דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **05.02.2021**
מס' בקשה/מינוי : **2708-2020**
מספרנו : **8111**

לכבוד

חב' אחים דוניץ בע"מ
דוא"ל: nissim@dunietz.co.il
באמצעות מר שאול רוזנברג שמאי מקרקעין
דוא"ל: r-shamay@inter.net.il
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים
דוא"ל: OrenE@Givatayim.muni.il
באמצעות מר יהודה דדשוב שמאי מקרקעין
דוא"ל: yuda77@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 6160, חלקות: 256, 257, 308, 318, 330–332 [בשלמות]

"מתחם המרי–ניצנה גבעתיים"

רחוב המרי 54,56 וניצנה 1,3,5,7,9, שכונת ארלוזורוב, גבעתיים

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2708-2020 מיום 08.12.2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית גב/633 (503-0393967).

גורם המימוש: בדרך של בקשה לשומה טרם מימוש זכויות [פרה-רולינג].

3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 01.02.2021, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 25.12.2020 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב המרי 54,56 וניצנה 1,3,5,7,9, שכונת ארלוזורוב, גבעתיים.
גוש	:	6160.
חלקות	:	256, 257, 308, 318, 330-332 [בשלמות]
שטח חלקות רשום[1]	:	סה"כ 3,722 מ"ר.
זכויות רשומות	:	זכויות בעלות וחכירה של פרטיים בתתי החלקות השונות.
מהות הנכס	:	על שבעת החלקות בנויים שבעה בנייני מגורים ותיקים בגובה שבין 3-4 קומות בהם 42 יח"ד (6 יח"ד בכל בניין, 2 יח"ד בקומה) וכן מחסן אחד המשמש למגורים בפועל. בהתאם לתכנית המשביחה, מתוכננת הריסת המבנים והקמת פרויקט מסוג פינוי בינוי, לבניית 4 בנייני מגורים, שניים בגובה של 5 קומות ו-2 בגובה של 8 קומות, בהם סה"כ 105 יח"ד חדשות ושטחים למבנים ומוסדות ציבור ומועדון דיירים בכל בניית, הכל מעל קומות מרתף.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יהודה דדשוב.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר שאול רוזנברג.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
6.4 העתק נסחי רישום מקרקעין מיום 22.12.2019.
6.5 העתק מסמכי תיק הבית המשותף.
6.6 העתק הסכם פינוי בינוי מייצג (נוסח אחיד) בין בעלי הזכויות בדירות לבין היזם/קבלן.
6.7 ערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
6.8 ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן.
6.9 ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל.
6.10 שומת הקצאה ואיזון שנערכה ע"י מר שאול רוזנברג ביחס לתכנית גב/633 (503-0393967).
6.11 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.12 היתרי בניה שהופקו לנכס.
6.13 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט נוספות רלוונטיות.

[1] בהתאם לנסחי רישום מקרקעין. חלקה 256 בשטח רשום של 510 מ"ר, חלקה 257 בשטח רשום של 508 מ"ר, חלקה 308 בשטח רשום של 499 מ"ר, חלקה 318 בשטח רשום של 502 מ"ר, חלקה 330 בשטח רשום של 522 מ"ר, חלקה 331 בשטח רשום של 657 מ"ר, חלקה 332 בשטח רשום של 524 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.
סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
גב/633 (503-0393967)	14.05.2020	29.05.2020

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס

רחוב המרי 54,56 וניצנה 1,3,5,7,9, שכונת ארלוזורוב, גבעתיים.

תיאור השכונה

שכונת ארלוזורוב ממוקמת בחלק המרכזי של העיר גבעתיים וגובלת בעיר רמת גן ממזרח.
העיר גבעתיים הוקמה בשנת 1922 וחוברה משש שכונות.
ראשיתה בשכונת בורוכוב שנוסדה בשנת 1922 כשאליה צורפו חמש שכונות נוספות : שינקין, ארלוזורוב, רמב"ם, קריית יוסף ומעונות הפועלים.
שכונת ארלוזורוב נוסדה בשנת 1936 על שמו של חיים ארלוזורוב ממנהיגי תנועת העבודה וממעצבי המדיניות הציונית.
כל השכונות אוחדו בשנת 1942 למועצה מקומית אחת שמעניקה שירותים מוניציפליים מאוחדים.
בשנת 1959, הוכרזה גבעתיים כעיר בישראל.
בשנת 1962 נחשפו בגבעתיים ממצאים ארכיאולוגיים בגבעת הכורכר "גבעת קוזלובסקי".
הממצאים הם מן התקופה הכלכוליתית (3,100-3,220 לפנה"ס).

גבולות השכונה

מצפון - שכונת שיינקין.
ממזרח - גבעת קוזלובסקי ודרך דוד בן גוריון.
מדרום - שטח 9 ומעברו דרך יצחק רבין.
ממערב - שכונות גבעת רמב"ם והל"ה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

החלקות נשוא ההחלטה ממוקמות בחלק הצפון-מזרחי של השכונה, בסמוך לגבעת קוזלובסקי.

רחובות המרי וניצנה הינם רחובות פנימיים בשכונה.

תחילת רחוב המרי, מרחוב שינקין בצפון וסיומו בדרום במפגש הרחובות בראשית ועמל, בסמוך לגן העלייה השנייה ומצפה הכוכבים.

החלקות נשוא ההחלטה ממוקמות בחלקו הדרומי של הרחוב ובפאה המערבית שלו.

רחוב ניצנה מהווה רחוב חד סטרי פנימי ושקט.

מוצאו של הרחוב מרחוב הראל מצפון וסיומו בדרום ברחוב גולומב.

החלקות נשוא ההחלטה ממוקמות בחלקו הצפוני של הרחוב ובפאה המזרחית שלו.

החלקות ממוקמות באחד האזורים הגבוהים ביותר של העיר אשר בשל שיפוע הקרקע נשקף מהן (ומדירות המגורים הבנויות עליהם) נוף פתוח למערב לכיוון העיר תל אביב.

פתרונות חניה מתאפשרים לרוב לאורך הרחובות הסמוכים בחניה פתוחה.

<u>פיתוח</u> : בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u> : מהרחובות הסמוכים, המרי וניצנה.

<u>תמונת תלת ממד של הבינוי הקיים במתחם נשוא החלטה</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

8.2 תיאור החלקות

גוש	:	6160.
חלקות	:	256, 257, 308, 318, 330-332 [בשלמות]
שטח חלקות[2]	:	סה"כ 3,722 מ"ר.
תתי חלקות	:	בכל חלקה 6 יח"ד, סה"כ 42 יח"ד בשבעת החלקות+ מחסן בחלקה מס' 331 המשמש בפועל כדירת מגורים.
צורת החלקות	:	**חלקה 256**, דמוית טרפז רגולרי ומידותיה: חזית מזרחית כ- 19 מ', חזית צפונית כ- 22 מ'.
		חלקה 257, דמוית טרפז רגולרי ומידותיה: חזית דרומית כ- 24 מ', עומק ממוצע (מצפון לדרום) כ- 22 מ'.
		חלקה 308, דמוית טרפז רגולרי ומידותיה: חזית צפונית כ- 19 מ', עומק ממוצע (מצפון לדרום) כ- 25 מ'.
		חלקה 318, דמוית טרפז אי רגולרי ומידותיה: חזית צפונית כ- 25 מ', חזית מזרחית כ- 23 מ'.
		חלקה 330, דמוית ריבוע רגולרי ומידותיה: חזית מזרחית כ- 21 מ', עומק ממוצע (ממזרח למערב) כ- 23 מ'.
		חלקה 331, דמוית טרפז רגולרי ומידותיה: חזית דרומית כ- 18 מ', עומק ממוצע (מצפון לדרום) כ- 35 מ'.
		חלקה 332, דמוית טרפז ומידותיה: חזית דרומית כ- 19 מ', עומק ממוצע (מצפון לדרום) כ- 29 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים בעלי שיפוע חד היורד ממזרח למערב.
בינוי	:	על כל חלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות הכולל 2 יח"ד בקומה, סה"כ 6 יח"ד בבניין ו- 42 בשבעת הבניינים. בנוסף, בבניין ברחוב ניצנה 5, חלקה 331, קיים מחסן בשטח של 26 מ"ר השייך לבעלי תת חלקה מס' 3 ומשמש בפועל למגורים (לפי שומת מבקשת). בהתאם לתכנית גב/633, מתוכננת הריסת המבנים והקמת פרויקט פינוי בינוי, הכולל 4 בנייני מגורים בגובה של 5 ו- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת, בהם סה"כ 105 יח"ד, שטחים למבני ציבור ומועדון דיירים.

[2] בהתאם לנסחי רישום מקרקעין. חלקה 256 בשטח רשום של 510 מ"ר, חלקה 257 בשטח רשום של 508 מ"ר, חלקה 308 בשטח רשום של 499 מ"ר, חלקה 318 בשטח רשום של 502 מ"ר, חלקה 330 בשטח רשום של 522 מ"ר, חלקה 331 בשטח רשום של 657 מ"ר, חלקה 332 בשטח רשום של 524 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

8.3 תיאור הבינוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי.

הנכס

נכון למועד הביקור בנכס, על החלקות הבינוי, כדלהלן:

חלקה 256 (רחוב המרי 56):

שטח החלקה הרשום הינו 510 מ"ר.

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות הכולל 6 יח"ד.

בבניין לא קיימת מעלית נוסעים ואין פתרונות חניה.

הגישה לבניין המגורים הינה מרחוב המרי ממזרח.

חלקה 257 (רחוב ניצנה 9):

שטח החלקה הרשום הינו 508 מ"ר.

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות הכולל 6 יח"ד.

בבניין בנויה מעלית נוסעים חיצונית ואין בה פתרונות חניה.

חלקה 308 (רחוב ניצנה 3):

שטח החלקה הרשום הינו 499 מ"ר.

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות הכולל 6 יח"ד.

בבניין לא קיימת מעלית נוסעים ואין פתרונות חניה.

חלקה 318 (רחוב ניצנה 1):

שטח החלקה הרשום הינו 502 מ"ר.

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות הכולל 6 יח"ד.

בבניין לא קיימת מעלית נוסעים ואין פתרונות חניה.

חלקה 330 (רחוב המרי 54):

שטח החלקה הרשום הינו 522 מ"ר.

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות הכולל 6 יח"ד.

בבניין לא קיימת מעלית נוסעים ואין פתרונות חניה.

הגישה לבניין המגורים הינה מרחוב המרי ממזרח.

חלקה 331 (רחוב ניצנה 5):

שטח החלקה הרשום הינו 657 מ"ר.

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות הכולל 6 יח"ד, מעל קומת מרתף אשר בנוי בה מחסן.

בבניין לא קיימת מעלית נוסעים ואין פתרונות חניה.

חלקה 332 (רחוב ניצנה 7):

שטח החלקה הרשום הינו 524 מ"ר.

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות הכולל 6 יח"ד.

בבניין לא קיימת מעלית נוסעים ואין פתרונות חניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הפרויקט המתוכנן במקרקעין:
מתחם התכנון נמצא בין הרחובות המרי וניצנה ובו 7 בניינים שכתובתם רחוב ניצנה 9,7,5,3,1 ורחוב המרי 56,54, וכן כולל את רחבת החנייה (חלק מחלקה 334) שבין הבניינים המהווה חלק מרחוב ניצנה.
המבנים בתחום התכנון הינם בנייני מגורים שנבנו בשנות ה-60 של המאה הקודמת.
שטח הקרקע נשוא התכנית המשביחה כולל את שטח 7 החלקות הרשום שהינו 3,722 מ"ר+ 1,274 מ"ר מחלקה 334 בייעוד לדרך המשמש בפועל כרחבת חניה.
התכנית קבעה הוראות והנחיות לחידוש המרקם העירוני באמצעות הריסת כל המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית 4 מבני מגורים חדשים.
הבינוי יהיה בגובה של 5 ו-8 קומות בהתאמה להיבטי הנצפות והנוף ובהיקף בינוי של 105 יח"ד וכן שטח בנוי לשימושים ציבוריים.
התכנית קובעת פיתוח המרחב ויצירת שביל הולכי רגל במרכז המתחם, הרחבת רחובות המרי וניצנה וקביעת שטחים ציבוריים מבונים ופתוחים.

סוג בניה
המבנים הבנויים בחלקות הינם בבניה קונבנציונאלית, משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג רעפים משופע.

מצב פיזי ותחזוקתי
המבנים הבנויים כיום הינם ותיקים במצב פיזי ותחזוקתי סטנדרטי, התואם את גילם הכרונולוגי והפיזי (נבנו בשנות ה- 60 של המאה הקודמת).

תמונת לחזית הדרומית של המתחם [צולם מהמגרש הריק]



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מיום 22/12/2019 שהועברו לידי, המהווים העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים, כדלהלן:

גוש : 6160.

חלקות : 256, 257, 308, 318, 330-332.

שטח חלקות : סה"כ 3,722 מ"ר כל החלקות.

בעלות : כפי שיפורט בטבלה בהמשך.

הערות : רשומות הערות שונות ומשכנתאות על זכויות הבעלים והחוכרים.

פירוט נוסף בהתאם לנסחי רישום מקרקעין ביחס לתתי החלקות, כדלהלן:

חלקה 256:

שטח חלקה במ"ר			510
תת חלקה	שטח רשום במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	בעל זכויות
1	5	קרקע	5/359	קרן קיימת לישראל
2	65	ראשונה	65/359	שחר טליה
3	65	ראשונה	65/359	לאמר אליהו ויעל
4	65	שניה	65/359	פינגזיכט אורלי הראל ופינגזיכט דן
5	65	שניה	65/359	כהן אבי וכהן איריס
7	47	קרקע	47/359	ישכיל תרי אסתר
8	47	קרקע	47/359	אלבז עופר וחיה

חלקה 257:

שטח חלקה במ"ר			508
תת חלקה	שטח רשום במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	בעל זכויות
1	15	מרתף	37/448	קרן קיימת לישראל
2	63	עמודים	63/448	דויטש חגי ועופרה
3	64	עמודים	64/448	אנגל זאב ואביבה אליזבטה
4	70	ראשונה	70/448	מיליגר שושנה
5	72	ראשונה	72/448	רום נעה אסתר ואסף
6	70	שניה	70/448	בסטיאנס גדעון וזוהר ושטורם לילי וגיא
7	72	שניה	72/448	קרן קיימת לישראל וברק טילי (חוכר)

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

חלקה 308:

שטח חלקה במ"ר				**499**
תת חלקה	**שטח רשום במ"ר**	**קומה**	**חלק ברכוש המשותף**	**בעל זכויות**
1	8	קרקע	8/398	קרן קיימת לישראל
2	67	ראשונה	67/398	שילדהאוז רות ושליט רות
3	67	ראשונה	67/398	הוכוולד ברכה
4	67	שניה	67/398	טבת זיוה
5	67	שניה	67/398	צרפתי רון ואורנה
7	61	עמודים	61/398	הלפרט טובה
8	61	עמודים	61/398	שילדהאוס ליהי ושליט גיל

חלקה 318:

שטח חלקה במ"ר				**502**
תת חלקה	**שטח רשום במ"ר**	**קומה**	**חלק ברכוש המשותף**	**בעל זכויות**
3	59	עמודים	59/383	לאמור אפק
4	66	ראשונה	66/383	פרידמן שמואל
5	66	ראשונה	66/383	חדש חביבה
6	66	שניה	66/383	גלזר יעל ואורי
7	66	שניה	66/383	וייס יהושע ופוליבה דליה
11	59.6	עמודים	60/383	בסטיאנס גדעון וזהר

חלקה 330:

שטח חלקה במ"ר				**522**
תת חלקה	**שטח רשום במ"ר**	**קומה**	**חלק ברכוש המשותף**	**בעל זכויות**
1	5	קרקע	5/379	קרן קיימת לישראל
2	68	ראשונה	68/379	קניג טופז ועמית
3	68	ראשונה	68/379	חסון אהרונוביץ גלית ואהרונוביץ אריאל
4	68	שניה	68/379	ליבוביץ נחום
5	68	שניה	68/379	מלניאק אריה
7	51	עמודים	51/379	ליבוביץ מקס ודניאלה
8	51	עמודים	51/379	שבת דן

חלקה 331:

שטח חלקה במ"ר				**657**
תת חלקה	**שטח רשום במ"ר**	**קומה**	**חלק ברכוש המשותף**	**בעל זכויות**
1	26	מרתף	26/515	קרן קיימת לישראל וזירי מירה וז'אק (חוכרים)
2	66	עמודים	66/515	פרייס שלמה
3	67	עמודים	67/515	זירי זאק ומירה
4	89	ראשונה	89/515	רוסו מיכל שרה ויעקב
5	89	ראשונה	89/515	שמחון סימה ואברהם
6	89	שניה	89/515	גולדברג רבקה ופנחס
7	89	שניה	89/515	כהן פרלה ומרדכי

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

חלקה 332:

שטח חלקה במ"ר				524
תת חלקה	שטח רשום במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	בעל זכויות
1	8	המרתף	8/410	קרן קיימת לישראל
2	61	עמודים	61/410	קרן קיימת לישראל וחורש מנשה וסיגל (חוכרים)
3	61	עמודים	61/410	צוברי אורית
4	69	ראשונה	69/410	פוסק דניאלה
5	71	ראשונה	71/410	פאר דני וקיזל-פאר אורלי
6	69	שניה	69/410	חובה אילונה ומנחם
7	71	שניה	71/410	בסטיאנס גדעון וזהר

9.2 הסכם פינוי בינוי

הועבר לידי הסכם פינוי בסטנדרטי שנחתם עם אחד מבעלי הזכויות.

מועד כריתת חוזה: 20.05.2013.

בין: כהן אברהם וכהן איריס [להלן: "הבעלים"].

לבין: אחים דוניץ בגבעתיים (2012) בע"מ [להלן: "הקבלן"].

עיקרי ההסכם, כדלהלן:

מוסכם כי בין הקבלן לבין כלל הבעלים במתחם עמם יתקשר הקבלן בהסכם לביצוע עסקת פינוי בינוי, ייחתם הסכם בנוסח אחיד בלבד, הוא הסכם זה, ובלא שמי מהבעלים יהיה זכאי לתוספות או הטבות נוספות.

התחייבות זו הינה התחייבות יסודית.

הבניין הקיים: הבניינים הבנויים ברחוב המרי 52,54,56 וניצנה 1,3,5,7,9.[3]

הדירה החדשה: דירה שתיבנה על ידי הקבלן בבניין החדש עבור הבעלים בתמורה למכירת הממכר.

שטח הדירה החדשה לא יפחת מ- 120 מ"ר ממוצע, בתוספת מרפסת שירות בשטח שלא יפחת מ- 5 מ"ר וכולל ממ"ד שלא יפחת מ- 12 מ"ר ובתוספת מרפסת בשטח שלא יפחת מ- 14 מ"ר.

לכל אחת מדירות התמורה יוצמדו 2 מ.ח במרתף וכן מחסן שלא יפחת מ- 6 מ"ר.

השטח של 120 מ"ר ממוצעים כאמור לעיל יכלול את שטח מעטפת הדירה החדשה (קירות חיצוניים - עובי מלא, קירות משותפים- חצי מעובי הקיר), כולל מרפסת שרות וממ"ד, אך לא כולל מרפסת לא מקורה, לא כולל את חלקם היחסי של הבעלים בכלל השטחים המשותפים המקורים בבניין החדש ולא כולל את שטחי החניה והמחסן.

מקום שהיחידה הקיימת הינה מחסן, אם היחידה תוכר כיחידה המזכה במסגרת התב"ע מכוחה יינתנו יחידות נוספות, יוכלו אותם הבעלים לקבל בתמורה מהקבלן יחידה נוספת או חלק ממנה שוות ערך, וזאת שלא במסגרת האיזון הפנימי שבין הבעלים לבין עצמם.

במידה ואותה יחידה לא תאפשר קבלת יחידות נוספות מכוחה, היא תהווה חלק מיחידת הבעלים והתמורה בגינה תינתן במסגרת הדירה החדשה ובמסגרת האיזון הפנימי שבין הבעלים לבין עצמם לפי קביעת שמאי.

בכל מקרה, מחסן קיים לא יקנה לבעליו זכות למחסן נוסף ו/או לחניות נוספות.

[3] בפועל הבניין ברחוב המרי 52 אינו נכלל בתכנית המשביחה אינו חלק מהחלטה זאת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

דמי השתתפות בתקופת הפינוי: הקבלן ישלם לבעלים בתקופה שמפינוי הדירה הקיימת ומסירתה לידיו ועד למועד המסירה את דמי השכירות בגין שכירות מקום מגורים חלופי בסכום שיקבע בהסכמה או באמצעות מנגנון השמאי המכריע, וזאת בהתייחס לגודלה הפיזי של הדירה הקיימת על בסיס מחיר שכירויות בעיר גבעתיים, בגין כל חודש, לכל תקופת הפינוי.
הסכום יקבע עד ל- 14 ימי עסקים טרם מועד הפינוי ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד הפינוי בפועל ועד למועד מסירת הדירה החדשה לבעלים, ובלבד שסך דמי ההשתתפות בו יישא הקבלן, לא יעלה על סך של 5,000 ₪ בממוצע לכל דירה מהדירות הקיימות כערכם במועד ההודעה לקבלן על בחירתו, כשהם צמודים למדד ממועד מתן ההודעה לקבלן על בחירותו.
בהתאם לתוספת השלישית להסכם עודכנו דמ"ש מרביים לסך של 5,750 ₪ לחודש.
הקבלן יישא בעלות הובלה חפצי הבעלים מהדירה הקיימת לדירה החלופית במועד הפינוי ובחזרה לדירה החדשה המושלמת בתום הבניה, וזאת עד לסך של 2,500 ₪ עבור הובלה לכל כיוון, כולל עריכת ביטוח מתאים בגין נזק או אובדן חפצים.
הקבלן מתחייב לבנות באופן רציף ולהשלים את ביצוע העבודות ולמסור לבעלים את החזקה בדירה החדשה והמושלמת לא יאוחר מחלוף 36 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה לקבלן או מקבלת היתר הבניה לפי המאוחר.
כמו כן בהתאם לסעיף 8 בהסכם הפינוי בינוי, עולים הפרטים כדלהלן:

- בתוך 6 חודשים ממועד אישור התב"ע תוכן ותוגש בקשה להיתר בניה ובלבד ש- 100% מבעלי המקרקעין אשר חתימתם דרושה להוצאת ההיתר ובניה על הקרקע חתמו על הסכם זה.
- היתר בניה לבניין החדש יתקבל תוך 12 חודשים ממועד הגשת הבקשה.
- במקרה של פינוי כל הבניינים הישנים, הקבלן יהיה רשאי לפצל את הקמת הפרויקט לשלושה שלבי ביניים, כאשר בכל מקרה נקבע כי מסירת הדירה החדשה האחרונה לבעלים תהיה תוך 60 חודשים (5 שנים) ממועד תחילת הבניה.
- הקבלן יהיה רשאי לפצל את הקמת חלק מהפרויקט הנבנה בכל שלב לשלבי משנה שלא יפגעו במועדים לעיל.

9.3 דוחות כספיים חברת דוניץ (היזם/קבלן)

מעיון בדוחותיה הכספיים של חברת דוניץ לשנת 2019, קרי טרם המועד הקובע של אישור התכנית המשביחה, שפורסמו באתר מאיה עולים עיקרי הפרטים הבאים:

ביחס לקרקע בגבעתיים – רחוב המרי:

חלק החברה בפרויקט הינו 100%, בהתקשרות מסוג פינוי בינוי.
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם הינו 88%.
כמות יח"ד לפינוי – 42.
בהתאם להסכם שגובש עם נציגות הדיירים, כניסתו לתוקף של ההסכם מותנית בהתקיימותם של מספר תנאים מתלים כדלקמן:

- חתימת ההסכם על ידי מספר מוסכם של דיירים, אשר יאפשר את הוצאתו לפועל של הפרויקט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

- אישור תכנית (המלצת הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים עד יולי 2017 ,ותוך שנתיים לאחר מכן, אישור התכנית על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א), לפיה ניתן יהיה לבנות במתחם לפחות 135 יח"ד בשטח ממוצע של 120 מ"ר כל יח"ד, מתוכן 48 יח"ד יהיו בבעלות הדיירים, ככל שהפרויקט לא יכלול את כל הבניינים במתחם, יהיה בבעלות הדיירים, מספר נמוך יותר של יח"ד, שיקבע באופן יחסי להפחתת מספר הבניינים בפרויקט.
- המתחם יוכרז כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי.
- תתקבל הסכמת רשות מקרקעי ישראל לפרויקט, ככל שהסכמה כזו דרושה.
- היקף החיובים בשל תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ככל שיהיו, לא יפגע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט.
- לפרויקט יועמד ליווי בנקאי בתנאים מקובלים.

נכון למועד הדו"ח (מרץ 2020), דוניץ גבעתיים החתימה את הרוב המיוחס של הדיירים הנדרש להגשת תביעות נגד דיירים סרבניים לפי חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ה-2006.
החברה החליטה לוותר על התקיימותו של התנאי המתלה השני לעיל.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
יצוין כי לא הועברו לידי הסכמי הרכישה של בעלי הזכויות ולא הועברו לידי מסמכים <u>חתומים</u> המפרטים את דירות התמורה שיוקצו לבעלי הזכויות במבנים הקיימים כיום.
אומדן ההשבחה הינו בהתאם למסמכים אשר הועברו לידי במקרה דנן ולהסכמות הצדדים בעניין זה ביחס לדירות התמורה/הקצאה במצב החדש.
חלק היחסי להגדרת הזכויות הנישום החייבות בהיטל השבחה, האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית גב/53 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 761 מיום 06/05/1960.

ייעוד	-	אזור מגורים א'.
מגרש מינ'	-	שטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר.
היקף בינוי	-	25% משטח המגרש לבניין+ 5% לנספח. שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית. שטח קומת המרתף או העמודים לא יעלה על 65% מהשטח המותר.
מס' קומות	-	2 קומות.
קווי בניין	-	קו בנין חזיתי - 5 מ', קו בנין צדדי - 3 מ', קו בנין אחורי - 6 מ'.
רוחב מינ'	-	רוחב מינימלי של חזית המגרש 18 מ'.
מס' בניינים	-	תהא זו מסמכותה של הועדה המקומית להתיר שני בניינים על מגרש במגרשים קיימים באזורי מגורים ששטחם גדול מ- 1,000 מ"ר, בתנאי שאם בעתיד יבצעו חלוקה יתאימו אחוזי הבנייה וקווי הבנייה לאזורים בו ימצאו המגרשים המחולקים לאחר החלוקה.

תכנית גב/123 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1216 ביום 23.9.1965.

מטרת התכנית הינה תיקון הוראות תכנית המתאר גב/53 ע"י קביעת תקנות בעניין בניה על קומת עמודים מפולשת וקביעת תקנות בעניין בניה על מגרשים מדרוניים.

קומת עמודים מפולשת	-	פירושה קומת קרקע שגובהה במרכז המגרש ליד חדר המדרגות עד לתקרתה לא יעלה על 2.3 מ'. בשטח קומת העמודים יבנו עמודי קונסטרוקציה, חדר מדרגות לפי אישור מיוחד מעליות, תאים לפחי אשפה ועוד.
מגרש מדרוני	-	פירושו, מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש.

<u>הוראות לקומת עמודים מפולשת:</u>

הועדה המקומית תהא רשאית להתיר ו/או לחייב הקמת קומת עמודים מפולשת, בכפוף לחלק מהתנאים הבאים:

1. קומה מפולשת תהיה פנויה מכל מבנים פרט לחדר מדרגות בנסיגה מהבניין.
2. המקלט יהיה תת קרקעי.
3. באזור מגורים א' תותר בניית 2 קומות על קומת עמודים מפולשת.

<u>אחוז הבניה משטח המגרש:</u>

באזור מגורים א' - 30% לקומה.

אחוזים אלה הם סופיים וכוללים נוסף על האחוזים המופיעים בתכנית המתאר, אחוזי שיפור וגם תוספת אחוזי בניה על חשבון הקמת הבניין על קומת עמודים מפולשת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שטח חדר המדרגות המשרת שתי דירות לפחות בכל קומה לא יהיה פחות מ- 10 מ"ר נטו.
שטח המדרגות נכלל באחוזי הבניה של הקומה בה הוא נמצא.
במקרה ששטח חדר המדרגות גדול מ- 12 מ"ר, החלק העולה על 12 מ"ר ועד 15 מ"ר לא נכלל באחוזי הבניה.
<u>בניה על מגרשים מדרוניים</u>:
על מגרשים מדרוניים יהיה בסמכותה של הוועדה להתיק נוסף על הסמכויות שנקבעו בתכנית הראשית בניית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים בתנאי כי:
השטח הבנוי בקומה כזאת לא יעלה על 15% משטח המגרש.
גובה פני הרצפה כלפי המדרון יהיה לפחות 0.2 מ' מעל פני הקרקע הטבעית באחת החזיתות של הדירה ולפחות שני קירות של דירה כזאת או משרד יהיו קירות חיצוניים.
יובטח ניקוז.

<u>תכנית גב/159</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1438 ביום 20.6.1968.
מטרת התכנית הינה תיקון תכנית המתאר גב/53 ע"י קביעת תקנות בעניין שטח המרפסות שאינו נכלל בשטח הבית.
שטח המרפסות, אם הפתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית (לעומת 25% בתכנית קודמת).

<u>תכנית גב/170</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1543 ביום 14.8.1969.
ייעוד - אזור מגורים א'2.
הוראות - בנוסף על הוראות המחייבות בתכנית המתאר לאוזר מגורים א', יחולו, בין היתר, ההוראות הבאות:
במגרשים ששטחם גדול מ- 650 מ"ר, בכוחה של הועדה המקומית להתיר הקמתם של בניינים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת. אחוז הבניה במקרה כזה יהיה 23% בקומה משטח המגרש.
הועדה המקומית תהיה מוסמכת לסרב לתת היתר לבניה באם לא הובטחו דרכי גישה נוחים למגרש או לא הובטחו סידורי חניה בשטח המגרש לשביעות רצונו של מהנדה העירייה ובהתאם לדרישות משרד התחבורה.

<u>תכנית גב/258</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 ביום 19.06.1975.
התכנית קובעת כי יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר סגירת חלק משטח המרפסות באזורי המגורים, בתנאים:
1. שטח הסגירה לא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה וסגירתם לא תחרוג מעבר לקוי הבניין החוקיים.
2. הבלטת המרפסות למרווחים הצדדים אסורה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנית גב/170/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2269 מיום 11/11/1976.
ייעוד - אזור מגורים א'.
מותר יהיה להקים על מגרשים שגודלם מ- 550 מ"ר עד 650 מ"ר בניינים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת עם אחוזי בניה, 23% בקומה משטח המגרש.

תכנית גב/353 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 ביום 25.3.1982.
מטרת התכנית היא קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתי מגורים, בהתאם לתשריט המצורף לתכנית.
מגדל יציאה הינו מבנה על גג הבניין מעל למדרגות הפנימיות של הדירות שבקומה העליונה.
הקמת מגדל יציאה "בשטח פרטי", תותר בתנאים כדלקמן:
שטח מגדל היציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד בקומה העליונה ובתנאי שסה"כ שטח הבנייה על הגג לא יעלה על 40%.
גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.5 מ' ולא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת וב"ש במגדל.
בבתים עם גג משופע תותר בניית עליית גג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר לכל יח"ד בקומה עליונה.
המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ- 1.20 מ'.
השטח המקסימלי שיורשה להצמדה לדיירי הקומות העליונות כ"שטח פרטי" יהיה 75% משטח הגג.

תכנית גב/258/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 ביום 16.12.1982.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בנוגע לאופן חישוב אחוזי בניה כוללים באזורי המגורים, ניצול אחוזי הבניה המותרים (תוספת קומה), מרווחים, מרפסות, מקומות חניה וקביעת אחוזי בניה בבנייני מגורים שלא על קומת עמודים מפולשת.

<u>הוראות הבניה לאזור מגורים א'2:</u>

היקף בינוי	-	2 קומות X 39% מעל קומת עמודים מפולשת במגרשים ששטחם עד 550 מ"ר בכל העיר. 3 קומות X 30% מעל קומת עמודים מפולשת במגרשים ששטחם 550 מ"ר ומעלה. הוראות בתכנית המעניקה אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכד' לא תהיה עוד בתוקף.
קו בניין	-	חזיתי – כפי שנקבע בתכנית חלה על המקום, צדדי - 3 מ' לבניינים עד 4 קומות, אחורי - 5 מ' לבניינים עד 4 קומות.
מרפסת שרות	-	קיימת חובה להקים מרפסת שירות ביח"ד כדלהלן: יח"ד עד 80 מ"ר – מרפסות שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ'. יח"ד מעל 80 מ"ר – מרפסות שירות בשטח שלא יקטן מ- 3.0 מ'.
הגדלת מגורים	-	בבניינים קיימים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הגדלת מגורים ע"ח מרפסות בתנאים הבאים: א. סה"כ שטח הרצפות לא יעלה על אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו. ב. ההגדלה המבוקשת אינה מעבר לקו בנין כפי שאושר ע"י הועדה המקומית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

חניה - תקן החניה יהיה בהתאם לתקן משרד התחבורה.

<u>לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון בין היתר, שטחים של:</u>

1. שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.
2. שטחו של מגדל המדרגות, מגדל יציאה ועליית גג הבולט מעל לשטח הגג.
3. שטח של מוסך או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות, מקלט, מגדל ביטחון, פיר מעלית ועוד.
4. מחסן בבית משותף בשטח שאינו עולה על 4 מ"ר לכל יח"ד שימוקם בקומת המרתף.

<u>תכנית גב/385</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3475 ביום 25.8.1987.
התכנית משנה את הוראות תכנית גב/202.
באזורים בהם תאשר וועדה מקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה, יהיה בסמכותה לאשר תוספת של 5% באחוזי הבניה, בגין כל מעלית שתותקן בבניין.

<u>תכנית גב/353/ד'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 ביום 28.7.1994.
מטרת התכנית בין היתר לקבוע הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות.
תותר הקמת חדר יציאה לגג אחד בלבד כתוספת לדירה בקומה עליונה.
אין לאחד חדרי גג.
העלייה לחדר היציאה לגג תתאפשר רק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה ולא תותר כניסה נפרדת.
שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבנייה המותרים על פי כל תכנית בת תוקף ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו.
גובה חדרי היציאה לגג יהיו 2.5 מ'.
התכנית מתירה בניית פרגולות לחדר היציאה לגג בשטח של 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן מבניהם.
הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה, ללא קירות, ללא כיסוי וללא מילוי בין קורותיה.
עליית גג - עפ"י התכנית הותרה בחלל גג משופע בניית עליית גג.
העלייה אליה תתאפשר אך ורק דרך המדרגות הפנימיות של הדירה.
רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה ועד לקודקוד החיצוני ושיפוע מינימאלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ- 40%.
תותר בכפוף לעמידה בתנאים פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג.

<u>תכנית גב/406</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 ביום 28.7.1994.
מטרת התכנית הינה לקבוע תנאים והוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וכן הקמת קומת/קומות מרתף תחתונה/ות בבניין וזאת כשטח שירות וכן תוספת שטח עיקרי לפעילות פנאי לדיירי הבית באזור מגורים.
קווי הבניין למרתף יהיו זהים לקווי הבניין החלים על הבניין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שימושים מותרים בקומת מרתף עליונה:
חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית עד 6 מ"ר מחסן לכל דירה.
השימושים יותרו לאחר מילוי תקני החניה.
שימושים מותרים בקומת מרתף תחתונה:
לצרכי חניה בלבד.

תכנית גב/מק/258/ו' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 ביום 22.10.1998.
מטרת התכנית הינה לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית), התשכ"ז-1967, לשנות קווי בנין ולקבוע הוראות בינוי.
ההקלות הכמותיות הינן:
1. תוספת שטח רצפה בשיעור של 6%.
2. תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין מעלית (אם יש יותר ממעלית אחת תינתן התוספת עבור כל אחת מהמעליות, תוספת זו היא מכוח תכנית גב/385).
3. תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין תוספת קומה מפולשת תחתונה.
4. תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה (התוספת המרבית היא 5% בגין תוספת 2 קומות).

היקף בינוי:
שטח הבניה המותר באזור מגורים א'-2 (550-) 2 קומות + קומה מפולשת, יהיה בשיעור 89% משטח המגרש (78% מצב קודם + 6%+5% בגין מעלית= 89%), סה"כ שטח לקומה 45%.
שטח הבניה המותר באזור מגורים א'-2 (550+) 3 קומות + קומה מפולשת, יהיה בשיעור 101% משטח המגרש (90% מצב קודם + 6%+5% בגין מעלית= 101%), סה"כ שטח לקומה 34%.
הוראות בדבר אחוזי בניה נוספים:
עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר בתכנית, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור 2.5%.
עבור קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור 5%.
בתכנית זו כלולה תוספת שטח בניה בשיעור של 5% בגין מעלית אחת.
ההתייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי תכנית גב/385.

תכנית גב/מק/353/ה' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4710 ביום 23.11.1998.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים מפורטים לבניה על גגות ולבניית עליות גג ופרגולות בבנייני מגורים.
התכנית מוסיפה וקובעת כי תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודמיהם ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים.
שטח המרווחים בין חלקיו האטומים של משטח ההצללה לא יפחת מ- 40% וסה"כ שטחו של משטח ההצללה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנית גב/מק/2002 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5169 ביום 24.3.2003.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב התכנון גבעתיים בין היתר בנושאים הבאים:

שינוי גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין, קווי בניין, גובה בניינים וגבהי קומות, ניוד שטחי בניה, מרתפים, בניה בקומת עמודים מפולשת, בניה על גגות, מחסנים ועוד.

תכנית זו שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות החלות על כל מגרש ומגרש.

אין בתכנית זו להוסיף לשטחים המותרים לבניה למעט שטחי שירות.

הוראות בניה לאזור מגורים א'2:

שטחי בניה עיקריים	-	כפי שפורט בתכנית גב/מק/258/ו' בחלופות לפי שטח מגרש. על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם.
שטחי שירות	-	מעל הקרקע: 35 מ"ר ליח"ד. מתחת לקרקע: 200% משטח המגרש.
מחסנים דירתיים	-	10 מ"ר ליח"ד, יוקמו במרתפי הבניין ויחשב כשטח שירות.
זכויות בנייה נוספות	-	זכויות הבניה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. 1. על כל מעלית נוספת מעבר למעלית ראשונה בבניין תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבנייה המותרים. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת. 3. במגרש מדרוני תותר תוספת של 15% על שטחי הבנייה המותרים. 4. תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת (עד 5%). 5. בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה ותוספת של 2.5% לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.
מס' קומות	-	4 או 5 קומות+ קומה מפולשת/קומת כניסה.
קו בניין	-	חזיתי – לפי תכנית תקפה (5 מ'), צדדי - 3 מ' לבניינים עד 5 קומות, אחורי - 5 מ' לבניינים עד 5 קומות. תותר בניית גזוזטרה בגובה 2.5 מ' לפחות מעל מפלס הקרקע החורגת ב- 2 מ' או 40% (לפי הנמוך) מהמרווח הקדמי או אחורי של המגרש.
ניוד זכויות בניה	-	הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים עפ"י תכניות תקפות לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בנייה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.
קומת כניסה	-	ניתן יהיה להמיר ולשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה, בה יותרו שימושים

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

של דירות מגורים, דירות גן ועוד.

מס' חניות נדרשות - ליח"ד בשטח של עד 120 מ"ר – 1.5 מ.ח ליח"ד.
ליח"ד בשטח מעל 120 מ"ר – 2 מ.ח ליח"ד.

מרתפים - הוועדה המקומית רשאית להתיר עד 2 קומות מרתף.
השימושים המותרים במרתפים יהיו מקומות חניה, שטחים לפעילות פנאי, מתקנים טכניים ומחסנים דירתיים עד 10 מ"ר שיוצמדו ליח"ד.
השימושים שאינם לחניה יותרו רק בתנאי הסדרת כל מקומות החניה הדרושים לפי הוראות התכנית.
תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, כאשר לפחות 20% משטח המגרש יוותר לא בנוי למטרות חלחול מי גשם למי תהום.
גובה קומות המרתף לא יעלה על 3 מ'.
במקרה של מרתף המגיע עד גבול המגרש, מפלס מרווח הבניה שמעל המרתף לא יעלה על 0.8 מ' מעל מפלס הרחוב ו- 1.2 מ' מעל מפלס המגרש השכן.

תכנית גב/353/ו' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 ביום 15.01.2005.
מטרת התכנית הינה הגדלת שטחי חדרי יציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר ליח"ד בניינים חדשים והרחבת חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים.

תכנית גב/מק/496 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5732 ביום 31.10.2007.

עפ"י הוראות התכנית מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.20 מ' במרווח הבניין הקדמי ובמרווח קו הבניין האחורי ובתנאי כי הנ"ל יאושר ע"י מהנדס העיר.

תכנית גב/מק/551 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6206 ביום 28.02.2011.
מטרת התכנית לאפשר שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים, לצורך תקן חניה בתוספות בנייה בהתאם לתמ"א 38 ולעיבוי בינוי למבנים קיימים למגורים.

תכנית גב/מק/519 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6217 ביום 28.03.2011.
התכנית משנה בין היתר את קווי הבניין במבנים בהם אושרה הקמת מרפסות מקורות מחוץ לקווי הבניין, על פי התב"עות שהיו בתוקף ומגדירה בין היתר הוראות לבניית מחסנים ומרתפים.

תכנית גב/מק/550 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6292 ביום 12.9.2011.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי במרחב התכנון המקומי גבעתיים בנושאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג ומצללות.
בהתאם לתכנית תותר בניית דירות גג כהגדרתה בתכנית ובהתאם לנספח שבתשריט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שטח זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג/גג דופלקס/גג טריפלקס, ייקבע לפי מספר יח"ד בקומה העליונה X 40 מ"ר ליח"ד, אך בכל מקרה לא יותר מ- 50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ- 40 מ"ר לכל יח"ד שבקומה העליונה.
תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ- 90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ- 50 מ"ר.
תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יח"ד המותר לפי תכנית.
קומת הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירת הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבנייה לפי תכנית וכן לא תבוא במניין מס' הקומות לעניין הוראות קווי בניין.
גובה מצללה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ולא יותר מגובה חדר היציאה לגג או דירת הגג.
בדירות גג דופלקס או טריפלקס, ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים במרפסת הגג של הקומה התחתונה בלבד.
בדירות גג (פנטהאוז) ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים.
אין בתכנית זו להוסיף על זכויות בניה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות.

<u>תכנית 0475160–503 (גב/מק/643)</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7684 מיום 24.1.2018.

מטרת התכנית הינה התרת התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.
עוגנים אלו ייכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה.
ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

<u>מסמכי תכנית תמ"א 38 – לאינדיקציה בלבד</u>

<u>תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה.
חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.
התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטחה הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 1א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.

מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 2</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית בין השאר לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38.
בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.
בהוראות התכנית נקבע כי הוועדה רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.
התכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה.
בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחוזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו - 3 מ' לאחור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל. כאשר קיימות זכויות בניה על פי תכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיפן לזכויות הבניה בתמ"א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

לא יותרו תוספות בניה אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לבעלי עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי הבניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

השטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
   - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
   - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מעב חדש

תכנית גב/633 (503–0475160) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8730 מיום 14.05.2020.

רקע:

מתחם התכנון נמצא בין הרחובות המרי וניצנה ובו 7 בניינים שכתובתם רחוב ניצנה 9,7,5,3,1 ורחוב המרי 56,54, וכן כולל תחום התכנון את רחבת החנייה שבין הבניינים המהווה חלק מרחוב ניצנה.

בכל אחד מהמבנים 6 יח"ד ובסה"כ 42 יח"ד.

שטח התכנון 4.996 דונם וכוללת את כל החלקות נשוא ההחלטה וכן חלק מחלקה מס' 334 בייעוד דרך.

המבנים בתחום התכנון הינם בניני מגורים שנבנו בשנות ה-60 של המאה הקודמת ומצבם רעוע ומתדרדר.

התכנית קובעת הוראות והנחיות לחידוש המרקם העירוני באמצעות הריסת כל המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית 4 מבני מגורים חדשים. הבינוי יהיה בגובה של 5 ו-8 קומות בהתאמה להיבטי הנצפות והנוף ובהיקף בינוי של 105 יח"ד וכן שטח בנוי לשימושים ציבוריים.

התכנית קובעת פיתוח המרחב ויצירת שביל הולכי רגל במרכז המתחם, הרחבת רחובות המרי וניצנה וקביעת שטחים ציבוריים מבונים ופתוחים.

מדובר בתכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה וכוללת טבלאות איזון והקצאה.

מטרת התכנית:

חידוש המרקם העירוני באמצעות הריסת כל המבנים הקיימים ובניית 4 מבני מגורים חדשים, תוך פיתוח המרחב, יצירת שביל הולכי רגל במרכז המתחם, הרחבת רחובות המרי וניצנה וקביעת שטחים ציבוריים מבונים ופתוחים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד הקרקע מ- "אזור מגורים א 2", ומ-"דרך", לאזור "מגורים ד'", "שצ"פ" ול"דרך מוצעת".
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת תנאים להיתר בניה והוראות למתן היתרי בניה למימוש ופיתוח המתחם מכוח תכנית זו.
4. קביעת פתרונות תנועה וחניה.
5. הרחבת זכות הדרך ברחוב המרי וברחוב ניצנה.
6. קביעת שטחים בנויים עבור צרכי ציבור.

לבעלי הזכויות בחלקות הקיימות הוקצו זכויות יחסיות של כ- 99.44% מתא שטח (מגרש) מס' 1 בייעוד מגורים ד'.

השימושים המותרים באזור מגורים ד':

1. מגורים ושטחים נלווים להם.
2. שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב.
3. מרתפי חניה עליונים ותחתונים.
4. שימושים לצרכי ציבור- רווחה, קהילה בריאות וחינוך.

גובה הבינוי:

מבנה צפון מערבי - 72 מ' מעל פני הים ו-5 קומות מעל מפלס כניסה.

מבנה צפון מזרחי - 82 מ' מעל פני הים ו-5 קומות מעל מפלס כניסה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מבנה דרום מערבי - 91 מ' מעל פני הים ו-8 קומות מעל מפלס כניסה.
מבנה דרום מזרחי - 101 מ' מעל פני הים ו-8 קומות מעל מפלס כניסה.
חריגה מגובה זה ומספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
יותרו קומות מדרון מתחת למפלס הכניסה הקובעת לטובת מגורים ובלבד שישמר בהם אור ואוורור נאות.
בנוסף לאמור לעיל יותרו מרתפי חנייה עליונים כמוגדר בתכנית.
גובה מירבי של קומה טיפוסית 3.2 מ' ברוטו.
גובה מירבי קומת קרקע 4.5 מ' ברוטו.

מרתפים:

שטחי המרתפים ימוקמו בהפרש הגובה שבין רחוב המרי (עליון) לרחוב ניצנה (תחתון) ומתחת למפלסי המגורים ומבני הציבור. בנוסף יותרו קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת (לכיוון רחוב ניצנה).
בנוסף לשימושי החניה המותרים במרתפי החניה האמורים לעיל יותרו שימושים טכניים ומחסני דיירים.
תכסית קומות המרתף - כדי לאפשר קליטה וחלחול כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, יוותרו לפחות 15% משטח המגרשים הכולל כשטח חדיר למי גשמים ומי נגר.
15% השטחים הפנויים מכל בניה עילית ותת קרקעית יחושבו מתוך סך השטח של: מגרש 1 בייעוד מגורים ד' ומגרשים 20-22 בייעוד שצ"פ.

זיקת הנאה:

במסגרת הפיתוח של המתחם יתוכנן שביל מדרגות עם זיקת הנאה לציבור במרכז המתחם ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ'. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה שבמרכז התכנית תיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
משני צידי השביל יקבע אזור מגונן פתוח וזמין לציבור.

הוראות הבניה לתא שטח מס' 1 בייעוד מגורים ד', כדלהלן:

שטח מגרש - 3,952 מ"ר.
מבנים ומוסדות ציבור - 307 מ"ר עיקרי+ 93 מ"ר שירות.
מגורים - 11,530 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
4,500 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת+ 11,000 מ"ר שירות מתחת לכניסה.
תכסית - 85%.
מס' יח"ד - 105 יח"ד.
גובה וקומות - כפי שפורט מעל הכניסה הקובעת+ 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
קווי בניין - צדדי ימני – 3 מ', צדדי שמאלי – 3 מ', אחורי – 0 מ', קדמי – 0 מ'.

הערות לזכויות הבניה:

א. 11,000 מ"ר עבור שטחי שירות למרתפי חניה- לחניונים, שירותים משותפים של דיירי הבניין, למתקנים טכניים, ולמחסני דיירים בשטח של עד 6.0 מ"ר/יח"ד.
ב. בנוסף לשטח העיקרי המותר למגורים, יותרו 14 מ"ר מרפסת לכל יחידת דיור, סה"כ 1,470 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות.
ג. גובה הבינוי יהיה כמפורט לעיל.
ד. קווי הבניין כמסומן בתשריט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ה. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים בקומות מגורים, תותר המרה של שטחי שירות העודפים לשטחים עיקריים.

ו. שטחי בניה עבור מבנים ומוסדות ציבור- 400 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) אשר יהיו מיועדים לצרכי ציבור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

מס' הקומות המירבי - 2 מבנים בחלקה הדרומי של התכנית יהיה עד 8 ק' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

מס' הקומות המירבי - 2 מבנים בחלקה הצפוני של התכנית יהיה עד 5 ק' מעל מפלס הכניסה הקובעת, כמפורט.

שטחים עיקריים למגורים - שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 106 מ"ר ובסה"כ 11,130 מ"ר שטח עיקרי, ובנוסף 400 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב (100 מ"ר לכל מבנה). שטח זה יהווה רכוש משותף בכל בניין ולא יוצמד ליחידה כלשהיא.

ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים עד 15% שטחים עיקריים עיליים אל מתחת למפלס הכניסה לטובת מגורים בקומת המדרון ובלבד שישמר בהם אור ואוורור נאות.

ניתן יהיה לנייד שטח שירות עילי למפלס המרתפים.

יותרו 2 קומות מרתף מתחת למפלס רחוב ניצנה.

20% מהדירות יהיו בגודל של 75 מ"ר כולל ממ"ד.

חניה:

כל החניות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.

תקן החניה יהיה 1:1 למגורים. תוספת מקומות חניה מעבר לתקן יהווה סטיה ניכרת לתכנית זו.

בנוסף, יוקצו מקומות חניה לאופניים לפי תקן מינימלי תקף.

יוקצו 20 מקומות חניה לרכב ו- 50 מקומות חניה לאופנים לצורכי ציבור.

רמפת הכניסה לחניה תהיה מתחום המגרש למגורים ולא בתחום השטח הציבורי.

הכניסה למקומות החניה הציבוריים תהיה בסמוך לכניסה מרחוב ניצנה לרבות גישה ישירה מרחוב ניצנה בכל עת. כמו כן, תתאפשר נגישות מלובי מבנה המגורים שמעל. החניה תהיה פתוחה לכלל הציבור בכל עת.

החניה לשימושים ציבוריים ולשימושים שאינם למגורים לא תוצמד.

איחוד וחלוקה:

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, ירשמו על שם עיריית גבעתיים.

ניתן יהיה לחלק את תא שטח 1 למגרשים נפרדים באותו יעוד, תוך שמירה על זיקות ההנאה, הכל כמפורט בתכנית.

איחוד והחלוקה ייכנס לתוקפו עם הבקשה להיתר.

מימוש התכנית:

תכנית זו תהיה בטלה ככל שלא ייצא היתר בניה תוך 10 שנים מיום אישורה.

בסמכות הועדה המקומית להאריך תקופה זו וזאת לתקופות שלא יעלו על 5 שנים כל אחת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

חלקה מס' 318:

רישיון מס' 1956 מיום 04.11.1960

התיר הקמת בית מגורים המכיל:
בקומת העמודים מקלט. בקומות א'-ב': 2 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א בכל קומה.
בהתאם לתכנית ההיתר, שטח עיקרי ללא מרפסות וכולל חדר מדרגות הינו כ- 124.2 מ"ר לקומה.

תכנית מס' 4991 מיום 04.03.1963

מדובר בתכנית עם חותמת ועדת משנה.
התבקשה תוספת 2 דירות בקומת עמודים.

היתר בניה מס' 6673 מיום 09.06.1986

התיר הפיכת חנות מכולת לדירת מגורים, שינויים פנימיים וחיצוניים.
בהתאם לתכנית ההיתר סה"כ שטח בנוי, כדלהלן:

קומה	סה"כ שטח		
	קיים	מוצע	סה"כ
קרקע	108.75	61.38	170.13
קומה א'	194.5		194.5
קומה ב'	194.5		194.5
מקלט	19.25		19.25
חדרי מדרגות	15		15
סה"כ	**497.75**	**61.38**	**559.13**

היתר בניה מס' 20130091 מיום 25.12.2013

התיר תוספת בניה בחלל גג רעפים לדירת מגורים דרומית בקומה ב' בבית מגורים ל- 6 יח"ד.
שטח התוספת בחלל גג הרעפים - 9.63 מ"ר.
שטח השטחים ללא שינוי מהיתר קודם.

חלקה מס' 308:

רישיון מס' 2027 מיום 04.11.1960

התיר הקמת בית מגורים המכיל:
מקלט. בקומות א'-ב': 2 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א בכל קומה.
בהתאם לתכנית ההיתר, שטח עיקרי ללא מרפסות וכולל חדר מדרגות הינו כ- 124.2 מ"ר לקומה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית עם חותמת ועדת משנה מיום 28.01.1963</u>

התבקש סגירת קומת העמודים ותוספת 2 יח"ד בשטח של 129.47 מ"ר.

<u>רישיון מס' 2924 מיום 06.07.1964</u>

התיר סגירת מרפסת ע"י קיר בתוספת חלון.

<u>רישיון מס' 2968 מיום 17.09.1964</u>

התיר סגירת מרפסת ע"י קיר וחלון.

<u>רישיון מס' 3111 מיום 08.02.1965</u>

התיר סגירת מרפסת.

<u>חלקה מס' 331:</u>

<u>רישיון מס' 1854 מיום 14.09.1960</u>

התיר להקמת בית מגורים המכיל:
מקלט. בקומות א'-ב': 2 דירות בנות 3 חדרים, הול ונוחיות כ"א בכל קומה.
בהתאם להיתר שטח דירות ללא מרפסות הינו כ- 165.54 מ"ר לקומה.

<u>רישיון מס' 1890 מיום 17.11.1960</u>

התיר שינוי בחתך הבניין.

<u>רישיון מס' 2949 מיום 10.08.1964</u>

התיר סגירת מרפסת בשטח של 8.8 מ"ר.
בהתאם לתכנית השטח הבנוי בקומת הקרקע הינו 156 מ"ר + 8.8 מ"ר = 164.8 מ"ר.

<u>רישיון מס' 3733 מיום 07.05.1967</u>

התיר סגירת מרפסת מטבח עם חלון.

<u>חלקה מס' 332:</u>

<u>רישיון מס' 1855 מיום 14.09.1960</u>

התיר הקמת בית מגורים המכיל:
מקלט. בקומות א'-ב': 2 דירות בנות 2 חדרים, הול ונוחיות.
בהתאם לתכנית ההיתר, שטח בנוי ללא מרפסות הינו כ- 133.45 מ"ר לקומה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>רישיון מס' 1892 מיום 17.11.1960</u>

התיר שינוי בחתך הבניין.

<u>תכנית מיום 03.01.1961</u>

תכנית להוספת 2 דירות בקומת עמודים.
התכנית כוללת חותמת הוועדה המחוזית מיום 03.01.1961 ולפיה הוועדה המחוזית אישרה את התכנית.
בהתאם לתכנית שטח בקומת העמודים 77.63 מ"ר.
שטח בקומות א'-ב' ללא שינוי.

<u>תכנית בקשה להיתר עם חותמת ועדת משנה מיום 28.01.1963</u>

בהתאם לתכנית, שטח מבוקש לבניה בקומת העמודים כ- 135 מ"ר.
בתכנית מצוין כי הועברה למחלקת הבריאות.

<u>רישיון מס' 3875 מיום 03.04.1967</u>

התיר סגירת מרפסת מטבח עם חלון.

<u>חלקה מס' 257:</u>

<u>רישיון מס' 1852 מיום 14.09.1960</u>

התיר הקמת בית מגורים המכיל:
מקלט. בקומות א'-ב': 2 דירות בנות 3 חדרים, ונוחיות כ"א בכל קומה.
בהתאם לתכנית ההיתר, שטח ללא מרפסות הינו כ- 127.67 מ"ר לקומה.

<u>רישיון מס' 1889 מיום 17.11.1960</u>

התיר שינוי בחתך הבניין.

<u>תכנית בקשה להיתר עם חותמת ועדת משנה מיום 28.01.1963</u>

בהתאם לתכנית, שטח מבוקש לבניה בקומת העמודים כ- 139.61 מ"ר.
בתכנית מצוין כי הועברה למחלקת הבריאות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

היתר בניה מס' 99000003 מיום 12.01.1999

בהתאם לתכנית עם חותמת מחלקת תשתיות בלבד, ההיתר מתיר תוספת מעבר תת קרקעי+ תוספת מעלית בבניין קיים+ לובי.
שטח כל קומה בקומות א'-ג' 214.13 מ"ר כולל מעלית (כ- 1.96 מ"ר בקומה).

חלקה מס' 330:

רישיון מס' 1825 מיום 14.09.1960

התיר הקמת בית מגורים המכיל:
מקלט. בקומות א'-ב': 2 דירות בנות 2 חדרים, ונוחיות כ"א בכל קומה.
בהתאם לתכנית ההיתר, שטח ללא מרפסות הינו כ- 130.59 מ"ר לקומה.

רישיון מס' 1894 מיום 17.11.1960

התיר שינוי בחתך הבניין.

תכנית מיום 03.10.1961

תכנית להוספת 2 דירות בקומת עמודים.
התכנית כוללת חותמת הוועדה המחוזית מיום 03.10.1961 ולפיה הוועדה המחוזית אישרה את התכנית.
בהתאם לתכנית שטח בקומת העמודים 78.79 מ"ר.
שטח בקומות א'-ב' ללא שינוי.

תכנית מיום 21.03.1962

על התכנית יש חותמת ועדה מקומית בה מצוין כי התכנית הועברה למחלקת הבריאות.
בהתאם לתכנית, שטח בנוי בקומת העמודים הינו 97.56 מ"ר.

תכנית מיום 28.01.1963

על התכנית יש חותמת ועדה מקומית בה מצוין כי התכנית הועברה למחלקת הבריאות.
בהתאם לתכנית, שטח בנוי בקומת העמודים הינו 113.34 מ"ר.

היתר בניה מס' 97000157 מיום 24.07.1997

התיר הקמת עליית גג לדירה קיימת ע"י פירוק גג הרעפים הקיים, רצפת ביניים קונסטרוקציה פלדה + עץ והקמת גג רעפים חדש + שינויים פנימיים בקומה ב'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לתכנית, השטחים הבנויים כדלהלן:

קומה	סה"כ שטח		
	קיים	מוצע	סה"כ
קרקע	169.19		169.19
קומה א'	183.94		183.94
קומה ב'	183.94		183.94
חלל גג		53.37	53.37
סה"כ	**537.07**	**53.37**	**590.44**

<u>חלקה מס' 256:</u>

<u>רישיון מס' 1824 מיום 14.09.1960</u>

התיר הקמת בית מגורים המכיל:
מקלט. בקומות א'-ב': 2 דירות בנות 2 חדרים, הול ונוחיות בכל קומה.
בהתאם לתכנית ההיתר, שטח ללא מרפסות כ- 127.69 מ"ר לקומה.

<u>רישיון מס' 1893 מיום 17.11.1960</u>

התיר שינוי בחתך הבניין

<u>תכנית מיום 28.01.1963</u>

על התכנית יש חותמת ועדה מקומית בה מצוין כי התכנית הועברה למחלקת הבריאות.
בהתאם לתכנית, שטח בנוי בקומת העמודים הינו 105.53 מ"ר.

<u>רישיון מס' 3401 מיום 27.01.1966</u>

התיר סגירת מרפסת.

<u>רישיון מס' 4360 מיום 15.09.1969</u>

התיר סגירת מרפסת ושינויים פנימיים בדירה.

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם למסמכים שהועברו על ידם.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

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

במקרה הנדון מדובר בדרך של שומה טרם מימוש [פרה רולינג].

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

12. <u>עמדות הצדדים, דיון והכרעה</u>

<u>אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן</u>:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]		היטל השבחה [שומת מבקשת]	
		במכר	בהיתר	במכר	בהיתר
תכנית גב/633 (503-0393967)	29.05.2020	₪ 15,497,000	₪ 9,135,000	₪ 601,860 או לחילופין אין השבחה או לחילופין ₪ 1,309,224[4]	אין השבחה

<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

[4] השמאי העריך את ההשבחה בשלוש חלופות לפי החלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – מכתב תגובת משיבה ופרוטוקול עיקרי דיון

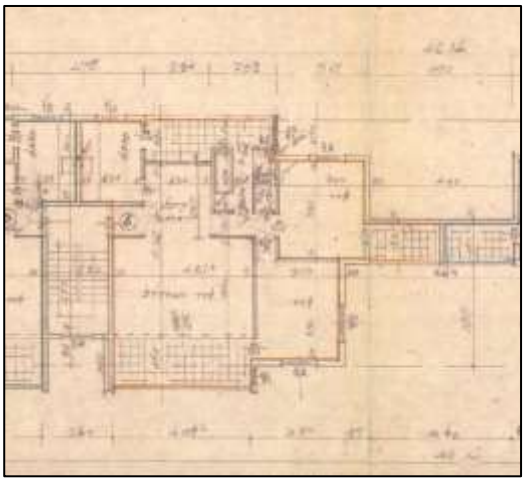
מכתב תגובת המשיבה מיום 28.01.2021, כדלהלן:

א. שווי מצב קודם:

מצב קודם המתחם כולל סה"כ 42 דירות ב- 7 בניינים ישנים בני 3 קומות כ"א.
מרבית הדירות במתחם ישנות עם קשיי נגישות, ללא חניות צמודות, כפי שתיאר מר ניסים אחיעזרא, מנכ"ל חברת אחים דוניץ (פורסם בכלכליסט ביום 8/12/2019) - "הייזום לתכנית נעשה מתוך צורך מידי של הדיירים לחדש את סביבת המגורים שלהם הסובלת מתנאי נגישות בלתי אפשריים, מצוקת חניה ובניינים שנבנו לפני כ-60 שנים במצב פיזי רעוע ומדרדר. מדובר בפרויקט עם מיקום ייחודי ביותר בגוש דן, וחידוש המתחם יאפשר לדיירים לשדרג את מגוריהם בצורה משמעותית".
שמאי המבקשים הציג בחוות דעתו טבלת נתוני ההשוואה עם עסקאות רבות לשווי מצב קודם, כאשר נתוני השוואה רבים בטבלה אינם רלוונטיים לדירות הקיימות במתחם שבנדון. שמאי המבקשים טוען כי שטח הדירות הקיימות במתחם 99 מ"ר לדירה ממוצעת, כאשר שטח ממוצע של דירות ההשוואה בטבלה בסעיף 12.1.2 בשומת המבקשים - 78.4 מ"ר בלבד (שמאי המבקשים מציג נתוני השוואה רבים לדירות בשטח ארנונה של 61-80 מ"ר). לא ניתן להשוות מחיר למ"ר בדירות בשטח 99 מ"ר לעומת עסקאות בדירות קטנות של 2-2.5 חדרים שהוצגו בשומת המבקשים.
בנתוני ההשוואה בשומת המשיבה בטבלה, שטח דירות השוואה ממוצע של 96.5 מ"ר בדומה לשטח דירה ממוצעת במצב קודם במתחם.

להלן התייחסות לחלק מנתוני ההשוואה שציין שמאי המבקשים בטבלה:

עסקה ברחוב גלבוע 9 גוש 6160 חלקה 521 - תת חלקה 6 שנמכרה בבניין מהווה דירה בקומה ב' כניסה א' בשטח מקורה כולל מרפסות של כ- 85 מ"ר ולא 70 מ"ר כפי שצוין בטבלה בהתאם לדיווח ברשות המיסים. מהיכרות אישית של הבניין (השמאי התגורר בעבר בתת חלקה 8 בבניין), קיימות בבניין דירות כולל מרפסות מקורות בשטח 90 מ"ר ודירות בשטח 85 מ"ר.
להלן תשריט הבית המשותף עם סימון תת חלקה 6 שנמכרה, לפיו שטח הדירה המקורה כולל מרפסות כ- 85 מ"ר ובהתאם המחיר למ"ר בעסקה הינו 22,940 ₪ למ"ר, בבניין חדיש יותר מהמתחם הנדון וכולל חניה צמודה לדירה בשטח 15 מ"ר.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

עסקה ברחוב הכנסת 42 גוש 6161 חלקה 506 - עסקה בבניין שנבנה בשנת 1988 במתחם הכנסת 42-44 פינת רחוב בן צבי - בניין בן 8 קומות מעל עמודים הכולל מעלית וחניה. הדירה שנמכרה בשטח ארנונה של 71 מ"ר בלבד בבניין חדיש יחסית ואינה רלוונטית למתחם הנדון.

עסקה מיום 31/5/2020 ברחוב ריינס 33 גוש 6161 חלקה 377 - הדירה בשטח בהיתר כולל מרפסות מקורות של כ- 75 מ"ר ונבנתה בהיתר משנת 1963 (בהתאם לבדיקה בהיתר בניה ולשומה שערך השמאי לדירה) ולא 68 מ"ר משנת 1950 כפי שנרשם.

שטח כל קומה בבניין 125.75 מ"ר עיקרי כולל מדרגות+ 37.96 מ"ר מרפסות מקורות וסה"כ 163.71 מ"ר כולל מדרגות בכל קומה (בכל קומה 2 דירות בשטח זהה).

שטח כל דירה בבניין ללא מדרגות כ- 75 מ"ר.

להלן שטח הבניין (עיקרי+ מרפסות) בהתאם להיתר:

שטח הבניין	הקיים (מ"ר)	המבוקש (מ"ר)	סה"כ		התוספת		שטח מרפסות (מ"ר)
			שטח (מ"ר)	%	שטח (מ"ר)	%	
קומת המרתף							
קומת הקרקע							
קומת הביניים							
קומה א'		125.75	125.75	25%			37.96
קומה ב'		125.75	125.75	25%			37.96
קומה ג'							
קומה ד'							
סה"כ		251.50	251.50				75.92

הדירות בבניין כוללות חניות.

כמו"כ, בחלקה 377 ברחוב ריינס 33 הוגשה כבר בקשה להיתר מס' 20180045 לחיזוק הבניין ותוספת קומות כולל הרחבת הדירות הקיימות עם תוספת ממ"דים ומרפסות ותוספת מעלית לבניין.

ב. <u>תוספת שווי בגין זכויות לא מנוצלות בגג:</u>

שמאי המבקשים מעריך שווי זכויות לא מנוצלות לעליות גג בגגות משותפים במושע במתחם בסך 4,781,250 ₪.

נתוני ההשוואה בשומת המשיבה וגם בשומת המבקשים כוללות עסקאות רבות של דירות בקומה עליונה, כך שלא ניתן להוסיף לשווי הדירות זכויות לא מנוצלות בגגות לא צמודים כאשר עסקאות ההשוואה מגלמות דירות בקומות העליונות, לדוגמא עסקאות השוואה שצוינו מרחוב ריינס 68 (דירה משופצת בקומה עליונה עם 2 חניות), המרי 26, המרי 10, המעיין 2 (דירה קטנה 71 מ"ר), שינקין 59 (דירה קטנה 64 מ"ר), ארלוזורוב 41, כצנלסון 96, גולומב 39, המעלות 10, סירקין 8, שדה בוקר 3 (דירה קטנה 71 מ"ר), ז'בוטינסקי 43, הראל 13 (לדירה קטנה 75 מ"ר), המעיין 23 (דירה עליונה עם גג שטח הכוללת הצמדת גג בטאבו בשטח 83 מ"ר).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כמו כן, מרבית נתוני ההשוואה שציין השמאי בשומתו וחלק מנתוני ההשוואה בשומת המבקשים נלקחו מבניינים הכוללים 4 יח"ד בלבד (רביעיות) בשתי קומות, בצפיפות נמוכה וכוללים חניות צמודות בטאבו לדירות.
עסקאות ההשוואה כוללות במחיר העסקה זכויות בניה רבות לא מנוצלות.
נתוני ההשוואה בפרט בבנייני הרביעיות כוללים זכויות בניה רבות שטרם נוצלו ולחלק מנתוני ההשוואה ערך השמאי שומות היטל השבחה לחיוב בגין הזכויות הנוספות וגם נערכו שומות מכריעות בגין הזכויות הנוספות (לדוגמא שומה מכרעת של הגב' דנה שיחור ברחוב גולומב 39 גוש 6161 חלקה 213 לדירה עליונה בשטח 80 מ"ר כולל מרפסת).
במתחם הנדון השטחים הבנויים בפועל גבוהים משטחי הבניה המותרים בתב"ע ואין זכויות בניה נוספות, לדוגמא - במתחם הנדון ברחוב ניצנה 9 נוצלו כ- 117% בניה מהחלקה (שטח דירות 593.61 מ"ר בחלקה בשטח 508 מ"ר), כאשר זכויות הבניה בחלקה במצב הקודם לתכנית הפינוי בינוי - 89% עיקרי כולל זכויות בגין מעלית ראשונה + 5% זכויות מותנות בגין תוספת 2 קומות ו- 5% תוספת זכויות מותנות בגין מרתף.
בהתאם למצוין בשומת המשיבה סה"כ שטח דירות בנוי במתחם מהווה כ- 105% בניה מכלל המתחם ובהתאם לשומת המבקשים מצוין כי נוצלו במתחם 111.5% בניה.
ככל ושמאי המבקשים טוען כי יש לחשב זכויות לא מנוצלות בגג, הרי שבהתאם לנתונים שלעיל היה מקום להפחית משווי הדירות במתחם הנדון ביחס לעסקאות ההשוואה, בהתחשב בזכויות בניה רבות לא מנוצלות שקיימות בנתוני ההשוואה.
כך שלהערכת השמאי, השווי במצב קודם בסך 25,000 ₪ הינו על הצד הגבוה מאוד והזהיר לחישוב מצב קודם למתחם ומגלם דירות השוואה בקומה העליונה.

ג. <u>שטחי הדירות הקיימות:</u>

שמאי המבקשים מציין בסעיף 8.3 לחוות דעתו כי יש להעריך את שווי הדירות בהתאם לשטח הארנונה המדוד של הדירות, ועל מנת לאמוד את מקור הטעות בחישוב השטחים בשומת המשיבה הוא בדק את תשריטי הבית המשותף ביחס לחלקות שבהן קיים פער.
שטחי הבניה שנלקחו בחשבון בשומת המשיבה הם בהתאם להיתרי הבניה ותשריטי הבניה המאושרים לכל בניין במתחם.
בחישוב ההשבחה יש לקחת בחשבון רק שטחים בהיתר, כך נקבע גם בפסיקה (בפסק דין בש"א 001646/03 הועדה המקומית לתו"ב נ' רן אלדר ודליה מיום - 11/11/2004), בהחלטות שמאים מכריעים ובסיכום השמאי הממשלתי למיזמי פינוי בינוי מיום 15/8/2018.
להלן ציטוט מהכרעת השמאי המכריע מר אבישי זיו לתכנית פינוי בינוי במתחם פוזננסקי בשכונת רמת אליהו בראשון לציון (גוש 7282 חלקות 99-88):
"קיימת מחלוקת מהותית בסוגיה זו. מחד התייחס שמאי המשיבה אך ורק לשטחי הבניה שאושרו ע"פ היתרים כדין, לעומתו סבורים שמאיי המבקשת כי יש להביא בחשבון את שווי שטחי הבניה הבנויים בפועל במתחם. שומה מכרעת זו עוסקת בהיטל השבחה מכוח התוספת השלישית לחוק התו"ב. ההשבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, ובמקרה זה, עקב אישור תכנית מס' רצ/17/23/1. לצורך חישוב ההשבחה שחלה, ככל שחלה, יש להביא בחשבון רק

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, **משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

שטחים שנבנו לפי היתר בניה כדין, ואין להביא בחשבון שטחים אשר נבנו שלא בהיתר, כך נקבע גם בפסיקה, ובין היתר, בפסק דין בש"א 001646/03 הועדה המקומית לתו"ב נ' רן אלדר ודליה מיום 11.11.2004".

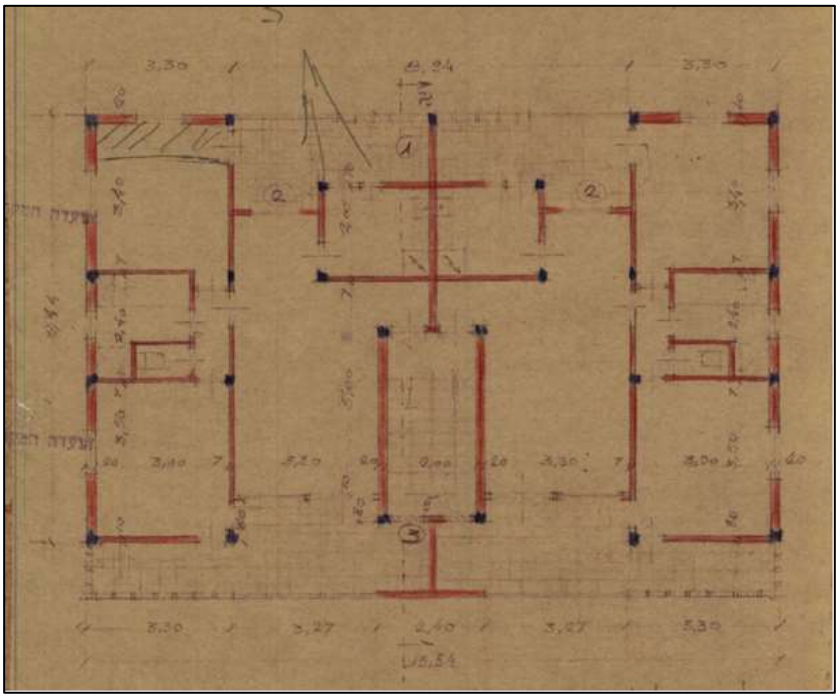
בסיכום השמאי הממשלתי למיזמי פינוי בינוי מיום 15/8/2018 צוין בין היתר:

"אין מקום להתחשב בשווי שטחים שניבנו ללא היתר בניה. עמדה זו בעינה גם אם יש להם שווי בשוק וגם אם ניתן להכשירם לאחר מעשה".

להלן התייחסות שמאי המשיבה לבניינים שציין שמאי המבקשים.

להלן דוגמאות לשטח הדירות בהתאם להיתרים ותשריטים מאושרים בוועדה לעומת תשריטי הבית המשותף שאינם מהווים היתרים:

<u>רחוב ניצנה 3:</u>



מתשריט ההיתר שלעיל של קומות א-ב, שטח קומה כולל מדרגות 171.56 מ"ר.

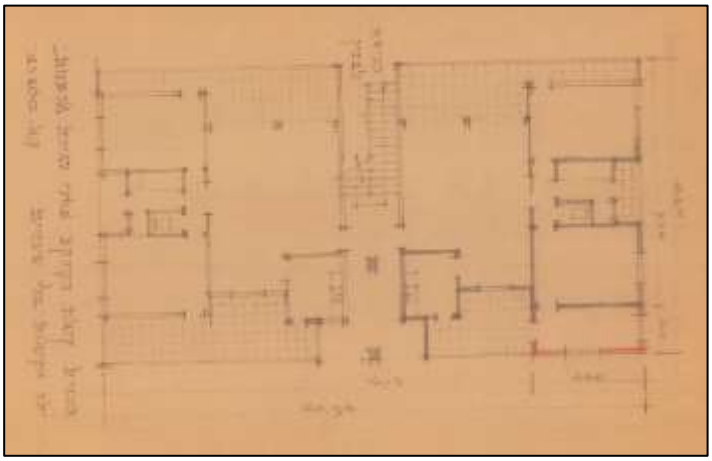
15.54 מ' X 11.04 מ' (9.44 מ' + 1.6 מ' אורך מרפסת) = 171.56 מ"ר, ושטח הקומה כולל מרפסות ולאחר הפחתת המדרגות – כ- 162 מ"ר כמצוין בשומת המשיבה.

שמאי המבקשים חישב שטח קומה 195.2 מ"ר כולל מדרגות על סמך תשריט בית משותף שאינו מהווה היתר.

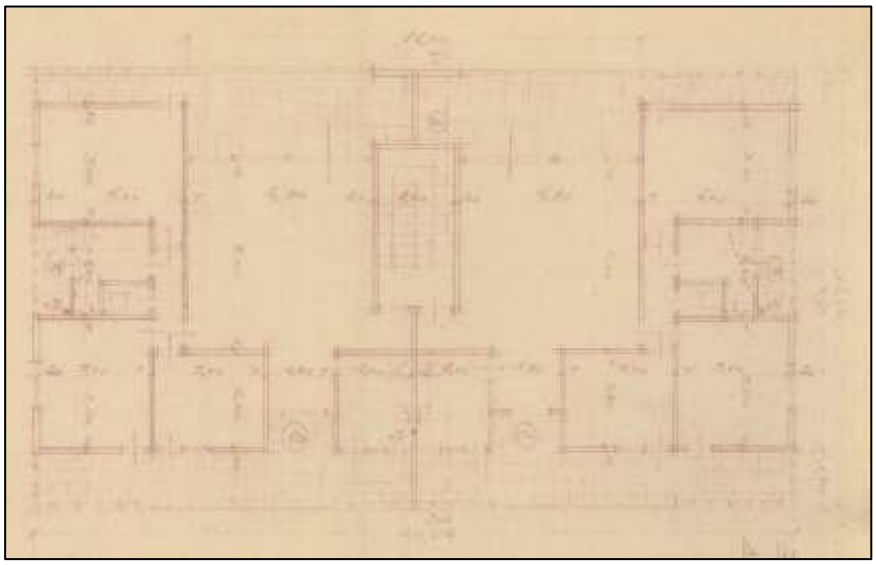
יוער כי שמאי המבקשים רושם בחוות דעתו בפרק 6 (רישוי) כי שטח הקונטור בקומות א'-ב' בהתאם להיתר בניה מיום 4.11.1960 הינו - 165 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>רחוב ניצנה 5:</u>



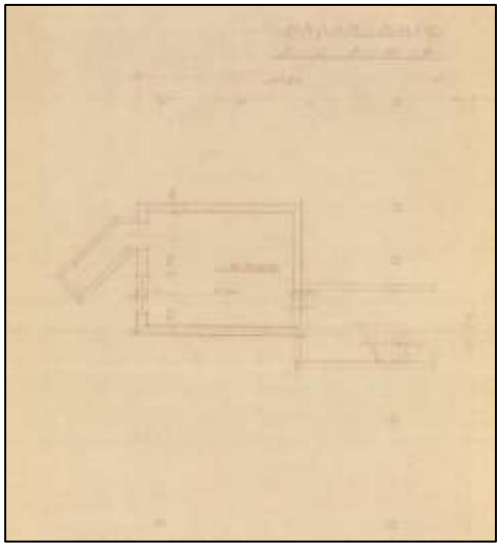
מתשריטי ההיתר שלעיל משנת 1964, קומת העמודים בשטח 239 מ"ר כולל מבואות ומדרגות:
11.64 מ' X 20.54 מ' = 239 מ"ר, ושטח הקומה כולל מרפסות ולאחר הפחתת מבואות ומדרגות כ- 210 מ"ר כמצוין בשומת המשיבה.
שמאי המבקשים חישב שטח קומת עמודים 238 מ"ר לא כולל מדרגות (119 מ"ר לדירה, על סמך תשריט בית משותף שאינו מהווה היתר).
קומות א'-ב' בבניין: שמאי המבקשים רושם בחוות דעתו בפרק 6 (רישוי) כי שטח הקונטור בקומות א'-ב' בהתאם להיתר בניה 239 מ"ר, אך בשומתו מתייחס לשטח קונטור של 266 מ"ר ושטח דירות לקומה לאחר הפחתת מדרגות - 256 מ"ר, שאינו תואם לשטחים בהיתר.



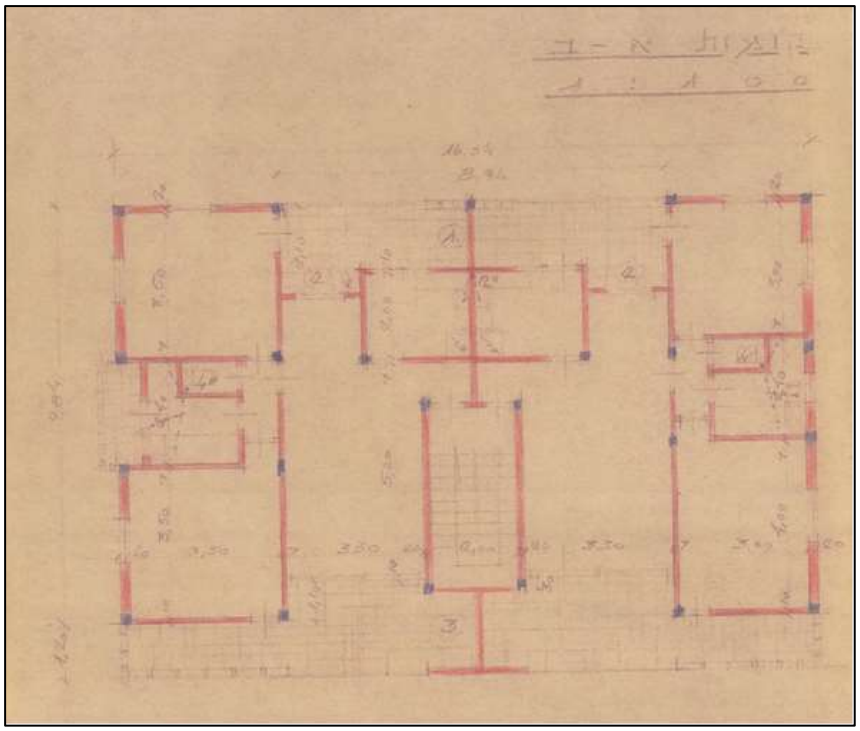
מהתשריט לעיל של קומות א'-ב', שטח קומה כולל מדרגות כ- 239 מ"ר.
20.54 מ' X 11.64 מ' = 239 מ"ר, ושטח הקומה כולל מרפסות ולאחר הפחתת המדרגות כ- 229.8 מ"ר כמצוין בשומת המשיבה.
שמאי המבקשים חישב שטח קומה 266 מ"ר כולל מדרגות על סמך תשריט בית משותף שאינו מהווה היתר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שמאי המבקשים מחשב בנוסף שווי למחסן בשטח 26 מ"ר, למרות שלא קיים היתר למחסן ומצוין בהיתר רק מקלט.



<u>ניצנה 7:</u>



מתשריט ההיתר של קומות א'-ב' שלעיל, שטח קומה כולל מדרגות כ- 177 מ"ר.
16.04 מ' X 11.04 מ' (9.84 מ' + 1.2 מ' אורך מרפסת) = 177 מ"ר+ כ- 1 מ"ר בליטת מרפסת וסה"כ 178 מ"ר, ושטח הקומה כולל מרפסות ולאחר הפחתת המדרגות כ- 168.8 מ"ר כמצוין בשומת המשיבה.
שמאי המבקשים חישב שטח קומה 202.6 מ"ר כולל מדרגות על סמך תשריט בית משותף שאינו מהווה היתר.

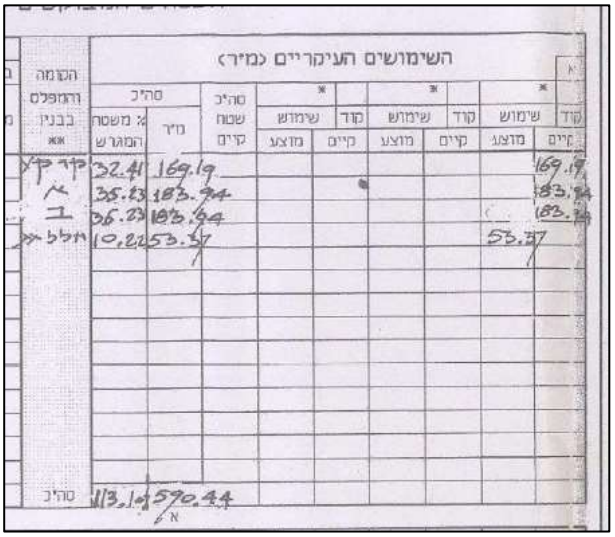
רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>המרי 54:</u>

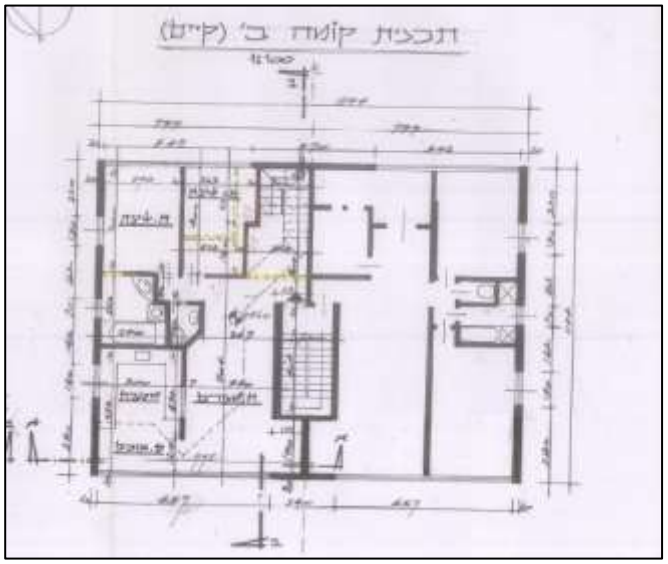
השטחים בשומת המשיבה הינם בהתאם להיתר הבניה האחרון בחלקה משנת 1997.

בהתאם להיתר שטח קומות א'-ב' 183.9 מ"ר (כולל מדרגות) בכל קומה.

שטח קומת עמודים 169.19 מ"ר כולל לובי ומדרגות.



להלן תשריט קומה ב' בהיתר:



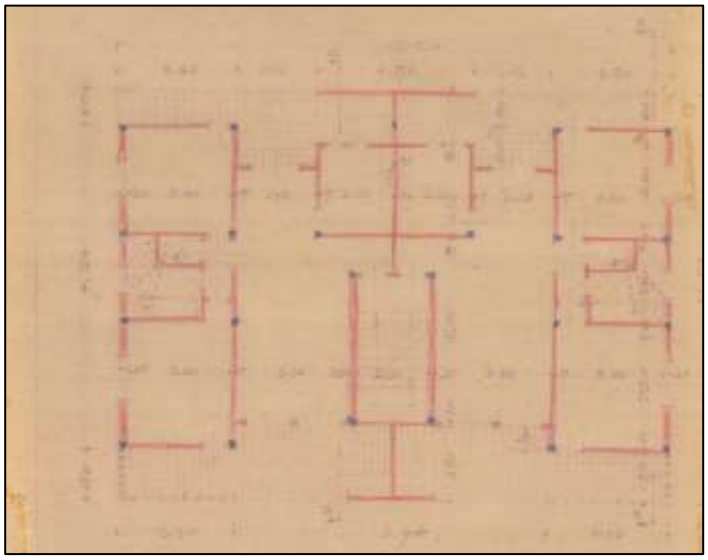
מתשריט ההיתר שלעיל, קומות א'-ב' שטח קומה כולל מדרגות כ- 183.9 מ"ר.

15.94 מ' X 11.54 מ' = 183.9 מ"ר ושטח הקומה לאחר הפחתת המדרגות כ- 174.7 מ"ר כמצוין בשומת המשיבה.

בהיתר הבניה יש חישובי שטחים לקומת עמודים, א'-ב' וגג כמצוין בשומת המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

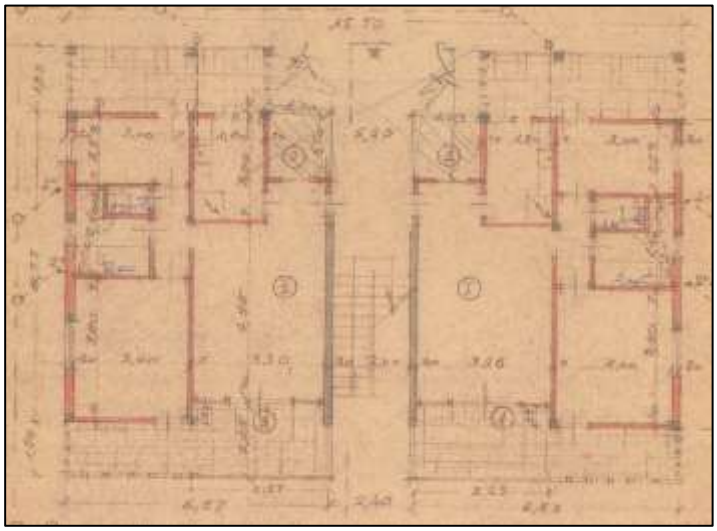
<u>המרי 56:</u>



מתשריט ההיתר של קומות א'-ב' שלעיל, שטח קומה כולל מדרגות 179.3 מ"ר.

15.54 מ' X 11.54 מ' (9.24 מ' + 0.8 מ' + 1.5 מ') = 179.3 מ"ר, ושטח הקומה כולל מרפסות ולאחר הפחתת המדרגות כ- 170 מ"ר כמצוין בשומת המשיבה.

שטח קומת העמודים:



מהתשריטים שלעיל, שטח קומת העמודים 15.5 מ' X 12.1 מ' = 187.5 מ"ר ולאחר הורדת חללים פתוחים ומבואות מדרגות שטח הקומה כ- 149.7 מ"ר.

יוער כי בחלופת הביקורת שערך השמאי, אף אם נחשב שטח דירה ממוצעת 99 מ"ר במתחם כפי שטוען שמאי המבקשים (טענה שאינה נכונה כפי שניתן לראות על סמך היתרי הבניה), היטל ההשבחה בשיעור דומה להיטל שחישב שמאי המשיבה ואף יותר:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

		שטח במ"ר	שווי למ"ר	
מצב קודם	דירה קיימת	99	₪ 25,000	₪ 2,475,000
מצב חדש	דירת תמורה	120	₪ 31,500	₪ 3,780,000
דחיה 4 שנים			0.792	₪ 2,993,760
תרומת הדירה הקיימת בתקופת הביניים				₪ 196,450
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 3,190,210
השבחה				₪ 715,210
היטל השבחה לדירה ממוצעת במתחם				₪ 357,605

ד. **<u>שווי הדירות מצב חדש:</u>**

שמאי המבקשים מציין עסקאות רבות שנערכו בגבעתיים בבניינים חדשים, אך מרבית נתוני ההשוואה שציין אינם רלוונטיים למיקום המתחם שבנדון כפי שיפורט:

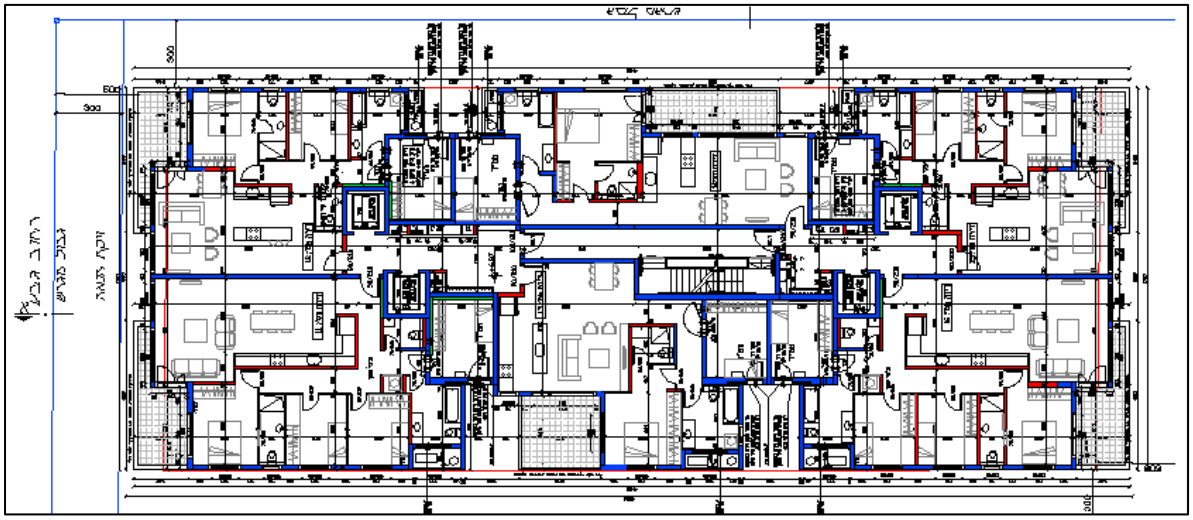
<u>עסקאות השוואה מרחוב גבע 4</u> - בניין בחלקה צרה וארוכה, כלוא בין מס' בניינים, בחלק התחתון של רחוב גבע (בסמוך לרחוב הכנסת) וללא נוף מהדירות.

הבניין בצפיפות גבוהה מאוד ביחס לבניינים בעיר וכולל בהתאם להיתר 43 יח"ד בחלקה ששטחה 1,201 מ"ר.

קומה טיפוסית בבניין כוללת 6 דירות כאשר קיימות דירות בכל קומה עם כיוון אוויר אחד בלבד.

מחירי המכירה בפרויקט ברחוב גבע נמוכים משמעותית ממחירי דירות בסביבה כפי שניתן לראות בטבלה בשומת המבקשים, ולא ניתן להשוות למתחם שבנדון.

להלן תשריט קומה טיפוסית ברחוב גבע 4 בבניה כיום:



<u>עסקאות השוואה מרחוב המעיין 32</u>- בניין מגורים ותיק שחוזק בהתאם לתמ"א/1/38 לחיזוק ותוספת קומות לבניין הקיים, עם חניות במתקני חניה, בחלקה התחתון של שכונת ארלוזורוב, ללא נוף ומול בית ספר יסודי, ולא ניתן להשוואה למתחם שבנדון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net



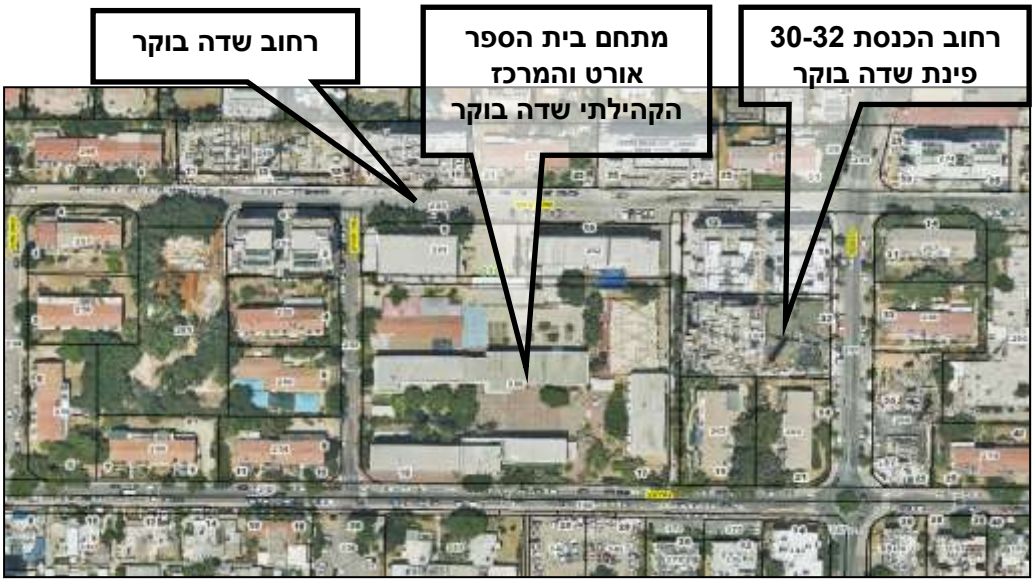
<u>עסקאות השוואה מרחוב ז'בוטינסקי 54</u>- בניין מגורים ותיק שחוזק בהתאם לתמ"א/1/38 לחיזוק ותוספת קומות לבניין הקיים, עם חניות במתקני חניה ולא ניתן להשוואה למתחם הנדון המהווה פרויקט מגורים חדש ויוקרתי.

<u>עסקת השוואה מרחוב צה"ל 3</u>- בניין מגורים ותיק שחוזק בהתאם לתמ"א/1/38 לחיזוק ותוספת קומות לבניין הקיים, עם חניות במתקני חניה, בחלק התחתון של שכונת ארלוזורוב בסמוך לרחוב ויצמן הראשי.

<u>עסקאות השוואה מרחוב המעיין 11,15,30</u>- עסקאות בחלק התחתון של שכונת ארלוזורוב, ללא נוף מהדירות ובסמוך לבית ספר יסודי כצנלסון.

<u>עסקאות השוואה מרחוב שדה בוקר ויצחק שדה</u> - בחלק התחתון של שכונת ארלוזורוב, ללא נוף, ובצמוד למתחם בית הספר אורט, ומרכז קהילתי בן 4 קומות.

<u>עסקאות השוואה מרחוב הכנסת</u> - רחוב הכנסת ממוקם בחלק התחתון של שכונת ארלוזורוב, מהווה רחוב ראשי עם תנועת כלי רכב רבה. רחוב הכנסת מס' 32-30 גובל בעורף במתחם בית הספר אורט ומגרש הספורט בחצר בית הספר, לצד מרכז קהילתי שדה בוקר בן 4 קומות.

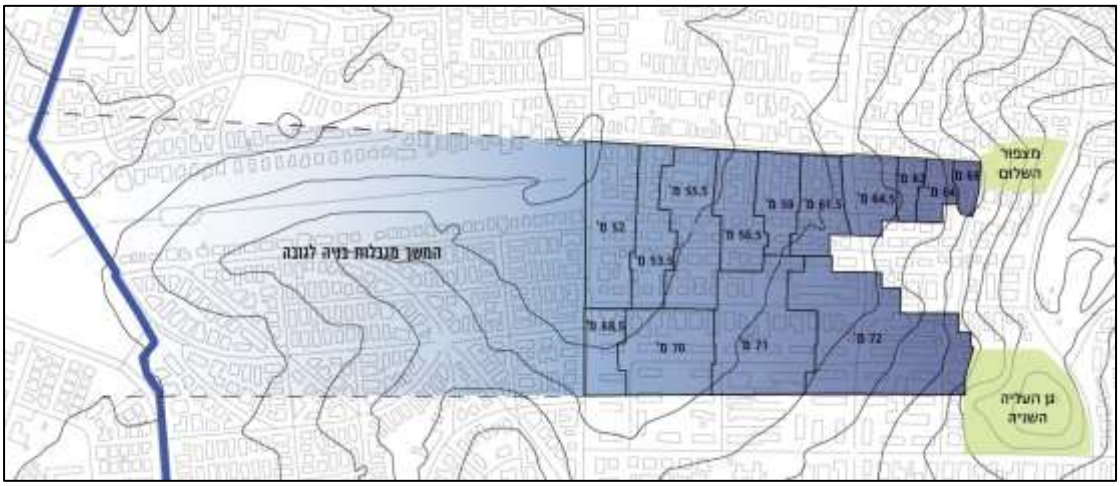


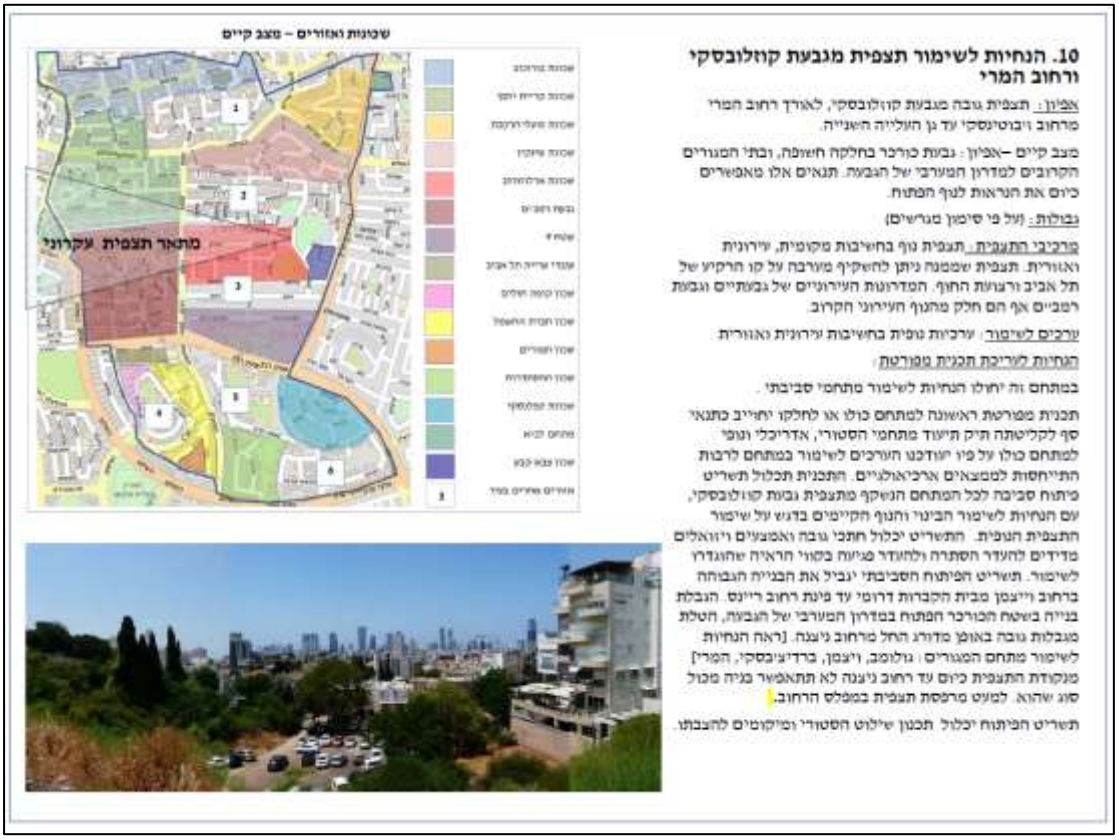
רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

להלן ציטוט מהשומה שערך במתחם מר אהרון בוץ:

"מהגבעה תצפית מרהיבה אל הנוף העירוני של חלק מהמטרופולין תל אביב, רמת גן וגבעתיים, ממזרח ועד לים התיכון, כולל הים התיכון במערב. לאור המתואר, המיקום בסביבה זו מהווה "יתרון מיקום" עם יחוד בקנה מידה ארצי".

במתחם הנדון יישמר הנוף הפתוח לכיוון מערב, בהתאם לעקרונות השימור ובהתאם לתכנית כוללנית המגבילה את גובה הבניה ממערב למצפור שלום ולגן העלייה השנייה:



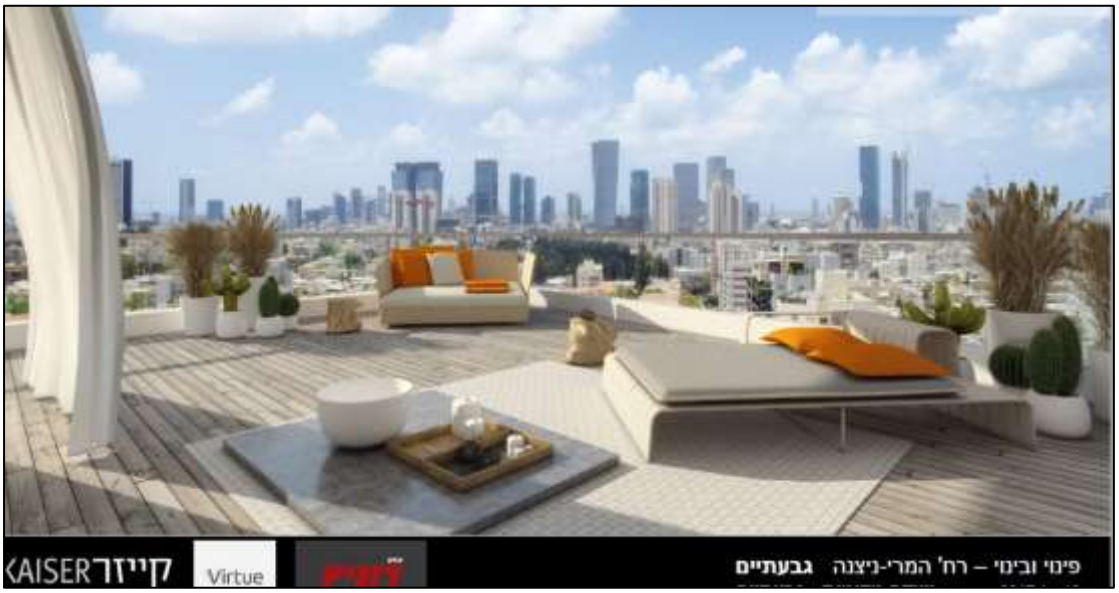


רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי למ"ר לדירות מיוחדות</u> - שמאי המבקשים מציין בעמוד 42 לחוות דעתו כי בעסקאות ההשוואה בדירות המיוחדות השווי למ"ר נשאר קבוע וזאת בהתאם לשוליות השטחים מחד לעומת מקדם הייחודיות לדירות גג/גן מאידך.
טענה זו אינה נכונה.
בהתאם לנתוני העסקאות בדירות המיוחדות וכפי שניתן לראות מנתוני ההשוואה שציין גם שמאי המבקשים, בדירות המיוחדות למרות הגודל ושוליות המחיר למ"ר גבוה משמעותית מהמחיר למ"ר בדירות הרגילות, לדוגמא:
עסקה ברחוב רמה 14 - 40,130 ₪ למ"ר, עסקה ברחוב הראל 17 - 38,622 ₪ למ"ר לדירת גג בבניין נמוך (דירת הגג בקומה 4), עסקה מרחוב צה"ל 14 - כ 37,000 ₪ למ"ר.
כיום מוצעת למכירה דירת הגג בפרויקט בבניה ברחוב המעיין 48 - דירת גג בשטח בהיתר של 198 מ"ר כולל ממ"ד + מרפסת גג בשטח של 50 מ"ר בלבד ומרפסת נוספת מחדר שינה בעורף בשטח 12 מ"ר.
מחיר מבוקש - 8,300,000 ₪.
ניתן לראות בעסקאות השוואה נוספות בגבעתיים לדירות גדולות לא בקומה האחרונה כי המחיר למ"ר גבוה משמעותית בהתחשב בנוף, לדוגמא:

- עסקה מיום 16/6/2019 בגוש 6161 חלקה 595 רחוב שמעון בן צבי מס' 4 (שנת בניה 2007) - דירת 5 חדרים בשטח ארנונה 153 מ"ר בקומה 12/13 קומות נמכרה תמורת 6,000,000 ₪ (39,215 ₪ למ"ר).
- עסקה מיום 28/11/2019 בגוש 6161 חלקה 455 רחוב ריינס מס' 1 פינת ויצמן (שנת בניה 2016) - דירת 5 חדרים בשטח ארנונה 135 מ"ר בקומה 11/12 קומות נמכרה תמורת 4,860,000 ₪ (36,000 ₪ למ"ר).

יש לקחת בחשבון את מיקום המתחם הנדון הכולל דירות בקומות עליונות ודירות גג בשווי גבוה יותר מנתוני ההשוואה בהתחשב במיקום הייחודי והנוף מהדירות העליונות, נוף אשר יישמר בהתחשב בהחלטת הוועדה המקומית לשימור הנוף מהמצפור ורחוב המרי לכיוון מערב.
<u>להלן הדמיית חלק ממרפסת גג במתחם שבנדון:</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ה. <u>חוות הדעת השמאית שנערכה לבחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט לפי תקן 21:</u>

שמאי המבקשים מציין כי בסיס קביעת הזכויות בתוכנית נקבע בהתאם לחוות דעת כלכלית שמאית שערך בהתאם לתקן 21 והנחת הבסיס בתחשיב הייתה כי לא תחול חבות בהיטל השבחה בפרויקט.

תקן 21 נערך על מנת לבחון כדאיות כלכלית לתוכנית פינוי-בינוי ולא לצורך קביעת היטל השבחה, וכך נקבע גם ע"י שמאים מכריעים, וגם ועדת ערר בערר מתחם דפנה בפירוט אפשרויות חישוב השבחה למתחמי פינוי בינוי לא התייחסה לנושא תקן 21.

להלן דוגמא מפסיקת השמאית המכריעה גב' שושי שרביט במתחם דפנה בגוש 6110 חלקה 226 - סעיף 11.2 לשומה, מצב חדש - *"השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין, במקרה זה, עקב אישור תכנית. בחינת צד היזם, לרבות עלות פינוי ותשלומים לדיירים מכוחם של הסכמים כאלו ואחרים, הוא הליך חיצוני לתוכנית. תקן 21 אותו ציין שמאי המבקש הותקן בכדי לבחון כדאיות כלכלית שמאית לתוכנית פינוי-בינוי, ולא לצורך קביעת היטל השבחה. בסעיף בתקן 21 הדן בעלויות הקמה קיים אף רכיב עבור היטל השבחה, ככל שחל".*

כמו"כ בדו"ח ההיתכנות הכלכלית מחודש ינואר 2018 שנערך למתחם הנדון חושבו שווי הדירות הבנויות לפי 28,0000 ₪ למ"ר בלבד לדירות בשטח 98 מ"ר - 154 מ"ר, ובהתאם לנתוני ההשוואה למועד הקובע לתב"ע ערכי השווי גבוהים יותר כפי שמצוין גם בשומת ההשבחה של המבקשים, וכפי שניתן לראות בנתוני ההשוואה הדירות המיוחדות (דירות הגג ודירות בקומות הגבוהות) נמכרות במחירים של 40,000 ₪ למ"ר.

ו. <u>המתודה השמאית - חלופה א' בשומת המבקשים לפי ועדת ערר במתחם דפנה:</u>

שמאי המבקשים מחשב בסעיף 13.4 לשומתו השבחה במתחם בחלופה א' על סמך עסקה בודדת שנערכה לפני מועד אישור התב"ע, ועל סמך עסקה זו בלבד קובע היטל השבחה בסך 601,860 ₪ לכל המתחם בחלופה א' (14,330 ₪ ל יח"ד ממוצעת במתחם).

להערכתי, לא ניתן לקבוע שומה למתחם שלם של פינוי בינוי על סמך עסקה בודדת במתחם (או שתי עסקאות שציין שמאי המבקשים) שנערכו טרם אישור התכנית, בניגוד לגישה שציינה ועדת ערר.

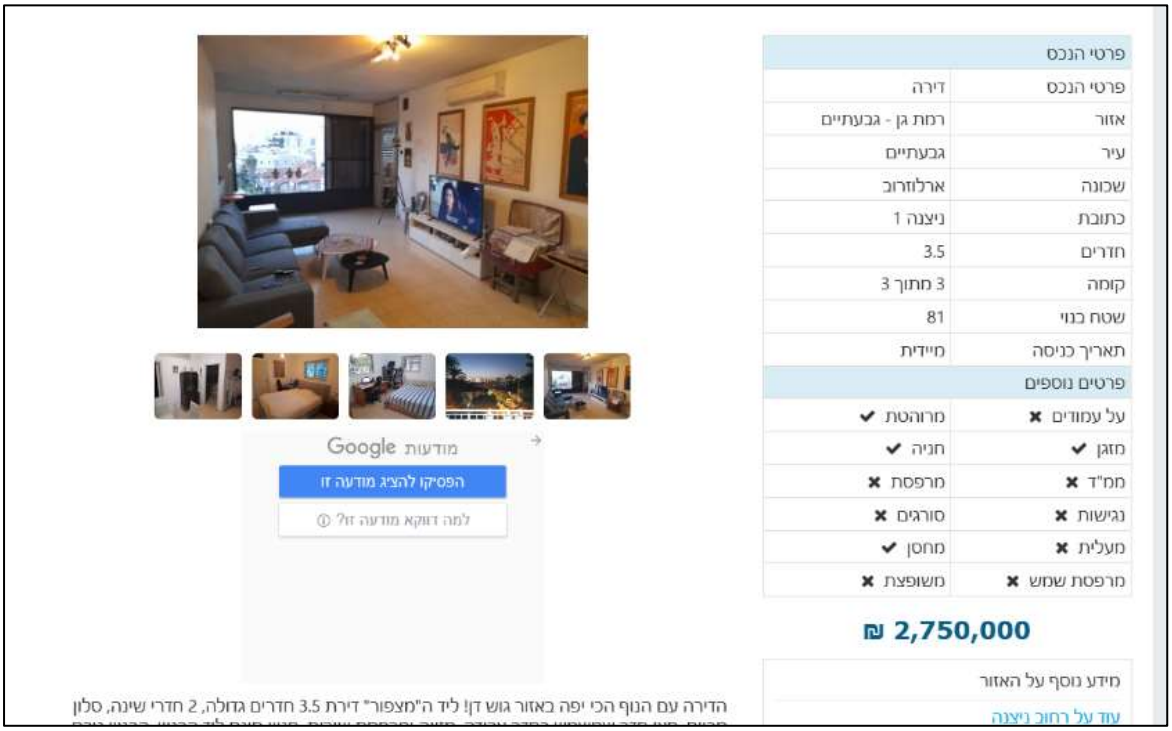
ועדת ערר מציינת כי השוואה ישירה תעשה עפ"י מחירי דירות לאחר אישור התכנית, ולא כפי שמציין שמאי המבקשים בשומתו, עסקאות שנערכו בשנת 2018, כאשר התכנית למתחם שבנדון אושרה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8730 מיום 8/3/2020 ופורסמה לאישור בעיתונים ביום 14/5/2020.

גישה זו של השוואה ישירה לעסקאות לאחר מועד אישור התכנית במתחם ניתן להשתמש במתחמים גדולים בהם נערכו מספר עסקאות המגלמות שווי ולאחר אישור התב"ע.

השמאי מציין כי כיום מוצעת למכירה במתחם דירה ברחוב ניצנה מס' 1 בגוש 6161 חלקה 318 תת חלקה 7 (בבעלות משפחת וייס) בשטח רשום של 66 מ"ר ושטח ארנונה של 81 מ"ר.

הדירה מוצעת למכירה תמורת 2,750,0000 ₪, כאשר בהתאם למצוין בשומת המבקשים דירת התמורה של משפחת וייס בתת חלקה 7 תהיה בשטח של כ- 98 מ"ר (תוספת של 17 מ"ר לעומת תוספת ממוצעת במתחם של 21 מ"ר). משיחה עם בעל הדירה (אדי וייס) נמסר כי הדירה שמוצעת למכירה הינה הדירה בעלת הציון הנמוך ביותר בכל המתחם בהתחשב במצבה וגודלה, בהתאם לשומת מר אהרון בוץ למיון דירות לפינוי לפי שווי יחסי נכנס.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net



וכפי שציין השמאי לעיל, לא ניתן לקבוע שומה למתחם שלם של פינוי בינוי על סמך עסקה בודדת במתחם, אלא על סמך מספר עסקאות המגלמות שווי ולאחר מועד אישור התכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

להלן טבלת שווי יחסי נכנס למתחם למיקום בבחירת דירה, שערך השמאי מר אהרון בוץ:

מיקום בבחירת דירה	מס"ד	כתובת	שם ומשפחה	גוש 6160, חלקה	תת חלקה	שווי יחסי נכנס
1	34	המרי 54	מליניאק אריה	330	5	3.79353%
2	29	ניצנה 9	ממן יורם	257	6	3.65152%
3	31	המרי 54	קניג עמית (אילן לשעבר)	330	2	2.92798%
4	16	ניצנה 5	שמחון אבי וסימה	331	5	2.81641%
5	27	ניצנה 9	מיליגר שושנה	257	4	2.74269%
6	19	ניצנה 7	חורש מנשה	332	2	2.73552%
7	24	ניצנה 7	בסטיניאס גדי וזהר	332	7	2.70687%
8	18	ניצנה 5	כהן מרדכי ופרלה	331	7	2.69754%
9	17	ניצנה 5	גולדברג רבקה	331	6	2.68056%
10	39	המרי 56	שחר טליה	256	2	2.65646%
11	30	ניצנה 9	ברק אהרון וטילי	257	7	2.65565%
12	15	ניצנה 5	רוסו יעקב ומיכל	331	4	2.64746%
13	14	ניצנה 5	זירי זק ומירה	331	3	2.63528%
14	4	ניצנה 1	גלזר אורי ויעל	318	6	2.57681%
15	22	ניצנה 7	פאר דני ואורלי	332	5	2.56007%
16	28	ניצנה 9	רום נעה ואסף	257	5	2.54019%
17	33	המרי 54	ליבוביץ נחום	330	4	2.53131%
18	26	ניצנה 9	אשכנזי לאה (אנגל זאב)	257	3	2.49286%
19	32	המרי 54	אהרונוביץ אריאל וגלי	330	3	2.45438%
20	21	ניצנה 7	פוסק דניאלה	332	4	2.42419%
21	20	ניצנה 7	צוברי אורית	332	3	2.40738%
22	2	ניצנה 1	פרידמן אסתר	318	4	2.38336%
23	13	ניצנה 5	פריס לאה	331	2	2.37060%
24	40	המרי 56	לאמר אלי ויעל	256	3	2.31568%
25	8	ניצנה 3	הוכוולד ברכה	308	3	2.23444%
26	25	ניצנה 9	דויטש חגי	257	2	2.18225%
27	42	המרי 56	כהן איריס ואבי	256	5	2.17024%
28	10	ניצנה 3	צרפתי רון ואורנה	308	5	2.11155%
29	38	המרי 56	אלבז עופר וחיה	256	8	2.10015%
30	23	ניצנה 7	חובה אילונה ומנחם	332	6	2.09672%
31	41	המרי 56	פייגיזיכט דן ואורלי	256	4	2.09197%
32	9	ניצנה 3	טבת זיוה	308	4	2.08649%
33	36	המרי 54	שבת דן	330	8	2.02464%
34	35	המרי 54	ליבוביץ מקס ודניאל	330	7	2.02020%
35	3	ניצנה 1	חדש יוסף	318	5	1.88609%
36	7	ניצנה 3	שילדהאוז רות	308	2	1.87239%
37	11	ניצנה 3	הלפרט טובה	308	7	1.84028%
38	12	ניצנה 3	שליט גיל	308	8	1.83970%
39	1	ניצנה 1	קסל יהודה ושושנה	318	3	1.81238%
40	37	המרי 56	ישכיל תרי אסתר	256	7	1.80945%
41	6	ניצנה 1	ברוך נחמה (בסטיאנס)	318	11	1.79474%
42	5	ניצנה 1	וייס אליעזר	318	7	1.62203%

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ז. **<u>תחשיב אופציה ב':</u>**

שמאי המבקשים במצב החדש מחשב דחיה לקרקע ללא תרומת הבנוי בתקופת הדחיה, בניגוד להחלטת ועדת ערר במתחם דפנה שקבעה כי יש לחשב את תרומת הבנוי בשימוש ביניים.

<u>שטח עיקרי למועדון דיירים/חדר כושר וכיו"ב ב- 4 הבניינים</u> - בהתאם לתב"ע נקבעו 400 מ"ר שטחים עיקריים למועדון דיירים.

שמאי המבקשים אינו מחשב שווי בגין 400 מ"ר שטח עיקרי למועדון דיירים.

בשומת המשיבה חושב השטח הנדון התורם לשווי המתחם לפי מקדם 0.2 על הצד הזהיר.

יוער כי נתוני ההשוואה של מחירי דירות בשומת המשיבה ובשומת המבקשים מבניינים ללא מועדון דיירים.

במתחם שדה בוקר הוגשה בקשה בבניין אחד למועדון דיירים קטן בשטח 16 מ"ר ברחוב שדה בוקר 11-15 - נקבע בוועדת ערר מקדם 0.45 למועדון הדיירים, לאחר שומה מייעצת של גב' גבע בלטר.

<u>דחיה</u> - ההפחתה הכוללת שחישב שמאי המבקשים לפי מקדם 0.755 (0.9 X 0.8396).

משקפת דחיה כוללת של כ- 5 שנים לתב"ע בתוקף שאינה כרוכה בהליך תכנוני נוסף.

כיום יזמי התכנית נמצאים בשלב הגשת תכניות בקשה להיתר לוועדה וסביר כי בחודשים הקרובים ניתן יהיה לקבל היתר הבניה למתחם.

מצ"ב כנספח מכתב אדריכל התכנית מר דני קייזר בהמשך להתכתבויות שלו עם מחלקת התכנון בוועדה, לתיאום מוקדם טרם הגשת תכניות בקשה להיתר.

גם בסיכום השמאי הממשלתי למתחמי פינוי בינוי צוין כי ככלל, תקופת הדחייה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים, וכמוכן ישנם מקרים בהם תקופת הדחיה תהיה קצרה או ארוכה יותר.

המקרה שבנדון לתכנית שכוללת טבלת איחוד וחלוקה וניתן להגיש היתרי בניה ודאי שתקופת הדחיה הכוללת צריכה להיות קצרה יותר ובפרט שאין מדובר בפרויקט מורכב של פינוי מאות דירות, אלא 42 דירות קיימות בלבד הכולל הסכמת בעלי הדירות לפרויקט.

להערכת השמאי אין מקום לחשב הפחתה מעבר למצוין בחוות דעתו שהינה על הצד הזהיר לפרויקט זמין שניתן להגיש היתרים הכולל הסכמות של בעלי הדירות במתחם.

<u>להלן דוגמאות לדחייה משומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי למתחמים שאינם כרוכים בהליך תכנוני נוסף כדוגמת המתחם הנדון:</u>

- <u>שומה מכרעת נורית ג'רבי בגוש 6189 חלקה 1043 רחוב בן גוריון 6-2 גבעת שמואל</u> - השמאית המכריעה חישבה מקדם דחיה וגודל 0.9 לפרויקט עם 36 דירות קיימות להריסה. בשומה צוין כי שמאי המבקשת קבע מקדם 0.65 למימוש הפרויקט לעומת שמאי המשיבה הסבור שאין לקבוע דחייה כלל.

השמאית המכריעה בסעיף 10.12 לשומה קבעה כי: "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".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

- <u>שומה מכרעת שמואל רוזנברג בגוש 6628 חלקות 814 - 819 (מכרעת אשדר ברמת אביב ג')</u> - בשומה המכרעת חושבה דחיה לקבלת דירת תמורה לפי מקדם דחיה 0.789, בפרויקט מורכב משמעותית מהמתחם שבנדון. פרויקט אשדר כלל 96 דירות קיימות לפינוי.
לתקופת הדחיה הוסיף השמאי המכריע לשווי המצב החדש את תזרים התקבולים בגין דמי השכירות שמקבלים הבעלים.

<u>עלויות עודפות בגין מדרון</u> - המבקשים טוענים להפחתת עלות עודפת ביחס למגרש בסיס בגין מדרון במתחם הנדון.
הטענה להשוואה למגרש בסיס בקרקע מישורית אינה רלוונטית למרבית הנתונים והמגרשים בעיר גבעתיים. סביבת הנכס כולל חלקות מדרוניות וכך ברחבי העיר קיימות חלקות מדרוניות רבות, בשכונת גבעת רמב"ם, בשכונת בורוכוב ובשכונת ארלוזורוב שבנדון.
עסקת ההשוואה שציין השמאי מרחוב המרי מס' 58 מחלקה צמודה למתחם משנת 2016 (לזכויות לבניין בן 3 קומות ועוד 2 בסמכות ועדה) מגלמת שווי של 10,750 ₪ למר"מ לשנת 2016, ובהתחשב בזמן תוספת של לפחות 20% לקרקע לכ- 13,000 ₪ במעוגל על הצד הזהיר (שווי הקרקע אף עלה יותר בהתחשב בעליית מחירי הדירות בסביבה משנת 2016).
נתון ההשוואה הטוב ביותר הינו מקרקע ריקה ובפרט קרקע ריקה הצמודה למתחם עם מאפיינים טופוגרפיים דומים, ואין לחשב הפחתות נוספות לשווי המגולמות כבר בעסקת ההשוואה.



<u>חניות ציבוריות</u> - שמאי המבקשים מציין כי שטח מקום חניה 40 מ"ר.
בשומת המשיבה נלקח בחשבון 35 מ"ר למקום חניה שהינו שטח סביר בהחלט לחטיבת קרקע של 5 דונם עם אפשרויות תכנון נוחות. שטח חניה של 40 מ"ר למקום חניה מתקבל לרוב בחלקות קטנות עם שטח תמרון וגישה שגוזל חלק גדול משטח המרתף במגרש קטן.
גם בדוח הכלכלי למתחם נלקח בחשבון 35 מ"ר למקום חניה תת קרקעית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

עלויות עודפות למקום חניה חושבו בשומת המשיבה לפי 3,000 ₪ למ"ר כפי שנקבע גם בשומות מכריעות בעיר, לדוגמא - שומה מכרעת באזור התעסוקה כורזין בגוש 6156 חלקה 610 השמאית המכריעה גב' רינת וייס רביב הפחיתה 35 מ"ר למקום חניה לפי 2,800 ₪ למ"ר למועד 15.07.2017.
שומה מכרעת באזור התעסוקה כורזין בגוש 6156 חלקה 553 - השמאי המכריע מר אלי כהן הפחית עלות עודפת למקום חניה לפי 2,500 ₪ למ"ר למועד 09.07.2017.

ח. <u>תחשיב אופציה ג':</u>

שמאי המבקשים מחשב דחיה ארוכה מאוד של 6 שנים, כאשר תרומת שימוש הביניים של הדירות הקיימות חושבה על ידו לתקופה של 3 שנים בלבד ולא לכל תקופת הדחיה שערך (6 שנים).
לעניין הדחיה - המתחם הנדון זמין להוצאת היתר ולבניה ופרק זמן של 6 שנים לקבלת דירה הינו ארוך מאוד (כפי שציין השמאי לעיל, כולל דוגמאות משומות מכריעות), ובפרט שבעלי הדירות הקיימות יכולים למכור את הדירה החדשה בפרויקט לאחר הוצאת ההיתר והריסת המבנים ותחילת בניית שלד המבנים, כפי שבפועל מתבצע בכל הפרויקטים בעיר.
כל נתוני ההשוואה שציין שמאי המשיבה לעסקאות לדירות חדשות מפרויקטים בשלבי בניה וחלקן מיד לאחר קבלת ההיתר.
רחוב המעיין 39 רק לפני מס' שבועות נהרס הבניין וטרם נחפר מרתף, רחוב המעיין 48 הבניין הקיים נהרס לפני מס' חודשים וכיום בשלבי בניית שלד הבניין החדש, רחוב גולומב 31-29 בשלבי בניית שלד (מרבית הדירות בבניין נמכרו מיד לאחר קבלת ההיתר והריסת המבנים הישנים).

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:</u>

<u>מר שאול רוזנברג שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]</u>

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי המפורטת.
להלן התייחסותי לתגובת המשיבה.
ברור שאנחנו לא חוזרים על חוות דעתנו, אנחנו נדגיש את הסוגיות שצריך להרחיב.
נלך לפי סדר מסוים שישלים את התמונה השלמה.
מבוא – אנחנו מדברים על פרויקט בסביבה מבוקשת, רחובות שקטים, נהנים מנוף פנורמי, טופוגרפיה מדרונית מאוד מהותית. כל הנתונים רלוונטיים, ל- 2 מצבי התכנון.
בין היתר במסמך התגובה הראו את התמונות של פנטהאוז, הדירות במצב קודם יש גם את כל הנוף, והשווי מגולם במצב הקודם לא רק במצב חדש.
אני מפנה לתצ"א בעמוד 3 בחוות דעתי שבו אנחנו רואים את 7 הבניינים בפרויקט, את צורת הפריסה שלהם בשטח, כאשר כל 7 הבניינים ניצבים סביב חצר פנימית נקודה מאוד חשובה, שזה אלמנט איכותי בניגוד לבתים שעומדים אחת בסמיכות לשני ללא חצר פנימית.
בעמוד 4 התצלום התחתון החניה רואים את כל שטח הפתוח שתואר.
רואים את העוצמה של השטח המצוי בין הבניינים.
<u>חנייה</u> – אין מצוקת חניה בפרויקט למרות שאינם חניות צמודות.
<u>מצב תכנוני קודם</u> – הבניינים שאנחנו מדברים עליהם 6 דירות כל בניין, מאוד אופייני לגבעתיים. אמירה זו חשובה להשוואה עם בניינים אחרים בגבעתיים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אנחנו מדברים על בניינים במצב טוב התואם את גילם הכרונולוגי.
<u>שטח הדירות</u> – ישנה מחלוקת בעניין, לגבי שטח הדירות, ישנם 3 חלופות לבדיקת שטח הדירות.
הראשונה – מתוך תשריטי היתר הבניה.
השנייה – מתוך תשריטי בית משותף.
השלישית – מדידות ארנונה.
הבסיס המחלוקת שקיים ביננו עוסק בסוגיה של התייחסות חישוב על פי היתרי בניה.
לכאורה, התשובה צריכה להיות פשוטה מאוד. אבל, צריך להבחין בין בניני מגורים מסוג בניני המגורים שבפרויקט הזה בנינים שנבנו על ידי קבלנים בעיר והבניין הקיים היום הוא בניין המקורי שנבנה על פי היתר הבניה למעט, חדרי גג שנבנו בשלבים מאוחרים יותר.
הסוגייה של היתרי בניה או העדר היתרי בניה היא רלוונטית בבניני שיכון כגון רכבות שנבנו על ידי המדינה ולימים ניתנו להם תוספות בניה כאלו ואחרות. חלקם בהיתר וחלקם ללא היתר בניה. לעתים ללא תב"ע.
זה לא המקרה שלנו. אני מניח כאשר שמאי הוועדה המקומית מחשב את שטח דירות קיימות על פי תשריטי היתר הבניה הוא לא מתכוון שאם יש בפועל הבדל לא משמעותי בשטח הדירה הקיים המדוד במדידה מדויקת של ארנונה ובין השטח המחושב על פי תשרטי היתר הבניה שהבדל השטח הוא בניה ללא היתר.
אין פה מצב ללא היתר יש פה סטיה שנובעת ממדידה בלבד.
עסקאות השוואה חושבו ביחס לשטח ארנונה באותו מכנה משותף של המדידה שלקחנו לפי שטח ארנונה.
סיכום: צריך לפשט את המלאכה על ידי לקיחת שטח ארנונה ועסקאות מדווחות לפי שטח ארנונה.
מצב קודם – זכויות חדרים על הגג: אנחנו בשומתנו הבאנו בחשבון תוספת שווי לדירות הקיימות בבניינים בגין זכויות הבניה על הגג למעט, מה שכבר נבנה.
אמר שמאי המשיבה, כי מרכיב השווי בגין חדרי הגג מגולם כבר בעסקאות השוואה.
אנחנו טוענים שטענה זו נכונה לכאורה במקרה בו אנחנו בוחנים דירה בודדת בעסקה בודדת.
המוכר של הדירה או הקונה אמורים לאסוף את זכויות הבניה של החדר על הגג מבעלי הדירות אחרות בבניין וכאן נכנסים מרכיבים של אי ודאות וכדומה.
ולכן, באופן עקרוני בסיטואציה של דירה בודדת אכן השווי ההשוואתי מגלם את זכויות הבניה לחדר על הגג.
במקרה שלנו מדובר על מימוש קבוצתי [אנחנו מאורגנים] ולכן ככל שהיינו רוצים לממש חדרים על הגג המימוש הקבוצתי היה מאפשר את ביצוע החדר על הגג ולכן במצב הייחודי הזה ראוי להביא את מרכיב שווי הקרקע בגין חדרי גג בחשבון.
נציין כי למרות האמור הבאנו בחשבון לשם הזהירות מקדם 0.75 לשווי חדרי הגג כי גם מימוש קבוצתי הוא לא מוצר אוטומטי [תמיד יש מתנגד כל שהוא].
<u>מצב קודם – שווי</u>: בשומת הוועדה נקבע מ"ר של 25,000 ₪ ובשומתנו קבענו 25,500 ₪. פער מאוד מזערי נשאיר אותו לעניין שמאי מכריע.
אנחנו הבאנו דוגמאות / עסקאות רבות מאוד גם אם יש עסקאות בודדות שחורגות אפשר להוציא אותם.
<u>מתודות באומדן השבחה – המקרין על השווי במצב חדש</u>
בחוות דעתנו אזכרנו את 3 המתודות שמפורטות בערר "דפנה".
שם קבעה ועדת ערר סיכום של 3 חלופות עקב ועדת "אשדר".
הארה: מצב קיים בכל החלופות, שווי דירה קיימת ערב אישורה של התכנית בנטרול הציפיה הקונקרטית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

חלופה א' – עסקאות השוואה של דירה קיימת ערב התכנית אל שווי דירה קיימת שנמכרה לאחר אישורה של תכנית.
חלופה ב' – המצב החדש הוא שווי קרקע כריקה על פי המצב התכנוני.
חלופה ג' – המצב החדש, שווי הדירה החדשה העתידית עליה מפעילים את הפחתות והתאמות כמו דחיה וכדומה.
אנחנו הצגנו את 3 החלופות.
גם לאור החלטה במקרה "דפנה" וגם לאור הבעיה בהצגת עסקאות לחלופות א' ו – ג', אני מבקש להתרכז בחלופה ב'.
במאמר מוסגר כמובן שעדיפה חלופה א', אבל אין לנו נתונים חד משמעיים בסוגייה זו.
אני רוצה לומר שבסוף שבוע שעבר בעקבות מסמך התגובה עשינו בדיקה נוספת לראות אם יש עסקאות וגילינו להפתעתנו עסקה מדווחת במתחם שלנו מתאריך ינואר 2021 העסקה מופיעה באתר רשות המיסים.
מדובר על גוש 6160 חלקה 257 תת חלקה 4.
רחוב ניצנה 9 בתוך הפרויקט שלנו.
השווי המדווח בעסקה 2.4 מיליון ₪ דירת 100 מ"ר קיימת. שתקבל דירת תמורה בשטח של 120 מ"ר.
ליד הנתון הזה יש הנתון שהציג שמאי המשיבה שהפנה אותנו לאתר יד 2 שבו מתפרסמת דירה ברחוב ניצנה 1, דירה בשטח של 82 מ"ר כאשר פרסומים של הצעה היו 30 ו – 31 לחודש דצמבר 2020, המחיר התחיל ב – 3 מיליון וירד ל - 2.75 מיליון ₪ מבקש אבל לא אומר שיקבל.
עדיין עם 2 הנתונים הללו שלא היו בפנינו בזמן לא עריכת השומות על ידי הצדדים עדיין זה לא חזק מספיק בכדי להחליט שאנחנו מעדיפים את חלופה א'.
יחד עם זאת כאשר אנחנו מסתכלים על 2 העסקאות הללו חודשים אחרי אישורה של התכנית כאשר כולם יודעים על התכנית הרי שאנחנו מקבלים תוצאות שבסופו של דבר תומכות בעמדתנו באשר לשאלת העדפה.
כמובן שאנחנו מתכוונים לכך שהמחיר המבוקש באתר יד 2 הוא עדין מחיר מבוקש פתוח למשא ומתן ולא ברור לחלוטין מה המחיר שיתקבל בפועל.
לעומת זאת בעסקה שבוצעה בפועל המדווחת היא לכאורה נמוכה אבל היא עסקה מדווחת.
וקיומה משליך על אפילו מרכיב ביקורת ביחס לתוצאה שתתקבל בתחשיבנו לפי חלופה ב'.
לגבי התחשיב לפי חלופה ב' קיימת מחלוקת לשאלה האם צריך להוסיף לשווי הקרקע גם את נתוני השכירות שיתקבלו במשך שלוש שנים עד להריסת המבנים הקיימים.
בעניין זה מזכיר שמאי המשיבה את שומת השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג בעניין "אשדר" / רקנטי.
תיק אשדר רקנטי זה התיק עם החלטה של ועדת ערר מקרה אשדר שבו נאמר צריך להעדיף את חלופה א'.
מאיכן אנו לומדים את חלופה ב', אנחנו לומדים זאת ממקרה ערר "דפנה".
אני מפנה לסעיף 101 + 102 [לפי נבו] במקרה דפנה.
<u>עלויות הריסה</u> – אין מחלוקת שצריך להביאם בחשבון. לא לגבי השטחים ולא לגבי העלות.
<u>פיתוח שצ"פ והדרך</u> – אנחנו מסכימים לעצם הפחתה. מחלוקת ראשונה המשיבה טוען 950 מ"ר לבדיקתנו 1,040 מ"ר מפנה לסעיף 3.2 לתקנון התכנית שיש שם תחשיב מדויק של השטחים שאם אנחנו סוכמים אותם מקבלים 1,040 מ"ר. עלויות לפי שיטת שמאי משיבה 600 ₪ / מ"ר ולשיטתו 700 ₪ / מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>שטח חניה ציבורית</u> – מדובר על 20 מקומות חניה. המחלוקת כמה מ"ר בממוצע נדרש למקום חניה, לשיטת שמאי וועדה 35 מ"ר ואנחנו טוענים ל – 40 מ"ר. החניונים בבניין זה הם מורכבים מאוד ולא שיגרתי זה ובנוסף שאלנו את האדריכל שמטפל בנושא העמודים נכסים, לכן השטחים המשוערים לחניון לשיטת אדריכל כ- 40 מ"ר.

מחלוקת נוספת בחניה ציבורית לגבי סוגיית עלויות הבניה, שמאי הוועדה 3,000 ₪ / מ"ר, ואנחנו טוענים 3,500 ₪ מ"ר ואנמק, על פי מחירון דקל העלות הישירה מגיעה ל– 2,800 ₪ בתוספת 25% עלות עקיפה נקבל 3,500 ₪, זו גם עלות מקובלת [120,000 ₪ עלות בנית חניה תת קרקעית, לפי 3,500 ₪ כפול 35 מ"ר מקום חניה].

<u>הקמת מבנה ציבור</u> – אין מחלוקת על השטח 400 מ"ר. לגבי העלות לשיטת שמאי הוועדה 6,500 ₪ לשיטתנו 7,000 ₪ מ"ר. סוגיה זו דנים בה כל הזמן וכל פעם שאנחנו עוסקים בסוגיה זאת, אנחנו בודקים זאת מול היזמים ובדרך כלל אנחנו מגיעים לעלויות יותר גדולות. כאן מדובר על הגדרה כללית ולכן על הצד הזהיר הסתפקנו ב – 7,000 ₪ בלבד.

<u>הפחתה בגין דחייה ומושאע המופיעה בשומת הוועדה המקומית</u> – אצלנו תחשיב הדחיה נעשה קצת אחרת. המשיבה קבעה דחיה של 4 שנים מקדם 0.792. אנחנו קבענו 2 מרכיבים, אחת מורכבות של הפרויקט 0.9 ומרכיב שני של דחיה ומושע של 3 שנים 6% מקדם 0.8396. המחלוקת הינה שמקדם משוקלל שלי 0.7556.

כאשר מדובר על מורכבות של פרויקט ישנם 2 מורכבויות, אחת – פרויקט פינוי בינוי. בו נדרשת הסכמה כל הדיירים כשאין ספק במועד הקובע היזם לא החזיק בהסכמים עם כל הדיירים. אנחנו מכירים את המקדם הזה בהמון פסיקות. במקרה שלנו מדובר על היבט נוסף של מורכבות פרויקט עקב תכונות פיזיות של המתחם. התכנון עצמו מורכב ובעיתי. מפני שצריך לתת פתרונות גם תכנוניים וגם פונקציונליים כאשר יש לו תקרת זכוכית תכנונית. בהרבה מקרים שבהן נדרשת גמישות תכנונית הפתרון בתוספת גובה לבניינים במקרה שלנו עקב הסמיכות של הפרויקט למצפור מצפון מזרח לפרויקט שהקביעה הייתה שהפרויקט לא יסתיר את הנוף למצפור. במקור התכנון היה ליותר קומות אולם מגבלה זו לא אפשרה יותר מקומות שאושרו בפועל.

לדוגמה הצורך במתן פתרונות בנושא בטיחות באש שמחייבים גשרים בין הבניינים למילוט דבר שלא קיים בפרויקטים אחרים. בחומרים שאדריכל קייזר שלח רואים שמעליות צריכים לדאוג לנגישות אנכית לשצ"פ.

פרט למורכבות הבאנו דחייה סבירה של 3 שנים לתחילת בניה [אפילו פחות משמאי הוועדה הביא 4 שנים].

<u>הסבר על חוות הדעת של מר ישראל דוד בעניין עלות עודפת בפרויקט</u> – הפרויקט הנדון שונה מהותית ממתחם גדול כמו שרצה לטעון שמאי המשיבה.

במתחם של 5 דונם מישורי [הכוונה לא מדרון או מדרון מתון לא כבמקרה הנתון] היה צריך להיות 2 קומות חניון תת קרקעית החוסך בשטח ברוטו למקום חניה ועלויות שלו הם הדיפון והחפירה.

עלויות דיפון אומנם מ- 4 צדדים [צריך לתמוך את הקרקע מכל הכיוונים] אך בעומק של 6-9 מטר.

בפרויקט שלנו הדיפון בגובה של 20 מטר מצד אחד וביתר באלכסון אך עבודה זאת היא שונה וצריך לבדוק האם יותר יקר או יותר זול ולכן פנינו למשרדו של מר ישראל דוד שערך תחשיב מפורט והגיע למסקנה ברורה שמדובר בעלות עודפת שהיא ייחודית למתחם שלנו.

וזה גם מסביר את שטח מקום החניה הגבוהה בחישוב שלנו בגלל שטח המיסעה וחצי מפלסים ראה תשריטים.

מר ישראל דוד בעל שם בנושא כך שהפתרונות שלו הכי זולים.

לטענת שמאי המשיבה שגם המגרש הצמוד ברחוב המירי 58 סובל מאותם חסרונות הדבר אינו נכון, ראה תמונת הדמיה והיתר לבניין הבנוי במפלס הרחוב עם פתרון תכנוני השונה מהמקרה שלנו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בעצם בתגובה של שמאי הוועדה בעמוד 25 בחוות הדעת הוא התייחס לעלויות עודפות בגין מדרון והביא לצורך תמיכה את העסקה שהוצגה ברחוב מרי 58 ומזה רצה ללמוד על ערכי השווי בכך שמסקנתו היא ששני המגרשים בעלי בעיה טופוגרפיה דומה ולכן אין כל סיבה לבצע הפחתה לעלות עודפת בהתייחס לשווי קרקע למ"ר שנקבע בשומתו. אנו סבורים לאור הנתונים שהצגנו שמצב טופוגרפיה במגרשנו הוא ייחודי גם בהשוואה למגרש במרי 58 ולכן יש לבצע הפחתה בגין עלות עודפת.
השומה אמורה להיות בהינתן פטור ממ"דים המטרה בדיקת מימוש הפרויקט.
מרכיב כלכלי בתכנית התחדשות עירונית [תקן 21] – במקור שטח תוספת ליחידת 21 מ"ר אולם שמאי הוועדה המחוזית הכיר רק ב – 15 מ"ר תוספת ליחידת דיור וכן הנחה לא להביא בחשבון מטלות ציבוריות. הרווח היזמי הינו גבולי. השפעה של היטל השבחה קרדינאלי על רווח היזמי המעמיד את הפרויקט.

<u>מר יהודה דדשוב שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה]</u>

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי ותגובתי המפורטת.
מצב קודם – מדובר במתחם הכולל 7 בניינים למעט, בנין רחוב ניצנה 1 שאר הבניינים סובלים מהעדר גישה ישירה לרחוב. הגישה דרך מדרגות בין מפלס רחוב המרי לרחוב ניצנה.
החצר הפנימית שהזכיר שמאי המבקשים בפועל ברובה מהווה שטח מדרגות בין מפלסי הרחוב.
הבניינים הקיימים ללא חניות. ומהיכרות אישית של הסביבה בשעות הערב קיימת מצוקת חניה וגם סביב המצפור.
לגבי ציטוט מנכ"ל אחים דוניץ למצב הבניינים גם שמאי המבקשים בשומתו לעקרונות איחוד וחלוקה במתחם כתב כי המבנים בתחום התכנון הינם בנייני מגורים שנבנו בשנות השישים ומצבם רעוע ומדרדר.
בעניין שטח דירות מצד קודם – לקחתי שטח בהיתר בלבד. ידוע שארנונה מחייבים לפי שטח בפועל וללא קשר לשטח בהיתר או לא. הטענה כי יש להסתמך על שטחי ארנונה או תשריטי בית משותף במתחם הייתה נכונה לולא היו קיימים היתרי הבניה. צרפתי לתגובתי את כל היתרי הבניה במתחם. מצורף עם זה קובץ אקסל שטחים לכל בנין ובנין ואתה תקבע לפי כל הנתונים שמונחים לפניך.
מפנה להתייחסותי בנושא בשומה מכרעת שציינתי אצל שמאי מכריע מר אבישי זיו במתחם פוזננסקי ברמת אליהו ראשון לציון [מעבר לכביש 4 בצד המערבי שייך לראשון לציין].
מסמך השמאי הממשלתי למיזמי פינוי בינוי מתאריך 15.8.2018 שם צוין שיש לקחת בחשבון שטחים בהיתר בניה בלבד.
גם למחסן שחושב לו שווי בשומת המבקשים ברחוב ניצן 5 אין היתר בניה [לא מופיע בהיתרי הבניה].
כמעט כל נתוני השוואה בשומתי וגם חלק בשומת המבקשים הם מבנייני רביעיות 2 יחידות דיור לקומה, בצפיפות נמוכה, לרוב במגרשים של חצי דונם ואף יותר. עם זכויות בניה רבות לא מנוצלות. וכמו כן הם כוללות חניות פרטיות בתחום החלקה. אם ניקח לדוגמא חלקה בשטח של חצי דונם באזור מגורים א2, הרי תוספת הזכויות מתכונית גבעתיים גב/258ו' הוסיפה 11 אחוזי בניה מ – 78 אחוז ל – 89 אחוז, ותכנית גבעתיים 2002 הוסיפה עוד 10 אחוז זכויות בניה בגין זכויות מותנות [5% בגין קומות, 2.5% לקומה כפול 2 קומות ובנוסף 5% לקומות מרתף] כלומר לפחות תוספת של 21 אחוזי בניה המהווים מעל 100 מ"ר עיקרי במגרשים באזור מגורים א2 בשטח חצי דונם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

מפנה לשומה מכרעת לדוגמה – גב' דנה שיחור גוש : 6161 חלקה 213 רחוב גולומב 39 דירה עליונה וניתן לראות את החיוב בגין זכויות בניה רבות בלתי מנוצלות.
זכויות אלו קיימות בנתוני השוואה אך לא במגרשים במתחם הנדון בו נוצלו מלוא זכויות הבניה ואף מעבר למותר בתב"ע. הזכויות לחדרי גג הם בנוסף.
במתחם הנדון ניצלו 105% בניה בהתאם לשומתי ובהתאם לשטחים בשומת מבקשים 111% בניה.
כלומר 25,000 ₪ מ"ר בנוי מצב קודם בהתאם לנתוני השוואה כולל גם זכויות בניה רבות לא מנוצלות.
עליות גג במתחם – שמאי המבקשים הוסיף כ – 4.8 מיליון ₪ כאשר עסקאות רבות מדירות מקומה עליונה, ציינתי גם עסקה מרחוב המעיין 23 עם גג שטוח עם הצמדת גג בטאבו. שמאי המבקשים קובע מקדם של 0.75 לעליות גג בהתחשב במושע והסדרה קניינית.
ראשית כפי שטענתי אין מקום להוסיף שווי בגין הזכויות לעליות גג בגגות המשותפים אך ככל ושמאי המבקשים חישב שווי לזכויות אלו מעבר להפחתה בגין מושאע שחושבה היה מקום לחשב מקדם לעליית גג מקדם של 0.7 מקדם עליית גג. והיה מקום לקחת גג עלויות התאמה מאוד גבוהות בגין הגבהת גג הרעפים.
<u>סיכום מצב קודם</u> – בהתחשב בכל המאפיינים שציינתי בנתוני השוואה ניתן לראות כי השווי שלקחתי במצב קודם הינו על הצד הגבוהה והזהיר.

<u>לעניין סוגיית מצב חדש</u>

כפי שציינתי במכתב תגובתי מרבית נתוני השוואה שציין שמאי המבקשים לא רלוונטי למתחם הנדון ראה פירוט נרחב בתגובתי.
מפנה לעמודים 17-15 למסמך התגובה.
מיקום המתחם – בחלק עליון של שכונת ארלוזורוב, מצפון קיים שצ"פ הכוללת מצפור שלום כ- 180 מטר מדרום למתחם קיים ש.צ.פ ברחוב המרי 66 בשטח של 16 דונמים. המהווה את מתחם גל העלייה ומצפה גל הכוכבים.
נתוני השוואה בשומתי בסביבת הנכס כפי שציינתי במסמך תגובתי המתחם הנדון אף מצוי במקום עדיף.
שווי קרקע מבונה שחישבתי – 12,750 ₪ המגלם בין היתר דירות מיוחדות כגון דירות גן, דירות גג פנטהאוזים. הינו שווי על הצד הזהיר למתחם הנדון. וגם שמאי המבקשים הערך לשנת 2018 שווי מ"ר מבונה למתחם בשומתו לאיחוד וחלוקה בסך 12,500 ₪ מ"ר קרקע מבונה ויש לקחת בחשבון התאמת זמן.
כיום אדריכל מר קייזר בשלבים של דיונים בוועדה טרם הגשת תכנית בקשה להיתר בניה מבקש שהמבקשים יעבירו תכנית בקשה להיתר אפילו ראשונית, על מנת שניתן היה להתרשם מתמהיל הדירות ולחשב שווי אמיתי למתחם.
שמאי המבקשים לא חישב שווי של 400 מ"ר עיקרי מועדון דיירים כפי שציינתי במסמך התגובה מפנה לעמוד 24 גם להחלטת וועדת ערר ושמאית מכרעת גב' גבע בלטר ברחוב שדה בוקר 15-11 גבעתיים.
<u>תרומת המבנים בתקופת הדחיה שימוש ביניים</u> – בערר "דפנה" ועדת ערר קבעה שיש להביא בחשבון את תרומת מבנים קיימים בשימוש ביניים וכך צוין גם בסיכום השמאי הממשלתי משנת 2018 במזמי פינוי בינוי עמוד 3 בסיכום השמאי הממשלתי הראשי.
אני לקחתי בחשבון דמי שכירות לדירות קיימות בסך 5,500 ₪ בדירה ממוצעת של 93 מ"ר ככל ויוחלט על שטח אחר כפי שטענו המבקשים ל – 99 מ"ר הרי שדמי השכירות לתקופת ביניים גבוהים יותר 5,800 ₪ כפי שחושב על ידי שמאי המבקשים בדוח היתכנות כלכלית למתחם הנדון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

לעניין הדחיה – כפי שציינתי בעמוד 43 לחוות דעתי מקדם הדחייה בשומתי משקף גם הפחתה לגודל. צריך לקחת בחשבון כי מדובר במתחם זמין לבניה כולל טבלאות איחוד וחלוקה מחדש, אינו כפוף להליך תכנוני נוסף וניתן להתקדם להיתר בניה. ככל הידוע יש הסכמה של כל הדיירים במתחם וגם הדחיה שחושבה בשומתי הינה על הצד הזהיר. לא מדובר במתחם גדול, סה"כ 42 יחידות דיור לפינוי. ציינתי בעמוד 25 למסמך התגובה מספר דוגמאות לדחייה בשומות מכריעות לפינוי בינוי ללא הליך תכנוני נוסף. שומה מכרעת של גב' נורית ג'רבי בגבעת שמואל גו"ח 6189/1043 מקדם 0.9 במתחם שכולל פינוי של 36 יחידות דיור. סביר כי במתחם הנדון בחודשים הקרובים כבר תוגש לוועדה בקשה להיתר בניה וצרפתי לתגובתי גם במכתב של אדריכל קייזר לוועדה המקומית בו מציין שהם רוצים להתקדם להגשת היתרי בניה במתחם הנדון. ודחיה משקפת 5 שנים כולל הפחתה לגודל בשומת המבקשים מהווה דחיה ארוכה למתחם הנדון.

לעניין מטלות בתב"ע – הופחתו כ– 950 מ"ר ש.צ.פ וזיקת הנאה, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שטח ש.צ.פ ודרכים 564 מ"ר, לקחתי בחשבון בהתאם לתשריט 240 מ"ר זיקת הנאה, ועוד כ– 150 מ"ר לשטח חניה לאופניים ציבורי. 600 ₪ מ"ר כפי שחושב הינו בהתאם לשומות מכריעות במתחם דפנה בעיר תל אביב.

עלות עודפת לחניות ציבוריות – לקחתי בחשבון 35 מ"ר מקום חניה כפי שחישב גם שמאי המבקשים בדו"ח היתכנות כלכלית למתחם הנדון, במידה והמבקשים יעבירו תכנית בקשה לעיונו של השמאי המכריע ניתן היה להתרשם משטח החניון. בהתאם למסמך התנועה בתכנית ניתן לראות כחלק מחניות ציבוריות 13 מתוך 20 חניות הם במפלס רחוב ניצנה גישה מהרחוב. אני חישבתי עלות לפי 3,000 ₪ מ"ר כאשר מחירון דקל יולי 2020 וגם מחירון מרץ 2020 נקבע 2,270 ₪ מ"ר לפני ביצוע העמסות.

ציינתי גם שמות מכריעות בגבעתיים שקבעו אף פחות מ – 3,000 ₪ מ"ר עלות חניון.

לעניין הקמת עלות מבנה ציבור – הפחתתי בסך הכל 2.6 מיליון ₪ [400 מ"ר כפול 6.5 אלף ₪], העלות משקפת כ – 8,500 ₪ מ"ר עיקרי, בהתחשב בשטח עיקרי של 307 מ"ר בלבד והעלות בהחלט סבירה.

לעניין המדרון – הטופוגרפיה במתחם מקנה גם יתרונות, מקום בנינים עם הפרשי גובה של כ – 10 מטרים בין הבניינים המזרחים לבניינים המערביים היוצרים נוף פתוח מלא לכל הקומות העליונות בבניינים, הגישה לחניון דרך מפלס רחוב ניצנה.

התייחסות לעסקה החדשה שדווחה לפני מספר ימים – עסקה למעשה מוכיחה את טענתי בעמודים 21-22 למכתב התגובה כי לא ניתן לקבוע שומה למתחם של פינוי בינוי על סמך עסקה בודדת שלא ידוע מי ומה עומדים אחריה ועל מנת להוכיח את חוסר הסבירות לעסקה הרי שהדירה נמכרה לפי כ – 24 אלפי ₪ מ"ר לעומת עסקה שנערכה באותו בנין שלוש שנים לפני 2.2018 דירה בגודל זהה, תת חלקה 6, נמכרה לפי 25,900 ₪ מ"ר [2,590,000 ₪ מחיר העסקה].

חלופה זו ראוי להשתמש בה במתחמים בהם יש מספר רב של עסקאות השוואה המגלמות שווי.

סיכום: איך יתכן כי אין השבחה או השבחה זניחה לדירה לפי שומת המבקשים כאשר במצב קודם אני משווה בין דירה ישנה משנת 1960 ללא חניה לעומת דירה חדשה במתחם חדש ויוקרתי שתכלול תוספת של 21 מ"ר בדירה ממוצעת, חניה, מחסן, תוספת מרפסת בפרויקט ללא הליך תכנוני נוסף שניתן להתקדם להיתרים ? לדעתי קיימת השבחה מובהקת ומשמעותית במתחם.

לעניין חלופות פטור ממ"ד וללא פטור ממ"ד – מבקש שהשומה תערך לפי 2 החלופות כפי שחישבתי מאחר ככל ותבוצע עסקאות מכר במתחם לפני הוצאת היתר הבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>מר שאול רוזנברג שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]</u>

אין מחלוקת לעניין עריכת השומה ב- 2 חלופות [פטור ממ"דים וללא פטור ממ"דים].

<u>לעניין סיכומו של המשיבה תגובתי, כדלהלן</u>: אנחנו בסוגיית היטל השבחה בעניין התחדשות עירונית ובנושא זה קיימת החלטת וועדת ערר כפי שפרטתי מקרה דפנה. גם שומתי וגם שומת שמאי הוועדה הביאו בחשבון את חלופה ב', ובה השוואה מתבצעת בין שווי דירות קיימות מצב קודם לבין שווי על פי התכנית כקרקע ריקה ודחויה עם או בלי השכירות. ולכן, השוואה לעניין הדירות אינה רלוונטית כלל.

<u>ציין שמאי ועדה את מכלול החסרונות של הבניינים הקיימים בפרויקט</u> כולל העדר גישה לדירות, חוסר חניות פרטיות וכו' – בעניין זה אנו סבורים שבמכלול התכונות של הפרויקט גלומים מרכיבים חיובים שבסופו של דבר מתקזזים עם הסוגיות הבעייתיות.

<u>שטחים</u> – לגבי שטחי ארנונה, השומה של מר אבישי זיו ברמת אליהו עושה בדיוק אבחנה כמוני. המקרה שלנו זה יש היתר לבניינים, ברור לנו שבתים אלו נבנו על פי היתרי בניה. אין תוספות כאלו ואחרות. הכלי הנוח לעבודה במקרה שלנו הוא שטחי ארנונה. אין פה מצב של בניינים לא בהיתר לכן שטחי ארנונה זה כלי אמיתי ומדויק יותר. אנחנו הפוכים למקרה שקרה בשומה המכרעת של מר אבישי זיו.

<u>לעניין מסמך שמאי ממשלתי</u> – הסוגייה לא נבחנה לעומק עם הגורמים ואמר שזה לא מחייב.

<u>4 דירות על חצי דונם</u> – יש הרבה מאוד בנינים מסוג זה, הדירות הללו לא נמכרות במחירים גבוהים יותר. הדבר מוכח בעסקאות השוואה. אין שום הבדל אם אנחנו נבודד את סוגי הדירות נוכל לראות שנקבל את אותה תוצאה.

<u>שמאי הוועדה אמר בו ונראה תוכניות בקשה להיתר</u> – שערכנו את שומתנו בקשנו תכניות בכדי להראות את החסרונות, כיום הם לא מתקדמים, היינו יכולים לראות את כל החסרונות כגון חוסר נוף לחלק מהדירות, ענין החניון ועוד.

<u>דחיה</u> – שניתן להתקדם להיתר, טען שמאי הוועדה שיש הסכמה של כל הדיירים במבנים. המצב לאמיתו שבתאריך הקובע קרי בתאריך אישורה של התכנית היו 5 דיירים שלא נתנו את הסכמתם לתכנית. נכון להיום יש 2 דיירים שלא נתנו את הסכמתם לפרויקט. צריך להבין שככל שמגיעים לדיירים אחרונים מגיעים לקושי יותר גדול מטבעם של דברים.

בשומת גב' נורית ג'רבי מקרה שמדבר על מגרש מישורי הקל לביצוע.

<u>ערכי שווי חדשות</u> – עסקאות שהציג שמאי הוועדה צריך לנכות שש או שבע עסקאות לדירות בשטח של 95 מ"ר ואז השווי הממוצע קרוב למה שאנחנו טענו. לכן, הפער לא גדול.

<u>חניון</u> – שטח ועלות החניון. שטח למקום חניה בתחשיב היתכנות כלכלית גם חושב לפי 40 מ"ר והעלות הישירה הייתה 3,000 ₪ מ"ר. לעניין מחירון דקל במחירון יש תוספות. הבאתי את המחירון המקובל הסטנדרטי והמתאים לסביבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

השבחה בגין תכנית גב/633 – 0393967–503 (מועד קובע 29.05.2020)

עמדת שמאי המשיבה

נלקח בחשבון כי החלקות במתחם טרם אישור תכנית גב/633 היו באזור מגורים א-2 עם זכויות בניה של 89% עיקרי לחלקות ששטחן עד 550 מ"ר+ זכויות מותנות כמפורט בתכנית גב/מק/2002, ולחלקה 331 ששטחה מעל 550 מ"ר זכויות הבניה 101% עיקרי+ זכויות מותנות.

נלקח בחשבון כי סה"כ השטחים הבנויים בבניינים הקיימים בחלקות בהתאם לשטחים ברישוי, מהווים כ- 105% משטח החלקות הקיימות.

בחישוב השווי במצב הקודם נלקחו בחשבון דירות דומות בסביבה בבניינים ותיקים, רובם מאזור מגורים א-2 עם זכויות בניה זהות לחלקות שבנדון.

נלקח בחשבון כי זכויות הבניה במצב החדש בהתאם לתב"ע גב/633 כוללות 105 יח"ד בשטח ממוצע של 106 מ"ר עיקרי לדירה+ ממ"ד, ובנוסף 400 מ"ר שטחים עיקריים משותפים (כ- 100 מ"ר לכל בניין), עבור מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.

נלקח בחשבון כי תכנית גב/633 כוללת טבלת הקצאות ולוח איזון.

במצב החדש נלקחה בחשבון דחיה הכוללת הפחתה לגודל ומושע במתחם, דחיה כוללת של כ- 4 שנים בשיעור היוון 6%.

נלקחה בחשבון תרומת המבנים הקיימים בשימוש ביניים למשך כ- 3 שנים שיעור היוון 4%.

נלקח בחשבון ההסכם עם הדיירים במתחם ולפיו סה"כ שטח מכסת הבעלים בדירות התמורה הינו 5,040 מ"ר לכל 42 הדירות הקיימות (120 מ"ר שטח דירה ממוצעת).

בחישוב ההשבחה במצב החדש הופחתו המטלות בתכנית הכוללות חניות לציבור, הקמת מבנה ציבור, פיתוח שצ"פ, דרכים וזיקת הנאה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מצב קודם - הדירות הקיימות במתחם:

להלן פירוט עסקאות השוואה לדירות בסביבה. דירות בבניינים ותיקים בסביבת הנכס, מרביתן ביעוד זהה לחלקות שבנדון , אזור מגורים א-2.

עסקאות בבניינים ישנים בסביבה- אזור מגורים א-2										
גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	תאריך עסקה	שטח רשום	שטח ארנונה (כולל מרפסות)	חדרים	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
6160	499	ז'בוטינסקי 51	1970	26/04/2018	62	91	4	1	₪ 2,350,000	₪ 25,824
6161	171	גולומב 66	1960	09/07/2018	86	86	4	1	₪ 2,050,000	₪ 23,837
6160	497	זבוטינסקי 43	1960	04/09/2018	74	92	4	3	₪ 2,400,000	₪ 26,087
6161	151	גולומב 50	1960	14/12/2018	59	80	3	1	₪ 1,800,000	₪ 22,500
6160	310	הראל 13	1952	15/01/2019	48	75	3	2	₪ 2,000,000	₪ 26,667
6166	652	עין גדי 14	1970	04/02/2019	80	107	4	2	₪ 2,500,000	₪ 23,364
6161	433	ניצנה 29	1960	11/02/2019	65	94	3	1	₪ 2,757,000	₪ 29,330
6161	213	גולומב 39	1957	17/03/2019	70	80	3	1	₪ 2,150,000	₪ 26,875
6160	463	המרי 32	1950	08/09/2019	62	88	3	1	₪ 2,120,000	₪ 24,091
6160	560	ז'בוטינסקי 45	1970	16/09/2019	96	107	4	1	₪ 2,800,000	₪ 26,168
6160	621	ז'בוטינסקי 40	1960	07/11/2019	112	122	4	1	₪ 2,735,000	₪ 22,418
6160	384	גולומב 64 פינת בראשית	1964	17/02/2020	92	127	4	1	₪ 2,750,000	₪ 21,654
6161	212	גולומב 37	1960	22/06/2020	106	106	4	1	₪ 2,630,000	₪ 24,811
6166	620	עין גדי 9	1960	23/06/2020	80	116	4	1	₪ 2,625,000	₪ 22,629
6161	477	המעיין 23	1970	24/06/2020	68	83	3	3	₪ 2,060,000	₪ 24,819
6160	496	ז'בוטינסקי 63	1970	05/07/2020	63	87	3	2	₪ 2,287,500	₪ 26,293
6161	326	ריינס 68	1961	16/07/2020	66	99	4	2	₪ 2,420,000	₪ 24,444
ממוצע למ"ר										₪ **24,812**

מצב חדש - עסקאות השוואה בסביבה בבניינים חדשים ופרויקטים בשלבי בניה/טרם בניה:

עסקאות בבניינים חדשים בסביבה								
גוש	חלקה	כתובת	תאריך עסקה	שטח	חדרים	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
6160	270	צה"ל 24	04/07/2019	119	5	2	₪ 3,775,000	₪ 31,723
6160	435	רמה 14	21/08/2019	108	5	4	₪ 3,340,000	₪ 30,926
6160	435	רמה 14	15/09/2019	154	5	פנטהאוז	₪ 6,180,000	₪ 40,130
6160	435	רמה 14	18/12/2019	111	5	3	₪ 3,230,000	₪ 29,099
6160	274	צה"ל 14	13/05/2020	106	4.5	1	₪ 3,365,896	₪ 31,754
6160	324	הראל 17	19/12/2019	122	5	קרקע	₪ 4,230,000	₪ 34,672
6160	324	הראל 17	11/03/2020	72	3	קרקע	₪ 2,270,000	₪ 31,528
6160	324	הראל 17	02/07/2020	156	5	גג	₪ 6,025,000	₪ 38,622
6166	505	המרי 27	22/08/2019	121	5	6	₪ 3,700,000	₪ 30,579
6161	470	המעיין 48	10/09/2019	124	5	3	₪ 3,644,000	₪ 29,387
6161	470	המעיין 48	29/10/2019	124	5	4	₪ 3,950,000	₪ 31,855
6161	470	המעיין 48	24/11/2019	123	5	2	₪ 3,580,000	₪ 29,106
6161	470	המעיין 48	06/01/2020	124	5	4	₪ 3,920,000	₪ 31,613
6161	470	המעיין 48	05/07/2020	124	5	3	₪ 3,790,000	₪ 30,565
6161	132	המעיין 39	06/03/2020	95	4	6	₪ 3,240,000	₪ 34,105
6161	132	המעיין 39	19/07/2020	95	4	6	₪ 3,118,000	₪ 32,821
6161	271	גולומב 31-29 פינת ניצנה	17/09/2018	125	5	6	₪ 3,750,000	₪ 30,000
6161	271	גולומב 31-29 פינת ניצנה	11/02/2019	94	4	3	₪ 3,037,750	₪ 32,316
6161	271	גולומב 31-29 פינת ניצנה	27/06/2019	94	4	6	₪ 3,245,000	₪ 34,521
6161	271	גולומב 31-29 פינת ניצנה	12/09/2019	94	4	1	₪ 3,090,000	₪ 32,872
6161	271	גולומב 31-29 פינת ניצנה	13/03/2020	95	4	1	₪ 3,000,000	₪ 31,579
ממוצע למ"ר לא כולל דירות גן/גג								₪ **31,460**
בניכוי מע"מ 1.17								₪ 26,889
יזמות 1.25								₪ 21,511
עלות בניה כולל חניה 9,000 ₪ למ"ר								₪ **12,511**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>עסקת השוואה קרקע ריקה לבניה רוויה - חלקה צמודה למתחם מרחוב המרי 58:</u>

עסקת מכר קרקע לבנייה רוויה - רחוב המרי 58, גוש 6160 חלקה 605 :

בתאריך 14/9/2016 נמכרה קרקע ריקה בשטח של 849 מ"ר תמורת 20,300,000 ₪.

יעוד החלקה אזור מגורים ב-2 – 137% עיקרי + 30% בגין זכויות מותנות + חדרי גג + ממ"דים. בהנחה של 4 חדרי גג המומרים לדירת פנטהאוז לפי מקדם 1.5, כ 228 מ"ר לממ"דים (19 יח"ד), מתקבל שווי קרקע למר"מ בסך של 10,765 ₪ למועד 14/9/2016.

<u>שומה מכרעת רחוב ריינס 64-62 גוש 6161 חלקות 320, 332:</u>

השמאי המכריע מר ארז כהן קבע שווי קרקע למר"מ בסך 12,000 ₪ למועד קובע 8/3/2018.

<u>דמי שכירות מבוקשים בסביבה לדירות בבניינים ותיקים:</u>

- ברחוב ריינס מוצעת להשכרה דירת 3.5 חדרים בקומה 2 בשטח 88 מ"ר.
  מחיר מבוקש - 6,000 ₪.
- ברחוב המרי 38 מוצעת להשכרה דירת 3.5 חדרים בקומה 2 בשטח 96 מ"ר.
  מחיר מבוקש - 5,300 ₪.
- ברחוב גולומב מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים בקומה 1 בשטח 90 מ"ר.
  מחיר מבוקש - 5,900 ₪
- ברחוב ריינס 55 מוצעת להשכרה דירת 3.5 חדרים בקומה 2 בשטח 80 מ"ר.
  מחיר מבוקש 5,600 ₪.
- ברחוב המרי (בחלק העליון, בסמוך למתחם הנדון) מוצעת להשכרה דירת 3 חדרים בקומה 1 בשטח 95 מ"ר.
  מחיר מבוקש - 6,000 ₪.
- ברחוב בראשית 2 מוצעת להשכרה דירת חדרים בשטח 110 מ"ר בקומה 1 .
  מחיר מבוקש 5,800 ₪.
- ברחוב יצחק שדה 7 מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים בשטח 94 מ"ר בקומה 1.
  מחיר מבוקש 5,750 ₪.

<u>סיכום ערכי השווי:</u>

מצב קודם - שווי למ"ר בנוי ממוצע בדירות הקיימות 25,000 ₪ למ"ר.

<u>מצב חדש:</u>

<u>שווי קרקע למר"מ</u> - בהתחשב בנתוני ההשוואה, כולל עסקת המכר למגרש הצמוד בהתאמה לזמן, שומות מכריעות ועסקאות מדירות בסביבה הקרובה לנכס, שווי קרקע למר"מ בקומות כ- 12,500 ₪ המגלם שטחי שירות ומרפסת וחניה.

כמו"כ נלקח בחשבון כי מתוך 105 הדירות בפרויקט, לפחות 6 דירות יהיו דירות גג/פנטהאוז ובהתאם נלקח בחשבון על הצד הזהיר תוספת של כ- 2% לשווי למר"מ לכל המתחם וסה"כ כ- 12,750 ₪ למר"מ המגלם את הדירות העליונות.

<u>שווי למ"ר בנוי</u> - בדירה חדשה כ 31,500 ₪ למ"ר בנוי בהתחשב בנתוני השוואה מסביבת הנכס לדירות חדשות/ בשלבי בניה.

<u>דחיה</u> - נלקחה בחשבון הפחתה כוללת בגין גודל, מושע ודחיה לפי מקדם 0.792 המשקפת דחיה של 4 שנים שיעור היוון 6%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

שימוש ביניים - נלקחה בחשבון תרומת המבנים הקיימים לתקופת הביניים של כ- 3 שנים, לפי דמי שכירות לדירות הקיימות - 5,500 ₪ לדירה ממוצעת במתחם, שיעור היוון 4%.

הפחתות:

הקמת מבנה ציבור - נלקח בחשבון כי בהתאם לתב"ע סה"כ שטחי בניה עבור מבנים ומוסדות ציבור- 400 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות), לפי 6,500 ₪ למ"ר.

חניות - בהתאם לתב"ע 20 מקומות חניה יוקצו לצרכי ציבור.

פיתוח שצ"פ, דרכים, מקומות חניה לאופניים וזיקת הנאה - נלקח בחשבון שטח כולל של כ- 950 מ"ר הכולל שטח לחניות אופניים לציבור (50 מקומות), זיקת הנאה למעבר, שצ"פ והרחבת דרכים לפי 600 ₪ למ"ר.

תחשיב:

חלופה א' - כולל שטחי ממ"ד בדירות:

	מצב קודם			
מהות	**מס' דירות**	**גודל דירה ממוצעת במ"ר**	**שווי ליח"ד ממוצעת**	**סה"כ שווי**
הדירות הקיימות	42	93	25,000 ₪	97,650,000 ₪
	מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי למר"מ/ עלות למ"ר**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי	11,130	1	12,750 ₪	141,907,500 ₪
ממ"דים - 12 מ"ר*105 יח"ד	1,260	1	12,750 ₪	16,065,000 ₪
שטח עיקרי למועדון דיירים	400	0.2	12,750 ₪	1,020,000 ₪
סה"כ				**158,992,500** ₪
הפחתות				
עלויות הריסה		3905	300 ₪	1,171,500 ₪
פיתוח שצ"פ, דרך, זיקת הנאה וחניית אופניים לציבור		950	600 ₪	570,000 ₪
חניה ציבורית - 20 חניות*35 מ"ר למקום		700	3,000 ₪	2,100,000 ₪
הקמת מבנה ציבור		400	6,500 ₪	2,600,000 ₪
סה"כ הפחתות				6,441,500 ₪
שווי מצב חדש בניכוי מטלות				**152,551,000** ₪
דחיה ומושע			0.792	120,820,392 ₪
תרומת המבנים בשימוש ביניים ל 3 שנים לפי 4%				7,824,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**128,644,392** ₪
ההשבחה במעוגל				**30,994,000** ₪
היטל השבחה (50%)				**15,497,000** ₪

בחינת סבירות היטל ההשבחה לדירה קיימת לפי התמורה לדיירים:

בהתאם לתחשיב מתקבל היטל השבחה במעוגל בסך 369,000 ₪ ליח"ד קיימת.

בהתאם להסכם עם הדיירים במתחם, תוספת מוצעת לדירה במתחם כ- 21 מ"ר.

התוספת לדירה מתבססת על שטח דירה מממוצעת במתחם לפי שטח ארנונה כ- 99 מ"ר לדירה קיימת ממוצעת ושטח דירת תמורה ממוצעת כ- 120 מ"ר לדירה (כ 5,040 מ"ר שטח כולל לדירות התמורה).

מאחר ובהתאם לשטחי הבנייה במסמכים והיתרים בתיקי הבניין כמפורט בפרק 8 לשומה מתקבל שטח דירה ממוצעת של כ- 93 מ"ר לדירה, נלקח בחשבון על הצד הזהיר ולצורך בדיקת הסבירות בלבד, שטח דירת תמורה כ- 114 מ"ר (תוספת של כ- 21 מ"ר לדירה ממוצעת).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מרכיב		שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מצב קודם	דירה קיימת	93	₪ 25,000	₪ **2,325,000**
מצב חדש	דירת תמורה	114	₪ 31,500	₪ 3,591,000
דחיה 4 שנים			0.792	₪ 2,844,072
תרומת הדירה הקיימת בתקופת הביניים				₪ 186,289
סה"כ שווי מצב חדש				₪ **3,030,361**
השבחה				₪ **705,361**
היטל השבחה לדירה ממוצעת במתחם				₪ **352,681**

<u>חלופה ב' - פטור לממ"ד בהיתר, תחשיב ללא שטחי הממ"ד בדירות:</u>

	מצב קודם			
מהות	**מס' דירות**	**גודל דירה ממוצעת במ"ר**	**שווי ליח"ד ממוצעת**	**סה"כ שווי**
הדירות הקיימות	42	93	₪ 25,000	₪ 97,650,000
	מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי למר"מ/ עלות למ"ר**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי	11,130	1	₪ 12,750	₪ 141,907,500
ממ"דים - 12 מ"ר * 105 יח"ד	פטור			
שטח עיקרי למועדון דיירים	400	0.2	₪ 12,750	₪ 1,020,000
סה"כ				₪ 142,927,500
הפחתות				
עלויות הריסה		3905	₪ 300	₪ 1,171,500
פיתוח שצ"פ, דרך, זיקת הנאה וחניית אופניים לציבור		950	₪ 600	₪ 570,000
חניה ציבורית - 20 חניות*35 מ"ר למקום		700	₪ 3,000	₪ 2,100,000
הקמת מבנה ציבור		400	₪ 6,500	₪ 2,600,000
סה"כ הפחתות				₪ 6,441,500
שווי מצב חדש בניכוי מטלות				₪ 136,486,000
דחיה ומושע			0.792	₪ 108,096,912
תרומת המבנים בשימוש ביניים ל 3 שנים לפי 4%				₪ 7,824,000
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 115,920,912
ההשבחה במעוגל				₪ 18,270,000
היטל השבחה (50%)				₪ **9,135,000**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

1. <u>כיצד משפיע המרכיב הכלכלי בתכנית התחדשות עירונית- רלבנטיות תקן 21 לסוגיית היטל ההשבחה:</u>

1.1 פרויקטים של התחדשות עירונית, היקפם ואופיים מושפעים משני מרכיבים עיקריים, המרכיב התכנוני והמרכיב הכלכלי.

מימושו של פרויקט התחדשות עירונית המבוצע בדרך של פינוי בינוי יתקיים רק בשילוב הנכון של המרכיב התכנוני והמרכיב הכלכלי.

ללא ביסוס כלכלי, לא קיימת התכנות למימושו.

המרכיב הכלכלי בפרויקט התחדשות עירונית נבחן ע"י בדיקת היתכנות הנערכת ע"י שמאי מקרקעין. העקרונות השמאים לבחינת פרויקטים של התחדשות עירונית נקבעו בתקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין.

האמור להלן באשר לרלבנטיות חוו"ד עפ"י תקן 21 לסוגיית היטל ההשבחה אינו מיועד לאומדן הספציפי של ההיטל באשר זה יערך ויפורט להלן בהתייחס להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה והפסיקה שניתנה לאחרונה בוועדות הערר בנושא, אלא להציב בפני השמאי המכריע את התמונה התכנונית כלכלית שעמדה בפני מוסדות התכנון בעת שדנו בהפקדת ובאישור תכנית גב/633.

לשון אחר, להציג בפני הקורא את מסגרת שיווי המשקל התכנוני כלכלי ביסוד הפרויקט, שיווי משקל אשר יופר לו יאומץ אומדן ההשבחה כפי שנערך ע"י השמאי מטעם הועדה המקומית.

1.2 חוות הדעת השמאית שנערכה לבחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט לפי תקן 21:

1.2.1 במסגרת הליכי הכנתה ואישורה של תוכנית גב/633, ערכתי חוות דעת שמאיות לבחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, וזאת בהתאם לתקן 21.

1.2.2 טרם הדיון בוועדה המחוזית, נערך תחשיב היתכנות כלכלית המביא בחשבון את התמורה לדיירים בשיעור של 21 מ"ר תוספת לדירה וכן את עלות המטלה הציבורית. הרווח שהתקבל בפרויקט הינו בסך של 33 מיליון ₪ ושיעור הרווחיות מן העלויות שהתקבל בפרויקט הינו 18.35%.

1.2.3 לאחר הערות דותן דרעי, שמאי מייעץ לוועדה המחוזית, ובהם נתבקשתי להפחית את התמורה המחושבת ל – 15 מ"ר תוספת לדירה ולא להביא בחשבון את עלות המטלה הציבורית. הרווח שהתקבל בפרויקט הינו בסך של 38.5 מיליון ₪ ושיעור רווחיות מן העלויות שהתקבל בפרויקט הינו 21.93%.

יצוין כי בתחשיבים אלו אף לא הובאה בחשבון התמורה לבעלי המחסן בחלקה 331 ולא הובא בחשבון היטל השבחה.

1.2.4 כאמור לעיל, בסיס קביעת הזכויות בתוכנית נקבע בהתאם לחוות דעת כלכלית שמאית בהתאם לתקן 21 המפורטת לעיל.

הנחת הבסיס בתחשיב הייתה כי לא תחול חבות בהיטל השבחה בפרויקט וכי היזם לא יישא בכל מטלות ציבוריות.

1.2.5 לעניין זה יפים דבריו של השמאי המכריע אייל יצחקי בשומתו המכרעת בפרויקט מגדלי גפן ר"ג (עמ' 12 סיפא): *"ככלל אני סבור כי בפרויקט פינוי בינוי שבו גורמי האי וודאות רבים, יש להטיל*

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

היטל השבחה רק במקרה שבו משתכנע השמאי, שקיים בפרויקט רווח יזמי מעבר לסביר / לטבעי וכי במקרים שבהם הרווח הוא בתחום הסביר ולא מעבר לכך, יש להימנע מהטלתו".

2. <u>המתודה לעריכת שומת השבחה בפרויקטים להתחדשות עירונית:</u>

2.1 סוגיות המתודה לעריכת שומת השבחה בתכנית למתחם התחדשות עירונית עלו בשתי החלטות של ועדת הערר.

האחת בערר 52224/14, <u>אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו</u> (להלן מקרה אשדר) והשניה <u>בערר ת"א 8199-07-18 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' יובל קיכל</u> (להלן מקרה דפנה).

2.2 <u>במקרה אשדר בחנה ועדת הערר את הגישות הראויות לאומדן ההשבחה.</u>

בגישה הראשונה נבחן המגרש כולו. השווי במצב קודם הוא שווי הדירות הבנויות (המקרקעין) בתוספת זכויות לא מנוצלות ככל שישנן.

השווי במצב חדש הוא השווי של זכויות הבניה החדשות (הקרקע) הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל, הכוללות את עלויות המימון, פינוי הדיירים, דיור חלוף, עלויות הריסה, רווח יזמי וכו'.

בגישה השנייה נבחנת אך ורק התמורה שמקבלים "בעלי המקרקעין" מתוך הנחה שאת כל העלויות שבעלי המקרקעין לא מקבלים עלינו לנטרל שכן הדירות העודפות מהוות תשלום עבור שירותי בניה. לטעמה של ועדת הערר יישום הגישה הראשונה אינו ראוי באשר היישום רצוף מרכיבים רבים שיש לשקלל ולחשב.

לעומת זאת, סבורה הועדה כי הודאות, היציבות והפשטות שיובילו לגביית מס אמת מחייבים שבחינת ההשבחה תיעשה לפי התמורה אותה מקבל בעל הדירה הישנה בפרויקט והתמורה שהוא מקבל היא המשקפת נכונה את "עליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית".

בעניין זה מביאה ועדת הערר משומת השמאית נאוה סירקיס בשומתה המכרעת ברחוב הנורית 12 ירושלים (גו"ח 30439/79) "... לכן יש לתת עדיפות למחיר המכירה של הדירה בהיותו משקף את תגובת השוק לתמורה שיקבל הדייר כתוצאה מאישור התכנית".

לעניין הערכת ההשבחה בפועל של הדירות, בהתאם לשווין במועד הקובע יש לדעת ועדת הערר לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי. במקרים מסוימים ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי בינוי אחרים או ככל וישנם אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי.

2.3 <u>בעניין דפנה, ראוי יהיה לציין את שאמרה ועדת הערר בעניין המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי בינוי:</u>

"את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, **משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.

ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין – דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל."

ועדת הערר במקרה דפנה מציינת, על רקע קביעות ועדת ערר בעניין אשדר, כי לטעמה שלוש הגישות המפורטות למעלה הינן שיטות שמאיות לגיטימיות אך מציינת כי במקרים בהם ניתן לנקוט בשיטת ההשוואה הישירה (סעיף קטן א' למעלה) המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר.

הנימוק שמביאה לעניין זה ועדת הערר הוא כי הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחיה, השפעות ריבוי בעלויות וכיו"ב.

2.4 כפי שיפורט להלן, אותרו על ידי שמאי המבקשת 2 עסקאות למכירת דירות בתחום התכנית ובתחום הפרויקט להתחדשות עירונית, האחת שבוצעה למועד קבלת התכנית בוועדה המחוזית והשנייה לאחר החלטת הועדה המחוזית להפקיד התכנית.

העקרונות השמאים לבחינת פרויקטים לפינוי בינוי נקבעו בתקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין.

בתקן זה נקבעו כל הפרמטרים לבחינת הכדאיות הכלכלית בפרויקטים לפינוי בינוי.

יוער כי עפ"י מסמך ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט, שיעור הרווחיות מהפרויקט הינו בגבולות של 22%/18% מן העלויות, בהתאמה לעלויות הבניה לשטחי ציבור והתרומה לדיירים עפ"י הערות השמאי היועץ לוועדה המחוזית. רווח זה הינו רווח יזמי סביר. ברי כי העמסת היטל השבחה על כתפי היזם תפגע בהיתכנות הפרויקט ואף יכולה להביאו לכלל ביטול.

יצוין ויודגש כי הפרויקט ממוקם בעיר גבעתיים במיקום ייחודי מבחינה נופית וכי הוא ניצב בסמוך למצפה נופי אשר שימורו מבחינת תצפית היה נקודת מבחן יסודית של מוסדות התכנון. בהתאם לכך הוגבלה הבניה מבחינת גובה הבניינים במטרה לשמר את התצפית הנופית המבוקשת והתוצאה המתקבלת הינה מגבלות על גובה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הבניינים ומס' היח"ד הניתנות למימוש בגובה בניינים זה. לפיכך, התקבל יחס פינוי בינוי "ברף תחתון" בפרויקט הנדון (יחס של 1:2.5 במספר יח"ד ויחס של 1:2.97 בשטחי הפלדלת), הנמוך באופן משמעותי מפרויקטים אחרים לפינוי בינוי בעיר גבעתיים.

יצוין כי בתחשיב ההשבחה של שמאי הועדה המקומית, הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה לממ"דים (בבקשה להיתר ולא במכר) ועל כן נערכו 2 תחשיבים אפשריים להיטל השבחה.

לא הובא על ידו בחשבון פטור 140 מ"ר לדיירים הזכאים.

ככל שיוחלט כי חלה חבות כלשהי בהיטל השבחה יש להביא בחשבון פטורים אלה בעת המימוש במכר או בהיתר בניה.

השמאי בחן את ההשבחה בשלושת דרכי החישוב על פי האמור בהחלטת ועדת ערר בעניין מתחם דפנה לעיל באשר לשווי במצב חדש:

1) השוואה ישירה.

2) שווי מגרש עתידי כריק.

3) שווי דירות תמורה מתואם ומהוון למועד קובע.

בחלופה השנייה, כאמור למעלה, גישת תחשיב ההשבחה במתווה כפי שערך שמאי הועדה המקומית, הובאו בחשבון עלויות ומרכיבים נוספים הנובעים מהיותו של הפרויקט, פרויקט פינוי בינוי על מכלול המשמעויות הנובעות מכך וכן העלות העודפת הכוללת בין השאר בניית קיר תמך לאורך רחוב המרי כפי שחושב ע"י מהנדס ישראל דוד.

בגישה זו הובא בחשבון כי גם לאחר אישורה של תכנית הכוללת איחוד וחלוקה, נדרש פרק זמן סביר של שנתיים לפחות עד למועד הוצאת היתר בניה וזאת לאור מורכבות התכנון במתחם הכולל מרתף חניה משותף ופינוי כלל הדירות.

מכאן שהדחיה לשלביות הפרויקט הינה שלוש שנים לפחות עד לתחילת הבניה ו- 3 שנים נוספות עד לסיום הבניה.

בנוסף, בחלופה זו הרואה את בעלי הקרקע כיזמי פרויקט מורכב לפינוי בינוי, נדרש להפעיל מקדם מורכבות פרויקט בשיעור של לפחות 0.9.

היתרון הכלכלי של הדיירים בקבלת דמי שכירות מהיזם בתקופת הבניה הובא בחשבון בתחשיב דירת התמורה לפי שיעור היוון של 4% למשך 3 שנות הבניה.

בתחשיב השווי לזכויות הבניה במתחם כולו כפי שערך שמאי הועדה, אין מקום להביא יתרון זה וזאת כאשר הובאה בחשבון על ידי דחיה מינימלית של 3 שנים עד למועד הריסת המתחם וקבלת היתר בניה וחישוב שווי הזכויות למועד זה.

כמו כן, בתחשיב זה הבוחן את כלכליות הפרויקט מעיני כלל הבעלים והגדרתם כיזמי הפרויקט- אין כל משמעות לתשלום דמי שכירות שהרי הם מוגדרים היזמים.

במידה ויוחלט כי יש לכלול את רכיב דמ"ש בגורם ההשבחה - נדרשת דחיה של 6 שנים עד למועד קבלת דירת התמורה כפי שערך שמאי המבקשת בתחשיב לפי אופציה ג' במתחם דפנה.

באומדן השווי למצב הקיים, הובא בחשבון כי לכל הדירות בקומה העליונה (14 יח"ד) קיימות זכויות בניה לחדרים על הגג בשטח של 40 מ"ר לפי תכנית גב/353/1.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

באשר נבנו במתחם 2 חדרי גג, בחלקה 318 חדר גג חלקי בשטח של 9.63 מ"ר ובחלקה 330 חדר גג בשטח של 53.37 מ"ר, הובאה בחשבון השווי יתרת זכויות הבניה לחדרים על הגג במתחם. זכויות אלו הובאו בחשבון במקדם התאמה של 0.75 בגין אפשרות מימוש.

על פי חוות דעת הקונסטרוקטור ישראל דוד שנערכה לפרויקט שבנדון הרי שבהתאם לנתוני הפרויקט על מכלול מאפייניו הכולל בין היתר קיר תמך (עלויות דיפון) לכיוון מזרח עקב טופוגרפית השטח המדרוני התלול, מתקבלת עלות עודפת בסך של לפחות 1,600,000 ₪.

הובא בחשבון כי על היזם חלה החובה לבניית 400 מ"ר מבנה ציבורי+ 20 חניות תת קרקעיות+ פיתוח שצ"פ ודרך. אומדן עלויות אלה בשומת הועדה המקומית נערך בחסר וזאת ללא העמסת עלויות עקיפות וחישוב שטח ברוטו נמוך למקום חניה.

בשומת המשיבה נערך התחשיב לפי השטחים והערכים הבאים:

- שטח מקום חניה ברוטו - 40 מ"ר (לפי הערות דותן דרעי- שמאי הועדה המחוזית).
- עלות למ"ר ברוטו לחניה - 3,500 ₪ (כולל העמסות עקיפות).
- עלות בניה למ"ר מבנה ציבורי - 7,000 ₪ (כולל העמסות עקיפות).
- פיתוח שצ"פ ודרך - 1,040 מ"ר לפי טבלת השטחים בתב"ע, בעלות של 700 ₪/מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>נתוני שווי לדירות חדשות</u>

להלן נתוני עסקאות לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס הנדון בפרויקטים שונים בעיר גבעתיים, כפי שפורסמו במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

דירות בשטח שבין 100-87 מ"ר:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר מכירה	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שנת בניה	שטח ארנונה	שטח רשום	שווי למ"ר ארנונה
25/12/2019	6161	258	0	יצחק שדה 3	2,450,000 ₪	4	1	9	2020	87	87	28,161 ₪
17/2/2019	6160	61	9	גבע 4	2,360,803 ₪	4	1	8	2021	89	89	26,526 ₪
6/1/2019	6160	61	36	גבע 4	2,445,803 ₪	4	6	8	2021	90	90	27,176 ₪
28/3/2019	6160	61	6	גבע 4	2,535,803 ₪	4	1	8	2021	90	90	28,176 ₪
6/1/2019	6160	61	0	גבע 4	2,655,803 ₪	4	6	8	2021	90	90	29,509 ₪
20/8/2019	6161	264	14	הכנסת 32	2,720,000 ₪	4	2	7	2021	90	90	30,222 ₪
16/9/2019	6161	264	19	הכנסת 32	2,748,000 ₪	4	2	7	2019	90	88	30,533 ₪
18/12/2019	6161	263	6	הכנסת 30	2,625,000 ₪	4	1	7	2018	92	92	28,533 ₪
15/7/2020	6161	193	0	המעין 7	3,050,000 ₪	4	4	8	2021	93	93	32,796 ₪
9/8/2020	6161	193	0	המעין 7	3,250,000 ₪	4	0	8	2021	93	93	34,946 ₪
29/11/2018	6161	271	2	גולומב 29	2,885,000 ₪	4	2	7	2020	94	94	30,691 ₪
14/9/2020	6161	264	0	אבני זכרון 32	2,899,999 ₪	4	2	7	2021	94	94	30,851 ₪
31/12/2019	6161	264	0	הכנסת 32	2,965,000 ₪	4	1	7	2019	94	94	31,543 ₪
9/8/2020	6161	264	0	הכנסת 32	3,000,000 ₪	4	6	7	2021	94	94	31,915 ₪
11/2/2019	6161	271	8	גולומב 29	3,037,748 ₪	4	3	7	2020	94	94	32,316 ₪
12/9/2019	6161	271	2	גולומב 29	3,090,000 ₪	4	1	7	2019	94	94	32,872 ₪
27/6/2019	6161	271	13	גולומב 29	3,245,000 ₪	4	6	7	2020	94	94	34,521 ₪
30/5/2019	6161	264	42	הכנסת 32	2,885,000 ₪	4	5	7	2021	95	95	30,368 ₪
1/12/2019	6161	274	15	שדה בוקר 33	2,970,000 ₪	4	4	7	2018	95	95	31,263 ₪
29/8/2018	6161	274	22	שדה בוקר 33	3,000,000 ₪	4	5	10	2018	95	95	31,579 ₪
13/3/2020	6161	271	0	גולומב 29	3,000,001 ₪	4	1	7	2020	95	95	31,579 ₪
19/7/2020	6161	132	0	המעין 39	3,118,000 ₪	4	6	8	2021	95	95	32,821 ₪
6/3/2020	6161	132	0	המעין 39	3,239,999 ₪	4	6	8	2020	95	95	34,105 ₪
15/9/2020	6161	250	10	שדה בוקר 17	3,000,000 ₪	4	3	7	2018	97	97	30,928 ₪
29/6/2020	6161	252	0	שדה בוקר 25	3,000,000 ₪	4	3	7	2020	97	97	30,928 ₪
16/6/2019	6161	252	14	שדה בוקר 27	3,035,000 ₪	4	4	7	2019	97	97	31,289 ₪
25/2/2020	6161	250	0	שדה בוקר 17	3,080,000 ₪	4	4	10	2018	97	97	31,753 ₪
23/1/2020	6161	250	18	שדה בוקר 17	3,100,000 ₪	4	5	7	2018	97	97	31,959 ₪
26/6/2019	6161	252	18	שדה בוקר 25	3,100,000 ₪	4	5	7	2018	97	97	31,959 ₪
8/8/2019	6161	460	8	המעין 30	3,650,000 ₪	4	7	8	2022	98	98	37,245 ₪
2/7/2020	6161	626	0	הכנסת 30	2,474,361 ₪	4	1	7	2020	100	100	24,744 ₪
16/2/2020	6161	263	0	הכנסת 30	2,478,632 ₪	4	1	7	2018	100	100	24,786 ₪
27/4/2020	6161	263	0	הכנסת 30	2,900,000 ₪	4	1	7	2018	100	100	29,000 ₪
19/9/2019	6161	427	7	המעין 12	2,900,000 ₪	4	2	7	2019	87	100	29,000 ₪
10/6/2020	6161	263	0	הכנסת 30	2,905,000 ₪	4	1	7	2020	100	100	29,050 ₪
30/6/2019	6161	263	12	הכנסת 30	3,015,000 ₪	4	3	7	2018	100	100	30,150 ₪
						ממוצע לדירות 4 חדרים בשטח 100-87 מ"ר						**30,716** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

דירות בשטח שבין 102-115 מ"ר:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר מכירה	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שנת בניה	שטח ארנונה	שטח רשום	שווי למ"ר ארנונה
2/8/2020	6161	173	0	גולומב 70	₪ 2,705,895	4	6	7	2017	102	102	₪ 26,528
4/7/2019	6161	173	21	גולומב 70	₪ 2,750,000	4	6	7	2017	102	102	₪ 26,961
4/3/2019	6161	269	0	הכנסת 35	₪ 2,880,000	4	5	7	2020	103	103	₪ 27,961
14/5/2019	6161	256	0	שדה בוקר 6	₪ 2,900,000	4	3	7	2019	103	103	₪ 28,155
25/8/2019	6161	269	2	הכנסת 37	₪ 3,150,000	4	5	7	2020	103	103	₪ 30,583
22/1/2020	6161	361	20	המעין 11	₪ 3,205,872	5	4	7	2020	103	103	₪ 31,125
13/1/2020	6161	361	24	המעין 11	₪ 3,220,872	5	5	7	2020	103	103	₪ 31,271
16/9/2020	6161	361	27	המעין 11	₪ 3,255,896	5	6	7	2020	103	103	₪ 31,611
17/5/2020	6161	361	19	המעין 11	₪ 3,295,872	5	4	7	2020	103	103	₪ 31,999
8/3/2020	6161	361	28	המעין 11	₪ 3,385,872	5	6	7	2020	103	103	₪ 32,873
0/1/1900	6161	269	0	הכנסת 35	₪ 2,950,000	4	1	7	2019	105	101	₪ 28,095
12/6/2019	6161	269	0	הכנסת 35	₪ 3,050,000	4	6	7	2020	105	101	₪ 29,048
9/8/2018	6161	427	20	המעין 12	₪ 3,140,000	4	5	9	2018	105	93	₪ 29,905
27/5/2019	6161	269	11	הכנסת 35	₪ 3,003,000	4	6	7	2020	106	103	₪ 28,330
13/5/2020	6160	274	0	צהל 14	₪ 3,365,896	4.5	1	6	2018	106	106	₪ 31,754
6/9/2018	6160	274	0	צה"ל 14	₪ 3,405,851	4.5	5	6	2018	107	107	₪ 31,830
14/7/2019	6161	264	27	הכנסת 32	₪ 3,100,000	5	3	7	2019	107	107	₪ 28,972
5/8/2019	6161	264	11	הכנסת 32	₪ 3,105,000	5	1	8	2019	107	107	₪ 29,019
13/2/2019	6161	264	43	הכנסת 32	₪ 3,135,420	5	5	7	2021	107	107	₪ 29,303
6/6/2019	6161	264	35	הכנסת 32	₪ 3,140,000	5	4	7	2021	107	107	₪ 29,346
18/4/2019	6161	264	51	הכנסת 32	₪ 3,200,000	5	6	7	2021	107	107	₪ 29,907
21/8/2019	6160	435	9	רמה 14	₪ 3,340,000	5	4	6	2019	108	108	₪ 30,926
25/12/2018	6161	427	23	המעין 12	₪ 2,930,000	4	6	9	2018	111	100	₪ 26,396
2/2/2020	6161	427	19	המעין 12	₪ 2,930,000	4	5	9	2018	111	100	₪ 26,396
17/9/2020	6161	250	4	שדה בוקר 17	₪ 3,350,000	5	1	7	2018	111	111	₪ 30,180
26/5/2020	6161	628	0	שדה בוקר 25	₪ 3,350,000	5	1	7	2020	111	111	₪ 30,180
8/3/2020	6161	427	3	המעין 12	₪ 2,750,000	4	1	7	2017	112	100	₪ 24,554
3/3/2020	6161	256	0	שדה בוקר 6	₪ 3,275,000	5	2	7	2019	112	112	₪ 29,241
14/6/2020	6160	61	10	גבע 4	₪ 3,005,896	5	1	8	2022	113	113	₪ 26,601
26/9/2019	6160	61	11	גבע 4	₪ 3,231,872	5	2	8	2021	113	113	₪ 28,601
12/3/2020	6160	61	0	גבע 4	₪ 3,235,896	5	2	8	2022	113	113	₪ 28,636
25/6/2019	6160	61	40	גבע 4	₪ 3,260,803	5	6	8	2021	113	113	₪ 28,857
21/1/2020	6160	61	34	גבע 4	₪ 3,275,872	5	5	8	2022	113	113	₪ 28,990
2/7/2020	6160	61	0	גבע 4	₪ 3,285,805	5	1	8	2022	113	113	₪ 29,078
27/4/2020	6161	264	0	הכנסת 32	₪ 3,315,000	5	2	7	2020	113	113	₪ 29,336
16/1/2019	6161	264	48	הכנסת 32	₪ 3,329,084	5	6	7	2021	113	113	₪ 29,461
7/11/2019	6161	264	13	הכנסת 32	₪ 3,330,000	5	2	7	2021	113	113	₪ 29,469
19/1/2020	6160	61	35	גבע 4	₪ 3,355,872	5	6	8	2022	113	113	₪ 29,698
17/2/2020	6160	61	4	גבע 4	₪ 3,705,896	5	0	8	2022	113	113	₪ 32,796
21/1/2020	6161	256	0	שדה בוקר 6	₪ 3,250,001	5	3	8	2019	114	114	₪ 28,509
5/12/2018	6161	271	9	גולומב 29	₪ 3,350,000	5	4	7	2020	114	114	₪ 29,386
16/9/2019	6161	258	0	יצחק שדה 3	₪ 3,500,000	5	6	9	2020	115	115	₪ 30,435
19/7/2020	6161	258	0	יצחק שדה 3	₪ 3,500,000	5	5	9	2020	115	115	₪ 30,435
							ממוצע לדירות בשטח 102-115 מ"ר					**29,366** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

דירות בשטח שבין 116-134 מ"ר:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר מכירה	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שנת בניה	שטח ארנונה	שטח רשום	שווי למ"ר ארנונה
25/9/2019	6161	263	2	הכנסת 30	₪ 3,290,000	5	2	6	2019	116	116	₪ 28,362
22/3/2019	6161	263	10	הכנסת 30	₪ 3,330,000	5	2	7	2021	116	116	₪ 28,707
28/5/2019	6161	263	2	הכנסת 30	₪ 3,340,000	5	3	7	2021	116	116	₪ 28,793
6/9/2020	6161	258	0	יצחק שדה 3	₪ 3,350,000	5	3	9	2020	116	116	₪ 28,879
20/12/2018	6161	263	1	הכנסת 30	₪ 3,350,000	5	3	7	2018	116	116	₪ 28,879
23/12/2018	6161	263	18	הכנסת 30	₪ 3,380,000	5	4	7	2018	116	116	₪ 29,138
3/9/2019	6161	258	23	יצחק שדה 3	₪ 3,400,000	5	5	9	2020	116	116	₪ 29,310
23/10/2019	6161	258	19	יצחק שדה 3	₪ 3,400,000	5	4	9	2020	116	116	₪ 29,310
27/1/2020	6161	258	0	יצחק שדה 3	₪ 3,450,000	5	6	9	2020	116	116	₪ 29,741
8/3/2020	6161	258	27	יצחק שדה 3	₪ 3,450,000	5	6	9	2020	116	116	₪ 29,741
25/11/2019	6161	264	40	הכנסת 32	₪ 3,450,000	5	5	7	2021	116	116	₪ 29,741
10/12/2019	6161	618	15	המעין 15	₪ 3,485,000	5	5	8	2021	116	116	₪ 30,043
16/2/2020	6161	618	0	המעין 15	₪ 3,490,000	5	3	8	2021	116	116	₪ 30,086
24/3/2020	6161	249	0	שדה בוקר 11	₪ 3,620,000	5	4	7	2020	116	116	₪ 31,207
2/3/2020	6161	258	25	יצחק שדה 3	₪ 3,700,000	5	5	9	2020	116	116	₪ 31,897
26/2/2020	6161	427	0	המעין 12	₪ 2,850,000	4	1	9	2018	117	105	₪ 24,359
24/6/2019	6161	264	6	הכנסת 32	₪ 3,660,000	5	1	7	2021	117	117	₪ 31,282
28/2/2019	6160	480	0	ז'בוטינסקי 54	₪ 3,100,000	5	4	6	2019	119	119	₪ 26,050
16/2/2020	6160	480	21	ז'בוטינסקי 54	₪ 3,280,000	5	5	6	2018	119	119	₪ 27,563
4/7/2019	6160	270	0	צה"ל 24	₪ 3,775,000	5	2	6	2018	119	119	₪ 31,723
8/6/2020	6161	460	0	המעין 30	₪ 4,075,000	5	0	8	2022	119	119	₪ 34,244
20/1/2020	6161	460	11	המעין 30	₪ 3,510,000	5	5	8	2020	120	120	₪ 29,250
0/1/1900	6161	320	0	ריינס 62	₪ 3,690,896	5	5	7	2019	120	120	₪ 30,757
19/2/2020	6161	322	5	ריינס 35	₪ 3,710,000	4.5	2	7	2020	121	121	₪ 30,661
4/2/2019	6161	264	2	הכנסת 32	₪ 3,857,190	4.5	0	7	2021	122	122	₪ 31,616
19/12/2019	6160	324	2	הראל 17	₪ 4,230,000	5	0	3	2019	122	122	₪ 34,672
16/6/2020	6161	250	23	שדה בוקר 17	₪ 4,575,000	5	7	7	2018	122	122	₪ 37,500
24/11/2019	6161	470	4	המעין 48	₪ 3,580,000	5	2	7	2019	123	123	₪ 29,106
25/6/2020	6161	258	2	יצחק שדה 3	₪ 3,900,000	5	0	9	2020	123	123	₪ 31,707
14/2/2019	6161	414	8	המעין 32	₪ 3,280,000	5	4	6	2018	124	124	₪ 26,452
23/2/2020	6161	256	0	שדה בוקר 6	₪ 3,300,000	5	2	7	2019	124	124	₪ 26,613
20/1/2020	6161	269	0	הכנסת 35	₪ 3,480,000	5	3	7	2019	124	124	₪ 28,065
10/9/2019	6161	470	7	המעין 48	₪ 3,644,000	5	3	7	2019	124	124	₪ 29,387
0/1/1900	6161	470	0	המעין 48	₪ 3,700,000	5	2	7	2019	124	124	₪ 29,839
5/7/2020	6161	470	6	המעין 48	₪ 3,790,000	5	3	7	2019	124	124	₪ 30,565
6/1/2020	6161	470	8	המעין 48	₪ 3,920,000	5	4	7	2019	124	124	₪ 31,613
29/10/2019	6161	470	9	המעין 48	₪ 3,950,000	5	4	7	2019	124	124	₪ 31,855
15/7/2018	6160	155	0	צה"ל 3	₪ 2,950,000	5	4	6	2018	125	114	₪ 23,600
28/11/2018	6161	414	9	המעין 32	₪ 3,330,000	5	5	6	2018	125	125	₪ 26,640
17/9/2018	6161	271	16	גולומב 29	₪ 3,750,000	5	6	7	2019	125	125	₪ 30,000
6/6/2019	6160	480	0	ז'בוטינסקי 54	₪ 3,335,000	5	4	6	2019	126	126	₪ 26,468
31/12/2019	6161	460	0	המעין 30	₪ 3,510,000	5	1	8	2022	128	128	₪ 27,422
28/11/2019	6161	460	10	המעין 30	₪ 3,753,000	5	5	8	2022	128	128	₪ 29,320
25/9/2019	6161	460	12	המעין 30	₪ 3,800,000	5	6	8	2022	128	128	₪ 29,688
5/2/2019	6161	274	9	שדה בוקר 33	₪ 3,500,000	5	2	7	2019	130	120	₪ 26,923
13/5/2019	6161	274	0	שדה בוקר 33	₪ 3,500,000	5	2	7	2019	131	131	₪ 26,718
1/7/2018	6161	252	24	שדה בוקר 25	₪ 4,650,000	5	7	10	2018	133	133	₪ 34,962
7/1/2020	6161	258	0	יצחק שדה 3	₪ 4,850,000	5	7	9	2020	133	133	₪ 36,466
21/2/2020	6161	250	0	שדה בוקר 17	₪ 4,443,504	5	0	7	2021	134	134	₪ 33,160
								ממוצע לדירות בשטח 116-134 מ"ר				**₪ 29,798**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

דירות בשטח שבין 136-189 מ"ר:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר מכירה	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שנת בניה	שטח ארנונה	שטח רשום	שווי למ"ר ארנונה
19/6/2019	6161	320	4	ריינס 62	₪ 3,800,000	6	1	7	2019	136	136	₪ 27,941
22/11/2018	6161	263	28	הכנסת 30	₪ 5,000,000	4	0	9	2020	139	139	₪ 35,971
1/3/2019	6161	263	28	הכנסת 30	₪ 5,000,000	6	7	7	2018	139	139	₪ 35,971
26/2/2019	6161	271	14	גולומב 29	₪ 5,465,000	5	0	7	2020	140	140	₪ 39,036
15/5/2019	6161	320	1	ריינס 62	₪ 3,755,803	5	0	7	2019	142	142	₪ 26,449
17/9/2020	6160	274	12	צה"ל 14	₪ 5,385,850	5	6	6	2018	146	146	₪ 36,889
28/1/2020	6161	249	3	שדה בוקר 11	₪ 4,380,000	6	1	8	2020	148	148	₪ 29,595
15/6/2020	6161	249	5	שדה בוקר 11	₪ 4,500,000	6	2	6	2021	148	148	₪ 30,405
23/12/2019	6161	249	0	שדה בוקר 11	₪ 4,430,000	6	2	6	2021	150	150	₪ 29,533
12/10/2018	6161	252	22	שדה בוקר 25	₪ 5,050,000	6	6	7	2018	150	150	₪ 33,667
19/7/2018	6161	252	21	שדה בוקר 25	₪ 4,900,000	6	6	7	2018	152	152	₪ 32,237
15/9/2019	6160	435	12	רמה 14	₪ 6,180,000	5	0	6	2019	154	154	₪ 40,130
23/7/2020	6160	480	0	זבוטינסקי 54	₪ 4,700,000	5	6	6	2020	156	156	₪ 30,128
2/7/2020	6160	324	0	הראל 17	₪ 6,025,000	5	4	4	2019	156	156	₪ 38,622
30/6/2020	6161	274	1	שדה בוקר 33	₪ 4,670,000	5	0	7	2020	157	157	₪ 29,745
2/9/2020	6160	291	19	צה"ל 20	₪ 4,620,000	6	5	7	2020	157	157	₪ 29,427
22/7/2019	6161	250	0	שדה בוקר 17	₪ 4,495,726	6	6	7	2018	158	158	₪ 28,454
31/12/2019	6161	256	14	שדה בוקר 14	₪ 5,200,000	5	7	7	2019	166	166	₪ 31,325
7/2/2019	6161	252	1	שדה בוקר 25	₪ 4,800,000	6	0	7	2018	168	168	₪ 28,571
15/6/2020	6161	322	0	ריינס 35	₪ 4,735,000	6	5	7	2020	169	169	₪ 28,018
0/1/1900	6161	618	0	המעין 15	₪ 4,900,000	6	5	8	2021	172	172	₪ 28,488
28/8/2019	6161	427	24	המעין 12	₪ 2,990,000	4	7	7	2019	174	166	₪ 17,184
16/8/2020	6161	271	0	גולומב 29	₪ 6,005,850	5	0	7	2020	174	174	₪ 34,516
4/2/2020	6161	249	12	שדה בוקר 11	₪ 4,959,100	7	6	6	2021	175	175	₪ 28,338
9/1/2020	6161	249	10	שדה בוקר 11	₪ 5,021,000	7	5	10	2020	175	175	₪ 28,691
30/12/2019	6161	249	8	שדה בוקר 11	₪ 5,100,000	7	4	7	2020	175	175	₪ 29,143
8/3/2020	6161	427	1	המעין 12	₪ 3,450,000	4	0	7	2017	186	99	₪ 18,548
25/6/2019	6161	269	13	הכנסת 35	₪ 5,450,000	5	7	7	2020	189	167	₪ 28,836
								ממוצע לדירות בשטח 136-189 מ"ר				**₪ 30,103**

מניתוח נתוני ההשוואה לעיל ובהתאמה לפרויקט הנדון, סביר לאמוד שווי מ"ר ממוצע למ"ר בנוי למגורים בהתאם לדירת תמורה ממוצעת למפונים בשטח של 120 מ"ר בגבולות של 30,000 ₪/מ"ר בנוי המגלם חניה ומחסן.

ניתן לראות בעסקאות ההשוואה כי גם בדירות המיוחדות השווי למ"ר נשאר קבוע וזאת בהתאם לשוליות השטחים מחד לעומת מקדם הייחודיות לדירות גן/גג, מאידך.

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה:</u>

שווי מ"ר בנוי	-	₪ 30,000
בחילוץ מע"מ 17%	-	₪ 25,641
בחילוץ רווח יזמי 20% בעסקאות רגילות	-	₪ 21,367
בהפחתת עלות בניה כוללת מרתף חניה רגיל	-	(₪ 9,000)
שווי מ"ר מבונה	-	₪ 12,367
שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל התאמה לדירות מיוחדות	**-**	**₪ 12,500**

יוער כי בעסקאות ההשוואה שהציג שמאי הועדה בהן השווי למ"ר הינו גבוה מהממוצע המצוין לעיל, עסקינן בדירות בשטח יחסית קטן למקובל בשכונה (95-94 מ"ר) וכפי שניתן לראות בעסקאות שהובאו על ידי לעיל, אינן משקפות את השווי הממוצע אף לדירות קטנות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

נתוני שווי לדירות ישנות

להלן פירוט נתוני עסקאות מכר לדירות מגורים בעיר גבעתיים, אשר נבנו בין השנים 1950-1980 התואמים בשטחם הרשום את הנכסים הכלולים בתכנית וקיים דיווח ביחס לשטחי הארנונה שלהם המייצג את השטח ברוטו של הדירה כולל המרפסות המקורות, כפי שנתקבלו ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר מכירה	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שנת בניה	שטח ארנונה	שטח רשום	שווי למ"ר ארנונה
7/1/2020	6161	391	7	ריינס 30	2,580,000 ₪	3	2	2	1950	94	62	27,447 ₪
9/1/2020	6160	558	3	ברדיצ'בסקי 28	2,590,000 ₪	4	2	3	1970	99	78	26,162 ₪
22/1/2020	6166	204	7	שינקין 25	1,910,000 ₪	2.5	0	3	1970	65	46	29,385 ₪
29/1/2020	6166	115	21	סירקין 8	1,540,000 ₪	2	4	4	1950	66	50	23,333 ₪
3/2/2020	6166	520	11	כצנלסון 82	1,700,000 ₪	3	2	3	1960	86	66	19,767 ₪
6/2/2020	6166	74	0	המרי 26	1,500,000 ₪	3	2	2	1970	68	68	22,059 ₪
11/2/2020	6166	577	12	אפנר 1	2,300,000 ₪	4	2	4	1960	90	64	25,556 ₪
16/2/2020	6166	269	21	כצנלסון 144	1,650,000 ₪	3	2	4	1950	70	70	23,571 ₪
19/2/2020	6161	423	12	המעין 28	2,255,000 ₪	3.5	3	3	1970	82	62	27,500 ₪
23/2/2020	6160	455	7	ארלוזורוב 41	1,840,000 ₪	2.5	2	2	1960	71	54	25,915 ₪
26/2/2020	6166	193	18	כצנלסון 96	1,760,000 ₪	3	3	3	1950	85	56	20,706 ₪
1/3/2020	6166	590	20	המעלות 10	1,800,000 ₪	3	3	3	1960	88	59	20,455 ₪
1/3/2020	6166	98	0	המרי 11	2,143,500 ₪	3	1	4	1960	90	86	23,817 ₪
3/3/2020	6166	544	8	המרי 10	1,820,001 ₪	3	4	4	1950	78	62	23,333 ₪
6/3/2020	6160	279	4	גבעתיים 2	2,400,000 ₪	3	1	2	1950	78	47	30,769 ₪
10/3/2020	6161	304	17	המעין 2	1,920,000 ₪	3	3	3	1960	71	47	27,042 ₪
17/3/2020	6166	203	0	שנקין 27	1,600,000 ₪	2.5	2	3	1950	71	71	22,535 ₪
17/3/2020	6166	590	14	המעלות 10	1,767,500 ₪	2.5	2	4	1960	84	60	21,042 ₪
10/5/2020	6161	220	0	גבעתיים 222	1,849,998 ₪	3	0	2	1950	90	90	20,556 ₪
20/5/2020	6161	451	5	המעין 31	2,266,500 ₪	3	2	3	1970	85	62	26,665 ₪
31/5/2020	6161	377	3	ריינס 33	2,000,000 ₪	3	2	2	1950	68	56	29,412 ₪
3/6/2020	6166	614	5	גבעתיים 74	1,860,000 ₪	3	3	4	1950	61	61	30,492 ₪
9/6/2020	6161	247	9	שדה בוקר 3	2,055,000 ₪	3	3	3	1950	71	71	28,944 ₪
17/6/2020	6166	641	9	שנקין 86	1,875,000 ₪	3	3	4	1970	76	53	24,671 ₪
22/6/2020	6161	212	0	גולומב 37	2,630,000 ₪	4	1	2	1960	106	106	24,811 ₪
23/6/2020	6166	263	12	גבעתיים 67	1,740,000 ₪	2	3	4	1960	67	50	25,970 ₪
24/6/2020	6161	477	6	המעין 23	2,060,000 ₪	3	3	3	1970	83	68	24,819 ₪
28/6/2020	6166	109	25	שנקין 59	1,600,000 ₪	2.5	2	2	1950	64	42	25,000 ₪
1/7/2020	6161	431	6	ניצנה 10	2,160,000 ₪	2.5	2	3	1960	71	51	30,423 ₪
5/7/2020	6160	521	6	גלבוע 9	1,950,000 ₪	2	2	4	1970	70	61	27,857 ₪
5/7/2020	6160	496	7	גבעתיים 63	2,287,500 ₪	3	2	3	1970	87	63	26,293 ₪
16/7/2020	6161	326	3	ריינס 68	2,420,000 ₪	4	2	2	1960	99	66	24,444 ₪
23/7/2020	6161	506	126	הכנסת 42	2,125,000 ₪	3	7	8	1970	71	65	29,930 ₪
28/7/2020	6166	75	23	המבוא 7	1,885,000 ₪	2	2	3	1950	67	50	28,134 ₪
4/8/2020	6161	221	0	ברוך 4	2,100,000 ₪	4	1	2	1950	73	73	28,767 ₪
19/10/2020	6161	90	2	עמל 18	1,920,000 ₪	2.5	1	2	1960	85	85	22,588 ₪
11/11/2020	6160	455	2	ריינס 41	1,802,000 ₪	2.5	1	3	1960	71	53	25,380 ₪
25,555 ₪	**ממוצע**											

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

כפי שעולה מן הנתונים לעיל, שווי מ"ר בנוי בדירות ישנות המגלם פוטנציאל כללי של תמ"א 38 או תוספת זכויות בניה עפ"י התכניות הכלל עירוניות הינו בגבולות של 25,500 ₪.

לשווי זה נדרש להוסיף את שווי זכויות הבניה לחדרים על הגג בדירות בקומה העליונה, כפי שאכן ניתן לממש וכפי שנבנה בחלקה 330 ע"י משפחת מליאניק.

יוער כי בעסקאות ההשוואה שציין שמאי הועדה, מופיעות בין היתר עסקאות לדירות גדולות אשר אינן משקפות את השווי למ"ר בדירות הקיימות במתחם.

בנטרול 3 עסקאות לדירות גדולות בטבלה שהציג שמאי הועדה, מתקבל שווי ממוצע למ"ר בגבולות של כ- 25,365 ₪/מ"ר.

עסקאות השוואה במתחם:

<u>חוזה מכר מיום 21.12.18 (כאשר החלטת הועדה המחוזית להפקיד את התכנית הינה מיום 3.9.19):</u>

תת חלקה 2 בחלקה 330, המרי 54, בשטח מדוד של 95 מ"ר, נמכרה בתמורה לסך של 2,565,000 ₪.

העסקה מגלמת את שווי הדירה העתידית ואת שימוש הביניים וזאת באשר צוין במפורש בחוזה כי נחתם הסכם לפינוי בינוי מול חברת דוניץ וכי על הקונה לחתום על כל מסמך הדרוש לשם מימוש הפרויקט.

דירת התמורה עפ"י טבלאות היזם שצוינו לעיל הינה בשטח של 116 מ"ר+ מרפסת, מחסן וחניה.

<u>חוזה מכר מיום 5.2.18:</u>

תת חלקה 6 בחלקה 257, ניצנה 9, בשטח מדוד של 100 מ"ר, נמכרה בתמורה לסך של 2,590,000 ₪.

העסקה מגלמת את שווי הדירה העתידית ואת שימוש הביניים.

דירת התמורה עפ"י טבלאות היזם הינה בשטח של 120 מ"ר+ מרפסת, מחסן וחניה.

יצוין כי מדובר בדירה חזיתית עם נוף פתוח לתל אביב ובבניין מותקנת מעלית ועל כן המוכר במועד העסקה טרם חתם עם היזם על התקשרות לפינוי בינוי וזאת באשר לדעתו התמורה אינה מספיקה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיבים</u>

<u>תחשיב היטל השבחה - מימוש במכר:</u>

שווי המתחם במצב הקיים

<u>מצב קיים</u>			
<u>מרכיב</u>	**<u>שטח במ"ר</u>**	**<u>שווי למ"ר</u>**	**<u>שווי הדירה/ הזכויות</u>**
דירה קיימת ממוצעת*	99.00	₪ 25,500	₪ 2,524,500
שווי 42 יח"ד			₪ 106,029,000
שווי המחסן	26	₪ 12,500	₪ 325,000
שווי זכויות בניה לחדרים על הגג 12 דירות	40	₪ 9,375	₪ 4,500,000
השלמת 30 מ"ר לחדר על הגג בחלקה 318	30	₪ 9,375	₪ 281,250
סה"כ שווי מצב קיים			**₪ 111,135,250**

מצב חדש:

תחשיב לפי גישת שמאי הועדה (אופציה ב' במתחם דפנה):

<u>תחשיב לפי גישת שמאי הועדה (אופציה ב' במתחם דפנה)</u>			
<u>תחשיב כולל ממ"ד</u>	**<u>שטח במ"ר</u>**	**<u>שווי למ"ר</u>**	**<u>סה"כ שווי</u>**
שטח עיקרי	11,130	₪ 12,500	₪ 139,125,000
ממ"דים	1,260	₪ 12,500	₪ 15,750,000
סה"כ שווי			₪ 154,875,000
<u>הפחתות</u>			
עלויות הריסה	3,905	₪ 300	₪ 1,171,500
פיתוח שצפ ודרך	1,040	₪ 700	₪ 728,000
חניה ציבורית- 20*40 מ"ר	800	₪ 3,500	₪ 2,800,000
הקמת מבנה ציבור	400	₪ 7,000	₪ 2,800,000
עלות עודפת לפי דו"ח אינג' ישראל דוד			<u>₪ 1,600,000</u>
סה"כ הפחתות			₪ 9,099,500
שווי מצב חדש בניכוי הפחתות			₪ 145,775,500
מורכבות פרויקט		0.9	₪ 131,197,950
דחיה ומושע 3 שנים 6%		0.8396	₪ 110,156,329
סה"כ שווי חדש			**₪ 110,156,329**
אין השבחה			

תחשיב סבירות של שמאי הועדה (אופציה ג' במתחם דפנה):

<u>תחשיב סבירות של שמאי הועדה (אופציה ג' במתחם דפנה)</u>			
דירה קיימת ממוצעת	99.00	₪ 25,500	₪ 2,524,500
חלק יחסי בזכויות בניה לא מנוצלות על הגגות	12.14	₪ 9,375	₪ 113,839
סה"כ שווי דירה קיימת ממוצעת			**₪ 2,638,339**
דירה עתידית	120	₪ 30,000	₪ 3,600,000
דחיה 6 שנים עד לדירה בנויה		0.7050	₪ 2,537,858
דמי שכירות 3 שנים, I=4% בדחיה 3 שנים עד להיתר			₪ 162,825
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 2,700,683
השבחה			**₪ 62,344**
היטל השבחה ליח"ד			₪ 31,172
היטל השבחה למתחם			₪ 1,309,217

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

עסקת השוואה במתחם לאחר החלטת הועדה להפקיד את התכנית (אופציה א' במתחם דפנה):

נמכרה ביום 21.12.2018 דירה קיימת בשטח של 95 מ"ר בתמורה לסך של 2,565,000 ₪ המגלמת דירה עתידית בפרויקט.

שווי הדירה הקיימת לפי עסקאות ההשוואה - 95 מ"ר * 25,550 ₪/מ"ר = 2,422,500 ₪.

חלק יחסי בזכויות הבניה על הגג (42 יח"ד/4,781,250 ₪) = 113,840 ₪.

סה"כ שווי הדירה במצב הקיים = 2,536,340 ₪.

ההשבחה עקב אישור התכנית = 28,660 ₪.

היטל השבחה ליח"ד = 14,330 ₪.

<u>תחשיב היטל השבחה- מימוש בהיתר בניה – פטור ממ"דים</u>

שווי המתחם במצב הקיים

סה"כ שווי מצב קיים, סך של 111,135,250 ₪, כמפורט לעיל.

תחשיב לפי גישת שמאי הועדה (אופציה ב' במתחם דפנה)

<u>תחשיב לפי גישת שמאי הועדה (אופציה ב' במתחם דפנה)</u>			
<u>תחשיב לא כולל ממ"ד</u>	**<u>שטח במ"ר</u>**	**<u>שווי למ"ר</u>**	**<u>סה"כ שווי</u>**
שטח עיקרי	11,130	12,500 ₪	139,125,000 ₪
סה"כ שווי			139,125,000 ₪
<u>הפחתות</u>			
עלויות הריסה	3,905	300 ₪	1,171,500 ₪
פיתוח שצ"פ ודרך	1,040	700 ₪	728,000 ₪
חניה ציבורית- 20*40 מ"ר	800	3,500 ₪	2,800,000 ₪
הקמת מבנה ציבור	400	7,000 ₪	2,800,000 ₪
עלות עודפת לפי דו"ח אינג' ישראל דוד			1,600,000 ₪
סה"כ הפחתות			<u>9,099,500 ₪</u>
שווי מצב חדש בניכוי הפחתות			130,025,500 ₪
מורכבות פרויקט		0.9	117,022,950 ₪
דחיה ומושע 3 שנים 6%		0.8396	98,254,725 ₪
סה"כ שווי חדש			**98,254,725 ₪**
אין השבחה			

תחשיב סבירות של שמאי הועדה (אופציה ג' במתחם דפנה)

<u>תחשיב סבירות של שמאי הועדה (אופציה ג' במתחם דפנה)</u>			
דירה קיימת	99.00	25,500 ₪	2,524,500 ₪
חלק יחסי בזכויות בניה לא מנוצלות על הגגות	12.14	9,375 ₪	113,839 ₪
סה"כ שווי דירה קיימת ממוצעת			2,638,339 ₪
דירה עתידית ללא ממ"ד	108	30,000 ₪	3,240,000 ₪
דחיה 6 שנים עד לבית בנוי		0.7050	2,284,072 ₪
דמי שכירות 3 שנים, I=4% בדחיה 3 שנים עד להיתר			162,825 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			2,446,897 ₪
אין השבחה			

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ביחס להשבחה שנוצרה במקרקעין נשוא ההחלטה בגין אישור התכנית המאפשרת את ביצוע פרויקט הפינוי בינוי בחלקות נשוא ההחלטה ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

<u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים כיצד יש לאמוד את ההשבחה שנוצרה במקרקעין בגין אישור התכנית.

עמדת שמאי המשיבה:

מתודולוגיית חישוב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה:

- שווי המצב התכנוני הקודם הינו השטח הבנוי של היח"ד הקיימות במקרקעין נשוא ההחלטה.
- שווי המצב התכנוני החדש הינו זכויות הבניה (מרכיב הקרקע) אשר כולל זכויות ל- 105 יח"ד ו- 400 מ"ר מועדון דיירים, בניכוי עלויות הריסה, פיתוח שצ"פ (כולל דרך זיקות הנאה וחניית אופניים לציבור), הקמת חניה ציבורית (20 מ.ח) והקמת מבנה ציבור ובדחייה לתקופה של 4 שנים (6%) ובתוספת תרומת המבנים בשימוש ביניים ל- 3 שנים.
- השמאי ערך בחינת סבירות היטל ההשבחה שהתקבל בגישה הקודמת, לדירה קיימת לפי התמורה לדיירים ע"י היוון ההנאות הכלכליות העתידיות לדיירים.

עמדת שמאי המבקשת:

מתודולוגיית חישוב ההשבחה בהתאם לשומת המבקשת:

- חלופה א' - בהתאם לעסקאות השוואה במתחם (אופציה א' בערר מתחם דפנה).
- חלופה ב' - בחינת ההשבחה עפ"י גישת שמאי הועדה (אופציה ב' בערר מתחם דפנה).
- חלופה ג' - בהתאם שווי דירות תמורה מתואם ומהוון למועד קובע (אופציה ג' בערר מתחם דפנה).

<u>החלטה:</u>

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת את תחשיביהם ונתוני ההשבחה שמציגים השמאים.
נבחנו על ידי 2 החלטות ועדות ערר עדכניות המתייחסות לבחינת ההשבחה בגין תכניות פינוי בינוי.

<u>ערר אשדר:</u>

ועדת ערר בעררים (ת"א) 85224/14 ו- תא/85227/14, אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שניתנה לאחרונה מיום 20.04.2020 אשר דנה ארוכות בשאלה:

" כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי ? ", קרי כיצד חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, מורה לבחון את עליית ערכם של מקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית.

בהערכת ההשבחה במקרקעין בגין אישור תכנית משביחה, מוערכים המקרקעין למועד הקובע, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם, כאשר ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.

בהתאם לעמדת ועדת הערר בעררים אלו, במקרה של תכנית פינוי בינוי להערכת ועדת הערר, יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתוכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין.

פועל יוצא מכך, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות, בעלם של המקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לערר, דינן של הכנסות אלו הינן כדין "עלויות עודפות", שכן הן נקודת האיזון, ה- Break Even, שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל.

להלן עיקרי הדברים המפורטים בהחלטת ועדת הערר:

"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל."

"לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.

למעשה בבדיקה שמאית נכונה ומדויקת בחינת שווי מקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית תהיה זהה לתוספת שמקבלים הדיירים. הרצון של כל אחד מהצדדים להכניס את היזם למשוואה נובעת משיקולים הזרים לחוק התכנון והבניה בלשונו היום. הנישום מבקש באמצעות בחינת ההשבחה מנקודת מבט היזם להראות שהפרויקט שאושר, כאמור, במוסדות התכנון המוסמכים, לא כלכלי. והועדה המקומית, מבקשת להכניס את היזם למשוואה, כדי להראות שעל אף שהיזם אינו "בעלם של המקרקעין" הוא הנהנה כלכלית מהשבחת המקרקעין; וזאת על מנת לחייב אותו, שאינו זכאי לפטור מותנה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, חלף חיוב בעלי הדירות הזכאים לפטור."

ביחס לתקן שמאי מס' 21 ועדת הערר אמרה את הדברים הבאים:

"תקן מספר 21.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי מדצמבר 2012, מטרתו לקבוע את רמת הפירוט המזערית בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי."

"תקן 21 מטרתו להוות כלי עזר לוועדה המחוזית לקביעת כמות יחידות הדיור שתהפוך את העסקה לכדאית כלכלית וככזה נקודת המבט שלו היא גם נקודת המבט הכלכלית של היזם שיבצע את הפרויקט. ועדת ערר זו, איננה ערכאת ערעור על התכנית ואיננה ערכאת ערעור על הועדה המחוזית. לפיכך, איננו נכנסים ואיננו נדרשים לבדוק את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט הנבחנת במסגרת אישורה של התכנית. למעשה מסקנתנו היא כי התוספת השלישית, אדישה לשאלה "מה היזם יקבל", או "כמה היזם ירוויח". השאלה האם הרווח היזמי יהיה 25,20,15 או 30 אחוז, או אף למעלה מכך, אינה עניין לוועדת ערר זו. שאלה זו עומדת בבסיס התכנית שאין עליה ערר ונתונה לסמכות הועדה המחוזית. לא זו אף זו, שאלה זו קשורה גם ליחסים מול בעלי הדירות ולכח המיקוח של בעלי הדירות שכבר נקבע בפסיקה, שאין לקחת אותו בחשבון. יחד עם זאת וכפי שהוסבר לעיל ההנחה גם של המחוקק וגם של הפסיקה היא שמדובר בשוק רציונאלי שיש בו מנגנונים רבים שיוודאו שהיזם לא מרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. ולכן, מה שאנו צריכים לבחון, בהתאם לחוק זה את התמורה שמקבלים "בעלם של המקרקעין".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>ערר חדוה פרימרמן</u>[5]:

נבחן על ידי החלטת ועדת ערר נוספת שניתנה גם היא לאחרונה ולאחר ההחלטה בעניין "אשדר", ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן, מיום 06/09/2020.

מדובר בערר שהוגש על החלטת שמאי מכריע מיום 24.04.2018, אשר קבע את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3885 - "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב".

מטרתה של התכנית היא פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של פינוי-בינוי תוך יצירת 6 מתחמי מגורים ובהם סה"כ 1,434 יח"ד.

התכנית קבעה תנאים להוצאת היתרי בניה וביניהם כי בכל מתחם תאושר תכנית איחוד וחלוקה למתחם.

מההחלטה עולים עיקרי הדברים, כדלהלן:

*"**<u>המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי והמתודות שננקטו בשומה המכרעת</u>***

את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

- ***א.*** *שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*
- ***ב.*** *שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*
- ***ג.*** *שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום*

[5] ערר זה הינו אחד משלושה עררים שנשמעו יחדיו, ואשר עניינם בשומות מכריעות שנערכו על ידי שמאי מכריע, בקשר עם מימושים בדרך של מכר בתחום התכנית ערר תא/8198/0718, ערר תא/8199/0718 (ערר יובל קיכל שמציין שמאי המבקשת), ערר תא/8200/0718.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב."

ביחס לתקן שמאי מס' 21 מציינת ועדת הערר, כדלהלן:

"בטרם סיום ולשם השלמת התמונה מן הראוי לאזכר את הצעת תקן שמאות מס' 21.1 שכותרתו "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי". הצעת תקן זה רלבנטית לשלב תכנונה של תכנית פינוי בינוי (זאת בראיית היזם ובראיית סבירות התמורה לבעלי הדירות), ואין עניינה בתקן לשומות היטל השבחה הנעשית בראיית שווי המקרקעין לבעליהם. המדובר בהצעה שטרם אושרה כתקן שמאי. בהקשר זה יוער כי מעמדה של תקינה שמאית מאושרת אינו מעמד מחייב אלא הוא בבחינת נורמה מומלצת בלבד.

הטיוטה מתייחסת בין היתר לתקופת הדחייה שבין מועד אישור התכנית מכוחה ניתן להוציא היתר בניה ועד לתחילת הבניה בפועל ונוקבת בפרק זמן של 4-5 שנים לכך. מאחר שהתכנית שבפנינו אינה תכנית המאפשרת הוצאת היתר בניה, בהכרח זמן הדחייה עד לתחילת הבניה רב יותר מאשר זה המומלץ בתקן המוצע. כן נקבע בטיוטת התקן שער היוון מקובל הינו 6%, שער אחר מחייב הנמקה.

עוד קובעת טיוטת התקן פרמטרים לדחייה אשר עניינם במצב תכנוני (האם נדרשת תכנית איחוד וחלוקה/תכנית נוספת, האם נקבעה שלביות, או נקבעו מגבלות תכנוניות), מה מספר בעלי הזכויות (האם מדובר במושע גדולה), מה כמות ההסכמים/חתימות במועד הקובע, וכן בפרמטרים נוספים שעניינם בגודל המתחם/כמות היחידות/מגבלות בשטח. טיוטה זו יכולה להיות לעזר בהצפת השיקולים הרלבנטיים בקביעתה של תקופת הדחייה."

לאור המפורט בהחלטות ועדות הערר שלעיל, אין להביא בחשבון בבחינת ההשבחה את תקן שמאי מס' 21.

כמו כן בהחלטת ועדת ערר בעניין "חדוה פרימרמן", להערכת ועדת הערר, קיימות בפועל 3 מתודולוגיות השבחה ראויות, ישומן על המקרה הנדון, כדלהלן:

א. גישת השוואה ישירה, על פי נתוני מכר דירות לפני ולאחר אישור כל תכנית ותכנית. גישה זו מודדת את תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות ואמידת מקדמים שונים כלל.

במקרה דנן, מדובר בתכנית אשר חלה על 7 חלקות המגורים נשוא ההחלטה בלבד ומבדיקה במערכת מס שבח, לא קיימים מספיק נתוני השוואה באופן המאפשר אמידת ההשבחה במקרקעין בגישה זו ביחס לתכנית המשביחה.

במקרה הנתון אותרה עסקת השוואה אחת שבוצעה לאחר המועד הקובע ביום 07/01/2021, בגו"ח 6160/257/4, ברם מחיר העסקה חריג והינו 2,400,000 ₪, כאשר דירה זהה באותו הבניין ובשטח זהה (תת חלקה 6), נמכרה ביום 05/02/2018, כשלוש שנים קודם לכן במחיר גבוה יותר, בסך של 2,590,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

במקרה דנן גם הצדדים מסכימים כי לא קיימים נתוני השוואה מספקים להסתמכות על גישה זו לאמידת ההשבחה במקרקעין.

ב. אמידת שוויו העתידי של המגרש כפנוי וריק (בגישת ההשוואה או בגישת העלויות/חילוץ) והיוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות בגין דחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע וגורמים נוספים.

מדובר בשיטת הערכת ההשבחה שנקט בה שמאי המשיבה ואף שמאי המבקשת באחת מחלופות ההשבחה.

בפועל במקרה דנן, את התכנית המשביחה שאושרה במקרקעין יזמה ותכננה המבקשת, שאינה בעלת הזכויות במקרקעין (בשם בעלי הדירות הקיימות).

זכויות הבניה שאושרו במקרקעין נשוא ההחלטה הינן רבות ביחס למצב הקיים באופן המחייב את הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים תחתם.

פרויקט מסוג פינוי בינוי הינו פרויקט מורכב מאוד אשר מצריך ידע, ניסיון מקצועי, הטומן בחובו סיכון רב וכולל מאפיינים ייחודיים ואורכו במשך תקופת זמן יחסית ארוכה, החל מהחתמת הדיירים וכלה בביצוע הפרויקט אשר עשוי לארוך שנים ארוכות.

לכן בפרויקטים מסוג זה, מעורבים תמיד יזמים בעלי ניסיון ומומחיות בתחום.

פרויקט מורכב זה, אינו מבוצע ע"י בעלי הזכויות במקרקעין, זאת למרות שלהבנתי אין כל מניעה שבעלי הזכויות במקרקעין ינצלו את זכויות הבניה ללא יזם המהווה גורם שלישי ודורש רווח יזמי עבור עבודתו וסיכוניו, קרי בדרך של מעין "עסקת קומבינציה".

גם לא סביר כי בעלי הזכויות במקרקעין ימכרו את הזכויות בדירות הקיימות במשותף לגורם שלישי אשר יעריך את התמורה על זכויותיהם כקרקע פנויה וריקה.

לאור 2 דוגמאות שלהלן, לא סבירה בעיני אמידת שווי המקרקעין במצב החדש כקרקע פנויה בהתאם למלוא זכויות הבניה, שכן ללא היזם המהווה גורם שלישי האחראי על ביצוע הפרויקט ספק אם היו מאושרות זכויות הבניה במקרקעין בפועל.

יוצא אפוא כי במצב החדש גם לאחר אישור תכנית פינוי בינוי, קונה סביר לא יעריך את שווי הזכויות במקרקעין בדרך זו, אלא יעריך את שוויי המקרקעין במצב החדש, קרי לאחר אישור התכנית, את ההנאות העתידיות הצפויות לו, המהוות דירת התמורה החדשה שהינו עשוי לקבל, זאת כאשר אושרה תכנית פינוי בינוי במקרקעין שנבדקה כדאיותה הכלכלית ע"י גורמי התכנון לפי תקן שמאי מס' 21, כאשר היזם מצידו הסכים לאישורה דבר המבטא את כדאיותה הכלכלית בעיניו.

ג. גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית.

גישת זו הינה גם הגישה העדיפה ע"י ועדת הערר בעניין "אשדר".

חוק התו"ב מחייב להעריך עליית שווים של המקרקעין, קרי ההשבחה שמייחס שוק המקרקעין לאישור הפעולה התכנונית ולמצבם למועד הקובע, קרי דירות מגורים בנויות ואין לאמוד השבחה תיאורטית גרידא בהתאם לכמות זכויות בניה במצב החדש בלבד.

כפי שפורט לעיל, לטעמי עליית שווים של המקרקעין הינו בדרך זו שכן זו הדרך שבה קונה מרצון בוחן את התמורה שמוכן לשלם בעד המקרקעין (דירות המגורים השונות) במצב החדש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לסיכום, לא מצאתי לנכון לקבל את מתודולוגיית חישוב ההשבחה של שמאי המשיבה והמבקשת ובחינת ההשבחה שנוצרה במקרקעין נשוא ההחלטה תיערך על ידי בהתאם לעקרונות שהתוותה ועדת הערר בעניין "אשדר" ומפורטות גם בערר "חדוה פרימרמן", כאשר מתודולוגיה זו הינה להערכתי הרלוונטית ביותר לנשוא ההחלטה.

אציין כי מעבר לקביעה המשפטית של ועדת הערר בעניין אשדר כי קיימת עדיפות לגישה זו, קיים להערכתי היגיון רציונלי, שמאי וכלכלי, בהחלטת ועדת הערר שלעיל, כפי שפורט לעיל בסקירת מתודולוגיית ההשבחה.

זכויות הבניה הרבות שאושרו במקרקעין נשוא ההחלטה הינן אך ורק לצורך הקמת פרויקט פינוי בינוי זה כאשר מימוש התכניות וביצוע הפרויקט וזכויות הבניה בתב"ע מוגבלים בזמן למימוש, אשר בחלוף הזמן התכנית תתכלה במידה ולא תמומש.

סה"כ דירות התמורה ליזם בניכוי כלל ההוצאות הרבות אשר חלות עליו בפרויקט מסוג זה, מהווה את הרווח היזמי ליזם, אשר אמור לתגמל אותו ברווח כדאי המאפשר את התממשות הפרויקט והוצאתו לפועל.

זכויות בניה רבות אלו שמתקבלות במקרקעין אינן עומדות כביכול בפני עצמן ונותרות במקרקעין לעד ואף לתום החיים הכלכליים של המבנה, אלא לתקופה מוגבלת בזמן לצורך קידום הפרויקט ומימושו.

אני סבור כי זכויות הבניה אלו (אשר מהוות מכפיל של כ- 2.5 ביחס לדירות הקיימות), אינן תרמו ויצרו השבחה אצל בעלי הזכויות הקיימים, זאת מעבר לקבלת דירת תמורה חדשה הכוללת חניה, מרפסת, מחסן ודמ"ש בתקופת הריסת המבנים הקיימים ובניית המבנה החדש, עד למועד קבלת דירת התמורה.

בעלי הזכויות במקרקעין אינם שותפים עם היזם ברווח היזמי בפרויקט, מעבר לתמורות שמקבלים.

קונה מרצון אשר ירכוש דירה במקרקעין לאחר המועד הקובע, אינו יביא בחשבון הכנסות ועלויות עודפות, מעבר לתמורה הישירה של הדירה ואין זה עניינו אם קיימות עלויות עודפות כהקמת מבנה ציבור, סלילת דרך, הקמת חניה ציבורית או עלויות הריסה, כל עוד קיימת כדאיות כלכלית לפרויקט.

יוצא אפוא כי ההשבחה היחידה שנוצרה לבעלי הזכויות במקרקעין הינה קבלת דירת תמורה חדשה והצמדותיה, זאת לעומת דירת המגורים הקיימת במבנה ותיק תוך תשומת לב לכלל מאפייני הדירות הקיימות במצב הקודם לעומת מלוא מאפייני דירת התמורה אשר מהווה את המצב החדש.

לחיזוק עמדתי אפנה להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 8199-07-18, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל, במתחם דפנה, שם ציינה ועדת הערר את הדברים כדלהלן ביחס לבחינת ההשבחה בחלופה ב' - אמידת שוויו העתידי של המגרש כפנוי וריק: *"אכן תרחיש זה הינו מצב תיאורטי שאינו משקף את שוק המקרקעין. בפועל בעלי הדירות רבים הם ולרוב אין בכוחם להתאגד ולהוציא את הפרויקט אל הפועל בעצמם. הבעלים גם אינם מסוגלים להתאגד כאיש אחד ולמכור את מלוא זכויותיהם ליזם אשר יקבל את המקרקעין כנקיים מכל זכות לבעלי הדירות הקיימות. בתרחיש המציאותי והנפוץ היזם ובעלי הדירות הנם יישויות שונות ונפרדות. בתרחיש מציאותי זה ברור כי דמי השכירות אותם משלם היזם לדיירים בתקופת הבניה הינם הוצאה הנכללת בין הוצאות היזם, ויש להביאה בחשבון בין הוצאותיו, אך הדיירים אינם נהנים משוויה העתידי של הקרקע ומחלקם היחסי בה אלא בתרחיש זה הם יקבלו את התמורה שלא באמצעות קבלת חלק המגרש אלא באמצעות קבלת הדירה החדשה. תרחיש זה בו הדיירים יזכו לקבל דירה חדשה הינו הבסיס לגישת השומה בתחשיב הבקרה בה נקט השמאי המכריע כפי שפורט לעיל, ובגישה זו צריך היה להוסיף לשווי העתידי של הדירה החדשה, הן את דמי השכירות שיתקבלו מן הדירה הקיימת עד להריסתה והן את חלף דמי השכירות או דמי השכירות לדירה החליפית לתקופת הבניה."*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש:

לצורך אמידת שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש יבחנו סך התמורות לבעלי הזכויות בדירות הקיימות.
בהתאם לשומות הצדדים וכן בהתאם להסכם פינוי בינוי שהוצג בפני, סה"כ שטח דירות התמורה הינו 5,040 מ"ר פלדלת ל- 42 דירות תמורה, בתוספת מרפסת פתוחה, שטחי חניה ומחסן.
שטח פלדלת של יח"ד ממוצעת הינו 120 מ"ר.
כמו כן שמאי המבקשת ציין כי ביחס ליחידה המוגדרת כמחסן אך משמשת בפועל כיחידת מגורים בשטח של 26 מ"ר בחלקה 331, היזם משפה את הדיירים בשטח נוסף לפי מקדם 0.5.
בחנתי את עסקאות ההשוואה לדירות מגורים בבניה חדשה בסביבה הקרובה, כפי שמפרטים שמאי הצדדים, ועסקאות השוואה נוספות מהסביבה הקרובה, כדלהלן:

עסקאות בבניינים חדשים בסביבה							
תאריך עסקה	כתובת	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מחיר עסקה		מחיר למ"ר
גו"ח 6160/270 - רחוב צה"ל 24 - מעיון בתצלום אוויר ניכר כי למועד העסקה הבניין בשלבי בניה סופיים							
04/07/2019	צה"ל 24	119	5	2	₪ 3,775,000	₪	31,723
ממוצע (ללא פנטהאוז וגן)		**119**	**5**	**2**	**₪ 3,775,000**	₪	**31,723**
גו"ח 6160/435 - רחוב רמה 14 - מעיון בתצלום אוויר ניכר כי למועד העסקה הבניין בשלבי בניה סופיים							
15/09/2019	רמה 14	154	5	פנטהאוז	₪ 6,180,000	₪	40,130
21/08/2019	רמה 14	108	5	4	₪ 3,340,000	₪	30,926
ממוצע (ללא פנטהאוז וגן)		**108**	**5**	**4**	**₪ 3,340,000**	₪	**30,926**
גו"ח 6160/324 - רחוב הראל 17							
02/07/2020	הראל 17	156	5	פנטהאוז	₪ 6,025,000	₪	38,622
11/03/2020	הראל 17	72	3	קרקע	₪ 2,270,000	₪	31,528
19/12/2019	הראל 17	122	5	קרקע	₪ 4,230,000	₪	34,672
ממוצע (ללא פנטהאוז וגן)		**-**	**-**	**-**	**-**		**-**
גו"ח 6166/505 - רחוב המרי 27							
22/08/2019	המרי 27	121	5	6	₪ 3,700,000	₪	30,579
18/04/2019	המרי 27	186	-	פנטהאוז	₪ 5,600,000	₪	30,108
ממוצע (ללא פנטהאוז וגן)		**121**	**5**	**6**	**₪ 3,700,000**	₪	**30,579**
גו"ח 6161/470 - רחוב המעיין 48							
05/07/2020	המעיין 48	124	5	3	₪ 3,790,000	₪	30,565
06/01/2020	המעיין 48	124	5	4	₪ 3,920,000	₪	31,613
24/11/2019	המעיין 48	123	5	2	₪ 3,580,000	₪	29,106
29/10/2019	המעיין 48	124	5	4	₪ 3,950,000	₪	31,855
10/09/2019	המעיין 48	124	5	3	₪ 3,644,000	₪	29,387
ממוצע (ללא פנטהאוז וגן)		**124**	**5**	**3**	**₪ 3,776,800**	₪	**30,505**
גו"ח 6161/132 - רחוב המעיין 39							
02/08/2020	המעיין 39	153	5	פנטהאוז	₪ 5,455,000	₪	35,654
19/07/2020	המעיין 39	95	4	6	₪ 3,118,000	₪	32,821
06/03/2020	המעיין 39	95	4	6	₪ 3,240,000	₪	34,105
ממוצע (ללא פנטהאוז וגן)		**95**	**4**	**6**	**₪ 3,179,000**	₪	**33,463**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

עסקאות נוספות:

עסקאות בבניינים חדשים בסביבה							
גו"ח 6161/271 - רחוב גולומב 31-29 פינת ניצנה							
16/08/2020	גולומב 31 פינת ניצנה	174	5	פנטהאוז	₪ 6,005,850	₪	34,516
13/03/2020	גולומב 31 פינת ניצנה	95	4	1	₪ 3,000,000	₪	31,579
12/09/2019	גולומב 31 פינת ניצנה	94	4	1	₪ 3,090,000	₪	32,872
27/06/2019	גולומב 31 פינת ניצנה	94	4	6	₪ 3,245,000	₪	34,521
11/02/2019	גולומב 31 פינת ניצנה	94	4	3	₪ 3,037,748	₪	32,316
05/12/2018	גולומב 31 פינת ניצנה	114	5	4	₪ 3,350,000	₪	29,386
17/09/2018	גולומב 31 פינת ניצנה	125	5	6	₪ 3,750,000	₪	30,000
ממוצע (ללא פנטהאוז וגן)		**103**	**4**	**4**	**₪ 3,245,458**	₪	**31,779**
גו"ח 6160/61 - רחוב גבע 4 - מאפיינים נחותים							
02/07/2020	גבע 4	113	5	1	₪ 3,285,805	₪	29,078
14/06/2020	גבע 4	113	5	1	₪ 3,005,896	₪	26,601
12/03/2020	גבע 4	113	5	2	₪ 3,235,896	₪	28,636
21/01/2020	גבע 4	113	5	5	₪ 3,275,872	₪	28,990
19/01/2020	גבע 4	113	5	6	₪ 3,355,872	₪	29,698
26/09/2019	גבע 4	113	5	2	₪ 3,231,872	₪	28,601
ממוצע (ללא פנטהאוז וגן)		**113**	**5**	**3**	**₪ 3,231,869**	₪	**28,601**
גו"ח 6161/258 - רחוב יצחק שדה 3							
19/07/2020	יצחק שדה 3	115	5	5	₪ 3,500,000	₪	30,435
08/03/2020	יצחק שדה 3	116	5	6	₪ 3,450,000	₪	29,741
02/03/2020	יצחק שדה 3	116	5	5	₪ 3,700,000	₪	31,897
27/01/2020	יצחק שדה 3	116	5	6	₪ 3,450,000	₪	29,741
23/10/2019	יצחק שדה 3	116	5	4	₪ 3,400,000	₪	29,310
16/09/2019	יצחק שדה 3	116	5	6	₪ 3,500,000	₪	30,172
ממוצע (ללא פנטהאוז וגן)		**116**	**5**	**5**	**₪ 3,500,000**	₪	**30,216**
גו"ח 6161/193 - רחוב המעין 7							
15/07/2020	המעין 7	93	4	4	₪ 3,050,000	₪	32,796
ממוצע (ללא פנטהאוז וגן)		**93**	**4**	**4**	**₪ 3,050,000**	₪	**32,796**
גו"ח 6161/460 - רחוב המעין 30 - מיקום נחות סמוך לבית ספר							
20/01/2020	המעין 30	120	5	5	₪ 3,510,000	₪	29,250
31/12/2019	המעין 30	128	5	1	₪ 3,510,000	₪	27,422
28/11/2019	המעין 30	128	5	5	₪ 3,753,000	₪	29,320
25/09/2019	המעין 30	128	5	6	₪ 3,800,000	₪	29,688
ממוצע (ללא פנטהאוז וגן)		**126**	**5**	**4**	**₪ 3,643,250**	₪	**28,920**

לא הובאו בחשבון עסקאות ברחובות שדה בוקר והכנסת לאור מיקומם הנחות בסמוך למבני ציבור.

עסקאות ההשוואה שלעיל הינן ביחס לדירות מגורים מבניני מגורים אשר למועד העסקה היו בשלבי הקמה, חלקם בשלבי הקמה התחלתיים וחלקם בשלבי הקמה סופיים, ומגלמים מאפיינים דומים למקרקעין נשוא ההחלטה לרבות מרפסת שמש, חניה וסביר כי גם מחסנים.

לאור עסקאות ההשוואה שלעיל ובהתאמה למיקום המקרקעין נשוא ההחלטה והנוף הנשקף ממנו ובהתאם לעובדה כי דירת תמורה ממוצעת לבעלי הזכויות הינה בשטח של כ- 120 מ"ר ותכלול הצמדה של חניה, מחסן ומרפסת שמש, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר בנוי במקרקעין נשוא ההחלטה בסך של 30,000 ₪ למ"ר בנוי מגלם

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מרפסת, חניה ומחסן ובהתאם לכך כי שווי זה הינו ביחס לרכישת דירות מגורים בשלב מוקדם של קבלת היתר בניה, קרי במועד תחילת הבניה ולא בשלביו הסופיים של הקמת המבנה.
שווי זה מגלם את מלוא מאפייני הנכס נשוא ההחלטה לרבות, מאפייני בניה ומס' קומות, מיקום הקרקע בסמוך לכבישים פנימיים ושקטים וגובה מפלס הקרקע והנוף הנשקף ממנה ומבנה הכולל שטחי צרכי ציבור ומועדון דיירים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניינים העתידיים וכן מאפיינים ייחודיים נוספים של הפרויקט.

שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם:

ערכי שווי:

לצורך אמידת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם בחנתי את שווי הדירות הקיימות במקרקעין.
בחנתי את עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה והמבקשת.
מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה במכתב התגובה כי קיים קושי להשוות בין דירות מגורים בשטח ממוצע של כ- 78.5 מ"ר כמפורט בעסקאות ההשוואה בשומת המבקשת לדירות מגורים במקרקעין נשוא ההחלטה שהינן בהיקף שטחים נרחב יותר.
שמאי המבקשת קבע על בסיס ניתוח עסקאות אלו שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך של כ- 25,500 ₪ למ"ר לעומת שמאי המשיבה שקבע שווי של 25,000 ₪ למ"ר בנוי לשטח דירה ממוצעת של כ- 97 מ"ר.
מדובר בערכי שווי קרובים באופן יחסי, אשר אף רק מההתאמה הנדרשת לגודל דירה ממוצעת, כפי שהוסבר לעיל בעסקאות המבקשת, סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי כפי שקבע שמאי המשיבה, בסך של כ- 25,000 ₪ למ"ר.
בחנתי את עסקאות ההשוואה שנוקט בהם שמאי המשיבה ומצאתי לנכון לקבל את העסקאות שהציג, שכן מדובר בעסקאות מהסביבה הקרובה ושטחן הממוצע הינו כ- 97 מ"ר, בהתאמה בקירוב לדירות הבנויות במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	שטח ארנונה	חדרים	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
16/07/2020	6161	326	ריינס 68	1961	66	99	4	2	₪ 2,420,000	₪ 24,444
05/07/2020	6160	496	ז'בוטינסקי 63	1970	63	87	3	2	₪ 2,287,500	₪ 26,293
07/11/2019	6160	621	ז'בוטינסקי 40	1960	112	122	4	1	₪ 2,735,000	₪ 22,418
16/09/2019	6160	560	ז'בוטינסקי 45	1970	96	107	4	1	₪ 2,800,000	₪ 26,168
04/09/2018	6160	497	זבוטינסקי 43	1960	74	92	4	3	₪ 2,400,000	₪ 26,087
26/04/2018	6160	499	ז'בוטינסקי 51	1970	62	91	4	1	₪ 2,350,000	₪ 25,824
24/06/2020	6161	477	המעיין 23	1970	68	83	3	3	₪ 2,060,000	₪ 24,819
23/06/2020	6166	620	עין גדי 9	1960	80	116	4	1	₪ 2,625,000	₪ 22,629
04/02/2019	6166	652	עין גדי 14	1970	80	107	4	2	₪ 2,500,000	₪ 23,364
04/05/2020	6166	652	עין גדי 14	1970	79	106	4.5	1	₪ 2,630,000	₪ 24,811
22/06/2020	6161	212	גולומב 37	1960	106	106	4	1	₪ 2,630,000	₪ 24,811
17/02/2020	6161	384	גולומב 64	1964	92	127	4	1	₪ 2,750,000	₪ 21,654
17/03/2019	6161	213	גולומב 39	1957	70	78	3	1	₪ 2,150,000	₪ 27,564
14/12/2018	6161	151	גולומב 50	1960	59	80	3	1	₪ 1,800,000	₪ 22,500
09/07/2018	6161	171	גולומב 66	1960	86	86	4	1	₪ 2,050,000	₪ 23,837
08/09/2019	6166	463	המרי 32	1950	62	88	3	1	₪ 2,120,000	₪ 24,091
11/02/2019	6161	433	ניצנה 29	1960	65	94	3	1	₪ 2,757,000	₪ 29,330
15/01/2019	6160	310	הראל 13	1952	48	75	3	1	₪ 2,000,000	₪ 26,667
ממוצע למ"ר				**1962**	**76**	**96.9**	**3.6**	**1.4**	**₪ 2,392,472**	**₪ 24,851**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

היקף שטחים בנויים במקרקעין נשוא ההחלטה:

הצדדים חלוקים מהו היקף השטחים הבנויים שיש להביא בחשבון במצב הקיים/קודם.

שמאי המשיבה נוקט בשטח ממוצע של 93 מ"ר ליח"ד קיימת בהתאם לתכניות היתרי בניה מתיקי הבניין.

מאידך, שמאי המשיבה סבור כי השטח הבנוי מהווה כ- 99 מ"ר ליח"ד בממוצע עפ"י מדידת הארנונה של עיריית גבעתיים ולאחר בדיקת השמאי מול תשריטי רישום הבית המשותף.

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת, כפי שאבאר.

לצורך אמידת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, הובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות מהסביבה הקרובה.

בניתוחו את העסקאות וקביעת שווי מ"ר בנוי, מביא בחשבון השמאי את שטח הארנונה המדווח של היח"ד במערכת מס שבח.

סביר כי השטח המדוד לצורך הארנונה של יח"ד הקיימות נערך במדידה זהה/דומה לדירות המגורים בעסקאות ההשוואה.

לפיכך, לצורך השוואה מיטבית, להערכתי, יש להביא בחשבון את שטח הארנונה של יח"ד הקיימות במקרקעין, קרי כאשר אמדנו קודם שווי מ"ר בנוי לפי שטח ארנונה, יובאו בחשבון שטחי הארנונה של דירות המגורים.

שמאי המבקשת לא העביר לידי את פירוט שטחי מדידות הארנונה כפי שצוין בשומתו, אולם ניתן להבין משומתו כי הנ"ל תואם לשטח המדוד בהתאם לתשריטי הבית המשותף.

לפיכך, בוצע ע"י מדידה גראפית מתשריטי רישום הבית המשותף ומסמכי היתרי בניה בחלקות השונות ביחס למלוא שטחי דירות המגורים כולל מרפסות סגורות ושטחי קירות חוץ, מהן עולים השטחים, כדלהלן:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מס"ד	כתובת	חלקה	תת חלקה	שטח בהתאם למדידה גראפית	מדידה מתשריט בית משותף/ תכנית היתר	שטח לפי שמאי מבקשת
1	ניצנה 1	318	3	91	היתר בניה	91
2			4	89	היתר בניה	89
3			5	89	היתר בניה	81
4			6	98.6	היתר בניה	81
5			7	89	היתר בניה	81
6			11	67	היתר בניה	109
7	ניצנה 3	308	7	84	תכנית מתיק הבניין משנת 1963	92
8			8	84	תכנית מתיק הבניין משנת 1963	92
9			2	97	בית משותף	94
10			3	97	בית משותף	94
11			4	97	בית משותף	94
12			5	97	בית משותף	94
13	ניצנה 5	331	2	116	בית משותף	119
14			3	116	בית משותף	119
15			4	126	בית משותף	128
16			5	126	בית משותף	128
17			6	126	בית משותף	128
18			7	126	בית משותף	128
19	ניצנה 7	332	2	94	בית משותף	97
20			3	94	בית משותף	97
21			4	99	בית משותף	99
22			5	99	בית משותף	99
23			6	99	בית משותף	99
24			7	99	בית משותף	99
25	ניצנה 9	257	2	98	תכנית היתר לתוספת מעלית	98
26			3	98	תכנית היתר לתוספת מעלית	98
27			4	100	תכנית היתר לתוספת מעלית	100
28			5	100	תכנית היתר לתוספת מעלית	100
29			6	100	תכנית היתר לתוספת מעלית	100
30			7	100	תכנית היתר לתוספת מעלית	100
31	המרי 54	330	7	77	בית משותף	80
32			8	77	בית משותף	80
33			2	92	בית משותף	95
34			3	92	בית משותף	95
35			4	92	בית משותף	95
36			5	159	בית משותף והיתר תוספת שטח	159
37	המרי 56	256	7	69	תכנית היתר	69
38			8	69	תכנית היתר	83
39			2	91	בית משותף	91
40			3	91	בית משותף	91
41			4	91	בית משותף	91
42			5	91	בית משותף	91
סה"כ				**4,086.60**	**סה"כ**	**4,148.00**

לפיכך, סה"כ שטח בנוי שמצאתי לנכון להביא בחשבון במצב הקודם הינו כ- 4,086.6 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

במכתב התגובה ציין שמאי המשיבה כי בחישוב ההשבחה יש לקחת בחשבון רק שטחים בהיתר, וכך נקבע גם בפסיקה ומציין את פסק דין בש"א (רחובות) 1646/03 הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' רן אלדר מיום 11/11/2004.

בדומה לעמדת שמאי המשיבה אני סבור כי יש להביא בחשבון שטחים בנויים בהיתר בלבד, ברם במקרה דנן אני סבור כי השטח העודף, מעבר לשטח שנוקט בו שמאי המשיבה, אינה מהווה שטחים שנבנו שלא כדין, אלא שעיקר הסטייה בין היקף השטחים הינם לאור שיטת המדידה השונה.

הבניינים הבנויים בחלקות נבנו בפועל בהתאם להיתרי בניה מקוריים משנת 1960.

הבתים נרשמו כבתים משותפים בהתאם לצווי רישום מהשנים 1962-1961, זאת אומרת בסמוך לסיום הבניה, ולפיכך להערכתי מבטאים את הבינוי בפועל בהתאם להיתרי הבניה שהתירו הקמתם.

לא הועבר לידי כל תיעוד כי מרישום מחלקת הפיקוח הוועדה המקומית קיימים במבנים אלו חריגות בניה שבוצעו במועד הקמתם של המבנים.

כמו כן מעיון בתשריטי הבית המשותף לעומת תכניות ההיתר עולה כי מדובר בשטחי בניה דומים, ולא זוהתה ע"י חריגה משמעותית ושטחים שנבנו בחריגה מההיתר.

בנוסף, מעיון בתשריטי רישום הבית המשותף ניכר כי אלו נערכו על בסיס היתרי בניה שכן בדף התשריט קיים פירוט שנראה בדומה לתכנית היתרי הבניה בו מצוין אף "הוועדה המקומית לבניין ערים גבעתיים".

לפיכך, אני סבור כי לא מדובר בשטחים הבנויים בחריגה מהיתרים שניתנו ולמען השמרנות הנדרשת בגביית מס אמת הובאו בחשבון השטחים כפי שפורטו לעיל.

כמו כן בחלקה מס' 331 בנוי מחסן בשטח של 26 מ"ר רשום.

בפועל בהתאם להיתרי הבניה בחלקה לא אותר מחסן בנוי בקומת המקלט.

לפיכך, לא הובא בחשבון שטח המחסן במצב הקודם ולא במצב החדש, זאת על אף ששמאי המבקשת ציין כי המחסן משמש בפועל כיחידת מגורים, ובגינה היזם משפה את הדיירים בשטח נוסף לפי מקדם 0.5.

חלק יחסי בזכויות בניה בלתי מנוצלות על הגגות:

שמאי המשיבה בתחשיביו הוסיף לשווי המצב הקודם, קרי שווי הדירות הקיימות במקרקעין נשוא ההחלטה, תוספת שווי בגין זכויות בניה לחדרים על הגג.

שמאי המשיבה ציין במכתב התגובה כי נתוני ההשוואה בשומת המשיבה וגם בשומת המבקשים כוללות עסקאות רבות של דירות בקומה עליונה, כך שלא ניתן להוסיף לשווי הדירות זכויות לא מנוצלות בגגות לא צמודים כאשר עסקאות ההשוואה מגלמות דירות בקומות העליונות וכן אף עסקאות ההשוואה נלקחו מבניינים בהם נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות רבות.

מצאתי לנכון לקבל בעניין זה את עמדת שמאי המשיבה כי עסקאות ההשוואה לדירות המגורים הבנויות אף מגלמות זכויות בניה בלתי מנוצלות רבות, ולכן אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין זכויות בניה אשר לא נוצלו אף עד עצם היום הזה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>מימוש במכר:</u>

מרכיב	**תוצאה**
<u>שווי מצב חדש</u>	
סה"כ שטח פלדלת דירות תמורה במ"ר	5040
שווי מ"ר בנוי לדירות בשלבי הקמה (ללא תשלום דמ"ש לרוכשים)	₪ 30,000
שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש כבנוי	₪ 151,200,000
דמ"ש בתקופת ההקמה עד להשלמת הפרויקט (מהוונים - N=2.5, I=6%)	₪ 6,264,540
סה"כ שווי מצב חדש למועד תחילת הקמת הפרויקט (כ- 4.5 שנים ממועד קובע)	₪ 157,464,540
מקדם דחייה למועד תחילת הקמת הפרויקט (I=6%, N=4.5)	0.769
סה"כ שווי מצב חדש מהוון למועד הקובע	₪ 121,145,246
שווי שימוש ביניים עד להריסת המבנים - דמ"ש מהוונים עד לתחילת הפרויקט (4.5 שנים)	<u>₪ 11,598,257</u>
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 132,743,503**
<u>שווי מצב חדש</u>	
סה"כ שטח דירות קיימות במ"ר	4,086.6
שווי מ"ר בנוי	₪ 25,000
שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם	**₪ 102,165,000**
<u>ההשבחה</u>	
ההשבחה	₪ 30,578,503
מקדם הפחתה בגין אי-ודאות, מושע וסיכון של רוכש פוטנציאלי במועד הקובע	0.85
סה"כ ההשבחה	**₪ 25,991,728**
היטל השבחה (50%)	**₪ 12,995,864**
מס' יח"ד	**42**
היטל השבחה ליח"ד	**₪ 309,425**
ההשבחה ליח"ד	**₪ 618,851**

הערה 1: דמ"ש בתקופת ההקמה מחושבים לפי 5,500 ₪ שכירות לדירת מגורים ממוצעת לחודש.

הערה 2: שווי בשימוש ביניים מחושב לפי 5,500 ₪ דמ"ש ליח"ד ממוצעת לחודש בשיעור היוון שנתי של 2.7% (מהווה סה"כ דמ"ש שנתיים / שווי המקרקעין במצב הקודם).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מימוש בהיתר בניה:

מרכיב	תוצאה
שווי מצב חדש	
סה"כ שטח פלדלת דירות תמורה במ"ר (בניכוי 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד)	4536
שווי מ"ר בנוי לדירות בשלבי הקמה (ללא תשלום דמ"ש לרוכשים)	₪ 30,000
שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש כבנוי	₪ 136,080,000
דמ"ש בתקופת ההקמה עד להשלמת הפרויקט (מהוונים - N=2.5, I=6%)	₪ 6,264,540
סה"כ שווי מצב חדש למועד תחילת הקמת הפרויקט (כ- 4.5 שנים ממועד קובע)	₪ 142,344,540
מקדם דחייה למועד תחילת הקמת הפרויקט (I=6%, N=4.5)	0.769
סה"כ שווי מצב חדש מהוון למועד הקובע	₪ 109,512,683
שווי שימוש ביניים עד להריסת המבנים - דמ"ש מהוונים עד לתחילת הפרויקט (4.5 שנים)	₪ 11,598,257
סה"כ שווי מצב חדש	₪ **121,110,941**
שווי מצב חדש	
סה"כ שטח דירות קיימות במ"ר	4,086.6
שווי מ"ר בנוי	₪ 25,000
שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם	₪ **102,165,000**
ההשבחה	
ההשבחה	₪ 18,945,941
מקדם הפחתה בגין אי-ודאות, מושע וסיכון של רוכש פוטנציאלי במועד הקובע	0.85
סה"כ ההשבחה	₪ **16,104,050**
היטל השבחה (50%)	₪ **8,052,025**
מס' יח"ד	**42**
היטל השבחה ליח"ד	₪ **191,715**
ההשבחה ליח"ד	₪ **383,430**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

הערות לתחשיב:

במסגרת הנחות התחשיב הובא בחשבון כי תחילת הקמת הפרויקט והריסת המבנים הקיימים במקרקעין הינה כארבע וחצי שנים לאחר המועד הקובע, כאשר ממועד זה ובמשך שנתיים וחצי של הקמת הפרויקט יקבלו הדיירים במבנים הקיימים דמ"ש חלופיים, סה"כ משך הקמת הפרויקט הינו כ- 7 שנים.

בהתאם לסעיף 8 בהסכם הפינוי בינוי, עולים הפרטים כדלהלן:

- בתוך 6 חודשים ממועד אישור התב"ע תוכן ותוגש בקשה להיתר בניה ובלבד ש- 100% מבעלי המקרקעין אשר חתימתם דרושה להוצאת ההיתר ובניה על הקרקע חתמו על הסכם זה.
- היתר בניה לבניין החדש יתקבל תוך 12 חודשים ממועד הגשת הבקשה.
- במקרה של פינוי כל הבניינים הישנים, הקבלן יהיה רשאי לפצל את הקמת הפרויקט לשלושה שלבי ביניים, כאשר בכל מקרה נקבע כי מסירת הדירה החדשה האחרונה לבעלים תהיה תוך 60 חודשים (5 שנים) ממועד תחילת הבניה.
- הקבלן יהיה רשאי לפצל את הקמת חלק מהפרויקט הנבנה בכל שלב לשלבי משנה שלא יפגעו במועדים לעיל.

סכימת המועדים מעלה כי סביר לאמוד את משך הקמת הפרויקט המתוכנן בכ- 6.5 שנים ממועד אישור התב"ע ועד למסירת דירות התמורה הבנויות.

לפיכך, אמידת משך זמן ביצוע של כ- 7 שנים הינו בשמרנות הנדרשת.

הנ"ל תואם גם לבדיקתי לעקרונות בטיוטת תקן שמאי מס' 21.1, שם פורטו עקרונות תחשיב היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, כדלהלן:

"ככלל, תקופת הדחייה, עד לתחילת הבניה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים, ממועד אישור התכנית. ככל שהשמאי יקבע תקופת דחייה אחרת, ינמק את קביעתו.

שיעור ההיוון – 6%. ככל שהשמאי יקבע שיעור היוון אחר, ינמק את קביעתו."

ערכי השווי בעסקאות ההשוואה לדירות המגורים שפורטו במצב החדש הינן ביחס לרכישת דירת מגורים "על הנייר" כאשר הרוכש הפוטנציאלי אינו מקבל מהקבלן/יזם דמ"ש במשך תקופת הבניה.

לפיכך, יתווספו דמ"ש לבעלי הזכויות בדירות הקיימות למשך תקופת ההקמה.

דמ"ש בתקופת הביניים עד להשלמת הפרויקט מהווה דמ"ש חודשיים של כ- 5,500 ₪ לחודש לדירת מגורים ממוצעת ותואמים לקביעת שמאי המשיבה.

דמ"ש אלה מהווים דמ"ש שנתיים ליחידות הקיימות בשיעור של כ- 2.7% משווי המקרקעין במצב הקודם.

דמ"ש שנתיים אלה הוונו בשיעור היוון שנתי של 6% ולתקופת הקמה של כשנתיים וחצי המהווה את משך הזמן להקמת הדירה החדשה במקרקעין, זאת לאור הסיכונים הכרוכים בפרויקט פינוי בינוי.

הובא בחשבון שווי בשימוש ביניים בדירות המגורים הקיימות משך כ- 4.5 שנים עד למועד הריסת המבנים הקיימים, לפי חישוב של דמ"ש של 5,500 ₪ לדירת מגורים ממוצעת בשיעור היוון של 2.7% לשנה.

הערות ביחס לתחשיב שמאי המבקשת בחלופה זו:

שמאי המבקשת חישב בחלופה ג' את ההשבחה בהתאם לשווי דירה קיימת במצב קודם ביחס לשווי דירת תמורה במצב החדש.

השמאי מביא בחשבון דחיה של 6 שנים מהמועד הקובע עד לקבלת דירה בנויה והביא בחשבון דמ"ש ל- 3 שנים עד לקבלת היתר בניה, ברם להבנתי השמאי לא הביא בחשבון דמ"ש בתקופת הבניה שמשלם היזם לדיירים הקיימים, שאינם מגולמים בשווי דירת מגורים בעסקאות ההשוואה לשווי המצב החדש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

סיכום:

כפי שפורט בהחלטה זו, לא אותרו עסקאות השוואה בעלי מהימנות לאחר המועד הקובע מהן ניתן לגזור את ההשבחה במקרקעין בגישת ההשוואה הישירה.

אותרו העסקאות שבוצעו במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	שטח ארנונה	חדרים	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
עסקאות בחלקה 257									
07/01/2021	6160/257/4	ניצנה 9	1960	70	100	3	1/3	₪ 2,400,000	₪ 24,000
05/02/2018	6160/257/6	ניצנה 9	1960	70	100	3	2/3	₪ 2,590,000	₪ 25,900
עסקאות בחלקה 318									
21/02/2019	6160/318/3	ניצנה 1	1960	59	91	3	עמודים	₪ 2,050,000	₪ 22,527
עסקאות בחלקה 330									
21/12/2018	6160/330/2	המרי 54	1960	68	95	3	1/3	₪ 2,565,000	₪ 27,000
נתון היצע מחלקה 318 - מאתר יד 2 טרם נסגרה עסקה									
לאחרונה	6160/318/7	ניצנה 1	1960	-	89	3.5	3/3	₪ 2,750,000	₪ 30,899

מהעסקאות בחלקה 257 ניתן לראות כי תת חלקה מס' 4 שנמכרה לאחר המועד הקובע, שהינה דירה זהה לתת חלקה מס' 6 שנמכרה לפני המועד הקובע, נמכרה במחיר חריג ונמוך יותר.

בפועל להערכתי עסקאות לפני המועד הקובע משקפות אף את ציפיות ההשבחה בגין פרויקט הפינוי בינוי, זאת כאשר הסכמים עם דיירי הבניינים נחתמו עוד בשנת 2013 והתכנית המשביחה נקלטה בתאריך 07/2018 והוחלט להפקידה זמן קצר לאחר מכן.

ניתן לראות כי נתון ההיצע מהעת האחרונה משקף ערכי שווי גבוהים יותר למ"ר המגלמים את ההשבחה במקרקעין.

בהתאם למצוין בשומת המבקשת דירת התמורה לדירה המוצעת למכירה תהיה בשטח של כ- 98 מ"ר בלבד.

שמאי המבקשת חישב את ההשבחה בחלופה א' ביחס לעסקאות מיום 21.12.2018 ו- 05.02.2018.

מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה כפי שפירט במכתב התגובה, שלא ניתן לקבוע שומה למתחם שלם של פינוי בינוי על סמך שתי עסקאות השוואה במתחם שנערכו אף טרם אישור התכנית.

גישה זו של השוואה ישירה לעסקאות לאחר מועד אישור התכנית במתחם, ישימה במקרים בהם מדובר במתחמים גדולים בהם נערכו לאחר המועד הקובע מספר עסקאות המגלמות שווי וזאת כמובן לאחר אישור התב"ע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>עלויות עודפות לניכוי מההשבחה</u>:

בהתאם למתודולוגיית ההשבחה שהביאו בחשבון הצדדים (חלופה ב' לפי ערר במתחם דפנה), שמאי הצדדים מציינים כי קיימות עלויות עודפות שיש להפחית בגין הפרויקט הנדון:

- עלויות הריסה.
- פיתוח שצ"פ, דרך, זיקת הנאה וחניית אופניים לציבור.
- חניה ציבורית (20 מ.ח).
- הקמת מבנה ציבור.
- עלויות עודפות לשלד הבניין (תוספת כלונסאות ועוגנים) – חושב ע"י דו"ח אינג' ישראל דוד.

כאמור ובהתאם להחלטות ועדת הערר ולהערכתי, בחינת ההשבחה הינה אך ורק ביחס למצבם ושווי זכויותיהם של בעלי הזכויות בדירות הקיימות.

כל הכנסה וכל הוצאה אחרת שכרוכה בהקמת הפרויקט להבנתי חלה על היזם בפועל ואינה תחול על בעלי הדירות הקיימות ולפיכך הינה כדין הכנסות/עלויות עודפות, אשר הינה חלק מהרווח היזמי.

הכנסות ועלויות אלו צריכות להתכנס לנקודת האיזון, ה- Break Even של הפרויקט והיזם, שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל.

לפיכך ובהתאם להחלטות ועדות הערר, אין להביא בחשבון עלויות אלה אשר חלות על היזם במקרה של מימוש הפרויקט.

<u>פטור לדירה על 140 מ"ר</u>:

שמאי המבקשת מציין כי בתחשיב שמאי הוועדה המקומית לא הובא על ידו בחשבון פטור 140 מ"ר לדיירים הזכאים.

אציין כי פטור לעניין 140 מ"ר הינו פטור מנהלי, הניתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעמידה בתנאי שבחוק ובכפוף למילוי ואישור בקשת הפטור.

סעיף 19 (ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב מציין בין היתר:

"בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר".

סעיף 19(ג)(2) מציין:

"העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים".

אין בידי שמאי מכריע את הכלים לבחון האם המבקש עומד בתנאי הפטור ובמקרה זה האם המבקש או קרובו יתגוררו באחד מדירות המגורים המוקמות במקרקעין.

חישוב ההשבחה בכפוף לזכאות לפטור, ייעשה רק לאחר שיוגשו תצהירים מתאימים שיאושרו ע"י הועדה המקומית/ועדת ערר/בית המשפט, ככל שיידרשו לעניין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, **משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים גוש : 6160, חלקות : 256, 257, 308, 318, 330-332 [בשלמות], "מתחם המרי-ניצנה גבעתיים", רחוב המרי 54,56 וניצנה 1,3,5,7,9, שכונת ארלוזורוב, גבעתיים, בגין מימוש בדרך של מכר והיתר בניה, כדלהלן :

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
גב/633 (503-0393967) – **מימוש במכר**	29.05.2020	₪ 25,991,728	₪ 12,995,864
גב/633 (503-0393967) – **מימוש בהיתר**	29.05.2020	₪ 16,104,050	₪ 8,052,025

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 05.02.2021.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net