גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

דרך מנחם בגין 48 , ת"א 66184 | טל': 03-7510787 | פקס: 053-7970311 | דוא"ל: gil@gil-h.co.il

תאריך 30/05/2016
מס' תיק 154-1157-2015

לכבוד,
משהב בע"מ – המבקשת
באמצעות ירון ספקטור – שמאי מקרקעין
דוא"ל: yaron@yaron-spector.co.il

הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים - המשיבה
באמצעות צבי רון – שמאי מקרקעין
דוא"ל: zron1@bezeqint.net

שומה מכרעת
גוש 7105 חלקות 97-96
ערבי נחל 13-11, גבעתיים

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של בקשה להיתר בנייה.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס הנדון נערך ע"י החת"מ ביום 19/4/2016.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

תכנית	מועד קובע
גב/490	09/04/2012
גב/490/ג	07/01/2015

הערה: ראה התייחסותי למועדים הקובעים בהמשך.

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

ביום 2/2/2016 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, העתק פרוטוקול הישיבה נשלח למשתתפים ונתקבלו הערותיהם.

להלן רשימת המסמכים שהוצגו בפני:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- חוות דעת של השמאי ירון ספקטור מיום 22/10/2015.
- נספחים לשומת המבקשת ביניהם נסח רישום מקרקעין, שומות מקרקעין שונות לצורך השוואה, היתרי בניה, נספחי תכניות, חוזים שונים, התכתבויות שונות וכיוצ"ב – סה"כ 415 עמודים.
- מכתב הערות שמאי המבקשת מיום 3/3/2916 לתגובת שמאי המשיבה לשומה האחרת.
- חוזי מכר לצורך השוואה לנדון.
- מאמר "יומון כל יום" מס' 2603 מאת עו"ד עופר טויסטר מיום 3/11/2015.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת של השמאי צבי רון מיום 7/6/2015.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 11/11/2015.
- מכתב תגובה מאת שמאי המשיבה מיום 23/2/2016 למסמכים שהוגשו ע"י שמאי המבקשת.
- שומת ועדה מקומית להיטל השבחה בנכס הנדון שנערכה ע"י שמאי המשיבה מיום 1/8/2013 בגין מימוש בדרך של היתר בניה שאושר ביום 3/9/2012 (מימוש קודם לנדון).
- שומה אחרת להיטל השבחה בנכס הנדון שנערכה ע"י שמאי המבקשת מיום 7/11/2013 בגין המימוש הקודם הר"מ.
- תגובת הועדה המקומית לשומה האחרת הר"מ מיום 16/12/2013.
- תגובת שמאי המשיבה מיום 30/3/2016 לתגובת שמאי המבקשת מיום 3/3/2016.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	7105.
חלקות:	97 , 96.
שטח החלקות הרשום:	1,839 מ"ר, 1,944 מ"ר (בהתאמה).
מגרש:	70A לפי תכנית גב/490.
שטח המגרש:	3,313 מ"ר (לפי תכנית גב/490).
כתובת:	ערבי נחל 13-11, גבעתיים.
סוג הנכס:	בניין מגורים בשלבי בניה.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו מגרש למגורים, ברחוב ערבי נחל 13-11, גבעתיים.

הנכס ידוע כמגרש 70A לפי תכנית גב/490 בשטח 3,313 מ״ר, הכלול בחלקות 96 ו- 97 ששטחן הרשום הינו 1,944 ו- 1,839 מ״ר בהתאמה ובסה״כ 3,783 מ״ר.

רח׳ ערבי נחל מהווה רחוב ראשי בצפון מערב העיר גבעתיים בהמשכו הצפוני של רחוב עליית הנוער, סמוך לשכונת ״נחלת יצחק״ בתל אביב, כ- 600 מ׳[1] בקו אווירי דרומית מזרחית לתחנת הרכבת ״תל אביב מרכז״ הסמוכה למתחם ״הבורסה״ ברמת גן.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בבנייני מגורים וותיקים בני 3-6 קומות לצד בניה רוויה חדישה.

למגרש צורה דמוית טרפז עם חזית דרומית לכיוון רח׳ ערבי נחל באורך כ- 57 מ׳ ועומק כ- 61 מ׳[1].

בסמוך לגבולות המגרש:

מדרום – רח׳ ערבי נחל ומעברו בנייני מגורים וותיקים בני 3-5 קומות (שכונת נחלת יצחק).

מצפון – בניין מגורים חדש בן 19 קומות.

ממזרח – מעבר הולכי רגל ומעברו מגדל מגורים וותיק ומתחם וותיק של בניני מגורים בני 6 קומות הבנויים בחצי סהר (גני בורוכוב).

ממערב – דרך גישה לשכונה החדשה המסתעפת מרחוב עליית הנוער ורצועת שצ״פ.

על המגרש קיים בניין מגורים בשלבי בניה – שלב ביניים בבניית שלד המתוכנן כבניין בן 24 קומות עם 144 יח״ד (עפ״י היתר בניה).

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא הכולל כבישים, מדרכות ותשתיות מלאות.

[1] עפ"י מדידה גראפית מאתר המפות הממשלתי "GOVMAP".

7. המצב התכנוני

7.1.1. תכנית גב/53

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 761 מתאריך 6/5/1960.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כחלק מאזור המיועד לחלוקה מחדש.

בסמכותה של הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, לסמן בתחומי התכנית שטחים הדורשים פרצלציה מחדש ולצמצם את הבניה באותם השטחים, אלא אם כן הבניינים הם, לדעת הועדה המחוזית, בהתאם לתכנית הרפרצלציה המאושרת. מסמכותה של הועדה המקומית להתנות תנאים נוספים לצורך הגשמתה של תכנית הפרצלציה מחדש.

הערה: בתכנית גב/380א המאוחרת (ראה בהמשך) מסווג הנכס במצב קודם כאזור מגורים ג'.

7.1.2. תכנית גב/353

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2797 מתאריך 25/3/1982.

מדובר בתכנית כלל עירונית הקובעת בין השאר, הוראות להקמת מגדל יציאה "בשטח פרטי" (חדרי יציאה לגג) והוראות להקמת עליית גג בשטח פרטי.

חדרי יציאה לגג

תותר הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו לחדר בתנאים, כגון הגבלת שטח הבניה על הגג עד 40%, הצמדת החדרים לחדרי המדרגות, הגבלת גובה החדרים עד 2.5 מ', איסור הקמת שירותים ומטבח בחדרי היציאה לגג, 25% משטח הגג יישאר רכוש משותף, המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ- 1.2 מ' וכד'.

עליית גג

תותר הקמת עליית גג בשטח פרטי עד 12 מ"ר ליח"ד בקומה עליונה.

זווית שיפוע הגג תהיה עד 40% ותותר הבלטת קירות עליית הגג עד 1 מ' מהגג המשופע.

במקרים בהם התכנון יחייב גג עם שיפוע מעל 40%, לא תותר הבלטה כלשהי מעל שיפוע הגג פרט לחלון.

7.1.3. תכנית גב/353ב

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3831 מתאריך 3/1/1991.

תכנית כלל עירונית הקובעת בין השאר, כי השטח הכולל מהגג עליו יוקמו המבנים והמתקנים המשותפים לא יפחת מ- 25% מהשטח המלא של גג הבניין. כמו כן, ניתן לכלול את גגות חדרי היציאה לגג וגגות מבנים אחרים בשטח הדרוש לשטח המשותף.

7.1.4. תכנית גב/353ד

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4235 מתאריך 28/7/1994.

תכנית כלל עירונית המבטלת את תכניות גב/353 ו-גב/353ב וקובעת הוראות ותנאים לבניה על גגות בנייני מגורים ובין השאר קובעת כדלקמן:

חדרי יציאה לגג

תותר הקמת חדר יציאה לגג אחד בלבד כתוספת לדירה בקומה העליונה.

25% לפחות משטח הגג הכולל של הבניין יהווה שטח משותף.

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית.

מרחק הנסיגה של חדר יציאה לגג לא יקטן מ- 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג.
שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר בנוסף לשטחי הבניה המותרים וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'. במקרים מיוחדים ובכפוף לאישור מהנדס העיר והועדה המקומית, תותר הקמת חדר יציאה לגג בגובה עד 2.7 מ' אם הדבר דרוש מסיבות ארכיטקטוניות.
סך כל שטח הבניה על גג הבניין לא יעלה על 40% משטחו.

<u>פרגולות</u>

תותר הקמת פרגולה מעל גג הבניין בשטח עד 23 מ"ר ולא יותר מ-1/3 משטח מרפסת הגג, בתנאים כגון בנייתה בצמוד לחדר יציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל הדירה.

<u>עליית גג</u>

תותר בניית עליית גג בתנאים כגון בנייתה בתחום שטח הדירה.
בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד.
רום הגג לא יעלה על 6 מ', שיפוע מינימלי של גג הרעפים לא יקטן מ- 40%.

7.1.5. <u>גב/406</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4235 מתאריך 28/7/1994.
התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים במרחב התכנון המקומי של גבעתיים ובין השאר קובעת כי באזורי מגורים – בית דירות, השימושים המותרים במרתף הינם חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, ביטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות, פעילות פנאי של דיירי הבית ומחסנים דירתיים לדיירי הבית עד 6 מ"ר ליח"ד.
קומת מרתף תחתונה תשמש לצרכי חניה בלבד.

7.1.6. <u>תכנית גב/מק/353ה</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4701 מתאריך 23/11/1998.
התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניה על גגות בבנייני מגורים והוראותיה דומות לתכנית גב/353ד, ללא שינוי מהותי.

7.1.7. <u>תכנית גב/380א</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5015 מתאריך 2/9/2001.
התכנית מסמנת בשטח החלקות הנדונות מגרש לאזור מגורים מיוחד (מגרש 7) ששטחו 3,728 מ"ר.
שאר שטח החלקות (החלק המערבי של חלקה 96 והחלק הדרומי של שתי החלקות) מסווג לשצ"פ ולדרך.
יצוין, כי חלק קטן למדיי ממגרש 7 (בצדו המזרחי ובפינתו הצפון-מערבית) כלול בחלקות 98 ו- 147 בגוש 7105.
על מגרש 7, בתחום החלקות הנדונות, מסומנים בתשריט שני בניינים המיועדים לפינוי ובינוי מחדש.
להלן זכויות הבניה במגרש 7:

שטח המגרש	עיקרי	שרות		מס' יח"ד	מס' קומות
		מעל הקרקע	מתחת לקרקע		
3,728 מ"ר	10,800 מ"ר	4,320 מ"ר	8,640 מ"ר	108	21 קומות מעל ק"ק כפולה + 3 מרתפים

7.1.8. <u>תכנית גב/353/ו</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5367 מתאריך 15/1/2005.

התכנית משנה את תכנית גב/353/ה כך שהשטח הכולל של חדרי היציאה לגג לרבות ממ"ד לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

מרחב הנסיגה של חדרי היציאה לגג לא יקטן מ- 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג, אלא אם שוכנע מהנדס העיר והועדה המקומית כי יש הצדקה ארכיטקטונית גם למידה קטנה יותר ועד לקו אחד עם מעקה הגג החיצוני.

7.1.9. <u>תכנית גב/מק/476</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5501 מתאריך 28/2/2006.

התכנית משנה את מספרו של מגרש 7 (שנקבע בתכנית גב/380א) למגרש מס' 70 בייעוד אזור מגורים מיוחד ששטחו 3,728 מ"ר (ללא שינוי בשטח) ומסמנת בחלקו המזרחי שטח פרטי פתוח.

זכויות הבניה במגרש 70:

שטח המגרש	עיקרי	שרות		מס' יח"ד	מס' קומות
		מעל הקרקע	מתחת לקרקע		
3,728 מ"ר	10,800 מ"ר	4,320 מ"ר	8,640 מ"ר	108	19 קומות מעל ק"ק כפולה + 3 מרתפים

במגרש ייבנה בניין מגורים אחד בעל 2 גרעיני מדרגות/מעליות על פי תכנית הבינוי.

בקומת העמודים המפולשת תותר הקמתם של לובי הכניסה לבנייני המגורים, חדרי שירות, מחסנים לשימוש דיירי הבניין ומתקנים הנדסיים/טכניים המשמשים לתפעול הבניינים.

יותרו מרתפי חניה עד גבולות המגרש.

תקן חניה מחייב למגרש מס' 70 – 2.3 :1.

התכנית קובעת כי תוגש תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, המסדירה את גבול המגרש במרחק של 5 מ' לפחות מהחזית הדרומית של הבניין במגרש 40.

ניתן להעביר זכויות בניה ממגרש למגרש בתחום התכנית ובלבד שישמר סך כל זכויות הבניה.

7.1.10. <u>תכנית גב/מק/503</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5683 מתאריך 24/6/2007.

התכנית קובעת בין השאר, כי בבניין מגורים שיש בו יותר מ- 2 קומות, לא יעלה גובה קומה טיפוסית על 3.5 מ'. ההוראה לא תחול על דירות עם גג משופע, דירות בקומות עמודים, חללים בדירות דופלקס, בשטח חדרי המגורים ובמעברים והכל בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס הועדה.

הגובה המרבי של דירות גן לא יעלה על 4 מ'.

7.1.11. <u>תכנית גב/490</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6396 מתאריך 25/3/2012.

התכנית מחלקת את מגרש 70 (שנקבע בתכנית גב/מק/476) לשני מגרשים כך שהשטח המיועד לשטח פרטי פתוח (שסומן בתכנית גב/מק/476) מסומן כמגרש 70B והשטח המיועד למגורים מסומן כמגרש 70A ששטחו 3,313 וייעודו מגורים ד'.

להלן זכויות הבניה במגרש 70A:

שטח המגרש	תכסית	עיקרי	שרות		מס' יח"ד	מס' קומות	
			מעל הקרקע	מתחת לקרקע		מעל לכניסה	מתחת לכניסה
3,313 מ"ר	40%	15,928 מ"ר	6,363 מ"ר	13,200 מ"ר	144	24 מעל קומת עמודים כפולה	בהתאם לצורך

שטח יח"ד לא יקטן מ- 80 מ"ר עיקרי.

מועדון/חדר כושר לדיירי הבניין יירשם כרכוש משותף. גודל מינימאלי יהיה 150 מ"ר לבניין.

תותר הקמת גלריה בקומת הכניסה בתכסית של 40% משטח הקומה, שטח הגלריה יהיה כלול בסך השטח המותר לבניה. הגלריה לא תמוקם בתחום המבואה.

במגרש מס' 40 (צפונית לנדון) תהיה זכות מעבר תת קרקעי לכלי רכב אל מגרש 70.

תכסית בניה מרבית לכל בניין, הן בכניסה הקובעת והן מעליה, תהיה עד 40% משטח המגרש ותכלול את שטח המרפסות.

תקן החניה:

לדירות בשטח של עד 120 מ"ר – 1.5 מקומות חניה ליח"ד.

לדירות בשטח מעל 120 מ"ר – 2 מקומות חניה ליח"ד.

לאורחים – חניה בשיעור 15% ממספר היח"ד בתחום התכנית.

החניה תהיה כולה תת קרקעית.

7.1.12. <u>תכנית גב/מק/490/ב</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6669 מתאריך 7/10/2013.

בדברי ההסבר לתכנית נאמר כי נועדה לתקן טעות בסימון זיקות הנאה שסומנו בתכנית גב/490 וכמו כן לקבוע שינוי בקו בניין בין מגרש 70A לכיוון מערב.

התכנית משנה בין השאר את סימון זיקת ההנאה בין מגרשים 70A (מצפון) ו- 40A (מדרום) מזיקת הנאה למעבר תת קרקעי לזיקת הנאה לציבור למעבר על קרקעי להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

בנוסף, נקבע כי קו הבניין במגרש 70A לכיוון מערב, הגובל במגרש 90, יהיה 2.5 מ' (במקום 3.5 מ').

תנאי לאכלוס הבניין במגרש 70A יהיה פיתוח מעבר הולכי הרגל במפלס הרחוב בין מגרשים 70A ו- 40A.

7.1.13. <u>תכנית גב/490/ג</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6949 מתאריך 23/12/2014.

מטרת התכנית הינה להוסיף זכויות בניה לגזוזטראות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד בין השאר במגרש 70A לפי תכנית גב/490 (המגרש הנדון).

בדברי ההסבר לתכנית נאמר כי תכנית זו באה להוסיף שטחים עיקריים לגזוזטראות בהיקף שניתן היה להוסיפו אילו הייתה חלה על תחום התכניות הנ"ל תקנה 4[2].

בטבלת הזכויות שבהוראות התכנית נקבע, בין השאר, כי במגרשים 50A, 60A ו- 70A יתווספו זכויות בניה למרפסות בנוסף לשטח העיקרי בסך של 5,184 מ"ר (בסה"כ).

[2] תקנה 4 לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

7.2. רישוי

7.2.1. רישיון בניה מס' 1117 מיום 25/3/1953[3]

רישיון להקמת 7 בנייני מגורים המכילים 18 דירות בנות 2 חדרים, הול ונוחיות כ"א, בכל בניין:

קומה	שטח	מס' יח"ד
א'	374.71 מ"ר	6
ב'	374.71 מ"ר	6
ג'	374.71 מ"ר	6
סה"כ	**1,124.13 מ"ר**	**18**

7.2.2. היתר בניה מס' 20130010 מיום 5/2/2013[4]

היתר לעבודות חפירה, דיפון, הריסת שני מבנים קיימים, הקמת משרד מכירות, קרוואן ומכולה וביצוע גידור בגוש 7105 חלקות 96, 97 ו- 80.

7.2.3. היתר בניה מס' 20130074 מיום 22/10/2013[5]

היתר להקמת בניין מגורים חדש הכולל 22 קומות מגורים מעל קומת כניסה וארבעה מרתפי חניה לסה"כ 136 יח"ד. על הגג 2 קומות טכניות, בחצר פיתוח שטח, שטחים מרוצפים, גינון, גדרות ונטיעות. להלן השטחים המאושרים לבניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

קומה	עיקרי			שטחי שרות							סה"כ הבניין	מרפסת גזוזטרא	מרפסת גג	תוספת עפ"י דין (כלול במנין ש. שרות)	
	קיים	מוצע	סה"כ עיקרי	מקלט	מערכות טכניות	אחסנה	מבואות וח. מדרגות	קיר מעל 25 ס"מ	חניה	סה"כ שרות				מבואות וח. מדרגות	מערכות טכניות
מרתף 3-					94.73	75.67	141.25		3,174.35	3,486.00	3,486.00				
מרתף 2-						75.67	116.29		3,208.22	3,400.18	3,400.18				
מרתף 1-					40.60	75.67	211.28		3,035.19	3,362.74	3,362.74				
מרתף - ביניים					26.78	455.38	212.98		2,190.13	2,885.27	2,885.27				
קרקע	151.74		151.74		240.78	363.36	329.92			934.06	1,085.80				70.00
קומה 1		639.07	639.07	89.07	21.15		116.29	13.45		239.96	879.03	79.00	5.05	4.00	
קומה 2		639.07	639.07	89.07	21.15		116.29	13.45		239.96	879.03	79.00		4.00	
קומה 3		639.07	639.07	89.07	21.15		116.29	13.45		239.96	879.03	79.00		4.00	
קומה 4		639.07	639.07	89.07	21.15		116.29	13.45		239.96	879.03	79.00		4.00	
קומה 5		592.19	592.19	76.95	20.03		114.64	14.81		226.43	818.62	72.10		4.00	
קומה 6		592.19	592.19	76.95	20.03		114.64	14.81		226.43	818.62	72.10		4.00	
קומה 7		592.19	592.19	76.95	20.03		114.64	14.81		226.43	818.62	72.10		4.00	
קומה 8		592.19	592.19	76.95	20.03		114.64	14.81		226.43	818.62	72.10		4.00	
קומה 9		592.19	592.19	76.95	20.03		114.64	14.81		226.43	818.62	72.10		4.00	
קומה 10		592.19	592.19	76.95	20.03		114.64	14.81		226.43	818.62	72.10		4.00	
קומה 11		592.19	592.19	76.95	20.03		114.64	14.81		226.43	818.62	72.10		4.00	
קומה 12		659.76	659.76	76.95	20.03		117.93			214.91	874.67	72.10		4.00	
קומה 13		659.76	659.76	76.95	20.03		117.93			214.91	874.67	72.10		4.00	
קומה 14		659.76	659.76	76.95	20.03		117.93			214.91	874.67	72.10		4.00	
קומה 15		659.76	659.76	76.95	20.03		117.93			214.91	874.67	72.10		4.00	
קומה 16		659.76	659.76	76.95	20.03		117.93			214.91	874.67	72.10		4.00	
קומה 17		659.76	659.76	76.95	20.03		117.93			214.91	874.67	72.10		4.00	
קומה 18		659.76	659.76	76.95	20.03		117.93			214.91	874.67	72.10		4.00	
קומה 19		659.76	659.76	76.95	20.03		117.93			214.91	874.67	72.10		4.00	
קומה 20		775.71	775.71	76.95	20.03		113.62	8.99		219.59	995.30	48.00		4.00	
קומה 21		743.82	743.82	76.95	20.03		113.62	8.99		219.59	963.41	36.00	4.79	4.00	
קומה 22		745.85	745.85	76.95	20.03		119.47	8.99		225.44	971.29	48.00		4.00	
ק. גג טכני - מעליות					53.10		44.09			97.19	97.19				
ק. גג טכני - מאגר					90.02		7.03			97.05	97.05				
סה"כ	**151.74**	**14,245.07**	**14,396.81**	**1,741.38**	**991.15**	**1,045.75**	**3,620.63**	**184.44**	**11,607.89**	**19,191.24**	**33,588.05**	**1,529.50**	**9.84**	**88.00**	**70.00**

[3] כאמור בשומה מכרעת לנכס זה מאת מוטי דיאמנט מיום 26/6/2014.

[4] עפ"י מידע משמאי המבקשת – ההיתר לא הוצג בפניי.

[5] כפי שנמסר ע"י הצדדים, בגין מימוש הזכויות בהיתר מס' 20130074, נערכה שומה מכרעת ע"י מוטי דיאמנט מיום 26/6/2014.

7.2.4. <u>היתר בניה מס' 20150046 מיום 7/7/2015 (המימוש הנדון)</u>

עפ"י היתר בניה זה אושרו שינויים לבניין קיים בזמן בנייה הכוללים: תוספת שתי קומות ל- 8 יח"ד, שינויים בפיתוח-רמפה וגומחות לארונות, הריסת מבנים ללא היתר, לסה"כ 144 יח"ד.

להלן השטחים המאושרים עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

קומה	עיקרי				שטחי שרות						מרפסות גזוזטרא			מרפסות גג	
	קיים	מוצע	קיר מעל 25 ס"מ להורדה	סה"כ עיקרי	קיים	מקלט	מערכות טכניות	מבואות וח. מדרגות	קיר מעל 25 ס"מ - מוצע	סה"כ שרות	קיים	מוצע	סה"כ מרפסות גזוזטרא	מרפסות גג - קיים	מרפסות גג - מוצע
מרתף 3-					3,486.00					3,486.00					
מרתף 2-					3,400.18					3,400.18					
מרתף 1-					3,362.74					3,362.74					
מרתף - ביניים					2,885.27					2,885.27					
קרקע	151.74			151.74	934.06					934.06					
קומה 1	639.07	0.65		639.72	239.96				-12.80	227.16	79.00		79.00	5.05	
קומה 2	639.07	0.65		639.72	239.96				-12.80	227.16	79.00		79.00		
קומה 3	639.07	0.65		639.72	239.96				-12.80	227.16	79.00		79.00		
קומה 4	639.07	0.65		639.72	239.96				-12.80	227.16	79.00		79.00		
קומה 5	592.19	1.46		593.65	226.43				-13.35	213.08	72.10		72.10		
קומה 6	592.19	1.46		593.65	226.43				-13.35	213.08	72.10		72.10		
קומה 7	592.19	1.46		593.65	226.43				-13.35	213.08	72.10		72.10		
קומה 8	592.19	1.46		593.65	226.43				-13.35	213.08	72.10		72.10		
קומה 9	592.19	1.46		593.65	226.43				-13.35	213.08	72.10		72.10		
קומה 10	592.19	1.46		593.65	226.43				-13.35	213.08	72.10		72.10		
קומה 11	592.19	1.46		593.65	226.43				-13.35	213.08	72.10		72.10		
קומה 12	659.76		-12.25	647.51	214.91					214.91	72.10		72.10		
קומה 13	659.76		-12.25	647.51	214.91					214.91	72.10		72.10		
קומה 14	659.76		-12.25	647.51	214.91					214.91	72.10		72.10		
קומה 15	659.76		-12.25	647.51	214.91					214.91	72.10		72.10		
קומה 16	659.76		-12.25	647.51	214.91					214.91	72.10		72.10		
קומה 17	659.76		-12.25	647.51	214.91					214.91	72.10		72.10		
קומה 18	659.76		-12.25	647.51	214.91					214.91	72.10		72.10		
קומה 19	659.76		-12.25	647.51	214.91					214.91	72.10		72.10		
קומה 20	775.71	16.05		791.76	219.59				-8.99	210.60	72.00	24.00	48.00		
קומה 21	743.82	38.75		782.57	219.59				-8.99	210.60	72.00	36.00	36.00	9.59	4.79
קומה 22	745.85	9.4		755.25	225.44				-8.99	216.45	48.00		48.00		
קומה 23		745.85		745.85		76.95	20.03	119.47		216.45	48.00	48.00			
קומה 24		661.13		661.13		25.65	16.13	103.70		145.48	24.00	24.00			136.23
ק. גג טכני - מעליות					97.19					97.19					
ק. גג טכני - מאגר					97.05					97.05					
סה"כ	**14,396.81**	**1,484.0**	**-98.00**	**15,782.81**	**19,191.24**	**102.60**	**36.16**	**223.17**	**-171.62**	**19,381.55**	**1,529.50**	**132.0**	**1,661.50**	**14.64**	**141.02**

8. המצב המשפטי

מעיון בנסחי רישום מפנקס הזכויות שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 6/10/2015 (נועדו לצפייה בלבד) עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש	7105	
חלקה	96	97
שטח רשום	1,944 מ״ר	1,839 מ״ר
בעלויות	קק״ל	קק״ל
הערות	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, ראה י.פ 6798 מיום 11/5/2014 עמוד 5347 חלקי חלקות 94, 96, הייעוד דרך	הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, ראה י.פ 6031 מיום 10/12/2009 עמודים 908-909, הייעוד: דרך, חלקי חלקה

9. ההשבחה עפ״י שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ״י שמאי המבקש	השבחה עפ״י שמאי המשיבה
ג/490/ב	06/01/2015	₪ 120,000	₪ 16,214,200

10. תחשיבי ההשבחה עפ״י שומות הצדדים

10.1. שמאי המשיבה

הפרש השטח העיקרי בין ההיתר הנדון להיתר שאושר במימוש הקודם	1,386 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מתואם לקומות גבוהות (ראה פירוט בהמשך)	13,000 ₪
מקדם שוליות לתוספת השטח	0.9
השבחה עפ״י שמאי המשיבה (כפי שהוצג)	**16,214,200 ₪**

10.2. שמאי המבקש

תחשיב שווי קרקע ליח״ד

שטח עיקרי מבוקש	15,783 מ״ר
מס׳ יח״ד	144
שטח עיקרי ממוצע ליח״ד	110 מ״ר
שטח ממ״ד ליח״ד	12.8 מ״ר
סה״כ שטח פלדלת ליח״ד	122.8 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	5,210 ₪
שווי קרקע ליח״ד	**640,000** ₪

שטח אקווי׳ ליח״ד

סוג השטח	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקווי׳
עיקרי	110.0	1	110.0
ממ״ד	12.8	0.9	11.5
מחסן	7.0	0.35	2.45
שירות	23.5	0.3	7.05
מרפסת	11.5	0.3	3.45
סה״כ שטח אקווי׳ ליח״ד			**134.45**

תחשיב ההשבחה

שווי קרקע ליח״ד	640,000 ₪
שטח אקווי׳ ליח״ד	134.45 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ לצורך חישוב ההשבחה	**4,760** ₪
שטח מרפסות מבוקש	1,661 מ״ר
מקדם שטח מרפסת	0.3
מקדם השבחה להסרת פגם טכני/מנהלי	0.05
השבחה עפי שמאי המבקש (במעוגל)	**120,000** ₪

11. עיקרי המחלוקת והכרעה

11.1. הזכויות הממומשות והמועדים הקובעים

11.1.1. רקע עובדתי

הנכס הנדון הינו מגרש עליו בניין בשלבי בניה כחלק מפרויקט פינוי-בינוי לפי תכנית גב/490 המקנה זכויות בניה לשטח עיקרי ושטחי שרות ל- 144 יח״ד ותכנית גב/490/ג המקנה זכויות לשטחי מרפסות.

תכנית גב/490 פורסמה להפקדה ב-י.פ 6080 מיום 28/4/2010. משכך, תקנה 4 לתקנות התו״ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים - התשנ״ב 1992), המוסיפה זכויות בניה למרפסות לתכניות שהופקדו טרם ינואר 2010, אינה חלה עליה (קיימת הסכמת הצדדים לעובדה זו). לצורך הקמת בניין הכולל מרפסות לפי תכנית זו בלבד (על פי המצב הסטטוטורי טרם אישורה של תכנית גב/490/ג) היה צורך בניצול זכויות בניה מהשטח העיקרי ושימוש בהן למטרת מרפסות.

היתר בניה מס׳ 20130074 לפי תכנית גב/490 הכולל בניין מגורים עם מרפסות שנכללו במניין השטח העיקרי (ראה פירוט השטחים לעיל בסעיף 7.2.3) ניתן לנכס הנדון ביום 22/10/2013.

תכנית גב/490/ג שפורסמה למתן תוקף ביום 23/12/2014, כאמור לאחר אישורה של תכנית גב/490 (אושרה ביום 25/3/2012) ולאחר מתן היתר בניה 20130074 הר״מ, הוסיפה זכויות בניה למרפסות בשטח ממוצע של 12 מ״ר ליח״ד במגרש הנדון.

היתר הבניה הנדון מס׳ 20150046 כולל כאמור בניין מגורים ל- 144 יח״ד עם מרפסות (ראה פירוט השטחים לעיל בסעיף 7.2.4) ובגינו נדרש היטל השבחה.

11.1.2. שמאי המשיבה

במצב הקודם, זכויות הבניה הינן עפ״י תכנית גב/490 שאינה כוללת מרפסות אלא כחלק מהשטח העיקרי. לפיכך עמדו בפניי היזם שתי חלופות לבינוי:

א. ניצול הזכויות למטרות עיקריות ללא מרפסות כלל.

ב. ניצול הזכויות בחלוקה פנימית לשימושים עיקריים ושטחי מרפסות.

לאור העובדה ששווי מ״ר מבונה ממוצע ביח״ד ללא מרפסת נמוך באופן ניכר משווי מ״ר ביח״ד זהה עם מרפסת הרי שהשימוש המיטבי הינו בינוי הכולל דירות עם מרפסות. חלופה זו נבחרה ע״י היזם ובהתאם לכך אושר היתר בניה למימוש מלא לפי תכנית גב/490 הכולל חלוקה פנימית של זכויות הבניה לשטחים עיקריים ושטחי מרפסות בהתאם לשימוש המיטבי במצב הקודם.

במצב החדש, תכנית גב/490/ג מוסיפה זכויות בניה למרפסות ובכך מאפשרת ניצול סך זכויות הבניה שהוקנו בתכנית גב/490 לשטח עיקרי ובנוסף ניצול זכויות בניה מתכנית גב/490/ג למרפסות כך שללא אישורה של תכנית גב/490/ג לא היה ניתן לאשר את שטחי הבניה בהיתר הנדון המהווה את המצב החדש.

לאור האמור, בגין המימוש הנדון נערך תחשיב ההשבחה למועד קובע לתכנית גב/490/ג כך שהמצב הקודם הינו עפ"י היתר בניה מס' 20130074 משנת 2013 המהווה את השימוש המיטבי במצב הקודם והמצב החדש הינו עפ"י היתר בניה מס' 20150046 משנת 2015 המממש את הבינוי שהתאפשר עקב אישור תכנית גב/490/ג.

11.1.3. <u>שמאי המבקש</u>

במקרה הנדון מדובר על פרויקט פינוי בינוי שתוכנן במקורו עם היקף זכויות בניה לשטח עיקרי כפי שנקבע בתכנית גב/490 ובתוספת שטחי מרפסות לפי תקנה 4[6] המוסיפה זכויות בניה למרפסות מעבר לזכויות שנקבעו בתכניות. אולם, התכנית הופקדה באפריל 2010 ומאחר ותקנה 4 חלה רק על תכניות שהופקדו לפני ינואר 2010, התגלתה בדיעבד "טעות טכנית" של השמטת שטחי המרפסות ועקב הטעות נכללות המרפסות כחלק מסך זכויות הבניה ולא בנוסף להן.

לאור האמור לעיל, כשלב ביניים, ועל מנת שלא לעכב את הפרויקט, קידם היזם תכנית נוספת לתיקון "הטעות הטכנית" ע"י הוספת מרפסות ובמקביל החלו בבניית הפרויקט עם היתר בניה מס' 20130074 הכולל 22 קומות בלבד בהן אושרו דירות עם מרפסות. היתר זה היה למעשה היתר זמני שאינו כולל את 2 הקומות העליונות להן לא נותרו זכויות בניה עקב השימוש בזכויות הבניה לטובת מרפסות. מדובר בהיתר שאינו מהווה שימוש מיטבי לתכנית גב/490 אלא היתר לשלב ביניים עד אישורה של תכנית גב/490/ג המתקנת את "הטעות הטכנית" וקבלת היתר חדש הכולל את התכנון המקורי בהיקף זכויות בניה לשטח עיקרי לפי תכנית גב/490 ובתוספת מרפסות. לאחר אישורה של תכנית גב/490/ג (המצב החדש) ניתן היתר מס' 20150046 הכולל את השלמת הבינוי ל- 2 הקומות הנוספות בהתאמה לתכנון המקורי.

היתר הבניה מס' 20130074 המאושר במצב הקודם כולל שטח עיקרי בסך כ- 14,397 מ"ר, שטח זה הינו פחות מהשטח המותר לפי תכנית גב/490 ובגינו שולם היטל השבחה עפ"י שומה מכרעת מאת מוטי דיאמנט. היטל ההשבחה שבנדון לא נדרש בגין תכנית גב/490 אלא בגין תכנית גב/490/ג בלבד, לפיכך ההשבחה נבחנת בגין תכנית גב/490/ג בלבד.

[6] תקנה 4 לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

תוספת זכויות הבניה, תוספת הקומות ויח"ד הנוספות בהיתר הנדון אינן מוקנות מתכנית גב/490/ג והן זכויות מוקנות מכח המצב הקודם. תכנית גב/490/ג מתקנת את "הטעות הטכנית" בלבד (כמפורט לעיל) בהוספת זכויות בניה למרפסות בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד ובסך הכל ל- 144 יח"ד – 1,728 מ"ר מרפסות.

חישוב ההשבחה בגין תכנית גב/490/ג צריך להתייחס לתיקון "הטעות הטכנית" בלבד כמפורט לעיל, המוערכת במקדם 0.05 משווי שטחי המרפסות כהשבחה שמהותה הינה החיסכון בזמן הדחיה עד לאישור התכנית המתקנת.

בנוסף לאמור לעיל, ומבלי להביא זאת בחשבון בשומתו, טען שמאי המבקשת טענות נוספות כדלקמן:

- ככל שקיימת חבות בתשלום היטל השבחה על תוספת השטחים בהיתר הנדון, יש לבחון את שווים למועד הקובע לתכנית גב/490, אך מאחר והיטל ההשבחה נקבע לפי שומת הועדה למימוש תכנית גב/490/ג, אין זה מעניינו לעסוק בהשבחה מתכנית גב/490.
- נתוני ההשוואה וערכי השווי שנקבעו בשומתו המכרעת של מוטי דיאמנט למימוש הקודם כללו רכיב מרפסות המגולם בשווי ולכן גם אם לכאורה קיימת חבות בהיטל עבור שטחי המרפסות הרי שאלו שולמו במימוש הקודם עפ"י שומתו המכרעת של דיאמנט והיתרה היחידה שקיימת הינה בגין המרפסות שנוספו בהיתר האחרון בלבד.

11.1.4. <u>הכרעה בעניין הזכויות הממומשות והמועדים הקובעים</u>

11.1.4.1. <u>כללי</u>

בפנינו מימוש בדרך של היתר בניה המהווה שינוי להיתר קיים להקמת בניין מגורים הנמצא בשלבי בניה. השינוי בהיתר הנדון כולל בין השאר, תוספת שתי קומות, תוספת לסך השטח העיקרי ותוספת לסך שטחי מרפסות הגזוזטרה (יתר השינויים כוללים תוספת שטחי שירות, הפחתת שטחים בקיר שעוביו מעל 25 ס"מ, תוספת מרפסות גג וכד').

נשאלת השאלה מהן הזכויות הממומשות בהיתר הנדון שלא מומשו בהיתר הקודם ומהו המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגינן.

לא ניתן לקבל את טענת שמאי המבקשת כי ככל שמדובר במימוש תכניות נוספות מלבד תכנית גב/490/ג, אין זה מעניינו לעסוק כלל בהשבחה בגינן.

בפנינו מימוש בדרך של היתר בניה וככל שמדובר במימוש זכויות שההשבחה בגינן נוצרה במועדים קובעים שונים מהמועדים הנקובים בשומות הצדדים, יש לבחון את ההשבחה בגינן למועד הקובע בו נוצרה ואין זה בסמכותי להתעלם ממנה.

כמו כן, אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי תכנית גב/490/ג ביטלה פגם מנהלי/טכני ולכן יש לייחס חלק משווי הזכויות הממומשות מכוחה למצב הקודם.

יש לבחון את המצב הסטטוטורי בכל מועד קובע ואין להביא בחשבון פוטנציאל, אף אם מדובר ב"פגם טכני" לכאורה בתכנית גב/490 שאושרה ללא שטחי מרפסות ואף אם הייתה ודאות גבוהה לאישור תכנית מתקנת המוסיפה מרפסות, אין הדבר מפחית מההשבחה בגין אישור הזכויות למרפסות אלו.

11.1.4.2. <u>הזכויות הממומשות בהיתר הנדון</u>

על מנת לבודד את הזכויות החייבות בהיטל במימוש הנדון, יש להשוות בין היתר מס' 20150046 (המימוש הנדון) לבין היתר מס' 20130074 (המימוש הקודם) כדלקמן:

שטחים הכלולים בהיתר	מימוש קודם - היתר 20130074	המימוש הנדון - היתר 20150046	הפרש
מס' יח"ד	136 יח"ד	144 יח"ד	**8 יח"ד**
מס' קומות לדירות מגורים	22 קומות	24 קומות	**2 קומות**
שטח למועדון דיירים	151.74 מ"ר	151.74 מ"ר	**-**
שטח עיקרי למגורים	14,245.07 מ"ר	15,631.07 מ"ר	**1,386.00 מ"ר**
שטח מרפסות גזוזטרה לדירות	1,529.50 מ"ר	1,661.50 מ"ר	**132.00 מ"ר**
סה"כ ניצול זכויות לשטח עיקרי	15,926 יח"ד **כולל** שטחי מרפסות	15,782.81 מ"ר **ללא** שטחי מרפסות	
שטח עיקרי מותר לפי תכנית גב/490	15,928.00 מ"ר	15,928.00 מ"ר	
יתרת זכויות בניה לפי תכנית גב/490	1.69 מ"ר	145.19 מ"ר	

מהאמור לעיל וכמפורט בטבלה הר"מ, מתקבל כי סך הזכויות <u>הנוספות</u> הכלולות במימוש הנדון הינו כלהלן:

שטח עיקרי למגורים – 1,386 מ"ר.

שטח מרפסות גזוזטרה – 132 מ"ר.

11.1.4.3. <u>המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה בגין הזכויות הממומשות בהיתר הנדון</u>

לצורך קביעת המועד בו נוצרה ההשבחה יש לבחון את השימוש המיטבי לתכנית גב/490 לפי שתי החלופות הבאות:

א. השימוש המיטבי לתכנית גב/490 תואם להיתר הבניה במצב הקודם, מס' 20130074, לפיכך המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגין כל הזכויות הממומשות הינו מועד אישור תכנית גב/490/ג (כעמדת שמאי המשיבה).

ב. השימוש המיטבי לתכנית גב/490 הינו ניצול שטחים עיקריים בלבד והיתר הבניה הר"מ היה רק פתרון ביניים שאינו מהווה את השימוש המיטבי לתכנית גב/490 (כעמדת שמאי המבקשת), לפיכך, בחלופה זו יש לדעתי לבחון לכל זכות ממומשת את המועד הקובע בו נוצרה ההשבחה בגינה.

<u>קביעת השימוש המיטבי לתכנית גב/490</u>

תכנית גב/490 מקנה כאמור זכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות ללא מרפסות.

למרות העובדה שקיימת הפחתה מסוימת בשווי דירה שאינה כוללת מרפסת, אני מקבל את טענתו של שמאי המבקשת כי במקרה הנדון בהשוואה בין שתי דירות בהן סך השטח (מגורים + מרפסת) זהה, קיימת עדיפות לדירה הכוללת שטח מגורים נתון על פני דירה בשטח זהה הכולל בתוכו מרפסת (על חשבון שטח למגורים).

יצוין, כי הוצג בפני הסכם להקמת הפרויקט משנת 2013 (בעותק שנמסר לידי לא צוין תאריך מדויק) בין "משהב – חברה לשכון בניין ופיתוח בע"מ" לבין "קבוצת מבני אופיר בע"מ". מתוכן ההסכם שהוצג ע"י שמאי המבקש עולה, כי ביום חתימת החוזה היה היתר בניה המאפשר הקמת בניין בן 22 קומות ונאמר בו כי בכוונת המזמין לפעול לקבלת היתר שיאפשר הקמת 24 קומות. לפיכך, מצאתי כי טענתו של שמאי המבקשת לכך שההיתר אושר כשלב ביניים עד לאישורה של תכנית המוסיפה מרפסות הינה טענה סבירה ואני מקבל את עמדתו כי השימוש המיטבי לתכנית גב/490 הינו ניצול מלוא הזכויות לשטח עיקרי כשטחי מגורים מקורים וסגורים. מכאן נובע כי היתר 20130074 (הקודם) אינו מהווה את השימוש המיטבי לתכנית גב/490 ומשכך יש לבחון מהן המועדים בהם נוצרה ההשבחה בגין מכלול הזכויות הממומשות החייבות בהיטל.

<u>המועד הקובע לתוספת השטחים העיקריים</u>

אין חולק כי תוספת השטחים העיקריים נובעת מתכנית גב/.490 לפיכך ולאור הכרעתי לעניין השימוש המיטבי לתכנית זו (ראה לעיל), תיבחן תוספת השטחים העיקריים בהיתר הנוכחי בסך 1,386 מ"ר למועד הקובע לתכנית גב/490 (שווין יובא בחשבון ללא גילום שווי מרפסות).

<u>המועד הקובע לתוספת שטחי המרפסות</u>

היתר 20130074 (במצב הקודם), כולל שטחי מרפסות בסך 1,529.5 מ"ר שהובאו בחשבון במניין השטח העיקרי כך שיתרת זכויות הבניה לשטח עיקרי הינה בסך כ- 1.69 מ"ר בלבד ואילו ההיתר החדש כולל כאמור תוספת שטח עיקרי בסך 1,386 מ"ר (ראה פירוט הזכויות בסעיף 11.1.4.2).

מכאן עולה המסקנה שניצול זכויות הבניה לשטח עיקרי בהיתר הנדון מחייב (עקב חוסר בזכויות בניה) ביטול מרפסות המנוצלות לפי תכנית גב/490 (לפחות בחלקן) ומימושן מחדש, יחד עם תוספת המרפסות בהיתר הנדון, לפי תכנית גב/490/ג. לפיכך, על מנת לקבוע את המועד

הקובע להשבחה בגין מימוש שטחי המרפסות, יש לקבוע תחילה את החלופה מבין שתי החלופות הבאות לשיוכן של שטחי המרפסות המבוקשות בהיתר הנדון:

חלופה א' –

ביטול חלק משטח המרפסות המנוצלות בהיתר הקודם לפי תכנית גב/490 וניצול השטח מחדש, יחד עם תוספת המרפסות בהיתר הנדון, לפי תכנית גב/490/ג (ראה תחשיב שטחי המרפסות החייבות בהיטל בחלוקה למועדים הקובעים לשומה להלן).

חלופה ב' –

ביטול כל שטח המרפסות המנוצלות לפי תכנית גב/490 וניצול מלוא שטח המרפסות לפי תכנית גב/490/ג.

משמעות השוני בין שתי החלופות הינה כמות השטח למרפסות לביטול/זיכוי למועד הקובע לתכנית גב/490 ומימושן מחדש לפי תכנית גב/490/ג במועד קובע מאוחר יותר.

לאור העובדה שבוצע בעבר מימוש בהיתר ושולם היטל השבחה[7] לשטח מרפסות של כ- 1,529.5 מ"ר למועד קובע לתכנית גב/490 ולאור העובדה כי מדובר בשומת מס, מצאתי לנכון להביא בחשבון, על הצד הזהיר, את ניצול שטחי המרפסות לפי חלופה א' כמפורט לעיל.

בהתאם לכך, להלן תחשיב שטח המרפסות לזיכוי למועד קובע לתכנית גב/490 ושטח המרפסות הממומש לפי תכנית גב/490/ג:

<u>תחשיב שטחי המרפסות החייבות בהיטל בחלוקה למועדים הקובעים לשומה:</u>

יתרת זכויות בניה לאחר אישור היתר 20130074 (ההיתר הקודם)	1.69 מ"ר
תוספת שטח עיקרי בהיתר הנדון לעומת ההיתר הקודם	1,386.00 מ"ר
שטחי מרפסות לביטול/זיכוי למועד קובע לתכנית גב/490 (עקב חוסר בזכויות בניה מתכנית גב/490)	**1,384.31 מ"ר**
שטחי מרפסות בהיתר 20130074 (היתר קודם)	1,529.50 מ"ר
שטח מרפסות קיים בהיתר הקודם, שאינו מבוטל ומנוצל לפי תכנית גב/490 גם בהיתר החדש	145.19 מ"ר
שטח מרפסות בהיתר 20150046 (היתר חדש)	1,661.50 מ"ר
שטחי מרפסות למימוש לפי תכנית גב/490/ג	**1,516.31 מ"ר**

<u>סיכום שטחים להבהרה בלבד:</u>

שטח מרפסות קיים בהיתר הקודם, שאינו מבוטל ומנוצל לפי תכנית גב/490 גם בהיתר החדש	145.19 מ"ר
שטח מרפסות קיים בהיתר הקודם, שבוטל ומנוצל מחדש מתכנית גב/490/ג	1,384.31 מ"ר
תוספת שטח מרפסות בהיתר החדש לעומת ההיתר הקודם - מנוצל לפי תכנית גב/490/ג	132.00 מ"ר
סה"כ שטחי מרפסות בהיתר החדש	**1,661.50 מ"ר**

[7] כפי שנמסר ע"י הצדדים.

11.1.4.4. <u>סיכום ההכרעה בעניין הזכויות הממומשות והמועדים הקובעים</u>

לאור כל האמור לעיל, להלן טבלת סיכום הזכויות הממומשות בחלוקה למועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע	שטח עיקרי במ"ר	שטחי מרפסות במ"ר	
גב/490	09/04/2012	1,386.00	-1,384.31	(זיכוי בגין ביטול מרפסות)
גב/490/ג	07/01/2015	-	1,516.31	(חיוב בגין מימוש מרפסות)
סה"כ תוספת המימוש בהיתר הנדון		**1,386.00**	**132.00**	

הערה: מאחר ותחשיבי הצדדים נערכו למועד הקובע לתכנית גב/490/ג בלבד, מצאתי לנכון להציג קודם את עיקרי המחלוקת וההכרעה למועד הקובע גב/490/ג ולאחר מכן להציג את ההכרעה למועד הקובע לתכנית גב/490 המבוססת בחלקה על עקרונות זהים לאלו שקבעתי לתכנית גב/490/ג כפי שיפורט להלן.

11.2. <u>ההשבחה מתכנית גב/490/ג (מועד קובע – 7/1/2015)</u>

11.2.1. <u>כללי</u>

תכנית גב/490/ג הוסיפה כאמור זכויות בניה למרפסות בנכס הנדון בשטח ממוצע של עד 12 מ"ר ליח"ד ובהתאם להכרעתי לעיל, תחושב ההשבחה עבורה לתוספת זכויות בניה למרפסות בשטח 1,516.31 מ"ר הנובעים מתכנית זו בהתאם למימוש הנדון.

11.2.2. <u>שווי מ"ר מבונה למועד הקובע להשבחה מתכנית גב/490/ג (7/1/2015)</u>

11.2.2.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪ הכולל מע"מ בהתבסס על נתוני ההשוואה כלהלן:

<u>א. שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ מעסקאות מכר לדירות (עמדת שמאי המשיבה)</u>

עסקאות השוואה:

עסקאות השוואה במתחם הנדון (גוש 7105 חלקה 96)				
תאריך	**קומה (מתוך 24)**	**שטח פלדלת**	**מחיר מכירה**	**מחיר למ"ר**
22/12/2014	17	125 מ"ר	3,090,000 ₪	24,720 ₪
02/12/2014	8	111 מ"ר	2,665,000 ₪	24,009 ₪
02/12/2014	14	125 מ"ר	2,900,000 ₪	23,200 ₪
30/11/2014	15	125 מ"ר	2,950,000 ₪	23,600 ₪
27/11/2014	14	125 מ"ר	2,940,000 ₪	23,520 ₪
24/11/2014	3	111 מ"ר	2,450,000 ₪	22,072 ₪
19/11/2014	14	125 מ"ר	2,800,000 ₪	22,400 ₪

ניתוח שווי מ״ר מבונה בגישת החילוץ:

שווי מ״ר בנוי בממוצע	₪ 23,360
בניכוי מע״מ 18%	₪ 19,797
בניכוי יזמות 15%	₪ 17,214
עלות בניה למ״ר	₪ 7,200
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ	₪ 10,000
מקדם מע״מ	1.18
מקדם קומות גבוהות	1.10
שווי מ״ר מבונה כפי שנקבע ע״י שמאי המשיבה	**₪ 13,000**

בעניין עלויות הבניה והעלויות העודפות בנכס הנדון טען שמאי המשיבה כי הקמת מרתף החניה תורמת למיתוג הפרויקט, פיתוח הסביבה, השבחת שווי הדירות וקצב מכירתן.

שווי חניה תת קרקעית עולה על עלות הקמתה.

ב. שומה מכרעת להשוואה (עמדת שמאי המשיבה)

בשומה מכרעת של דורית פריאל בגוש 7105 חלקה 138 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 7,900 ₪ למ״ר בקומה ממוצעת בבניה ״המרקמית״ הכוללת 12 קומות עם אלמנט של מסחר למועד יוני 2014 ובהתחשב במקדם 2.5% לקומה עפ״י החלטת השמאית המכריעה מתקבל כ- 10,000 ₪ לפני מע״מ.

ג. שווי מ״ר מבונה בגישת ההשוואה הישירה (עמדת שמאי המשיבה)

עסקאות במגרש 101 לפי תכנית גב/מק/494 (גוש 7105 ח״ח 135) – בניין ״HI-TOWER״:

שמאי המשיבה מסר את התייחסותו לעסקאות ההשוואה הישירה בקרקע מהמגרש הסמוך הר״מ שהוצגו על ידי שמאי המבקשת ומהן עולה לשיטתו של שמאי המבקשת שווי קרקע למ״ר מבונה בגבולות כ- 5,000 ₪ (ראה פירוט בהמשך בסקירת עמדת שמאי המבקשת) כלהלן:

עסקה	תיאור	חלקי יחסי	תמורה	תאריך
1	הסכם רכישה	65.85%	₪ 151,251,409	במקביל ובכפוף לאישור תכנית גב/מק/494
2	הסכם רכישה	2.73%	₪ 6,280,859	
3	הסכם רכישה	3.29%	₪ 7,567,300	
4	טיוטת הסכם רכישה	1.86%	₪ 6,500,000	
5	הצעת מכר ע״י עיריית גבעתיים	5.22%	₪ 17,510,000	
סה״כ		**78.95%**	**₪ 189,109,568**	

בתגובה ל-5 עסקאות אלו טען שמאי המשיבה כי אין לראות בהן כמייצגות שווי מאחר ומדובר בעסקאות שבוצעו במועדים שונים (2013-2015) וקיים שוני במרכיב הודאות לאישור תכנית גב/מק/494 ובזכויות הבניה בכל אחד מהמועדים.

להלן עיקרי הערותיו לניתוח כל אחת מהעסקאות:

- הסכמי מכר מיום 23/6/2015 - מדובר במימוש הסכם אופציה לרכישת זכויות שנחתם בשנת 2013. בהתאם ל- 3 הסכמי מכר נרכשו 71.87% בלתי מסוימים במגרש 101 עפ"י תב"ע גב/מק/494 תמורת 165,099,568 ₪, במועד ההסכם טרם אושרה תכנית גב/494 והיה חוסר ודאות לגבי הזכויות הנמכרות. כמו כן, מוטלים על הרוכשים תשלומים צפויים נוספים המהווים חלק מהתמורה כדלקמן:

- תשלומים המהווים חלק מההסכם - תשלומי היטל ההשבחה הנובעים מתוספת צפיפות של 40 יח"ד, תוספת 1,429 מ"ר שטחי שירות והקלות בגין המעלית ככל שאלו יחולו וכן תשלומים לאנשי מקצוע בעבור תכנון הבניין ובעבור קידום התב"ע והבקשה להיתר (בנוסח ההסכמים שהועברו לידי ע"י שמאי המשיבה נמחק סכום התשלום הנ"ל).
- עלויות ייחודיות למגרש 101 - עלויות הריסה ופינוי, הוצאות פיתוח והעתקת תשתיות, איטום מרתפים וכיוצ"ב.

להלן ניתוח שערך שמאי המשיבה לשלושת העסקאות הראשונות מתוך העסקאות שצירף שמאי המבקש:

<u>התמורה</u>

התמורה הכוללת בהסכמים	165,099,568 ₪
תשלומים נוספים המהווים חלק מההסכם	500,000 ₪
עלויות פינוי והריסה (חלק יחסי)	4,500,000 ₪
הוצאות פיתוח ועלויות מחוייבות בתב"ע (חלק יחסי)	5,000,000 ₪
עלויות עודפות למרתפים לרבות איטום (חלק יחסי)	7,000,000 ₪
סה"כ התמורה	**182,099,568** ₪

<u>זכויות הבניה והשטח האקווי' במגרש 101</u>

סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מגורים	32,373 מ"ר	1	32,373
מסחר	1,000 מ"ר	1.3	1,300
שטח אקווי' במגרש 101			33,673
חלק נמכר			71.87%
שטח אקווי' בחלק היחסי של הממכר			**24,200**

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

סה"כ התמורה (ראה לעיל)		182,099,568 ₪
שטח אקווי' שנמכר		24,200
שווי מ"ר מבונה לעסקה לפני התאמות		7,525 ₪
נטרול ההפחתה להיקף הפרוייקט בעסקה	0.85	8,850 ₪
נטרול הדחיה, אי ודאות ומועד העסקה	0.8	11,062 ₪
תוספת מע"מ	18%	1.18
שווי מ"ר מבונה מתואם (במעוגל)		**13,000** ₪

- בנוסף לאמור לעיל, התייחס שמאי המשיבה לשתי העסקאות הנוספות שצירף שמאי המבקש כלהלן:

<u>סקירת עסקאות בקרקע (בשנת 2015) – עסקה בין פרטיים ועסקת מכר על ידי עיריית גבעתיים כבעלת זכות במקרקעין שהציעה למכירה את זכויותיה</u>

חלק יחסי בתשלומים	טיוטת עסקה בין פרטיים	הצעת רכש מאת עיריית גבעתיים
חלק יחסי במגרש	1.86%	5.22%
התמורה	₪ 6,500,000	₪ 17,510,000
עלויות פינוי והריסה	₪ 79,050	₪ 221,850
הוצאות פיתוח ועלויות מחוייבות בתב"ע	₪ 93,000	₪ 261,000
עלויות עודפות למרתפים לרבות איטום	₪ 130,200	₪ 365,400
סה"כ תשלומים לרוכשים	**₪ 6,802,250**	**₪ 18,358,250**
שטח אקווי' יחסי	626	1,758
שווי מ"ר מבונה אקווי' (לפני מע"מ)	**₪ 10,861**	**₪ 10,444**

בנטרול ההפחתה להיקף הפרויקט (0.85) ובתוספת מע"מ התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בגבולות 15,000 – 14,000 ₪.

<u>עמדת שמאי המשיבה לסוגיית תוספת מע"מ לשווי</u>

שמאי המשיבה טוען, כי המע"מ מהווה חלק משווי המקרקעין ולכן יש להביאו בחשבון. לחיזוק עמדתו זו ציין, בין השאר, את פסה"ד כלהלן:

1. ע"א 222/00 מדינת ישראל – מנהל המכס ומס בולים נ' שיכון ובינוי אחזקות בע"מ.
2. ע"א (ת"א) 2409/99 הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות לע"י בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון.
3. ע"א (אשד') 11/06 הועדה המקומית לתו"ב אשדוד נ' קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ.
4. ת.א (מחוזי ת"א) 1142/04 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' מנהל מקרקעי ישראל.
5. עש"א (ת"א) 35472-05-10 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' פרי עלית בע"מ.

11.2.2.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקש העריך שווי מ"ר מבונה בסך 5,210 ₪ לא כולל מע"מ, וזאת לאחר שבחן את השווי במספר תחשיבים חלופיים, להלן עיקרי טיעוניו:

<u>א. שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ מעסקאות מכר לדירות – (עמדת שמאי המבקשת)</u>

שווי מ"ר בנוי בממוצע לפי עסקאות שמאי המשיבה		₪ 23,360
בניכוי מע"מ	18%	₪ 19,797
בניכוי יזמות	25%	₪ 15,840
עלות בניה למ"ר		₪ 9,150
שווי מ"ר מבונה לפני הפחתות		₪ 6,690
הפחתה לגודל והיקף	10%	₪ 669
הפחתה לעלות עודפת (ראה פירוט בהמשך)		₪ 810
שווי מ"ר מבונה שהעריך שמאי המבקש		**₪ 5,210**

להלן נימוקי שמאי המבקש לערכים שהובאו בחשבון לעיל:

- שיעור הרווח היזמי - עפ"י מחקר דלפי מאוגוסט 2013, שיעור רווח היזמות בעסקת פינוי ובינוי הינו 25%-35%.
- עלות בניה למ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד) הינה 9,150 ₪ בהתבסס על התחשיב כלהלן:

סוג העלויות	פירוט העלויות	עלות ב- ₪
עלויות ישירות	הסכם פאושלי	117,000,000 ₪
	הסכם חפירה ודיפון	4,100,000 ₪
עלויות עקיפות	אגרות והיטלים	13,890,000 ₪
	שיווק ופרסום	5,558,000 ₪
	חיבור חשמל	360,000 ₪
	תכנון, בדיקות ומדידות	2,448,000 ₪
	פיקוח וניהול הנדסי	3,027,000 ₪
	עמלות ליווי וערבויות	4,309,000 ₪
	תקורות, מפקח, בנק ומשפטיות	3,000,000 ₪
	בצ"מ (5% מעלות בניה ישירה)	6,055,000 ₪
סה"כ עלויות לפרוייקט		**159,747,000** ₪
שטח פלדלת מבוקש (עיקרי + ממ"ד)		17,626 מ"ר
עלות בניה למ"ר לשנת 2012 (במעוגל)		**9,060** ₪
עלות בניה למ"ר למועד הקובע - ינואר 2015		**9,150** ₪

- הפחתה לגודל והיקף בינוי בהתחשב בהיקף הבינוי וגודל הפרויקט - 10%-20%.
- עלויות עודפות - בגין הקמת חניות תת קרקעיות לרבות חניות אורחים בשיעור 15% ממס' היחידות (22 חניות אורחים), דרישה לאיטום מרתפים מפני גזי קרקע, העתקת תשתיות, פיתוח שצ"פ במגרש 11 (עפ"י הסכם עם העירייה כל יח"ד תשתתף בעלות של 22,000 ₪ צמוד למדד מיום 16/6/2008) ותשלום דמ"ש למפונים.

להלן תחשיב העלויות העודפות שהציג שמאי המבקשת:

מטלה	עלות עודפת	שטח עיקרי	סה"כ עלות עודפת למ"ר במעוגל
22 מקומות חניה נוספים לשימוש האורחים	22 מקומות חניה לאורחים X 35 מ"ר /מקום חניה X 2,500 ₪ /מ"ר = 1,925,000 ₪	15,783 מ"ר עיקרי	120 ₪
העתקת תשתיות (ביוב, תיעול, קווי חשמל	1,026,000 ₪		65 ₪
פיתוח שצ"פ במגרש מס' 11	22,000 ₪ /יח"ד * 1.143 (הצמדה) = 25,150 ₪ * 144 יח"ד = 3,621,600 ₪		230 ₪
עלות תשלום דמי שכירות למפונים לתקופה שמחודש 06/2011- 01/2015 (על פי נתוני החברה, מצורף כנספח)	6,220,000 ₪ במעוגל		395 ₪
סה"כ			**810 ₪ /מ"ר עלות עודפת**

ב. שומה מכרעת להשוואה – (עמדת שמאי המבקשת)

בשומה מכרעת מאת דורית פריאל בגוש 7105 חלקה 138 נקבע שווי מ״ר מבונה בגילום מרפסת בסך 7,900 ₪ למ״ר בקומה 6 (ממוצעת) למועד קובע יוני 2014.

ג. שווי מ״ר מבונה בגישת ההשוואה - עסקאות במגרש 101 לפי תכנית גב/מק/494 (גוש 7105 ח״ח 135) – בניין ״HI-TOWER״ – (עמדת שמאי המבקשת)

שמאי המבקשת הביא בחשבון כאמור לעיל 5 עסקאות שבוצעו במגרש הר״מ כלהלן:

עסקה	תיאור	חלקי יחסי	תמורה	תאריך
1	הסכם רכישה	65.85%	151,251,409 ₪	במקביל ובכפוף לאישור תכנית גב/494
2	הסכם רכישה	2.73%	6,280,859 ₪	
3	הסכם רכישה	3.29%	7,567,300 ₪	
4	טיוטת הסכם רכישה	1.86%	6,500,000 ₪	
5	הצעת מכר ע״י עיריית גבעתיים	5.22%	17,510,000 ₪	
סה״כ		**78.95%**	**189,109,568** ₪	

להלן ניתוח העסקאות כפי שהציג שמאי המבקשת:

סוג השטח	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקווי׳
מסחר	1,000	1.5	1,500
עיקרי למגורים	32,373	1.0	32,373
ממ״דים	3,500	1.0	3,500
סה״כ שטח אקווי׳			**37,373**

	עסקאות 1-5	עסקאות 1-3
שטח אקווי׳ במגרש	37,373	37,373
חלק נרכש	78.95%	71.87%
שטח אקווי׳ יחסי	29,506	26,860
תמורה	189,109,568 ₪	165,099,568 ₪
שווי מ״ר מבונה	6,400 ₪	6,147 ₪
התאמה למיקום וגובה מגדל (57 קומות לעומת 24 קומות)	0.8	0.8
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ מתואם	**5,120** ₪	**4,918** ₪

לעניין ניתוח העסקאות הר״מ טען שמאי המבקש כדלקמן:

- בניתוח העסקאות יש לנטרל את שווי הזכויות לממ״דים והמרפסות.
- עלויות נוספות במגרש 101 הר״מ - בנכס הנדון קיימות הוצאות דומות לאלו הנדרשות במגרש 101 הר״מ ולכן מתייתר הצורך להביאן בחשבון. לחילופין, עלויות ההתאמה במגרש 101 הינן הוצאות פיתוח בסך 2,500,000 ₪ ועלויות איטום מרתפים בסך 2,500,000 ₪ ובסה״כ 5,000,000 ₪.

- התאמה לגודל פרויקט – הנכס הנדון מהווה מגרש לפרויקט גדול במסגרת פינוי בינוי ולכן אין מקום למקדם התאמה לגודל ביחס למגרש 101 הר״מ.
- אי ודאות ומועד העסקה – המידע כי מדובר במימוש אופציה שהוענקה ב- 2013 הינו על סמך פרסומי עיתונות בלבד. בפועל העסקאות נחתמו לאחר מו״מ ב- 2015 ולכן הייתה ודאות מלאה לגבי הזכויות בנכס.
- בעניין עסקת הפרטיים והצעת רכישה ע״י עיריית גבעתיים – מדובר בהצעות/מו״מ לרכישת זכויות בהיקף קטן של 1.86% ו- 5.22% מהזכויות והמחירים אינם משקפים מחירי שוק אלא מחירים לעסקת השלמה. אין מדובר בעסקה אלא בהצעות כחלק ממו״מ על בסיס מידע כללי ואשר טרם נתגבשו לערך שוק.
- התאמה למיקום – מיקומו של מגרש 101 מערבי יותר ואינו ממוקם על כביש ראשי ולכן עדיף על מיקומו של הנכס הנדון, מדובר בפרויקט יוקרתי בן 55 קומות הכולל גם פנטהאוז עם בריכה.

<u>עמדת שמאי המבקשת לסוגיית תוספת מע״מ לשווי</u>

מאחר ומחיר השוק בבנייה רוויה אינו כולל מע״מ אין להביא בחשבון תוספת מע״מ, וזאת אף בהתאם לקביעתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט (בשומה מכרעת למימוש הקודם).

לביסוס טענתו ציין שמאי המבקשת את החלטת ועדת ערר 182/15, דניאל חברה לבניין בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים ושומה מכרעת של דורית פריאל מיום 21/7/2015 בגוש 7105 חלקה 138 בה נקבע כי אין להוסיף מע״מ לערכי השווי בבנייה רוויה.

11.2.2.3. <u>הכרעה - שווי מ"ר מבונה למועד הקובע להשבחה מתכנית גב/490/ג</u>

<u>שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ מעסקאות מכר לדירות:</u>

שמאי המשיבה הציג רשימת עסקאות מכר לדירות מגורים בנכס הנדון (ראה סעיף 11.2.2.1 לעיל). להלן עסקאות נוספות שאותרו על ידי:

תאריך	התמורה	קומה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר
26/10/2014	₪ 2,500,000	8	100 מ"ר	₪ 25,000
02/10/2014	₪ 2,570,000	4	120 מ"ר	₪ 21,417
26/10/2014	₪ 2,450,000	6	125 מ"ר	₪ 19,600
26/10/2014	₪ 2,475,000	8	110 מ"ר	₪ 22,500
26/10/2014	₪ 3,300,000	23	125 מ"ר	₪ 26,400
24/02/2015	₪ 3,816,000	20	125 מ"ר	₪ 30,528
24/02/2015	₪ 2,500,000	1	130 מ"ר	₪ 19,231
24/02/2015	₪ 2,100,000	7	70 מ"ר	₪ 30,000
31/03/2015	₪ 2,760,000	9	114 מ"ר	₪ 24,211
16/03/2015	₪ 2,810,000	11	144 מ"ר	₪ 19,514

לאחר שבחנתי את כלל העסקאות וערכתי התאמות לשווי ממוצע למ"ר בנוי בנכס, אני מעריך את השווי למ"ר בנוי ממוצע בנכס הנדון לסך 24,000 ₪ (עיקרי + ממ"ד) בגילום מרפסת.

להלן גורמים ושיקולים בקביעת שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:

<u>מקדם קומות גבוהות</u>

מאחר וההשבחה בגין תכנית גב/490/ג הינה בגין מרפסות בלבד ובכל קומות הבניין, יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה ממוצע למרפסת.

<u>שיעור הרווח היזמי</u>

במועד הקובע לתכנית גב/490/ג הנכס מצוי בשלבי בניה לפי תכנית גב/490, כך שאינו חשוף לסיכון גבוה בהשוואה לסיכון רגיל בפרויקט מגורים.

לפיכך, מצאתי לנכון לאמץ את שיעור הרווח היזמי שנקבע בשומתו המכרעת של מוטי דיאמנט למימוש הקודם בנכס הנדון למועד הקובע לתכנית גב/490 בשיעור 15% שנמצא על ידי סביר.

<u>עלות בניה למ"ר</u>

שמאי המבקש הציג הסכמים לביצוע עבודות בניה בנכס הנדון כדלקמן:

1. הסכם מיום 28/11/2012 בין "משהב חברה לשכון בניין ופתוח בע"מ" ("**המזמין**") לבין "קבוצת מבני אופיר בע"מ" ("**הקבלן**"), לעבודות הריסה, חפירה ודיפון, עקירת והעתקת עצים לרבות עבודות נלוות וזמניות הנדרשות לצורך השלמתן במגרש מס' 70 לפי תכנית גב/490. התמורה בעבור העבודות הינה סכום המהווה מכפלת הכמויות בפועל כפי שאושרו ע"י המפקח במחירי היחידה המצוינים בכתב הכמויות וכפי שצוין בהצעת המחיר מיום 23/9/2012 – סך של כ- **4,000,000** ₪.

2. הסכם משנת 2013 (ללא תאריך מלא) בין "משהב – חברה לשכון בניין ופיתוח בע"מ" ו-"קבוצת מבני אופיר בע"מ" (ביחד - "**המזמין**") לבין "דניה סיבוס בע"מ ("**הקבלן**"), לבניית בניין מגורים בן 24 קומות מגורים מעל קומת קרקע בחלל כפול ומעל 24 קומות מרתפים, גמר ופיתוח בגבולות מגרש וכל עבודה אחרת בין אם היא מפורשת ובין אם לאו שתוטל על הקבלן בהתאם להסכם זה. תכולת העבודות איננה כוללת את עבודות החפירה והדיפון אשר בוצעו ע"י קבלן אחר. מסירתן של העבודות למזמין ולרוכשי הדירות תבוצע כשהם מושלמים וראויים לאכלוס וראויים לשמש למגורים ו/או לייעודם האחר מחוברים לחשמל, מים, גז, טלפון, כבלים, ביוב כשכל מערכותיהם פועלות. התמורה **117,000,000**₪ כוללת את כל העלויות וההוצאות מכל מין וסוג שהוא בין ישירות ובין עקיפות בין שניתנות לחישוב כיום ובין שאינן ניתנות לחישוב ולרבות הוצאות בלתי צפויות לצורך הקמת הפרויקט כולל רווח קבלני. התשלום צמוד למדד תשומות הבניה למדד הבסיס אוגוסט 2013 - 105.2 נקודות (פורסם בספטמבר 2013). המזמין מצהיר כי חלות עליו כל העלויות אשר חלות מטיבן חלות על מזמין עבודה בפרויקט מסוג זה, לרבות אגרות, היתרים, היטלי פיתוח והיטלי השבחה והוא מתחייב לשלמן במועד הקבוע לכך.

בסיכום התמורות בחוזים הר"מ מתקבלת עלות בסך כ- **121,000,000** ₪.

בנוסף לתמורה זו מוטלות על היזם עלויות נוספות הכוללות אגרות, היתרים והיטלים.

שמאי המבקש הציג חשבוניות לתשלומי אגרות והיטלים מיום 20/10/2013 בסך כולל של כ-12,200,000 ₪, כך שסך ההוצאות נכון לשנת 2013 הינו כ- 133,200,000 ₪ ובהתאמה למועד הקובע – 134,600,000 ₪ ומכאן מתקבלת עלות בניה למ"ר מבונה עיקרי/ממ"ד בסך כ- **7,600** ₪ למועד הקובע לתכנית גב/490/ג.

מאחר ובחוזה להקמת המבנה צוין כי התמורה מהווה את כל העלויות הישירות והעקיפות לרבות בצ"מ, לא מצאתי לנכון להוסיף עלויות נוספות להן טען המבקש כגון חיבור לחשמל, פיקוח, ניהול וכיוצ"ב הכלולות בהתחייבויות הקבלן כפי שעולה מהחוזים.

<u>הפחתה לגודל והיקף</u>

בהתחשב בהיקף הבינוי, אני סבור כי יש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין בצ"מ (נוסף ליזם), שיווק, פרסום וכיוצ"ב בשיעור כ- 10% מהשווי למ"ר מבונה[8] בדומה להפחתה שנקבעה בשומתו המכרעת של מוטי דיאמנט למימוש הקודם בנכס הנדון.

[8] המקדם המחושב – (1/1.1).

<u>עלויות עודפות</u>

שמאי המבקש טוען, כי יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין הקמת חניות תת קרקעיות נוספות, העתקת תשתיות, פיתוח שצ"פ ועלות תשלום דמ"ש למפונים.

כפי שקבעתי לעיל, ההשבחה למועד הקובע לתכנית גב/490/ג מחושבת בגין תוספת זכויות בניה למרפסות בלבד שמימושן אינו דורש תוספת חניות ו/או תוספת עלויות נוספות מעל לעלויות הקיימות במצב הקודם, לפיכך לא יובאו בחשבון עלויות נוספות.

<u>שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ - הכרעה</u>

לאור כל הכרעותיי לעיל להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי עיקרי / ממ"ד		₪ 24,000
בניכוי מע"מ	18%	₪ 20,339
בניכוי יזמות	15%	₪ 17,686
עלות בניה למ"ר		₪ 7,600
שווי מ"ר מבונה עיקרי / ממ"ד בגילום מרפסות לפני הפחתה לגודל		₪ 10,086
שווי מ"ר מבונה עיקרי / ממ"ד לאחר הפחתה בגין גודל הפרוייקט (10%)		**₪ 9,169** (בגילום מרפסות)
שטח עיקרי + ממ"ד בהיתר הנדון במ"ר		17,627
שווי הקרקע		₪ 161,622,797
שטח מבונה אקווי' ללא גילום מרפסות (ראה תחשיב להלן)		17,858
שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא גילום מרפסות		₪ 9,051
מקדם מרפסת		0.25
שווי מ"ר מבונה מרפסת בגישת החילוץ (במעוגל)		**₪ 2,300**

<u>שטח מבונה אקווי' ללא גילום מרפסות בנכס הנדון</u>

סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
שטח עיקרי	15,783 מ"ר	1	15,783
ממ"דים	1,844 מ"ר	0.9	1,660
מרפסות	1,662 מ"ר	0.25	415
סה"כ שטח מבונה אקווי'			**17,858**

<u>שווי מ"ר מבונה בגישת ההשוואה - עסקאות במגרש 101 לפי תכנית גב/מק/494 (גוש 7105 ח"ח 135) – בניין "HI-TOWER" – הכרעה</u>

שמאי המבקש הציג חלקים מ- 3 הסכמי מכר מיום 23/6/2015 למכירת 71.87% (בסה"כ) מהזכויות במגרש 101 הר"מ וציין כי קיימת טיוטת חוזה לרכישת חלק נוסף מהזכויות והצעה לרכישת חלק נוסף מהזכויות אשר אמנם טרם התגבשו להסכם אך מצאתי לנכון להביאם בחשבון במשקל יחסי נמוך.

זכויות הבניה במגרש ההשוואה עפ"י תכנית גב/מק/494 הינן שטח מסחרי בקומת הקרקע בסך 1,000 מ"ר ושטחים עיקריים בסך 33,373 מ"ר ב- 57 קומות מעל הקומה המסחרית לשימושי תעסוקה, מגורים, מלונאות ומסחר.

יצוין, כי הוצגו בפניי חלקים מעטים מההסכמים ולפיכך אין באפשרותי לנתח את ההסכם בשלמותו לרבות טיעוני הצדדים למועד בו נקבע המחיר העולה מהחוזה, אי הוודאות במועד ההסכם על התמורה (לפני או אחרי אישור תכנית גב/490) ותשלומים הנוספים להם התחייבו הרוכשים.

מקטעי עיתונות שהציג שמאי המשיבה עולה, כי קיימת סבירות להנחה שאכן נחתם הסכם אופציה בין הצדדים כשנתיים טרם מועד הסכמי המכר. יחד עם זאת מדובר בעסקה שדווחה ואושרה על ידי רשות המיסים בשנת 2015 לפיכך ניתן לקבלה כנתון שוק למועד זה.

בחינת מכלול הנתונים העולים מהעסקאות במגרש ההשוואה הנ"ל מביאה לערך קרקע משוקלל בסך כ- 252,000,000 ₪.

לעניין העלויות הנוספות הנדרשות מהתכנית (הריסה, פיתוח, איטום מרתפים וכיוצ"ב), אני מקבל את עמדתו של שמאי המבקש, כי עלויות אלו נדרשות גם בנכס הנדון ולפיכך לא הובאו בחשבון.

מדובר בפרויקט בהיקף שטחים גדול יותר מהנדון, 57 קומות ו- 280 יח"ד לעומת 24 קומות – ו- 144 יח"ד. מחד גיסא יש להביא בחשבון תוספת שווי לנדון בגין היקף שטחים קטן יותר (נטרול הפחתה לגודל). מאידך גיסא יש להביא בחשבון הפחתה לנדון בגין מס' קומות קטן יותר (יתרון למס' קומות גדול יותר). להערכתי, מקדמי התאמה אלו מתקזזים זה עם זה ולפיכך לא הובאו בחשבון.

ניתוח העסקאות:

<u>זכויות הבניה והשטח האקווי' במגרש 101</u>

סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מסחר	1,000 מ"ר	1.3	1,300
מגורים	32,373 מ"ר	1	32,373
ממ"דים (12.5 מ"רX280 יח"ד)	3,500 מ"ר	0.9	3150
מרפסות (12 מ"רX280 יח"ד)	3,360 מ"ר	0.25	840
סה"כ שטח אקווי' במגרש 101			**37,663**
שווי המגרש כפי שמשתקף מחוזי המכר			252,000,000 ₪
שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא גילום מרפסות			6,691 ₪
מקדם מרפסת			0.25
שווי מ"ר מבונה מרפסת בגישת ההשוואה (במעוגל)			**1,700** ₪

<u>שווי מ״ר מבונה– הכרעה</u>

בשקלול הנתונים הר״מ אני מעריך שווי מ״ר מבונה למרפסת למועד הקובע לתכנית גב/490/ג לסך – 2,100 ₪.

<u>תוספת מע״מ לשווי – הכרעה</u>

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 בעניינו מורכב מעוסקים בלבד ולכן אין להביא בחשבון את רכיב המע״מ בתחשיב ההשבחה.

11.2.3. <u>תחשיב ההשבחה בגין המימוש הנדון לתכנית גב/490/ג - הכרעה</u>

לאור הכרעותיי לעיל – להלן ההשבחה לתכנית גב/490/ג במימוש הנדון:

סך שטחי מרפסות למימוש לפי תכנית גב/490/ג	1,516.31 מ״ר	(ראה סעיף 11.1.4.4)
שווי מ״ר מבונה למרפסת	2,100 ₪	
השבחה מתכנית גב/490/ג במימוש הנדון (במעוגל)	**3,184,000 ₪**	

11.3. ההשבחה מתכנית גב/490 (מועד קובע – 9/4/2012)

11.3.1. כללי

תכנית גב/490 הוסיפה זכויות בניה לשטח עיקרי בנכס הנדון ומכוחה ניתן בעבר היתר בניה מס׳ 20130074 שעבורו ניתנה שומה מכרעת להיטל השבחה מאת מוטי דיאמנט מיום 26/6/2014.

להלן עיקרי התחשיב בשומת דיאמנט:

שטח עיקרי למגורים מבוקש בהיתר 20130074	14,245 מ״ר
שטח עיקרי למגורים במצב קודם - תכנית גב/380א	10,800 מ״ר
תוספת שטח עיקרי ממומש	3,445 מ״ר

תחשיב שטח אקווי׳ ממומש:

סוג השטח	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳
עיקרי למגורים	3,445 מ״ר	1	3,445 מ״ר
מועדון דיירים	152 מ״ר	0.5	76 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקווי׳ ממומש			**3,521 מ״ר**

תוספת שטח אקווי׳ עפ״י המימוש בהיתר 20130074	3,521 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקווי׳	8,600 ₪
סה״כ שווי הזכויות לפני התאמות	30,280,600 ₪
בניכוי הפחתה לדחיה לשיווק וגודל פרוייקט 10%	27,527,818 ₪
עלויות איטום מרתפים	1,500,000 ₪-
עלות עודפת לחניה - 62 מקומות חניה במרתף	2,945,000 ₪-
השבחה בגין מימוש זכויות בהיתר 20130074 לפי שומת דיאמנט	**23,082,818** ₪

עיון בשומה המכרעת הר״מ לרבות התחשיב שהוצג לעיל מעלה, כי נערכה למימוש השטחים שאושרו בהיתר 20130074 בלבד, לפיכך יש צורך לאמוד את השבחה מתכנית גב/490 למימוש הנדון בחלקו כפי שקבעתי לעיל (ראה סעיף 11.1.4.4).

בשומתו המכרעת הר״מ הביא בחשבון השמאי המכריע מוטי דיאמנט את מלוא שוויו של הנכס במצב הקודם (טרם אישור תכנית גב/490) ולפיכך בגין המימוש הנדון אין מקום להביא בחשבון זיכוי נוסף בגין המצב הקודם לתכנית גב/490.

11.3.2. שווי מ״ר מבונה למועד הקובע להשבחה מתכנית גב/490 (9/4/2012)

11.3.2.1. עמדת שמאי המשיבה

כאמור, שמאי המשיבה לא ערך תחשיב השבחה למועד קובע לתכנית גב/490 אולם הציג את שומתו שנערכה לנכס הנדון במימוש הקודם בה מוצגים נתוני ההשוואה כדלקמן:

עסקאות מכר לדירות בנכס הנדון:

תאריך	קומה	שטח עיקרי במ״ר	תמורה	מחיר למ״ר
09/05/2013	6	99 מ״ר	₪ 2,375,000	₪ 23,990
30/04/2013	10	99 מ״ר	₪ 2,475,000	₪ 25,000
25/04/2013	2	86 מ״ר	₪ 2,090,000	₪ 24,302
17/01/2013	10	99 מ״ר	₪ 2,518,436	₪ 25,439
31/12/2012	3	86 מ״ר	₪ 2,126,679	₪ 24,729
26/12/2012	9	99 מ״ר	₪ 2,416,684	₪ 24,411
29/08/2012	6	99 מ״ר	₪ 2,238,280	₪ 22,609
26/08/2012	22	113 מ״ר	₪ 2,925,025	₪ 25,885
04/06/2012	6	99 מ״ר	₪ 2,223,019	₪ 22,455
22/04/2012	11	99 מ״ר	₪ 2,450,000	₪ 24,747
22/03/2012	5	99 מ״ר	₪ 2,065,000	₪ 20,859
01/03/2012	5	99 מ״ר	₪ 2,088,000	₪ 21,091
ממוצע (במעוגל)				**₪ 23,790**

בניכוי מע״מ ורווח יזמי התקבל 17,622 ₪/מ״ר ובהפחתת עלות בנייה למ״ר עיקרי בסך 7,000 ₪ התקבל שווי קרקע למ״ר מבונה עיקרי ממוצע בסך **10,600 ₪.**

עסקת מכר למגרש סמוך בגבעתיים (שכ׳ בורוכוב):

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	שטח מגרש	תמורה
31/12/2010	6167	472	השניים 28א	473 מ״ר	₪ 10,000,000

סוג השטח	שטח במ״ר (לפי היתר)	מקדם	שטח אקווי׳
דירת גן	92.69 מ״ר	1.5	139.035
6 דירות	455.85 מ״ר	1	455.85
פנטהאוז	94.30 מ״ר	2	188.6
סה״כ שטח אקווי׳ (במעוגל)			**783**
תמורה			₪ 10,000,000
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ (במעוגל)			**₪ 12,770**

מקדם קומות גבוהות

שמאי המשיבה טוען, כי מאחר ומדובר בתוספת שטח עיקרי לקומות העליונות 23-24 יש להביא בחשבון מקדם התאמה לקומות אלו, בתחשיבו קבע מקדם 1.1.

11.3.2.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

כאמור, שמאי המבקשת לא ערך תחשיב השבחה למועד קובע לתכנית גב/490 אולם הציג בשומתו רשימת עסקאות השוואה סביב המועד הקובע לתכנית גב/490 כפי שהציג בשומתו שנערכה לנכס הנדון במימוש הקודם. כמו כן, הציג סיכום לנתוני ההשוואה כלהלן:

מיקום	טווח עסקאות קרקע	טווח עסקאות מכר לדירות בנויות למ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד)
עליית הנוער 19 (בסמוך לנכס, ברם במיקום עדיף)	**5,690 ₪ /מ"ר עיקרי + ממ"ד (ללא מרתף וללא חשד לזיהום קרקע)**	דירות בפרויקט נשוא חוות הדעת נמכרות בממוצע סביב **19,885 ₪ /מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד)**, (ראה נספח לחוות הדעת בטבלת עסקאות).
מיקומים עדיפים בגבעתיים ורמת גן – ברחובות בורוכוב, שינקין, שמעון בן צבי	**7,180 ₪/מ"ר עיקרי + ממ"ד - 8,000 ₪ /מ"ר עיקרי + ממ"ד**	דירות בסביבה במיקום עדיף, בסמוך למיקומי עסקאות הקרקע נמכרו בממוצע בטווח של **23,910 ₪ - 28,225 ש"ח מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד)**, ראה נספח לחוות הדעת בטבלת עסקאות.
מיקום עדיף- פארק צמרת ת"א	**7,520 ₪ /מ"ר עיקרי + ממ"ד – 8,015 ₪ /מ"ר עיקרי + ממ"ד**	דירות נמכרו בממוצע בטווח של **23,950 ₪ - 38,850 ש"ח מ"ר פלדלת (עיקרי+ ממ"ד)** (לא כולל דירות מיוחדות), ראה נספח לחוות הדעת בטבלת עסקאות.

<u>מקדם קומות גבוהות</u>

שמאי המבקשת טוען, כי לא הייתה מניעה לאישור היתר בניה לכל הבניין בשלמות ל- 24 קומות עפ"י תכנית גב/490 במסגרת היתר הבניה הקודם ואף בשומה המכרעת של מוטי דיאמנט (למימוש הקודם) אינו מבצע הבחנה בין הקומות. לפיכך, אין מקום לקבוע מקדם תוספת שווי בגין קומות גבוהות.

11.3.2.3. <u>הכרעה – שווי מ"ר מבונה לתאריך קובע לתכנית גב/490</u>

כאמור, נערכה בעבר שומה מכרעת לנכס הנדון בגין מימוש חלקי לתכנית גב/490 על ידי השמאי המכריע מוטי דיאמנט. בתחשיבו בחן השמאי המכריע את טענות הצדדים לשווי הקרקע למ"ר מבונה למועד הקובע לתכנית גב/490 וקבע כי יש לתת משקל גבוה לעסקאות בפרויקט הנדון שהוצגו ע"י שמאי הצדדים.

בהתאם לכך קבע שווי מ"ר בנוי עיקרי בסך 21,400 ₪ <u>בגילום מרפסות</u>.

להלן עסקאות מכר נוספות לדירות מגורים בנכס הנדון שאותרו על ידי [9]:

תאריך	התמורה	קומה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר
16/08/2012	₪ 2,340,020	10	120 מ"ר	₪ 19,500
09/08/2012	₪ 2,390,890	9	110 מ"ר	₪ 21,735
12/09/2012	₪ 1,970,537	4	100 מ"ר	₪ 19,705
26/12/2012	₪ 2,416,684	9	125 מ"ר	₪ 19,333
24/12/2012	₪ 2,211,140	8	110 מ"ר	₪ 20,101
31/12/2012	₪ 2,035,101	4	100 מ"ר	₪ 20,351

לאחר שבחנתי את כלל העסקאות אני מקבל את השווי שנקבע בשומה המכרעת של מוטי דיאמנט – 21,400 ₪ למ"ר בנוי עיקרי בגילום מרפסת.

להלן הכרעתי לעניין קביעת השווי למ"ר מבונה ללא גילום מרפסת:

מקדם קומות גבוהות

בשומתו המכרעת של מוטי דיאמנט שנערכה למימוש הקודם לא הובאה בחשבון התייחסות לאי מימוש הקומות העליונות ומכאן סביר להניח שמדובר בשווי למ"ר מבונה ממוצע. לפיכך, מצאתי לנכון גם בשומה מכרעת זו להביא בחשבון את שווין של זכויות הבניה לשטחים הממומשים כשווי ממוצע.

שיעור הרווח היזמי

שיעור הרווח היזמי בשיטת החילוץ בשומתו המכרעת של מוטי דיאמנט למימוש הקודם לנכס הנדון במועד הקובע לתכנית גב/490 נקבע ל- 15%, להלן ציטוט מהשומה המכרעת הר"מ (עמוד 31):

"אני סבור כי במועד הקובע הנדון, מדובר במתחם לפינוי בינוי שאושר כבר משנת 2001. החוזים עם הדיירים לפינוי נחתמו ברובם מספר שנים טרם המועד הקובע, כך שעד למועד הקובע ההליך ברובו הושלם, כך שאינני מקבל את הטענה כי במועד הקובע הפרויקט חשוף לסיכון גבוה בהשוואה לפרויקט מגורים רגיל (יוער כי בדו"ח "אפס" של הפרויקט שמאי המבקשים מגיע לשיעור רווח לפרויקט של 18.8%). שיעור הרווח היזמי הראוי שיובא בחשבון הינו 15% הלוקח בחשבון את התקופה והמיקום"

מאחר ומדובר במימוש נוסף לאותה תכנית גב/490, מצאתי לנכון לאמץ את קביעתו של מוטי דיאמנט לשיעור רווח יזמי 15% שנמצא על ידי סביר.

[9] עפ"י הנתונים המוצגים באתר רשות המיסים - "מידע-נדל"ן".

<u>עלות בניה למ"ר</u>

כאמור, שמאי המבקשת הציג הסכמים לעבודות בניה בנכס הנדון וחשבוניות לתשלומי אגרות והיטלים (ראה סעיף 11.2.2.3) כך שסך ההוצאות נכון לשנת 2013 הינו כ- 133,200,000 ₪ ובהתאמה למועד הקובע – 128,600,000 ₪ ומכאן מתקבלת עלות בניה למ"ר בנוי עיקרי/ממ"ד בסך כ- 7,300 ₪ למועד הקובע לתכנית גב/490.

כמו כן, כפי שקבעתי לעיל מאחר ובחוזה להקמת המבנה צוין, כי התמורה מהווה את כל העלויות הישירות והעקיפות לרבות בצ"מ לא מצאתי לנכון להוסיף לעלויות אלו עלויות נוספות (ראה סעיף 11.2.2.3).

<u>הפחתה לגודל והיקף</u>

כפי שקבעתי לעיל בהכרעתי בעניין ההשבחה מתכנית גב/490/ג, בהתחשב בהיקף הבינוי, אני סבור כי יש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין בצ"מ (נוסף ליזם), שיווק, פרסום וכיוצ"ב בשיעור כ- 10% משווי הקרקע למ"ר מבונה[10] בדומה להפחתה שנקבעה בשומה המכרעת של מוטי דיאמנט למימוש הקודם בנכס הנדון.

<u>עלויות עודפות</u>

שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין הקמת חניות תת קרקעיות, דרישה לאיטום מרתפים מפני גזי קרקע, העתקת תשתיות, פיתוח שצ"פ וכד', להלן הכרעתי:

- לעניין החניה – עלויות מרתפי החניה כלולות בעבודות הקבלן, זאת לפי ההסכמים לעבודות הבניה בנכס הנדון שהובאו בחשבון לצורך קביעת עלות הבניה (ראה לעיל). כמו כן, הנושא נדון בשומתו המכרעת של מוטי דיאמנט במימוש הקודם לנכס הנדון, שם קבע את עלויות הבניה על בסיס השוואה לעלויות בניה מנכס אחר, כלהלן (עמוד 29 לשומה המכרעת):

"אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי הדרישה לחניה במצב קודם ערב התכנית הנדונה הייתה מחמירה יותר (2.3 חניות/יח"ד לעומת 1.5-2 חניות/יח"ד), אף אם מביאים בחשבון הדרישה של 15% ממספר היח"ד בתכנית הנדונה כחניה לאורחים (תוספת של כ- 20 מקומות חניה תת קרקעיים לפי 136 יח"ד)".

בתחשיבו, הביא בחשבון השמאי המכריע הפחתה בגין עלות עודפת ל- 62 מקומות חניה במרתף בהתאמה לשומת הועדה במקרה שם.

[10] המקדם המחושב – (1/1.1).

בענייננו, בהיתר הנדון אין שינוי בשטחי הבניה בקומת המרתף בהשוואה להיתר הקיים שנדון בשומת דיאמנט ולפיכך הובא בחשבון במימוש הקודם זיכוי מלא לעלויות העודפות למרתפי החניה הנדרשות.

לאור האמור, אין מקום בענייננו להביא בחשבון הפחתה נוספת לעלויות החניה.

- לעניין פיתוח התשתיות - הנושא נדון בשומתו המכרעת של מוטי דיאמנט במימוש הקודם לנכס הנדון, להלן ציטוט מהשומה המכרעת הר"מ (עמוד 29 לשומה המכרעת):

"לא תובא בחשבון הפחתה. הדרישה לתשתיות תת קרקעיות קיימת כבר בתכנית גב/380א ובתכנית גב/מק/476, צוין במפורש כי התשתיות יוזזו ע"י היזם ועל חשבונו".

לפיכך אני מקבל את קביעתו של השמאי המכריע דיאמנט בעניין זה גם למימוש הנדון.

- לעניין פיתוח שצ"פ - הנושא נדון בשומתו המכרעת של מוטי דיאמנט במימוש הקודם לנכס הנדון, להלן ציטוט מהשומה המכרעת הר"מ (עמוד 29 לשומה המכרעת):

"אכן קיים הסכם בין היזם לעירייה לפיו היזם לוקח על עצמו חלק ממשימות הפיתוח, ובין היתר, פיתוח שצ"פ מגרש 11. יחד עם זאת, וכפי שציין שמאי המשיבה, היזם אף התחייב בהסכם כי לא יקוזז תשלום זה בשומת היטל השבחה ולפיכך, הסכום לא יקוזז מההשבחה".

אני מקבל את קביעתו של השמאי המכריע דיאמנט בעניין זה גם למימוש הנדון.

- לעניין הדרישה לאיטום מרתפים – שמאי המבקש ציין, כי עלות זו הופחתה בשומתו המכרעת של מוטי דיאמנט למימוש הקודם ולפיכך לא הופחתו בשומתו עלויות אלו בשנית. יצוין כי עלויות אלו כלולות בהתחייבויות הקבלן בהסכמים לעבודות הבניה בנכס הנדון[11] שהובאו בחשבון לצורך קביעת עלות הבניה (ראה לעיל). הנושא נדון בשומתו המכרעת של מוטי דיאמנט במימוש הקודם לנכס הנדון (שקבע את עלויות הבניה על בסיס השוואת עלויות בניה מנכס אחר) ובעמוד 30 לשומה המכרעת נאמר:

"בתכנית גב/490 קיים סעיף מפורש בדבר הדרישה לאיטום הבא לידי ביטוי במימוש הדרישה בהיתר הבניה האחרון בו מצוין כי נדרש אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר איטום ומיגון מפני חדירת מזהמים בגזי קרקע (בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה). לפיכך תובא בחשבון הפחתה בגין הדרישה. הוצגה בפני הצעת מחיר מיום 7/11/2013 לפי כ- 1,570,000 ₪, בהתאמה למועד הקובע – 1,500,000 ₪.

[11] סעיף 1.5 לנספח א' (תנאים מיוחדים) להסכם בין "משהב – חברה לשכון בניין ופיתוח בע"מ" ו-"קבוצת מבני אופיר בע"מ" לבין "קבוצת מבני אופיר בע"מ" משנת 2013 (בעותק שהוצג בפניי לא צוין תאריך מדויק).

בתחשיבו, הביא בחשבון השמאי המכריע הפחתה בגין איטום מרתפים בסך 1,500,000 ₪, דהיינו מלוא העלות לאיטום המרתפים.

בענייננו, בהיתר הנדון אין שינוי בשטחי הבניה בקומת המרתף בהשוואה להיתר שנדון בשומת דיאמנט ולפיכך הובא בחשבון במימוש הקודם זיכוי מלא לעלויות העודפות לאיטום המרתפים.

לאור האמור, אין מקום בעניינו להביא בחשבון הפחתה לעלויות איטום המרתפים.

- לעניין תשלום דמ"ש למפונים – תשלום זה קיים גם במצב הקודם בשימוש המיטבי לתכנית גב/380/א המקנה זכויות בניה ל- 108 יח"ד. יצוין כי בשומתו של מוטי דיאמנט למימוש הקודם לנכס הנדון הובא בחשבון תשלום זה בחישוב ההשבחה למועד הקובע לתכנית גב/380/א וההשבחה בגין תכנית גב/490 חושבה בגין תוספת השטחים בלבד ללא קיזוז הוצאות שכירות.

לאור האמור, אין מקום להביא בחשבון הפחתה לתשלומי דמ"ש למפונים.

<u>ההכרעה בעניין שווי מ"ר מבונה למועד הקובע לתכנית גב/490</u>

לאור כל הכרעותיי לעיל מתקבל שווי מ"ר מבונה בגילום מרפסת כלהלן:

שווי מ"ר בנוי עיקרי		21,400 ₪
בניכוי מע"מ	16%	18,448 ₪
בניכוי יזמות	15%	16,042 ₪
עלות בניה למ"ר		7,300 ₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי בגילום מרפסות לפני הפחתה לגודל		8,742 ₪

לאור האמור לעיל ובהתחשב בכך שבשומה מכרעת לנכס הנדון לאותו מועד קובע נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה לשטח עיקרי בגילום מרפסות בסך 8,600 ₪ (כ- 1.6% פחות מתוצאת החישוב לעיל), אימצתי את קביעתו של השמאי המכריע דיאמנט והבאתי בחשבון בשומה זו שווי מ"ר מבונה לשטח עיקרי בסך 8,600 ₪ בגילום מרפסת ולפני הפחתה לגודל.

להלן תחשיב שווי מ״ר מבונה ללא גילום מרפסות בנכס הנדון:

שווי מ״ר מבונה עיקרי בגילום מרפסות	₪ 8,600
שווי מ״ר מבונה עיקרי בגילום מרפסות לאחר הפחתה לגודל (10%)	₪ 7,818
שטח עיקרי בהיתר הנדון	15,783 מ״ר
שווי השטח העיקרי והמרפסות	₪ 123,392,878
שטח מבונה אקווי׳ לשטח העיקרי והמרפסות (ראה תחשיב להלן)	16,198
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ ללא גילום מרפסות (במעוגל)	**₪ 7,600**

שטח מבונה אקווי׳ ללא גילום מרפסות בנכס הנדון

סוג השטח	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקווי׳
שטח עיקרי	15,783 מ״ר	1	15,783
מרפסות	1,662 מ״ר	0.25	415
סה״כ שטח מבונה אקווי׳			**16,198**

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה אקווי׳ ללא גילום מרפסות בנכס הנדון במועד הקובע לתכנית גב/490 הינו בסך **7,600** ₪.

תוספת מע״מ לשווי – הכרעה

כפי שקבעתי לעיל, במקרה הנדון אין להביא בחשבון את רכיב המע״מ בשווי (ראה סעיף 11.2.2.3 לעיל)

11.3.3. תחשיב ההשבחה בגין המימוש הנדון לתכנית גב/490 - הכרעה

לאור כל הכרעותיי לעיל בעניין ההשבחה למועד הקובע לתכנית גב/490 במימוש הנדון, להלן תחשיב ההשבחה:

	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקווי׳	הערות
תוספת שטח עיקרי למגורים	1,386.00	1	1,386.00	ראה סעיף
זיכוי בגין מרפסות שאושרו בהיתר 20130074 ובוטלו בהיתר הנדון	-1,384.31	0.25	-346.08	11.1.4.4
שטח אקווי׳ לחישוב ההשבחה מתכנית גב/490 במימוש הנדון			**1,039.92**	
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ ללא גילום מרפסת			₪ 7,600	
השבחה מתכנית גב/490 במימוש הנדון (במעוגל)			**₪ 7,903,000**	

12. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
גב/490	09/04/2012	₪ 7,903,000	₪ 3,951,500
גב/490/ג	07/01/2015	₪ 3,184,000	₪ 1,592,000

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועדים הקובעים.

על החתום,

גיל הרצברג - שמאי מכריע