	א	1/12	רודה יעקב רודה יגאל	-	1/2 1/2
3	שניה	35.60	א	1/12	כהן ציון כהן עליזה	-	1/2 1/2
4	שניה	39.10	א	1/12	רודה גילה חקמון לירז	-	1/2 1/2
5	ראשונה	39.10	א	1/12	קרן קיימת לישראל	משהב חברה לש/כון בנין ופתוח בע״מ	בשלמות
6	ראשונה	44.68	א	1/12	גיאון צורי גיאון חיננית	-	1/2 1/2
7	שניה	35.60	א	1/12	חיים טובה	-	בשלמות
8	שניה	35.60	א	1/12	קרן קיימת לישראל	בלולו אברהם בלולו רונית	1/2 1/2
9	ראשונה	35.60	א	1/12	גנדלמן איזה גנדלמן גניה	-	1/2 1/2
10	ראשונה	39.10	א	1/12	חדזאמה דוד חדזאמה דלאל	-	1/2 1/2
11	שניה	35.60	א	1/12	קרן קיימת לישראל	-	בשלמות
12	שניה	35.60	א	1/12	מזרחי אורן מזרחי נאווה	-	1/2 1/2

<u>משכנתאות</u>:

לא רשומות משכנתאות.

<u>הערות</u>:

על תתי החלקות, רשומות הערות אזהרה שונות, כגון:

הערות אזהרה סעיף 126 והערות בדבר העברה לזרים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10. <u>שומות הצדדים</u>:

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני (הערכים בהתאם לשומות הצדדים):

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

מר ירון מלול ומר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית קריית אונו, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור מימוש בהתאם לתכניות בקשה להיתר, כוללות הקלות, כדלקמן **(הערכים הינם בהתאם לשומות הצדדים)**:

10.1.1. <u>תכנית תממ/284, מועד קובע 21/01/1998</u>:

<u>מהות ההשבחה</u>:

תכנית פינוי בינוי למתחם.

שווי מצב קודם, הינו שווי דירות בנויות, המגלם בתוכו פוטנציאל הרחבה ככל וקיים.

שווי מצב חדש, הינו קרקע בדחייה עבור זמינות וסיכונים בתוספת שווי בשימוש הביניים.

השמאים הביאו בחשבון לשווי המצב הקודם, שטח המתחם הבנוי, בהתאם לתשריט מדידה של היזם, 1,424 מ״ר.

<u>ערכי שווי למצב הקודם</u>:

השמאים הציגו עסקאות השוואה של דירות בגוש (רובן במיקום עדיף), כדלקמן:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח רשום במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר
13/01/1998	6496/371	לוי אשכול 45	62	₪ 562,638	₪ 9,075
14/01/1998	6496/101	שטרן 11	70	₪ 500,247	₪ 7,146
15/02/1998	6496/380	לוי אשכול 103	58	₪ 525,162	₪ 9,055
15/02/1998	6496/375	לוי אשכול 37	75	₪ 611,490	₪ 8,153
04/03/1998	6496/76	הכלנית 13	42	₪ 393,360	₪ 9,366
08/04/1998	6496/101	שטרן 9	52	₪ 454,356	₪ 8,738
04/05/1998	6496/375	לוי אשכול 37	75	₪ 536,210	₪ 7,149
14/07/1998	6496/375	שי עגנון 23	70	₪ 671,427	₪ 9,592
11/08/1998	6496/209	זיידמן 10	93	₪ 847,550	₪ 9,113
20/08/1998	6496/371	לוי אשכול 39	53	₪ 453,369	₪ 8,554
25/08/1998	6496/371	לוי אשכול 39	60	₪ 525,507	₪ 8,758

בהתאם לעסקאות לעיל, קבעו השמאים שווי למ״ר בנוי, בסך 9,000 ₪.

<u>ערכי שווי למצב החדש</u>:

בשומתם הוצגו, תוצאות מכרז רמ״י תא/162/2003, מתאריך 27/08/2003, משכונת ״פסגת אונו״:

מגרש	שטח במ״ר	מס׳ יח״ד	מחיר זכיה	שווי קרקע ליח״ד
101	4481	30	₪ 11,855,556	₪ 395,185
102	4493	30	₪ 12,401,018	₪ 413,367
202	3344	76	₪ 28,018,000	₪ 368,658
203	3344	76	₪ 29,018,000	₪ 381,816
204	3344	76	₪ 31,018,000	₪ 408,132

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

כמו כן, הציגו ערכים שנקבעו בשומות מכריעות[7], בתחום תכנית תממ/281 (פסגת אונו), אושרה בחודש יוני 2002, כמפורט להלן:

מגרש	גוש וחלקה	שמאי מכריע	שווי קרקע	
210	6370/106	משה נדם	373,874	₪
103-5	6370/35	דורית פריאל	400,000	₪
205	6370/35	דורית פריאל	400,000	₪
302	6370/35	דורית פריאל	320,000	₪
107	6370/15	רן וירניק	333,200	₪
207	6370/15	רן וירניק	360,000	₪
208	6370/15	רן וירניק	368,900	₪
שונות	שונות	לבנה אשד	395,000	₪

בהתאם לנתונים לעיל, למיקום הנכס ולסוג הפיתוח, קבעו השמאים, שווי בסך של כ-2,454 ₪/מ"ר מבונה.

השמאים לא הפעילו מקדמי שוליות עבור שטחי הדופלקסים, 150 מ"ר עיקרי ביחידת דיור בדופלקס לעומת 110 מ"ר עיקרי ליחידה בבנייה רוויה, זאת לאור ייחודיות השטח בהיקפו ובסוגו ופונקציונאליות התכנון בהיקף שטח זה.

<u>הכנסות לתקופת הביניים</u>:

השמאים הביאו בחשבון את תקופת הביניים, כתוספת למצב החדש, לפי הכנסה חודשית משכ"ד של 1,800 ₪, עבור 24 יחידות הדיור במתחם, לתקופה של 7 שנים בריבית שנתית 4%.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שווי מצב קודם					
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר בנוי**		**סה"כ שווי מצב קודם**	
שטח המתחם בנוי	1,425	9,000	₪	12,822,300	₪
שווי מצב חדש					
תיאור	**מספר יחידות**	**שווי קרקע ליחידה**		**סה"כ**	
קרקע לבניה רוויה	60	270,000	₪	16,200,000	₪
קרקע לבנית דופלקס	24	368,000	₪	8,832,000	₪
סה"כ שווי מצב ביניים				25,032,000	₪
הפחתת עלויות הוצאות הריסה (200 ש"ח/מ"ר)				-284,940	₪
שווי בניכוי הוצאות הריסה במעוגל				**24,747,000**	₪
מקדם הפחתה למורכבות (10 שנים, בריבית 6%)				0.558	
שכר דירה לחלק מתקופת הדחייה				3,111,000	₪
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל				16,930,000	₪
השבחה				**4,107,700**	₪
היטל השבחה (50%)				**2,053,850**	₪

10.1.2. <u>תכנית קא/מק/215, מועד קובע 04/04/2012</u>:

בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' שושי שרביט, במגרש מס' 1 בתכנית, קובעים השמאים, כי התכנית אינה משביחה.

[7] ערכים אלו לפני מקדמי דחייה לזמינות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10.1.3. תכנית קא/422, מועד קובע 22/10/2013:

מהות ההשבחה:

תוספת שטחי שירות עיליים עד 3,780 מ״ר.

השמאים מציינים, כי תחשיבם נערך בהתאם לעקרונות שומה מכרעת, במגרש מס׳ 1, של השמאית המכריעה, גב׳ שושי שרביט.

ערכי שווי:

שווי מ״ר מבונה שקבעו שמאי המשיבה, ע״פ קביעתה של השמאית המכריעה, 5,300 ₪/מ״ר.

מקדם תרומה:

כאמור, בהתאם לשומה מכרעת, השמאים הביאו בחשבון, מקדם תרומה עבור תוספת שטחי השירות, מגלם את הרווחה הכללית התורמת לשיווק הדירות במקדם של 0.05.

תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח במ״ר	
שטח שירות מותר בהתאם לתכנית תממ/284	3,160	
שטח שירות בהתאם לתכנית קא/422	3,780	
תוספת שטחים לחיוב	620	
שווי מ״ר מבונה	5,300	₪
מקדם תרומה	0.05	
השבחה	**164,300**	₪
היטל השבחה (50%)	**82,150**	₪

10.1.4. תכנית 508-0270892, מועד קובע 04/02/2015:

השמאים קבעו, כי התכנית אינה משביחה.

10.1.5. אישור הקלות, מועד קובע 01/03/2017:

הקלה בתוספת יחידות דיור בבניין D:

בהתאם לבקשה להיתר מס׳ 20160302, אושרה הקלה לתוספת 8 יחידות, ללא תוספת שטח עיקרי המותר.

שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור במצב קודם: 121.43 מ״ר (10,200 מ״ר[8]/84 יחידות דיור).

שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור במצב החדש: 110.87 מ״ר (10,200 מ״ר/92 יחידות דיור).

הפרש שטחים: 10.56 מ״ר.

ערכי שווי[9]:

השמאים קבעו שווי למ״ר מבונה, כפי שקבעה השמאית המכריעה בשומתה במגרש מס׳ 1, בתוספת 15% מקדם התאמה לזמן, מתקבל: 5,300 ₪/מ״ר מבונה X 1.15 = כ-6,100 ₪/מ״ר מבונה.

תרומת שווי:

השטחים שהוסבו משטח עיקרי שולי במצב קודם, לשטח עיקרי ראשי במצב חדש ביחידות הנוספות, הובאו במקדם של 20%.

[8] בהתאם לתכנית קא/422.
[9] ערך השווי רלוונטי לכלל תחשיבי ההקלות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור		סה"כ
שטח מוסב מכל יחידת דיור במצב קודם במ"ר		10.56
יחידות דיור במצב קודם		84
שטח לחיוב השבחה במ"ר		886.96
מקדם תרומה לשווי		0.20
שווי מ"ר מבונה	₪	6,100
השבחה	₪	**1,082,087**
היטל השבחה (50%)	₪	**541,043**

<u>הקלה בתוספת 3 קומות בבניין D (בקשה להיתר מס' 20160302[10])</u>:

לטעמם של שמאי המשיבה, ההשבחה מהווה העברת שטח של 1,184.12 מ"ר עיקריים מקומה ממוצעת לקומות 16-18 (קומות התוספת).

<u>מקדמי שווי לקומות</u>:

בהתאם לתחשיב, קיימת עליית שווי בין קומה לקומה של כ-0.75%.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם עליית קומה	שטח אקוויוולנטי במ"ר	
קומה 16	428.99	6.4%	27.46	
קומה 17	418.45	7.1%	29.71	
קומה 18	336.68	7.9%	26.60	
סה"כ תוספת שטח לחיוב			83.76	
שווי מ"ר מבונה			6,100	
השבחה			**510,954**	₪
היטל השבחה (50%)			**255,477**	₪

<u>הקלה בבניין C, תוספת קומות, מנספח בינוי וניוד דירות</u>:

השמאים סוברים, כי מכלול ההקלות אשר אושרו בבניין C, יצרו גמישות בתכנון ושיפור בבינוי באופן ניכר.

<u>מקדם שווי</u>:

הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בבניין C (בניין דופלקס), של 4% לשטחים המבונים העיקריים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור		סה"כ
שטח עיקרי בהתאם לתב"ע במ"ר		3,600
מקדם שיפור תכנון (על הסף הזהיר)		4%
שווי מ"ר מבונה	₪	6,100
השבחה	₪	**878,400**
היטל השבחה (50%)	₪	**439,200**

[10] בשומת שמאי המשיבה קיימת טעות סופר, כתוב בקשה 20160301.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10.2. <u>שומת המבקשת</u>:

מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב מימוש בהתאם לתכניות בקשה להיתר, כוללות הקלות, כדלקמן:

10.2.1. <u>תכנית תממ/284, מועד קובע 21/01/1998</u>:

תכנית ייעדה את החלקות במתחם, לפינוי בינוי.

התכנית קובעת, כי בתחום החלקות ייבנה בניין בן 15 קומות, כולל 60 יחידות דיור ובניין בן 4 קומות, כולל 24 יחידות דיור, סה"כ 84 יחידות דיור בשטח עיקרי כולל של 10,200 מ"ר.

בנוסף, נקבעו הנחיות, הוראות ותנאים למתן היתר בניה, המשפיעים על מספר פרמטרים, כדלקמן:

זמינות הקרקע לבנייה, בשונה ממגרשים ריקים.

במקרה הנדון, בקרקע בה קיים ריבוי בעלים, הליך המו"מ מתארך בהתאם לדרישת כל בעל זכות, הריסת הבניינים הקיימים והתחלת הליך הבינוי, ייקחו מס' רב של שנים[11].

בנוסף נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה והכנת תכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני.

כל אלה, משפיעים על זמינות הקרקע לבניה, על שוויה ועל הכדאיות הכלכלית של הפרויקט העתידי.

<u>ערכי שווי למצב הקודם</u>:

שמאי המבקשת, הציג נתוני עסקאות של דירות מהסביבה, כדלקמן:

תאריך	גוש וחלקה	תת חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
13/01/1998	6496/371	27	לוי אשכול / ש"י עגנון	62	₪ 562,638	₪ 9,075
27/01/1998	6496/383	6		72	₪ 580,938	₪ 8,069
15/02/1998	6496/380	34		58	₪ 525,162	₪ 9,055
08/04/1998	6496/368	19		57	₪ 553,500	₪ 9,711
03/07/1998	6496/383	28		61	₪ 514,220	₪ 8,430
02/08/1999	6496/380	64		54	₪ 515,716	₪ 9,550
20/08/1998	6496/371	7		53	₪ 453,369	₪ 8,554
25/08/1998	6496/371	25		60	₪ 525,507	₪ 8,758
07/09/1998	6496/380	46		54	₪ 548,688	₪ 10,161
16/09/1999	6496/371	77		58	₪ 572,130	₪ 9,864
05/10/1999	6496/383	62		61	₪ 532,155	₪ 8,724
28/11/1999	6496/368	51		57	₪ 541,824	₪ 9,506
06/12/1998	6496/380	52		58	₪ 586,320	₪ 10,109
14/01/1998	6496/101	16	שטרן 11	70	₪ 500,247	₪ 7,146
04/05/1998	6496/375	65	לוי אשכול	75	₪ 536,210	₪ 7,149
28/08/1998	6496/382	22		37	₪ 387,500	₪ 10,473
27/09/1998	6496/382	7		37	₪ 442,060	₪ 11,948
01/01/1999	6496/382	21		37	₪ 478,400	₪ 12,930
11/08/1998	6496/209	8	זיידמן 10	93	₪ 847,550	₪ 9,113
26/10/1998	6491/47	14	צדקיהו	40	₪ 435,656	₪ 10,891
10/11/1999	6491/47	4		40	₪ 438,048	₪ 10,951
15/12/1999	6491/47	34		37	₪ 575,712	₪ 15,560
08/01/1999	6491/195	5	שכונת המרכז	34	₪ 439,020	₪ 12,912

בהתאם לממוצע העסקאות דלעיל, קבע השמאי שווי של 10,000 ₪/מ"ר בנוי.

[11] השמאי מציין, כי התכנית אושרה בשנת 1998 ורק בשנתיים האחרונות הושלם המו"מ על בעלי הדירות האחרונים ובשנת 2017 התקבלה החלטת וועדה לאישור הבקשות להיתר כ-20 שנים).

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

בנוגע לשווי זכויות בלתי מנוצלות, קובע השמאי שווי בסך 900 ₪/מ״ר מבונה, כפי שיוסבר להלן.

השמאי אינו חולק על שמאי המשיבה, בנוגע לשטח הבנוי, 1,425 מ״ר, בהתאם למדידה שנערכה ביום 16/12/2015, ע״י מודד מוסמך, מר שאול חורש.

<u>הכנסות בתקופת הביניים</u>:

השמאי טוען, כי בתחשיב המשיבה קיימת שגיאה בהביאו את שווי המצב הביניים כתוספת לשווי הקרקע במצב החדש ולא כתוספת לשווי הבנוי במצב הקודם.

בנוסף, דמי השכירות לתקופת הביניים שקבעו שמאי המשיבה, הינם ללא ביסוס ולשיטתם, משקפים תשואה של כ-5.5% משווי הדירה, שיעור תשואה שאינו סביר.

דמי השכירות הראויים, לדעת שמאי המבקשת, הינם סביב 800 ₪/חודש, זאת בהתאם לפס״ד, לפיהם עולה כי דמי השכירות באותה תקופה היו סביב 800 ₪/חודש[12].

<u>ערכי שווי למצב החדש</u>:

השמאי הציג נתוני עסקת השוואה בקרקע, מיום 23/05/1999, מדווחת ברשות המיסים, במיקום דומה לנכס הנדון, כדלקמן:

גוש וחלקה	כתובת	ייעוד	מס׳ מגרש	שטח במ״ר	זכויות בנייה במ״ר	מס׳ יח״ד	תמורה	תמורה ליח״ד
6497/241	רחוב הקשת	מגרש מיוחד	מס׳ 1 (תממ/במ/3)	4,240	10,150	85	₪ 6,049,875	₪ 71,175

בנוסף, מציג שמאי המבקש, טבלת תוצאות מכרז רמ״י, כפי שהציגו שמאי המשיבה בשומתם[13], לפיו מתקבל, כדלקמן:

ממוצע שווי מ״ר בבניין 19 קומות: כ-3,000 ₪/מ״ר מבונה.

ממוצע שווי מ״ר בבניין 5 קומות: כ-3,100 ₪/מ״ר מבונה.

כמו כן, מציג השמאי טבלת פסיקות שמאים מכריעים, זהה לטבלה שהציגו שמאי המשיבה ולפיה הוא מגיע למסקנה, כי קיימת שונות למיקום בתוך השכונה, עם עדיפות במיקום לרחוב יצחק רבין מול רחוב הדובדבן בשכונה.

לעניין השפעת גובה קומות, ניתן להיווכח, כי לא ניתן אפיון שונה בשווי בין מגדל בן 19 קומות לבניין בוטיק בן 5 קומות.

<u>מקדם התאמה למיקום</u>:

השמאי מציג בשומתו, 3 טבלאות בהן נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים, בין השנים 2012-2013.

טבלה 1- עסקאות ממתחם ישעיהו בגו״ח 6496/278, שלב א׳ (ליד הנכס הנדון),

טבלה 2- עסקאות בשכונת פסגת אונו (ללא רחוב הדובדבן),

טבלה 3- עסקאות בשכונת פסגת אונו מרחוב הדובדבן, גו״ח 6370/34.

[12] פס״ד בית משפט השלום (ת״א) 90257/96, לגבי סילוק ופינוי נתבע מדירה ברח׳ שאול המלך 16, קריית אונו, למועד 27/08/1996, שם עולה כי בסיס החיוב החודשי הינו, דמ״ש בסך 793 ₪.

[13] פס״ד בית משפט השלום (ראשל״צ) 1334/05, בתביעה לפיצוי נזקים, ברח׳ גולומב 14, קריית אונו. שם נקבע תשלום חודשי מיום 01/06/2002, בסך 940 ₪. טבלת תוצאות מכרז רמ״י מוצגת בסעיף 10.1.1. לעיל.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

בחילוץ שווי הבנוי למ״ר בטבלאות הנ״ל, מגיע השמאי למסקנה, כי שווי מ״ר בנוי בפרויקט שלב א׳, במתחם הנכס הנדון (שלב א׳), בסך 15,720 ₪, לעומת שווי של 19,900 ₪/מ״ר בנוי בשכונת פסגת אונו (ללא עסקאות מרחוב הדובדבן), תוספת של 26% במחירים בשכונת פסגת אונו למתחם הנכס הנדון.

עוד מציג השמאי, כי בהתאם לעסקאות בשכונת פסגת אונו בתחום רחוב הדובדבן, נתוני השווי למ״ר בנוי פחותים ב-9% בממוצע, משווי מ״ר בנוי ביתר העסקאות שנערכו בשכונה.

בהתאם לאמור, טוען השמאי, כי ראוי לבצע התאמה למיקום הקרקע בנכס הנדון, כך ששווי הקרקע תובא בהפחתה שהינה לכל הפחות כ-60%.

שווי קרקע למ״ר מבונה, כדלקמן:

תיאור	סה״כ
ממוצע שווי מ״ר מבונה מעסקאות בפסגת אונו, ללא רח׳ הדובדבן	₪ 3,000
מקדם התאמה למיקום	0.4
שווי מ״ר מבונה מתואם	₪ 1,200

כאמור, בסביבת הנכס, התבצעה עסקת קרקע בשנת 1998, משקפת שווי של כ-71,000 ₪/קרקע ליחידת דיור (כ-600 ₪/מ״ר), לפיכך קובע שמאי המבקשת, כי נראה סביר לאמוד שווי מ״ר מבונה בממוצע, סביב 900 ₪/מ״ר עיקרי לשנת 1998.

<u>שווי קרקע ליחידת דיור בטיפוסי הדירות</u>:

שווי קרקע ליחידת דיור שקובע השמאי מתבסס על שווי מ״ר מבונה שהתקבל לעיל, כמפורט:

קרקע ליח״ד בבניין 15 קומות:

שטח עיקרי 110 מ״ר X 900 ₪/מ״ר מבונה = כ-99,000 ₪/קרקע ליח״ד.

קרקע ליח״ד בבניין 4 קומות:

שטח עיקרי 150 מ״ר X 900 ₪/מ״ר מבונה X 0.8 (מקדם שוליות דירות גדולות) = כ-108,000 ₪/קרקע ליח״ד.

כביקורת, מציג השמאי 3 מכרזי מנהל, בעיר רמת השרון (אזור עדיף, מבוקש במרכז הארץ):

מסד	תאריך	גוש וחלקה	מס׳ מגרש	שטח במ״ר	ז.ב. ליח״ד נטו במ״ר	מס׳ יח״ד	מחיר זכייה	תמורה ליח״ד	שווי מ״ר מבונה
1	09/02/1998	6551/421	2	900	-	16	₪ 3,403,858	₪ 212,741	-
2	03/02/1999	6862/48	805	1,683	119	20	₪ 3,333,333	₪ 166,667	₪ 1,401
3	07/03/2000	6862/29	703	1,395	119	16	₪ 3,612,504	₪ 225,782	₪ 1,897

מכרז 1 מתייחס למכרז מס׳ תא/1998/267, מכרז 2 מתייחס למכרז מס׳ תא/198/271 ומכרז 3 מתייחס למכרז מס׳ תא/2000/6.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם					
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר בנוי/מבונה**	**סה"כ**		
שטח המתחם בנוי	1,425	₪ 10,000	₪ 14,250,000		
תוספת יתרת זכויות בניה לניצול להרחבת דירות	289	₪ 900	₪ 260,100		
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל			₪ 14,510,000		
שווי מצב חדש					
תיאור	**מספר יחידות**	**שווי קרקע ליחידה**	**סה"כ**		
קרקע ליחידת דיור 110 מ"ר עיקרי	60	₪ 99,000	₪ 5,940,000		
קרקע ליחידת דיור 150 מ"ר עיקרי	24	₪ 108,000	₪ 2,592,000		
סה"כ שווי זמין לבניה			₪ 8,532,000		
דחייה למימוש אי וודאות וסיכון (15 שנים, 6%)			0.417		
הפחתת עלויות הוצאות הריסה (200 ש"ח/מ"ר)	1,425 מ"ר בנוי		₪ -285,000		
הפחתה בגין תשלום דמי שכירות (800 ₪/דמ"ש ליח"ד) לתקופה של 4 שנים			₪ -76,800		
הפחתת הוצאות מעבר למפונים- 24 יחידות דיור	2,000 ₪/ליח"ד		₪ -48,000		
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל			₪ 3,148,000		
השבחה			₪ -		

לסיכום, לדעת שמאי המבקשת, לא נוצרה השבחה עקב תכנית תממ/284.

לחלופין, בוחן השמאי את אומדן השבחה בעקבות אישורה של תכנית תממ/284, בגישת שווי שוק למועד הקובע[14].

בשומתו, מציג השמאי טבלת עסקאות של דירות, באזור עם תכנית פינוי בינוי (בגוש 6491 וגוש 6496), לפיהן, מתקבל שווי למ"ר בנוי, למועד 1998-1999, בשווי 12,512 ₪. מנגד מציג השמאי, טבלה דומה עם עסקאות של דירות באזור ללא תכנית פינוי בינוי (בגוש 6496 וגוש 6491) ולפיהן, מתקבל שווי למ"ר בנוי, למועד 1998-1999, בשווי 12,213 ₪.

לטענת השמאי, בהתאם לניתוח שווי למ"ר שהתקבל, ניתן לראות כי אין השבחה במכירת דירות עם תב"ע לעומת דירות ללא תב"ע, השוק לא מגיב או לא עולה בגין תכנית לפינוי בינוי לאחר אישורה.

לפיכך, אין השבחה בגין תממ/284, למועד קובע.

10.2.2. תכנית קא/מק/215, מועד קובע 04/04/2012:

מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה מחדש והגדלת השטח לבנייני ציבור ללא שינוי בזכויות הבניה במגרש הנדון, לפיכך הובא בחשבון כי התכנית אינה משביחה.

10.2.3. תכנית קא/422, מועד קובע 22/10/2013:

מטרת התכנית הינה הוספת שטחי שירות עיליים עד ל-45 מ"ר לכל יחידת דיור וקומת מרתף נוספת (3 קומות לעומת 2 קומות).

לטענת השמאי, שטחי השירות הנוספים בהתאם לתכנית, כוללים את המרחבים המוגנים, לפיכך בעת חישוב היטל השבחה יש להפחית את תוספת שטחי הממ"דים לאור תקנות הג"א אשר השתנו בין השנים 1998 ל-2013, מהווים כ-5 מ"ר ליחידת דיור (12.5 מ"ר ממ"ד לעומת 7.5 מ"ר ממ"ד ליח"ד).

[14] השמאי מזכיר שומה מכרעת של הגב' נאוה סירקיס מיום 23/05/2017, ברח' טוביה 8/8, ירושלים, גו"ח 30144/4 ת"ח 8. שם במסגרת השומה, הוכרע כי יש להעדיף את גישת השוק ביותה עומדת בבסיס עקרון ההתעשרות ע"פ הלכת בית הכרם (דנא 3768/98, בית משפט עליון).

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

שטחי הממ"דים הפטורים מהיטל השבחה מסתכמים בכ-420 מ"ר ע"פ החישוב, כדלקמן:

84 יחידות דיור X 5 מ"ר תוספת ממ"ד ליחידה = 420 מ"ר פטורים.

ערכי שווי:

שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע, הינו 5,300 ₪, נקבע בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט, שנערכה במגרש מס' 1 הסמוך, בתחום התכנית ובשומת שמאי הוועדה.

מקדם שווי:

מקדם השווי לשטחי שירות שקבע השמאי הינו 0.05.

תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח במ"ר	
מצב חדש- שטחי שירות בהתאם לתכנית קא/422	3,780	
מצב קודם- שטחי שירות מותר בהתאם לתכנית תממ/284	3,160	
תוספת שטחים	620	
ניכוי הפרש שטחי ממ"ד	-420	
סה"כ שטח לחיוב	200	
שווי מ"ר מבונה	5,300	₪
מקדם תרומה	0.05	
השבחה	**53,000**	₪
היטל השבחה (50%)	**26,500**	₪

10.2.4. תכנית 508-0270892, מועד קובע 04/02/2015:

התכנית מסדירה ייעודי קרקע באיחוד וחלוקה מחדש ללא שיוי בסה"כ השטחים בייעודים השונים ובזכויות הבניה, לפיכך הובא בחשבון כי התכנית אינה משביחה.

10.2.5. אישור הקלות בבקשות להיתר 20160310 ו-20160302, מועד קובע 01/03/2017:

השמאי טוען, כי בהתאם לתנאי אישור ההקלות, התחייב היזם במכירת 6 יחידות דיור בהנחה של 20% לזכאים. לפיכך, סך ההשבחה מההקלות, תבחן את תרומת ההקלות והתרומה השלילית של המטלה, למכור במחיר של 20% פחות ממחיר השוק 6 יחידות דיור.

ערכי שווי:

השמאי אינו חולק על ערך השווי שקבעו שמאי המשיבה שהינו 6,100 ₪/מ"ר מבונה.

הקלה בגין תוספת 8 יחידות דיור (92 לעומת 84 יח"ד) ללא תוספת שטח:

שטח מוסב ליחידת דיור בהקלה הינו 10.56 מ"ר.

השמאי אינו חולק על סך השטח המוסב ליחידה הנוספת, 121.43 מ"ר עיקרי במצב קודם לעומת 110.87 מ"ר עיקרי ליחידה במצב החדש.

מקדם ביטול שוליות:

מקדם ביטול שוליות, מבטא את הנתון כי מדובר בהפרש קטן, גם במצב קודם, שטח זכויות בניה לדירה סביב 120 מ"ר עיקרי, לפיכך קבע השמאי מקדם של 0.15.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

<u>הפחתת עלויות עודפות</u>:

כנגד תוספת השווי בהסבת שטחים לדירות נוספות, קיימות עלויות שלא היו קיימות בשטח השולי בדירה הגדולה במצב הקודם, כגון תוספת מסנן לממ"ד, כלים סניטריים, מטבח וכו'. בעת חישוב היטל ההשבחה, שמאי המבקשת סובר, כי יש להפחית עלויות עודפות אלו, המסתכמות בכ-35,000 ₪ ליחידת דיור נוספת ובסה"כ עבור 8 יחידות 280,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור	סה"כ	
שטח שולי מוסב מכל יחידת דיור במ"ר	10.56	
סה"כ יחידות דיור במצב קודם	84	
שטח לחיוב השבחה במעוגל במ"ר	887	
מקדם ביטול שוליות	0.15	
שווי מ"ר מבונה	6,100	₪
הפחתת עלויות עודפות	-280,000	₪
השבחה	**531,605**	₪
היטל השבחה (50%)	**265,803**	₪

<u>הקלה בגין תוספת 3 קומות בבניין D, מ-15 קומות ל-18 קומות (בקשה להיתר 20160302)</u>:

כפי שעולה ממכרזי מנהל מקרקעי ישראל ומשומות מכריעות שנעשו בשכונת "פסגת אונו", שווי קרקע בבניינים נמוכים גבוה/דומה לשווי מגדל בן 19 קומות.

השמאי מציג טבלת ניתוח שווי למ"ר בנוי, ע"פ עסקאות דירות מגורים בבניינים נמוכים, שבוצעו בגוש 6370, שכונת "פסגת אונו", לפיהן הוא מגיע למסקנה, כי שווי מ"ר בנוי בבניינים נמוכים גבוה[15] ביחס למחירי דירות במגדלים.

לפיכך, אין השבחה במעבר מבניין נמוך (בוטיק) לגבוה.

<u>הקלה בבניין C (בקשה להיתר 20160301)</u>:

בבניין C נותרו 2,402 מ"ר עיקרי ולא 3,600 מ"ר עיקרי כפי שחישב שמאי המשיבה.

בנוסף כאמור, כפי שעולה ממכרזי מנהל ושומות מכריעות בשכונת "פסגת אונו", שווי קרקע ליחידת דיור בבניין נמוך, דומה לשווי קרקע ליחידה בבניין גבוה, קל וחומר בשינוי מ-4 ל-6 קומות.

שמאי המשיבה חייב בגין שיפור תכנון לפי מקדם 4%, אשר לטענת שמאי המבקשת, כלולה כבר במסגרת ההקלות לתוספת קומות ותוספת יחידות דיור, לפיכך, יובא בחשבון מקדם שיפור תכנון זניח של 1.5% בלבד בגין תוספת 2 קומות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור	סה"כ	
שטח עיקרי בהתאם לתב"ע במ"ר	2,402	
מקדם שיפור תכנון (על הסף הזהיר)	1.5%	
שווי מ"ר מבונה	6,100	₪
השבחה	**219,783**	₪
היטל השבחה (50%)	**109,892**	₪

[15] התמורה הממוצעת המתקבלת למ"ר בנוי בהתאם לטבלה, הינה 22,000 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

כאמור, בהתאם לבקשה להיתר, עולה כי היזם התחייב במסגרת אישור הבקשות להיתר הכוללות הקלות, לשווק 6 יחידות דיור בנות 3 חדרים לזכאים תושבי העיר ע"פ קריטריונים שנקבעו.

השמאי מציג בשומתו מכתב, שהגישה החברה היזמית לוועדה, בוא היא מתחייבת לערוך שומת שווי שוק ל-6 דירות בנות 5 חדרים וממנו תינתן הנחה של 20%.

לפיכך, לדעת שמאי המבקשת, יש להפחית את התרומה השלילית של עלות המטלה הציבורית בסיכום ההשבחה, כתוצאה מאישור ההקלות בבקשה להיתר.

כך, נקבע בשומה מייעצת, נערכה ע"י השמאית המכריעה, גב' נורית ג'רבי, מיום 24/12/2017, בגוש 6491 חלקות 91-89, בקריית אונו.

השמאי בשומתו, מציג סקר לדירות חדשות, בנות 3 חדרים, בקריית אונו, למועד 04/2018, מתוך שומת השמאי מר ארז כהן[16], לפיו נקבע, כי שווי דירת 3 חדרים ממוצעת בפרויקט, נכון למועד השומה הינו 1,880,000 ₪.

<u>תחשיב עלות המטלה הציבורית</u>:

תיאור	**סה"כ**	
שווי דירה בת 3 חדרים בקרית אונו	1,880,000	₪
מספר יחידות לשיווק בהנחה	6	
אחוז הנחה לזכאים	20%	
סה"כ הנחה	**2,256,000**	₪

<u>סיכום ההשבחה בין אישור הקלות בכפוף למטלה הציבורית</u>:

תיאור	**היטל השבחה**	
הקלה בגין תוספת 8 יחידות דיור	265,803	₪
הקלה בגין שיפור תכנון	109,892	₪
סה"כ היטל השבחה בגין הקלות	375,694	₪
ניכוי מטלה ציבורית, שיווק 6 דירות במחיר מופחת	-2,256,000	₪
סה"כ הפסד בגין אישור הקלות	**-1,880,306**	₪

לסיכום, בעקבות התרומה השלילית של המטלה הציבורית, לא נוצרה השבחה בגין אישור ההקלות.

[16] השומה נערכה במסגרת פרויקט התחדשות עירונית במתחם בר יהודה בקריית אונו מיום 09/04/2018.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- ערכי שווי למועד תכנית תממ/284.
- מקדם דחייה למורכבות וסיכון, תכנית תממ/284.
- זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב קודם, בתכנית תממ/284.
- דמי שכירות בתקופת הביניים והבאתן בחשבון במצבי התכנון.
- שטחי מרחבים מוגנים בתכנית קא/422.
- מקדמי שווי אקוויוולנטיים בחיוב הקלות.
- הפחתת עלויות עודפות בחישוב הקלה לתוספת יחידות דיור.
- התחשבות במטלה הציבורית במסגרת אישור ההקלות.

11.1. <u>ערכי שווי למועד תכנית תממ/284</u>:

מצב תכנוני	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מצב קודם	שווי מ״ר בנוי	9,000 ₪	10,000 ₪
	שווי מ״ר מבונה	-	900 ₪
מצב חדש	שווי מ״ר מבונה דירה 110 מ״ר	כ-2,454 ₪	900 ₪
	שווי מ״ר מבונה דירה 150 מ״ר	כ-2,454 ₪	720 ₪

11.2. <u>מקדם דחייה למורכבות וסיכון, תכנית תממ/284</u>:

שמאי המשיבה- עורכים את תחשיבם, בהתאם למקדם דחייה/הפחתה של 0.558, בגין מורכבות, מגלם 10 שנים דחייה בריבית שנתית של 6%.

שמאי המבקשת- ערוך את תחשיבו, במקדם דחייה/הפחתה של 0.417, בגין אי וודאות וסיכון, מגלם דחייה של 15 שנים בריבית שנתית של 6%.

11.3. <u>זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב קודם, בתכנית תממ/284</u>:

שמאי המשיבה- לא מביאים בתחשיבם, במצב הקודם, זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

שמאי המבקשת- מביא בחשבון במצב התכנוני הקודם, שווי זכויות בנייה בלתי מנוצלות להרחבת דירות, בהיקף של 289 מ״ר.

11.4. <u>דמי שכירות בתקופת הביניים והבאתן בחשבון במצבי התכנון</u>:

שמאי המשיבה- הביאו בחשבון, במצב תכנוני חדש, תוספת דמי שכירות עבור תקופת הביניים עד להריסת המתחם, בסך 1,800 ₪/חודש ליחידת דיור, לסך 24 יחידות הדיור הקיימות במתחם הנדון.

שמאי המבקשת- מפחית בתחשיבו במצב החדש, בגין תשלום דמי שכירות לתקופה של 4 שנים, בסך של 76,000 ₪, לפי דמי שכירות ליחידה של 800 ₪/חודש, לסה״כ 2 יחידות דיור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

11.5. <u>שטחי מרחבים מוגנים בתכנית קא/422</u>:

שמאי המשיבה- מחייבים עבור תוספת כלל שטחי השירות העיליים הנוספים, ללא קיזוז שטחי ממ"דים.

שמאי המבקשת- מקזז משטחי השירות העיליים, את שטחי הממ"דים, בשטח של 5 מ"ר ליחידת דיור ובסה"כ קיזוז של 420 מ"ר הפטורים מהיטל השבחה.

11.6. <u>מקדמי שווי אקוויוולנטיים בחיוב הקלות</u>:

שמאי הצדדים ערכו את תחשיביהם בהתאם למקדמי שווי אקוויוולנטיים, כדלקמן:

מקדם	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תרומת שווי בתוספת יחידות דיור	0.20	0.15
עליית קומה בתוספת קומות	6.4% בקומה 16	-
	7.1% בקומה 17	-
	7.9% בקומה 18	-
שיפור תכנון	4%	1.5%

11.7. <u>הפחתת עלויות עודפות בחישוב הקלה לתוספת יחידות דיור</u>:

שמאי המשיבה- אינם מפחיתים הוצאות עודפות בתוספת יחידות הדיור.

שמאי המבקשת- מפחית הוצאות עודפות של 35,000 ₪ לכל יחידת דיור נוספת.

11.8. <u>התחשבות במטלה הציבורית במסגרת אישור ההקלות</u>:

שמאי המשיבה- אינם מביאים בחשבון, הפחתה בגין מטלה ציבורית.

שמאי המבקשת- מביא בחשבון, הפחתה בגין מטלה ציבורית, שיווק 6 יחידות דיור בהנחה של 20%. הפחתה זו, מאיינת את ההשבחה הנובעת מאישור הקלות בשומת המבקשת.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>השבחה מתכנית תמם/284</u>:

התכנית מאפשרת פינוי בינוי, הריסה של דירות ישנות, בשטח קטן יחסית וקבלת זכויות לדירות נרחבות במבנים חדשים מבניה רוויה.

יחס ההמרה (מכפיל), בין הזכויות המוצעות בדירות לבין הדירות הקיימות גבוה[17].

יחס זה יוצר תמריץ לביצוע התכנית.

יחד עם זאת, לאור המורכבות של ההליך והשיתוף הקיים בין 24 בעלי דירות, יש להביא בחשבון דחיה עד להתחלת ההליך ודחיה נוספת בגין הבעלות המשותפת.

השווי במצב קודם, מתבסס על שווי מ״ר בנוי בדירות דומות באזור, בהתאם לשטח הבנוי הקיים, כ-1,425 מ״ר ע״פ מדידה, מיום 16/12/2015 וכך הוסכם על שמאי הצדדים בשומתם, השווי במצב חדש מתבסס על שווי זכויות הבניה המוקנות בתכנון החדש.

איני מקבל את שיטת חישוב ההשבחה שבחרו שמאי הצדדים בשומתם, לדעתי יש לחשב את ההשבחה בשיטה שונה, כמפורט בפרק התחשיב.

שמאי המבקשת בשומתו, מסביר כי במועד הקובע , אין כדאיות לפרויקט במכפיל של 3.5 הקיים.

אציין, כי כפי שיפורט להלן, עלות בניה למועד הקובע הינה כ-800$/מ״ר, מכאן שעלות הבניה לדירה בגבולות 100,000$, שערכם כ-360,000 ₪ ולא 500,000 ₪ כמופיע בשומתו.

בנוסף, שווי הקרקע כפי שחושב על ידו, 100,000 ₪, אינו מתאים לערכי הקרקע שחושבו בהחלטת הח״מ. מכאן, שהמסקנה של אי כדאיות הפרויקט אינה נכונה והצגת הערכים הנכונים מביאה לרווחיות גבוהה יחסית.

12.2. <u>ערכי שווי למועד קובע</u>:

ראשית, בשנת 1998, שוק המקרקעין היה במונחים דולריים וחלו בו תמורות רבות במחירים שקליים, בשל הפיחות הגדול יחסית, בשער השקל. כך בתאריך 01/01/1998 שער ה$ היה 3.548 ₪ ובתאריך 31/12/1998, שער ה$ היה 4.160 ₪, לכן יש לערוך את תחשיבי השווי על בסיס דולרי, לא כפי שבצעו את שומותיהם שמאי הצדדים.

שנית, שמאי המשיבה, העריכו שווי יחידת דיור למועד הקובע, בסך של 270,000 ₪ ליחידה בשטח של 110 מ״ר.

משהציג שמאי המבקשת עסקה מדווחת במערכת מס שבח משנת 1999, בגוש 6497, חלקה 241 (הפכה לחלק מחלקה 449), לפיה, קבע שמאי המבקשת ערך נמוך של 71,175 ₪ ליחידת דיור, הציגו שמאי המשיבה בתגובתם, ערך של 320,294 ₪ ליחידת דיור, על בסיס שומה שנערכה לשכון ופתוח בע״מ[18].

בנוסף, שמאי המשיבה בתגובתם, הציגו עסקה מתאריך 20/02/1996, בחלקה 386, בגוש 6496, מרחוב לוי אשכול, לפיה, נמכרה קרקע בשטח של 6.2 דונם, עם זכויות בניה של 100%, להקמת 3 בניינים בני 20 יחידות דיור בכ״א, בהתאם לתמם/91, בתמורה של 5,755,755$.

התמורה בעסקה, לטענתם, משקפת שווי של כ-95,929$ ליחידת דיור (368,559 ₪, לפי שע״ח של 3.842 ₪/$).

כמו כן, בשומה מכרעת, של גב׳ דורית פריאל, בחלקה 35, בגוש 6370, למועד קובע 2002, נקבע שווי קרקע ליחידת דיור, בסך 400,000 ₪.

---

17 כפי שיפורט להלן, היחס הוא 3.75.

18 שמאי המשיבה מציינים בתגובתם, כי הערך הנמוך שציין שמאי המבקשת, מהווה תשלום של דמי היתר לרמ״י.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

ניתוח עסקאות דירות מגורים בסביבה, מדווחות באתר רשות המיסים-שווי מ״ר בנוי (עסקאות אלו הוצגו בשומת המשיבה):

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח במ״ר	שנת בניה	תמורה ב-₪	תמורה ב-$	תמורה למ״ר ב-₪	תמורה למ״ר ב-$
13/01/1998	6496/371	לוי אשכול 45	62	1970	₪ 562,638	$ 158,000	₪ 9,075	$ 2,548
14/01/1998	6496/101	שטרן 11	70	1968	₪ 500,247	$ 139,500	₪ 7,146	$ 1,993
15/02/1998	6496/380	לוי אשכול 103	58	1970	₪ 525,162	$ 146,000	₪ 9,055	$ 2,517
15/02/1998	6496/375	לוי אשכול 37	75	1975	₪ 611,490	$ 170,000	₪ 8,153	$ 2,267
04/03/1998	6496/76	הכלנית 13	42	1964	₪ 393,360	$ 110,000	₪ 9,366	$ 2,619
08/04/1998	6496/101	שטרן 9	52	1970	₪ 454,356	$ 123,500	₪ 8,738	$ 2,375
04/05/1998	6496/375	לוי אשכול 37	75	1980	₪ 536,210	$ 145,000	₪ 7,149	$ 1,933
14/07/1998	6496/375	שי עגנון 23	70	1975	₪ 671,427	$ 183,500	₪ 9,592	$ 2,621
11/08/1998	6496/209	זיידמן 10	93	1973	₪ 847,550	$ 230,062	₪ 9,113	$ 2,474
20/08/1998	6496/371	לוי אשכול 39	53	1970	₪ 453,369	$ 122,400	₪ 8,554	$ 2,309
25/08/1998	6496/371	לוי אשכול 39	60	1960	₪ 525,507	$ 141,114	₪ 8,758	$ 2,352
ממוצע במעוגל:							**₪ 8,600**	**$ 2,400**

התמורה הממוצעת המתקבלת למ״ר, הינה לשטח רשום (נטו), יחס ברוטו נטו מקובל כ-15%, לכן התמורה למ״ר ברוטו בנוי הינה כ-2,100$.

בהתאם למחירון דקל, מחודש 03/1998, למועד פברואר 1998, עלות בניה בסיסית היא 2,025 ₪/מ״ר ולאחר העמסות, עבור, פיתוח חצר, חניות, מעליות, תכנון ואגרות, עלות הבניה היא בגבולות 2,835 ₪ (העמסה של כ-40%). לפי שע״ח יציג במועד הקובע של 3.58 ₪/$, מתקבל עלות בניה בגבולות של כ-800$/מ״ר.

לאחר שבחנתי את נתוני עסקאות שהוצגו בשומות הצדדים, שומות מכריעות וע״פ ניתוח שביצעתי למ״ר בנוי למגורים מעסקות בסביבה, אני סבור כי בהתחשב במיקום ומאפייני הנכס, יש להעריך שווי למ״ר בנוי, למועד הקובע, בגבולות של כ-2,100 $/מ״ר ברוטו.

חילוץ שווי הקרקע, יבוצע כדלקמן:

שווי מ״ר בנוי ברוטו : כ-2,100$

הפחתת מע״מ ויזמות שחוקה[19] : כ-426$-

הפחתת עלות בניה : כ-800$/מ״ר

יתרה לקרקע : כ-875$/מ״ר מבונה.

לאור מגבלת שיטת החילוץ, הרגישות בהפחתת אלמנט המע״מ והיזמות ומטרת השומה, אניח כי שווי קרקע למ״ר מבונה בממוצע, בגבולות של 800$. מכאן, מתקבל שווי קרקע ליחידת דיור בשטח של 110 מ״ר, בגבולות של 88,000$ ולאור מטרת השומה, אבחר בערך של 300,000 ₪ ליחידה.

יחידות דופלקס יובאו במקדם אקוויוולנטי של 1.25 ליחידה[20].

[19] 1.12 X 1.12 = 1.2544.

[20] לאור השוליות הקיימת בשטחן ונחיתות הגובה בדירות אלה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

12.3. <u>קיזוז הוצאות הריסה</u>:

שמאי הצדדים הביאו בחשבון בתחשיבם, קיזוז בגין הוצאות הריסה בסך של 285,000 ₪.
אני סבור, כי במגרש בנוי, בו קיים פיתוח חצר, עלויות ההריסה הינן שוליות והן בטלות כנגד קיזוז היטלי פיתוח, לכן בתחשיבי, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הוצאות הריסה.

12.4. <u>שכ"ד בתקופת הביניים</u>:

שמאי הצדדים הביאו בחשבון בחישוב שווי הזכויות, דמי שכירות עבור חלק מתקופת הדחיה.
בחינת ההשבחה נערכת למועד אישור התכנית לפינוי בינוי.
הדירות בפרויקט המיועדות לפינוי, הינן בדרך כלל דירות מגורים שבעליהן מתגוררים בהן ובמערך השיקולים של בעלי הזכויות, לא נכללים דמי השימוש או השכירות בגין הדירות בהן הם גרים, לכן לא הובא מרכיב השימוש בדירות בחלק תקופת הביניים במצבי התכנון.

12.5. <u>מקדם דחיה</u>:

אני מאמץ את קביעת שמאי המשיבה לדחייה של 10 שנים בריבית של 6%, בבצוע התכנית, שהייתה סבירה במועד אישורה.

12.6. <u>מקדם מושעא</u>:

לאור החדשנות בנושא פינוי בינוי בתאריך הקובע, ההסכמה הנדרשת מכל הדיירים וחתימה למו"מ, ניתן מקדם בגין מושעא של 0.9[21].

12.7. <u>השבחה מתכנית קא/422</u>:

התכנית מוסיפה 620 מ"ר שטחי שירות עיליים.
תוספת שטחי שרות אלו, מורכבת מ-420 מ"ר לממדים[22] ו-200 מ"ר שטחי שירות נוספים.
שטחי השירות הנוספים בהתאם לתכנית, נדרשים לצורך הרחבת חדרי מדרגות, מעברים והכניסות בבניין ומשפרים את רווחתו.
אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת, כי אין לחייב עבור שטחי הממד"ים בעת מימוש בדרך של היתר בניה[23], לכן שטחי השירות לחיוב הינם 200 מ"ר בלבד.
בתכנון לפי זכויות של 84 דירות במועד הקובע, ניתן היה לתכנן ללא שימוש בזכויות הנוספות, בהתאם, אני מאמץ במקרה זה, את מקדם התרומה של 0.05, שקבעה שמאית המכריעה, גב' שושי שרביט, בהחלטתה מיום 14/10/2014, בגוש 6496, חלקי חלקות 278-280,366.
מקדם זה מביא בחשבון רווחה כללית התורמת לשיווק הדירות, אותו אימצו שמאי הצדדים בשומתם. כמו כן אני מאמץ את ערך השווי למ"ר מבונה בשומתם.

21 משקף גם את הארכת הדחיה מעבר ל-10 שנים.
22 שטח ממ"ד לדירה 12.5 מ"ר. שטח ממ"ד בעת אישור תכנית תממ/284 הינו 7.5 מ"ר לדירה, מכאן תוספת שטח לדירה 5 מ"ר ול-84 דירות מתקבל 420 מ"ר.
23 ערר "חשדר מגדלי שליטה".

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

12.8. <u>השבחה מאישור ההקלות</u>:

שמאי הצדדים ערכו תחשיב לכל אחד משלושת מרכיבי ההקלות[24] בנפרד, כאשר לבסוף ההשבחה חושבה ע"י סכימה של כל המרכיבים.

שמאי הצדדים מסכימים על שווי למ"ר מבונה בסך 6,100 ₪, הנגזר מתוספת של 15% בגין התאמה לזמן, משווי קרקע למ"ר מבונה בשומה מכרעת, של גב' שושי שרביט המוזכרת לעיל.

אני סבור, כי דרך חישוב זו, אינה דרך המלך בחישוב ההשבחה ובמקרה זה, יש להעריך את ההשבחה בהתאם לשני מצבי התכנון, מצב חדש המהווה את הבינוי המבוקש בהתאם לבקשות להיתר הכוללות הקלות, לעומת מצב קודם, מהווה את הבינוי האופטימלי לפי תב"ע.

במצב חדש, יש להעריך את שווי הזכויות של הדירות במגדל (בנין D), לצד שווי הדירות בבניינים הנמוכים (C1 ו-C2).

הגם, שלדעתי ערך של 6,100 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע הינו נמוך[25], אאמץ את הסכמת הצדדים לערך זה.

שטחי הדירות הממוצע בתמהיל הבינוי המבוקש, כמפורט:

מצב חדש	שטח עיקרי ממוצע בדירה בבניין D, ע"פ בקשה להיתר	109.8 מ"ר
	שטח עיקרי ממוצע בדירה בבניין C,ע"פ בקשה להיתר	114.4 מ"ר
מצב קודם	שטח עיקרי ממוצע בדירה בבניין D, ע"פ תכנית	110 מ"ר
	שטח עיקרי ממוצע בדירה בבניין C, ע"פ תכנית	150 מ"ר

מקדמי השווי לצורך חישוב ההשבחה הינם המקדמים הבאים:

<u>בבניין D (בניין בן 18 קומות)</u>-

במסגרת ההקלה, נוספו לבניין 3 קומות ו-8 יחידות דיור, כאשר למעשה הועברו זכויות מדירות דופלקס (בניין C) שהפכו לדירות רגילות לדירות החדשות.

כפי שקבעתי בעבר בהכרעתי, מינוי 730-2017, רחוב עליזה בגין בראשון לציון, העלייה בגובה קומה אחת, תורמת לשווי הדירה בשיעור של 2%.

בהכרעתה של גב' נורית ג'רבי המוזכרת לעיל, בוצע ניתוח כל הדירות בפרויקט וממנו עולה, כי מ"ר בנוי בקומות עד 11 נמכר בתמורה ממוצעת של 18,300 ₪ ומ"ר בנוי בקומות 11-13, נמכר בתמורה ממוצעת של 19,500 ₪. יחס מחירים זה מצביע אף הוא עליית שווי של כ-2% בגין כל קומה נוספת במרכיב הקרקע.

יחד עם זאת, מבדיקת עסקאות[26] שנערכו לדירות, שנמכרו בחלק הצפוני של מתחם פינוי בינוי "ישעיהו", בניינים A ו-B, לא נמצא שינוי (קורלציה) במחיר הדירה כפונקציה של הקומה, לכן בחרתי לקבוע את עליית השווי לכל קומה בשיעור של 1%, שהוא הממוצע בין שיעורי העלייה בפרויקטים אלה.

בבניין בן 18 קומות הגובה הממוצע הינו 9.5 קומות ובבניין בן 15 קומות הגובה הממוצע הינו 8 קומות. משמעות הדבר, היא עליית שווי ממוצעת של 1.5 קומות לכל הבניין ובהתאם לשיעור של 1% לקומה ובסה"כ עליית שווי של 1.5% לכל דירה בבניין.

מכאן, נקבע מקדם של 1.015 לדירות בבניין D.

---

24 תוספת יחידות דיור, תוספת קומות ושיפור בינוי.

25 השמאית גב' נורית ג'רבי, בהכרעתה בענין, גוש 6491, ח"ח 91-89, מינוי מייעץ 1067-2012, קבעה שווי מ"ר מבונה למועד קובע 20/07/2016, בסך של 6,700 ₪.

26 בהתאם לחוזים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

<u>בבניין C (בניין בן 6 קומות)</u>-

דירות הדופלקס בתכנון קודם הינן בשטח של 150 מ״ר. דירות דופלקס אינן מבוקשות כיום בקומות עליונות של בניינים חדשים ולראיה, בחירת היזם שלא לבצע את התכנון בתמהיל לדירות דופלקס ולבקש הקלה בבינוי.

אני סבור, כי המקדם של דירות אלה, כפי שקבעתי גם בהשבחה לתכנית תממ/284 הינו (110 מ״ר X 1.25)/ 150 מ״ר = 0.9166.

12.9. <u>מטלה ציבורית (התחייבות היזם)</u>:

שמאי המבקשת טוען, כי יש להתחשב במטלה ציבורית, לפיה התחייב היזם למכור 6 דירות בפרויקט בהנחה של 20% לזכאים תושבי קריית אונו ולהפחית את ההנחה המצטברת מגובה ההשבחה המתקבלת מאישור ההקלות.

לחיזוק טענותיו, מציין השמאי, כי השמאית המכריעה , גב׳ נורית ג׳רבי, בשומה ברחוב לוי אשכול פינת הרוגי מלכות בבל, הפחיתה את גובה המטלה הציבורית.

לאחר שעיינתי בשומתה, אני סבור, כי המקרה אינו דומה וזאת מהסיבות הבאות,

1. בפרויקט ברחוב לוי אשכול, היה הסכם בנושא בין הועדה המקומית והיזם, אשר היווה תנאי להיתר.
2. השומה של גב׳ נורית ג׳רבי, הינה שומה מייעצת בה הונחתה ע״י ועדת הערר להפחית את עלות המטלה.
3. למרות התחייבות היזם מיום 13/09/2016[27], לא הוצג הסכם חתום בין הצדדים להנחה זו והמהווה תנאי להיתר.

בהתאם, איני מוצא מקום לביצוע הפחתה הנטענת.

במאמר מוסגר, אציין, כי השווי הנטען להפחתה ע״י שמאי המבקשת לדירות המטלה הציבורית, כולל מע״מ, גבוה ממחירי השוק ובתמהיל הפרויקט המוצע, לא מתוכננת בניית דירות בנות 3 חדרים.

[27] מוצג בעמוד 41 בשומת המבקשת.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

13. **תחשיב:**

13.1. תממ/284, מועד קובע 21/01/1998:

מצב קודם		
תיאור	**סה"כ**	
שטח בנוי בהתאם למדידה במ"ר	1,424	
שווי מ"ר בנוי ברוטו	2,100	$
שע"ח למועד קובע	3.582	₪
סה"כ שווי 24 יחידות דיור	10,711,613	₪
סה"כ שווי ליחידת דיור אקוויוולנטית	446,317	₪
מצב חדש		
תיאור	**סה"כ**	
סה"כ יחידות רגילות	60	
סה"כ דירות דופלקס	24	
מקדם דירת דופלקס	1.25	
סה"כ יחידות אקוויוולנטיות	90	
מתקבל מכפיל הקצאה לכל יחידה קיימת	3.75	
שווי קרקע ליחידת דיור	300,000	₪
מקדם מושעא	0.90	
מקדם דחייה (10 שנים, ריבית 6%)	0.56	
סה"כ שווי מצב חדש	13,568,993	₪
סה"כ השבחה ל-24 יחידות קיימות	**2,857,380**	₪
היטל השבחה (50%)	**1,428,690**	₪

13.2. קא/422, מועד קובע 22/10/2013:

תיאור	**שטח במ"ר**
מצב חדש- שטחי שירות בהתאם לתכנית קא/422	3,780
מצב קודם- שטחי שירות מותר בהתאם לתכנית תממ/284	3,160
תוספת שטחים	620
ניכוי הפרש שטחי ממ"ד (5 מ"ר ליחידה * 84 יחידות דיור)	-420
סה"כ שטח לחיוב	200
שווי מ"ר מבונה	5,300 ₪
מקדם תרומה	0.05
סה"כ השבחה	**53,000** ₪
היטל השבחה (50%)	**26,500** ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

13.3. אישור הקלות, מועד קובע 01/03/2017:

מצב חדש						
תיאור	**שטח במ"ר**	**מס' יחידות**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ שווי**
שטח עיקרי ממוצע בדירה בבניין D	109.81	71	1.015	6,100	₪	48,273,949 ₪
שטח עיקרי ממוצע בדירה בבניין C	114.38	21	1.000	6,100	₪	14,652,322 ₪
סה"כ מצב חדש						**62,926,271** ₪
מצב קודם						
תיאור	**שטח במ"ר**	**מס' יחידות**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ שווי**
שטח עיקרי ממוצע בדירה בבניין D	110	60	1.000	6,100	₪	40,260,000 ₪
שטח עיקרי ממוצע בדירה בבניין C	150	24	0.917	6,100	₪	20,130,000 ₪
סה"כ מצב קודם						**60,390,000** ₪
השבחה						**2,536,271** ₪
היטל השבחה (50%)						**1,268,136** ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגין אישור תכניות בקשה להיתר 20160301 ו-20160302, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תממ/284	21/01/1998	₪ 2,857,380	₪ 1,428,690
קא/422	22/10/2013	₪ 53,000	₪ 26,500
אישור הקלות	13/03/2018	₪ 2,536,271	₪ 1,268,136

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין