משה נדם, שמאי מקרקעין
שרון גונן, שמאית מקרקעין

6 נובמבר 2014

מספר מינוי: **416-2014**

לכבוד:	**יוסף ליפשיץ** השמאי שאול רוזנברג השמאי יעקב פז	**המבקש**
	הועדה המקומית לתו"ב תל אביב גב' דנה שיחור השמאית גלית אציל	**המשיבה**

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

מגרש 1A בתכנית תא/3853 מח
גוש 6649 חלקות 250, 251, 229
רחוב טאגור 10-2 תל אביב

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 15.5.2014, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכנית תא/3853/מח ובהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

2. המועד הקובע לשומה

16.11.2012 - 15 יום לאחר מועד פרסומה למתן תוקף של תכנית תא/3853/מח.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים ביום 23.7.2014. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ביום 22.9.2014 ערכתי ביקור בנכס בנוכחות שמאי ממשרד שמאי המבקש.

6. פרטי המקרקעין

חלקה	שטח	תאור	כתובת
229	3,129 מ״ר	מגרש ועליו 2 בניינים נפרדים, 12 יח״ד בכל אחד ובסה״כ 24 יח״ד	טאגור 10-8, פינת אנדרסן
250	2,774 מ״ר	מגרש ועליו 2 בניינים נפרדים, 12 יח״ד בכל אחד ובסה״כ 24 יח״ד	טאגור 6-4
251	2,007 מ״ר	מגרש ועליו בניין מגורים הכולל 12 יח״ד	טאגור 2 פינת איינשטיין

גוש: 6649
זיהוי: בהתאם לפורטל הגיאוגרפי העירוני.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את חלקה הדרומי של שכונת 'נווה אביבים' בסמיכות ומצפון ל'קניון רמת אביב' ובקרבה לאוניברסיטת תל אביב, בצפון העיר. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בנייני שיכון ותיקים בני 3-8 קומות. הסביבה כוללת פיתוח עירוני מלא.

לנכס חזית לשלושה רחובות: חזית דרומית לרחוב איינשטיין המהווה עורק תנועה ראשי, חזית מערבית רחבה לרחוב טאגור המהווה רחוב ראשי בשכונה, וחזית צפונית לרחוב אנדרסן המהווה רחוב קצר ללא מוצא. ממערב לנכס מגרשים ועליהם בניני מגורים וציבור ותיקים.

הנכס מהווה במצב החדש את מגרש 1A בתכנית נקודתית תא/3853 מח, אשר במסגרתה אוחדו שלוש חלקות (250,251,229 בגוש 6649) למגרש בנייה אחד לבניית 144 יח״ד בארבעה בניינים. שלוש חלקות המקור צמודות ובנויים עליהן 5 בניני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, בכל בניין 12 יח״ד ובסה״כ 60 יח״ד. הבניינים נבנו בשנות השישים ומצבם הפיסי והתחזקותי תואם לגילם. בחלקה 229, בבניין ברחוב טאגור 8 בוצעה הרחבה לדירות והתקנת מעלית.

8. רישוי

להלן היתרי הבנייה אשר אותרו על ידי בנכסים שבנדון:

8.1. חלקה 250

בשומות הצדדים פורטו שני היתרי בניה.

8.2. חלקה 251[1]

לא איתרתי את היתר הבנייה של הבניין.

1 ההיתרים אשר נסרקו בתיק הבניין והמפורטים בשומות הצדדים שייכים לנכס אחר - חלקה 231 ואינם רלוונטים לחוות דעתי זו.

8.3. חלקה 229

מספר היתר	תאריך	תאור
1-930115	15.2.1993	הרחבת אגף שלם (3 יח״ד), התקנת מעלית, הקמת חדר יציאה לגג.
1-940617	17.8.1994	שינויים לצורת חדר גג ביחס להיתר 1-930115.
19950850	19.10.1995	תוספת בנייה לאגף שלם עבור 3 יח״ד.

9. מצב משפטי

9.1. הוצגו העתקים מפנקס הזכויות במקרקעין לפיהם הזכויות נרשמו כדלקמן:

	חלקה 250			חלקה 251			חלקה 229		
תת חלקה	קומה	שטח רשום	שווי	קומה	שטח רשום	שווי	קומה	שטח רשום	שווי
1	שנייה	54.10	זיו אורי	שנייה	54.10	הלל רונן	שנייה	54.10	ורם
2	שנייה	54.10	חייט יעקב	שנייה	54.10	להב הכהן ציפורה	שנייה	54.10	וייס גרשון וחנה
3	שנייה	54.10	לידור דניאלה	שנייה	54.10	אוסטרר עליזה	שנייה	54.10	דרעי ציון ורבקה
4	שנייה	54.10	גלנטי סיגל וברק	שנייה	54.10	ישראלי יוסף דליה	שנייה	54.10	בכר דורית
5	שלישית	54.10	רפאלי עוזי ועדנה	שלישית	54.10	שמיע יהושע	שלישית	54.10	עיני ראובן לוי חיותה
6	שלישית	54.10	הלברשטט כרמלה	שלישית	54.10	שוורץ, יגור	שלישית	54.10	רשות הפיתוח, חכירה זיידל
7	שלישית	54.10	רושה, רוזנצוויג	שלישית	54.10	פרידמן ענת	שלישית	54.10	דאי מלכה
8	שלישית	54.10	פריץ סימה	שלישית	54.10	כהנא מאיר וליאת	שלישית	54.10	רשות הפיתוח
9	רביעית	54.10	מנדלבליט-תירושי	רביעית	54.10	ימין סרפין ועזרא	רביעית	54.10	הרמן נאוה
10	רביעית	54.10	למדן תמר וחן	רביעית	54.10	רשות הפיתוח, חכירה- דיקורט	רביעית	43.20	עמירן עופרה
11	רביעית	54.10	ביכלר שרה ודן	רביעית	54.10	דיק מרים ושלומית	רביעית	65.00	שויקי סוזן וחלפון
12	רביעית	54.10	קהילה מנשה וחוה	רביעית	54.10	בכר ברטה	רביעית	54.10	בראונר רבקה
13	שנייה	54.10	סטמרי אסתר ואמיר				שנייה	54.10	גורביץ טדיאוש ואנה
14	שנייה	54.10	קמינר אשר וגרוס יונת				שנייה	54.10	אהרונוב נילי ויקיר
15	שנייה	54.10	בראל אילין				שנייה	54.10	כהן
16	שנייה	54.10	פסטרנק אהוד				שנייה	54.10	הוד חמוטל
17	שלישית	54.10	גינסבורג פנינה ואברהם				שלישית	54.10	גל חנה ועמוס
18	שלישית	54.10	הראל יורם ואביהו				שלישית	54.10	בולקובשטיין
19	שלישית	54.10	ויגרצין אופירה				שלישית	54.10	רשות הפיתוח -חכירה צור
20	שלישית	54.10	מאירס סלווין				שלישית	54.10	ורסנו ישראל וריקי
21	רביעית	54.10	גפני דניאל				רביעית	54.10	אייל ענת
22	רביעית	54.10	גפני יצחק אליהו				רביעית	64.50	שפריר יובל ורונית
23	רביעית	54.10	נוה נאוה וחיים				רביעית	43.70	בנדו ליברמן
24	רביעית	54.10	ליפשיץ יוסף ונעמה				רביעית	54.10	מאיה מרדכי
שטח החלקה במ״ר			2,774			2,007			3,129
הערות	משכנתאות בחלק מהדירות			משכנתאות בחלק מהדירות			משכנתאות בחלק מהדירות		
פינוי פינוי	דיירים עם הסכם, מודגשים			דיירים עם הסכם, מודגשים			דיירים עם הסכם, מודגשים		

9.2. <u>מסמכי הבית המשותף</u>

9.2.1. <u>חלקה 229</u>

בשנת 1970 נרשם הבית המשותף - בניין בן שלוש קומות (קומות ב,ג,ד) המכיל 24 דירות בשני בניינים. בכל אחד מהבניינים ארבע דירות בקומה ובסה"כ 24 דירות בנות שלושה חדרים, למעט שתיים, כל יתר הדירות בשטח 54.10 מ"ר רשום[2]. בקומת העמודים (קומה א') חדר אשפה ומקלט.

9.2.2. <u>חלקה 250</u>

בשנת 1970 נרשם הבית המשותף - בן שלוש קומות (קומות ב,ג,ד) המכיל 24 דירות בשני בניינים. בכל אחד מהבניינים ארבע דירות בקומה ובסה"כ 24 דירות זהות בנות 3 חדרים בשטח 54.10 מ"ר רשום. בקומת העמודים של כל בניין (קומה א') חדר אשפה ומקלט.

9.2.3. <u>חלקה 251</u>

בשנת 1970 נרשם הבית המשותף - בן שלוש קומות (קומות ב,ג,ד) כאשר בכל קומה ארבע דירות ובסה"כ 12 דירות זהות בנות 3 חדרים בשטח 54.10 מ"ר רשום. בקומת העמודים של כל בניין (קומה א') חדר אשפה ומקלט.

9.3. <u>הסכם פינוי בינוי ונספחיו</u>

להלן סיכום עיקרי ההסכם משנת 2010 ונספחיו:

א. חלופת הדיור שתינתן הינה דירה בשטח 120 מ"ר + מרפסת בשטח 10 מ"ר + 2 חניות לא טוריות + מחסן בשטח 6 מ"ר.

ב. היזם ישלם דמי שכירות בתקופת הביניים עבור דירה חלופית וכן את הוצאת ההעברה.

ג. מיסים ותשלומים בגין ה'דירה החדשה' - כולל שכ"ט יועצים - יחולו על היזם.

ד. מיסים ותשלומים מעבר ל'דירה החדשה' - מס שבח יחול על הבעלים, מע"מ בגין שירותי בנייה – על הבעלים. היטל השבחה ודמי היתר למנהל בגין הזכות הנוספת יחולו על הקבלן והבעלים בחלקים שווים.

2 תת חלקה 10 בשטח 43.20 מ"ר, תת חלקה 11 בשטח 65 מ"ר. (קיימת סתירה בשטח תתי חלקות 22-23 לעומת נסח הרישום - 64.50 מ"ר, בשטח 43.70 מ"ר , בהתאמה).

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס:

10.1 <u>תכנית ע'</u>

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים. הוראות התכנית יחולו על כל התכניות שאינן כוללות הוראות מפורטות לגבי מרתפים, בין אם תכניות תקפות או תכניות שטרם אושרו למתן תוקף, בעת הכנס תכנית זו לתוקף. התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע. גובה קומת המרתף 2.2 מ'. יותרו שימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקי ילדים, חדרי מדרגות וכדומה. שטח מחסן דירתי - עד 6 מ"ר.

10.2 <u>תכנית 2371</u>

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ 3603 מיום 26.12.1988
התכנית נועדה לאפשר תוספת בנייה בחלקות שבנדון המסווגות כטיפוס ג/72 בו תותר הגדלת הדירות, בהתאם לבינוי המפורט, כדלקמן: שטח קיים 72 מ"ר, תוספת 29 מ"ר וסה"כ 101 מ"ר. היתר בנייה יחייב בנייה באגף שלם לכל גובה הבית בשלב אחד.

10.3 <u>תכנית 2371 א'</u>

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ 4117 מיום 3.6.1993
התכנית מתירה כי בהרחבה לפי תכנית 2371, במקרים מיוחדים ובהסכמת דיירי כל האגף תהיה הועדה המקומית רשאית שלא לחייב ובכך לשנות את סעיף 12 לתכנית 2371.

10.4 <u>תכנית ג'</u>

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.4.1994
התכנית קובעת הוראות לבנייה על גגות ומחליפה את תכנית 1680. התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה עליונה ובגובה 2.5 מ'. שטח פרגולה 1/3 משטח הגג הפנוי.

10.5 <u>תכנית ע/1</u>

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18.3.2003

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים. התכנית מתירה הקמת מרתפים בבתים שאינם צמודי קרקע ומאפשרת בניית 2 קומות מרתף בהיקף 80% משטח המגרש, בסמכות הועדה להתיר קומות מרתף נוספות ושטח מרתף גדול יותר בתנאים. שטח מחסן דירתי - עד 12 מ"ר.

10.6 **<u>תכנית ג/1</u>**

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ 5705 מיום 20.8.2007

התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג מכל דירה עליונה בשטח 40 מ״ר או 65% משטח הגג בבנייה בו זמנית. בבניינים חדשים ניתן לאחד את חדרי הגג לדירות גג. שטח דירה שכזו לא יפחת מ 80 מ״ר. חדרי יציאה לגג ייבנו בנסיגה של 2.0 לפחות מקו החזית הקדמית או האחורית של הבניין. לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה קטן מ 80% מהקומה שמתחת.

סעיף 9.4 לתכנית קובע כי בשכונת עבר הירקון (רובע 1,2): *״בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר, הכולל גם את חדרי היציאה לגג, ניתן לאשר בניית חדרי יציאה לגג על פי הוראות תכנית זו. שטח חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית ולא יקנה אישור לתוספת יחידות דיור על הגג״.*

התכנית מבטלת את הוראות תכנית ג׳.

10.7 **<u>תכנית תא/3853/מח</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6491 מיום 1.11.2012
כרקע לתכנית נכתבו דברי ההסבר הבאים: ״...המבנים הקיימים בשטח כיום ישנים ובמצב פיסי ירוד ורעוע. יחידות הדיור קטנות ותכנונן אינו מתאים לצרכים המודרניים... דיירים בתחום התכנית התאגדו ופנו לחברת אשדר ויחדיו יזמו תכנית בשטח..״.

מטרות התכנית הן שיפור תנאי המגורים הקיימים ותוספת מגורים תוך השתלבות במרקם הקיים וחידוש עירוני באזור על ידי:

1. פינוי 60 יח״ד הקיימות בשטח ובניית 144 יח״ד.
2. הקצאת שטחים למוסדות ציבור או שצ״פ ודרכים.

המתחם מסווג כאזור מגורים ד׳, שפ״פ, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור (0.294 ד׳).
באזור מגורים ד׳ זכויות הבנייה כדלקמן:
מספר יח״ד - 144, מתוכן 30 יח״ד לפחות בשטח שאינו גדול מ-68 מ״ר עיקרי.
שטח עיקרי - 1,5720 מ״ר +200 מ״ר למועדון דיירים/חדר כושר.
שטח שרות עילי- 6,288 מ״ר.
שרות תת״ק - 21,488 מ״ר. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד. מותר 4 קומות מרתף בגבול מגרש המגורים והשפ״פ ובתכסית של 85%.

מרפסת מקורה[3]- 1,728 מ״ר. בשטח 10-14 מ״ר ליח״ד ובממוצע 12 מ״ר ליח״ד.

תקן חניה - לדירות ששטחן עד 68 מ״ר עיקרי 1.5 מקומות, לדירות ששטחן 120 מ״ר עיקרי או יותר 2.0 מקומות חניה.

תכסית - 65%

מספר קומות - 9-18 לא כולל קומה טכנית.

בינוי - 3 בניינים בני 9 קומות, 1 בניין בן 18 קומות.

גובה - 80 מ׳ מעל פני הים.

שימור עצים - כאמור בסעיף 4.3.2.

נקבעו תנאים למתן היתר בנייה בסעיף 6.1 לתקנון ובכללם:

א. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי.

ב. אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג׳ סימן ז׳.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה שלוש חלקות צמודות 229, 250, 251 בגוש 6649 28 ועליהן 5 בניינים הכוללים 60 יח״ד בסה״כ, בשכונת נווה אביבים בצפון תל אביב.

11.2. חלקה 251 הינה פינתית לרחוב איינשטיין וטאגור. חלקה 250 פונה לרחוב טאגור בלבד, חלקה 229 פונה לרחוב טאגור ולרחוב אנדרסן.

11.3. הסביבה מהווה שכונת מגורים מבוקשת בסמיכות מיידית לקניון רמת אביב ובקרבה לאוניברסיטת תל אביב והיא כוללת פיתוח עירוני מלא.

11.4. רחוב איינשטיין מהווה ציר תנועה ראשי הכולל תנועה ערה מאוד של כלי רכב ותחבורה ציבורית ואמור לעבור נתיב של רכבת קלה. רחוב טאגור מהווה רחוב ראשי בשכונה. רחוב אנדרסן מהווה רחוב פנימי ללא מוצא.

11.5. במסגרת תכנית נקודתית אוחדו שלוש החלקות, המבנים עליהן סומנו להריסה והותרה בניית 144 יח״ד בארבעה בניינים בני 9-18 קומות מעל מרתפי חנייה.

11.6. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס״ד ציון פמיני נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים).

11.7. הובאו בחשבון נתוני הנכסים, התכנון וערכי הקרקע, למועד הקובע לשומה.

11.8. ההשבחה בנכס הנדון נבחנה כעליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית תא/3853/ מח.

3 ניתן להבליט מקו הבניין

12. טענות הצדדים בהתייחס לתקן 21.0 - פינוי בינוי

12.1. שמאי המבקש

מאחר ומדובר בפרויקט 'פינוי בינוי', יש לקבוע את ההשבחה לפי תקן 21.0 לתקינה השמאית, כפי שגם בוצע במקרה דומה בהכרעת אייל יצחקי באופן שמביא בחשבון את נתוני התכנון, הסכם ההתקשרות עם הדיירים, עלויות בנייה ישירות ועקיפות כגון דיור חלופי לדיירים, עלויות מיסוי וכדומה. לנכס הנדון נערכה בחינת כדאיות כלכלית בשנת 2010 ולפיה נקודת האיזון חלה בצפיפות של 180 יח"ד.

הסכמי קומבינציה מ'הגוש הגדול' משקפים יחס של 50%, כאשר מדובר בקרקע ריקה, אשר כל התשלומים בגינה שולמו. במקרה הנדון היזם מקבל 50%, אך בנוסף עליו לשאת בעלויות רבות כגון: מע"מ תשומות, דיורי חלופי, תשלומי דיירים, היטל השבחה, טיפול משפטי בדיירים סרבנים, מתן כתב שיפוי וכדומה.

בפרויקט 'פינוי בינוי' אין השבחה לדיירים היות והשווי החדש הינו תיאורטי בלבד ומחייב מעורבות של יזם על מנת לייצר את השווי בפועל. היזם רוכש את הקרקע במחיר התשומות שמשקיע עבור הדיירים. ללא יזם, הפרויקט לא ייצא לפועל. לפיכך, יש לחשב את ההשבחה לפי תקן 21.0. להלן תחשיב שמאי המבקש לגישה זו:

	מספר יח"ד	מחיר כולל מע"מ	סה"כ
דירות קטנות	30	₪ 2,640,000	₪ 79,200,000
דירות טיפוסיות	54	₪ 4,214,860	₪ 227,602,440
סה"כ	84		₪ 306,802,440
מע"מ			1.17
תקבולים ללא מע"מ			₪ **262,224,308**

הכנת תב"ע	₪	3,298,000
עלות דירות היזם	₪	113,329,000
עלות פינוי בינוי	₪	97,065,000
מימון וערבויות	₪	18,412,000
סה"כ עלויות	₪	**232,104,000**

תקבולים	₪	262,224,308
עלויות הקמה	₪	-232,104,000
עודף	₪	30,120,308
היטל השבחה	₪	-
מס שבח	₪	-
פיצוים לפי 197	₪	-
רווח מעלות		**12.98%**
רווח ממכירות		**11.49%**

תחת ההנחה שאין היטל השבחה מתקבל רווח בשיעור 13%. משכך, ככל שיוטל היטל השבחה אזי בהכרח יופר האיזון והפרויקט יאבד את כדאיותו הכלכלית.

עלויות הבנייה בהתאם להסכמי ביצוע בהרצליה ובמשולש קריניצי ברמת גן, בהתחשב בארבעה מרתפים בתא שטח סבוך.

12.2. שמאית המשיבה

את היטל השבחה ניתן לבחון רק בהתאם להוראות התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה, כעליית שווי המקרקעין בין שני מצבי תכנון. ואילו תקן 21.0, קבע עקרונות לבחינת הכדאיות הכלכלית בפרויקטים של פינוי בינוי, ככלי עזר לרשויות התכנון. התקן דורש לבחון את הכדאיות הכלכלית בחלופה המפחיתה היטל השבחה ובחלופה ללא הפחתה זו, היות ולעיריות הסמכות לפטור מהיטל השבחה בפרויקטים מסוג זה. התקן אינו משנה את העקרונות לקביעת ההשבחה עצמה, אשר היו ונותרו בהתאם לתוספת השלישית. שימוש בתקן 21.0 לצורך קביעת ההשבחה, חוטא למטרת החוק היות ובוחן את הרווחיות ליזם בלבד ללא בחינת ההשבחה לבעלי המקרקעין.

13. המשך טענות הצדדים

13.1. מצב קודם:

שמאית המשיבה	**שמאי המבקש**
תמ"א 38 אין להביא בחשבון זכויות מתמ"א שאינן מוקנות. ממדי"ם לא הובאו בחשבון. חדרי יציאה לגג שווי חדרי יציאה לא הובאו בחשבון. בבניין משותף בו לדיירים פחות מ 25% בגג המשותף, העירייה אינה מחייבת בגין חדרי גג, לכן אין מקום לזכות בגין זכויות אלה.	חלופה זו בהתאם לגישת שמאית המשיבה : תמ"א 38 יש להביא בחשבון זכויות מתמ"א לסגירת קומת עמודים + תוספת 2 קומות עליונות. ממדי"ם יש להביא בחשבון זכויות להרחבת הדירות לרבות בניית ממ"ד לכל דירה. חדרי יציאה לגג לפי ג1 ניתן להרחיב את הדירות העליונות עם חדרי גג בשטח 40 מ"ר X 4 יח"ד לבניין x 5 בניינים.

<u>שווי בסיסי</u> שווי דירה בנויה מבוסס על 22,000 ₪/מ״ר, המבטא גם את הזכויות להרחבה לרבות 101 מ״ר. בפועל בחלקה 229 אגף אחד הורחב. על השווי הקודם לעמוד במבחן השוק והסבירות. השווי הממוצע לדירה 1.636 מיליון ₪, לעומת 4.2 מיליון בשומת המבקש שהינו בלתי סביר לדירות דומות בסביבה. <u>פטור עד 140 מ״ר</u> הזכאות לפטור אינה אוטומטית ותיבחן לגבי כל דייר בנפרד.	<u>שווי בסיסי</u> 12,500 ₪ למ״ר <u>מבונה</u>. 25,000 ₪/מ״ר <u>בנוי</u>. אמנם מחירה של דירה בודדת בשוק החופשי אינו מבטא בדר״כ את הפוטנציאל לתמ״א 38, אלא שבמקרה הנדון אנו עוסקים במתחם אחד גדול וככזה נכון להוסיף לשווי דירה בודדת את שווי הזכויות מתמ״א 38. מדובר בחמישה בניינים בני 12 דירות ולכן המורכבות לצורך התארגנות לבנייה לפי תמ״א 38 פחותה לעומת המצב החדש. <u>פטור עד 140 מ״ר</u> הרחבת דירות עד 140 מ״ר פטורה מהיטל השבחה.

13.2. <u>מצב חדש</u>

<u>שמאית המשיבה</u>	**<u>שמאי המבקש</u>**
<u>שטח עיקרי</u> 15,720 מ״ר + 800 מ״ר חדרי גג[4] לפי תכנית ג1. תחולת תכנית ג/1 בהתאם למכתב של מחלקת המידע בעירייה (שולי).	<u>שטח עיקרי</u> 15,720 מ״ר ללא תוספת זכויות מתכנית ג/1, אשר אינה חלה בנכס על אף מכתבה של שולי. ממילא במגבלת הגובה ומספר יח״ד ואיסור הקמת דירות גן[5], לא ניתן לנצלה. מוסכם כי ההכרעה תוערך בשתי חלופות עם חדרי גג ובלי.

4 המקדם 1.5 = 1,200 מ״ר אקו׳

5 בהתאם לפגישה עם אדריכל העיר והיזם.

שווי מ״ר מבונה 13,500 ₪	שווי מ״ר מבונה 13,500 ₪, התמהיל של דירות קטנות וגדולות בבינוי הכולל בחלק מהקומות 5 יח״ד/ 6 יח״ד. היזם מקבל את הדירות הקטנות ואת דירות הגג.
עלויות הריסה - 1,346,000 ₪.	עלויות הריסה - 1,795,000 ₪.
דחייה - 5 שנים בשיעור 7%.	דחייה - 3 שנים בשיעור 7%.
שווי בשימוש ביניים יש להביא בחשבון את שווי שימוש ביניים מהדירות עד הריסתן.	שווי בשימוש ביניים לא הובא בחשבון שימוש ביניים.
הפחתה למורכבות הפרויקט 10%.	הפחתה למורכבות הפרויקט 20%. מדובר בפרויקט פינוי בינוי של 60 יח״ד קיימות ומדובר בפרויקט המגלם סיכון רב. יכולת הדיירים להתארגן בעצמם ולהוציא את התכנית לפועל הינו קטן.

13.3. תחשיבים

שמאית המשיבה

תחשיב מצב קודם

חלקה	מספר יח"ד	שטח בנוי	שווי למ"ר	סה"כ שווי
229	24	1,898	₪ 21,673	₪ 41,136,000
250	24	1,728	₪ 22,000	₪ 38,016,000
251	12	864	₪ 22,000	₪ 19,008,000
סה"כ	**60**	**4,490**		₪ **98,160,000**

תחשיב מצב חדש:

שווי המגרש כזמין וריק:

(15,720 מ"ר[6] + 1,200 מ"ר[7]) X ₪ 13,500 = ₪ 228,420,000.

שווי המגרש כריק וזמין	228,420,000	₪
עלות הריסה	-1,346,000	₪
הפחתה למורכבות הפרויקט	-22,707,400	₪
דחייה	-58,656,039	₪
שווי לתקופת ביניים	10,584,000	₪
סה"כ שווי חדש	**156,294,561**	₪

ההשבחה **58,134,000** ₪

שמאי המבקש

תחשיב מצב קודם

חלקה	מספר יח"ד	שווי דירה	סה"כ שווי הקיים	סגירות ק.עמודים + 2 קומות (תמ"א 38) + חדרי גג	סה"כ שווי קודם
	16	₪ 2,475,000	₪ 39,600,000		
	6	₪ 2,825,000	₪ 16,950,000		
	1	₪ 2,637,500	₪ 2,637,500		
229	1	₪ 2,287,500	₪ 2,287,500	₪ 40,700,000	₪ 102,175,000
250	24	₪ 2,475,000	₪ 59,400,000	₪ 40,700,000	₪ 100,100,000
251	12	₪ 2,475,000	₪ 29,700,000	₪ 20,350,000	₪ 50,050,000
סה"כ	60		₪ 150,575,000		₪ 252,325,000

תחשיב מצב חדש:

שווי המגרש כזמין וריק:

15,720 מ"ר[8] X ₪ 13,500 = ₪ 212,220,000

שווי המגרש כריק וזמין	212,220,000	₪
עלות הריסה	-1,795,000	₪
הפחתה למורכבות הפרויקט	-42,085,000	₪
דחייה	-30,924,415	₪
שווי לתקופת ביניים	-	₪
סה"כ שווי חדש	**137,415,585**	₪

אין השבחה

6 עיקרי

7 בנייה בגג מתכנית ג1 800 מ"ר X 1.5

8 עיקרי

14. <u>הכרעה - כללי</u>

הכרעה זו נערכת להשבחה מתכנית תא/3853/מח ולהשבחה, ככל שתחול, על תכנית ג/1.

הנכס מהווה את מגרש A1 בתכנית תא/3853/מח, המורכב משלוש החלקות מקור 229,250,251 בגוש 6649. הנכס ממוקם בשכונת נווה אביבים בצפון תל-אביב ובסמיכות לקניון רמת אביב ולו חזית לשלושה רחובות: חזית דרומית לרחוב איינשטיין, חזית מערבית לרחוב טאגור וחזית צפונית לרחוב אנדרסן.

על הנכס בנויים 5 בניינים ותיקים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בכל בניין 12 יח״ד, ובסה״כ 60 יח״ד. בתכנית החדשה, הבניינים מיועדים להריסה ובמקומם הותרו זכויות בנייה ל 144 יח״ד ב- 4 בניינים בני 18-9 קומות מעל מרתפי חנייה.

<u>ממ״ד</u>

במועד הקובע ובהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית ניתן לבנות ממ״ד בשטח 9 מ״ר נטו ליח״ד (12.50 מ״ר עיקרי). פטור מהיטל השבחה בגין שטחי ממ״ד ניתן בעת מימוש בהיתר בנייה. בהעדר מימוש במועד כתיבת הכרעה זו ולאור אופיו של הפרויקט, ערכתי הכרעתי זו בהנחה כי המימוש הינו להיתר בנייה ולכן לא הוערכו שטחי הממ״ד בשני מצבי התכנון.

פטור 140 מ״ר זכאות לפטור זה לפי סעיף 19 ג׳ לתוספת השלישית, אינה זכות אוטומטית וזו תיבחן על ידי המשיבה לכל דייר בנפרד. עם זאת, לצורך הקלה בקבלת החלטות הבאתי בחשבון גם חישוב המביא בחשבון את מתן הפטור.

<u>תקן 21.0</u>

בתקינה השמאית נקבע תקן זה עבור ׳פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי׳. קיימת מחלוקת עקרונית בין הצדדים לעניין אופן חישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי. שמאי המבקש טוען כי הדרך הראויה לבחון את ההשבחה במקרה הנדון הינה לפי עקרונות תקן 21.0 מאחר וזכויות בנייה בפרויקט מסוג זה נקבעות לאור בחינה כלכלית המוצגת לרשויות התכנון ואשר מייצרת ליזם רווח סביר. לכן ככל שנוטשים עקרונות אלה, עלולים להפר את האיזון, אשר יצר את הכדאיות הכלכלית להקמת הפרויקט מלכתחילה.

עוד נטען ע״י המבקש כי לפרויקט הנדון נערך מבחן כלכלי ספציפי בשנת 2010 וכי מאז ועד היום לאור העלייה בתשומות הבנייה והיקף הזכויות בתכנית שאושרה לבסוף (144 יח״ד) מתקבל רווח כלכלי ליזם בשיעור 13% בלבד, וזאת בהנחה כי הנכס פטור מהיטל השבחה.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, בחרתי לקבל את גישת שמאית המשיבה, לפיה בחינת ההשבחה הינה בהתאם לעקרונות התוספת השלישית. אני סבור כי תקן 21.0 נוצר על מנת לקבוע עקרונות לצורך בחינת כדאיות כלכלית לפרויקטים של פינוי בינוי, אך בוודאי שלא לצורך קביעת עקרונות לבחינת השבחה במקרקעין המוגדרת במפורש בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1969 כ"עליית שווי המקרקעין".

העסקה שנעשית לאחר אישור התכנית בין היזם לבעלים, אינה יכולה להכתיב את ההשבחה למועד הקובע אלא מהווה הסכמות בין הצדדים שאינן משקפות שווי שוק ותלויות במשא ומתן ביניהם.

משכך, לא ניתן להגדיר השבחה כרווח ובוודאי שלא כרווח ליזם, אשר אינו הבעלים ומשכך גם אינו החייב בהיטל ההשבחה. יתרה מזו, לא רק שתקן 21.0 אינו משנה את העקרונות לבחינת ההשבחה, אלא שבמסגרתו וכחלק מבדיקת הכדאיות הכלכלית, נדרש לערוך אומדן של היטל השבחה צפוי. לכן, אין הגיון ולא סביר כי על מנת לבחון את הכדאיות הכלכלית בפרויקט תופחת הרווחיות המתקבלת משימוש בתקן עצמו ומדובר בשרשור בלתי אפשרי של אותם העקרונות עצמם. לפיכך, אני סבור כי גם התקן עצמו דורש, כחלק מהבחינה הכלכלית, לאמוד את היטל ההשבחה לפי עקרונות התוספת השלישית.

העקרונות, אשר נקבעו בתקן 21.0, כמו גם המבחן הכלכלי הספציפי אשר קדם לאישור התכנית הנדונה, אינם רלוונטיים לבחינת ההשבחה, אשר כאמור, תיבחן כעליית שווי המקרקעין ביום אישור התכנית, בין שני מצבי תכנון. שווי המקרקעין לעניין זה יישקף את כל מאפייני הנכס, זכויות הבנייה, המצב המשפטי וכן התנאים והמגבלות למימושן של זכויות הבנייה.

15. <u>מצב קודם</u>

15.1. במצב קודם הנכס מהווה שלוש חלקות רישום צמודות ועליהן 60 יח"ד בחמישה בניינים ישנים הרשומים כבתים משותפים:

חלקה 229 - בשטח 3.129 דונם ועליה 24 יח"ד בשני בניינים הרשומים כבית משותף אחד.
חלקה 250 - בשטח 2.774 דונם ועליה 24 יח"ד, בשני בניינים הרשומים כבית משותף אחד.
חלקה 251 - בשטח 2.007 דונם ועליה 12 יח"ד, בניין אחד הרשום כבית משותף.

כל חמשת הבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. נמצאו רק חלק מהיתרי הבנייה על פיהם נבנו הבניינים אך בהתאם לתשריטי הבית המשותף עולה כי מדובר בדירות שמרביתן זהות, בשטח רשום של 54.10 מ"ר (72 מ"ר עפ"י היתר), אשר ניתנות להרחבה עד 101 מ"ר עיקרי בהתאם לתכנית ההרחבות 2371. בפועל כל הדירות נותרו במצבן המקורי למעט הדירות, אשר הורחבו בבניין בחלקה 229, הפונות לרחוב טאגור 8.

15.2. <u>חדרי יציאה לגג</u>

במועד הקובע חלות הוראות תכנית ג/1 ובפועל אף נבנה חדר יציאה לגג בבניין המערבי בחלקה 229. זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג מהוות חלק מסל הזכויות בחלקה במצב קודם ויש להביאן בחשבון אף אם בפועל מדיניות המשיבה, בהתאם לגישת שמאית המשיבה, שלא לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות אלה בעלים של פחות מ25% בגג המשותף. משכך, הבאתי בחשבון את זכויות הבנייה בגג בהתאם לתכנית ג/1 בהתחשב במגבלות ניצולן באופן ששווי זכויות אלה בא לידי ביטוי בשווי למ"ר בנוי בסביבה בבניינים דומים, אשר גם בהן הן קיימות.

15.3. <u>תמ"א 38</u>

הצדדים חלוקים לגבי ההתייחסות לזכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38 במצב קודם. שמאי המבקש סבור כי מדובר בזכויות בנייה ניכרות עבור סגירה של קומת העמודים + תוספת שתי קומות, לכל בניין, בכפוף לחיזוקו כנגד רעידות אדמה ואף שלדעתו[9] מחירה של דירה בודדת בשוק החופשי אינו מבטא בדרך כלל את הפוטנציאל לזכויות אלה, הרי שלא מדובר בדירה יחידה, אלא במתחם של בניינים עצמאיים בני 12 יח"ד ולכן יש להביא בחשבון את השווי התיאורטי הנובע מהן.

שמאית המשיבה סבורה כי אין להתייחס לזכויות מתמ"א 38, אשר אינן בגדר זכויות מוקנות, אלא כפופות למדיניות העירייה ואשר ניצולן כפוף, בין היתר, להתארגנות דיירים. יתרה מזו לטענתה, ערכי השווי בבניינים דומים בסביבה, עליהם התבססה, ממילא מבטאים פוטנציאל לזכויות אלה, ככל וקיים.

אני סבור כי גישתו של שמאי המבקש אינה עולה בקנה אחד עם עקרונות של שווי שוק.

השווי המתקבל בדירות דומות בסביבה, מהווה ראייה לכל מאפייני הדירות הכוללים יכולת הרחבה ופוטנציאל כללי, ככל שקיים בהן. לכן, אינני מוצא מקום להוסיף "שווי תיאורטי". עוד אינני מקבל את טענת שמאי המבקש כי פוטנציאל לזכויות מתמ"א 38 קיים רק במתחם/בניין שלם וזאת בשונה מדירות בודדות, לפי טענה זו שוויו של בניין שיכון שלם בן 12 דירות יהיה גבוה לאין שיעור (כ-70% לשיטת שמאי המבקש) מסיכום שוויין של 12 דירות בודדות באותו הבניין.

אני סבור כי לא רק שטענה זו לא הוכחה, אלא שאני מוצא אותה כבלתי סבירה. משכך, ומבלי להיכנס לשאלת ההתייחסות לזכויות בנייה מתמ"א 38, הרי שהשווי הקודם מושתת על נתונים מדירות דומות בסביבה ולכן ככל שקיים פוטנציאל לזכויות מתמ"א 38, הגם שלדעתי הינו זניח, הרי שבהכרח הוא מגולם בשווי זה.

9 סעיף 18 לתגובתו לפרוטוקול הדיון.

לעניין זה ראוי להדגיש כי במצב קודם לא מדובר במתחם שלם כפי שנטען על ידי שמאי המשיבה וגם לא בבניינים בני 12 יח״ד, אלא ב-60 דירות שהן יחידות רישום עצמאיות בבית משותף ולכן בהתאם להחלטת וערר ערר מחוז ירושלים מספר (י-ם) 194/10-8 בעניין עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע״מ נגד הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים מיום 26.10.2010, ראוי לבחון במצב קודם, בשונה מהמצב החדש, כל יחידת רישום לגופה.

15.4. <u>ערכי שווי קודם</u>

שמאית המשיבה התבססה על שווי של 22,000 ₪ למ״ר בנוי המשקף את כל אפשרויות ההרחבה, השווי הממוצע ליח״ד במצב קודם בסך 1.636 מליון ₪ ובסה״כ כ-98 מליון ₪.

שמאי המבקש התבסס על שווי של 25,000 ₪[10] למ״ר בנוי + 12,500 ₪ למ״ר מבונה עבור אפשרויות ההרחבה. השווי הממוצע ליח״ד במצב קודם בסך כ-4.2 מליון ₪ הכולל את כל אפשרויות ההרחבה ובסה״כ 252 מליון ₪.

הצדדים הציגו נתונים רבים מאוד של עסקאות בדירות בסביבה הדומות במאפייניהן לדירות הקיימות. מלימוד הנתונים שהוצגו לי ובהתבסס על עסקאות מבניינים דומים וסמוכים לנכס הנדון, אני סבור כי ראוי לייחס שווי בסיסי ליח״ד בסביבה לסך 26,000 ₪/מ״ר בנוי, כאשר שווי

זה משקף את השטח הבנוי + אפשרויות הרחבה בגין <u>כל</u> התכניות התקפות. משכך שווי דירה בסיסי הינו 26,000 ₪ X 72 מ״ר = 1,872,000 ₪, ולשווי יינתנו התאמות נוספות כדלקמן:

מיקום — הבאתי בחשבון הפחתה לחלקה 251 הפונה גם לרחוב איינשטיין שהינו רחוב ראשי בו מתוכנן גם נתיב לרכבת קלה.
הבאתי בחשבון תוספת לבניין הפנימי בחלקה 229 (מבנה ב׳) הפונה לרחוב אנדרסן שהינו שקט יותר וללא מוצא.

גובה — השווי הבסיסי הינו לקומה שניה, כאשר הבאתי בחשבון תוספת של 2% לקומה שלישית והפחתה של 2% לקומה ראשונה.

תוספת — בחלקה 229 הורחבו בפועל 6 יח״ד, הובאה בחשבון תרומה לבנוי בהרחבות אלה.

10 בהתאם לכלל הנתונים מתקבל 26,690 ₪ למ״ר בנוי בממוצע, אך בהתחשב במצב הפיסי הקיים, 25,000 ₪.

16. <u>מצב חדש</u>

16.1. הנכס מהווה את מגרש 1A בתכנית תא/3853/מח המסווג למגורים ד'. לפיכך, בניגוד למצב הקודם, הרי שבמצב החדש, מדובר במגרש אחד, מרובה בעלים (מושע), בשלמות. אין מחלוקת בין הצדדים כי מדובר בתכנית לפרויקט פינוי בינוי. עם זאת, בהוראות התכנית לא מצאתי כל התייחסות או תנאים לנושא זה ולמעשה ההסכמים, אשר נחתמו בין הדיירים ליזם, אינם מהווים חלק מהוראות התכנית.

התכנית הינה נקודתית המאחדת את שלוש חלקות המקור, מסמנת את הבניינים הקיימים להריסה ומסווגת את הנכס למגורים ד' ולשטחי ציבור. התכנית מתירה בניית 144 יח"ד בשטח 15,720 מ"ר[11] עיקרי + 6,288 מ"ר שטחי שרות עיליים + מרתפים לחניה ואחסנה + מרפסות מקורות וזאת בבינוי כדלקמן:

3 בניינים בני 9 קומות + קומות טכניות, בגובה מקסימלי של 37.5 מ'.

1 בניין בן 18 קומות + קומות טכניות בגובה מקסימלי של 74.0 מ'.

16.2. <u>עלויות הריסה</u>

כאמור, התכנית מסמנת להריסה את חמשת הבניינים הקיימים במתחם והצדדים הביאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי למבנים אלה. הצדדים מסכימים כי קיימת עלות הריסה ואני מסכים כי קיימת עלות הריסה ביחס למגרש פנוי וריק, אלא לצד עלויוטת אלו קימות הנאות התורמות לשווי ביחס למגרש ריק ופנוי של כנגד עלות הריסת הקיים, הרי שמגולמת בשטחים שייהרסו תועלת הנובעת מקיזוז אגרות והיטלים בעת בקשה להיתר בנייה. משכך אני סבור כי קיומם של המבנים מבטאים עלות מול תועלת אשר מקזזות זו את זו, ולכן הן לא הובאו בחשבון.

16.3. <u>שוליות</u>

התכנית מחייבת בנייה של לפחות 30 יח"ד בשטח 68 מ"ר עיקרי. משכך הוראות התכנית מחייבות תמהיל בסיסי, כדלקמן:

30 יח"ד X 68 מ"ר עיקרי	=	2,040 מ"ר
114 יח"ד X 120 מ"ר עיקרי ממוצע	=	<u>13,680 מ"ר</u>
סה"כ 144 יח"ד	=	15,720 מ"ר

הבאתי בחשבון הפחתה בגין שוליות בשטח העיקרי העולה על 100 מ"ר עיקרי ליח"ד, לכל אותן 114 דירות.

11 לא כולל 200 מ"ר למועדון דיירים /חדר כושר.

16.4. <u>תכנית ג/1</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין חלות תכנית ג/1 במצב החדש. שמאית המשיבה סבורה כי המדיניות העירונית, המגובה גם במידע מאגף ההנדסה[12], היא כי ניתן לנצל את תכנית ג/1 בנכס הנדון ולכן התייחסה לתוספת של 800 מ״ר עיקרי בגג[13], מעבר לזכויות שהוקנו בתכנית תא/3853/מח, כלומר לבנות על הגג דירות פנטהאוז נוספות.

מנגד, נטען על ידי שמאי המבקש כי מסמכי התכנית הם בעלי התוקף המחייב לעניין זכויות הבנייה ומהם עולה כי תכנית תא/3853/מח קובעת זכויות בנייה מקסימאליות לניצול ואינה כוללת כל התייחסות לזכויות נוספות מתכנית ג/1 ולכן לא ניתן להניח כי הן חלות.

המחלוקת דלעיל הינה משפטית בעיקרה ולצורך הקלה בקבלת החלטות, הוסכם כי הכרעה זו תכלול גם חלופה לשווי זכויות בנייה אלה, מבלי לקבוע האם הן חלות.

16.5. <u>דחייה</u>

הצדדים הביאו בחשבון הפחתה לדחייה (שמאי המשיבה ל-5 שנים ושמאי המבקש ל-3 שנים). מאחר והזכויות בתכנית תא/3853/מח כפופות להכנת תכנית איחוד וחלוקה, הרי שהיא אינה זמינה לבנייה ונדרש הליך תכנוני משלים לשם קבלת היתר בנייה, אשר לדעתי ראוי להעריכו בכ-5 שנים. לפי שיעור היוון 6%, מתקבל מקדם דחייה - 0.75.

16.6. <u>פינוי בינוי</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפחתה משמעותית לשווי החדש בשל מורכבותו של הפרויקט הנדון, קרי פינוי בינוי. שמאית המשיבה הפחיתה 10% (כ-22 מיליון ₪), אשר הוסברו בעלות דיור חלוף, הוצאות העברה, התארגנות דיירים, אשר לא קיימים בעסקת קומבינציה רגילה.

שמאי המבקש הפחית 20% (כ-42 מליון ₪) עבור התארגנות דיירים וסיכון הנובע מדיירים סרבנים. משכך, ההפחתה למורכבותו של פרויקט פינוי בינוי, כפי שהוגדרה על ידי הצדדים נובעת משני מרכיבים עיקריים:

א. דחייה - עד להתארגנות דיירים וקבלת הסכמותיהם.

ב. עלויות מיוחדות - דיור חלוף, הוצאות העברה, עלויות משפטיות וכדומה.

12 מכתב של הגב׳ שלומית דידי

13 לפי מקדם 1.5 מתקבל 1,200 מ״ר אקו.

למרכיב הדחייה, קיימת כבר התייחסות נפרדת כאמור לעיל ולכן ככל וקיימים מספר מרכיבי דחייה, יש להביא בחשבון רק את מרכיב הדחייה הארוך ביותר, בהיותן תקופות מקבילות. משכך לדעתי אין להביא בחשבון הפחתה נוספת להתארגנות דיירים, אשר לדעתי דומה במשכה לפרק הזמן עד הכנת תכנית איחוד וחלוקה (5 שנים) כאמור לעיל. מעבר לכך, אני סבור כי דחייה בשל מורכבות הנובעת מהרכב הבעלויות, התארגנות ו/או סכסוכים פנימיים הינה נתון סובייקטיבי אשר לדעתי לא ראוי שיילקח בחשבון בראיית היטל השבחה. לו מגרש 1A היה מוצע למכירה בשלמות בשוק החופשי הרי שלמרכיב הבעלויות בו לא היתה רלוונטיות. בהתאם לתוספת השלישית נקבע כי בעת שיתוף במקרקעין ההשבחה תחושב בשלמות ותיוחס לכל שותף לפי חלקו היחסי.

לעניין העלויות הייחודיות ליזם, הרי שבהוראות התכנית עצמה אין התייחסות להסכמים אשר נערכו בין הדיירים לבין היזם ובכלל זה לעלויות, אשר היזם לקח על עצמו בפועל במסגרת הסכמים אלה, כגון עלות דיור חלוף, הוצאות העברה, שיפוי לתביעות לפי סעיף 197[14], הוצאות משפטיות וכדומה. היזם אינו צד לעניין היטל השבחה בהתאם להוראות החוק וההשבחה אינה

נבחנת עבורו אלא כעליית שווי המקרקעין. משכך, אני מוצא כי קיימת בעיה משפטית לייחס לשווי המקרקעין עלויות אשר לא מיוחסות למקרקעין במסגרת התכנית. יתרה מזו ולגופו של עניין, במקרה זה כמו בכל עסקת קומבינציה, שווי המקרקעין אינו מושפע מההסכמים והעלויות שלקחו על עצמם הצדדים לעסקה.

לאור האמור לעיל, לא מצאתי לנכון לבצע הפחתה נוספת בגין האמור לעיל.

16.7. שימוש ביניים

מאחר והזכויות במצב חדש אינן זמינות לבנייה כאמור בסעיף 16.5 לעיל, הרי שבתקופת הביניים עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש ומאחר ובפועל בנויים בנכס בניינים, ראוי להביא בחשבון הכנסה משימוש בדירות הקיימות, שכר דירה חודשי הראוי בסביבה.

14 שיפוי זה אינו חלק ממסמכי התכנית.

16.8. ערכי קרקע במצב חדש

אין מחלוקת בין הצדדים לערכי הקרקע - 13,500 ₪/מ״ר מבונה עיקרי. ולכן אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי המגרש הבסיסי, כזמין לבנייה, 212 מיליון ₪[15].

בהכרעה קודמת שלי בגוש הגדול קבעתי, על בסיס ניתוח עסקאות, שווי ליום 12.12.2012, לסך 8,000 ₪/מ״ר מבונה אקו׳.

גם מניתוח מכרזי רמ״י לשני מגרשים ריקים לבניית עשרות יח״ד בשכונת המשתלה, מהמחצית הראשונה של שנת 2013, מתקבל שווי דומה:

תאריך	**7.1.2013**		**20.5.2013**	
מגרש	24		23	
מספר יח״ד	112		80	
סה״כ עיקרי	11,200		8,000	
עיקרי ליח״ד	100.00		100.00	
ממ״ד	12.50		12.50	
שרות משותף	22.50		22.50	
סה״כ שרות עילי ליח״ד	35.00		35.00	
גזוזטראות	12.00		12.00	
מחסן דירתי במרתף	6.00		6.00	
חניות תת״ק	64.00		64.00	
אקו ליח״ד	139.70		139.70	
סה״כ אקו	**15,646**		**11,176**	
מחיר זכייה	115,000,000	₪	80,500,000	₪
הוצאות פיתוח	14,220,720	₪	10,119,765	₪
קיזוז אגרות (חלקי)	-1,344,000	₪	-960,000	₪
שווי המגרש	127,876,720	₪	89,659,765	₪
שווי מ״ר מבונה אקו׳	**8,173**	₪	**8,023**	₪

לאור האמור לעיל, תוך ביצוע ההתאמות למיקום, סביר כי שווי מ״ר מבונה אקו׳ בנכס הנדון בסך כ-9,000 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ המשקף שווי למ״ר מבונה עיקרי בסך 13,000 ₪, בדומה להסכמת הצדדים. בהכרעת גבע בלטר ברחוב ויסוצקי נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי לסך 13,300 ₪.

15 ללא זכויות הבנייה מתכנית ג/1 אשר לגביהם הוסכם כי יוערכו בנפרד.

17. <u>תחשיב ההשבחה</u>

17.1. <u>שווי קודם</u>

	חלקה 250			חלקה 251			חלקה 229		
תת חלקה	קומה	שווי הנכס	השווי היחסי	קומה	שווי הנכס		קומה	שווי הנכס	השווי היחסי
1	ראשונה	₪ 1,834,560	1.65%	ראשונה	₪ 1,651,104	1.48%	ראשונה	₪ 1,954,560	1.76%
2	ראשונה	₪ 1,834,560	1.65%	ראשונה	₪ 1,651,104	1.48%	ראשונה	₪ 1,834,560	1.65%
3	ראשונה	₪ 1,834,560	1.65%	ראשונה	₪ 1,651,104	1.48%	ראשונה	₪ 1,954,560	1.76%
4	ראשונה	₪ 1,834,560	1.65%	ראשונה	₪ 1,651,104	1.48%	ראשונה	₪ 1,834,560	1.65%
5	שניה	₪ 1,872,000	1.68%	שניה	₪ 1,684,800	1.51%	שניה	₪ 1,992,000	1.79%
6	שניה	₪ 1,872,000	1.68%	שניה	₪ 1,684,800	1.51%	שניה	₪ 1,872,000	1.68%
7	שניה	₪ 1,872,000	1.68%	שניה	₪ 1,684,800	1.51%	שניה	₪ 1,992,000	1.79%
8	שניה	₪ 1,872,000	1.68%	שניה	₪ 1,684,800	1.51%	שניה	₪ 1,872,000	1.68%
9	שלישית	₪ 1,909,440	1.72%	שלישית	₪ 1,718,496	1.54%	שלישית	₪ 2,029,440	1.82%
10	שלישית	₪ 1,909,440	1.72%	שלישית	₪ 1,718,496	1.54%	שלישית	₪ 1,909,440	1.72%
11	שלישית	₪ 1,909,440	1.72%	שלישית	₪ 1,718,496	1.54%	שלישית	₪ 2,109,440	1.89%
12	שלישית	₪ 1,909,440	1.72%	שלישית	₪ 1,718,496	1.54%	שלישית	₪ 1,909,440	1.72%
13	ראשונה	₪ 1,834,560	1.65%				ראשונה	₪ 1,871,251	1.68%
14	ראשונה	₪ 1,834,560	1.65%				ראשונה	₪ 1,871,251	1.68%
15	ראשונה	₪ 1,834,560	1.65%				ראשונה	₪ 1,871,251	1.68%
16	ראשונה	₪ 1,834,560	1.65%				ראשונה	₪ 1,871,251	1.68%
17	שניה	₪ 1,872,000	1.68%				שניה	₪ 1,909,440	1.72%
18	שניה	₪ 1,872,000	1.68%				שניה	₪ 1,909,440	1.72%
19	שניה	₪ 1,872,000	1.68%				שניה	₪ 1,909,440	1.72%
20	שניה	₪ 1,872,000	1.68%				שניה	₪ 1,909,440	1.72%
21	שלישית	₪ 1,909,440	1.72%				שלישית	₪ 1,947,629	1.75%
22	שלישית	₪ 1,909,440	1.72%				שלישית	₪ 1,947,629	1.75%
23	שלישית	₪ 1,909,440	1.72%				שלישית	₪ 1,947,629	1.75%
24	שלישית	₪ 1,909,440	1.72%				שלישית	₪ 1,947,629	1.75%
שווי הזכויות		**₪ 44,928,000**	**40%**		**₪ 20,217,600**	**18%**		**₪ 46,177,280**	**41%**
סה"כ		**₪ 111,322,880**							
		100%							

השווי הקודם משקף שווי ממוצע ליח"ד בסך כ- <u>1,855,000₪</u>.

17.2. שווי חדש

מספר יח"ד	144			
	שטח במ"ר	**מקדם אקו'**		**שטח אקו'**
עיקרי ראשוני	13,440	1.00		13,440
עיקרי שולי (114 יח"ד* 20 מ"ר)	2,280	0.90		2,052
סה"כ עיקרי	15,720			
ממ"דים	1,800	-		-
שטח שרות עילי משותף	4,488	0.80		3,590
סה"כ שרות עילי	6,288			-
מועדון דיירים	200	0.80		160
גזוזטראות	1,728	0.40		691
חניות תת"ק (295 מקומות לפי נספח)	13,275	0.05		664
מחסנים דירתיים	1,728	0.20		346
מרתפים (שולי)	6,485	0.01		65
סה"כ מרתפים	21,488			
סה"כ	**45,424**			**21,008**
שווי למ"ר מבונה אקו'			₪	9,000
שווי המגרש כזמין - ללא ממ"דים			₪	**189,070,200**
דחייה (הכנת תכנית איחוד וחלוקה)	5.00	6%		0.75
שווי המגרש במצבו			₪	141,284,252
שימוש ביניים				
דמ"ש ממוצע לדירה לחודש	5,000	₪		
סה"כ דמ"ש שנתי	3,600,000	₪		
שנים	5.00	6%	₪	**15,164,510**
שווי המגרש ביום אישור התכנית				**156,448,762**

אף שההסכם בין הדיירים ליזם אינו מהווה חלק מהוראות התב"ע, ביצעתי בדיקות סבירות לשווי החדש, בראיית זכויות הבעלים ביחס לדירות התמורה[16], בדחייה עד קבלתן ובתוספת דמ"ש לדיור חלופי, כדלקמן:

בדיקת סבירות לפי תמורה לדיירים		
שווי דירת תמורה	₪	**4,000,000**
שווי ללא ממ"ד	₪	3,600,000
דחייה עד זמינות לבנייה (הכנת תכנית איחוד וחלוקה)		5
דחייה עד גמר בנייה		3
סה"כ דחייה עד קבלת הדירה		8
מקדם דחייה		0.63
שווי הדירה בדחייה	₪	2,258,685
דמ"ש דיור חלוף	₪	372,588
שווי לכל בעל זכות במתחם	₪	**2,631,272**
סה"כ בעלי זכויות		60
שווי המגרש (ללא שווי הממ"דים)	₪	**157,876,330**

משכך, אני סבור כי השווי החדש הנקוב בהכרעה זו הינו סביר.

[16] בשטח 120 מ"ר עיקרי + מחסן + 2 חניות + מרפסת.

17.3. ההשבחה

שווי קודם	₪ 111,322,880
שווי חדש	₪ 156,448,762
ההשבחה	₪ **45,125,882**

18. פטור עד 140 מ"ר

לאור האמור לעיל, ההשבחה המלאה בגין כל יח"ד מתוך 60 יח"ד קיימות בסך 752,098 ₪. כאמור לעיל, קביעת זכאות לפטור עד 140 מ"ר לפי סעיף 19 ג' לתוספת השלישית אינה בתחום סמכותי וזו נתונה לבדיקה פרטנית של המשיבה. לצורך הקלה בקבלת החלטות, היה ויינתן פטור זה, הרי שההשבחה לאחר מתן הפטור בסך 350,214 ₪ ליח"ד, כדלקמן:

	שטח	מספר יח"ד	סה"כ
שטח קודם (פטור)	140	60	8,400
שטח חדש	262	60	15,720
שטח לחיוב	122		

שיעור לחיוב	46.56%		

ההשבחה לכל בעל נכס לפני פטור	₪ 752,098	60	₪ 45,125,882
ההשבחה לכל בעל נכס לאחר פטור	₪ 350,214	60	₪ 21,012,815

19. תכנית ג/1

כאמור לעיל קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי תחולת זכויות בנייה מתכנית ג/1. בהסכמת הצדדים ולצורך הקלה בקבלת החלטות הערכתי בנפרד את שווי זכויות הבנייה מתכנית זו ככל שתחול. שווי זה יתווסף לשווי החדש ומשכך להשבחה הנקובה לעיל.

אני סבור כי ראוי לייחס שטח עיקרי של 800 מ"ר לבנייה בגג מתכנית ג/1 המהווה 65% ברוטו משטח הקומה העליונה[17] בארבעת הבניינים המותרים, בהתחשב בגובה המבנים, מספר יח"ד ומספר הקומות שהינו מחייב לפי תכנית תא/3853/מח. הבאתי בחשבון הפחתה לשוליות השטחים ואת שוויה של מרפסת הגג, כדלקמן:

שטח עיקרי ג/1	800	0.90	720
מרפסות גג	579	0.50	290
סה"כ שטח אקו'			**1,010**
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 9,000
דחייה חד הכנת תכנית איחוד וחלוקה			0.75
שווי הזכויות מתכנית ג1			₪ **6,790,359**

[17] שהינה 80% משטח הקומה שמתחתיה.

20. <u>השומה</u>

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל, ההשבחה בחלקות 229,250 ו-251 בגוש 6449 בגין אישור תכנית תא/3853/מח, בסך: **<u>45,126,000 ₪</u>**

היטל ההשבחה בסך: **<u>22,563,00 ₪</u>**

פטור במידה ויינתנו פטורים לפי סעיף 19 ג', לכל החיוב יהיה בשיעור 46.56% מהנ"ל כמפורט לעיל.

תכנית ג/1 שווי תוספת זכויות הבנייה מתכנית זו, במידה ויוחלט כי קיימת, בסך **6,790,000** ₪ וסכום זה יתווסף <u>להשבחה</u> ומחציתו להיטל.

היטל ההשבחה יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע