א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

המבקשת	**המשיבה**
אבריל שרי טבצ'ניק	הועדה המקומית גבעתיים
שמאי מקרקעין - שאול רוזנברג	שמאית מקרקעין - רחל פרנקו

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלק מחלקה 160 בגוש 6162

תת חלקה 2

<u>רחוב ההסתדרות 4, גבעתיים</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע מיו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 31.12.2018, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועדים הקבועים, בגין מימוש בדרך של מכר.

זיהוי הנכס

גוש:	6162
חלקה:	160 (חלק)
שטח רשום:	2,351 מ"ר
תת חלקה:	2
סוג הנכס:	דירת מגורים בקומה ראשונה
כתובת:	רחוב ההסתדרות 4, גבעתיים

דיון מקצועי

מועד:	11.4.2019
משתתפים:	שאול רוזנברג, יחזקאל גרוס (שמאי ממשרד רוזנברג), רחל פרנקו, כרמלה חורב והח"מ

ביקור בנכס

מועד:	5.4.2019
נוכחים:	הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשת

- שומת השמאי שאול רוזנברג מיום 31.1.2019 על נספחיה
- תגובה והתייחסות לפרוטוקול הדיון מיום 30.4.2019
- מודל תחשיבי לבדיקה כלכלית של פרויקט פינוי - בינוי מיום 24.1.2019
- נסח רישום מיום 26.12.2018
- הסכם מכר מיום 15.1.2018

מטעם המשיבה

- שומת השמאית רחל פרנקו מיום 14.10.2018 על נספחיה
- תגובת השמאית רחל פרנקו לשומת המבקשת מיום 12.3.2019

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

- הסכם לפינוי בינוי בבנין של 24 דירות ברחוב ההסתדרות 4 בגבעתיים[1]
- הסכם מכר מיום 15.1.2018
- חוות דעת שמאית לבחינה כלכלית לפרויקט התחדשות עירונית על פי תקן 21 בחלקות שונות בגושים 6161 ו- 6121, מתחם ההסתדרות צפון, גבעתיים, של השמאים נחמה בוגין ושמי מויאל מיום 9.8.2016

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה
הנכס הנדון נמצא בצידו המערבי של רחוב ההסתדרות המהווה רחוב דו סיטרי המקשר בין דרך השלום בדרום לדרך רבין בצפון. הנכס ממוקם בשכונת תל גנים המאופיינת בבניה רוויה, במסחר שכונתי, בפארקים ציבוריים ובמבני ציבור. בסביבה קיים פיתוח סביבתי מלא הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

הנכס
הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה הממוקמת בבנין מגורים ותיק בן 8 קומות מעל קומת עמודים הכולל 24 יח"ד. הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם פינוי - בינוי הכולל את חלקה 122 בגוש 6162 שבתחומה 5 מבני מגורים ואת חלקה 160 בגוש 6162 הנדונה בתחומה בנין מגורים אחד וסה"כ 6 מבנים.

<u>הקרקע</u>
הקרקע מהווה חלק מחלקה 160 בגוש 6162 בשטח רשום של **2,351 מ"ר.** נשוא השומה הינו **תת חלקה 2** - דירה בקומה ראשונה **בשטח רשום של 59 מ"ר ולה 6/152 חלקים ברכוש המשותף.**

<u>המבנה</u>
על החלקה הנדונה ניצב מבנה בן 8 קומות מעל קומת עמודים הכולל 24 יח"ד.
על פי היתר בניה מספר 4712 מיום 7.2.1971, אושרה הקמת בנין מגורים בן 8 קומות בשטח של 1,760.12 מ"ר + 378.96 מ"ר מרפסות, סה"כ 24 יח"ד.

זכויות קנין

נסח רישום
על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מתאריך 26.12.2018, הנכס הנדון רשום בפנקס הבתים המשותפים כתת חלקה 2 ומתואר כדירה בשטח של 59 מ"ר. החלק ברכוש המשותף הינו 6/152 חלקים. הנכס רשום בבעלות אבריל שרי טבצ'ניק, בשלמות.

<u>הערות</u>
- בתאריך 31.1.2017 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על שם גינדי יזום ופיתוח בע"מ
- בתאריך 7.2.2018 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על שם דור גלס

כמו כן רשומות הערות נוספות אשר אינן רלבנטית לשומה זו.

[1] ההסכם חתום על ידי הדיירים בתאריכים שונים במהלך שנת 2016.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

הסכם מכר
על פי חוזה המכר שהוצג בפני, הנכס הנדון נמכר ביום **15.1.2018** לפיו מכרה אבריל שרי טבצ'ניק את זכויותיה בנכס הנדון לדוד גלס תמורת 2,375,000 ₪. לחוזה המכר מצורף כנספח ג' הסכם פינוי בינוי עם חברת גינדי ייזום ופיתוח בע"מ. בהתאם לסעיף 8.2 להסכם המכר, היטל ההשבחה על כל תוכניות בנין עיר, לרבות כל חיוב בגין פינוי בינוי, ישולם על ידי הקונה.

הסכם פינוי בינוי
הוצג בפני הסכם פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות 4 במתחם רחוב ההסתדרות 3, 4, 5, 7, 9, 11 בגבעתיים שנכרת בין חברת גינדי ייזום ופיתוח בע"מ ובין בעלי הזכויות בדירות המגורים הקיימות. מההסכם עולה, בין היתר:
בתמורה להקניית מלוא זכויות הדייר בדירה הנוכחית וברכוש המשותף הקיים מתחייב היזם כלפי הדייר למסור לדייר את דירת התמורה ולרשום את זכויות החכירה בלשכת רישום מקרקעין וברשות מקרקעי ישראל.
כל אחד מהבעלים יקבל בבנין החדש, חלף דירתו הנוכחית, דירה חדשה בשטח ובקומה כקבוע בטבלת התמורות לדיירים (סה"כ 24 דירות בעלים) ומוסכם כי בכל מקרה ימוקמו דירות התמורה בבנין הראשון שייבנה על ידי היזם:

- דיירי 16 הדירות הנוכחיות בשטח קיים של 84 מ"ר יקבלו דירת תמורה בשטח של 126 מ"ר ולא פחות מחמישה חדרים וחלקן הרכוש המשותף
- דיירי 8 הדירות הנוכחיות בשטח קיים של 92 מ"ר יקבלו דירות תמורה בשטח של 138 מ"ר ולא פחות מחמישה וחצי חדרים

ל- 24 דירות התמורה תוצמד מרפסת שמש בשטח שיאושר בתב"ע ובכל מקרה לא פחות מ -12 מ"ר וכן מחסן ששטחו לא יקטן מ- 6 מ"ר. מיקום המחסנים יהיה במרתף העליון ככל שניתן, 2 מקומות חניה בחניון תת קרקעי של הבנין החדש.
דירות התמורה תמוקמנה החל מקומה 24 ועד קומה 31 בבנין הראשון שיבנה על ידי היזם.
הדירה הנדונה הינה אחת מבין 16 הדירות המוזכרות לעיל.

מצב תכנוני קודם[2]

תוכנית גב/187
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **6.5.1971** בילקוט הפרסומים 1718.
על פי תוכנית זו הקרקע מסווגת כאזור מגורים מיוחד (מגרש 123 א'), שפ"פ (מגרש א') ושביל.
על מגרש 123 א' מותר להקים בית מגורים בן 8 קומות על קומת עמודים, 24 דירות.
שטח פרטי פתוח יירשם על שם בעל הקרקע.

[2] מצוינות תוכניות הרלבנטיות לשומה המכרעת.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

<u>הוראות התוכנית</u>

טבלה 1: טבלת זכויות

אזור	שטח מגרש (מ"ר)	% מקסימאלי לבנין הקומות מהמגרש המקורי	גובה
מגורים מיוחד (מגרש 123 א')	2,042	15%	8 קומות על עמודים
שטח פרטי פתוח (מגרש א')	345	לא תורשה בניה - השטח מיועד לגננות	
שביל	335		

בתשריט התוכנית צוין שטח נטו של כל הדירות לפי 1,937.20 מ"ר ל- 24 יח"ד, כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלה 2: נתונים למגרש 123 א'

מגרש מס'	יח"ד במגרש	שטח נטו של דירה	שטח נטו של כל הדירות	דרוש מקומות חניה	מוצע מקומות חניה
123 א'	24	90 - 115	1,937.20	19	30

היתר בניה[3]

היתר בניה מספר 4712 מיום **7.2.1971** להקמת בית מגורים בן 8 קומות על קומת עמודים מפולשת המכיל 2 דירות בנות 3 חדרים ודירה אחת בת 3.5 חדרים ושירותים בכל קומה. להלן פירוט שטחי הבניה:

קומות א' - ד': 228.08 מ"ר בקומה
קומות ה' - ח': 211.95 מ"ר בקומה
סה"כ 1,760.12 מ"ר + 378.96 מ"ר מרפסות

בתשריט ההיתר מצויין כי שטח דירה a (הדירה הנדונה) הינו:

ברוטו	83.90 מ"ר	
מרפסות	<u>15.10 מ"ר</u>	(-)
נטו	68.80 מ"ר	

[3] על פי שומות הצדדים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie1.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

מצב תכנוני חדש

תוכנית גב/353
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **25.3.1982** בילקוט הפרסומים 2797.
על פי תוכנית זו, הותרה בניית "מגדל יציאה" לגג העליון מתוך הדירה שמתחתיו בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור. סה"כ שטח הבניה בגג לא יעלה על 40% ובתנאי שהשטח המשותף הכולל של הגג לא יפחת מ-25% משטח הגג.

תוכנית גב/258/א'
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **16.12.1982** בילקוט הפרסומים 2874.
מטרות התוכנית הינן לקבוע הוראות בכל הנוגע ל:

- אופן חישוב אחוזי בניה כוללים באזורי מגורים
- ניצול אחוזי הבניה המותרים
- מרווחים
- מרפסות
- מקומות חניה
- קביעת אחוזי בניה בבניינים בהם קיים בית מגורים שלא על קומת עמודים מפולשת

על פי תוכנית זו באזור מגורים מיוחד, בו מותרת בניה על פי תוכנית בנין ערים מפורטת, אם לא נקבעו בתוכניות המפורטות שבתוקף אחוזי בניה למרפסות, הרי אחוזי הבניה הכוללים יהיו כאמור בתוכנית המפורטת ובנוסף להם 30% משטח הרצפות בקומה.

תוכנית גב/353/ד'
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **28.7.1994** בילקוט הפרסומים 4235.
התוכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג העליון מתוך הדירה שמתחתיו בשטח של 23 מ"ר אך לא יותר מ- 40% משטח הגג.
תותר הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל לדירה. שטח הפרגולה עד 23 מ"ר ולא יותר מ-1/3 משטח מרפסת הגג.

תוכנית גב/406
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **28.7.1994** בילקוט הפרסומים 4235.
התוכנית מתירה בניית קומת מרתף אחת בתחום קווי הבנין הבניה החלים על הבנין.
השימושים המותרים: חניה, מתקנים טכניים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר לכל דירה.

תוכנית גב/מק/258/ו'
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **22.10.1998** בילקוט הפרסומים 4690.
התוכנית מטמיעה את ההקלות הכמותיות (כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

<u>הוראות בדבר אחוזי בניה נוספים</u>

א. עבור כל קומה נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5%
ב. עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5.0%
ג. תותר משיקולים תכנוניים חלוקה לא שווה של אחוזי הבניה בקומות תוך שמירה שלא תהייה חריגה מקווי הבנין המותרים אולם סה"כ אחוזי הבניה המותרים לא ישתנה
ד. בתוכנית זו כלולה תוספת שטח הבניה בשיעור של 5.0% בגין מעלית אחת

תוכנית גב/מק/353/ה'
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **23.11.1998** בילקוט הפרסומים 4701.
תוכנית זו קובעת הוראות ותנאים לבניית חדרי יציאה לגג ופרגולות לרבות הוראות ותנאים לענין החומרים לקירוי ודיפון הפרגולה לצורך הצללה.

תוכנית גב/353/ו' ("בניה על גגות")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **15.2.2005** בילקוט הפרסומים 5367.
תוכנית זו מגדילה את שטחי חדרי היציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר (לרבות ממ"ד).

תוכנית גב/589 ("ההסתדרות צפון")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **17.12.2017** בילקוט הפרסומים 7644.

<u>מטרות התוכנית</u>

א. התחדשות צפון רחוב ההסתדרות בגבעתיים תוך פינוי 6 מבני מגורים ומבנה ציבור אחד (סניף תנועת בני - עקיבא).
ב. הקמת 4 מגדלי מגורים בגובה כולל של 25 קומות כל אחד, הקמת מבני ציבור ושטחי רצפות לצורכי ציבור, פיתוח שטחים ציבוריים והסדרת מערכת כבישים חדשה שתחבר את רחוב ההסתדרות לדרך יצחק רבין
ג. קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה להקמת מבני מגורים ומבני ציבור
ד. הקמת מתחם למבני ציבור בשטח של כ- 8 דונם ושטחים פתוחים בשטח של כ- 3 דונם
ה. קביעת הוראות בינוי, זכויות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה
ו. קביעת הוראות להכנת תוכנית אחוד וחלוקה

<u>עיקרי התוכנית</u>

א. קביעת ייעודי קרקע כדלהלן: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שצ"פ מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת
ב. קביעת הוראות להקמת 4 מגדלי מגורים בני 25 קומות, הכוללים 500 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר, ממ"ד ומרפסת, סה"כ 58,815 מ"ר עיקרי[4]
ג. קביעת שטחי רצפות לצורכי ציבור במבני המגורים למטרות חינוך, תרבות, קהילה ורווחה
ד. קביעת מתחם למבני ציבור בשטח של כ- 8 דונם ושטחים פתוחים בשטח של כ- 3 דונם, הכולל זכויות בניה בהיקף מרבי של 77,846 מ"ר (עיקרי ושירות)

[4] השטח כולל דירות מגורים בשטח עיקרי של 50,315 מ"ר, מועדוני דיירים ו/או חדרי כושר ופעילות פנאי בשטח עיקרי של 1,000 מ"ר, מרפסות בשטח של 7,500 מ"ר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

ה. קביעת הוראות להכנת תוכנית איחוד וחלוקה

<u>טבלת שטחים</u>

טבלה 3: טבלת שטחים

יעוד	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה	תכסית	מספר יח"ד	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים ד'	1	3,821	[5]25,657.5	14,000	0	14,000	54,157.5	60%	250	25	6
מגורים ד'	1	3,821	500	0	0	0	500				
מגורים ד'	2	3,903	[6]25,657.5	14,000	0	14,000	54,157.5	60%	250	25	6
מגורים ד'	2	3,903	500	0	0	0	500				
מבנים ומוסדות ציבור	4	2,313	20,116.0	7,041	0	36,575	63,732	60%		8	5
מבנים ומוסדות ציבור	5	1,232	3,388.0	1,186	0	6,160	10,734	60%		15	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6	388	1,067.0	373	0	1,940	3,380	60%		15	5

<u>הערות לטבלה</u>

1. בתאי שטח 1 - 2 ביעוד מגורים ד' (סה"כ 2 תאי שטח / 4 מגדלים):
   א. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 100 מ"ר וסה"כ 50,315 מ"ר עיקרי למגורים
   ב. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי של 15 מ"ר וסה"כ 7,500 מ"ר עיקרי
   ג. לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של 250 מ"ר וסה"כ 1,000 מ"ר
   ד. לכל מבנה יקבעו 250 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע למטרות חינוך, תרבות וקהילה. שטחים אלה ירשמו על שם הרשות המקומית.
2. קומות טכניות ו/או גלריה המכילות לפחות דירה אחת למגורים, תחשבנה כקומה למגורים ותכללנה במנים מספר הקומות למגורים המותר לבניה
3. התוכנית ממצה את זכויות הבניה במגרש ולא ניתן לממש זכויות בניה מכוח תמ"א 38
4. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה

[5] כולל 500 מ"ר עיקרי למועדון דיירים.
[6] כולל 500 מ"ר עיקרי למועדון דיירים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

<u>הריסות ופינויים</u> (סעיף 6.4)
פינוי הדיירים ממבנה מגורים הקיים בתאי שטח 5 ו- 6 (ההסתדרות 4) ומסירת השטח לרשות המקומית יעשה לאחר מסירת דירות התמורה לדיירים או הבטחת מסירת דירות התמורה ומציאת דיור חלופי עבורם לתקופת הביניים, להנחת דעתם של המתפנים.

<u>חניה</u>
- תקן חניה למגורים יהיה על פי תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. מתוך היקף החניה שייקבע, יוקצו 10% - 15% ממקומות החניה לחנית אורחים אשר ימוקמו במרכז המרתף
- כל החניות תהיינה תת קרקעיות

<u>איחוד וחלוקה</u>

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תוכנית איחוד וחלוקה כמסומן בתשריט
ב. כל השטחים הציבוריים והדרכים יופשרו במסגרת איחוד וחלוקה חדשה
ג. הועדה המקומית תוכל לתפוס חזקה ולהוציא היתרי בניה בשטחים ציבוריים עתידיים בהסכמת בעלי הקרקע
ד. במסגרת התוכנית לאיחוד וחלוקה כל יח"ד הקיימות בתחום התוכנית ייקוצבו לתאי שטח מספר 1, 2-1 ביעוד מגורים

<u>שלבי ביצוע</u>

טבלה 4: שלבי ביצוע

שלב	תיאור שלב	התניה
1	הריסת מבנה בני עקיבא בחלקה 530	ראה סעיף 6.4 (הריסות ופינויים)
2	פריצת דרך ההסתדרות וחיבור דרך רבין	
3	פינוי דיירים בתא שטח 1 ו/או 2 ו/או 5 בהתאם להסכמים שייחתמו ובינוי המבנים בשטחים שיתפנו והבטחת מסירת שטחי הציבור לרשות המקומית	אישור תוכנית איחוד וחלוקה
4	התוכנית תאפשר כניסה מדרך רבין לרחוב ההסתדרות	פינוי והריסת מבנה "בית הקשיש" בתא שטח 4. בסמכות הועדה המקומית יהיה לשנות את שלבי הביצוע
5	הערה כללית לכל השלבים: בסמכות של הועדה המקומית יהיה לשנות את שלבי הביצוע	

<u>מימוש התוכנית</u>
התוכנית תתכלה תוך 10 שנים אם לא תמומש, בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את התוכנית ל- 5 שנים נוספות ובתנאי שההחלטה תתקבל בתוך התקופה
התכלות התוכנית משמעותה החזרת יעודי הקרקע וזכויות הבניה למצב מאושר בקרקע, טרם אישור תוכנית זו.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

תוכניות שאינן משביחות

תוכניות גב/353 (מיום 25.3.1982), **גב/353/ד** (מיום 28.7.1994), **גב/353/ה** (מיום 23.11.1998) **וגב/353 /ו** (מיום 15.11.2005) שמהותן הוראות בניה על גגות (חדרי יציאה לגג, פרגולות וכו'), על פי תיקון 126 לחוק התו"ב אינן רלבנטיות לדירה הנדונה שנמצאת בקומה ראשונה בבנין.

תוכנית גב/406 (מיום 28.7.1994) מתירה מרתף לשטחי שירות וחניה. בהתחשב בבינוי הקיים ובדחיה ארוכת הזמן שיש להביא בחשבון, מקובלת עלי עמדת הצדדים כי התוכנית איננה משביחה.

התאריכים הקובעים להיטל ההשבחה

- תוכנית גב/258/א': 31.12.1982
- תוכנית גב/מק/258/ו': 7.11.1998
- תוכנית גב/589: 1.1.2018

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. השבחה לתוכנית גב/258/א'

עמדת שמאי המבקשת

מצב קודם
על פי היתר הבניה בנוי על החלקה הנדונה מבנה בשטח של 2,139 מ"ר (כולל מרפסות). על פי תוכנית גב/187 זכויות הבניה הינן 15% לקומה x 8 קומות x 2,351 מ"ר קרקע = 2,821 מ"ר, דהיינו קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת.

שמאית המשיבה טוענת כי השטח הבנוי הינו 1,937.2 מ"ר על פי תשריט התוכנית וכי לא קיימת יתרת זכויות (דהיינו התשריט גובר על התקנון). לחיזוק טענתה הציגה חוות דעת משפטית של היועמ"ש לועדה המקומית, עו"ד תומר גור, מיום 1.4.2019.
מעיון בתשריט עולה כי הטבלה עליה נסמכת שמאית המשיבה לקביעת שטח הבנין הינה טבלה לענין תקן חניה וזאת ממספר טעמים:

- מבנה הטבלה הקובע את מספר מקומות החניה הנדרשים, לצד שטחי הדירות והבנין
- הכללת מגרש 123 אשר אינו נכלל בתחום התוכנית, מתוך הדגשה כי חסרים בו מקומות חניה מוצעים
- סתירה פנימית הקיימת בין שטח דירות של 90 מ"ר - 115 מ"ר מחד וסה"כ שטח דירות לפי
- 1,937.2 מ"ר

כל האמור לעיל מוביל למסקנה שאין מדובר בטבלת זכויות בניה ואין להסתמך על תשריט התוכנית אלא על תקנון התוכנית, דהיינו זכויות הבניה הינן 2,821 מ"ר.

שטח הדירה
הדירה בשטח רשום של 59 מ"ר ובנוסף מרפסות מקורות בשטח מדוד גרפית של 15 מ"ר.
בהתאם לתשריט היתר הבניה, שטח הדירה הינו 83.9 מ"ר ומתוכם 15.1 מ"ר מרפסות.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

שיעור הזכויות היחסי של הנכס בהתאם להיתר הבניה הינו 2,139 מ"ר (שטח הבנין כולל דירות, מרפסות וחדרי מדרגות) x 6/152 (חלק יחסי) = 84 מ"ר.
חיוב הארנונה הינו על שטח של 79 מ"ר וכך גם דווחה העסקה ברשות המיסים.
מקובל שטח הדירה שנקבע על ידי שמאי המשיבה לפי 84 מ"ר.

בהתחשב כי זכויות הבניה לדירה הנדונה הינן 111.36 מ"ר (2,821 מ"ר x 6/152 חלקים), תוספת שטחי שירות בשיעור של 30% משטח הרצפה אינה תורמת לשווי החדש במועד הקובע.

לחילופין, יש לחשב את תוספת השטח בשיעור של 30% כשטח מרפסת במקדם 0.3, ובדחיה של 40 שנה עד להריסת הבנין.

<u>ערכי שווי</u>
ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

טבלה 5: שומות מכריעות

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	שמאית מכריע/ה
6166/322	שינקין	480 $	לבנה אשד
6160/68	ז'בוטינסקי	400 $	ניקי פרימו
6163/110	כ"ג	400 $	יצחק ברמן

מקובלת קביעת שמאית המשיבה כי שווי הקרקע הינו 400 $ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>

25 מ"ר[7] x 0.3 מרפסת x 0.1 דחיה ומושע x 400 $ x 0.036 ₪ / $ 10.8 ₪.

עמדת שמאי המשיבה

<u>מצב קודם</u>
שטחי הבניה הינם על פי המצוין בתשריט תוכנית גב/187 התואם את היתר הבניה והינם 1,937.2 מ"ר עבור 24 יח"ד. אומנם קיימת סתירה בין זכויות הבניה המופיעות בתקנון התוכנית לבין התשריט, אך במקרה הנדון התשריט גובר על התקנון כיוון שהינו מפורט יותר, כולל צורת בינוי מדויקת, את שטחי הבניה הכוללים המותרים ולפיו נבנה הבנין הקיים. בהתאם לכך אין יתרת זכויות בניה במצב הקודם[8]. תשריט תוכנית גב/187 תואם את הבינוי הקיים בהיתר, לפיו נקבע שטח נטו של כל הדירות בסך 1,937.20 מ"ר.

[7] לפי תחשיב שמאית המשיבה 84 מ"ר דירה x 30% = 25 מ"ר.
[8] השמאית צירפה חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד תומר גור מיום 1.4.2019 המבהיר מדוע שטחי הבניה בתשריט גוברים על אלו שבתקנון התוכנית.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

<u>שטח הדירה</u>

חלק יחסי לדירה הנדונה	1,937.2 מ"ר x 6/152	76.47 מ"ר
שטח דירה על פי היתר הבניה	68.8 מ"ר + 15.1 מ"ר מרפסות	83.90 מ"ר

הובא בחשבון שטח הדירה לפי 83.9 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

תוכנית גב/258/א' מוסיפה שטחי בניה עיקריים בשיעור של 30% דהיינו תוספת של 25.14 מ"ר (83.9 מ"ר x 30%). התוכנית אינה מוסיפה שטחי שירות או מרפסות כפי שטוען שמאי המבקשת.
המרפסות בסעיף 11 לתוכנית מתייחסות לחלקות ביעודים אחרים לגביהם הוקנו זכויות למרפסות ואינם זכאים לתוספת זכויות. תוספת הזכויות חושבה במקדם 0.3 המשקף דחיה ומושע.

<u>ערכי שווי</u>

ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

טבלה 6: שומות מכריעות

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	שמאית מכריע/ה
6166/322	שינקין	480 $	לבנה אשד
6160/68	ז'בוטינסקי	400 $	ניקי פרימו
6164/155	המאור	460 $	מנחם מלוכנא
6163/110	כ"ג	400 $	יצחק ברמן

נקבע שווי לפי 400 $ למ"ר קרקע.

<u>תחשיב השבחה</u>

השבחה אקווי	25.14 מ"ר
מקדם דחיה, התאמה ומושע	0.3
שווי מ"ר מבונה	400 $
שער הדולר	<u>0.036 ₪ / $</u>
השבחה	108 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

<u>הכרעה</u>

<u>האם תוספת זכויות הבניה הינה לשטח עיקרי או לשטחי מרפסות?</u>
טוען שמאי המבקשת כי תוספת זכויות הבניה הינה לשטח מרפסות בעוד ששמאית המשיבה סבורה שהתוספת הינה לשטח עיקרי.

תוכנית גב/258 א' קובעת בסעיף 11 כמצוטט להלן:

א. "הוראות בתוכנית המעניקה אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכד', לא תהיה עוד בתוקף.
ב. באזור מגורים מיוחד בו מותרת בניה על פי תוכנית בנין ערים מפורטת, אם לא נקבעו בתוכניות המפורטות שבתוקף אחוזי בניה למרפסות, הרי אחוזי הבניה הכוללים יהיו כאמור בתוכנית המפורטת ובנוסף להם 30% משטח הרצפות בקומה".

משני הסעיפים שלעיל אני מסיק כי מטרת התוכנית הינה להוסיף שטחים עיקריים ולא שטחי מרפסות כפי שסבור שמאי המבקשת.

<u>מהן זכויות הבניה הקיימות במצב הקודם על פי תוכנית גב/187?</u>
תוכנית גב/258 א' מקנה תוספת של 30% מזכויות הבניה שבתוקף. שמאית המשיבה חישבה את תוספת זכויות הבניה משטח הדירה הקיים לפי 84 מ"ר. שמאי המבקשת חישב את תוספת זכויות הבניה ביחס לזכויות הבניה הקיימות ומצא כי קיימת יתרת זכויות בניה אשר לא מומשה בהיתר הקיים. על כן, לטענתו, חישוב תוספת זכויות הבניה מתוקף תוכנית גב/258 א' אינו רק משטח הבניה הקיים אלא גם מיתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת.

התגלעה מחלוקת בין הצדדים לגבי זכויות הבניה הקיימות בתוכנית גב/187 לאור הסתירות שבין תקנות התוכנית לבין תשריט התוכנית. בתשריט התוכנית צוין כי במגרש המיוחד ששטחו 2,042 מ"ר תותר בניה מקסימאלית בשיעור של 15% וסה"כ 8 קומות על עמודים. מתקבל ששטח הבניה הכולל הינו 120% (15% x 8), דהיינו 2,450 מ"ר. לעומת זאת, בתשריט התוכנית מצורפת טבלה המציינת כי סה"כ שטח הבניה שיותר הינו 1,937.20 מ"ר ל- 24 יח"ד, בשטח ממוצע בין 90 מ"ר ל- 115 מ"ר. עוד קובעת הטבלה כי תקן החניה הנדרש הינו 19 מקומות ובפועל יוקצו 30 מקומות.
הוצגה חוות הדעת של היועץ המשפטי של הועדה המקומית מיום 1.4.2019 הקובעת כי במקרה של סתירה בין התקנות לתוכנית, גובר התשריט על פני התקנות.

אין מחלוקת כי קיימת סתירה בין התקנות לתשריט אולם מצאתי כי טבלת השטחים בגוף התשריט מלאה בסתירות, ואפרט:
בטבלה מצוין כי שטח יח"ד בממוצע הינו 90 מ"ר - 115 מ"ר וכי המגרש מיועד ל- 24 יח"ד. מכאן מתקבל כי סה"כ שטח הבניה הינו 2,160 מ"ר (90 מ"ר x 24 יח"ד) ועד 2,760 מ"ר (115 מ"ר x 24 יח"ד). אם יחושב סה"כ שטח הבניה במגרש על פי ממוצע שטח יח"ד ((90 מ"ר + 115 מ"ר) / 2 = 102.5 מ"ר ליח"ד), יתקבל כי שטח הבניה הכולל במגרש הינו 2,460 מ"ר. כל החלופות שלעיל, מהמצומצמת ועד הנרחבת, מראות ששטח הבניה הינו גבוה יותר ממה שנקבע בטבלה (בשטח של 1,937.20 מ"ר). עוד יצוין כי בפועל ניתן היתר לשטח בניה משנת 1971 בשטח כולל של 2,138.96 מ"ר, העולה אף הוא על השטח שצוין בטבלה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

מכל האמור לעיל, אני מגיע למסקנה שהטבלה שבתשריט אינה משקפת את אחוזי הבניה המותרים במגרש ועל כן יש לייחס את זכויות הבניה שהוקנו בתוכנית על פי התקנון דהיינו על פי שטח של 2,450 מ"ר (2,042 מ"ר קרקע x 120%).

מתקבל איפא שלדירה הנדונה הוקנו זכויות בניה כמחושב להלן:
2,450 מ"ר x 6/152 חלקם = 96.71 מ"ר.
יתרת זכויות בניה: 12.81 מ"ר (96.71 מ"ר - 83.90 מ"ר).

<u>מהו השטח הנוסף שהוקנה מכוח תוכנית גב/258 א'?</u>
96.71 מ"ר x 30% = 29.01 מ"ר.

<u>האם נוצרה השבחה?</u>
טוען שמאי המבקשת כי לאור העובדה שכבר קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת עוד טרם תוספת זכויות הבניה מכוח תוכנית גב/258 א', מהווה את ההוכחה שאין ביקוש לזכויות הנוספות.
סבורני ששטח הבניה הנוסף מכוח תוכנית גב/258 א' מעבר לזכויות הבניה הבלתי מנוצלת, הינה בערכים שוליים לפי מקדם 0.6. כמו כן יש להביא בחשבון כי מימוש זכויות הבניה הנוספות כרוך בהסכמת 24 דיירים, התארגנות (מושע) המוערכת בכ- 10 שנים. מתקבל מקדם 0.56 (לפי שיעור היוון 6%). כמו כן יש להתחשב בהפחתה לתוספת בניה על הקיים במקדם 0.9. מתקבל מקדם הפחתה משוקלל בשיעור של 0.3.

<u>ערכי שווי</u>
אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי ערכי השווי הנתמכים בקביעות של שמאים מכריעים, כפי שהוצגו בשומותיהם. קביעתם מקובלת גם עלי ועל כן אני קובע את שווי הקרקע למועד הקובע לפי **400 $ למ"ר** מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>

תוספת זכויות בניה	29.01 מ"ר
מקדם דחיה, התאמה ומושע	0.3
שווי מ"ר מבונה	$ 400
שער הדולר	<u>$ / ₪ 0.036</u>
השבחה	₪ 125

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

2. <u>השבחה לתוכנית גב/מק/258/ו'</u>

עמדת שמאי המבקשת
במצב הקודם קיימת יתרת זכויות כפי שהוסבר בתוכנית גב/258 א' וייתכן שבמגבלת קווי בנין לא ניתן להוסיף שטחים אלו. בבנין קיימת מעלית, לכן אין להביא בחשבון תוספת 5% בגינה כפי שסבורה שמאית המשיבה. הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 0.35.

<u>ערכי שווי</u>
הוצגו הכרעות של שמאים מכריעים, כדלהלן:

טבלה 7: שומות מכריעות

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	שמאית מכריע/ה
6166/332	שינקין	1,000 $[9]	לבנה אשד
6160/68	ז'בוטינסקי	1,000 $	ניקי פרימו
6163/110	כ"ג	1,000 $	יצחק ברמן

מקובלת קביעת שמאית המשיבה כי שווי הקרקע הינו 1,000 $ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>

תוספת שטח מיוחסת לדירה:	6/152 חלקים x 2,351 מ"ר קרקע x 6%	5.56 מ"ר
מקדם דחיה		0.35
שווי מ"ר מבונה		1,000 $
שער $		<u>4.323 ₪ / $</u>
השבחה		8,412 ₪

עמדת שמאית המשיבה
חושבה השבחה בגין תוספת זכויות בניה בשיעור של 11%. במסמך התגובה ציינה השמאית כי מקובלת עליה עמדת שמאי המבקשת לתוספת בשיעור של 6% בלבד, היות ובבנין קיימת מעלית ולכן אין להביא בחשבון תוספת של 5% בגינה. במצב הקודם לא קיימת יתרת זכויות בניה, כפי שהוסבר בסעיף הקודם. הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 0.35.

<u>ערכי שווי</u>
הוצגו נתוני השווי הבאים

טבלה 8: שומות מכריעות

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	שמאית מכריע/ה
6163/110	כ"ג	1,000 $	יצחק ברמן
6160/558	ברדיצבסקי	1,200 $	בצלאל קציר

[9] למועד הקובע של תוכנית גב/353/ה - 8.12.1998.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

במכרז רמ"י מיום 9.2.1999 ברחוב טבנקין 20 (גו"ח 6156/13) נמכר מגרש בשטח של 1,431 מ"ר תמורת 8,800,000 ₪ לזכויות בניה של 123% + חדרי גג. מתקבל שווי של כ- 1,100 $ למ"ר מבונה.

בתאריך 31.10.1999 נמכרה ברחוב רחל 3 (גו"ח 6154/491) תמורת 1,000,000 $. הערכת מס שבח הינה 1,125,000 $ (היטל השבחה שולם על ידי הקונים). זכויות הבניה הינן 137% + 2 חדרי גג. מתבל שווי של 1,300 $ למ"ר מבונה.

נקבע שווי לפי 1,000 $ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

6/152 חלקים x 2,351 מ"ר קרקע x 11%	10 מ"ר
מקדם דחיה	0.35
שווי מ"ר מבונה	1,000 $
שער $	<u>4.323 ₪ / $</u>
השבחה	15,130 ₪

<u>הכרעה</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים כי התוכנית מוסיפה זכויות בניה בשיעור של 6% ובדחיה במקדם 0.35. מקובלת עלי עמדת השמאים כי אין לחשב השבחה בגין תוספת 5% עבור מעלית היות וכבר קיימת בבנין מעלית. התוכנית מטמיעה הקלה כמותית של תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% המהווה תוספת של 122.52 מ"ר (2,042 מ"ר[10] x 6%). בהתאם לחלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף מתקבל כי תוספת השטח הינה 4.83 מ"ר (122.52 מ"ר x 6/152 חלקים).

מקדמי ההפחתה הינם:

שוליות	0.60
התארגנות ובניה משותפת (מושע)	0.56
בניה על הקיים	<u>0.90</u>
מקדם משוקלל	0.30

<u>ערכי שווי</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי ערכי השווי הנתמכים בקביעות של שמאים מכריעים, כפי שהוצגו בשומותיהם. קביעתם מקובלת גם עלי ועל כן אני קובע את שווי הקרקע למועד הקובע לפי **1,000 $ למ"ר** מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>

תוספת שטח מיוחסת לדירה:	4.83 מ"ר
מקדם דחיה	0.3
שווי מ"ר מבונה	1,000 $
שער $	<u>4.323 ₪ / $</u>
השבחה	6,264 ₪

[10] אחוזי הבניה מחושבים משטח מגרש 123 א', לא שטח השפ"פ.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

3. <u>השבחה לתוכנית גב/589</u>

עמדת שמאי המבקשת

בסוגיית היטל השבחה בתוכניות של מתחמי פינוי - בינוי, תחשיב ההשבחה צריך להיבחן על פי ההתכנות הכלכלית של הפרויקט בהתייחס לרווחיות הגלומה ליזם, בהתאם לתקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין[11].

האיזון האופטימלי במסגרת תוכנית פינוי בינוי יהיה איזון בין רווח יזמי סביר על פי תקן 21 לבין העמסה מינימאלית על התשתיות הקיימות ועל כן לא תיווצר השבחה המחייבת תשלום היטל השבחה, אלא אם כן היה כשל תכנוני או שחלף זמן רב ממועד הדיון במסמך ההתכנות הכלכלית וערכי השווי שנקבעו בתחשיב השמאי בין מועד אישורה של התכונית ובמהלך זמן זה היתה עליית מחירים משמעותית. בהתאם לכך, נערך תחשיב כלכלי על פי תקן 21, על פיו התקבל שיעור רווח של 19.25% מהעלויות ו- 16.14% מהתקבולים בפרויקט[12]. רווחיות צפויה זו הינה נמוכה בשיעור ניכר מזו המומלצת בתקן 21, ואינה מותירה כל יתרה לצורך תשלום היטל השבחה כפי שבא לידי ביטוי בשומת הועדה המקומית. ככל ובתחשיב ייכלל גם רכיב היטל ההשבחה, לא תהיה כדאיות כלכלית לפרויקט.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידה ולא תתקבל הטענה שיש להתייחס להוראות תקן 21 לצורך בחינת הפרויקט, ניתנה התייחסות לתחשיבים חלופיים, כדלהלן:

א. בחינת שווי הדירה במצב הקודם לעומת התמורה שהתקבלה בנכס הנדון במימוש לאחר אישורה של התוכנית:

תמורה	₪ 2,375,000
שטח דירה (על פי מדידת ארנונה)	<u>79 מ"ר</u>
שווי למ"ר בנוי לפי העסקה	₪ 30,000

שווי זה זהה למתקבל בעסקאות ההשוואה לדירות מגורים עליהם לא חלה תוכנית פינוי בינוי = 30,000 ₪ למ"ר בנוי[13].

<u>הערה</u>

שמאית המשיבה העריכה את שווי המצב החדש כשווי עסקת המכר בדירה הנדונה בתוספת היטל השבחה צפוי שיחול על הקונה. ברם, על פי הסכם פינוי - בינוי, היטל ההשבחה יחול על היזם. היות ועל פי הסכם המכר הקונה נכנס בנעלי המוכרת, הרי שאין להוסיף לתמורה את היטל ההשבחה הצפוי.

[11] השמאי מפנה לשומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי בגוש 6205 חלקות שונות (מתחם הרחובות חירות, תקוה ומעלה השואבה) בשכונת הגפן ברמת גן בה אופן חישוב היטל ההשבחה לא היה שנוי במחלוקת בין הצדדים וחושב על ידם על פי הנחיות תקן 21.

[12] התחשיב נערך מבלי להביא בחשבון את רכיבי הדחיה של הפרויקט בכללותו, את סעיף ההתכלות של התוכנית, את המטלות הנוספות שחלות על היזם ואשר אינן מפורטות במפורש במסמכי התוכנית ואת היטל ההשבחה.

[13] כפי שיפורט בסעיף ערכי שווי.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

ב. בחינת שווי דירת התמורה העתידה להתקבל בידי הבעלים:

שווי למ"ר בנוי בדירה חדשה בשטח של 126 מ"ר	₪ 26,000
שטח דירה	126 מ"ר
שווי הדירה היום	₪ 3,276,000
מקדם דחיה[14]	0.665
שווי הדירה היום	₪ 2,178,000

שווי זה נמוך מהתמורה שהתקבלה בנכס הנדון.

הערה
תחשיב זה הינו רק לצורך בחינת סבירות העסקה הנדונה, המביא בחשבון את שווי דירת התמורה בדחיה, אך זה אינו יכול להוות תחשיב המצב החדש.

ג. התייחסות לתחשיב המשיבה

בשומת המשיבה בשווי המצב החדש, יש לתקן את המרכיבים הבאים:

- אי וודאות בגין אישור "טבלאות הכנה" 0.800
- דחיה עד קבלת דירה חדשה 7 שנים, 6% 0.665
- אין להביא דמי שכירות כחלק מהשווי בכלל ובמקרה דנן שבו מדובר על בינוי – פינוי

לאחר תיקון מרכיבים אלו, מתקבל כי שווי המצב החדש הינו 2,511,068 ₪, ללא התייחסות למטלות ציבוריות שיחולו על היזם.

מכל האמור לעיל עולה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון.

הערה
דרישת היטל ההשבחה הינה 424,500 ₪ שמשמעותה השבחה של 849,000 ₪. לדירה שנמכרה לאחר אישורה התוכנית במחיר של 2,375,000 ₪, דרישה אשר איננה סבירה.

במידה ויערך תחשיב השבחה, סבור השמאי כי יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים:

התכלות לתוכנית התואם את חוסר הודאות
בתוכנית קיים סעיף התכלות לפיו תוקף זכויות הבניה הינו למשך 10 שנים מיום כניסתה של התוכנית לתוקף. בפרויקט פינוי - בינוי, מרכיב השיתוף ואפשרות הוצאת הבניה מן הכוח אל הפועל הינו רב משמעות שכן על פי החוק נדרשת הסכמת כל הבעלים. לפיכך, מקדם ההפחתה צריך לשקף את אי הוודאות והשותפות המורכבת אשר עשויה להביא להתכלות התוכנית[15]. במקרה הנדון יש להביא בחשבון מקדם 0.8 וזאת עקב ריבוי הסכמות הבעלים בפרויקט הנדון.

[14] 7 שנים +הכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה לפי 6%.
[15] השמאי מציין שומה מכרעת של השמאי משה נדם בגוש 6207 חלקות 891,891 ברמת גן, שם קבע השמאי מקדם הפחתה בגין התכלות בשיעור של 0.5.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

<u>מטלות ציבוריות</u>
יש להביא החשבון את המטלות הציבוריות הבאות, אשר למרות שלא מצוין במפורש כי אלה חלות על היזם, כך נעשה בפועל:

- בניית 250 מ"ר x למטרות ציבוריות ב- 4 מגדלים וסה"כ - 1,000 מ"ר
- חובת הריסת בנין "בני עקיבא המשמש כמועדון נוער פעיל והסדרת בנין חלופי

בחוות הדעת לתקן 21 של השמאית נחמה בוגין לפי תקן 21 מיום 9.8.2016, קיימת התייחסות למבני הציבור, כמצוטט להלן:

"מבני ציבור - לאור פינוי בינוי מבני הציבור לצורך הקמת המתחם הובא בחשבון כי על היזם יהיה לבנות על חשבונו את מבני הציבור, בהתאם לשטח המבנים + תוספת של 20%. שטחי הארנונה של מבני הציבור כפי שנמסרו מעיריית גבעתיים הינם 1,850 מ"ר".

מכאן שעל פי הדו"ח 2,220 מ"ר (1,850 מ"ר x 1.2) אמורים להיבנות על ידי היזם ועל חשבונו.

גם בפרוטוקול ישיבת המשנה להתחדשות עירונית מספר 3 (של הועדה המחוזית) מיום 4.9.2017 נאמר כמצוטט להלן:

"לטענה כי על התוכנית להבטיח את מימונו והקמתו של מבנה חלופי, לאור השקעות הכספים שנעשתה על ידי התורמת גב' פרידמן, ונוכח חוו"ד הכלכלית על פי תקן 21 המצורפת לתוכנית אשר מעגנת בתוכה את עלויות הקמת מבנה ציבור חדשים...".

ככל שהעירייה טוענת שעלויות בנית מבני הציבור לא חלות על היזם, אזי שהעירייה תצהיר שעלות המטלות חלות עליה בלבד והיא תשפה את הקבלן עבור ביצוען.

אומדן ההשבחה נערך מבלי להביא בחשבון שהועדה המקומית מקבלת לרשותה את הבנין בחלקה 160 הכולל 24 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר + חניה פרטית בחצר.

<u>ערכי שווי</u>
הוצגו עסקאות השוואה לדירות מגורים שנבנו בשנות ה- 70 ואינן נכללות במתחם לפינוי בינוי (מקור: מס שבח), כדלהלן:

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie1.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

טבלה 9: עסקאות השוואה

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ארנונה מ"ר	תמורה	שווי מ"ר ארנונה
28.3.2017	6164/219	מצולות ים 15	67	₪ 2,325,000	₪ 33,696
9.4.2017	6162/167	המאבק 16	61	₪ 1,925,000	₪ 31,557
20.4.2017	6162/159	המאבק 21	59	₪ 1,750,000	₪ 29,661
30.4.2017	6164/196	גונן 8	64	₪ 2,350,000	₪ 29,747
21.5.2017	6162/147	הרצוג 18	88	₪ 3,125,000	₪ 35,551
11.7.2017	6162/164	המאבק 17	71	₪ 1,800,000	₪ 33,962
16.7.2017	6162/30	מנורה 6	73	₪ 1,685,000	₪ 34,388
31.7.2017	6164/277	מצולות ים 32	61	₪ 1,700,000	₪ 27,869
14.8.2017	6164/277	מצולות ים 32	70	₪ 1,834,000	₪ 30,066
24.10.2017	6164/286	יצחק רבין 51	64	₪ 1,950,000	₪ 30,469
11.3.2018	6164/279	כג 5	70	₪ 1,700,000	₪ 26,154
9.5.2018	6162/141	הרצוג 8	86	₪ 2,094,000	₪ 29,493
13.8.2018	6162/180	מנורה 15	88	₪ 2,850,000	₪ 32,386
28.8.2018	6164/279	מצולות ים 34	71	₪ 1,753,000	₪ 26,561

מתקבל כי שווי מ"ר ארנונה (להוציא עסקאות חריגות) הכולל זכויות בניה בלתי מנוצלות הינו כ- 29,500 ₪ למ"ר ובהתאמה לנכס הנדון הכולל מעלית וחניה, בסך 30,000 ₪ למ"ר בנוי.

הוצגו עסקאות השוואה לדירות מגורים בגו"ח 6162/180, רחוב מנורה 15, שנבנו בשנות ה- 70, הדומה במאפייניו לנכס הנדון (מקור: מס שבח), כדלהלן:

טבלה 10: עסקאות השוואה

תאריך	שטח ארנונה מ"ר	שטח רשום	תמורה	שווי מ"ר
25.11.2015	99	91	₪ 2,300,000	₪ 23,232
22.5.2016	88	88	₪ 2,465,000	₪ 28,011
16.8.2016	85	85	₪ 2,325,000	₪ 27,353
13.8.2018	88	88	₪ 2,850,000	₪ 32,386

בהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי לפי 30,000 ₪ למ"ר בנוי.

הוצגו כ- 50 עסקאות השוואה לדירות חדשות בגוש 6161 הסמוך (מקור: מס שבח). ממוצע העסקאות הללו הינו 28,000 ₪ למ"ר בנוי.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

עמדת שמאית המשיבה

שווי המצב הקודם חושב לפי שווי זכויות בניה לשטח אקווי של 81 מ"ר[16] + שווי הבנוי +רווח יזמי שחוק + יתרת זכויות הבניה בדחיה ובהתחשב בעלויות התאמה + מע"מ.

שווי המצב החדש חושב על פי החלק היחסי הנישום על פי טבלאות בהכנה בשיעור של 0.808%, מכלל שווי הפרויקט בהפחתת עלות הריסה ופינוי ובהתחשב במקדם אי ודאות לאיחוד וחלוקה בשיעור של 0.9, מקדם דחיה ומושע בשיעור של 0.7 ובתוספת דמי שכירות לתקופת הביניים לפי 4,800 ₪ לחודש x 4 שנים.

שווי המצב החדש נקבע על פי התמורה בהסכם המכר הנדון, בתוספת היטל השבחה החל על הקונה, בהפחתה לדחיה בשיעור 0.7 ובתוספת דמי שכירות לתקופת הביניים לפי 4,800 ₪ לחודש x 4 שנים.

לגבי תחשיב ההשבחה בהתאם לרווחיות הפרויקט כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת, סבורה שמאית המשיבה כי בהתאם לסעיף 2 בתקן 21 שומה כזו נערכת לצורך בדיקת כדאיות כלכלית של תוכנית פינוי - בינוי טרם אישורה וזאת לצורך "התדיינות עם רשויות התכנון על היקף הבניה בתוכנית המוצעת החדשה" ולכן שומה על פי תקן 21 אינה מתאימה לקביעת היטל ההשבחה.

בנוסף, הכדאיות הכלכלית של תוכנית גב/589 נבדקה לפני אישורה על ידי השמאית נחמה בוגין מיום 9.8.2016 לפיה נקבע כי קיים רווח יזמי של 24% מהעלויות כאשר הובא בחשבון בשומתה תשלום לפי אומדן היטל השבחה צפוי של 49,065,000 ₪. הועדה המחוזית אישרה את התוכנית לאחר שבדקה את הכלכליות.

לפיכך אין מקום לטענת שמאי המבקשת ויש לחשב את ההשבחה לדירה הנדונה בהתאם לתוספת השלישית וכעליית שוויה.

<u>ערכי שווי</u>

הוצגו עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבה, מבניה ותיקה בין השנים 1950 - 1971 (מקור: מס שבח), כדלהלן:

[16] 68.8 מ"ר עיקרי + 15.1 מ"ר מרפסת x 0.8 ~ 81.0 מ"ר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

טבלה 11: עסקאות השוואה

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ברוטו מ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
22.5.2016	6162/180	מנורה 15	97	2,465,000 ₪	25,412 ₪
16.8.2016	6162/180	מנורה 15	85	2,325,000 ₪	27,353 ₪
30.6.2016	6162/176	משמר הירדן 5	115	2,650,000 ₪	23,043 ₪
16.7.2017	6162/30	מנורה 6	73	1,685,000 ₪	23,082 ₪
5.9.2017	6162/175	ההסתדרות 19	99	2,550,000 ₪	25,757 ₪
20.3.2018	6162/147	הרצוג 18	105	2,475,000 ₪	23,571 ₪
1.5.2018	6162/149	הרצוג 20	95	2,400,000 ₪	25,263 ₪
9.5.2018	6162/141	הרצוג 8	86	2,094,000 ₪	24,349 ₪

הוצגו נתוני שכירות מבוקשים לדירות מגורים בנות 3 חדרים בסביבת הנכס הנדון (מקור: אתר "יד 2"), כדלהלן:

טבלה 12: עסקאות השוואה

כתובת	שטח ברוטו מ"ר	מחיר מבוקש	דמי שכירות למ"ר
ההסתדרות 34	71	4,200 ₪	59 ₪
מצולות ים 32	65	4,500 ₪	69 ₪
המאבק 21	80	4,400 ₪	55 ₪
ההסתדרות 16	60	4,800 ₪	80 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

הוצגו עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבה, מבניה חדשה (מקור: מס שבח), כדלהלן:

טבלה 13: עסקאות השוואה

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ברוטו מ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
20.12.2017	6161/263	הכנסת 30	86	₪ 2,335,002	₪ 27,151
8.12.2017	6161/263	הכנסת 30	116	₪ 3,325,000	₪ 28,664
31.12.2017	6161/274	שדה בקר 33	105	₪ 2,934,000	₪ 27,943
25.4.2018	6161/263	הכנסת 30	80	₪ 2,395,000	₪ 29,938
15.4.2018	6161/263	הכנסת 30	85	₪ 2,318,000	₪ 27,721
24.2.2016	6156/420	הרצוג 19	120	₪ 4,050,000	₪ 33,750
21.3.2017	7105/96	ערבי נחל	127	₪ 3,835,850	₪ 30,204
24.5.2017	7105/96	ערבי נחל	120	₪ 3,275,000	₪ 27,292
3.1.2017	7105/96	ערבי נחל	125	₪ 3,700,000	₪ 29,600
29.3.2017	7105/96	ערבי נחל	127	₪ 4,005,850	₪ 31,542
15.12.2016	7105/96	ערבי נחל	127	₪ 4,025,001	₪ 31,692
1.2.2017	7105/97	ערבי נחל	127	₪ 3,900,000	₪ 30,709
21.5.2018	7105/93	ערבי נחל	111	₪ 3,233,000	₪ 29,126
20.7.2016	6168/343	המעגל 13	135	₪ 4,449,998	₪ 32,963
21.6.2016	6166/113	סירקין 2	125	₪ 3,700,000	₪ 29,600
3.11.2016	6167/629	יפה נוף 3	100	₪ 3,550,000	₪ 35,500
10.7.2016	6167/629	יפה נוף 3	100	₪ 3,350,000	₪ 33,500
30.4.2017	6167/629	יפה נוף 3	118	₪ 3,950,000	₪ 33,475
				ממוצע	₪ 30,551

<u>קביעת שווי מ"ר מבונה</u>

שווי מ"ר בנוי	₪ 30,000
בניכוי מע"מ 17%	₪ 25,640
בניכוי רווח יזמי 20%	₪ 21,360
בניכוי עלות בניה כולל חניה	<u>₪ 9,000</u>
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,360

נקבע שווי קרקע בסך ₪ 11,000 למ"ר מבונה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2018-2530
סימוכין: 959/1901

<u>תחשיב השבחה</u>

שטח דירה מדוד לפי דיווח ארנונה		79.18 מ"ר
שטח דירה לפי היתר	68.8 מ"ר + 15 מ"ר מרפסות	83.80 מ"ר
שטח אקווי	68.8 מ"ר + 15 מ"ר מרפסות x 0.8	80.80 מ"ר
ובמעוגל		<u>81.00 מ"ר</u>

שווי מצב קודם:		
שווי הקרקע	81.0 מ"ר x 1.0 x 11,000 ₪	891,000 ₪
שווי הבנוי	100 מ"ר (עיקרי + שירות) x 4,500 ₪[17]	450,000 ₪
רווח יזמי שחוק 10%[18]		134,100 ₪
יתרת זכויות הבניה	50 מ"ר[19] x 0.5 דחיה ומושע x 0.7 עלויות התאמה	192,500 ₪
מע"מ		<u>283,492 ₪</u>
סה"כ שווי מצב קודם (במעוגל)		1,951,000 ₪

שווי מצב חדש לכלל המתחם:		
שטח מגורים	50,315 מ"ר 1.0	50,315 מ"ר
ממ"דים	6,000 מ"ר x 0.5	3,000 מ"ר
מועדון דיירים	מגולם בשווי	
סה"כ		53,315 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		<u>11,000 ₪</u>
סה"כ		586,465,000 ₪
עלות הריסה ופינוי	5 מבנים בני 4 קומות	<u>2,300,000 ₪ (-)</u>
סה"כ		584,165,000 ₪
שווי יחסי לפי טבלאות בהכנה	0.808% x 0.9 אי וודאות איחוד וחלוקה[20]	4,248,000 ₪
דחיה ומושע במקדם 0.7	6 שנים[21], 6%	2,937,600 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	4,800 ₪ לחודש x 4 שנים	<u>211,570 ₪</u>
סה"כ שווי מצב חדש		3,149,170 ₪

[17] שווי מופחת.

[18] (891,000 ₪ קרקע + 450,000 ₪ בנוי) x 10%.

[19] שטח מרבי בגבולות קווי בנין, כולל ממ"ד.

[20] בתוכנית נקבע כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תוכנית איחוד וחלוקה. ביום 20.2.2019 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מספר 20190002 את תוכנית גב/מק/1/589 שהינה תוכנית איחוד וחלוקה לתוכנית גב/589. בנוסף, בהסכם בין חברת גינדי לבין בעלי הזכויות בדירות המגורים הקיימות, צוין בין היתר כי קיימת התחייבות להוצאת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע. לפיכך נקבע מקדם בשיעור 0.9.

[21] בהתאם להסכם עם חברת גינדי - 3 שנים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

ההשבחה יכולה להיבחן גם כתוספת השווי של הפרש שווי הדירה הקיימת לבין שווי הדירה החדשה בדחיה עד קבלתה. הדחיה הינה רק להפרש השווי שכן בתקופה עד קבלת הדירה החדשה, עדיין הדיירים נשארים עם דירתם הקיימת ללא שינוי.

בהתאם להסכם מכר מיום 15.1.2018, הדירה הנדונה נמכרה תמורת 2,375,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה חל על הקונה, לפי תחשיב של כ- 600,000 ₪ ומתקבל שווי של 2,975,000 ₪.
בהתאם להסכם פינוי בינוי שנערך עם חברת גינדי ייזום ופיתוח בע"מ, התמורה לבעלי הדירה הנדונה הינה דירה בת 5 חדרים בשטח של 126 מ"ר + מחסן + 2 מקומות חניה תת קרקעית.
עד לקבלת הדירה החדשה, הבעלים ממשיכים להתגורר בה וליהנות משוויה הכולל את התשואה לדמי שכירות ראויים בתקופת הביניים.
הדירה הנדונה ממוקמת במבנה אשר לפי תוכנית גב/589 אינו מיועד להריסה, אלא יוסב לשימוש ציבורי לאחר בניית מבנה מגורים חדש, כך שהדיירים במבנה הנדון לא נדרשים לפנותו אלא עם השלמת בניית הדירה החדשה. הדירה הנדונה ממוקמת בקומה הראשונה בבנין ולפיכך שוויה נמוך בשווי הדירות העליונות. כמו כן הדירה לא עברה שיפוץ או שדרוג לפני מכירתה.

שווי דירה מוערך	3,800,000 ₪
בדחיה עד לקבלת הדירה	0.7
סה"כ	2,660,000 ₪
בתוספת דמי שכירות ל- 4 שנים	211,570 ₪[22]
סה"כ	2,871,570 מ"ר

בהתאם לעיל, מוערך שווי הנכס במצב בחדש לפי 2,800,000 ₪

השבחה	2,800,000 ₪ - 1,951,000 ₪	849,000 ₪

מאחר ונדרש, כתנאי להוצאת היתר בניה, אישור תוכנית איחוד וחלוקה, תחויב ההשבחה בשלב אישור תוכנית גב/589 בשיעור של 80% בלבד. יתרת ההשבחה, בשיעור של 20%, תחויב לאחר אישור התוכנית המפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

השבחה	849,000 ₪ x 0.8	679,200 ₪

[22] 4,800 ₪ לחודש x 4 שנים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

הכרעה

המתודולוגיה לחישוב היטל ההשבחה
שמאי המבקשת סבור כי יש לחשב היטל השבחה לתוכניות פינוי בינוי בהסתמך על תקן 21, העוסק בפירוט מזערי הנדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פינוי - בינוי.

התקן קובע בין השאר:

"...רווח היזם המקובל בשלב הכנת התוכנית מוערך בכ- 25% - 30% מכלל העלויות הצפויות, היות ופרויקט פינוי - בינוי מבוצע בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ארוך ויש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרויקטים אחרים".

שמאי המבקשת בחן מחדש את חוות הדעת של השמאים נחמה בוגין ושמי מואיל מיום 9.8.2016, שנערכה לפי תקן 21 לפרויקט פינוי - בינוי הנדון. בחוות הדעת נקבע שהרווח היזמי הצפוי בפרויקט הינו בשיעור של 24% ובעקבותיה רשויות התכנון אישרו את הפרויקט. אולם, שמאי המבקשת סבור שיש לבחון מחדש את הכדאיות של הפרויקט. על כן הציג מודל תחשיבי לבדיקה כלכלית של הפרויקט הנדון בכללותו, לפיו הגיע צפי של רווח בשיעור של 19.25% מהעלויות (ו- 16.14% רווח מהמכירות), הנמוך מזה המצוין בתקן 21. על כן השמאי סבור שאין לחשב היטל השבחה, שאם כן, הרי שהפרויקט אינו רווחי ויבוטל.

איני מקבל שתקן 21 יכול לשמש כבסיס לחישוב היטל ההשבחה מאחר ותכליתו של התקן הינה:

- שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתוכנית מוצעת לפינוי בינוי הנערכת עבור היזם ו/או לצורך התדיינות עם רשויות התכנון על היקף הבניה בתוכנית המוצעת החדשה.
- שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי הדירות.
- שומת מקרקעין הנערכת לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה בגין דירה מסוימת במקבץ פינוי בינוי לפי תקנה 19 לתקנות פינוי בינוי (פיצויים).

התקן נועד לשמש כלי בידי רשויות התכנון שעל פיו ניתן לבחון את הכלכליות של תוכנית פינוי - בינוי, הן מצידו של היזם והן מצידם של הדיירים, ובהסתמך עליו, בין שאר השיקולים, התוכנית מתאשרת או לא. אין קשר בין השיקולים לכדאיות הפרויקט לבין חישוב היטל השבחה, הנערך על פי הכללים הקבועים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, דהיינו הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם בהשוואה לשווי המקרקעין במצב החדש.

מאחר שתוכנית פינוי - בינוי התאשרה על בסיס חוות דעת שמאית שנערכה על פי תקן 21, אין זה מסמכותו של שמאי מכריע לבחון מחדש את חוות הדעת השמאית, אלא להכריע לגבי גובה ההשבחה.

עוד יצוין כי השומה המכרעת של איל יצחקי שנערכה לגוש 6205 חלקות שונות ברמת גן ואשר הוצגה על ידי שמאי המבקשת, אכן מצוי בה תחשיב כלכלי לכדאיות הפרויקט, אולם בסופו של דבר השומה המכרעת נערכה על בסיס העקרונות לתחשיב היטל השבחה הקבועים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בשיטת העלויות ולא על פי תקן 21.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

<u>שווי מצב קודם</u>

שווי המצב הקודם יחושב בהתאם לשטח הדירה הקיים בתוספת יתרת זכויות הבניה הקיימת שלא נוצלה, כמפורט להלן:

טבלה 14: שטח בנוי

	שטח (מ"ר)	מקדם	שווי למ"ר אקווי
עיקרי	68.80	1.0	68.80
מרפסות	15.10	0.8	12.08
סה"כ בנוי אקווי			80.88

טבלה 15: יתרת זכויות

יתרת זכויות	ז.בניה (מ"ר)	מקדם זמינות	שווי למ"ר אקווי
מתוכנית גב/187	12.81	1.0	12.81
מתוכנית גב/258 א'	29.01	0.3	8.70
מתוכנית גב/מק/258 ו'	4.83	0.3	1.45
סה" כ אקווי (במעוגל)			23.00

ערכי שווי:

הצדדים הציגו עסקאות של דירות מגורים ישנות שאינן כלולות במתחמי פינוי - בינוי, כמפורט להלן[23]:

טבלה 16: עסקאות השוואה

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו *1.15	שנת בניה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
28.3.2017	6164/219	מצולות ים 15	69	79.35	1960	₪ 2,325,000	₪ 29,301
9.4.2017	6162/167	המאבק 16	61	70.15	1970	₪ 1,925,000	₪ 27,441
30.4.2017	6164/196	גונן 8	79	90.85	1950	₪ 2,350,000	₪ 25,867
21.5.2017	6162/147	הרצוג 18	88	101.2	1970	₪ 3,125,000	₪ 30,879
16.7.2017	6162/30	מנורה 6	49	56.35	1950	₪ 1,685,000	₪ 29,902
31.7.2017	6164/277	מצולות ים 32	61	70.15	1970	₪ 1,700,000	₪ 24,234
24.10.2017	6164/286	יצחק רבין 51	64	73.6	1976	₪ 1,950,000	₪ 26,495
11.3.2018	6164/279	כג 5	65	74.75	1960	₪ 1,700,000	₪ 22,742
20.3.2018	6162/147	הרצוג 18	94	108.1	1971	₪ 2,475,000	₪ 22,895
1.5.2018	6162/149	הרצוג 20	95	109.3	1973	₪ 2,400,000	₪ 21,968
9.5.2018	6162/141	הרצוג 8	71	81.65	1950	₪ 2,094,000	₪ 25,646
28.8.2018	6164/279	מצולות ים 34	66	75.9	1960	₪ 1,753,000	₪ 23,096
						ממוצע	₪ 25,872

*הובא בחשבון מקדם שטח דירה ברוטו / נטו בשיעור 1.15.

[23] הוצגו עסקאות מהשנים 2017 ו- 2018, לדירות שנבנו בין 1950 ל- 1970. כמו כן לא הוצגו עסקאות מדירות שבהן חלה תוכנית התחדשות עירונית גב/431, המגלמות את הפוטנציאל לשינוי יעוד.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

מתקבל ממוצע לפי 25,900 ₪ למ"ר בנוי (במעוגל).
הנחתי כי השווי משקף יתרת זכויות בלתי מנוצלת מתוקף תוכניות גב/258 א' וגב/מק/258 ו', ככל שישנן.

שווי יתרת זכויות הבניה מתוכנית גב/187 תחושב כמפורט להלן:

שווי מ"ר מובנה:	
שווי מ"ר בנוי	29,000 ₪[24]
בניכוי מע"מ 17%	24,800 ₪
בניכוי רווח יזמי 20%	20,650 ₪
בניכוי עלות בניה כולל חניה	9,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	11,650 ₪

לסיכום, שווי המצב הקודם יוערך כדלהלן:

שווי בנוי [25]	80.88 מ"ר x 25,900 ₪	2,094,792 ₪
יתרת זכויות בניה מתוכנית גב/187	12.81 מ"ר x 11,650 ₪	149,236 ₪
סה"כ (במעוגל)		2,244,000 ₪

שמאית המשיבה חישבה את שווי הדירה ויתרת הזכויות על פי שיטת העלויות, ובתוספת מע"מ. סבורני שבמקרה הנדון עדיפה שיטת ההשוואה של דירות ישנות שנמכרו בסביבה שאינן מגלמות פוטנציאל מוחשי, על פני שיטת העלויות שכל אחד ממרכיביה מבוסס על הנחות.

שווי המצב החדש
ככלל, יש לחשב את שווי המצב החדש בהתאם לחלק היחסי של הדירה הנדונה מכלל הזכויות שמוקנות בתוכנית גב/589. על פי שיטה זו, ההשבחה כוללת את הזכויות לדירות התמורה שיקבלו בעלי הדירות הקיימות ואת הדירות החדשות שיקבל היזם. שיטה זו ישימה כאשר מחושבת ההשבחה לפרויקט בשלמותו, אולם במקרה שלפנינו, שבו נמכרה דירה בטרם הקמתו של הפרויקט, תחושב ההשבחה עבור התמורה שתקבל בעלת הדירה הנישומה[26]. שמאית המשיבה נקטה אף היא בשיטה זו.

על פי ההסכם שנערך בין היזם ובין המבקשת מיום 19.7.2016, המבקשת תקבל בתמורה לדירתה:

- דירה חדשה בשטח של 126 מ"ר בבנין בין הקומות 24 ל- 31.
- מרפסת 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, 2 מקומות חניה תת קרקעית.
- מועד הפינוי של הדירה הישנה במועד המעבר לדירה החדשה.
- הדירה תימסר לכל המאוחר תוך 7 שנים ממועד אישור התוכנית (כ- 24 חודשים הוצאת היתר, כ- 10 חודשים מטלות ציבוריות לפני תחילת הבניה ככל שתידרשנה וכ- 52 חודשים משך הבניה).

שווי המצב החדש משקף את שווי הדירה העתידית בדחיה של 7 שנים במקדם 0.665.

---

[24] על פי ניתוח עסקאות של דירות חדשות כפי שיפורט בהמשך.
[25] כולל יתרת זכויות בלתי מנוצלת מתוקף תוכניות גב/258 א' וגב/מק/258 ו', ככל שישנן.
[26] השבחה נוספת המיוחסת לחלק של הנישומה בדירות החדשות בפרויקט תשולם במועד ההיתר על ידי היזם.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

מקובלת עלי עמדת שמאית המשיבה שהמצב החדש משקף בנוסף לדירת התמורה את שימוש הביניים בדירה הקיימת עד לפינויה. הערכת שימוש הביניים הינה לדמי שכירות ראויים לתקופה של 7 שנים מיום אישור התוכנית ועד מסירת הדירה החדשה.
דמי השימוש יחושבו על בסיס דמי שכירות ראויים בסביבה. שמאית המשיבה הציגה 4 נתונים ממאגר יד 2. להלן נתונים נוספים לדמי שכירות מבוקשים שאיתרתי באתר יד 2 לתאריך 16.7.2019, ברחוב ההסתדרות, כמפורט להלן:

טבלה 17: דמי שכירות מבוקשים

כתובת	שטח ברוטו מ"ר	מחיר מבוקש	דמי שכירות למ"ר
ההסתדרות 70	92	5,600 ₪	61 ₪
ההסתדרות 43	77	4,400 ₪	57 ₪
ההסתדרות 34	80	5,200 ₪	65 ₪
ההסתדרות 11	90	4,500 ₪	50 ₪
ההסתדרות 12	60	4,500 ₪	75 ₪
		ממוצע	61.5 ₪

ממוצע הנתונים מתקבל כי דמי השכירות המבוקשים בסביבה הינם כ- 61.5 ₪ למ"ר בחודש ובהתאמה למחיר שייסגר, סביר להניח 60 ₪ למ"ר.
מתקבל כי דמי השכירות הראויים לדירה הנדונה הינם 4,800 ₪ לחודש (81 מ"ר אקווי x 60 ₪ למ"ר) ובשנה 57,600 ₪.
היוון דמי השכירות לפי שיעור היוון של 6% ל- 7 שנים: 321,500 ₪.

ערכי שווי:
מבין העסקאות שהוצגו על ידי השמאים, בחרתי לנתח את עסקאות ההשוואה ברחוב ערבי הנחל, ממתחם פינוי - בינוי. דירות אלה ממוקמות בבניינים גבוהים ובשטח דומה לדירת התמורה. הוצגו עסקאות מדירות שבקומות הגבוהות, כדלהלן:

טבלה 18: עסקאות השוואה

תאריך	גו"ח	שטח	קומות בבנין	קומה	שנת בניה	תמורה	שווי למ"ר בנוי
3.1.2017	7105/96	125	24	19	2017	3,700,000 ₪	29,600 ₪
1.2.2017	7105/97	127	21	24	2017	3,900,000 ₪	30,709 ₪
21.3.2017	7105/96	127	34	20	2020	3,835,850 ₪	30,204 ₪
28.7.2017	7105/96	123	24	15	2017	3,350,000 ₪	27,236 ₪
24.10.2017	7105/96	127	24	12	2017	3,409,999 ₪	26,850 ₪
28.5.2018	7105/97	123	24	19	2017	3,700,000 ₪	30,081 ₪
					ממוצע	3,649,308 ₪	29,113 ₪

מתקבל ממוצע לפי 29,000 ₪ למ"ר בנוי (במעוגל).
הונח ששווי זה מגלם את המרפסות, המחסנים ומקומות החניה הצמודים לדירה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

יוער שלא התבססתי על הסכם המכר של הדירה הנדונה כפי שהוצג בפני מאחר וזה משקף עסקת נטו, שעל פיה היטל השבחה חל על הקונה ועל כן קיים קושי בניתוח ההסכם.

לסיכום
שווי המצב החדש הינו:

126 מ"ר x 29,000 ₪ למ"ר בנוי	3,654,000 ₪
מקדם דחיה (i = 6% ,n = 7)	0.665
סה"כ	2,429,910 ₪
היוון הכנסות לתקופת הביניים ל- 7 שנים	321,500 ₪
סה"כ	2,751,410 ₪

תחשיב ההשבחה

שווי מצב חדש	2,751,410 ₪
שווי מצב קודם	2,244,000 ₪
השבחה	507,410 ₪

הערה:
שמאית המשיבה קבעה שבמועד המכר ישולמו 80% מגובה ההשבחה שחלה בגין תוכנית גב/589 והיתרה לאחר אישור התוכנית המפורטת. יוער שההשבחה המחושבת לתוכנית זו תשולם במלואה במועד המימוש הנדון.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

16.7.2019
מס' מינוי: 2530-2018
סימוכין: 959/1901

ההשבחה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון לתאריכים הקובעים הינה כדלהלן :

טבלה 19: השבחה

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית גב/258/א'	31.12.1982	₪ 125	₪ 62.5
תוכנית גב/מק/258/ו'	7.11.1998	₪ 6,264	₪ 3,132
גב/589	1.1.2018	₪ 507,410	₪ 253,705

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



אריה אריאל
שמאי מכריע

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com