שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

11/12/2019

י״ג כסלו, תש״פ

מספרנו: 37.2330.12.19

מס׳ מינוי: 1049-2019

לכבוד: ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נפי גבעה) בע״מ
באמצעות מר קונפורטי רפאל ומר ספי רביב
<u>שמאי המבקשת</u>
רח׳ שילה 2, תל אביב
בדוא״ל: sepi@krs-realestate.com

הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל
באמצעות מר רחמים שרים
<u>שמאי המשיבה</u>
רח׳ פיקלסר 29, גבעת שמואל
בדוא״ל: ramis@poran-shrem.com

שומה מכרעת

גוש 6189 חלקה 1043 מגרש 9

<u>רח׳ דוד בן גוריון 2, 4, 6, גבעת שמואל</u>

1. <u>כללי</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש זכויות בהיתר בניה.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשת מר קונפורטי רפאל ומר ספי רביב מיום 20.05.2019, בצירוף העתק רישום מפנקס בתים משותפים בנכס, מכתבו של עו״ד רונן אשר מיום 16.05.2016 המבהיר כי המכר במתחם לא התגבש שכן התנאי המתלה הרביעי[1] בהסכם פינוי בינוי טרם התקיים, הסכמת הדיירים לתוכן מכתב זה בתשובת ב״כ בעלי הדירות, עו״ד צבי דורות, מיום 19.05.2019 טבלת השטחים ותשריט העמדה, המהווים חלק מתשריט הבקשה להיתר, שחזור כללי מערכת הזיון של התקרות והעמודים בבניין מס׳ 4 ובניין מס׳ 6, שנערכה ביום 23.05.2019 ע״י איזוטופ בע״מ, בדיקת עמידות המבנים 6-4 מיום 26.05.2019, שנערכה ע״י אינג׳ רון משולמי, הכוללת מסקנה לפיה המבנה אינו עמיד בעומסים הצפויים ברעידת אדמה והמלצה להריסתם. ביום 05.08.2019 התקבל תשריט הבקשה להיתר מושא המימוש בצירוף אישור הוועדה מיום 07.08.2018, הסכם[2] מיום 19.06.2013 לפינוי בינוי בניינים 6-2 בצירוף טבלת דירות התמורה[3] והמפרט הטכני, תוספת להסכם[4] פינוי בינוי, ללא תאריך, להקטנת שטח דירות התמורה[5]. ביום 07.08.2019 אישרה המבקשת כי התקשרה עם הדיירים בנכס לפינוי בינוי ושזכויותיה במתחם לא הוסבו או נמכרו לצד ג׳, הכרזת המתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי בק.ת. 7983 מיום 10.04.2018 עמוד 1769.

[1] תנאי זה קובע שלא ייגבה היטל השבחה בגין הפרויקט
[2] ההסכם חתום ע״י המבקשת. חתימת הדיירים בדירות 3, 9-6, 13-11, 15, 25-18, 30-29, 36-32 צורפה כנספח ב׳ ללא אימות עו״ד
[3] חתום ע״י הדיירים
[4] חתום ע״י הבעלים בדירות 3, 9-6, 13-11, 15, 25-18, 30-29, 36-32 ללא חתימת המבקשת או אימות עו״ד
[5] במקום דירת 144 מ״ר ירשם 135 מ״ר, במקום דירת 123 מ״ר ירשם 114 מ״ר במקום דירת 102 מ״ר ירשם 93 מ״ר

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר רחמים שרים מיום 03.03.2019. ביום 12.07.2019 התקבלה תגובתו לשומת המבקשת, בצירוף חוות דעת משפטית, שנערכה ע"י משרד הררי טויסטר ושות' שכותרתה "התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית 427-0124453" (להלן: חוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית), פרשנות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה לעניין חישוב ההשבחה במסגרת תיקון 126, סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי מיום 08.07.2018, בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי. ביום 07.08.2019 התקבלה תגובת שמאי המשיבה לפרסום המתחם לפינוי בינוי, לפיה האכרזה נועדה למסלול מיסוי ולא היטל השבחה.

1.3 ביום 05.08.2019 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 02.12.2019 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו, ללא נוכחות הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון עקב מימוש זכויות בהיתר בניה.

3. <u>פרטי הנכס</u>

גוש - 6189,

חלקה - 1043,

שטח רשום - 3,898 מ"ר,

כתובת - רח' דוד בן גוריון 2, 4 ו-6, גבעת שמואל.

4. <u>התאריך הקובע</u>

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של תכנית 427-0124453 ביום 21.02.2018.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1 <u>סביבת הנכס והבניין</u>

הנכס הנדון ממוקם בחלק המערבי של גבעת שמואל, בסמוך ממזרח למחלף גבעת שמואל, באזור התחום בכביש מס' 4 במערב רח' ביאליק בצפון, רח' בגין במזרח ורח' מבצע קדש/ אנקורים/ ז'בוטינסקי בדרום. רח' דוד בן גוריון מהווה ציר תנועה מקומי דו-סטרי המתפצל צפונה מרח' מבצע קדש.

סביבת הנכס מאופיינת בתנועה ערה ובמבני מגורים בגובה 3-4 קומות על עמודים, שטחים פתוחים, גני ילדים, בית ספר וכדומה.

בסביבה תשתיות מלאות במצב תחזוקה טוב.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 1043 בשטח 3,898 מ"ר מהווה חלקה פינתית עם חזית מערבית באורך כ- 77 מ' לרח' בן גוריון וחזית דרומית באורך כ- 50 מ' לרח' מבצע קדש. על החלקה קיים מבנה מגורים הבנוי במקבץ המורכב משלושה אגפים שכתובתם רח' בן גוריון 2, 4, 6, בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וגג שטוח.

<u>החלקה גובלת:</u>

מצפון - במבנה ציבורי המשמש לגן ילדים – "כלנית",

מדרום - ברח' מבצע קדש ומעברו במבני מגורים ותיקים צמודי קרקע בגובה 2 קומות עם חדרי גג,

ממזרח - במבני מגורים בגובה 2-3 קומות + חדרי יציאה לגג, בחלקם מעל קומת קרקע מסחרית ומבנה מגורים צמוד קרקע בגובה 2 קומות,

ממערב - ברח' בן גוריון ומעברו שטח ציבורי פתוח ומעבר לו כביש 4.

6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס[6] הנדון הנן:

תכנית	תיאור	סטטוס	י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>				
גמ/508	קביעת אזורים	בתוקף		22.12.1955
ממ/853	תכנית מפורטת	בתוקף	1579	05.05.1972
<u>מצב חדש</u>				
תרש"צ 3/46/3	תכנית לשיכון ציבורי	בתוקף		28.12.1982
ממ/12/853א'	קביעת אזורים	בתוקף	3233	01.08.1985
ממ/10001	שטחי גגות	בתוקף	3237	11.08.1985
ממ/10002	גימור גגות בתים משותפים	בתוקף	3282	19.12.1985
ממ/10005	מחסנים בק. עמודים מפולשת	בתוקף	3282	19.12.1985
ממ/950	תכנית מתאר גבעת שמואל	בתוקף	3317	31.03.1986
תמ"א 38	חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	בתוקף	5397	18.05.2005
תמ"א 38 תיקון 1א'	שינוי מס' 1 לתמ"א/38	בתוקף	5704	16.08.2007
תמ"א 38 תיקון 2	שינוי מס' 2 לתמ"א/38	בתוקף	6069	10.03.2010
תמ"א 38 תיקון 3	שינוי מס' 3 לתמ"א/38	בתוקף	6430	11.06.2012
ממ/3180	חדרים על גגות	בתוקף	6566	20.03.2013
תמ"א 38 תיקון 3א'	שינוי מס' 4 לתמ"א/38	בתוקף	7400	13.12.2016
427-0124453	התחדשות עירונית ברח' בן גוריון 2, 4 ו- 6	בתוקף	7711	21.02.2018

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>ממ/853</u>

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ג' ושטח מגרש מינימאלי של 600 מ"ר. הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

6.2 <u>היתרי בנייה</u>

6.2.1 <u>היתר בניה מס' 1622</u>

בהתאם להיתר בניה מיום 23.04.1956, הותרה הקמת 36 בתי מגורים משני טיפוסים (10 בתים מטיפוס א' + 28 בתים מטיפוס ב'), של 2 דירות בכל בית. בהתאם לפירוט בתשריט ההיתר, השטחים בטיפוסים השונים כדלקמן:

[6] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות, תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו

<u>טיפוס א'</u>

בניה - 125.34 מ"ר,

מרפסת מקורה - 12.08 מ"ר,

מרפסת פתוחה - <u>7.22 מ"ר,</u>

סה"כ - <u>144.64 מ"ר.</u>

<u>טיפוס ב'</u>

בניה - 126.49 מ"ר,

מרפסת מקורה - 10.73 מ"ר,

מרפסת פתוחה - <u>12.02 מ"ר,</u>

סה"כ - <u>149.24 מ"ר.</u>

6.2.2 <u>היתר בניה מס' 5303</u>

בהתאם להיתר בניה מיום 03.12.1979, הותרה הקמת בית מגורים משותף בגובה 3 ק' מעל ק. עמודים הכולל 24 יח"ד (המבנים ברח' בן גוריון מס' 4 ו- 6), בשטחים שלהלן:

מרתף - 24.11 מ"ר (מקלט),

כניסה קובעת - ללא שטחים רשומים,

קומה א' - 659.68 מ"ר (329.84 מ"ר × 2 בניינים) + 23.92 מ"ר מרפסות (11.96 מ"ר × 2 בניינים),

קומה ב' - 659.68 מ"ר (329.84 מ"ר × 2 בניינים) + 23.92 מ"ר מרפסות (11.96 מ"ר × 2 בניינים),

קומה ג' - <u>659.68 מ"ר (329.84 מ"ר × 2 בניינים) + 23.92 מ"ר מרפסות (11.96 מ"ר × 2 בניינים),</u>

סה"כ - <u>1,979.04 מ"ר.</u>

חדר מדרגות - 97.92 מ"ר (16.32 מ"ר × 3 ק' × 2 בניינים).

6.2.3 <u>היתר בניה מס' 6003</u>

בהתאם להיתר בניה מיום 22.10.1981, אושרו שינויים פנימיים בבית מגורים משותף וחידוש רישיון ללא שינוי בשטחים.

בגין היתר זה ניתנה ת. גמר ביום 06.12.1981

6.2.4 <u>היתר בניה מס' 6376</u>

בהתאם להיתר בניה מיום 24.01.1983, הותרה הקמת בית מגורים משותף בגובה 3 ק' מעל ק. עמודים הכולל 12 יח"ד (המבנה ברח' בן גוריון מס' 2), בשטחים שלהלן:

מרתף - 24.11 מ"ר (מקלט),

כניסה קובעת - ללא שטחים רשומים,

קומה א' - 329.84 מ"ר + 11.96 מ"ר מרפסות,

קומה ב' - 329.84 מ"ר + 11.96 מ"ר מרפסות,

קומה ג' - 329.84 מ״ר + 11.96 מ״ר מרפסות,

סה״כ - 989.52 מ״ר.

חדר מדרגות - 48.96 מ״ר (16.32 מ״ר × 3 ק').

מהנתונים המפורטים בתשריט ההיתר, עולה כי שטח דירה ברוטו (כולל מרפסות וללא ח״מ, עומד על 85.45 מ״ר), בגין היתר זה ניתנה תעודת גמר ביום 06.02.1985.

מצב חדש

6.3 ממ/12/853א'

התכנית מסמנת את הנכס כמגרש מס' 9 ביעוד מגורים ג' בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 750 מ״ר,

אחוז בניה לקומה ברוטו - 35%, ולא פחות מ- 90 מ״ר ליח״ד,

מס' קומות - 3 + ע',

קווי בניין - קדמי: 5 מ' (כמסומן בתשריט), צדדי: 4 מ', אחורי: 5 מ'.

6.4 ממ/10001

התכנית קובעת ששטח מרפסות גג פתוחות ללא גג וללא פרגולות לא ייכלל באחוזי הבנייה.

6.5 ממ/10002

בהתאם להוראות התכנית הועדה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג ממדרגות פנימיות מהדירות שבקומה עליונה ובתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג יכלול את שטח היטל המדרגות שלא יעלה על 23 מ״ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'. בבניינים חדשים שהקמתם הותרה לאחר אישור התכנית, שטח חדרי הגג ייכלל בזכויות הבנייה המותרות ובבניינים קיימים היא רשאית להוסיף אותם על שטחי הבנייה המותרים.

בנוסף נקבע שלא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית.

6.6 ממ/10005

התכנית קובעת שבמבנה ללא מרתף, תותר בקומת עמודים מפולשת הקמת מחסן בשטח 30 מ״ר לעגלות ואופניים ומחסנים בשטח של עד 3 מ״ר ליח״ד. התכסית לא תעלה על 25% למבנה עם מקלט תת קרקעי ו-40% למבנה עם מקלט עילי.

6.7 תמ״א 38

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 01.01.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לתוספת זכויות בנייה בשטח של עד 25 מ״ר ליח״ד במסגרת קווי הבניין, לצורך תוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף בתנאים והרחבת יחידות דיור קיימות. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

6.8 **<u>תמ"א/38 תיקון 1 א'</u>**

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ"א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה.

6.9 **<u>תמ"א/38 תיקון 2</u>**

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

6.10 **<u>תמ"א 38 תיקון 3</u>**

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

תוספת 2 קומות	-	תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבנין.
תוספת אגף	-	תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבנין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.
הרחבת הקיים	-	תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
קומה חלקית בגג	-	תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.
מרחב מוגן	-	התוספת לבנייה תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
קומה מפולשת	-	גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
קווי בניין	-	באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימות בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

כמו כן נקבע בסעיף 15 : " על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין (0 אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים."

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

6.11 <u>ממ/3180</u>

בהתאם להגדרת תחום התכנית היא תחול על כל אזורי המגורים בגבעת שמואל אשר עליהם חלה תכנית ממ/10002 ומעדכנת אותה באופן ששטח הבניה לחדר על הגג בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע לא יעלה על 45 מ"ר[7] או 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם. במסגרת התנאים להיתר נקבע, בין היתר, שנדרשת הוכחת בעלות על הגג, בדיקה בדבר הצורך לחיזוק הבניין לפי ת"י 413 ושהגישה לחדר תהא מתוך הדירה. הקמת חדר על הגג לא תותר מעל קומה חלקית, למעט אם הותר בתכנית שאושרה טרם הפקדת תכנית זו.
במגרשים בהם תכנית בתוקף מחייבת גגות רעפים, תותר הגבהת חלל הגג עד לגובה של 3.0 מ' ויותר ניצולו, לרבות קוקיות, בתנאים.

6.12 <u>תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

התכנית מתקנת את הוראות תמ"א 38 בהליך של הריסה ובניה מחדש ומאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר על כל יח"ד בנויה וממ"ד וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים, כמפורט להלן :

מס' קומות קיים	תוספת קומות	סה"כ
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	7.5 ומעלה

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.
בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

[7] כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות

6.13 <u>תכנית 427-0124453</u>

התכנית מהווה תכנית נקודתית לפינוי בינוי בנכס, הכוללת אותו בתחום אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית מערבית ושצ"פ בחלקו הדרומי וקובעת את המבנים הקיימים להריסה.

באזור זה נקבעו הזכויות המפורטות להלן:

שטח מגרש - 3,587 מ"ר,

שטח עיקרי - 17,020 מ"ר עיקרי למגורים[8] ו- 180 מ"ר עיקרי למסחר[9],

שטח שירות - 5,980 מ"ר שירות למגורים מעל הקרקע[10], 10,000 מ"ר שירות למגורים מתחת לקרקע[11] ו- 20 מ"ר שירות לשטח המסחרי,

מספר יחידות - 144 יח"ד, בתכנית נקבע תמהיל דירות, לפיו 26 יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי + שירות),

צפיפות לדונם - 40 יח"ד לדונם נטו,

מספר קומות - 16 ק'[12] מעל 2 קומות מרתף שיותרו בגבולות המגרש,

קווי בניין - קדמי: 3 מ', צדדי ימני: 2 מ', צדדי שמאלי: 6 מ' ואחורי: 12 מ',

בינוי - הבניה תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה, יותרו דירות גן מעל קומת הכניסה ולא יותרו חדרי מגורים על הגג, בקומת הכניסה שטח פתוח משותף לשימוש כלל הדיירים, לא יפחת מ- 380 מ"ר,

מרפסות - עד 15 מ"ר ליח"ד, תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי וצדדי עד 40% או 2 מ' לפי הנמוך מביניהם, סה"כ 2,000 מ"ר לכל היחידות,

תנאי להיתר בניה - קבלת היתר להריסת כל שלושת המבנים הקיימים בהינף אחד ופינוי כל הדיירים הקיימים במתחם,

חניה - החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש ומס' מקומות החניה, יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן ההיתר. מטבלת מאזן החנייה עולה שדרישת החניה עומדת על 223 מקומות לרכב פרטי + 5 חניות לרכב נכה למגורים וחניית נכה נוספת למסחר (1.5 לכל יח"ד + 1 לכל 30 מ"ר מסחר), 145 מקומות לאופניים (1 לכל יח"ד + 1 לכל 200 מ"ר מסחר) ו- 30 מקומות לאופנועים (1 לכל 5 יח"ד + 1 לכל 200 מ"ר מסחר).
מטבלת היצע החניה שבנספח התנועה, עולה כי מוצעים 221 מקומות חניה במגורים + 8 מקומות חניה במסחר לרכב פרטי, 144 מקומות לאופניים במגורים + מקום אחד במסחר ו- 29 מקומות חניה לאופנועים במגורים + מקום חניה אחד במסחר.

6.14 <u>בקשה להיתר בניה מס' 2018041</u>

הבקשה שאושרה ביום 07.08.2018, כוללת הריסת הבניינים הקיימים והקמת בניין מגורים ל-72 יח"ד[13] עם חזית מסחרית בגובה 15 קומות+ קומת גג חלקית מעל קומת כניסה כפולה ו-2 קומות מרתף, בשטחים המפורטים להלן:

---

[8] שטח זה כולל 14,820 מ"ר למגורים, 2,000 מ"ר למרפסות מקורות ו- 200 מ"ר למועדון דיירים (100 מ"ר בכל בניין)
[9] אסור השימוש לעסקי מזון והסעדה
[10] שטח זה כולל 50 מ"ר למחסן עגלות ואופניים שישמש כשטח משותף.
[11] שטח זה כולל מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד (לא יותרו מחסנים בקומות המגורים)
[12] קומת כניסה, קומה ראשונה לדירות גן, 13 ק' טיפוסיות, קומת דירות גג וקומה טכנית
[13] מתוכן 13 יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר כ"א)

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מפלס	שטח עיקרי מוצע					
	מגורים	ממ"ד	מרפסות	חדר דיירים	מסחר	סה"כ
ק. קרקע				161.08	179.99	341.07
קומה 1	495.13	0.83	28.68			524.64
קומה 2	476.55	1.45	66.12			544.12
קומה 3	476.55	1.45	66.12			544.12
קומה 4	476.55	1.45	66.12			544.12
קומה 5	478.51	1.45	66.59			546.55
קומה 6	478.51	1.45	66.59			546.55
קומה 7	478.51	1.45	66.59			546.55
קומה 8	478.51	1.45	66.59			546.55
קומה 9	478.51	1.45	66.59			546.55
קומה 10	478.51	1.45	66.59			546.55
קומה 11	493.67	1.45	65.50			560.62
קומה 12	493.67	1.45	65.50			560.62
קומה 13	493.67	1.45	65.50			560.62
קומה 14	493.67	1.45	65.50			560.62
קומה 15	403.72	1.63	35.81			441.16
גג						
סה"כ מתחת						
סה"כ מעל	7,174.24	21.31	924.39	161.08	179.99	8,461.01
סה"כ המבנה	7,174.24	21.31	924.39	161.08	179.99	8,461.01

מפלס	שטחי שירות									סה"כ הבניין	מרפסת גג
	מבואות וח"מ	ק. עמודים	ממ"ד	חניה	אחסנה	טכני	שירות מסחר	ח. טרפו	סה"כ		
מרתף 2	121.68			2,909.80	374.13	141.80			3,547.41	3,547.41	
מרתף 1	97.75			2,896.83	505.21	9.23			3,509.02	3,509.02	
מרתף ביניים				1,113.23	35.33	63.06	13.77	70.46	1,295.85	1,295.85	
ק. קרקע	341.70		35.88		73.52	250.85	6.10		708.05	1,049.12	
קומה 1	82.45	46.12	50.00			7.83			186.40	711.04	
קומה 2	82.44		62.50			7.83			152.77	696.89	
קומה 3	82.44		62.50			7.83			152.77	696.89	
קומה 4	82.44		62.50			7.83			152.77	696.89	
קומה 5	85.00		62.50			7.83			155.33	701.88	
קומה 6	85.00		62.50			7.83			155.33	701.88	
קומה 7	85.00		62.50			7.83			155.33	701.88	
קומה 8	85.00		62.50			7.83			155.33	701.88	
קומה 9	85.00		62.50			7.83			155.33	701.88	
קומה 10	85.00		62.50			7.83			155.33	701.88	
קומה 11	84.82		62.50			7.83			155.15	715.77	
קומה 12	84.82		62.50			7.83			155.15	715.77	
קומה 13	84.82		62.50			7.83			155.15	715.77	
קומה 14	84.82		62.50			7.83			155.15	715.77	
קומה 15	79.30		37.50			8.86			125.66	566.82	155.81
גג	6.53					62.81			69.34	69.34	
סה"כ מתחת	219.43			6,919.86	914.67	214.09	13.77	70.46	8,352.28	8,352.28	
סה"כ מעל	1,606.58	46.12	935.88		73.52	432.14	6.10		3,100.34	11,561.35	155.81
סה"כ המבנה	1,826.01	46.12	935.88	6,919.86	988.19	646.23	19.87	70.46	11,452.62	19,913.63	155.81

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 בהתאם לנסח מס׳ 119126, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16.05.2019, עולה שבחלקה 1043 בגוש 6189 בשטח 3,898 מ״ר קיימות 37 תתי חלקות, הרשומות בבעלויות שונות.
ברישום זה קיימת הערה בדבר העברה לזרים ובחלק מתת החלקות רשומות משכנתאות והערות אזהרה לפי סעיף 126, לרבות הערת אזהרה לטובת המבקשת בגין הסכם מיום 19.06.2013.

7.2 בהסכם לצורך ביצוע פרויקט פינוי בינוי שנחתם ביום 19.06.2013, עם מרבית בעלי הדירות, התחייבה המבקשת לפעול לאישור תכנית חדשה להריסת המבנה הקיים והקמתם של 2 מבנים ל- 137 יח״ד לפחות.
בהסכם זה נקבעו 5 תנאים מתלים, שהתנאי הרביעי שבהם בעניין פטור מהיטל השבחה, לא התקיים.
בנספח שצורף להסכם נקבעה התמורה לבעלי הדירות בהתאם לפירוט שלהלן:

גו״ח	ת״ח	כתובת	קומה קיימת	שטח דירה[14]	מרפסת שמש	חדרים	קומה[15]	מחסן	חניה תת קרקעית
6189/1043	1	בן גוריון 6	א	144	12	+5	4-11	6	2
6189/1043	2	בן גוריון 6	א	144	12	+5	4-11	6	2
6189/1043	3	בן גוריון 6	א	102	12	4	4-11	6	2
6189/1043	4	בן גוריון 6	א	102	12	4	4-11	6	2
6189/1043	5	בן גוריון 6	ב	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	6	בן גוריון 6	ב	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	7	בן גוריון 6	ב	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	8	בן גוריון 6	ב	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	9	בן גוריון 6	ג	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	10	בן גוריון 6	ג	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	11	בן גוריון 6	ג	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	12	בן גוריון 6	ג	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	13	בן גוריון 4	א	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	14	בן גוריון 4	א	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	15	בן גוריון 4	א	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	16	בן גוריון 4	א	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	17	בן גוריון 4	ב	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	18	בן גוריון 4	ב	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	19	בן גוריון 4	ב	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	20	בן גוריון 4	ב	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	21	בן גוריון 4	ג	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	22	בן גוריון 4	ג	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	23	בן גוריון 4	ג	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	24	בן גוריון 4	ג	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	25	בן גוריון 2	א	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	26	בן גוריון 2	א	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	27	בן גוריון 2	א	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	28	בן גוריון 2	א	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	29	בן גוריון 2	ב	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	30	בן גוריון 2	ב	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	31	בן גוריון 2	ב	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	32	בן גוריון 2	ב	123	12	5	4-11	6	2

[14] שטח פלדלת נטו לדירה חדשה
[15] החל מקומה 4 לפי מצב קיים

גו״ח	ת״ח	כתובת	קומה קיימת	שטח דירה[14]	מרפסת שמש	חדרים	קומה[15]	מחסן	חניה תת קרקעית
6189/1043	33	בן גוריון 2	ג	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	34	בן גוריון 2	ג	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	35	בן גוריון 2	ג	123	12	5	4-11	6	2
6189/1043	36	בן גוריון 2	ג	123	12	5	4-11	6	2

7.3 בתוספת להסכם פינוי בינוי נקבע שככל ששטח הבניה המותר ועל פי התכנית החדשה, יקטן מ- 15,070 מ״ר שטח עיקרי ויעמוד על כ- 14,284 מ״ר עיקרי, יופחתו 9 מ״ר משטח הדירות החדשות שבהסכם המקורי, כך שבמקום יח״ד בשטח 144 ירשם 135 מ״ר, במקום 123 מ״ר ירשם 114 מ״ר ובמקום 102 מ״ר ירשם 93 מ״ר.

8. <u>עמדות הצדדים</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו,

8.1.2 המצב התכנוני והמועד הקובע,

8.2 <u>הנקודות שבמחלוקת</u>

8.2.1 <u>שמאי המבקשת</u>

8.2.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>

לעמדת שמאי המבקשת, אין בזכויות שנקבעו בתכנית כדי להוסיף על הזכויות שהותרו במצב קודם לפי תמ״א 38 ולכן היא אינה משביחה את הנכס בבניינים מס׳ 4 ו- 6. כמו כן נטען שהזכויות לחדרי יציאה לגג בבניין מס׳ 2 הוקנו לו במצב קודם[16].

8.2.1.2 <u>תמ״א 38</u>

שמאי המבקשת הציגו חוות דעת הנדסית לפיה המבנים הקיימים שמספרם 4,6 עומדים בתנאים לפי תמ״א 38 , משום שלא יעמדו בעומסים הנדרשים ברעידת אדמה ומפנים לשומות מכריעות, לרבות הכרעת החי״מ ברח׳ אחי דקר 14 וישראל מסלנט 13 בתל אביב, לפיהן יש להביא בחשבון השווי במצב הקודם את הזכויות מכוחה.

בהתחשב בהיתר הבנייה[17] הקיים במבנים יעמוד שטח הבנייה בהם על 2,550 מ״ר, כמפורט להלן:

-	תוספת 13 מ״ר	13 מ״ר × 24 יח״ד	= 312.00 מ״ר
-	שטח קומה מורחבת	659.68 מ״ר[18] + 13 מ״ר × 8 יח״ד	= 763.68 מ״ר
-	תוספת 2.5 קומות	763.68 מ״ר × 2.5 ק׳	= 1,909.00 מ״ר
-	סגירת קומה מפולשת	165 מ״ר × 2 בניינים	= <u>330.00 מ״ר</u>
-	סה״כ זכויות		<u>2,550.00 מ״ר</u>

[16] שמאי המבקשת מפנים להכרעת ח״מ בחלקה לפיה קיימת חבות בהיטל השבחה לחדרי גג ל-3 יח״ד בבניין מס׳ 4 ומסכים שעל המבנים שלא נכללו בהכרעה זו יש חבות בהיטל השבחה. כמו כן נטען שעל אף שיש לבעלים זכות לפטור בגין בנייה זו לא הוגשה בקשה לפטור

[17] מס׳ 5303

[18] בהתאם להיתר בניה

שמאי המבקשת מסכימים שלאחר אישור התכנית, בה סומנו המבנים הקיימים להריסה, לא ניתן לקבל היתר לפי תמ"א 38, אולם טוענים שבמצב הקודם, טרם אישורה, ניתן היה לקבל היתר בנייה מכוחה.

8.2.1.3 <u>מתודולוגיה</u>

שמאי המבקשת סבורים שהדרך הנכונה לכימות ההשבחה בפינוי בינוי, בהתחשב בכל הפרמטרים מבחינת הדיירים, היא זו שהוצגה בחוות דעתם ובשומות המכריעות שלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	תכנית	מועד קובע	דרך התחשיב
תמיר שדה	לה גווארדיה 64-68, ת"א	4040	05.02.2015	שווי ההשבחה חושב לפי זכויות הבניה במצב החדש בניכוי עלויות הריסה ודחייה בתוספת שימוש ביניים ובקיזוז השווי במצב הקודם
מוטי דיאמנט	מתחם דפנה ארלוזורוב, ת"א	3885	28.07.2015	
דורית פריאל	דפנה 18, ת"א	3885	28.07.2015	
בועז קוט	הררי 14/3, ר"ג	רג/1448א'	20.08.2016	שווי ההשבחה חושב לפי זכויות הבניה במצב חדש בניכוי עלויות הריסה ודחייה ובקיזוז השווי במצב הקודם
משה נדם	טאגור 2-10, ת"א	3853	16.11.2012	תקן 21 נועד לקבוע עקרונות לבחינת כדאיות כלכלית לפרויקטים של פינוי בינוי ולא לבחינת השבחה, אותה יש לשום לפי הפרש השווי בין שני מצבי התכנון

לעמדתם, קביעת השבחה לפי דו"ח אפס מהווה מתודולוגיה נחותה, כפי שגישת החילוץ נחותה בהשוואה לגישת ההשוואה, זאת בשל ההטיה שעלולה להתקבל בגין אחד הפרמטרים שיש בה כדי להשפיע באופן מהותי על התוצאה.

כמו כן טענו שבדו"ח אפס בודקים את הרווחיות מנקודת ראותו של היזם והיטל השבחה הוא חבות שמוטלת על בעלי הקרקע, על אף שהיזם לקח על עצמו את תשלום ההשבחה. תחשיב לפי גישת שמאי המשיבה מגדיל את שווי הקרקע לזכויות מעבר ל-12 מ"ר שנקבעו על ידו, משום שהתוספת שנותן היזם בדירות החדשות גדולה יותר.

לעמדת שמאי המבקשת, הרווח היזמי אינו נכלל במרכיב ההשבחה או שווי הקרקע בשני המצבים והרווח היזמי בפרויקטים מסוג זה צריך לעמוד על 30% לפי התקן, לכן יש לדחות את תחשיב ההשבחה בחלופת דו"ח אפס, שערך שמאי המשיבה, שערוך לפי עקרונות דומים לעקרונות שנקבעו בתקן 21 של התקינה השמאית, על אף שזה לא נרשם במפורשות. בנוסף נטען שבתחשיב ההשבחה בחלופה הקונבנציונלית, הופחתו כ-30,000,000 ₪ בהתאם לדו"ח האפס, לכן גם תחשיב זה אינו נורמטיבי ואינו תואם את השומות מכריעות.

8.2.1.4 <u>שווי</u>

<u>שווי מבונה</u>

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 6,750 ₪ למ״ר מבונה למגורים (מגלם שטחי שירות, מקום חניה ומרפסת) ושווי בסך 6,075 למ״ר מבונה לזכויות בתמ״א 38, לאחר הפחתה בשיעור 0.9 לבנייה ע״ג הבניין הקיים, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

<u>שומות מכריעות בתחום תכנית 427-0139089</u>				
שמאי מכריע	מגרש	מועד קובע	שטח דירה עיקרי	שווי קרקע ליח״ד
גיל הרצברג	17	אוקטובר 2014	130 מ״ר	614,000 ₪
בועז קוט	8-10	אוקטובר 2014	130 מ״ר	616,500 ₪
ניקי פרימו	13	אוקטובר 2014	130 מ״ר	654,655 ₪
נורית ג׳רבי	11	אוקטובר 2014	130 מ״ר	636,000 ₪
ארז כהן	13	אוקטובר 2014	130 מ״ר	604,600 ₪
ממוצע				625,151 ₪
<u>שומות מכריעות בגוש 6189 באזור מגורים ב׳ (צמ״ק)</u>				
שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
אמנון ניזרי	6189/511	הרצל 5	30.07.2015	7,000 ₪
גד נתן	6189/426	ויצמן 13	10.09.2015	7,000 ₪
גבע בלטר	6189/496	הרצל 20	15.12.2016	7,000 ₪
אייל יצחקי	6189/173	פרץ 10	22.08.2018	8,500 ₪
ארז כהן	6189/494	קרפל 10	14.12.2017	7,500 ₪
אמנון ניזרי	6189/511	הרצל 5	30.07.2015	7,000 ₪

לטענתם, איכלוס המבנה החדש באוכלוסייה הקיימת משפיע באופן שלילי על שווי יתר הדירות, לכן השווי שהובא בחשבון הוא על הצד הנמוך.

<u>שווי בנוי</u>

השמאי קובע שווי בסך 20,000 ₪ למ״ר בנוי למגורים ושווי בסך 1,500,000 ₪ בממוצע ליח״ד קיימת בשטח 75 מ״ר בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

תאריך	כתובת	שטח	שווי מכירה	שווי מ״ר בנוי
18.07.2016	בן גוריון 10	62	1,270,000 ₪	20,484 ₪
16.07.2017	בן גוריון 10	65	1,100,000 ₪	16,923 ₪
18.08.2017	בן גוריון 16	65	1,550,002 ₪	23,846 ₪
24.08.2017	בן גוריון 16	79	1,455,000 ₪	18,418 ₪
21.02.2016	בן גוריון 1	56	1,125,000 ₪	20,089 ₪
04.08.2016	בן גוריון 9	74	700,000 ₪	18,919 ₪
14.03.2017	בן גוריון 5	82	1,632,001 ₪	19,902 ₪
ממוצע				20,000 ₪
מכירת דירות בחלקה				
09.02.2015	בן גוריון 4	74	1,300,002 ₪	17,568 ₪
02.08.2016	בן גוריון 2	75	1,453,000 ₪	19,373 ₪

בשווי הדירות בקומה העליונה בבניין מס׳ 2, הובא בחשבון שקיימות יתרת זכויות לבניית 4 חדרי גג לפי תכנית ממ/3180 בשווי 100,000 ₪, סה״כ 400,000 ₪.

מאחר ששטח הדירות קטן מ-140 מ״ר והדירות לא נמכרו במהלך 4 שנים שלאחר אישור התכנית, קיימת לבעלים זכות לפטור. הבקשה לפטור לא הוגשה משום שהדיירים לא היו מוכנים להתחייב בעניין זה.

8.2.1.5 <u>חניה</u>

תקן החניה שנקבע בתכנית ל-118 יח״ד עומד על 2 מקומות חניה תת קרקעיים, לכן יש להביא בחשבון ההשבחה שקיימת עלות עודפת בלתי מכוסה, שלא קיימת בדירות קטנות מ- 120 מ״ר.

8.2.1.6 <u>הוצאות הריסה</u>

לעמדת שמאי המבקשת יש לקזז את עלות הריסת המבנים הקיימים, העומדת על 1,800,000 ₪, לפי 50,000 ₪ לכל אחת מ-36 יח״ד קיימות.

8.2.1.7 <u>שימוש ביניים</u>

באומדן שווי הנכס במצב חדש הובא בחשבון שווי השימוש בתקופת בניינים עד להריסה, העומדת על 2.5 שנים לפי דמי שכירות ממוצעים בסך 5,000 ₪ לחודש והיוון בשיעור 4%. שווי זה עומד על 5,100,000 ₪ ל-36 יח״ד.

8.2.1.8 <u>מרחב מוגן</u>

לעמדת שמאי המבקשת המימוש המבוקש הוא בהיתר בנייה ולכן אין להביא בחשבון השווי את המרחבים המוגנים.

8.2.1.9 <u>שוליות</u>

התכנית מכתיבה ליזם ששטחן של 118 יח״ד מתוך 144 יח״ד יעמוד על 125 מ״ר פלדלת. שטח זה אינו תואם לסביבת הנכס, בשולי העיר גבעת שמואל, לכן השווי שנקבע מגלם את רכיב השווי השולי בדירות הגדולות.

8.2.1.10 <u>דחייה</u>

שמאי המבקשת קובעים שמקדם הדחייה שיש להביא בחשבון למימוש הזכויות בנכס יעמוד על 0.65 (הפחתה בשיעור 35%), הנובע ממורכבות הפרויקט והסיכון הגלום בו, היקפו וארגון הבעלים במושע ב-36 יח״ד, המהווים לרוב אוכלוסייה מוחלשת שאין בידה כלים לקבל החלטות בנושאים אלו ומפנים לדחייה שנקבעה בשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	כתובת	תכנית	מועד קובע	מקדם
דורית פריאל	דפנה 18, ת״א	3885	28.07.2015	0.713
תמיר שדה	לה גרדיה 68-64, ת״א	4040	05.02.2015	0.700
משה נדם	טאגור 10-2, ת״א	3853	16.11.2012	0.630
מוטי דיאמנט	מתחם דפנס ארלוזורוב, ת״א	3885	28.07.2015	0.580
בועז קוט	הררי 14/3, ר״ג	רג/1448א׳	20.08.2016	0.500

על אף שהבקשה להיתר הוגשה בסמוך למועד אישור התכנית, יש להתייחס לתקופה שקדמה לכך והחלה בעבודת היזם שנים רבות לפני אישורה (הסכמי דיירים נחתמו בשנת 2013). בשומה המכרעת שנערכה ע"י מר תמיר שדה ברח' לה גרדיה בת"א נקבע שיש לקבוע את הדחייה לפי מבחן השוק ולא לפי מבחן יעילות היזם.

לחילופין נטען שככל שטענתם לדחייה לא תתקבל, אזי אין להביא בחשבון שווי שימוש בתקופת הביניים.

8.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

8.2.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המשיבה קובע את ההשבחה בנכס לפי זכויות הבניה שנוספו והמימוש היחסי המבוקש בהיתר, העומד על 50% (בניין אחד מתוך שני הבניינים).

תחשיב ההשבחה נערך בשתי חלופות, בהתבסס על העקרונות שלהלן:

8.2.2.2 <u>תמ"א 38</u>

לעמדת שמאי המשיבה תמ"א 38 אינה מקונה זכויות בנייה, כפי שנקבע בשומות מכריעות שנערכו ע"י הגב' שושי שרביט שפירא ברח' טיומקין 10 בת"א בגו"ח 6941/16, הגב' גבע בלטר ברח' עוזיאל 38 בירושלים בגו"ח 30166/310, מר אמנון ניזרי ברח' אברהם אבן שושן 8 בת"א בגו"ח 7080/8, מר אבישי זיו ברח' הרצל 35 בכ"ס בגו"ח 6439/352 ומר יצחק ברמן ברח' שפינוזה 5 בפ"ת בגו"ח 6388/484.

לעמדת המשיבה, התכנית הנדונה אינה מהווה תכנית לפי סעיף 23 ולכן לא ניתן להפיק בנכס היתר בנייה לפי תמ"א 38. בנוסף, נטען שלא קיימת בנכס חו"ד של מהנדס העיר שיש צורך בחיזוק המבנה במצב הקודם.

שמאי המשיבה טוען שבשומות מכריעות שנערכו לתכניות הרובעים בת"א, בהן נקבע שיש להתחשב בזכויות מתמ"א 38 במצב הקודם במימוש במכר, הוגשו עררים ע"י עיריית ת"א ומפנה לשומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' גבע בלטר ברח' בן יהודה 118 בת"א בגו"ח 7078/7, המפנה להחלטה בערר 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א וערר 85143/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון, עמנ 36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ועמנ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס.

שמאי המשיבה מפנה גם לסיכום דיון מיום 08.07.2018, במשרד השמאי הממשלתי הראשי, בו נקבע שאין להתחשב בהוראות תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בהיטל השבחה במיזמי פינוי בינוי.

שמאי המשיבה צירף לתגובתו חו"ד משפטית שנערכה מטעם הועדה המקומית הקובעת שאין להתחשב בשווי הזכויות המותנות מכח תמ"א 38 בחישוב שווי הנכס במצב הקודם, מהנימוקים שלהלן:

סעיף	מהות	הפניות לתמיכה
העדר קונקרטיות	התכנית חלה על כל מרחב התכנון במדינה ואינה מתייחסת למקרקעין מסוימים	- בר"מ 505/15 אופל קרדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון - בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ - רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון - סעיף 19(ב)(10) בתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה - ערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים
חוסר ודאות	הזכויות מתמ"א 38 אינן מוקנות מאחר והן כפופות להליך כשל הקלה לפי ס' 149 ולשיקול דעת נרחב של הוועדה המקומית	- סעיפים בתמ"א 38: 14א', 21, 22, 23, 24, 27 ו-29 - עתמ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית - רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון - בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה - עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' בוריס קוזניץ ואח'
הוגנות	לא יהיה זה הוגן כלפי הציבור (המיוצג ע"י הוועדה המקומית) לגרום להפחתה מלאכותית של היטלי השבחה בהתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם	- ת"א 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ
תיקון 126	הדמיון בין תכנית כוללנית לתמ"א 38 גדול ורלוונטי. לכן, בפרשנות לחוק לחישוב ההשבחה ב"שיטת המקפצה המנטרלת", יש להחילה בדומה גם בתמ"א 38	- חוות דעת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ, מיום 05.11.2018
גורמים מקצועיים	בחישוב השווי במצב קודם במיזמי פינוי בינוי, אין להביא את תמ"א 38 בחשבון.	- סיכום דיון אצל השמאי הממשלתי בנושא "היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" מיום 08.07.2018 - שומה מכרעת שנערכה ע"י גב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 6941/16 ברח' טיומקין 10, ת"א - שומה מכרעת שנערכה ע"י גב' גבע בלטר בגו"ח 30166/310 ברח' עוזיאל 38, ירושלים - שומה מכרעת שנערכה ע"י מר אמנון ניזרי בגו"ח 7080/8 ברח' אבן שושן אברהם 8, ת"א - שומה מכרעת שנערכה ע"י מר בצלאל קציר בגו"ח 6439/352 ברח' הרצל 35, כפ"ס
חישובים ספקולטיביים	התחשבות בתמ"א 38 במימוש במכר תיצור שומה ספקולטיבית שתנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה מכוחה	- בר"מ 505/15 אופל קרדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון - בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

לעמדת ב"כ המשיבה ההכרעה בסוגיית הזכויות לפי תמ"א 38 במצב הקודם חורגת מסמכות שמאי מכריע ויש לדון בה בוועדת ערר.

ב"כ המשיבה מפנה גם להכרעת הח"מ ברח' אח"י דקר 14 ומסלנט 13, שם הובאו בחשבון השווי במצב קודם הזכויות לפי תמ"א 38 בכפוף למדיניות הועדה, שיצרה ודאות מספקת כדי שניתן יהיה להתחשב בזכויות לפי תמ"א 38. מאחר שבגבעת שמואל לא הייתה קיימת מדיניות כזו, שגם אם הייתה קיימת היא אינה מחייבת, לכן אין להביא בחשבון את שווי הזכויות לפי תמ"א 38 בשווי המצב הקודם בנכס. לטענת שמאי המבקשת, בהכרעת הח"מ שם, נקבע שהזכויות בתכנית תמ"א 38 ותכנית 5000 אינן מוקנות, אלא יוצרות פוטנציאל לתוספת זכויות וההשבחה נבחנה לפי השוואת הפוטנציאל התכנוני בשני המצבים.

8.2.2.3 <u>מתודולוגיה</u>

בתגובה להפניית שמאי המבקשת לשומות מכריעות בעניין המתודולוגיה לחישוב ההשבחה, טען שמאי המשיבה כי מדובר במקרים שונים מהמקרה הנדון, מהנימוקים שלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	התייחסות שמאי המשיבה
תמיר שדה	לה גווארדיה 64-, 68, ת"א	שמאי המבקשת כאן, חזר בו מהטענה כי במצב הקודם קיימות זכויות בניה מכח תמ"א 38. יתר הפרמטרים כלל אינם דומים למקרה הנדון
מוטי דיאמנט	מתחם דפנה ארלוזורוב, ת"א	השומה היא ליח"ד אחת מתוך למעלה מ- 200 יח"ד + מסחר, כך שאין להשוות בין המורכבות והדחייה שם למקרה הנדון
דורית פריאל	דפנה 18, ת"א	השומה מתייחסת לדירה אחת מתוך יח"ד רבות, כך שאין מקום להשוואה
בועז קוט	הררי 14/3, ר"ג	
משה נדם	טאגור 2-10, ת"א	המקדם 0.75 שנקבע לדחייה בשומה המכרעת נובע מהצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה, לגביה נקבעה דחייה של 5 שנים (מקדם דחייה של 0.63 מתייחס ל-8 שנים עד לקבלת התמורה ע"י הדיירים

לעמדת השמאי חישוב ההשבחה לפי דו"ח אפס ניתן ליישום כפי שנוהגים בהזדמנויות שונות ולמרות שדו"ח זה הוא מנקודת מבט היזם, המטרה היא להגיע לשווי הקרקע לפי התקבולים, בקיזוז עלויות ורווח יזם. על אף שהנישומים הם בעלי הקרקע, התמונה לא אמורה להשתנות והראייה שהתקבלה השבחה דומה ליח"ד בשתי הגישות. **סכום ההשבחה שנקבע בנכס בהתאם לחיוב שנשלח למבקשת מבוסס על החישוב בגישת דו"ח אפס.**

8.2.2.4 <u>שווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 7,800 ₪ למ"ר מבונה למגורים, לאחר התאמה למועד הקובע ולמיקום הנכס, בהסתמך על השווי שנקבע בשומות המכריעות שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך קובע	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	6189/494	14.12.2017	7,500 ₪
גבע בלטר	6189/496	15.12.2016	7,000 ₪
גד נתן	6189/426	10.09.2015	7,000 ₪
אמנון נזרי	6189/511	30.07.2015	7,000 ₪
בצלאל קציר[19]	6189/494	30.07.2015	6,800 ₪

[19] בהתאמה לתאריך הקובע ולמיקום יילקח לפי 7,800 ₪ למ"ר

לטענתו, אין לאיכלוס הדיירים הקיימים בבניין החדש כדי להשפיע באופן שלילי על שווי יתר הדירות, שכן לא מדובר באוכלוסייה חלשה.

<u>שווי בנוי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 20,000 ₪ לדירות חדשות ובסך 18,000 ₪ למ״ר בנוי בדירות הקיימות, לאחר התאמה למועד הקובע ולמיקום הנכס, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

תאריך	גו״ח	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	שווי למ״ר
23.07.2017	6189/716/30	1,950,000 ₪	2017	103	18,932 ₪
23.07.2017	6189/716/11	2,255,000 ₪	2017	110	20,500 ₪
24.07.2017	6189/716/31	1,950,000 ₪	2017	103	18,932 ₪
23.07.2017	6189/716/10	2,230,000 ₪	2018	110	20,273 ₪
23.07.2017	6189/716/18	2,040,000 ₪	2017	110	18,545 ₪
23.07.2017	6189/716/22	2,010,000 ₪	2018	110	18,273 ₪
23.07.2017	6189/716/13	1,980,000 ₪	2018	100	19,800 ₪
24.07.2017	6189/716/4	2,300,000 ₪	2018	100	23,000 ₪
24.07.2017	6189/716/26	2,030,000 ₪	2017	111	18,288 ₪
02.08.2017	6189/716/8	2,090,000 ₪	2018	100	20,900 ₪
02.08.2017	6189/716/14	2,065,000 ₪	2018	110	18,773 ₪
02.08.2017	6189/716/22	2,060,000 ₪	2017	110	18,727 ₪
02.08.2017	6189/716/30	1,970,000 ₪	2017	103	19,126 ₪
03.08.2017	6189/716/16	1,980,000 ₪	2018	100	19,800 ₪
03.08.2017	6189/716/21	1,830,000 ₪	2017	100	18,300 ₪
02.08.2017	6189/716/13	1,930,000 ₪	2018	100	19,300 ₪
02.08.2017	6189/716/14	2,115,000 ₪	2017	110	19,227 ₪
03.08.2017	6189/716/2/15	2,180,000 ₪	2017	110	19,818 ₪
07.08.2017	6189/716/17	1,870,000 ₪	2018	100	18,700 ₪
07.08.2017	6189/716/5/23	2,040,000 ₪	2017	110	18,545 ₪
07.08.2017	6189/716/2/11	2,180,000 ₪	2017	110	19,818 ₪
07.08.2017	6189/716/6/31	1,950,000 ₪	2017	103	18,932 ₪
07.08.2017	6189/716/17	1,820,000 ₪	2018	100	18,200 ₪
15.08.2017	6189/716/27	2,050,000 ₪	2018	111	18,468 ₪
15.08.2017	6189/716/19	1,820,000 ₪	2018	100	18,200 ₪
24.08.2017	6189/716/105/19	2,200,000 ₪	2017	110	20,182 ₪
24.08.2017	6189/716/15	2,190,000 ₪	2017	110	19,909 ₪
24.08.2017	6189/716/4/21	2,060,000 ₪	2017	110	18,727 ₪
06.09.2017	6189/716/14	2,190,000 ₪	2017	110	19,909 ₪
28.09.2017	6189/716/101/10	2,180,000 ₪	2017	110	19,818 ₪
17.10.2017	6189/716/3/19	2,090,000 ₪	2017	110	19,000 ₪
17.10.2017	6189/716/2/19	2,040,000 ₪	2017	110	18,545 ₪
08.11.2017	6189/716/104/22	2,160,000 ₪	2017	110	19,636 ₪
08.11.2017	6189/716/104/3	2,450,000 ₪	2017	101	24,257 ₪
08.11.2017	6189/716/104/23	2,200,000 ₪	2017	110	20,000 ₪
08.11.2017	6189/716/103/30	1,970,000 ₪	2017	103	19,126 ₪
15.11.2017	6189/716/105/3	2,450,000 ₪	2017	101	24,257 ₪
08.11.2017	6189/716/105/14	2,115,000 ₪	2017	110	19,227 ₪
12.11.2017	6189/716/11/11	2,350,000 ₪	2017	110	21,364 ₪
15.11.2017	6189/716/103/26	2,120,000 ₪	2017	111	19,099 ₪

תאריך	גו״ח	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	שווי למ״ר
17.10.2017	6189/716/102/7	₪ 2,150,000	2017	100	₪ 21,500
30.11.2017	6189/716/2/23	₪ 2,150,000	2017	110	₪ 19,545
30.11.2017	6189/716/1/10	₪ 2,180,000	2017	110	₪ 19,818
15.11.2017	6189/716/101/6	₪ 2,250,000	2017	110	₪ 20,455
06.09.2017	6189/716/15	₪ 2,115,000	2018	110	₪ 19,227
30.11.2017	6189/716/11	₪ 2,220,000	2018	120	₪ 18,500
25.03.2018	6189/716/12	₪ 2,070,000	2017	106	₪ 19,528
ממוצע					₪ 19,639

לשם אומדן התקבולים הצפויים בבניין, קבע שמאי המשיבה שהתמורה למ״ר תעמוד על הערכים שלהלן:

מחירי מכירה ממוצעים כולל חניה ומחסן	מחיר ממוצע למ״ר (כולל מע״מ)
דירות קטנות	₪ 21,000
דירות טיפוסיות (גדולות)	₪ 19,500
דירות מיוחדות	₪ 25,000

<u>מסחר</u>

שמאי המשיבה קובע, על הצד הזהיר, שווי בסך ₪ 12,000 למ״ר מבונה מסחר ובסך ₪ 25,000 למ״ר בנוי מסחר, בהסתמך על השווי בסך ₪ 10,500 למ״ר מבונה מסחרי[20] שנקבע בהכרעת הח״מ בגו״ח 6368/334 מגרש 11, נתוני ההשוואה שם והנתונים המפורטים להלן:

תאריך	גו״ח	שווי מכירה	שטח	שווי למ״ר
20.04.2016	6186/860/1	₪ 520,000	23	₪ 22,609
28.02.2017	6368/334	₪ 3,850,000	182	₪ 21,154
28.02.2017	6368/334	₪ 4,175,000	139	₪ 30,036
12.07.2017	6368/334	₪ 3,170,000	117	₪ 27,094
26.06.2018	6368/334	₪ 1,000,000	20	₪ 50,000
30.01.2019	6189/948/19	₪ 702,000	23	₪ 30,522
28.05.2013	6185/376/3	₪ 680,000	33	₪ 20,606
17.06.2013	6185/376/2	₪ 680,000	27	₪ 25,185
17.06.2013	6185/376/4	₪ 692,036	27	₪ 25,631
03.02.2014	6185/365/11	₪ 1,200,000	35	₪ 34,286
19.03.2015	6392/102	₪ 35,662,123	950	₪ 37,539
ממוצע				₪ 29,515
בניכוי רווח יזמי				₪ 24,596
בניכוי עלויות בניה + העמסות (6,000 ₪ למ״ר)				₪ 18,596

[20] השמאי מפרט גם את העסקאות שפורטו בשומה המכרעת, על בסיסם נקבע השווי

<u>אחסנה</u>

שמאי המשיבה קובע לאחסנה במרתף שווי בסך 1,200 ₪ למ״ר מבונה ובסך 4,400 ₪ למ״ר בנוי, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

תאריך	גו״ח	שווי מכירה	שטח	שווי למ״ר
15.04.2018	6368/299	40,000 ₪	10	4,000 ₪
04.11.2018	6191/71	32,500 ₪	7	4,643 ₪
28.06.2018	6368/299	50,000 ₪	13	3,846 ₪
04.11.2018	6191/71/300	25,500 ₪	7	3,643 ₪
05.11.2018	6191/71/400	25,500 ₪	5	5,100 ₪
27.12.2018	6191/71	21,000 ₪	4	5,250 ₪
ממוצע				4,400 ₪

8.2.2.5 <u>עלויות בנייה</u>

שמאי המשיבה קובע את מפתח שלהלן לחישוב עלויות הבנייה:

סעיף	עלות ליחידה	הערות
<u>עלויות הקמה</u>		
תכנון ויועצים – מגורים	20,000 ₪	ליח״ד
תכנון ויועצים –מסחר וציבורי	4.0%	מעלויות בניה ישירה – מסחר וציבורי
תקורה ופיקוח	3.0%	מעלויות הבניה
שטח עילי מגורים כולל פיתוח צמוד, ללא מרפסות	4,500 ₪	למ״ר
עלות בניה לשטחי קומות טכניות במגדלים	3,000 ₪	למ״ר
עלות בנייה למסחר – מעטפת	3,500 ₪	למ״ר
עלות בניה לשטחים ציבוריים – גמר	4,200 ₪	למ״ר
מרתפי חניה	2,500 ₪	למ״ר
מרפסות	1,700 ₪	למ״ר
עלויות הריסה	200 ₪	למ״ר
אגרות והיטלי פיתוח	370 ₪	למ״ר
<u>כללי</u>		
הוצאות העברה – כיוון אחד	2,000 ₪	ליח״ד קיימות
שכ״ד חלופי – מגורים לתקופת הבנייה	4,200 ₪	ליח״ד קיימות לחודש
חיבור חשמל – מגורים	3,500 ₪	ליח״ד
חיבור חשמל – מסחרי	45 ₪	למ״ר
מימון וליווי בנקאי	5.0%	מהעלויות
עמלת ערבות חוק מכר	1.2%	מסך המכירות כולל מע״מ
עמלות ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ״ש	1.2%	משווי הדירות של המפונים
פרסום ושיווק – מגורים	2.0%	מפדיון לא כולל מע״מ
פרסום ושיווק – מסחר	2.0%	מפדיון לא כולל מע״מ
משפטיות	1.9%	מפדיון כולל מע״מ
מס רכישה	6.0%	לפי עלות פינוי בינוי
בצ״מ	5.0%	מסך עלויות הקמה
שיעור מע״מ	17.0%	

8.2.2.6 <u>חלופת דו"ח אפס</u>

בתחשיב זה, הובא בחשבון שטח דירות המפונים על פי התכנון המוצע בבקשה להיתר בהתחשב במדיניות הוועדה המקומית במתחמי התחדשות עירונית, לתמורה ממוצעת של 12 מ"ר ליח"ד (תוספת ממ"ד) בתוספת מרפסת בשטח 10% משטח הדירה וחניה מקורה. שטח הבניה העודף חושב כתוספת לשטחי היזם. לעמדתו, הסכם פינוי בינוי אינו מהווה חלק המצב התכנוני וככל שהיזם קבע בו תוספת גדולה יותר לבעלי הדירות, שוויה יהיה על חשבון הרווח היזמי שלו ולא על חשבון הציבור.
שמאי המשיבה ערך תחשיב השבחה עם ממ"ד וללא ממ"ד, אך מציין כי נמסר לו שזכויות היזם נמכרו לגורם שלישי ולכן תחשיב ההשבחה כולל את שטח המרחבים המוגנים בהתאם להחלטת הועדה בערר ים 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. כמו כן קבע ששטח המרחבים המוגנים נקבע כחלק משטחי השירות ולכן חל חיוב לתוספת השטחים המוקנים.

כמו כן נטען שקיימת מחלוקת בדבר היקף השטח הבנוי, שעומד על 324 מ"ר ללא ח"מ (81 מ"ר ×4 יח"ד), לעומת השטח שנקבע בשומת המבקשת.

לאור מדיניות הועדה, ריכז שמאי המשיבה את הטבלה שלהלן, לצורך קביעת השטח העודף:

תת חלקה	שטח	שטח ברוטו	שטח נדרש	שטח בפועל	מרפסת	פער מגורים
1	92	99	111	118.91	15.24	7.55
2	92	99	111	118.91	15.24	7.55
3	56.75	61	73	79.89	11.69	6.60
4	56.75	61	73	79.89	11.69	6.60
5	74.75	81	93	102.74	14.93	10.01
6	74.75	81	93	102.74	14.93	10.01
7	74.75	81	93	102.74	14.93	10.01
8	74.75	81	93	102.74	14.93	10.01
9	74.75	81	93	102.74	14.93	10.01
10	74.75	81	93	102.74	14.93	10.01
11	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
12	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
13	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
14	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
15	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
16	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
17	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
18	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
19	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
20	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
21	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
22	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
23	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
24	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
25	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

תת חלקה	שטח	שטח ברוטו	שטח נדרש	שטח בפועל	מרפסת	פער מגורים
26	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
27	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
28	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
29	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
30	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
31	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
32	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
33	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
34	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
35	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
36	74.75	81	93	104.42	10.82	11.69
סה"כ		2,904.66	3,336.66	3,728.96	424.76	392.3

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שמאי המשיבה בחן את שווי התקבולים בפרויקט לפי מודל חלוקת דירות שלהלן:

קומה	דירות למפונים	שטח מגורים לפינוי בינוי בבניין אחד		שטח מגורים לפינוי בינוי בבניין שני		דירות היזם	שטח מגורים לשיווק בבניין אחד		שטח מגורים לשיווק בבניין שני		שווי בסיסי לדירה	מקדם קומה	שווי מתואם לדירה	סה"כ שווי בשני הבניינים
		מגורים	מרפסת	מגורים	מרפסת		מגורים	מרפסת	מגורים	מרפסת				
1						1	127.21	14.33	254.42	28.66	₪ 2,544,200	0.94	₪ 2,391,548	₪ 4,783,096
						1	126.50	14.33	253.00	28.66	₪ 2,530,000	0.94	₪ 2,378,200	₪ 4,756,400
						1	142.52	239.50	285.04	471.80	₪ 3,275,000	0.94	₪ 3,078,519	₪ 6,157,038
						1	151.13	129.53	302.26	259.06	₪ 3,255,754	0.94	₪ 3,060,409	₪ 6,120,818
2-4						3	381.63	42.99	763.26	85.98	₪ 2,544,200	0.96	₪ 2,442,432	₪ 14,654,592
						3	379.50	42.99	759.00	85.98	₪ 2,530,000	0.96	₪ 2,428,800	₪ 14,572,800
	3	308.22	44.79	616.44	89.58						₪ 2,054,800	0.96	₪ 1,972,608	
						3	239.67	35.07	479.34	70.14	₪ 1,597,800	0.96	₪ 1,533,888	₪ 9,203,328
	3	313.26	32.46	626.52	64.92						₪ 2,088,400	0.96	₪ 2,004,864	
5						1	119.62	15.24	239.24	30.48	₪ 2,392,400	0.98	₪ 2,344,552	₪ 4,689,104
	1	118.91	15.24	237.82	30.48						₪ 2,378,200	0.98	₪ 2,330,636	
						1	119.88	14.30	239.76	28.60	₪ 2,397,600	0.98	₪ 2,349,648	₪ 4,699,296
	1	79.89	11.69	159.78	23.38						₪ 1,597,800	0.98	₪ 1,565,844	
	1	104.42	10.82	208.84	21.64						₪ 2,088,400	0.98	₪ 2,046,632	
6-10						5	598.10	69.75	1,196.20	139.50	₪ 2,392,400	0.99	₪ 2,368,476	₪ 23,684,760
						5	594.55	71.50	1,189.10	143.00	₪ 2,378,200	1.00	₪ 2,378,200	₪ 23,782,000
						5	599.40	71.50	1,198.80	143.00	₪ 2,397,600	1.01	₪ 2,421,576	₪ 24,215,760
						5	399.45	58.45	798.90	798.90	₪ 1,597,800	1.02	₪ 1,629,756	₪ 16,297,560
	5	522.1	54.1	1,044.2	108.2						₪ 2,088,400	1.03	₪ 2,151,052	
11-14						4	508.84	57.32	1,017.68	114.64	₪ 2,544,200	1.04	₪ 2,645,968	₪ 21,167,744
						4	506.00	57.32	1,012.00	114.40	₪ 2,397,600	1.05	₪ 2,656,500	₪ 21,252,000
						4	479.52	57.20	959.04	114.40	₪ 2,397,600	1.06	₪ 2,541,456	₪ 20,331,648
						4	319.56	46.76	639.12	93.52	₪ 1,597,800	1.07	₪ 1,709,646	₪ 13,677,168
	4	417.68	43.28	835.36	86.56						₪ 2,088,400	1.08	₪ 2,255,472	
15						1	148.59	58.06	297.18	116.12	₪ 3,076,308	1.09	₪ 3,353,176	₪ 6,706,351
						1	130.22	49.96	260.44	99.92	₪ 2,694,328	1.09	₪ 2,936,818	₪ 5,873,635
						1	163.98	90.41	327.96	180.82	₪ 3,442,338	1.09	₪ 3,752,148	₪ 7,504,297
סיכום	18			3729.96	424.76	54			12,471.74	2,465.82				₪ 254,129,394
בניכוי שטח שהועבר לדיירים מעל הנדרש				392.3								392.3	₪ 20,000	₪ 7,846,000
שטח לתחשיב הפינוי				3,336.66										
שווי				₪ 20,000										
סה"כ שווי				₪ 66,733,200										₪ 261,975,394

<u>סיכום התקבולים והעלויות</u>

שמאי המשיבה קובע את שווי התקבולים וההוצאות בשתי חלופות, כמפורט להלן:

<u>חלופה כולל ממ"ד</u>

<u>תקבולים</u>	
סה"כ מדירות יזם לשיווק בשוק חופשי ללא מע"מ (108 יח"ד × 2,073,246 ₪)	223,910,594 ₪
שטח מסחרי (414 מ"ר × 25,000 ₪)	10,349,425 ₪
מחסנים (988 מ"ר × 4,400 ₪)	4,348,036 ₪
סה"כ תקבולים ללא מע"מ	238,608,055 ₪
סה"כ תקבולים ללא רווח יזמי 18%	**202,210,216** ₪
<u>עלויות</u>	
עלות בניה ישירה לדירות יזם	89,571,142 ₪
עלות בניה עקיפה לדירות יזם	24,334,662 ₪
עלות בניה ישירה לדירות פינוי בינוי	23,408,456 ₪
עלות בניה עקיפה לדירות פינוי בינוי	7,132,727 ₪
מס רכישה (6%)	1,832,471 ₪
עלות מימון וערבויות	11,291,999 ₪
סיכום עלויות הפרויקט ללא מע"מ	**157,571,457** ₪
עודף שוטף להשבחה	**44,638,759** ₪
היטל השבחה	**22,319,379** ₪
היטל למימוש חלקי (50%)	**11,159,689.67**
היטל השבחה ליח"ד אקו'	**150,807** ₪

<u>חלופה ללא ממ"ד</u>

<u>תקבולים</u>	
סה"כ מדירות יזם לשיווק בשוק חופשי כולל מע"מ (108 יח"ד × 2,425,698 ₪)	261,975,394 ₪
קיזוז תקבולים בגין ממ"דים (1,296 מ"ר × 20,000 ₪)	(25,920,000 ₪)
תקבולים נטו ללא ממ"דים וכולל מע"מ	236,055,394 ₪
סה"כ תקבולים ללא מע"מ	201,756,747 ₪
שטח מסחרי (414 מ"ר × 25,000 ₪)	10,349,425 ₪
מחסנים (988 מ"ר × 4,400 ₪)	4,348,036 ₪
סה"כ תקבולים ללא מע"מ	216,454,208 ₪
סה"כ תקבולים ללא רווח יזמי 18%	**183,435,770** ₪
<u>עלויות</u>	
עלות בניה ישירה לדירות יזם	83,092,222 ₪
עלות בניה עקיפה לדירות יזם	23,283,637 ₪
עלות בניה ישירה לדירות פינוי בינוי	21,464,456 ₪
עלות בניה עקיפה לדירות פינוי בינוי	6,817,367 ₪
מס רכישה (6%)	1,696,909 ₪
עלות מימון וערבויות	10,795,756 ₪
סיכום עלויות הפרויקט ללא מע"מ	**147,150,347** ₪
עודף שוטף להשבחה	**36,285,423** ₪
היטל השבחה	**18,142,711** ₪
היטל השבחה למימוש חלקי (50%)	**9,071,356** ₪
היטל השבחה ליח"ד אקו'	**122,586** ₪

8.2.2.7 חלופה קונבנציונלית

שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה בחלופה זו לפי 2,904.66 מ״ר ברוטו לשטח הדירות הקיימות ועל 16,220 למ״ר עיקרי + 414 מ״ר מסחר (לפי 15%) + 988 מ״ר אחסנה, כמפורט להלן:

חלופה עם ממ״דים

מצב קודם			
מהות	שטח	שווי מ״ר	סה״כ שווי
שטח בנוי	2,904.66	₪ 18,000	₪ 52,283,880
מצב חדש			
מהות	שטח	שווי מ״ר	סה״כ שווי
זכויות - עיקרי	16,220	₪ 7,800	₪126,517,560
זכויות מסחר	414	₪ 12,000	₪ 4,967,724
זכויות אחסנה	988	₪ 12,000	₪ 1,185,828
סה״כ			₪ 132,671,112
ההשבחה			₪ 80,387,232
ההשבחה בניכוי עלות דירות פינוי בינוי			₪ 32,373,654
ההשבחה בניכוי עלות דירות פינוי בינוי			₪ 48,013,578
היטל השבחה			₪ 24,006,789
היטל השבחה למימוש חלקי (50%)			₪ 12,003,395
היטל השבחה ליח״ד אקו׳			₪ 162,208

חלופה ללא ממ״דים

מצב קודם			
מהות	שטח	שווי מ״ר	סה״כ שווי
שטח בנוי	2,904.66	₪ 18,000	₪ 52,283,880
מצב חדש			
מהות	שטח	שווי מ״ר	סה״כ שווי
זכויות - עיקרי	14,348	₪ 7,800	₪ 111,917,832
זכויות מסחר	414	₪ 12,000	₪ 4,967,724
זכויות אחסנה	988	₪ 12,000	₪ 1,185,828
סה״כ			₪ 118,071,384
ההשבחה			₪ 65,787,504
עלות דירות פינוי בינוי (לפי דו״ח 0)			₪ 29,978,732
ההשבחה בניכוי עלות דירות פינוי בינוי			₪ 35,808,772
היטל השבחה			₪ 17,904,386
היטל השבחה למימוש חלקי (50%)			₪ 8,952,193
היטל השבחה ליח״ד אקו׳			₪ 120,976

לטענת שמאי המשיבה אין מניעה לקחת את עלות הבנייה לדירות הפינוי מדו״ח 0.

עלויות התאמה

לעמדת שמאי המשיבה, המקדם 0.9 לשווי עלויות התאמה שנקבע בשומת המבקשת לתוספת על בנייה קיימת אינו כולל הוצאות חיזוק העומדות על כ- 200,000 ₪ ליח״ד, המפחיתות כ- 33% מהשווי.

8.2.2.8 <u>חדרי יציאה לגג</u>

מימוש הזכויות לפי תכנית ממ/3180 אפשרי רק בעת הוכחת בעלות על הגג. מאחר שנסח הרישום אינו כולל הצמדות, אין להביא בחשבון השווי במצב קודם את הזכויות מכוחה. כמו כן נטען שכלל ששטח זה יובא בחשבון יש לחייב בגינו היטל השבחה.

8.2.2.9 <u>חניה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, קיים מספר קטן של הדירות ששטחן עולה על 120 מ״ר בפרויקט, מה גם שחניה נוספת בדירה נמכרת במחיר מלא, המכסה את עלות הבנייה.

8.2.2.10 <u>הוצאות הריסה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, עלויות ההריסה שנקבעו בשומת המבקשת משקפות 625 ₪ למ״ר, בעוד שהעלות להריסה ופינוי עומדת על שליש מסכום זה.

8.2.2.11 <u>שוליות</u>

לעמדת שמאי המשיבה, שטח הדירות המקובל בסביבה עומד על 125 מ״ר.

8.2.2.12 <u>דחייה</u>

הבקשה להיתר אושרה חצי שנה לאחר אישור התכנית. פרק זמן זה אינו חורג מאף מפרויקט אחר ומצביע על כך שלא קיימת מורכבות. לעמדת שמאי המשיבה, אין מקום לקבוע מקדם דחייה המבוסס על תזה תיאורטית אלא לפי המצב בפועל. לטענתו, אין רלוונטיות לכך שהיזם החל בהליכים שנים רבות לפני אישור התכנית.

8.2.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקשת</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
שווי מ״ר בנוי למגורים	20,000 ₪	שווי מ״ר בנוי למגורים	20,000 ₪
שווי יח״ד	1,500,000 ₪	שווי מ״ר בנוי למסחר	25,000 ₪
שווי חדר יציאה לגג	100,000 ₪	שווי מ״ר בנוי לאחסנה	4,400 ₪
שווי מ״ר מבונה למגורים	6,750 ₪	שווי מ״ר בנוי למגורים במצב קודם	18,000 ₪
שווי מ״ר מבונה למגורים בתמ״א	6,075 ₪	שווי מ״ר מבונה למגורים	7,800 ₪
		שווי מ״ר מבונה למסחר	12,000 ₪
		שווי מ״ר מבונה לאחסנה	1,200 ₪
<u>מצב קודם</u>			
<u>שווי דירות קיימות</u>			
36 יח״ד × 1,500,000 ₪ =	54,000,000 ₪		
4 ח' יציאה לגג × 100,000 ₪ =	400,000 ₪		
<u>שווי זכויות לפי תמ״א 38</u>			
2,550 מ״ר × 6,075 ₪ =	15,491,250 ₪		
סה״כ שווי מצב קודם	**69,891,250** ₪		
<u>מצב חדש</u>			
14,820 מ״ר מגורים × 6,750 ₪ =	100,035,000 ₪		
200 מ״ר מסחר × 6,750 ₪ =	1,350,000 ₪		
סה״כ שווי	101,385,000 ₪		
הוצאות הריסה	(1,800,000 ₪)		

שמאי המבקשת		שמאי המשיבה	
יתרה לקרקע	99,585,000 ₪		
הפחתה לדחייה (35%)	64,740,000 ₪		
שווי בשימוש ביניים	5,100,000 ₪		
סה"כ שווי מצב חדש	**69,840,000 ₪**		
השבחה			
		דו"ח אפס עם ממ"דים	
		סה"כ תקבולים ללא רווח יזמי	202,210,216 ₪
		קיזוז עלויות הפרויקט	(157,571,457 ₪)
		עודף שוטף להשבחה	**44,638,759 ₪**
		היטל השבחה	**22,319,379 ₪**
		היטל למימוש חלקי (50%)	**11,159,690 ₪**
		דו"ח אפס ללא ממ"דים	
		סה"כ תקבולים ללא רווח יזמי	183,435,770 ₪
		קיזוז עלויות הפרויקט	(147,150,347 ₪)
		עודף שוטף להשבחה	**36,285,423 ₪**
		היטל השבחה	**18,142,711 ₪**
אין השבחה		**היטל למימוש חלקי (50%)**	**9,071,356 ₪**

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **"מימוש זכויות"**, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).

9.2 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

9.5 בהכרעתי לא דנתי בהשבחה בגין תכניות ממ/12/853 א' וממ/3180, שלא נכללו בתחשיב ההשבחה בשומות הצדדים.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>המימוש המבוקש בנכס</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים שהמימוש המבוקש הוא בהיתר בנייה, אלא ששמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה גם בחלופה למימוש במכר, בשל מידע שנמסר לו.

במסגרת הדיון בפני לא הוצגו מסמכים המעידים על מכר זכויות בנכס. הבקשה להיתר הוגשה ע"י המבקשת כמי שהתקשרה עם בעלי הדירות בחלקה עוד ביום 19.06.2013, לפינוי בינוי, כ-5 שנים לפני המועד הקובע.
חוזה המכר כולל 5 תנאים מתלים, ש-4 מתוכם מולאו. התנאי הרביעי, הקובע שההסכם מותלה בפטור שיינתן למתחם מהיטל השבחה לא התמלא.

מאחר שמימוש הזכויות הוא בהיתר בנייה, שטח המרחבים המוגנים לא נכלל בשווי ההשבחה, לא נדרשת הכרעתי בעניין תנאי החוזה.

10.2 <u>תמ"א 38</u>

לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון השווי בנכס במצב קודם את זכויות הבנייה לפי תמ"א 38.
לעמדת שמאי המשיבה וב"כ, זכויות אלו אינן מוקנות ולכן אין להביאן בחשבון השווי במכר.

שמאי המבקשת המציאו בדיקה הנדסית ואישור המוכיחים שהמבנים הקיימים בבתים מס' 4, 6 עומדים בתנאים תמ"א 38 ונדרש בהם חיזוק. הבדיקה והאישורים בוצעו בשנת 2019, לאחר המועד הקובע.

תכנית 427-0124453 מהווה תכנית נקודתית לנכס, לפינוי בינוי. התכנית לא הוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 והיתר הבנייה שהתבקש אינו מכוחה של תמ"א 38.

בהחלטת הוועדה בערר (ים) 81-436/13 ברקוביץ' אברהם ואח' נ' הועדה המקומית ירושלים נקבע שבבקשה להיתר שלא הופקה מכוחה של תמ"א 38 או תכנית הנגזרת ממנה, לא יחול הפטור הקבוע בסעיף 19 (10) לתוספת השלישית.
"סעיף 14א'(א1) אכן מאפשר, במקרה של הריסת בניין המיועד לחיזוק, לקבל במצטבר הן את הזכויות מכוח תמ"א 38 והן את יתרת זכויות בלתי מנוצלות מכוח תכנית אחרת.

אולם, אין בלשונו של סעיף זה, או בתכליתו, בכדי לראות בקשה להיתר שהוגשה מכוח תכנית מפורטת כבקשה להיתר שהוגשה מכוח תמ"א 38.
כלומר, לאור סעיף 14א'(א1) רשאי האזרח להגיש בקשה להיתר אשר תכלול הן זכויות מכוח תמ"א 38 והן זכויות מכוח תכניות מפורטות החלות על המקרקעין (וזאת בתנאים הקבועים בסעיף). אולם, וזה העיקר לערר זה, עדיין הדרישה הינה כי הבקשה להיתר תוגש כבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 ולא כבקשה להיתר מכוח התכנית המפורטת.
דהיינו, מסלול הבקשה להיתר מכוח סעיף 14א' הינה כמסלול בקשה להיתר מכוח תמ"א 38.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

במקרה שלפנינו כאשר אין חולק כי הבקשה להיתר הוגשה שלא במסלול תמ"א 38, אלא במסלול התכנית המפורטת, הרי סעיף 14א' (אף אם היה חל במקרה שבפנינו – סוגיה שאין צורך להכריע בה כאן) אינו יכול "להעביר" את הבקשה להיתר למסלול אחר."

בהחלטת הוועדה בערר 8-515/17 לוין יעקב ואח' נ' הועדה המקומית ירושלים נקבע שמימוש בהיתר לפי תכנית הכוללת סעיף חיזוק לפי תמ"א 38, יראו בהיתר כמימוש בנייה מכוחה של תמ"א 38 וכתוצאה מכך כבנייה הפטורה מהיטל השבחה.

מאחר שהסוגיה מהווה סוגיה משפטית, שאינה בסמכותו של שמאי מכריע, היא תבחן בערכאות הנדרשות. לצורך הכרעתי הבאתי בחשבון שהמימוש הנדון הוא בהיתר בנייה לפי תכנית מפורטת נקודתית, **שלא נערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ואין בהוראותיה הוראות לחיזוק המבנה הקיים ומאחר שהמימוש המבוקש הוא להריסה ובנייה מחדש,** לא הבאתי בחשבון את הפטור בגין הזכויות לפי תמ"א 38.

בהחלטת הוועדה בערר 8047/0419 ישורון אבא השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים שדנה במחלוקת בהיטל השבחה בפרויקט הכולל תמריצים לפי החוק לעידוד השקעות הון נקבע:
"ככל ואותם תמריצים יש בהם בכדי להשפיע על שווים האובייקטיבי של המקרקעין, על ידי קונה מרצון ומוכר מרצון, הרי שלא ניתן להתעלם מכך ויש להביא זאת בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה."

לאור האמור לעיל, בחנתי את שווי הנכס במצב קודם בהתאם לערכי השווי למ"ר בנוי בסביבה.

10.3 <u>תכנית ממ/853/12 א'</u>

שמאי הצדדים אינם בוחנים את ההשבחה בגין תכנית ממ/12/853 א'.

התכנית מעניקה זכויות נוספות בחלקה, המאפשרות את הרחבת הבנייה הקיימת באופן ששטח יח"ד ממוצעת, ללא מדרגות יעמוד על כ-110 מ"ר. בהעדר נתונים למועד רכישת הזכויות בכל אחת מהדירות הקיימות ו/או בקשות לפטור, לא חושבה ההשבחה בגין תכנית זו.

10.4 <u>חדרי גג</u>

שמאי המבקשת כוללים בסל הזכויות לתכנית 427-0124453 את הזכויות לבנייה על הגג.

בהוראות התכנית נקבע שהיא מחליפה את תכנית ממ/3180.

בשומה המייעצת שנערכה ע"י החת"מ, בגין מכר דירות לאחר מועד אישורה של תכנית ממ/3180 ולפני שההסכם לפינוי בינוי נכנס לתוקפו, קבעתי שיש להחיל את ההשבחה על בעל הזכויות בדירה הנמכרת.

במקרה שלפנינו, שמאי הצדדים לא כללו בשומתם את ההשבחה לתכנית ממ/3180, לפיכך **הכרעתי אינה כוללת את ההשבחה בגינה**. יחד עם זאת, בבואנו לבחון את ההשבחה בגין תכנית 427-0124453 יש להביא בחשבון השווי את הזכויות לחדרי גג במצב קודם.

10.5 <u>שטח הבנייה הקיים</u>

לעמדת שמאי המבקשת שטח הבנייה הקיים עומד על 659.68 מ״ר לקומה בבניינים מס׳ 4,6. לעומת שמאי המשיבה שקבע ששטח הבנייה עומד על 2,904.66 מ״ר לפי 324 מ״ר לקומה בבניין (81 מ״ר ליח״ד X 4 יח״ד)

בהתאם להיתרי הבנייה מס׳ 5033 שניתן לבניינים מס׳ 4,6 והיתר מס׳ 6376 שניתן לבניין מס׳ 2, שטח הבנייה הקומתי למגורים עומד על 329.84 מ״ר כולל חדר מדרגות בשטח 16.32 מ״ר בכל בניין, ללא מרפסות ששטחן עומד על 11.96 מ״ר.

בהתאם לכך יעמוד שטח המגורים ב-3 בניינים (ללא מרפסות וללא חדר מדרגות) על 2,821.68 מ״ר. שטח זה משקף בממוצע 78.46 מ״ר ליח״ד + מרפסת, סה״כ 2,929.32 מ״ר.

10.6 <u>יתרת זכויות בלתי ממומשות במצב קודם</u>

בהתאם לתכנית ממ/12/853 א׳, זכויות הבנייה ב-3 קומות יעמדו על כ-4,093 מ״ר. מכאן שבנכס יתרת זכויות בלתי ממומשות בנכס, בהתחשב בשטח הקיים כולל מרפסות וללא חדר המדרגות יעמוד על 1,114.62 מ״ר.

10.7 <u>שטח הבנייה במצב חדש</u>

התכנית הנדונה מאפשרת בנייה בשטח 14,820 מ״ר עיקרי למגורים + 2,000 מ״ר מרפסות + 200 מ״ר למועדון דיירים, מתוכם מבקשים לממש 8,259.71 מ״ר. כמו כן הותרו 180 מ״ר עיקרי למסחר, מתוכם מבקשים לממש 179.99 מ״ר.

מכאן שהמימוש המבוקש למסחר מהווה מימוש מלא, לעומת המימוש למגורים העומד על 49% מהיקף הזכויות המותרות.

10.8 <u>שווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאי המבקשת קובעים שווי בסך 20,000 ₪ למ״ר בנוי למגורים ובסך 6,750 ₪ למ״א[21]. שמאי המשיבה קובע שווי בסך 18,000 ₪ למ״ר בנוי בנכס ובסך 7,800 ₪ למ״ר מבונה.

[21] ללא עלויות התאמה בגין תמ״א 38

מבדיקת נתוני מכר לדירות חדשות בפרויקט דומה ברח' הסיבים פינת הנשיא בגו"ח 6368/334, עולים הנתונים שלהלן[22]:

יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח	שווי מ"ר בנוי
29/01/2018	₪ 2,338,588	1	125	₪ 18,709
29/01/2018	₪ 2,308,000	1	124	₪ 18,613
29/01/2018	₪ 1,799,290	0.79	124	₪ 18,368
29/01/2018	₪ 2,112,000	1	107	₪ 19,738
29/01/2018	₪ 1,355,000	1	56	₪ 24,196
08/01/2018	₪ 2,200,000	1	105	₪ 20,952
29/01/2018	₪ 2,102,000	1	107	₪ 19,645
29/01/2018	₪ 2,331,000	1	124	₪ 18,798
29/01/2018	₪ 2,118,000	1	107	₪ 19,794
29/01/2018	₪ 2,384,442	1	125	₪ 19,076
29/01/2018	₪ 1,345,000	1	56	₪ 24,018
29/01/2018	₪ 2,109,000	1	107	₪ 19,710
29/01/2018	₪ 2,091,000	1	107	₪ 19,542
29/01/2018	₪ 2,301,000	1	124	₪ 18,556
29/01/2018	₪ 2,321,000	1	124	₪ 18,718
29/01/2018	₪ 1,261,003	1	56	₪ 22,518
29/01/2018	₪ 2,311,000	1	124	₪ 18,637
29/01/2018	₪ 2,098,000	1	107	₪ 19,607
29/01/2018	₪ 2,123,000	1	107	₪ 19,841
29/01/2018	₪ 2,420,000	1	125	₪ 19,360
29/01/2018	₪ 2,101,000	1	104	₪ 20,202
29/01/2018	₪ 2,338,588	1	124	₪ 18,860
29/01/2018	₪ 2,109,000	1	104	₪ 20,279
29/01/2018	₪ 2,020,000	1	104	₪ 19,423
29/01/2018	₪ 938,848	0.4	122	₪ 19,239
29/01/2018	₪ 1,673,695	1	88	₪ 19,019
29/01/2018	₪ 2,114,000	1	107	₪ 19,757
29/01/2018	₪ 2,020,000	1	104	₪ 19,423
29/01/2018	₪ 1,696,622	1	88	₪ 19,280
29/01/2018	₪ 1,412,151	0.6	122	₪ 19,292
29/01/2018	₪ 2,020,000	1	104	₪ 19,423
29/01/2018	₪ 2,430,297	1	124	₪ 19,599
29/01/2018	₪ 2,020,000	1	104	₪ 19,423
29/01/2018	₪ 2,361,515	1	119	₪ 19,845
29/01/2018	₪ 2,440,000	1	124	₪ 19,677
29/01/2018	₪ 500,710	0.21	124	₪ 19,228
29/01/2018	₪ 1,100,000	1	56	₪ 19,643
29/01/2018	₪ 1,261,003	1	56	₪ 22,518
29/01/2018	₪ 1,740,000	1	88	₪ 19,773
29/01/2018	₪ 1,283,930	1	56	₪ 22,927
29/01/2018	₪ 1,740,000	1	88	₪ 19,773
29/01/2018	₪ 1,673,695	1	88	₪ 19,019
29/01/2018	₪ 1,100,000	1	56	₪ 19,643
29/01/2018	₪ 1,696,622	1	88	₪ 19,280

[22] בהתאם להוראות התכנית החלה במקום הותרה הקמת מועדון דיירים בשטח 100 מ"ר לכל בניין, 8 מ"ר אחסנה ליח"ד

יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח	שווי מ״ר בנוי
29/01/2018	₪ 1,740,000	1	88	₪ 19,773
29/01/2018	₪ 1,000,000	0.44	124	₪ 18,328
29/01/2018	₪ 1,100,000	1	56	₪ 19,643
29/01/2018	₪ 1,740,000	1	88	₪ 19,773
29/01/2018	₪ 2,150,000	1	110	₪ 19,545
29/01/2018	₪ 2,150,000	1	110	₪ 19,545
29/01/2018	₪ 2,400,000	1	122	₪ 19,672
29/01/2018	₪ 2,430,000	1	124	₪ 19,597
29/01/2018	₪ 2,430,000	1	124	₪ 19,597
29/01/2018	₪ 2,360,000	1	121	₪ 19,504
29/01/2018	₪ 2,430,000	1	124	₪ 19,597
29/01/2018	₪ 2,420,000	1	125	₪ 19,360
29/01/2018	₪ 2,430,000	1	124	₪ 19,597
29/01/2018	₪ 2,390,000	1	122	₪ 19,590
29/01/2018	₪ 2,020,000	1	104	₪ 19,423
29/01/2018	₪ 1,300,000	1	124	₪ 10,484
ממוצע			105	₪ 19,599

ממכר דירות בנכס עולים הנתונים שלהלן:

כתובת	תאריך	שווי מכירה	שטח	מחיר למ״ר
בן גוריון 2	02/08/2016	₪ 1,453,000	75	₪ 19,373
בן גוריון 4	09/02/2015	₪ 1,300,000	74	₪ 17,568

ממכר דירות ותיקות ברחוב עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו״ח	כתובת	שווי מכירה	שטח	מחיר למ״ר
14/03/2017	6189/1039/24	בן גוריון 5	₪ 1,632,000	82	₪ 19,902
16/07/2017	6189/1042/21	בן גוריון 10	₪ 1,100,000	65	₪ 16,923
10/08/2017	6189/1040/07	בן גוריון 16	₪ 1,550,000	65	₪ 23,846
24/08/2017	6189/1040/09	בן גוריון 16	₪ 1,455,000	79	₪ 18,418
24/06/2018	6189/1042/18	בן גוריון 10	₪ 1,560,000	68	₪ 22,941

לאור הנתונים שלעיל קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לשווי מ״ר בנוי בסך 20,000 ₪. בהתחשב במאפייני הנכס הכולל מרתף חניה קבעתי שווי בסך 7,000 ₪ למ״ר מבונה. השווי מגלם את שווי המרפסות.

<u>מסחר</u>

שמאי המבקשת אינם קובעים שווי למסחר. שמאי המשיבה קובע שווי בסך 12,000 ₪ למסחר.

מבדיקת נתוני מכר לחנויות חדשות בפרויקט דומה ברח' הסיבים פינת הנשיא בגו"ח 6368/334, עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	שווי מכירה	שטח	מחיר למ"ר
26/06/2018	1,000,000 ₪	20	50,000 ₪
12/07/2017	3,170,000 ₪	117	27,094 ₪
28/02/2017	3,850,000 ₪	182	21,154 ₪
28/02/2017	4,175,000 ₪	139	30,036 ₪

לאור נתוני ההשוואה שהוצגו, לרבות השווי בהכרעת הח"מ, קיבלתי את השווי שקבע שמאי המשיבה.

<u>אחסנה</u>

שמאי המבקשת אינם קובעים שווי לאחסנה. שמאי המשיבה קובע שווי בסך 1,200 ₪ לאחסנה במרתף.

לאור נתוני ההשוואה שהוצגו, לרבות השווי בהכרעת הח"מ, קיבלתי את השווי שקבע שמאי המשיבה.

10.9 <u>עלויות התאמה</u>

מאחר שבנכס קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות במצב קודם קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שיש לקבוע מקדם 0.9 לשווין.
במצב חדש הבנייה המבוקשת היא חדשה ולכן לא נדרש מקדם זה.

10.10 <u>עלויות הריסה</u>

שמאי המבקשת קובעים את שעלות הריסת המבנים הקיימים עומדת על 1,800,000 ₪, לעמדת שמאי המשיבה עלות זו תעמוד על כ-1/3 ממחיר זה.

מהדו"ח הכלכלי שהוכן לפרויקט נקבע שעלות ההריסה עומדת על 150 ₪ למ"ר, סה"כ 323,000 ₪. בהתחשב בהשתנות מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים ועל הצד הזהיר, קיבלתי על הצד הזהיר את עמדת שמאי המשיבה וקבעתי שעלות ההריסה תעמוד על כ-600,000 ₪.

10.11 <u>עלות עודפת לחניה</u>

בהתאם לדו"ח הכלכלי שצורף לתכנית, עלות מרתף החניה עומדת על 4,235,000 ₪ שהם תוספת כ-290 ₪[23] לעלות הבנייה למ"ר עיקרי. לאור נתוני ההשוואה והשווי שנקבע למ"ר מבונה בהתחשב בעלות הקמת החניה, לא מצאתי שיש מקום לקזז מהשווי במצב חדש עלות עודפת להקמת חניה.

[23] 14,820 מ"ר עיקרי / 4,235,000 ₪

10.12 <u>מקדמים</u>

<u>שוליות</u>

לטענת שמאי המבקשת שטח הפלדלת המוצע עומד על 125 מ״ר, גודל שאינו מקובל בסביבה.

מנתוני ההשוואה עולה שהשטח הממוצע ליח״ד עומד על כ-105 מ״ר פלדלת. מטבלת תמהיל הדירות שבבקשה להיתר עולה ששטח פלדלת לדירה ממוצעת עומד על כ-116 מ״ר, לפיכך לא מצאתי שיש מקום לקבוע מקדם שוליות בגין מרכיב זה.

<u>דחייה</u>

לעמדת שמאי המבקשת יש לקבוע מקדם 0.65 למימוש הפרויקט לעומת שמאי המשיבה הסבור שאין לקבוע דחייה כלל.

התכנית הנדונה מהווה תכנית נקודתית שנערכה באופן ספציפי לחלקה, לאחר שהתקבלה הסכמת הרוב הדרוש לביצועו. בעיני קונה סביר במועד הקובע, הקרקע זמינה לבנייה. יחד עם זאת, בשל מאפייני הפרויקט ומורכבותו, קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשת וקבעתי מקדם 0.9 לשווי במצב חדש.

10.13 <u>שימוש בתקופת הביניים ודיור חלוף</u>

שמאי המבקשת קובעים ששיעור התשואה למגורים יעמוד על 4% ודמי השכירות על 5,000 ₪ לחודש לצורך אומדן השווי בתקופת הביניים.
לאור הכרעתי לעיל, לא נקבעה דחייה למימוש הפרויקט לכן לא נדרש חישוב השווי בתקופת הביניים יחד עם זאת, בתקופת ההקמה של הפרויקט יידרש דיור חלוף ל-36 יח״ד. שיעור התשואה הסביר לדירות עלו יעמוד על כ-3% ודמי שכירות בסך כ- 4,200 ₪ לחודש לתקופה של כ-3 שנים בתוספת עלות והוצאות העברה בסך כ- 5,000 ₪.
לאור האמור לעיל קבעתי שעלות הדיור חלוף וההעברה תעמוד על כ- 5,600,000 ₪.

10.14 <u>מתודולוגיה</u>

לעמדת שמאי המבקשת יש לבחון את ההשבחה לפי שווי שוק במצב קודם ובמצב חדש. שמאי המשיבה עורך את תחשיב ההשבחה בשתי חלופות, לפי חלופת דו״ח אפס וחלופה קונבנציונאלי לשווי שוק.

בסעיף 2 א׳ בתוספת השלישית נקבע:
״חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם **<u>בעלם</u>** היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו..״

בסעיף 4 ס.ק. 7 נקבע שעל שומת ההשבחה יחולו הוראות אלה:
״השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.״
מאחר שעסקינן בתחשיב השווי לצורך היטל השבחה, שווי הנכס יחושב לפי שווי השוק כמקובל.

10.15 <u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

מהות	שטח	מקדם	שווי	סה"כ שווי
שטח בנוי	2,821.68	1.00	₪ 20,000	₪ 56,433,600
יתרת זכויות	1,114.62	0.90	₪ 7,000	₪ 7,022,106
חדרי גג	540.00	0.90	₪ 7,000	₪ 3,402,000
סה"כ				₪ 66,857,706

<u>מצב חדש</u>

מהות	שטח	מקדם	שווי	סה"כ שווי
מגורים	14,820.00	0.90	₪ 7,000	₪ 93,366,000
מסחר	180.00	0.90	₪ 12,000	₪ 1,944,000
אחסנה	884.00	0.90	₪ 1,200	₪ 954,720
סה"כ				₪ 96,264,720

<u>ההשבחה</u>	<u>₪ 29,407,014</u>
עלויות הריסה	(₪ 600,000)
עלות דיור חלוף	(₪ 5,600,000)
<u>סה"כ ההשבחה</u>	**<u>₪ 23,207,014</u>**

<u>המימוש המבוקש</u>

מהות	שטח	מקדם	שווי	סה"כ שווי
מגורים	7,195.55	0.90	₪ 7,000	₪ 45,331,965
מסחר	179.99	0.90	₪ 12,000	₪ 1,943,892
אחסנה	914.67	0.90	₪ 1,200	₪ 987,844
סה"כ				₪ 48,263,701

<u>שיעור המימוש</u>	<u>50%</u>[24]
<u>ההשבחה בהתחשב בשיעור המימוש</u>	**<u>₪ 11,733,507</u>**

[24] ₪ 96,264,720 / ₪ 48,263,701

11. <u>חוות הדעת</u>

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שתחול בנכס עקב אישורה של תכנית 427-0124453 תעמוד על 11,733,507 ₪ בגין המימוש המבוקש והיטל ההשבחה יעמוד על 5,866,754 ₪.

הסכום יוצמד למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נוריתג'רבי
שמאית מכריעה