ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

28 ספטמבר 2023
מספר מינוי 646-2023
מספרנו 062

לכבוד
המבקש:
עו"ד שפרוך אדם ב"כ חב' אשכול מגורים בע"מ
באמצעות השמאי גלעד ניר
דוא"ל: giladnir21@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות השמאי גדעון קרול
דוא"ל: gideon@gcarol.co.il

א.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

חלקות 348 ו- 477 (מחצית) בגוש 6636

רח' קהילת ורשה 77, "הדר יוסף", תל אביב-יפו

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין להשבחה בשווי החלקה שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תוכניות בניין עיר והקלות, כפי שיפורטו בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה - אישור בקשה להיתר מס' 19-1029, בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 2-21-0010 מיום 16.6.2021. ביום 23.11.2022 ניתן היתר בניה מס' 22-1389.

2. מועדים

- המועדים הקובעים

רכיב	מועד קובע
2204	06/09/1985
ע'	13/12/1985
ג'	06/05/1994
ע'1	02/04/2003
2204א	16/07/2003
ג/1	04/09/2007
3570	01/07/2008
הקלות	16/06/2021

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מועד הסיור בנכס - סיור חיצוני בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 5.9.2023.
- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 13.8.2023.

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 8.1.2023.
- שומה מטעם המבקש, מיום 22.5.2023.
- תגובת המשיבה לשומת המבקש, מיום 3.8.2023.
- פרוטוקול דיון מיום 13.8.2023 בהליך הנוכחי.
- העתקי רישום מיום 10.8.2023 לחלקות 477 ו- 348.
- היתר בניה, תכנית ההיתר הנלווית לו וטופס 1, עילת המימוש הנוכחי.
- פרוטוקול דיון בוועדת המשנה לתו"ב, בישיבה מס' 0010-21-2 מיום 16.6.2021, במסגרתה אושר היתר הבניה עילת המימוש הנוכחי.
- דו"ח בדיקות קרקע וייעוץ לביסוס לנכס הנדון, מיום 8.3.2018, אשר נערך ע"י אינג' זליו דיאמנדי.
- הצעת מחיר לביצוע עבודות בפרויקט, מיום 22.1.2021, מאת האחים אבו עיאש, ייזום ובניה.
- הצעת מחיר לביצוע הפרויקט, מיום 10.2.2021, מאת אשכול פרויקטים בע"מ.
- הצעת מחיר לביצוע הפרויקט, מיום 12.1.2021, מאת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית.
- מסמך לעניין התייקרות עלויות ביצוע בפרויקט מיום 29.5.2023, מאת סמנכ"ל ביצוע בחב' אשכול.
- דוח הערכת רום מפלס מים מרבי צפוי, מיום 11.7.2022, מאת אתגר א.הנדסה בע"מ[1].
- דוח השפלת מים לצורכי בניה, מיום 20.10.2018, מאת אתגר א.הנדסה בע"מ[2].
- תמחור דקל לעלויות בנייה בסטנדרט רגיל ביחס לפרויקט ברח' קהילת ורשה 73 ו-77, מיום 11.12.2019.
- תמחור דקל לעלויות בנייה בסטנדרט גבוה ביחס לפרויקט ברח' קהילת ורשה 73 ו-77, מיום 11.12.2019.
- חוזה מיום 10.7.2023, לביצוע עבודות דיפון בפרויקט.
- דוח תמחור עלויות לפרויקט.
- דוח 0 ראשוני מותנה לפרויקט, מיום 9.1.2020, אשר נערך על ידי גרניט הנדסה לתעשיה.
- הכרעה בהשגה ראשונה מיום 29.7.2021, ביחס לחלקה 477 בגוש 6636.
- הכרעת ועדת השגות מיום 4.6.2023, ביחס לחלקה 477 בגוש 6636.
- דף מידע תכנוני אינטרנטי מיום 22.8.2023.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.

---

[1] התקבל במייל ביום 6.9.2023, לבקשת הח"מ.
[2] התקבל במייל ביום 6.9.2023, לבקשת הח"מ.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6636	
חלקה:	348	477
שטח רשום:	676 מ"ר	60 מ"ר
כתובת:	רח' קהילת ורשה 77, "הדר יוסף", תל אביב - יפו	
תיאור הנכס:	מבנה מגורים בן 2 קומות הכולל 8 יח"ד, אשר נהרס לא מכבר כחלק מהבניה המתוכננת בחלקות	

הפרויקט המוצע: הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית, מעל שתי קומות מרתף משותפות עם חלקות גובלות, עבור 24 יח"ד

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא שכונת "הדר יוסף", בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב - יפו. השכונה הינה שכונת מגורים ותיקה התחומה מצפון - בשכונת "נאות אפקה"; ממזרח - בשכונת "נווה דן" ; מדרום בפארק הירקון וממערב - בשכונת "מעוז אביב" אשר מעבר לה ממוקמים נתיבי איילון.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים דו קומתיים ותיקים, לצד בנייני מגורים חדשים כחלק מהליכי התחדשות עירונית הניכרים בסביבה.

החלקות שבנדון ממוקמות מעברו המזרחי של רח' קהילת ורשה. רח' קהילת ורשה הנו רחוב מעגלי, חד סיטרי אשר תחילתו וסיומו ברחוב הדר יוסף.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות בסביבת הנכס - מלאים.

6. <u>תיאור הפרויקט והנכס</u>

החלקות הנדונות מהוות חלק מפרויקט להקמת מתחם מגורים חדש בתחום חלקות 349, 348 ו- 347 (רח' קהילת ורשה 73, 77 ו- 79 בהתאמה) בצירוף חלקה 477 המהווה חלקת השלמה[3].

במסגרת הפרויקט המתכונן נהרסו לא מכבר המבנים שהיו קיימים בתחום חלקות 349, 348 ו- 347 והחלו עבודות להקמת 3 מבני מגורים חדשים תחתם, כל אחד מהם בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף משותפות. סה"כ הפרויקט יכלול 72 יח"ד.

עניינה של חוות דעת זו הנה ההשבחה בחלקה 348 ומחצית מחלקה 477.

<u>חלקה 348</u>

חלקה 348 בגוש 6636, בשטח רשום של 676 מ"ר, בעלת צורה דמוית ריבוע בקירוב, עם חזית מערבית באורך של כ - 27 מ' לרח' קהילת ורשה, ועומק של כ - 25 מ'.

[3] כפי שיפורט להלן, תוכנית 3570 ביטלה את חלקת השבילים 477 וקבעה כי מחצית משטחה יצורף כהשלמה לחלקה 348 ומחציתה השנייה יצורף כהשלמה לחלקה 349.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בתחום החלקה ניצב עד לא מכבר מבנה מגורים דו קומתי ותיק הכולל 8 יח"ד, בבניה קונבנציונלית, אשר ההיתר להקמתו הנו משנת 1954. בעת הסיור במקום נצפה כי המבנה נהרס וכי החלו עבודות בניה ראשונות במתחם.

לחלקה חזית צפון מערבית לרח' קהילת ורשה. החלקה גובלת מצפון - מזרח בחלקה 477 וחלקה 349 אשר יהוו חלק מהפרויקט המוצע; מדרום - מזרח החלקה גובלת בחלקות 353 ו- 354 עליהם קיימים מבני מגורים ומדרום מערב בחלקה 347 המהווה חלק מהפרויקט המוצע.

<u>חלקה 477</u>

חלקה 477 בגוש 6636, בשטח רשום של 60 מ"ר, בעלת צורה דמוית מלבן, עם חזית מערבית באורך של כ- 2.5 מ' לרח' קהילת ורשה, ועומק של כ- 24 מ'. החלקה גובלת לאורכה בחלקות 348 ו- 349.

בהתאם לתוכנית 3570, חלקה 477 אשר ייעודה לשצ"פ (חלקת שבילים) בוטלה, ונקבע כי שטחה יחולק בשטח שווה בין שתי החלקות הסמוכות לה, באופן שמחצית משטח חלקה 477 (30 מ"ר) מצטרפת כהשלמה לחלקה 348 ומחצית משטח חלקה 477 (30 מ"ר) מצטרפת כהשלמה לחלקה 349.

בהתאם לדף מידע תכנוני שהופק באתר האינטרנטי של המשיבה, נקבע מגרש זמני שמספרו 2156, הנובע מחלקות מקור 348 ו- 477.

במסגרת היתר מס' 22-1389 הנדון, אושר להקים בתחום חלקות 348 ו- 477 מבנה מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות, עבור 24 יח"ד.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

7.1. <u>המצב הקודם</u>

תכנית תא/254 , פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 526 מיום 26.11.1953.

בתשריט התכנית סומנה חלקה 348 ביעוד "אזור מגורים א/2". זכויות הבניה - 25% לקומה ובסה"כ 2 קומות. התוכנית קובעת קו בניין לחזית - 4 מ', אחורי - 7 מ' וצדדי - 3 מ'.

חלקה 477 סומנה ביעוד "שבילים להולכי רגל".

7.2. <u>המצב החדש</u>

תכנית תא/2204, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3240 מיום 22.8.1985. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית 254 ומטרתה, בין היתר, לשפר את תנאי הדיור בשכונת הדר יוסף. במסגרת התוכנית סומן המבנה הקיים בחלקה 348 להריסה והחלקה סווגה לבנייה ב- 4 קומות, בטיפוס בניה G.

<u>עיקרי הנחיות התכנית לגבי בינוי בטיפוס G</u>

- מבנים מטיפוס G מהווים בינוי חדש במקום מבנים קיימים דו-קומתיים המיועדים להריסה.
- המבנים ייבנו בקיר משותף. גובה המבנים החדשים 4 קומות על קומת עמודים והשלמה בקומת הגג, אשר שטחה מצטרף לשטח הדירות בקומה ד'.
- כל מבנה יתוכנן כיחידה מדורגת הכוללת נסיגות הדרגתיות של 2.0 מ' בכל קומה בחזית הבניין. המבנה יכלול מרפסות בלתי מקורות ושטח קומת קרקע מפולשת חלקית (למעט גרעין הבניין) שישמש לגינון, מתקני משחק וריצוף נדרש.
- **במקרים בהם בין שתי חלקות היה שביל להולכי רגל אשר בוטל, יצטרף השביל שבוטל בחלוקה שווה לשני המגרשים הגובלים בו.**

  התוכנית מסמנת את השביל בתחום חלקה 477 לביטול.
- בקומת הקרקע – יבנה ח' מדרגות, מעלית, ח' אשפה, מחסן ואפשרות למקלט על קרקעי. לא יותרו שמושים אחרים.
- קומת מרתף – תשמש למבני עזר כגון: מקלט, ח' הסקה. לא יתאפשר שימוש אחר בקומת מקלט. גובה עד 2.2 מ', פרט למקלט בהתאם לחוק.

<u>זכויות בנייה בטיפוס G במגרשים בשטח 601-700 מ"ר</u>

- אחוזי בניה – קומת קרקע 15%; קומה א' – 45%; קומה ב' – 40%; קומה ג' – 35%; קומה ד' – 30%; קומת גג (מיועד לדירות בקומה ד' בלבד) – 25%.
- מס' יח"ד –3 יח"ד בקומה ובסה"כ 12 יח"ד.

תכנית ע' – מרתפים, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985. התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. בין היתר נקבע בתוכנית, כי בבניין מגורים תותר קומת מרתף (עליונה) לפי גודל קומה טיפוסית. תותר קומת מרתף תחתונה בשל מצב טופוגרפי של השטח, אשר תשמש לחניה בלבד. השימושים המותרים במרתף הינם לחניה, מתקנים

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבניין, בשטח של עד 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף בבניין מגורים - 2.20 מ' (נטו). במידה ותוקם קומת מרתף תחתונה לחניה גובהה יהיה 2.40 מ' (נטו).

תכנית ג' – גגות, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994[4]. התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות בניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות. בין היתר נקבע בתוכנית, כי בגגות שטוחים תותר תוספת חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת לכל דירה. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, ע"פ הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. השטח הבנוי של חדר היציאה - 23 מ"ר (ברוטו - כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). בגגות שטוחים השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התוכניות החלות. גובה חדר היציאה - עד 2.5 מ'. חדר היציאה ייבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג המבנה. הנסיגה משאר המעקות תהא לפחות 1.2 מ'. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג, בין היתר, מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ - 90% מהקומה שמתחת.

תכנית ע1 – מרתפים, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5264 מיום 18.3.2003. התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור, ומטרתה לקבוע הוראות להקמת מרתפים ולשימוש בהם, להחליף את תכנית ע'- מרתפים ולאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים. התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף מעל 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה שוכנעה שאלה דרושים לתפקוד הבניין ושאין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. שטח המרתף יהיה בשיעור מירבי של 80% משטח המגרש. תותר בניה עד גבולות המגרש (קו בנין "0"). גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחת - עד 4 מ' נטו. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות - עד 3.5 מ'. בבניינים מגורים (ללא דירות צמודות קרקע), התכליות שיותרו במרתף כוללות שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. לא יותרו מגורים במרתף. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

תכנית תא/מק/2204/א - פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5201 מיום 1.7.2003. התוכנית מהווה שינוי הוראות בינוי לאזור הריסה ובניה מחדש בשכונת הדר יוסף. מטרת התוכנית הנה להקל על יישום הבניה באזור להריסה ובניה מחדש בהדר יוסף.

התוכנית הראשית תשונה לפי הפירוט שלהלן:

- יבוטלו הוראות בינוי לנושא קווי בניה מינימליים לקומה (דירוג המבנה) שבטבלת זכויות בניה בטיפוס G.
- יבוטלו הוראות המתייחסות להתפלגות יחידות הדיור לקומות.
- יבוטלו הוראות לגבי אחוזי בנייה מקסימליים לקומה.

[4] פורסמה לאישור בעיתונים ביום 22.4.1994

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הבניה בשטח התוכנית תהיה בהתאם להוראות הבאות:

- תותר בניה בגובה של עד 5 קומות מעל קומת כניסה ועד 2 קומות מרתף עד גבול המגרש.
- התכסית המקסימלית לקומה תהיה עד 50% משטח המגרש.
- יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תוכנית מתאר מקומית ג'.
- תותרנה בקשות להעברת שטח חדרי היציאה לגג לקומות תחתונות בתנאי פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק.
- קווי הבניין – לחזית קדמית – 4 מ'; לחזית קדמית הפונה לשטח ציבורי פתוח – עד 1.5 מ'; לצדדים – 4 מ' או קו בניין 0 לפי התוכנית הראשית. ניתן יהיה לבקש בניה בקו בניין צדדי 4 מ', במקום 0 שעפ"י התוכנית הראשית, בתנאי הסכמת המגרש השכן.
- יותרו שטחי שירות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) תשנ"ב 1992, החלטת הוועדה המקומית בפרוטוקול 115ב' החלטה מס' 2 בתאריך 6.4.1994.

תכנית ג/1, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5704 מיום 20.8.2007. התוכנית מעדכנת את הוראות תכנית ג', במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. בין היתר נקבעו בתוכנית ההוראות הבאות:

- שטח חדר יציאה לגג יהיה עד 40 מ"ר לדירה.
- שטח תכסית הבניה על הגג יהיה עד 65% משטח הגג, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית[5] של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.
- בבניה על גגות שטוחים - תותר בניית חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. הבניה תותר בהתקיים מספר תנאים ובין היתר, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית; חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל הגג; גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג; לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג ע"פ תכנית זו בבניינים בהם קיימות דירות על הגג. חריגה מהוראות תכנית זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- בניה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג, תותר בהתקיים מספר תנאים, ובין היתר כי השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל ממ"ד אם ייבנה); שטחי הבניה יתווספו לשטחי הבניה המותרים; תכסית הבניה לא תעלה על 65% משטח הגג או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם; הבניה תהא בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין, ומשאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.
- בבניה בו זמנית תתבטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת לגג לא תעלה על 65% משטחו. בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ - 80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה. בתכנית נקבעו נסיגות בבניה בו זמנית בהתאם למספר הקומות בבניין.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג במקרים מסוימים המוגדרים בתכנית, ובין היתר בבניינים בהם קיימות דירות גג.
- חדרי יציאה לגג לא יותרו בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ - 80% משטח הקומה שמתחתיה.

[5] בניה שהוגש לגביה היתר אחד הכולל את כל הבניה האפשרית על הגג בהתאם לתכנית זו.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן הלכה למעשה - בטלות.

תכנית תא/3570 - פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5818 מיום 16.6.2008.

<u>מטרת התוכנית</u> – שיפור התנאים למימוש "פינוי בינוי" ברח' קהילת ורשה 107-71 וקהילת יאסי 4. וזאת, בין היתר, על ידי:

- תוספת של 134 יח"ד, מעבר ל- 288 יח"ד מאושרות, סה"כ 422 יח"ד, וקביעת גודל ממוצע מינימלי של 70 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.
- תוספת זכויות בניה בשיעור 16%, אותם ניתן היה לבקש בהקלה.
- תוספת 2 קומות אותם ניתן היה לבקש בהקלה, מעל ל- 5 קומות המאושרות.
- חלוקת חלקות שבילים, שבוטלו בתוכנית הראשית (תב"ע מס' 2204), וצירופם כהשלמה לחלקות הסמוכות.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח המבוססים על מקבצי בינוי של 4-3 חלקות להם תוגדר רמפה משותפת למרתפי חניה, הגדרת מרווחים פתוחים בין הבניינים בזיקת הנאה למעבר הציבור.

<u>הוראות התוכנית</u>

- זכויות הבנייה – בהתאם להוראות התוכניות הראשיות, 175% לשטחים עיקריים. בנוסף לכך, תותר תוספת זכויות בניה לשטחים עיקריים בשיעור של 16% משטח המגרש אותם ניתן היה לקבל בהקלה (5% למעלית, 6% שיפור דיור ו- 2.5% לתוספת קומה, עבור 2 קומות), מעבר לזכויות הבנייה עפ"י התוכניות הראשיות.
סה"כ זכויות בנייה עבור שטחים עיקריים – 191%.
זכויות הבנייה כאמור לעיל יחושבו משטח החלקות ושטחי חלקות שבילים שבוטלו, במידה וצורפו אליהם בתוכניות הראשיות, כמפורט בתוכנית זו.
- חדרי יציאה לגג - עפ"י תוכנית ג/1.
- מרתפים - יותרו שטחי שירות עבור מרתפים בגבולות המגרש, בכפוף לחתך בנספח הבינוי ולהוראות תוכנית ע'1 מרתפים.
חניות יוסדרו במרתפים משותפים והגישה למרתפים תתבצע ברמפות משותפות, עפ"י מקבצי המבנים בנספח הבינוי ונספח התנועה.
- יח"ד – ביחס לחלקה 348 נקבע כי מספר יח"ד הנו 20.
שטח יח"ד מינימלי ממוצע בכל בניין לא יפחת מ 70 מ"ר.
- קווי בניין – לרח' קהילת ורשה – 5 מ'; לצדדים– 3 מ'; אחורי – 4 מ' בין הבניינים (ביחס לח' 353).
- מרפסות - יותרו מרפסות מעבר לקו הבניין עד קו מגרש, ובלבד שמרחק מינימלי בין מרפסות של בניינים סמוכים לא יפחת מ- 5 מ'.
בחזית לרח' קהילת ורשה תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין בהתאם למותר בחוק מקומה 2 ומעלה.
- מספר קומות – תותר בניה של עד 7 קומות כולל קומת כניסה, לא כולל חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים עפ"י תוכנית ג'1.
הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומה נוספת בבניין בעת הוצאת היתרי בנייה, אם שוכנעה כי הדבר נדרש למימוש יח"ד המותרות בתוכנית זו.
לא תותר קומת כניסה מפולשת מלאה. בקומת הכניסה ניתן יהיה להקים דירות גן.
- חניה – מספר מקומות החניה המינימלי יהיה 1 עבור דירות ששטחן עד 90 מ"ר ו- 1.5 מקומות חניה עבור דירות ששטחן מעל 90 מ"ר.
החניה תהיה כולה תת קרקעית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חניה עילית עבור חניית אורחים בלבד, אם שוכנעה בצורך בכך. יותר שימוש במתקני מכפילי חניה במרתפים.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- פיתוח – **תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תוכנית פיתוח למתחם כולו שתאושר ע"י הוועדה המקומית, כאשר אישור תוכנית הפיתוח ייעשה לאחר פרסומה לפי ס' 149 לחוק התו"ב.**
- איחוד וחלוקה – חלקות השבילים שבוטלו בתוכנית הראשית (תב"ע מס' 2204) יחולקו בשטח שווה בין שתי החלקות הסמוכות להן. ביחס לחלקה 348 צוין כי היא חלקה מקבלת השלמה. מחצית משטחה של חלקה 477, חלקת שבילים שבוטלה, מצטרפת כהשלמה לחלקה 348.

זכויות הבנייה יחושבו משטח המגרש החדש.

תנאי להוצאת היתר בנייה – הסכם עם אגף נכסי העירייה והבטחת רישום החלוקה והשלמת החלקות בלשכת רשם המקרקעין, ורישומן בפועל כתנאי למתן תעודת גמר לבניין.

<u>הוראות נוספות</u>

- היתרי הבנייה יכללו הנחיות להריסת הבניינים. הריסתם ופינויים יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
- ביצוע בשלבים – **היתרי בנייה יוגשו לכל מקבץ בינוי בשלמותו**. תותר בנייה בשלבים והוצאת היתרי בנייה חלקיים למספר חלקות או חלקות בודדות ממקבץ הבינוי, ובלבד שהיתר הבניה יציג ברקע את המקבץ בשלמותו, יאפשר בנייה בחלקות הנותרות, ויכלול את כל התנאים הנדרשים להשלמת הבנייה במקבץ בהתאם לנספח הבינוי.

<u>תנאים להיתרי בנייה</u>

- **אישור תוכנית פיתוח לתחום תוכנית זו בשלמותו ע"י מהנדס העיר.**
- **בקשה להיתר בנייה תציג את מקבץ הבינוי בשלמותו.**
- **הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.**
- **הבטחת רישום איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין, והסכם עם אגף נכסי העירייה.**

תנאי למתן תעודת גמר לבניין – רישום בפועל של איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. רישוי

8.1. מסמכי רישוי רלבנטיים שאותרו בתיק הבניין המקוון באתר ההנדסי של עת"א יפו:

רישיון מס' 838, מיום 21.11.1954, להקמת בניין בן 2 קומות הכולל 8 יח"ד.

8.2. היתר בניה מס' 22-1389 – עילת המימוש הנוכחי

במסגרת היתר מספר 22-1389 מיום 23.11.2022, אושר:

"הריסת כל בנייה קיימת על המגרש הכוללת בניין מגורים בן 2 קומות (8 יח"ד) והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת הקרקע) וקומת גג חלקית (סה"כ 24 יח"ד) מעל 2 קומות מרתף המכיל:

- ***<u>לגובה כל הקומות הטיפוסיות</u>: גרעין הכולל חדר מדרגות, 2 מעליות נוסעים וחדר דודים משותף קומתי;***
- ***<u>לכל יחידת דיור:</u> סלון מטבח ממ"ד וחדרי שירות;***
- ***<u>בקומת מרתף (-2)</u>: 13 מקומות חניה (10 במכפילי חניה), מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות וחדר מדרגות ומבואה הכוללת 2 מעליות;***
- ***<u>בקומת מרתף (-1)</u>: 9 מקומות חניה, מחסנים דירתיים, חדר חשמל, חדר מדרגות ומבואה הכוללת 2 מעליות;***
- ***<u>בקומת הקרקע</u>: חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות, לובי <u>ו 2 דירות גן:</u>***
  - ***דירה בת חדר ויציאה לגינה פרטית;***
  - ***דירה בת 2 חדרים ויציאה לגינה פרטית;***
- ***<u>בקומה א':</u> 3 יחידות דיור המכילות:***
  - ***2 יחידות דיור כל אחת בת 2 חדרים ומרפסת בולטת המקורה על ידי מרפסת מקומה מעל;***
  - ***יחידת דיור אחת עם מרפסת בולטת ומקורה ומרפסת גג מקורה על ידי מרפסת מקומה מעל;***
- ***<u>בקומה ב'-ד':</u> 3 יחידות דיור המכילות:***
  - ***יחידות דיור כל אחת בת 2 חדרים ומרפסת בולטת המקורה על ידי מרפסת מקומה מעל;***
  - ***יחידת דיור אחת עם מרפסת בולטת ומקורה;***
- ***<u>בקומה ה'-ו':</u> 3 יחידות דיור בקומה (12 יחידות דיור סה"כ) המכילות בכל קומה:***
  - ***2 יחידות דיור כל אחת בת 2 חדרים ומרפסת בולטת ומקורה;***
  - ***יחידת דיור אחת בת חדר ומרפסת בולטת ומקורה בחלקה;***
- ***<u>בקומה ז':</u> 3 יחידות דיור המכילות:***
  - ***יחידת דיור אחת ומרפסת בולטת לא מקורה;***
  - ***יחידת דיור שנייה בת 2 חדרים ומרפסת בולטת לא מקורה;***
  - ***יחידת דיור שלישית בת 3 חדרים ומרפסת בולטת לא מקורה;***
- ***<u>בקומת גג חלקית:</u> יחידת דיור אחת בת 3 חדרים ומרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון;***
- ***<u>בגג עליון</u>: גישה לגג משותף למעבי מזגן ודודי שמש;***
- ***<u>על המגרש</u>: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות גדרות פנימיות הפרדה וגדרות בגבול המגרש. זיקת הנאה ברוחב 5.00 מ' עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים בחזית קדמית לקהילת ורשה וזיקת הנאה ברוחב 3.00 מ' במרווח צידי צפוני;***

<u>הערה:</u>

מרתף חניה בזיקת הנאה עם 3 חלקות הגובלות 347, 349, 350 בגוש 6636 (לפי כתובות, קהילת ורשה 71, 73 ו 79);"

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן ריכוז שטחי הבניה המבוקשים כעולה מטופס 1 (במ"ר):

הקומה	מפלס	מגורים מבוקש	ממ"ד שטח עיקרי	ממ"ד שטח שירות	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מעברים מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעלית	חדר עגלות	לובי	עובי קירות ממ"ד	חניה/חניון מקורה	מתקנים חדרים ומערכות טכניות שאינו למגורים	עיקרי סה"כ	שירות סה"כ	סה"כ קומה עיקרי + שירות	שטחים לא מקורים
	+10.25=+0.00																	
מרתף 2-	-7.2					24.52	14.72		6.97				490.97	63.30		600.49	600.49	
מרתף 1-	-4.2					17.04	13.78						413.53	17.30		461.65	461.65	
קרקע 0	0.00	133.84	2.02	18.00	25.65		11.64	70.81		19.36	49.96	6.44			135.86	201.86	337.72	
קומה 1	3.10	198.17	3.13	27.00			44.29					9.01			201.30	80.29	281.60	52.48
קומה 2	6.25	197.86	3.13	27.00			44.58					9.01			200.99	80.59	281.58	40.51
קומה 3	9.40	197.86	3.13	27.00			44.58					9.01			200.99	80.59	281.58	40.51
קומה 4	12.55	197.86	3.13	27.00			44.58					9.01			200.99	80.59	281.58	40.51
קומה 5	15.70	220.22	3.13	27.00			42.05					9.01			223.35	78.06	301.40	38.64
קומה 6	18.85	220.22	3.13	27.00			42.05					9.01			223.35	78.06	301.40	38.64
קומה 7	22.00	222.22	3.13	27.00			45.81					9.02			225.35	81.84	307.19	36.65
קומה 8	25.15	147.44	1.12	9.00			27.33					3.41			148.56	39.75	188.31	118.52
מתחת לקרקע						41.57	28.50		6.97				904.50	80.61		1062.14	1062.14	
מעל הקרקע		1735.70	25.05	216.00	25.65	0.00	346.92	70.81		19.36	49.96	72.91			1760.75	801.61	2562.36	406.47
סה"כ		1735.70	25.05	216.00	25.65	41.57	375.42	70.81	6.97	19.36	49.96	72.91	904.50	80.61	1760.75	1863.76	3624.50	

8.3. <u>פרוטוקול דיון בוועדת המשנה לתכנון ובניה, במסגרתו אושרה הבקשה להיתר</u>

בפרוטוקול דיון בוועדת המשנה לתכנון ובניה, מס' 2-21-0010, מיום 16.6.2021, החלטה מס' 2, אושר כדלהלן:

"1. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עבור המגרש הנדון ועוד 2 מגרשים הגובלים נוספים מצפון ברחוב קהילת ורשה 73 ומדרום ברחוב קהילת ורשה 79 אשר מוגשת בבקשות נפרדות מקבילות מספר 19-1028 ו- 20-008, ועם זיקת הנאה למעבר עתידי עבור המגרש הגובל מצפון בקהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350. (סה"כ 24 יח"ד).

כולל ההקלות הבאות:

- ***הוספת קומה נוספת מעל ל- 7 הקומות המותרות לפי תב"ע 3570 (בניין בן 8 קומות וקומת הגג חלקית לפי ג/1)***
- ***הגדלת צפיפות המותרת ב- 3 יח"ד נוספות בשיעור של 15% מעבר ל- 21 יח"ד המותרות.***
- ***תוספת שטחים עיקריים ושירות בסך של 11% השווים ל 267.5 מ"ר לפי חוק "כחלון" לשם הסדרת 3 יח"ד נוספות בבניין.***

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך;

2. לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמנים לכיוון רחוב קהילת ורשה (חלקה מס' 485);

3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר תוכנית תנועתית עדכנית הכוללת הוספת מדרכה עבור הולכי רגל בכניסה לחניון ברחוב 977 בגוש 6636 חלקה 478 ויציאה עתידית ברמפה חד סטרית דרך קהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350 ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן אין הצדקה תכנונית לנ"ל."

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

רישום בספרי המקרקעין

חלקה 348

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, מיום 10.8.2023, עולים לגבי חלקה 348 בגוש 6636, בשטח רשום של 676 מ"ר, בין היתר, הפרטים הבאים:

תת חלקה	שטח במ"ר	קומה	החלק ברכוש המשותף	בעלות
1	22.5	ראשונה	2/16	גרינהיים נחמן
2	22.5	ראשונה	2/16	גרינהיים נחמן
3	22.5	ראשונה	2/16	עמידר החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
4	26.68	ראשונה	2/16	יערון מיכל
5	22.5	שניה	2/16	עובד עליזה 1/2; עובד רינה 1/2
6	22.5	שניה	2/16	ששו (סלים) שלמה
7	22.5	שניה	2/16	רינסקי שלומביץ נורית 1/2; רינסקי שלומביץ נורית 1/2
8	22.5	שניה	2/16	לוי מיטל 1/2; לוי דוד 1/2

על תתי החלקות, למעט תת חלקה 3, רשומות הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת אשכול מגורים בע"מ, בגין הסכם פינוי בינוי.

חלקה 477

מהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, מיום 10.8.2023, עולים לגבי חלקה 477 בגוש 6636, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח החלקה הרשום (מ"ר) – 60 מ"ר; סוג המקרקעין – מתרוקה; הערת רשם המקרקעין – דרך;

בעלות – אשכול מגורים בע"מ; בשלמות

10. שומות הצדדים

להלן סיכום ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

רכיב	מועד קובע	השבחה - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקש
2204	06/09/1985	₪107,663	אין השבחה
ע'1	02/04/2003	₪4,799	₪2,877
2204א	16/07/2003	₪265,348	₪117,911
ג/1	04/09/2007	₪361,047	₪82,972
3570	01/07/2008	₪703,412	₪343,502
הקלות	16/06/2021	₪4,927,045	₪2,795,564

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[6], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה. כמו כן, במקרה הנדון חלה השבחה עקב אישור הקלות, המחושבות למועד אישורן ע"י ועדת המשנה לתכנון ובניה.

ב. מיקום הנכס בשכונת "הדר יוסף", בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב, ומאפייני הסביבה.

ג. מאפייני הנכס הנישום, חלקות 348 וחלקה 477 (מחצית) המהוות חלק מהפרויקט המוצע, ממדיהן והשטח לחישוב הזכויות. העובדה כי המבנה אשר יוקם בתחום החלקות כולל שתי קומות מרתף משותפות עם חלקות נוספות.

ד. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

ה. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

בהתאם למופיע בחוות דעת שמאי המשיבה, ואשר לא נסתר על ידי שמאי המבקש, הזכויות בתת חלקה 8 נרכשו בתאריך 12.3.2013. על כן, ההשבחה לתוכניות 2204, ע'1, 2204א, ג'1 ו-3570 תחושב בהתאם למימושים הקודמים בנכס, עבור 7 מתוך 8 דירות, דהיינו 87.5%.

ו. ערכי שווי לנכסים רלבנטיים במועד הקובע.

[6] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יובהר, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, מאפייניו, זהות התוכניות החלות בחלקה, מצב הרישוי והמצב המשפטי.

לאחר בחינת התוכניות שאושרו בחלקה, כמפורט בפרק התכנוני לעיל, מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה עקב אישור תוכניות ע', ג' ו- 2691, וכן אודות זהות התוכניות הרלבנטיות לבחינת ההשבחה במקרה הנדון, כפי שיפורטו להלן.

על בסיס המסמכים שהוגשו[7] ושעמדו בפני ובהתאם לכלל הטענות שהועלו ע"י הצדדים, עולות מספר מחלוקות לגבי ההשבחה. להלן תיאור המחלוקות, דיון והכרעה בהן:

12.1. <u>תוכנית 2204</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שטח יחידת דיור במצב הקודם הינו 42.25 מ"ר (שטח יח"ד קיימת בתוספת זכויות בלתי מנוצלות). לעמדתו, בהתחשב בהיקף השטח הבנוי ובגילו של המבנה במועד הקובע, השימוש היעיל והטוב הינו במצב הקודם – הנכס במצבו בתוספת יתרת זכויות הבניה, ובמצב החדש – קרקע ריקה לניצול הזכויות שהוקנו בתכנית 2204, בכפוף להריסת המבנה הקיים.

דחיה – ביחס למימוש זכויות הבניה יחס השמאי הפחתה במקדם 0.558 המשקף דחיה של 10 שנים (בריבית 6%) לצורך התארגנות הדיירים.

שווי מ"ר מבונה – שמאי המשיבה הביא בחשבון את פסיקות השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר בגו"ח 6636/366, קהילת לודג' 62 (הכרעה מיום 22.12.2014 והכרעה מיום 15.9.2020) ובגו"ח 6636/365, קהילת לודג' 64, וקבע שווי של 350$ למ"ר מבונה במועד הקובע.

שיעור המימוש – נוכח מימוש קודם בחלקה של דירה אחת, ההשבחה יוחסה ל – 7 דירות בלבד. לפיכך ההשבחה יוחסה ל – 7/8 חלקים מהזכויות (87.5%).

להלן תחשיב שמאי המשיבה להשבחה מתוכנית 2204:

מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחיה	סה"כ
זכויות בניה	1183	350$	55.80%	$231,203
מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחיה	שטח אקו'
שטח קיים (בנוי) ליחידה	22.5	$350	1	$7,875
זכויות בלתי מנוצלות ליחידה	19.75	$350	1	$6,913
שטח קיים (בנוי) ליחידה	22.5	$170	1	$3,825
סה"כ שווי מצב קודם ליחידה				$18,613

[7] מאת שמאי המבקש הועברו מסמכים לאחר המועד הקבוע בתקנות, מבלי שהתבקשה ארכה להגשת המסמכים וללא אישור הח"מ. על כן, מסמכים אלה לא הובאו בחשבון.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מס' יח"ד בחלקה - מצב קודם				8
סה"כ שווי מצב קודם				$148,900
השבחה מלאה				$82,303
השבחה מלאה בש"ח			₪1.495	₪123,044
השבחה יחסית			87.5%	₪107,663

<u>שמאי המבקש</u>

בהתאם לתחשיב שהוצג על ידי שמאי המבקש, לא קיימת השבחה מתוכנית 2204.

שטח קיים – שמאי המבקש ציין כי אומנם השטח הרשום הנו 22.5 מ"ר ליח"ד, אך השטח הבנוי לפי היתר הבניה הוא 25.2 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה – השמאי הביא בחשבון שווי של $250 למ"ר בהתאם לשומה מכרעת של מר אמנון נזרי בנכסים ברח' ורשה 69 וברח' קהילת לודג' 66. שמאי המבקש ציין את קביעות השמאים המכריעים הבאים ביחס לשווי במועד הקובע לתוכנית:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי מר"מ	הערות
נזרי אמנון	ורשה 69	6636/256	$250	סמוך לנכס הנשום
נזרי אמנון	לודג' 66	6636/364	$250	בדומה למשיבה
דורית פריאל	בודפשט 17	6636/65	$200	בהסכמה ועדה/בעלים
משה נדם	לודג' 31	6636/432	$260	לפי מקרקעין וערכם דצמבר 85
שאול אשרת	ורשה 17	6636/219	₪ 250	לפי מקרקעין וערכם דצמבר 84

שוליות – השמאי ציין, כי בדומה לקביעה של השמאי המכריע אמנון נזרי ברח' לודג' 66, הביא בחשבון מקדם שוליות 0.85 המגלם את העובדה כי שטח יח"ד במצב הקודם הוא כ- 42.3 מ"ר ובמצב החדש 98 מ"ר. בתחשיב שערך יישם השמאי את השוליות לגבי ככל הזכויות במצב החדש.

דחיה – במועד הקובע היו קיימים חסמים רבים לביצוע הפרויקט, כגון עלויות פינוי, שכירות, הריסה והסכמת כל הדיירים לביצוע הפרויקט. ביחס לדחייה שננקטה על ידי שמאי המשיבה סבר שמאי המבקש, כי פרויקטים לא בוצעו תוך 10 שנים ואף למעלה מכך, וכי מסיבה זו תוכננו תוכניות 2204א ו- 3570, אשר לפני אישורן לא הייתה כדאיות כלכלית לביצוע פרויקטים בשכונה. השמאי הביא בחשבון מקדם דחיה של 15 שנים לפי שיעור היוון של 6%, וציין קביעות שמאים מכריעים ביחס לדחייה מתוכנית 2204[8].

שיעור המימוש – השמאי ייחס שיעור מימוש דומה לזה שנקבע בשומת המשיבה (87.5%).

להלן תחשיב שמאי המבקש להשבחה מתוכנית 2204:

מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחיה	סה"כ
זכויות בניה	1186.5	$250	0.417	$123,771.25
שוליות				0.85
מתקבל				$105,205.56
עלויות הריסה	201.6	$44.82	0.417	$3,769.95

[8] אמנון נזרי בלודג' 66, גו"ח 6636/364 קבע דחיה של 22 שנים; שאול אשרת בקהילת ורשה 17, גו"ח 6636/219 קבע דחיה של 20 שנים; גבע בלטר בלודג' 62-64, גו"ח 6636/366 קבעה דחיה של 15 שנים; גיא צדיק, בקהילת ורשה 71, גו"ח 6636/350 קבע דחיה של 15 שנים.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי מצב חדש				**$101,435.61**
מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
שטח בנוי	25.2	$250	1	$6,300
זכויות	17.18	$250	1	$4,295
שטח בנוי	25.2	$170	1	$4,284
סה"כ שווי ליח"ד				$14,879
מס' יח"ד בחלקה - מצב קודם				8
סה"כ שווי מצב קודם				**$119,032**
השבחה				-$17,596
השבחה מלאה בש"ח			₪1.495	-₪26,306.6
השבחה יחסית			87.5%	-₪23,018.28

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שווי מ"ר מבונה – שמאי המשיבה ציין כי בהתחשב במיקום הנכס, השווי למ"ר מבונה שנקבע על ידי שמאי המבקש, בהסתמך על פסיקות ישנות מהסביבה, הנו נמוך ובלתי סביר.

שמאי המשיבה ציין מקורות נוספים התומכים בשווי שנקבע על ידו:

- עפ"י המחירים בביטאון מקרקעין וערכם, גליון צ"ד מדצמבר 1985, מחיר קרקע לחדר באזור בינוני בתל אביב הינו $7,000 - $10,000. לפי שווי חדר ממוצע של $8,500 עולה כי שווי מ"ר מבונה הנו כ- 510 ₪ (כ- $340).
- בשומה מכרעת של מר גיא צדיק לגבי גו"ח 6636/350, צוינה עבודת מחקר בנושא "התפתחות מחירי הדירות בשכונת הדר יוסף, רמת אביב, טלביה וקטמון, בין השנים 1963 – 1989", אשר נערכה ע"י מר מיכאל בן דוד ויאיר תודה. ממחקר זה עולה כי שווי חדר בנוי ממוצע בשכונת הדר יוסף הנו כ- $19,125 ושווי מ"ר בנוי בהתאם לשע"ח לאמצע התקופה, הינו כ- 1,095 ₪ למ"ר. הנ"ל בניכוי עלות בניה, מע"מ ויזמות מעלה שווי בגבולות בסך של 500 ₪/מ"ר מבונה (כ- $335).
- בשומה מכרעת מתאריך 25.3.2010 של רן וירניק, לנכס ברח' קהילת ורשה 75, גו"ח 6636/353, הסמוך לנכס הנדון, נקבע שווי של 520 ₪/מ"ר מבונה (כ- $350).
- בשומה מכרעת מתאריך 14.7.2020 של גיא צדיק, לנכס ברח' קהילת ורשה 71, גו"ח 6636/350, הסמוך לנכס הנדון, נקבע שווי של 500 ₪/מ"ר מבונה (כ- $335).
- בשומה מכרעת מתאריך 9.5.2023 של בועז קוט, לנכס ברח' קהילת ורשה 78 / הדר יוסף 17, גו"ח 6636/350, הסמוך לנכס הנדון, נקבע שווי של 500 ₪/מ"ר מבונה (כ- $335).

שמאי המשיבה ציין כי לאור כל האמור, ובהתאם למיקום הנכס ברחוב חד סיטרי שקט, בסמיכות לשצ"פ (גן פרנקפורט), יש לאמוד שווי מ"ר מבונה בגבולות 520 ₪ (כ- $350).

- שוליות – שמאי המשיבה ציין כי לעמדתו לא קיימת שוליות. כמו כן, ציין כי גישתו של שמאי המבקש שגויה, שכן ככל וישנה שוליות אזי את החישוב יש לבצע לעניין השטחים השוליים בלבד ולא לכלל שטחי הבנייה. כמו כן, ככל וקיימת שוליות היא מתקזזת מול מקדם בינוי ע"ג קיים במצב הקודם ומרפסות במצב החדש, אשר לא הובאו בחשבון בשומות הצדדים.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- דחיה – שמאי המשיבה ציין כי פרק זמן של 10 שנים הנו זמן סביר כדי לשקף את המורכבות הקניינית. לתמיכה בטענתו הפנה להיתרים בסביבת הנכס בהם הונפקו היתרי בניה טרם חלוף 10 שנים ממועד אישור התוכנית[9].

בנוסף, ציין שמאי המשיבה, כי מקדם הדחיה שהביא בחשבון תואם את מקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומה מכרעת של רן וירניק לנכס ברח' קהילת ורשה 75, גו"ח 6636/353, הסמוך לנכס הנדון, וכי בשומות מכריעות שנערכו לנכס ברח' קהילת ורשה 33, גו"ח 6636/516, ולנכס ברח' קהילת לודג' 31, גו"ח 6636/432, יושם מקדם דחיה של 7 שנים.

- שטח בנוי – בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח נטו קיים של 22.5 מ"ר ליח"ד, בעוד שמאי המבקש הביא בחשבון שטח ברוטו קיים של 25.2 מ"ר ליח"ד. ערכי השווי שהוצגו בשומת המשיבה התייחסו לשווי מ"ר מבונה נטו.

בשומת גבע בלטר שנערכה לנכס ברח' קהילת לודג' 64 (גו"ח 6636/365), הובא בחשבון שטח נטו קיים של 22.5 מ"ר. נכס זה היה דומה במאפייניו למבנה הנדון וכלל 2 קומות ו- 8 יח"ד.

- עלויות הריסה – שמאי המשיבה טען כי עלויות ההריסה מתקזזות אל מול זיכוי בגין אגרות והיטלי פיתוח במצב החדש, כן שאין להביא בחשבון רכיב זה במצב החדש.

השמאי ציין כי שומתו נערכה על הצד הזהיר, שכן לא הובאו בחשבון במצב הקודם מקדם בינוי על גבי קיים, וכן לא הובאו בחשבון במצב החדש דמי שימוש לתקופת הדחיה.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

במעמד הדיון ציין שמאי המבקש, כי השומות המכרעות הישנות שהציג רלבנטיות, שכן המועד הקובע לא השתנה. בנוסף, חזר על טענתו כי יש להביא בחשבון שוליות לשטחי הדירות שגדלו וציין לעניין הדחיה, כי 15 שנים מחושבות משנת 1985, וכי התארגנות מול הדיירים והוועדה המקומית להוצאת היתר, ארכה 10 שנים.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

לעניין השוליות ועלויות ההריסה טען שמאי המשיבה, כי ככל ויש להביאם בחשבון במצב החדש, הרי שרכיבים אלו מגולמים בשווי.

שומת המשיבה נערכה על הצד הזהיר, מבלי שהובאו בחשבון נתונים נוספים אשר יכלו להגדיל את מרכיב ההשבחה, כמו בינוי חדש על קיים, שווי הנכס במצב הקודם והמרפסות שנוצרו כתוצאה מהבינוי המדורג.

ביחס לדחייה, אין לטעון בדיעבד שהפרויקט לא יצא לפועל, שכן יש לבחון את הדחיה במועד הקובע.

<u>הכרעה</u>

- מצב קודם – הצדדים מסכימים כי השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הנו הרחבת המבנה הקיים עד למלוא הזכויות הקיימות, 50% ב- 2 קומות.

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שטח דירה קיימת הנו 22.5 מ"ר ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון כי שטח דירה קיימת הנו 25.2 מ"ר.

[9] ר' פירוט להלן בהכרעה.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם לרישיון מס' 838, מיום 21.11.1954, שטח קומה מבוקש הינו 99.2 מ"ר, עבור 4 יח"ד. שתי הקומות זהות כך שהשטח הכולל הינו 198.4 מ"ר. הנ"ל בחלוקה ל – 8 יח"ד, מצביע על שטח לדירה של 24.8 מ"ר. שטח זה אינו כולל את גרם המדרגות אשר ע"פ תכנית ההיתר, הינו חיצוני וממוקם מחוץ לקונטור המבנה. יוער, כי הנחת העבודה הינה שבמועד הקובע הנכס היה מתומחר בהתאם לשטח זה.

בתחשיב ההשבחה לא יוחסה תוספת שווי למרפסות במצב החדש, שכן עיון בתוכנית הבינוי מעלה כי הבניה המדורגת יוצרת נסיגות הן בשטח הדירות והן במרפסות, כך שמתקבלות מרפסות צרות וארוכות, ברוחב של כ – 2 מ' בלבד, בשטח ממוצע שאינו חריג.

הצדדים מסכימים כי תרומת המחוברים לשווי הנה 170$, ולעניין זה הסכמתם מקובלת עליי.

- שוליות – במצב הקודם שטח דירה כולל זכויות בלתי מנוצלות, הנו כ- 42 מ"ר ובמצב החדש שטח דירה הנו כ- 98 מ"ר.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות 0.85 לגבי כלל השטח במצב החדש תוך שהפנה לשומה מכרעת, ומבלי שהוצגו נתונים התומכים בטענה זו.

אף אם קיימת שוליות במצב החדש, היות והצדדים לא הביאו בחשבון במצב הקודם הפחתה עבור התאמת הבינוי החדש לקיים, הרי שהשוליות הנטענת מתקזזת עם ההתאמה הנדרשת כאמור במצב קודם. משכך, לא תובא בחשבון שוליות במועד הקובע לדירה ששטחה 98 מ"ר.

- דחיה – הצדדים חלוקים אודות פרק הזמן הדרוש להתארגנות הדיירים ולהוצאת הפרויקט לפועל. שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה של 10 שנים ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון דחיה של 15 שנים.

לצורך בחינת משך הדחיה בחנתי קביעות שמאים מכריעים אליהם הפנו הצדדים, וכן את היתרי הבניה אשר הוענקו לפי תוכנית 2204, כפי שצוינו בתגובת שמאי המשיבה:

- גו"ח 6636/214, רח' קהילת ורשה 29 – בהתאם למסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין המקוון, בשנת 1954 ניתן היתר למבנה הכולל 8 יח"ד. ביום 13.1.1992, בחלוף כ-7 שנים ממועד אישור תוכנית 2204, הוענק היתר להקמת מבנה חדש.
- גו"ח 6636/854, רח' קהילת ורשה 15 - בהתאם למסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין המקוון, בשנת 1955 ניתן היתר למבנה הכולל 6 יח"ד. ביום 16.5.1993, בחלוף כ-8 שנים ממועד אישור תוכנית 2204, הוענק היתר להקמת מבנה חדש.
- גו"ח 6636/355, רח' קהילת ורשה 81א - בהתאם למסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין המקוון, בשנת 1954 ניתן היתר למבנה הכולל 8 יח"ד. ביום 23.5.1995, בחלוף כ-10 שנים ממועד אישור תוכנית 2204, הוענק היתר להקמת מבנה חדש.

בהתחשב בהיתרי הבניה שהוענקו בסביבת הנכס, בעובדה כי במועד הקובע גילו הפיזי של הנכס הנדון הנו 31 שנים ובהיקף הזכויות המאושרות, 175% לעומת 50%, אני מקבל את הדחיה שנקבעה על ידי שמאי המשיבה. בהקשר זה אציין, כי המבחן בקביעת גובה ההפחתה למושע, מתבסס על פרק זמן סביר להתארגנות ולקידום היתר בניה, ואינו מושפע ממקרים בהם מסיבות כאלו או אחרות, בעלים מסוימים אינם מגיעים להסכמות ביניהם. אחדד, כי העובדה שבמספר נכסים סמוכים התקבל היתר בניה בתקופה של 7-10 שנים, מעידה כי המימוש אפשרי בתקופה זו ולפיכך הינה סבירה גם לגבי המימוש בנכס הנדון.

לפיכך, תובא בחשבון בתחשיב ההשבחה דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

- שווי מ"ר מבונה – בחנתי את הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים. בהעדר נתוני השוואה למועד הקובע (שנת 1985) בחנתי את מחירי הקרקע מתוך חוברת "מקרקעין וערכם" מס' 92 מהדורת דצמבר 1984, שם צוין כי

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי קרקע לחדר באזור בינוני בתל אביב הנו $8,000. כמו כן, בגיליון מס' 94 מהדורת דצמבר 1985, צוין כי שווי קרקע לחדר באזור בינוני בתל אביב נע בין $10,000 - $7,000.

בהתחשב כי שווי קרקע ממוצע לחדר הנו כ- $8,000 ושטח חדר אקו' הנו 25 מ"ר, יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי של $320 למ"ר.

יוער, כי ערך זה תואם בקירוב לערכים שנקבעו בשומות מכרעות בחלקות גובלות לפרויקט בו מצויה החלקה שבנדון (גיא צדיק בקהילת ורשה 71 – $350; רן וירניק בקהילת ורשה 75 – $350).

- עלויות הריסה – שמאי המבקש הביא בחשבון עלות הריסה בגובה של $44.82 עבור כל מ"ר בנוי. לעניין זה קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי עלויות ההריסה הנדרשות לצורך מימוש הזכויות במצב החדש, מתקזזות כנגד הזיכוי בגין אגרות והיטלי פיתוח לגבי שטח זה במצב החדש.

כן קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי ערך את תחשיב ההשבחה על הצד הזהיר, שכן לא הביא בחשבון דמי שימוש בתקופת הביניים.

להלן תחשיב ההשבחה מתוכנית 2204

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
שטח בנוי ליחידה	24.8	$320	1	$7,936
זכויות בלתי מנוצלות ליחידה	17.45	$320	1	$5,584
תרומת מחוברים ליחידה	24.8	$170	1	$4,216
סה"כ שווי מצב קודם ליחידה				$17,736
מס' יח"ד בחלקה - מצב קודם				8
סה"כ שווי מצב קודם				**$141,888**
מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם דחיה**	**סה"כ**
סה"כ שווי מצב חדש	1,183.0	$320	0.558	**$211,386**
ההשבחה				
השבחה המלאה				$69,498
השבחה מלאה בש"ח			₪1.495	₪103,899
השבחה יחסית			87.5%	₪90,912

12.2. <u>תוכנית ע1</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטחי המחסנים מתוך תוכנית הבקשה להיתר, ששטחם מעל ל- 6 מ"ר.

כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה במקדם של 0.558 (דחיה של 10 שנים בריבית 6%), לצורך התארגנות הדיירים בחלקה.

בהתאם להכרעות גבע בלטר בגו"ח 6636/366, קהילת לודג' 62 (הכרעה מיום 22.12.2014 והכרעה מיום 15.9.2020) ובגו"ח 6636/365, קהילת לודג' 64, קבע שווי מ"ר מבונה של 5,000 ₪ למועד הקובע.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן תחשיב שמאי המשיבה להשבחה מתוכנית ע1:

תוספת שטח מחסן במ"ר		6.548
מקדם מחסן		30%
מקדם דחיה (6%, 10 שנים)		0.558
שווי מ"ר מבונה		₪5,000
השבחה מלאה		₪5,485
השבחה יחסית	87.5%	₪4,799

<u>שמאי המבקש</u>

במועד הקובע לא הייתה כדאיות לבנות מחסן במרתף. כמו כן, לא חלה השבחה כיוון שבבקשה להיתר מושא השומה התבקשו עבור דירות ספורות מחסן גדול מ- 6 מ"ר וממוצע שטח המחסנים נמוך מ- 6 מ"ר.

לחילופין טען שמאי המבקש, כי אינו חולק על תחשיב שמאי המשיבה פרט לשווי מ"ר מבונה. בהתאם להכרעת דורית פריאל ברח' קהילת לודג' 50-60 ורח' קהילת ורשה 93, יש להביא בחשבון שווי של 900 ₪ למ"ר מחסן במרתף.

להלן תחשיב שמאי המבקש להשבחה מתוכנית ע'1:

שטח במ"ר		6.548
שווי מ"ר מחסן במרתף		₪900
מקדם דחיה (6%, 10 שנים)		0.558
השבחה מלאה		₪3,288
השבחה יחסית	87.5%	₪2,877

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה ציין בתגובתו כי קיים שוני מהותי בין בחינת מרכיב ההשבחה למועד הקובע של תוכנית ע' לעומת המועד הקובע של תוכנית ע'1. מועד אישורה של תוכנית ע' היה בשנת 1985, ולמועד זה נקבע כי לא קיימת השבחה. במועד אישורה של תוכנית ע'1 בשנת 2003, הייתה כדאיות בהקמת מרתפים לבנייני מגורים.

השמאי הפנה להכרעת מנחם מלוכנא לגבי תוכנית ע'1 ברח' קהילת ורשה 83, שם נקבע כי קיימת כדאיות כלכלית למימוש הזכויות במרתף.

ביחס לשווי שקבע שמאי המבקש, הפנה שמאי המשיבה להכרעת גבע בלטר לנכס ברח' קהילת לודג' 62 ו- 64, שם ערכה השמאית המכריעה ניתוח עסקאות השוואה לדירות במבנים מטיפוס G לפי תוכנית 2204, וקבעה שווי מ"ר מבונה של 5,000 ₪. לפיכך ובהתאם למקדם מחסן 0.3, שווי מ"ר מבונה למחסן הנו 1,500 ₪.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

שמאי המבקש ציין כי היזם התחייב לבנות מחסנים לדיירים, ובמועד הקובע לא ברור עד כמה המחסנים תרמו לשווי. לעמדתו במקרה הנדון, בניית המחסנים תורמת לעלויות.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

קיימת כדאיות בהקמת המחסנים במועד הקובע ואף אם לא קיימת כדאיות בהקמת מחסנים במועד הקובע, הרי שהובאה בחשבון דחיה של 10 שנים. בנוסף, יש שומות מכריעות בסביבה שקבעו השבחה מתוכנית ע'1.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

תוכנית ע'1 מאפשרת במבנים בבנייה רוויה הגדלת שטח המחסנים הדירתיים במרתף מ – 6 מ"ר ל- 12 מ"ר. כאמור, המרתף בפרויקט הנדון יוקם במשותף עם המבנים ברח' קהילת ורשה 73 ורח' קהילת ורשה 79. בהתאם להיתר מושא השומה וכן בהתאם להיתר מס' 22-1383 (רח' קהילת ורשה 73) והיתר 22-1384 (רח' קהילת ורשה 79), בקומות המרתף 1- ו- 2- יוקמו 18 מחסנים אשר ישויכו לבניין אשר יוקם בתחום החלקות מושא הכרעה זו.

בחינת ההיתרים ושטח המחסנים כעולה מההיתרים, מעלה כי שטח המחסנים אשר ישויכו למבנה הנדון, הנו מתחת ל- 6 מ"ר, פרט למחסן מס' 4 ששטחו 6.5 מ"ר.

בהתחשב בעובדה כי תוכנית ע' העניקה במצב הקודם שטח מחסן עד 6 מ"ר, ולאור המימוש המבוקש, המתמצה ברובו למחסנים בשטח של עד 6 מ"ר, הרי שההשבחה עקב אישור תוכנית ע'1 עבור זכויות למחסן בשטח של 0.5 מ"ר, הנה זניחה.

על כן, ולאור העובדה כי ההשבחה נבחנת לאור המימוש המבוקש, לא חלה השבחה עקב אישור תוכנית ע'1.

12.3. <u>תוכנית 2204א</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

ההשבחה מיוחסת לשטח הבניה הנוסף המתאפשר לניצול ע"י ביטול דירוג הבניינים המתמצה בתוספת 3 חדרי יציאה לגג מתכנית ג', ובהתחשב בשטחי הבניה המבוקשים (השלמת מרפסת גג לקומה רגילה) בקומת הגג.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה במקדם של 0.558 (דחיה של 10 שנים בריבית 6%), לצורך התארגנות הדיירים.

בהתאם להכרעות גבע בלטר בגו"ח 6636/366, קהילת לודג' 62 (הכרעה מיום 22.12.2014 והכרעה מיום 15.9.2020) ובגו"ח 6636/365, קהילת לודג' 64, קבע שווי מ"ר מבונה של 5,000 ₪ למועד הקובע.

להלן תחשיב שמאי המשיבה להשבחה מתוכנית 2204א:

מס' חדרי יציאה לגג		3
שטח חדר יציאה לגג		23
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג		69
שטח מרפסת גג		198.083
מקדם מרפסת גג		0.2
סה"כ שטח אקו'		108.62
מקדם דחיה (10 שנים, 6%)		55.80%
שווי מ"ר מבונה		₪5,000
השבחה מלאה		₪303,255
השבחה יחסית	87.5%	₪265,348

<u>שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש אינו חולק על תחשיב שמאי המשיבה, פרט לשווי ולהכללתן של מרפסות הגג בתחשיב ההשבחה. לעמדתו, שטח מרפסות הגג במצב החדש מתקזז עם שטח המרפסות של כלל הדירות בבינוי מדורג, שכן במצב הקודם קיים דירוג של הקומות שיוצר מרפסות גדולות לכל דירה.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי – שמאי המבקש ציין כי בהכרעת רן וירניק ברח' קהילת ורשה 75, נקבע שווי של 800$ למ"ר מבונה (3,737 ₪), על בסיס שומה מכרעת של שמואל רוזנברג ברח' קהילת ורשה 63, וכי השווי האמור אומץ גם על השמאי המכריע ידי מנחם מלוכנא לנכס ברח' קהילת ורשה 83.

בנוסף ציין השמאי, כי בהכרעת אמנון נזרי לנכס ברח' קהילת ורשה 69 נקבע שווי מ"ר מבונה של 760$, שהם כ- 3,363 ₪ למ"ר.

שמאי המבקש הביא בחשבון שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

להלן תחשיב שמאי המבקש להשבחה מתוכנית 2204א:

סה"כ שטח חדרי יציאה לגג		69
מקדם דחיה (10 שנים, 6%)		55.80%
שווי מ"ר מבונה		₪3,500
השבחה מלאה		₪134,757
השבחה יחסית	87.5%	₪117,912

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה הפנה לאופן חישוב ההשבחה על ידי שמאי המבקש במדרגת ההשבחה לתוכנית 2204, וציין כי במדרגה זו שמאי המבקש לא הביא בחשבון שווי למרפסות הדירות בבינוי המדורג.

לעמדת שמאי המשיבה, ככל ויוחלט כי יש לקזז את שטח המרפסות לדירות בבינוי המדורג עם שטח מרפסת הגג, אזי יש להביא בחשבון שטח מרפסות אלה אף במצב החדש לתוכנית 2204.

ביחס לערכי השווי שצוינו על ידי שמאי המבקש, שמאי המשיבה הפנה לערכי השווי שקבע למועד תוכנית ע'1, הסמוך למועד אישור התוכנית הנדונה.

שמאי המשיבה העיר, כי שמאי המבקש בחן את ערכי השווי בהתאם להכרעות של רן וירניק לנכס ברח' קהילת ורשה 75 ומנחם מלוכנא לנכס ברח' קהילת ורשה 83, אך התעלם מערכי השווי שנקבעו בשומות אלו ביחס לתוכניות ג1 ו- 3570, הגבוהים אף יותר מערכי השווי שקבעה המשיבה ביחס לתוכניות אלו.

<u>הכרעה</u>

ההשבחה נבחנית לאור כך שתוכנית 2204א מבטלת את הוראות תוכנית 2204 לעניין בינוי מדורג, ובכך מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג.

שמאי המבקש טען כי שטח מרפסות הגג במצב החדש מתקזז עם שטח המרפסות של כלל הדירות בבינוי המדורג במצב הקודם. לעמדתו, במצב הקודם קיים דירוג היוצר מרפסת לכל דירה ואילו במצב החדש אין מרפסות, פרט למרפסת הגג.

טענת שמאי המבקש הועלתה באופן כללי כטענה בעלמא, ללא ביסוסה בנתונים כלשהם, ואינה מתיישבת עם הוראות תוכנית 2204 ונספח הבינוי של תוכנית זו.

תוכנית 2204 חייבה כי כל מבנה יתוכנן כיחידה מדורגת הכוללת נסיגות הדרגתיות של 2 מ' בכל קומה בחזית הבניין. תוכנית הבינוי לתוכנית 2204, המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית, ממחישה את אופן הבינוי המדורג, והנסיגות הדרושות.

בהתאם לתוכנית הבינוי, הנסיגה מתחייבת הן ביחס לשטח הדירה והן ביחס לשטח המרפסת, באופן בו תכסית הקומות העליונות מצטמצמת בעוד שהמרפסות אינן גודלות בשטחן על חשבון תכסית הקומה שמתחת להן.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתחשב בעובדה כי מחויבת נסיגה של 2 מ' בין המרפסות בקומות השונות, נוצרות מרפסות צרות וארוכות ששטחן הממוצע אינו חריג.

בנוסף, טענת שמאי המבקש כי בבינוי אחיד לא קיימות מרפסות פרט למרפסת הגג לא הובהרה דיה, ואיני מקבל את הטענה כי בשנת 2003 לא היו מוקמות מרפסות בבנייה אחידה (שאינה מדורגת).

לאור כל האמור, הרי ששטח מרפסת הגג אינו מתקזז עם שטח המרפסות בבינוי המדורג, כך שטענת שמאי המבקש נדחית.

שטח חדרי היציאה לגג ומרפסת הגג – הצדדים אינם חלוקים כי ניתן להקים 3 חדרי יציאה בגג. בעניין זה הסכמתם מקובלת עליי. משטח חדר היציאה לגג יופחת גרם מדרגות בשטח של 5 מ"ר עבור כל יחידה.

בהתאם לבדיקתי, בהתחשב בכך כי סך הזכויות נותרו בהיקף של 175% (1,183 מ"ר), שטח קומה טיפוסית הנו 236.6 מ"ר עיקרי. הנ"ל בתוספת חד"מ משותף וממ"דים מביא לתכסית קומה עליונה (מתחת לחדרי היציאה לגג), בשטח של כ – 296 מ"ר. בהתחשב בשטח חדרי היציאה לגג ובשטח חדר המדרגות המשותף (24 מ"ר), מתקבל שטח מרפסת גג של 203.6 מ"ר.

ערכי שווי - לצורך קביעת השווי במועד הקובע, בחנתי את הנתונים אשר הוצגו על ידי הצדדים וכן נתוני עסקאות מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בבניה חדשה בסביבת הנכס:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח דירה במ"ר	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
21/02/2002	6636/215	קהילת ורשה 25	100	4	₪1,105,764	₪11,058
07/03/2002	6636/215	קהילת ורשה 25	110	6	₪1,305,000	₪11,864
13/03/2002	6636/215	קהילת ורשה 25	100	4	₪1,110,000	₪11,100
26/03/2002	6636/215	קהילת ורשה 25	100	5	₪1,175,000	₪11,750
01/04/2002	6636/215	קהילת ורשה 25	100	4	₪1,180,000	₪11,800
11/04/2002	6636/215	קהילת ורשה 25	100	4	₪1,120,000	₪11,200
29/04/2002	6636/215	קהילת ורשה 25	110	5	₪1,100,000	₪10,000
01/05/2002	6636/215	קהילת ורשה 25	110	2	₪1,145,000	₪10,409
06/05/2002	6636/215	קהילת ורשה 25	110	1	₪1,158,000	₪10,527
12/05/2002	6636/215	קהילת ורשה 25	110	5	₪1,139,701	₪10,361
26/05/2002	6636/215	קהילת ורשה 25	100	1	₪1,140,000	₪11,400
21/01/2003	6636/514	קהילת ורשה 37	100	4	₪889,200	₪8,892
27/07/2003	6636/514	קהילת ורשה 37	120	4	₪830,300	₪6,919
30/10/2003	6636/514	קהילת ורשה 37	80	1	₪810,720	₪10,134

בהתחשב בכך ששווי ממוצע למ"ר בנוי הנו כ- 10,500 ₪, ובחילוץ מע"מ 17%[10], יזמות 15% ועלות בניה של כ- 3,750 ₪[11], מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 4,100 ₪.

על כן, יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי מ"ר מבונה בגובה של 4,100 ₪.

[10] העסקאות חלו טרם מועד 15.6.2002, בו עודכן שיעור המע"מ בשיעור 18%.
[11] בהתאם למחירון "דקל" 5/2002 והתאמתו לנפח הבניה בגו"ח 6636/215.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן תחשיב ההשבחה מתוכנית 2204א

רכיב			ס"ה
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג (מ"ר)			69
שטח חדרי יציאה בניכוי מדרגות פנימיות (מ"ר)			54
שטח מרפסת גג (מ"ר)			203.6
מקדם מרפסת גג			0.2
סה"כ שטח אקו' (מר"א)			94.72
שווי מ"ר מבונה			₪4,100
מקדם דחיה (10 שנים, 6%)			0.56
השבחה מלאה			₪216,854
השבחה יחסית	87.5%		₪189,747

12.4. תוכנית ג'1

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה ציין כי הביא בחשבון את המימוש המבוקש והפסד מרפסת הגג. כמו כן הביא בחשבון הפחתה במקדם 0.705 (דחיה של 6 שנים בריבית 6%) לצורך התארגנות הדיירים בחלקה לניצול זכויות הבניה.

בהתאם להכרעות גבע בלטר בגו"ח 6636/366, קהילת לודג' 62 (הכרעה מיום 22.12.2014 והכרעה מיום 15.9.2020) ובגו"ח 6636/365, קהילת לודג' 64, קבע השמאי שווי של 5,000 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע.

להלן תחשיב שמאי המשיבה להשבחה מתוכנית ג'1:

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי מבוקש	148.6	1.2	178.27
מרפסת גג מבוקשת	118.5	0.4	47.41
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**225.68**
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי (3 ח"ג)	69	1	69
מרפסת גג	198.083	0.2	39.6
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**108.62**
השבחה במ"ר אקו'			117.06
מקדם דחיה (6 שנים, 6%)			70.50%
שווי מ"ר מבונה			₪5,000
השבחה מלאה			₪412,625
השבחה יחסית		**87.5%**	**₪361,047**

שמאי המבקש

שמאי המבקש ציין כי הוא אינו חולק אודות השטח האקו' במצב הקודם ולגבי השווי הבסיסי במועד הקובע (5,000 ₪/מ"ר מבונה), כי אם לגבי המקדמים האקוויולנטיים שנקבעו בשומת המשיבה והעובדה שלא הובאה בחשבון הפחתה לשוליות לגבי דירת הגג, ששטחה העיקרי הנו 149 מ"ר. לעמדת שמאי המבקש, מקדם שווי שטח הגג זהה למקדם שווי חדר על הגג (מקדם 1.0), כך שמקדם 0.8 שיוחס על ידו לדירת הגג מבטא את השוליות בדירה זו.

שמאי המבקש הפנה לעסקת המכר מיום 24.11.2021, של דירת הפנטהאוז ברח' קהילת ורשה 73, המשקפת לעמדתו מחיר נמוך משמעותית מדירות סטנדרטיות.

כן הובאה בחשבון על ידו דחיה למימוש של 10 שנים בשיעור היוון 6%.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן תחשיב שמאי המבקש להשבחה מתוכנית ג'1:

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי דירת גג	148.6	0.80	118.88
מרפסת גג	118.5	0.2	23.70
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**142.58**
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי (3 ח"ג)	69	1	69
מרפסת גג	198.083	0.2	39.6166
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**108.62**
השבחה במ"ר אקו'			33.9634
מקדם דחיה (10 שנים, 6%)			55.84%
שווי מ"ר מבונה			₪5,000
השבחה מלאה			₪94,825
השבחה יחסית		**87.5%**	**₪82,972**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- מקדמים אקוו' – שמאי המשיבה ציין כי דירת הפנטהאוז הנה דירה יוקרתית, הממוקמת בקומה האחרונה של המבנה, הנהנית מפרטיות בשל היותה יחידה בקומה, מנוף ומ- 4 כיווני אויר. על כן יש להביא בחשבון מקדם 1.2 לשטח הבניה בגג. השמאי ציין כי על הצד הזהיר והגם ששווי חדר יציאה לגג בדירה דו מפלסית נמוך יותר, הובא בחשבון במצב הקודם מקדם 1.0. כתימוכין למקדם האקוו' לדירת הפנטהאוז, הפנה השמאי להכרעת גיל הרצברג בגו"ח 6936/1, רח' שינקין 52. בהתאם לאינטנסיביות השימוש והנגישות, בחר שמאי המשיבה לייחס לשטח מרפסת הגג במצב הקודם מקדם שווי 0.2 ובמצב החדש מקדם שווי 0.4.

  עוד ציין שמאי המשיבה, כי גישת שמאי המבקש המייחסת לדירת הפנטהאוז שווי נמוך מדירת מגורים החל מהמ"ר הראשון, אינה סבירה ונוגדת כל פרקטיקה שמאית מקובלת.

  ביחס לעסקת המכר של הפנטהאוז, שמאי המשיבה ציין כי אינה רלוונטית שכן נערכה שנה וחצי לפני קבלת היתר הבניה ו- 14 שנים לאחר המועד הקובע.

- דחיה - שמאי המשיבה ציין כי הדחיה המבטאת את הצורך בהתארגנות הדיירים קיימת בשני מצבי התכנון, אולם יש צורך לבטא בדחייה את הסכמת הדיירים לבניה בו זמנית.

  לחיזוק קביעתו, שמאי המשיבה הפנה לקביעות שמאים מכריעים ביחס לדחייה[12].

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

שמאי המבקש ציין כי קיים קושי למכור את דירות הגג. בפועל דירת הגג נמכרה במחיר הנמוך ביותר. במועד הקובע השכונה לא הייתה הכי טובה, ואף היום השכונה חדשה ולא אטרקטיבית.

[12] הכרעת משה נדם, גו"ח 6636/432 קהילת לודג' 31 בה נקבע כי הדחיה מתקזזת בין מצבי התכנון; הכרעת משה נדם, גו"ח 6636/516 קהילת לודג' 33, בה נקבע כי הדחיה מתקזזת בין מצבי התכנון; הכרעת גבע בלטר, גו"ח 6636/366 קהילת לודג' 62, בה נקבע מקדם 0.7; הכרעת גבע בלטר, גו"ח 6636/365 קהילת לודג' 64, בה נקבע מקדם 0.7; הכרעת אמנון נזרי, גו"ח 6636/364 קהילת לודג' 66, בה נקבע מקדם 0.7; הכרעת אייל יצחקי, גו"ח 6636/312 קהילת בריסק 5, בה נקבע מקדם 0.705; הכרעת רן וירניק, גו"ח 6636/353 קהילת ורשה 75, בה נקבע מקדם 0.75.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בנוסף, הגישה למרפסת מהסלון הנה ברוחב 1.5 מ' בלבד ואינה פונקציונלית, האזור הרחב של המרפסת מצוי מול הממ"ד ואין גישה למרפסת מהממ"ד.

במקרה הנדון אין ערך לדירת הגג, אין בה ייחודיות בהשוואה לדירות הרגילות, ורוכשים מעדיפים לקנות פנטהאוז במיקום אחר.

עוד הוסיף שמאי המבקש וציין, כי מחיר הפנטהאוז למ"ר אקו' נמוך ביחס לדירות הרגילות, ולכן קבע מקדם קטן מ- 1.0 ובטח שמקדם 1.2 אינו מתאים. אף נוכח שטח הדירה והמרפסת, יש להביא בחשבון שוליות.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

לעמדת שמאי המשיבה, דירת הפנטהאוז הנה יוקרתית, נהנית מפרטיות, נוף ו- 4 כיווני אוויר, לכן מקדם 1.2 ביחס לדירות רגילות מייצג את שוויה. כמו כן, במצב הקודם השטח הנו המפלס העליון של דירות הדופלקס, שהינו פחות נגיש ובעל אינטנסיביות שימוש נמוכה.

שמאי המשיבה הוסיף וציין, כי בתחשיב ההשבחה לתוכנית 3570, שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם 0.4 למרפסת הגג, התואם לקביעת שמאי המשיבה.

<u>הכרעה</u>

ההשבחה תבחן לאור כך שתוכנית ג1 מאפשרת בבניינים חדשים, צירוף שטחי הבנייה על הגג לדירת גג בשטח של עד 65% משטח הגג, ולאור המימוש המבוקש בתוכנית הבקשה להיתר מושא הכרעה זו.

- מקדם אקו' במצב החדש – הצדדים חלוקים אודות שווי רכיבי הגג, קרי שווי השטח הבנוי ושווי שטח המרפסת, וכפועל יוצא ייחסו מקדמי שווי שונים לרכיבים אלה. שמאי המשיבה ייחס לדירת הגג מקדם 1.2 ולמרפסת הגג מקדם 0.4. לעמדת שמאי המבקש מקדם שטח דירת הגג זהה למקדם חדר על הגג - 1.0, ולאור שטח דירת הגג במקרה הנדון, ייחס לה הפחתה במקדם שוליות 0.8. לשטח מרפסת הגג ייחס מקדם 0.2.

לעומת המצב הקודם, בו הגישה לחדר היציאה לגג ולמרפסת הגג הנה באמצעות גרם מדרגות פנימי המקשה על הגישה ואינטנסיביות השימוש, הרי שבמצב החדש, בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מושא הכרעה זו, בקומה השמינית של המבנה מבוקשת הקמת דירת פנטהאוז חד מפלסית בשטח של 148.5 מ"ר עיקרי[13] ומרפסת גג צפון מערבית בשטח של 118.5 מ"ר. הדירה מתוכננת כדירה יחידה בקומה, בעלת ארבעה כיווני אוויר, הזוכה לגישה ישירה למרפסת הגג באותו המפלס.

טענת שמאי המבקש כי מרפסת הגג אינה בעלת גישה נוחה אינה ברורה, ואינה מתיישבת עם התוכנית להיתר מושא הכרעה זו. מעיון בתוכנית הבקשה להיתר עולה כי בדירת הגג מתוכננות שתי מרפסות. האחת, מרפסת אשר הגישה אליה מהסלון דרך מפתח ברוחב של כ- 5 מ'. עומק המרפסת בחלק הסמוך למפתח היציאה מהסלון הנו כ- 3.25 מ'.

בנוסף למרפסת הראשית, זוכה דירת הגג לגישה למרפסת נוספת מאזור המטבח, צדדית, בשטח של כ- 12 מ"ר, אשר הגישה אליה הנה דרך מפתח ברוחב של כ- 2.4 מ' ועומקה נע בין 2.1 מ' ל 2.25 מ'. הגישה אל המרפסת הראשית אינה דרך המרפסת הצדדית, כי אם באמצעות מפתחים מרווחים הממוקמים בסלון הדירה. על כן איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי מרפסת הגג אינה זוכה לגישה נוחה, שכן תוכננו מרפסות

[13] שטח דירה עיקרי 147.44 מ"ר בתוספת 1.12 מ"ר ממ"ד כעיקרי.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המאפשרות גישה וניצול מיטבי ממספר מוקדים בדירה. יחד עם זאת, נוכח שטח המרפסות תובא בחשבון הפחתה לשוליות.

לאור האמור ונוכח מיקום דירת הפנטהאוז בקומה שמינית עם פנות לכיוון צפון מערב, לנוף אורבני שאינו ייחודי, יובא בחשבון שטחה העיקרי של דירת הפנטהאוז (ללא ממ"ד כשטח שירות) במקדם 1.1.

ביחס למרפסת הגג, יובא בחשבון מקדם 0.4 לשטח מרפסת של 68 מ"ר, המהווה שטח מרפסת גג המיוחס לכל יחידה במצב הקודם, לשטח מרפסת הגג העולה על שטח זה, יובא בחשבון מקדם 0.3 המגלם שוליות.

הובא בחשבון כי, שטח דירת הפנטהאוז אינו חריג וכי לרוב קיימת דרישה לדירות פנטהאוס בשטח גדול. טענת שמאי המבקש לשוליות בשטח דירת הפנטהאוז נטענה בעלמא ללא כל נתונים מהמועד הקובע המעידים על שוליות כלשהי בדירות בשטח דומה, ומבלי שפירט מהו השטח לו הוא מייחס שוליות. כמו כן, עסקת מכר הפנטהאוז בפרויקט כ- 14 שנים לאחר המועד הקובע, כפי שצוינה על ידי שמאי המבקש, אינה רלבנטית לבחינת התייחסות השוק לדירות פנטהאוז במועד הקובע. על כן לא הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שוליות לשטח דירה זו.

- מקדם דחיה – לצורך התארגנות הדיירים לניצול זכויות הבנייה, שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה של 6 שנים, ולעומתו שמאי המבקשת הביא בחשבון דחיה של 10 שנים.

כעולה מתחשיבי הצדדים בפרק 12.3 לעיל, הצדדים הסכימו כי הדחיה במועד תוכנית 2204א, להקמת פרויקט מגורים חדש, הנה 10 שנים.

תוכנית ג'1 אינה קובעת מגבלה אשר עלולה לעכב את הפרויקט אל מעבר לדחייה שנקבעה בתוכנית 2204א, כי אם להיפך, היא מאפשרת את המרת חדרי היציאה לדירת גג ומאפשרת ניצול בשיעור של 65% משטח הגג, ובכך כדאיות הפרויקט עולה, כך שהתמריץ לדיירים לקדם את הפרויקט עולה גם כן. לפיכך סבורני שזמן הדחיה שננקט על ידי שמאי המשיבה, של 6 שנים, הנו הגיוני וסביר.

- שווי – הצדדים מסכימים אודות שווי מ"ר מבונה בגובה 5,000 ₪. ניתוח עסקאות בסביבת הנכס מעלה שווי מ"ר מבונה גבוה קמעה. יחד עם זאת, נוכח הסכמת הצדדים ולעניין זה בלבד אני מקבל את הסכמתם.

<u>להלן תחשיב ההשבחה מתוכנית ג1</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
חדרי יציאה לגג	54	1	54
מרפסת גג	203.6	0.2	40.72
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**94.72**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי דירת גג	148.56	1.1	163.41
מרפסת גג	67.87	0.4	27.15
מרפסת גג שולית	50.66	0.3	15.20
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**205.76**
השבחה במ"ר אקו'			111.04
מקדם דחיה (6 שנים, 6%)			0.705
שווי מ"ר מבונה			₪5,000
השבחה מלאה			₪391,388
השבחה יחסית		**87.5%**	**₪342,465**

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.5. <u>תוכנית 3570</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי התכנית הגדילה את זכויות הבניה והצפיפות, וכי לשטח החלקה מצטרפת חלקת ההשלמה, מחצית מחלקה 477, וכן כי כתוצאה מהגדלת מספר יחה"ד, נוספו שטחי מחסנים.

השמאי הביא בחשבון הפחתה של 0.705, המבטאת דחיה של 6 שנים בריבית 6% לצורך התארגנות הדיירים בחלקה לניצול זכויות הבניה.

לצורך קביעת השווי שמאי המשיבה הציג את הנתונים הבאים:

תאריך	כתובת	גו"ח	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר מתואם
02/08/2007	מרק יעקב 16	6636/215	1	2002	4	100	₪1,410,000	₪14,805
02/08/2007	אש שלום 13	6636/763	8	2001	4	115	₪1,460,000	₪13,330
10/06/2007	הדר יוסף 26	6636/418	1	2004	4	90	₪1,229,000	₪14,338
25/03/2007	קהילת ורשה 37	6636/514	קרקע	2005	4	89	₪1,257,300	₪14,975
18/01/2007	הדר יוסף 26	6636/418	6	2000	4	100	₪1,301,000	₪14,051
04/01/2007	קהילת ורשה 73	6636/352	3	2007	3	90	₪1,080,000	₪12,960

ממוצע	**₪13,931**
מע"מ - 15.5%	₪12,061
יזמות - 20%	₪10,051
ע.בניה - 4,000 ₪ למ"ר	-₪4,000
שווי מ"ר מבונה מתואם	**₪6,051**

כן ציין שמאי המשיבה, כי בהכרעת מנחם מלוכנא בגו"ח 6636/345[14], רח' קהילת ורשה 83, נקבע שווי של 7,500 ₪/מ"ר מבונה. בהתאם לנתונים ובהתחשב במיקום הנכס קבע השמאי שווי של 6,500 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב שמאי המשיבה להשבחה מתוכנית 3570:

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי מבוקש	1,348.5	1.0	1348.5
בניה על הגג	148.6	1.2	178.3
מרפסת גג	118.5	0.4	47.4
מחסנים במרתף - 18 יח"ד	99.68	0.3	29.9
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**1604.0**
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי	1,183.0	1.0	1183
בניה על הגג	148.6	1.2	178.3
מרפסת גג	118.5	0.4	47.4
מחסנים במרתף - 12 יח"ד	66.5	0.3	19.9
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**1428.6**
השבחה במ"ר אקו'			175.4
שווי מ"ר מבונה			₪6,500
מקדם דחיה (6 שנים, 6%)			70.50%

[14] במקור צוין גו"ח 6636/366.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השבחה מלאה		₪803,899
השבחה יחסית	**87.5%**	**₪703,412**

<u>שמאי המבקש</u>

להלן עיקרי טענות שמאי המבקש להשבחה מתוכנית 3570:

- שטח החלקה – לעמדת שמאי המבקש, שגה שמאי המשיבה כשערך את תחשיב ההשבחה לחלקה במאוחד עם חלקה 477. חלקה 477, אשר מחציתה מהווה חלקת השלמה לחלקה 348, הייתה במועד הקובע בבעלות עיריית ת"א ונרכשה רק בשנת 2020.

  שמאי המבקש הביא בחשבון בתחשיבו את ההשבחה בהתאם לשטח חלקה 348 (676 מ"ר בלבד).

- דחיה – במועד הקובע הייתה קיימת מחלוקת קניינית בין עיריית ת"א לרמ"י ומשכך יש להביא בחשבון דחיה עד להסדרת הרכישה מול רמ"י והעירייה. שמאי המבקש ציין כי בהכרעת מנחם מלוכנא ברח' קהילת ורשה 83 הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 5% - מקדם 0.614, ובהכרעת דורית פריאל ברח' קהילת ורשה 93, הובאה בחשבון דחיה של 8 שנים בשיעור היוון 6% - מקדם 0.63.

  לעמדת שמאי המבקש יש להביא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור 6% (מקדם 0.558), שכן בפועל הדחייה ארוכה מאוד, היות ומדובר בפרויקט מורכב מאוד הן מבחינה קניינית, הן מבחינה הנדסית והן מבחינת הרישוי.

- מחסנים – לא ניתן לבנות יותר מחסנים ביחס למצב הקודם. את המחסנים ניתן לבנות מהסיבה שבונים מרתף מאוחד לשלושת החלקות בפרויקט, דבר אשר לא היה ברור במועד הקובע, כך שתוספת יח"ד כלל לא הוסיפה שטחי מחסן ובכל מקרה אם הוסיפה, הם באו על חשבון שטחי הדירות הקיימות במצב הקודם, ומשכך לא הובא בחשבון חיוב בגין מרכיב זה.

  בנוסף ולאור סקר המחירים בחוות דעת שמאי המשיבה, סביר להניח כי שווי מר"מ בדירות חדשות מגלם גם מחסנים.

- שווי – שמאי המבקש הסכים עם השווי שנקבע על ידי שמאי המשיבה.

להלן תחשיב שמאי המבקש להשבחה מתוכנית 3570:

שטח החלקה במ"ר			676
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	1183	1	1183
בניה על הגג	148.6	1	148.6
מרפסת גג	118.5	0.4	47.4
סה"כ מצב קודם			1379
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	1183	1	1183
תוספת בשיעור 16% משטח החלקה	108.16	1	108.16
בניה על הגג	148.6	1	148.6
מרפסת גג	118.5	0.4	47.4
סה"כ מצב חדש			1487.16
הפרש			108.16
שווי מ"ר מבונה			₪6,500
דחיה			0.558

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השבחה	₪392,573
היטל השבחה	₪196,286
עבור 7/8 דירות	₪171,751

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שטח החלקה – התוכנית מאפשרת צירוף מחצית מחלקת שבילים לשטח החלקה. הובא בחשבון חישוב זכויות הבניה במצב החדש בהתאם לשטח החלקה החדש וזאת לאור הנתון כי קיימת ודאות ששטח חלקת ההשלמה יוקנה בסופו של יום לחלקה, כך שגורם זה מהווה גורם משביח כפי שנקבע בשומת המשיבה.
- מחסנים – שמאי המשיבה ציין כי אינו מסכים עם טענת שמאי המבקש, כי רק בשל בניית מרתף משותף ניתן היה לבנות את שטחי המחסנים וכי לא הייתה מניעה לנצלם גם במרתף שאינו משותף.

בנוסף, בהתאם להוראות התוכנית, בפרוטוקול הוועדה לעניין זיקת ההנאה ומנספח הבינוי עולה, כי במועד הקובע היה ברור כי הבינוי בקומת המרתף יהיה במשותף עם חלקות נוספות.

ביחס לטענת שמאי המבקש כי במידה ונוספו שטחי מחסנים, שטחים אלה הינם ע"ח שטחי מחסנים של הדירות הקיימות במצב הקודם, טען שמאי המשיבה כי במצב הקודם תוכנית 2204 אפשרה הקמת 12 יח"ד בשטח החלקה ותוכנית 3570 אפשרה הקמת 20 יח"ד. הבקשה להיתר הנדונה כוללת הקמת 18 מחסנים בקומות המרתף ומכאן, שאלמלא אישור התוכנית, לא היה ניתן להקים 18 מחסנים אלא 12 מחסנים בלבד.

התוכנית אינה מגדילה את שטח המחסן של כל יח"ד, אולם מוסיפה מחסנים נוספים כתוצאה מהגדלת יח"ד בחלקה. בשעה שהמבקש בחר לבנות את מספר המחסנים בהתאם למספר יחה"ד שהתוכנית מאפשרת, לא ניתן להתעלם מנתון זה ויש להביאו בחשבון בחישוב ההשבחה לתוכנית.

באשר לטענת שמאי המבקש כי ערכי השווי בשומת המשיבה מגלמים את שטח המחסנים, הרי שמעיון בהיתרי הבניה לנכסי ההשוואה עולה כי אינם כוללים מחסנים, למעט עסקת ההשוואה לנכס ברח' קהילת ורשה 73 גו"ח 6636/352, אשר בו קיימים 14 מחסנים עבור 21 יח"ד.

- דחיה – כמוסכם בשומות הצדדים, השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם לתוכנית הינו כקרקע ריקה ופנויה בדחיה לצורך ניצול מלוא זכויות הבניה. הדחייה מבטאת את הצורך בהתארגנות הדיירים בחלקה לניצול זכויות הבניה. דחיה זו כבר קיימת בשני מצבי התכנון. יתרה מכך, הגדלת זכויות הבניה בחלקה מהווה תמריץ משמעותי להסכמת השכנים לכדי מימוש זכויות הבניה והגשת תוכנית בקשה להיתר. דחיה של 6 שנים מעבר למצב הקודם הנה דחיה סבירה ומקובלת.

לחיזוק טענתו הפנה שמאי המשיבה לקביעות שמאים מכריעים ביחס לדחייה בגין תוכנית 3570 ותוכנית 3569 שהנה בעלת מאפיינים דומים לתוכנית 3570[15].

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

שמאי המבקש הסביר במעמד הדיון, כי ביחס לחלקה 477 הייתה מחלוקת בנושא הבעלות בין רמ"י לעיריית ת"א. הוסכם כי העירייה תעביר את מכירת השטח לרמ"י, ההתנהלות לרכישת השטח תיעשה לפי נהלי רמ"י, והעירייה ורמ"י התחלקו בתמורה. מדובר בהליך מסורבל, כך שבסה"כ לקח 8 שנים להוציא היתר.

[15] בהכרעת דורית פריאל, לנכס ברח' קהילת ורשה 93 גו"ח 6636/358, נקבע מקדם דחיה 0.63; בהכרעת גבע בלטר, לנכס ברח' קהילת לודג' 62 גו"ח 6636/366, נקבע מקדם דחיה 0.7; בהכרעת גבע בלטר, לנכס ברח' קהילת לודג' 64 גו"ח 6636/365, נקבע מקדם דחיה 0.7; בהכרעת אמנון נזרי לנכס ברח' קהילת לודג' 66 גו"ח 6636/364, נקבע מקדם דחיה 0.65.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

העירייה הכריחה את היזם לקנות את השטח ולא ניתן היה לקדם בניה ללא שטח זה. היזם קנה חלק זה במחיר מלא וכעת מבקשים בעד שטח זה היטל השבחה, כך שבפועל משלמים יותר מהשווי האמיתי.

לעניין המחסנים, טען שמאי המבקש כי התוכנית הוסיפה כביכול מחסנים אבל שווים זניח.

לשאלת הח"מ, אשר הופנתה לנציג המבקש בדיון, מהו משך הזמן אשר היה דרוש לצורך החתמת הדיירים, השיב נציג המבקש כי החתמת הרוב ארכה שנה ושמונה חודשים.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

שמאי המשיבה חזר על טענתו כי כתוצאה מהוספת יח"ד ניתן היה לנצל מספר מחסנים רב יותר לעומת המצב התכנוני הקודם, וכי עסקאות ההשוואה לא מגלמות שווי מחסנים.

<u>הכרעה</u>

- שטח החלקה – בהתאם לתוכנית 2204 זכויות הבניה לשטחים עיקריים הנם 175%. תוכנית 3570 הוסיפה זכויות בניה לשטחים עיקריים בשיעור של 16% משטח המגרש.

התוכנית קובעת כי מחצית מחלקה 477, המהווה חלקת שבילים שבוטלה, תצטרף כהשלמה לחלקה 348. זכויות הבניה יחושבו משטח החלקות ושטחי חלקות שבילים שבוטלו וצורפו אליהן. התוכנית קובעת כחלק מהתנאים להוצאת היתר בניה, כי נדרש הסכם עם אגף נכסי העירייה.

לשיטת שמאי המשיבה, במועד הקובע קיימת ודאות כי מחצית מחלקת ההשלמה תיוחס לחלקה 348 והדבר מהווה גורם משביח. שמאי המבקש ציין כי במועד הקובע חלקת ההשלמה לא הייתה בבעלות המבקשת וכי הבעלות בחלקת ההשלמה נרכשה בשנת 2020.

בהתאם לפרוטוקול החלטת ועדת המשנה מספר 2-21-0010, אשר דנה בבקשה להיתר מושא הכרעה זו, קיים תיעוד משנת 2019 כי הבעלים התחילו בתהליך רכישת חלקה 477 מרמ"י, וכי כתנאי להתחלת העבודות נדרשה הצגת אישור מחלקת נכסים על סיום הליך רכישת חלקת 477 מרמ"י ואישור המפות לצורכי רישום.

בנוסף, כעולה מהכרעה בהשגה ראשונה והחלטת ועדת השגות, ביחס לרכישת הזכויות בחלקה 477 על ידי המבקש דכאן, חושבו זכויות הבעלות המלאה בחלקה 477, כחלק יחסי משווי המגרשים אותם היא משלימה, למועד 1.9.2019.

סעיף 2(א) לתוספת השלישית קובע: **"*חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (...)*".** בהתאם להוראות התוספת השלישית, **<u>"בעלם"</u>** של המקרקעין, הוא החייב בהיטל השבחה.

בה"פ 39992-11-13 מבשרת תקשורת ועיתונות בע"מ נ' כלכלית ירושלים בע"מ, ביהמ"ש דן בזכויות עתידיות והקשר שבין זכויות הבניה לזכות הקנין, וציין כדלקמן: ***"קביעת היקפה של אותה זכות להפקת מירב ההנאות מהנכס קשורה אפוא בטבורה לזכות הבעלות".***

כעולה מהוראות החוק והפסיקה, הבעלים החוקיים של נכס הוא הנהנה מהזכויות אשר ניתן להפיק מהנכס, ובהתאמה הוא החייב בהיטל השבחה.

במועד הקובע המבקשת אינה בעלת זכות קניינית בחלקה 477, משכך אינה בעלת הזכויות הנובעות מזכות הבעלות של חלקה זו. התוכנית בעניינו אינה מסדירה את המצב הקנייני, כי אם קובעת צורך בהסדרת הליך רכישת חלקה 477 מול מח' נכסים בעירייה.

היות ובמועד הקובע המבקש היה בעל הזכויות הקנייניות בחלקה 348 גרידא, יובא בחשבון במצב החדש החלק היחסי של חלקה 348 (676 מ"ר) משטח המגרש המאוחד (706 מ"ר).

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מחסנים – תוכנית ע'1 מאפשרת הקמת מחסן בשטח מירבי של 12 מ"ר לכל יח"ד, והצמדתו ליחידות הדיור בבניין. תוכנית 3570 מחילה על השטח את הוראות תוכנית ע'1, כך שעם הגדלת מספר יחידות הדיור בתוכנית 3570 ניתן להגדיל את מספר המחסנים והצמדתם ליחידות הדיור החדשות, בהתאם להוראות תוכנית ע'1.

בחינת המחסנים המבוקשים בתוכניות הבקשה להיתר ואשר משויכים למושא חוות דעת זו, מעלה כי בסה"כ מבוקשים 18 מחסנים בשטח כולל של 80.07 מ"ר. במצב הקודם מספר יחה"ד הנו 13 (12 יח"ד מכוח תוכנית 2204 ויח"ד מתוכנית ג'1) ובעבור כל יח"ד מחסן בשטח נטו של 12 מ"ר, ובסה"כ ניתן היה להקים מחסנים בשטח כולל של 156 מ"ר.

שמאי המבקש טען, כי שטח המחסנים המבוקש הנו על חשבון שטחי המחסנים של הדירות הקיימות במצב הקודם.

בחינת הוראות תוכנית ע'1 מעלה, כי שטחי המחסנים אינם מוקנים כשטח כללי, אשר ניתן לחלוקה בהתאם להעדפות אישיות, כי אם התוכנית מחייבת הצמדת כל מחסן ליחידת דיור, ובכך קושרת בין מספר יחידות הדיור למספר המחסנים המוקנים. לפיכך, לא ניתן לטעון כי קיימת יתרת שטחי מחסנים במצב הקודם אשר ניתנת לשימוש במצב החדש, אלא כי עם הגדלת מספר יח"ד בתוכנית 3570, ניתן בהתאם להוראות ע'1 להגדיל את מספר המחסנים, והצמדתם ליח"ד.

ביחס לטענת שמאי המבקש כי ניתן להקים את המחסנים מהסיבה שנבנה מרתף מאוחד לשלושת החלקות בפרויקט וכי הדבר לא היה ברור במועד הקובע, הריני להפנותו לסעיף 11 להוראות תוכנית 3570 לפיו: ***"חניות יוסדרו במרתפים משותפים והגישה למרתפים תתבצע ברמפה משותפת, עפ"י מקבצי המבנים בנספח הבינוי ובנספח התנועה."***

בנוסף סעיף 16 להוראות התוכנית קובע: ***"בשטח המסומן בנקודות אדומות בתשריט, תתוכנן רמפה משותפת למרתפים, ותרשם כזיקת הנאה הדדית. בנוסף, תינתן זיקת הנאה הדדית למעבר בין חלקות במרתפים, בהתאם למקבצי הבינוי בנספח הבינוי."***

בהתאם לנספח הבינוי לתוכנית, החלקות בתחום הפרויקט הנדון משויכות ל"מבנן ב", ונספח התנועה לתוכנית מסמן שתי רמפות משותפות בתחום המבנן לגביהם יש לרשום זיקת הנאה. לפיכך, מהוראות ומסמכי התוכנית, ניתן להסיק במועד הקובע כי המרתפים יהיו מאוחדים.

- שווי – הצדדים מסכימים אודות שווי מ"ר מבונה במועד הקובע, כאשר לעמדת שמאי המבקש השווי מגלם מחסנים.

בחנתי את העסקאות אשר הוצגו על ידי שמאי המשיבה, ואת התאמת המועד. נוכח הסכמת הצדדים ולעניין זה בלבד, מקובל עליי כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הנו 6,500 ₪.

ביחס לגילום המחסנים בשווי, בתגובתו שמאי המשיבה ציין כי למעט עסקה אחת, עסקאות ההשוואה אינן כוללות מחסנים. בדיקת היתרי הבניה לנכסים אשר צוינו בעסקאות ההשוואה מעלה כי לא כך הדבר, והנכסים כוללים מחסנים בקומות המרתף.

על כן השווי המוסכם על הצדדים מגלם את שטחי המחסנים, ומשכך לא יובאו בחשבון שטחי המחסנים במרתף שהתווספו כתוצאה מהגדלת יח"ד.

- דחיה – שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה 0.705 המגלם דחיה של 6 שנים בריבית 6% לצורך התארגנות הדיירים לניצול זכויות הבניה. שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה 0.558 המגלם דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6% שכן לעמדתו מדובר בפרויקט מורכב מאוד.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

על אף שמחד תוכנית 3570 מגדילה את היקף הזכויות ובכך תורמת לכדאיות הפרויקט, מנגד, היא קובעת את ההוראות הבאות כתנאי לקבלת היתר בניה:

- הגשת תוכנית פיתוח למתחם כולו שתאושר על ידי הוועדה המקומית, כאשר אישור תוכנית הפיתוח יעשה לאחר פרסומה לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה. תוכנית הפיתוח תקבע את מפלסי הבניינים, פיתוח זיקת ההנאה, נושאי ניקוז ופיתוח השצ"פ.
- בקשה להיתר בנייה תציג את מקבץ הבנוי בשלמותו.
- הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.
- הבטחת רישום איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.
- הסכם עם אגף נכסי העירייה ביחס לחלקת ההשלמה.

כעולה מהוראות התוכנית, הזכויות אינן זמינות למימוש באופן מיידי ומימושן בהיתר כרוך בשלבים נוספים, אשר חלקם אינם בשליטת בעלי הזכויות.

תוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לתוכנית 3570, אשר היוותה תנאי לקבלת היתר בניה, אושרה כ-12 שנים לאחר המועד הקובע (התוכנית אושרה בוועדת המשנה בשנת 2019 ולמתן תוקף ב.י.פ. בשנת 2020). מתיעוד הדיון הפנימי שהתקיים בוועדת המשנה לתכנון ובניה הדנה באישור תוכנית הפיתוח[16], עולה כי לאורך שנים לא הוכנה תוכנית פיתוח ובכך מנעה המשיבה הוצאת היתרי בניה.

יוער כי תוכנית 3659, החלה בתחום רח' קהילת לודג' 70-44, בסמוך לנכס הנדון, הנה בעלת מאפיינים דומים לתוכנית הנדונה. תוכנית 3659 אושרה בשנת 2006 ובדומה לתוכנית הנדונה קבעה כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תוכנית פיתוח. בפועל, תוכנית העיצוב והפיתוח לתוכנית 3659, אושרה בשנת 2020, כ- 14 שנים לאחר אישור תוכנית 3659.

אציין, כי למרות משך הזמן אשר ארך עד להכנת תכניות פיתוח כמתואר לעיל, הרי שלא ברור מתי החלו ההליכים להכנת תכניות הפיתוח הנ"ל, כאשר יש להביא בחשבון את הצפייה הסבירה במועד הקובע ביחס להתארגנות לבניה וכן לאישור תכנית פיתוח כאמור, והגעה להסכמות בדבר רכישת חלקת ההשלמה, היכן שנדרש.

סבורני כי קיימת חפיפה מסוימת בין תקופת הדחייה להתארגנות לבניה ובין תקופת הדחייה להכנת תכנית פיתוח, אשר ניתן לבצעם במקביל. לפיכך ונוכח התנאים שנקבעו בתכנית 3570, ושלא היו קיימים במצב הקודם בעת מימוש לפי תכנית 2204א ו – ג1, תובא בחשבון במצב הקודם דחייה של 6 שנים להתארגנות לבניה, ובמצב החדש תובא בחשבון דחייה של שנה נוספת ובס"ה 7 שנים, וזאת נוכח הדרישות הנוספות המתוארות לעיל. שיעור היוון לדחייה - 6%.

[16] מס' החלטה 0010- 19ב'-3 מיום 12/06/2019

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן תחשיב ההשבחה מתוכנית 3570

נתונים לתחשיב				
שטח חלקה 348 במ"ר				676
שטח מחצית חלקה 477 במ"ר				30
שטח מגרש מאוחד במ"ר				706
מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**דחייה**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי מצב קודם	1,183.00	1		1,183.00
דירת גג - שטח אקוו' (*)				205.76
ס"ה				1,388.76
הנ"ל בדחייה - התארגנות	6	6%	0.705	979.02
מצב חדש				
שטח עיקרי מצב חדש	1,348.46	1		1,348.46
דירת גג - שטח אקוו' (*)				205.76
ס"ה				1,554.22
הנ"ל בדחייה – התארגנות / תכנית פיתוח	7	6%	0.665	1,033.64
חלק יחסי - חלקה 348	676/706		0.958	989.72
השבחה				
שטח לחיוב (מ"ר)				10.70
שווי מ"ר מבונה				₪6,500
השבחה - חלק יחסי חלקה 348				₪69,560
השבחה יחסית			**87.50%**	₪60,865

(*) שטח אקוו' בקומת הגג - ר' תחשיב השבחה לתכנית ג1

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.6. <u>הקלות</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה ציין כי ההקלה לתוספת קומה אפשרה גמישות תכנונית, אשר באה לידי ביטוי בהקטנת הצפיפות הקומתית, כיווני אויר משופרים, תוספת גובה וכו', אשר הובאה לידי ביטוי במקדם השבחה של 5%.

בנוסף, שמאי המשיבה הביא בחשבון את ההקלה לתוספת שטח עיקרי בהיקף של 267.5 מ"ר אשר מגלמת בתוכה את ההקלה לתוספת 3 יחידות דיור.

לצורך קביעת השווי במועד הקובע, הציג שמאי המשיבה את עסקאות ההשוואה הבאות:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח במ"ר	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
15/12/2021	6636/349	קהילת ורשה 73	6	75	2022	₪2,755,000	₪36,733
30/11/2021	6636/365	קהילת לודז 62	1	106	2024	₪3,333,565	₪31,449
30/11/2021	6636/365	קהילת לודז 62	2	106	2024	₪3,362,098	₪31,718
24/11/2021	6636/347	קהילת ורשה 79	5	73	2022	₪2,950,000	₪40,411
21/11/2021	6636/365	קהילת לודז 64	2	59	2025	₪2,300,000	₪38,983
17/11/2021	6636/347	קהילת ורשה 79	4	73	2022	₪2,865,000	₪39,247
08/11/2021	6636/348	קהילת ורשה 77	3	53	2022	₪1,855,000	₪35,000
08/11/2021	6636/347	קהילת ורשה 79	7	73	2022	₪2,650,000	₪36,301
31/10/2021	6636/348	קהילת ורשה 77	6	75	2022	₪2,970,000	₪39,600
20/06/2021	6636/364	קהילת לודז 66	6	103	2020	₪4,735,849	₪45,979
						ממוצע	₪37,542
						במעוגל	₪37,500

שמאי המשיבה לא הציג את אופן החילוץ שנערך על ידו, אך ציין כי מחילוץ שווי הקרקע עולה שווי מ"ר מבונה בגבולות 17,700 ₪.

כמו כן ציין שמאי המשיבה כי בהחלטה בהשגה ראשונה מתאריך 28.2.2022, בגו"ח 6636/871, רח' קהילת ורשה 65, נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 17,800 ₪, למועד קובע 27.6.2021.

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו שווי של 17,800 ₪ למ"ר מבונה.

להלן תחשיב שמאי המשיבה להשבחה עקב אישור הקלות:

הקלה לתוספת שטח		
שטח חלקה במ"ר		706
שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע	191%	1348.46
שטח בניה עיקרי מבוקש במ"ר ללא ג'1		1612.19
השבחה למ"ר אקוו' (מקדם 1)		263.73
הקלה לתוספת קומה		
שטח פלדלת מבוקש קומה 7 במ"ר		261.38
מקדם השבחה		5%
השבחה למ"ר אקוו'		13.07
סה"כ השבחה במ"ר אקוו'		**276.8**
שווי מ"ר מבונה		₪17,800
השבחה		₪4,927,045

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>שמאי המבקש</u>

להלן עיקרי טענות שמאי המבקש ביחס להשבחה עקב אישור הקלות:

- הקלה לתוספת שטח – שמאי המבקש ציין כי אינו חולק על השטח העיקרי הכמותי שהתקבל כהקלה, ס"ה 263.7 מ"ר.

- הקלה לתוספת קומה – לעמדת שמאי המבקש, לא נדרשת הקלה לתוספת קומה שכן בהתאם להוראות תוכנית 3570, הוועדה המקומית רשאית לאשר קומה נוספת מבלי שנדרשת הקלה. אף אם במקרה הנדון נערך פרסום, המדובר במעין שימוע. בהתאם לעמ"נ 18063-05-21 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ, פרסום הקלה אינו מהווה עילת "השתק" לדיון האם ההקלה נדרשה, וככל ולא נדרשה הקלה ניתן לבטל את החיוב בגינה.

לחילופין טען שמאי המבקש, כי יש לחייב רק עבור השטח העיקרי של תוספת הקומה, 222 מ"ר וללא ממ"דים.

- שווי מ"ר בנוי – שמאי המבקש חלק על השווי שנקבע בשומת המשיבה, והציג את העסקאות הבאות בפרויקט הנדון:

תאריך	בניין	קומה	מס' דירה	כיוון אויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	שטח מרפסת/חצר	מחיר עסקה	שטח אקו'	מחיר למ"ר אקו'
31/01/2021	73	7	22	מזרח-דרום-מערב	2	49.3	9.6	₪1,421,000	49.3	₪28,824
31/10/2021	73	3	11	מזרח-דרום-מערב	3	74.9	10.7	₪2,100,000	74.9	₪28,037
31/10/2021	77	6	18	צפון-מערב-מזרח	3	75	12	₪2,970,000	75	₪39,600
03/11/2021	79	קרקע	1	מערב-דרום מזרח	2	49.7	30	₪1,500,000	58.7	₪25,554
08/11/2021	77	3	9	צפון-מערב-מזרח	2	53	14	₪1,855,000	53	₪35,000
08/11/2021	79	7	22	צפון-מזרח	3	80.2	9.9	₪2,650,000	80.2	₪33,042
07/11/2021	79	4	13	צפון-מזרח	3	72.2	9.9	₪2,865,000	72.2	₪39,681
15/12/2021	73	6	20	מזרח-דרום-מערב	3	74.9	10.7	₪2,755,000	74.9	₪36,782
15/12/2021	77	קרקע	1	צפון-מזרח	3	68	43	₪2,850,000	83.5	₪34,132
								ממוצע	69.08	**₪33,406**

השמאי ציין כי העסקאות מהפרויקט הנדון עדיפות על פני עסקאות אחרות, ובנוסף לעסקאות הנ"ל ציין שמאי המבקש כי ביום 24.11.2021 נמכרה דירת הפנטהאוז ברח' קהילת ורשה 73 בשטח בנוי של 162.2 מ"ר ו-118 מ"ר מרפסות, במחיר של 5,600,000 ₪ המגלם מחיר של כ- 28,850 ₪/מ"ר בנוי אקו' (מקדם מרפסת גג 0.3).

בתחשיבו הביא בחשבון שמאי המבקש שווי מ"ר בנוי בגובה 33,400 ₪.

- עלויות בניה – לעמדת שמאי המבקש, ככל ושמאי המשיבה הביא בחשבון בחילוץ שווי מ"ר מבונה, שיעור יזמות 18% ומע"מ בשיעור 17%, הרי שעלויות הבניה שהביא בחשבון הינן בגובה של כ- 9,500 ₪ למ"ר פלדלת, המגלם את כל שטחי השירות, מרפסות, פיתוח חצר, מרתפים ועלויות עקיפות.

לעמדת שמאי המבקש, במקרה הנדון העלות הישירה הנה בגובה של 10,000 ₪ למ"ר פלדלת (מגלם שטחי שירות, תת קרקעי, מרפסות ופיתוח). בנוסף לכך יש להביא בחשבון את העלות העודפת של הטיפול במי התהום (כ- 1,000 ₪ למ"ר) ואת העלויות העקיפות בשיעור של כ- 20% מהעלויות הישירות.

השמאי ציין כי אומדן עלות הבניה בפרויקט למועד הקובע נעה בין סך של כ- 58,600,000 ₪ לבין סך של כ-69,000,000 ₪, כאשר בדוח האפס של הפרויקט שנערך למועד הסמוך למועד הקובע להקלות, לא תומחר הטיפול במי התהום ועלות ביצוע דיפון סלארי.

לעמדתו, יש להביא בחשבון תוספת עבור דיפון סלארי בסך של 5,750,000 ₪, תוך שציין כי המגרש הנישום נמוך לעומת מגרשים אחרים בשכונה ואשר לגביהם נערכו שומות.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שמאי המבקש ציין כי סך שטח ה"פלדלת" (עיקרי וממ"ד) בפרויקט מסתכם ב 5,684 מ"ר[17] ובחלוקת עלויות הפרויקט (64,350,000 ₪= 58,600,000+5,750,000) בסך שטח הפלדלת (5,684 מ"ר) מתקבלת עלות ישירה של כ- 11,300 ₪[18] ובתוספת 20% עלויות עקיפות – 13,600 ₪ למ"ר.

בחוות דעתו ביקש שמאי המבקש מהח"מ, למנות מומחה לעניין עלויות הבניה, אשר יאמוד את העלויות האובייקטיביות.

<u>להלן תחשיב שמאי המבקש להשבחה עקב אישור הקלות</u>:

שמאי המבקש ציין כי משווי של 33,400 ₪/מ"ר בנוי, הפחית מע"מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה של 13,600 ₪, כך שמתקבל שווי קרקע של 10,600 ₪ למ"ר מבונה.

שטח עיקרי נוסף בהקלה	263.73
<u>שווי מ"ר מבונה</u>	<u>₪10,600</u>
השבחה	₪2,795,565

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה:

- הקלה לתוספת קומה – טענת שמאי המבקש בדבר נחיצות ההקלה הנה מתחום הרישוי, וכל טענה שאיננה שמאית ומתחום הרישוי, צריכה הייתה להיטען בהליכי הרישוי המוקדמים ולא בדרך של תקיפה עקיפה באשר לחיוב בהיטל השבחה בגין ההקלה הנדונה.

לגופו של עניין, תוספת הקומה במקרה זה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית. לעניין זה הפנה שמאי המשיבה לפרוטוקול הבקשה להיתר שם קיימת התייחסות והסבר להקלות הבניה המבוקשות.

לעמדת שמאי המשיבה, סעיף 2.ד.10 להוראות תוכנית 3570 מתנה את אישור הקומה הנוספת בסמכות הוועדה המקומית, ובעת שהחליטה הוועדה המקומית על אישור הקלה זו, הטענה אינה רלוונטית.

- שווי ועלויות בניה – לעמדת שמאי המשיבה, עלות בניה של 9,500 ₪ למ"ר הנה סבירה וראויה, וכי נעלמה מעיניו של שמאי המבקש הכרעתו של בועז קוט לנכס ברח' קהילת ורשה 78/הדר יוסף 17, בה קבע שווי למועד קובע 11.8.2021 בסך של 38,109 ₪/מ"ר בנוי ובחילוץ הכולל מע"מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה של 9,500 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 17,643 ₪ (טרם התאמה למאפייני המגרש בשומה הנזכרת).

לחיזוק עמדתו הפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של בועז קוט לנכס ברח' קהילת פאדובה 8, למועד קובע 14.10.2020, בה נקבע שווי בסך של 18,000 ₪/מ"ר מבונה.

השמאי ציין כי השווי כפי שנקבע בשומת המבקש, אינו עומד במבחן סבירות התוצאה המתקבלת, שכן כבר למועד קובע 1/11/2017, נקבע בשומה מכרעת ברח' קהילת קישינב 9 שווי של 14,000 ₪ למ"ר מבונה, בעוד ששמאי המבקש קובע שווי של 10,600 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 16.6.2021.

---

[17] ביחס לשטח הפלדלת בכל המבנים הכלולים בפרויקט טען שמאי המבקש כי השטח הנו 2,031.36 מ"ר בוורשה 73, 1,901.01 מ"ר בוורשה 77 ו- 1,951.73 מ"ר בוורשה 79. כך שסכום השטחים כפי שציין צריך להיות 5,884 מ"ר ולא כפי שצוין על ידו.
[18] טעות נגררת, אמור להיות 10,936 ₪. כמתואר בהע"ש 12 לעיל, קיימת טעות בסכימת השטח הנטען כשטח פלדלת בפרויקט על ידי שמאי המבקש.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המבקש - במעמד הדיון</u>

- הקלה לתוספת קומה – לא נדרשת הקלה לקומה השמינית וכי אם לא הייתה מבוקשת הקלת "שבס כחלון", לא הייתה נדרשת הקלה, וייתכן כי רק על הדלתא יש לחייב. שמאי המבקש הפנה לפס"ד פרמינגר וציין כי בסמכות השמאי המכריע לתת פרשנות.
- שווי – העסקאות בפרויקט הנדון משקפות שווי של 33,000 ₪/מ"ר בנוי במועד הקובע. הפנטהאוז, אשר נמכר לאחר החלטת הוועדה, נמכר במחיר נמוך ומשקף שווי שוק. בשומה מטעם המשיבה לנכס ברח' קהילת ורשה נקבע שווי של 10,800 ₪/מ"ר מבונה למועד 10/2019.
- עלויות בניה – כתוצאה מהתנאים בונים ביסוס רפסודה בתוך מי התהום ונדרשת השפלה. ככל ולא היו נדרשים מכפילי חניה, לא היה נדרש טיפול במי תהום. בעקבות המכפילים נוצר אתגר אדיר שכרוך בעלויות רבות נוספות.

ניתן לקשור את עלות הטיפול במי תהום להקלה, שכן ישנה דרישה ל – 6 מקומות חניה נוספים בגלל תוספת שבס, ובגללם נדרשו מכפילי חניה. בנוסף, העירייה לא הפקיעה שטח בחזית אך ביקשה זיקה בחזית לתשתיות אשר כתוצאה ממנה נדרש להעמיק את המרתף ב- 1.5 מ' נוספים. בגלל השטח לתשתיות המכפיל יורד למטה ולא יכול לעלות למעלה, המכפיל חצי רובוטי ובא על חשבון מקום חניה.

עפ"י מחירון "דקל", בבניה ברמה נמוכה ומבלי שמובא בחשבון הטיפול במי התהום, העלות למ"ר גבוהה יותר מ- 9,500 ₪.

שמאי המבקש חזר על בקשתו כי ימונה מומחה לעניין עלויות הבניה וציין כי ייתכן ששמאים מכריעים בסביבה לא בדקו את הטענה בדבר מי התהום.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- הקלה לתוספת קומה – כפי שניתן לראות בפרוטוקול הבקשה להיתר, הקלה לתוספת קומה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית. הוראות התוכנית מתנות את אישור הקומה הנוספת בסמכות הוועדה המקומית, ובשעה שהוועדה החליטה שיש צורך בהקלה הרי שיש לפעול בהתאם.
- שווי – שמאי המשיבה הפנה לשומתו בה הוצגו עסקאות השוואה וכן להכרעת בועז קוט לנכס ברח' קהילת ורשה 78. לעמדתו, שווי של 10,600 ₪/ למ"ר מבונה לשנת 2021 בשכונת הדר יוסף, המהווה שכונה מתפתחת המאופיינת בביקוש ויציבות, הוא שווי נמוך ולא סביר.
- עלויות בניה – יש באזור כמות נכבדה של שומות מכריעות אשר בחנו בצורה מעמיקה ויסודית את מכלול הטענות שהועלו גם לעניין עלויות בניה. פרויקטים באזור כוללים בניית מרתפים ויש לבחון את שווי הקרקע בהתייחס להקלות בלבד ולא לרווחיות הפרויקט.

יש לבודד את מרכיב ההקלות, שכן ניתן היה לקדם את הפרויקט ללא ההקלות, וגם במצב זה עלויות הבניה והטיפול במי התהום לא היו נעלמים. הנתונים הפיסיים של המגרש ושל העלות הספציפית הנוספת כביכול, שרירים וקיימים גם ללא אישור ההקלות.

לאור ריבוי שומות מכריעות באזור, והעובדה שהנכס הנדון דומה לנכסים בסביבתו, אין מקום למינוי מומחה כפי שביקש שמאי המבקש.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

- <u>הקלה לתוספת שטח עיקרי</u> – הצדדים אינם חלוקים אודות היקף השטח המבוקש בהקלה, 263.73 מ"ר, אשר תואם את סך השטחים המבוקשים אל מול הזכויות המוקנות בתוכנית 3570 ותוכנית ג'1.

- <u>הקלה לתוספת קומה</u> – שמאי המבקש טען כי בהתאם לתוכנית 3570, המשיבה רשאית להוסיף קומה מבלי שנדרשת הקלה, ואף אם נדרשה הקלה מקום שלא היה צורך, ניתן לבטל את החיוב בגינה. בתגובה טען שמאי המשיבה כי מדובר בטענה מתחום הרישוי שאין זה המקום לדון בה, וכן הפנה לדברי ההסבר בפרוטוקול ועדת המשנה הדנה בבקשה להיתר הנדונה בה הוסבר הצורך בהקלה.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי ככל ולא נדרשה הקלה אין להעלות טענה זו כעת בעת שדנים בחיוב ההשבחה, אפנה לעמ"נ 18063-05-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ, בה צוין כי ככל ונוכחים לדעת כי ההקלה לא הייתה דרושה, אזי לעניין ההיטל לא ניתן לומר כי נוצרה "השבחה" כמשמעותה בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי לא נדרשה הקלה לתוספת קומה – בהוראות סעיף 10ד לתוכנית 3570 נקבע כדלקמן:

"1) תותר בניה של עד 7 קומות כולל קומת כניסה, לא כולל חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים על הגג עפ"י תוכנית מתאר "ג-1".
2) הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומה נוספת בבניין בעת הוצאת היתרי בנייה, אם שוכנעה כי הדבר נדרש למימוש יח"ד המותרות בתוכנית זו. סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהתוכנית.
3) ..."

כעולה מסעיף 10ד, המשיבה רשאית להוסיף קומה נוספת לצורך מימוש יחידות הדיור המוקנות מתוכנית 3570. בענייננו מבוקשת הקמת מבנה בן 8 קומות כולל קומת הכניסה, וקומת גג חלקית. הבקשה כוללת הקלות במספר יחידות הדיור, מעבר ליחידות הדיור שהוקנו מתוכנית 3570.

כפי שמוסבר בהחלטת ועדת המשנה הדנה בבקשה להיתר הנדונה, כיוון שהבקשה כוללת תוספת שטחיים ו- 3 יח"ד מכוח הקלת "שבס כחלון", נדרשה הקלה לתוספת קומה (ואין מדובר במקרה בו נוספה קומה לצורך מימוש זכויות מתכנית 3570, שאז לא הייתה נדרשת הקלה).

יוער, כי במסגרת הוראת השעה בה שונה בעבר סעיף 151 לחוק התכנון והבניה ואשר קרויה הקלת "כחלון", הוועדה המקומית רשאית בתנאים מסומים לתת הקלה, בין היתר, לגבי מספר הקומות שנקבעו בהוראות התוכנית.

על כן, אין אני מקבל את טענת שמאי המבקש כי לא נדרשה הקלה לתוספת קומה.

באשר לשטח הקומה הנוספת שניתנה כהקלה – שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח של 261.38 מ"ר, המהווה את השטח המבוקש בקומה 7 עבור שטחים עיקריים וממ"דים, ולשטח זה יחס מקדם השבחה בשיעור של 5%. כטענה חלופית לכך שכלל לא נדרשה הקלה לתוספת קומה, ציין שמאי המבקש כי יש לחייב רק עבור השטח העיקרי של תוספת הקומה, 222 מ"ר ללא ממ"דים.

סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית מעניק פטור לבניית ממ"ד בשטח המינימאלי הדרוש, בבר"ם 6874/21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נגד פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ ואח', בית המשפט אימץ את המבחן הבא ביחס לשאלה מהי הזיקה הנדרשת בין השבחת המקרקעין לבין בניית הממ"ד, על מנת שיחול הפטור מהיטל השבחה:

"יש להחיל את הפטור לא רק כאשר מתבקשת הקלה מאחר שאין אפשרות פיזית או הנדסית למקם את הממ"ד בתוך קווי הבניין בהתאם לתמ"א 38, אלא גם בנסיבות שבהן מתבקשת הקלה כדי לשפר את צורתו או מיקומו

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בתוך הדירה, ואף אם ההקלה הביאה לכך שהממ"ד ייחשב כ"חדר מגורים" תקני. יתר על כן, אף במקרה שבו נוצרו אגב השינוי יתרונות מסוימים גם בתכנון השטח העיקרי של הדירה, כיוונו, נגישותו ונוחותו - אין הדבר שולל את תחולת הפטור, ובלבד שהשינוי התבקש מלכתחילה לטובת בניית הממ"ד. לעומת זאת, כאשר ההקלה מאפשרת בנייתו של שטח עיקרי בנוסף לממ"ד - אין להחיל את הוראת הפטור."

בהתאם לפס"ד פז קבלנים, יש לבחון את מטרת השיפור. בענייננו, מטרת תוספת הקומה הנה לאפשר ניצול שטחים עיקריים, שכן אלמלא ההקלה לתוספת קומה לא היה ניתן לנצל את כל השטחים העיקריים שהוקנו בהקלה. מכאן עולה, כי מטרת ההקלה אינה לצורך הקמה ו/או שיפור הממ"ד, כי אם לצורך "שחרור" שטחים עיקריים. משכך ובהתאם לפס"ד פז קבלנים, סבורני כי לא חל הפטור עקב הקמת ממ"ד במקרה הנדון.

על כן יובא בחשבון שטח הקומה שנוספה בהקלה כולל ממ"דים – ס"ה 261.38 מ"ר. מקדם השבחה לתוספת קומה בשיעור של 5% כפי שקבע שמאי המשיבה, הנו סביר ולכן אאמצו.

- <u>שווי מ"ר בנוי</u> – לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה במועד הקובע, הצדדים בחנו עסקאות מכר לדירות חדשות. שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקאות מהפרויקט ומסביבת הנכס והגיע לשווי של 37,500 ₪/מ"ר בנוי. שמאי המבקש הביא בחשבון עסקאות מהפרויקט בלבד, אשר לעמדתו הן עדיפות, והגיע לשווי ממוצע של 33,400 ₪/מ"ר בנוי.

לצורך בחינת השווי במועד הקובע, נבחנו על ידי נתוני עסקאות בדירות חדשות בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע וכן נתוני עסקאות בפרויקט הנדון, כמפורט להלן:

<u>רח' קהילת ורשה 65, גו"ח 6636/254</u>

בהתאם למסמכים שאותרו בתיק הבניין המקוון, ברח' קהילת ורשה 65, הסמוך מצפון לנכס הנדון, הושלמה בשנת 2022 הקמת מבנה בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף, הכולל 31 יח"ד, עם פתרון חניה תת קרקעית הכולל בחלקו מכפילי חניה. להלן עסקאות אשר דווחו במערכת מידע נדל"ן בסמוך למועד הקובע:

תאריך	קומה	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
03/01/2021	8	98	₪3,770,000	₪38,469
10/03/2021	6	74	₪2,880,000	₪38,918
10/06/2021	3	98	₪3,585,000	₪36,581
14/06/2021	2	90	₪3,330,000	₪37,000
16/06/2021	5	74	₪2,950,000	₪39,864
08/07/2021	5	98	₪3,680,000	₪37,551
28/07/2021	7	74	₪3,080,000	₪41,621
11/08/2021	4	98	₪3,640,000	₪37,142
03/11/2021	8	74	₪3,250,000	₪43,918

<u>רח' קהילת לודג' 62, גו"ח 6636/366</u>

בהתאם למסמכים שאותרו בתיק הבניין המקוון, ברח' קהילת לודג' 62, הסמוך מדרום – מערב לנכס הנדון, ניתן היתר להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף המשותפות

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בזיקת הנאה עם 3 חלקות גובלות[19], הכולל 21 יח"ד, עם חניה תת קרקעית. להלן עסקאות אשר דווחו במערכת מידע נדל"ן בסמוך למועד הקובע:

תאריך	קומה	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
30/11/2021	2	84	₪2,853,265	₪33,967
30/11/2021	4	84	₪2,910,330	₪34,646
30/11/2021	1	73	₪2,615,493	₪35,828
30/11/2021	1	59	₪2,016,306	₪34,174
30/11/2021	1	60	₪2,049,595	₪34,159
30/11/2021	1	84	₪2,824,732	₪33,627
30/11/2021	3	84	₪2,881,798	₪34,307
30/11/2021	3	59	₪2,073,372	₪35,141
30/11/2021	5	67	₪2,377,720	₪35,488
30/11/2021	5	115	₪3,642,669	₪31,675
30/11/2021	6	67	₪2,406,254	₪35,914

רח' קהילת לודג' 64, גו"ח 6636/365

בהתאם למסמכים שאותרו בתיק הבניין המקוון, ברח' קהילת לודג' 64, הסמוך מדרום – מערב לנכס הנדון, ניתן היתר להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף המשותפות עם מגרשים גובלים, הכולל 24 יח"ד, עם חניה תת קרקעית. להלן עסקאות אשר דווחו במערכת מידע נדל"ן בסמוך למועד הקובע:

תאריך	קומה	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
02/11/2021	3	60	₪2,280,000	₪38,000
17/11/2021	2	60	₪2,300,000	₪38,333
21/11/2021	2	59	₪2,300,000	₪38,983
30/11/2021	2	49	₪1,816,578	₪37,073
30/11/2021	4	49	₪1,873,644	₪38,238
30/11/2021	5	49	₪1,902,176	₪38,820
30/11/2021	6	49	₪1,930,709	₪39,402
30/11/2021	6	95	₪3,105,302	₪32,687

[19] חלקות 367, 368, 365.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הפרויקט הנדון</u>

להלן עסקאות בפרויקט הנדון אשר דווחו במערכת מידע נדל"ן[20] בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גוח	כתובת	קומה	שטח במ"ר	שטח חצר במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר אקו'
31/10/2021	6636/348	קהילת ורשה 77	6	75		₪2,970,000	₪39,600
31/10/2021	6636/349	קהילת ורשה 73	3	75		₪2,100,000	₪28,000
02/11/2021	6636/349	קהילת ורשה 73	7	49		₪1,421,000	₪29,000
03/11/2021	6636/347	קהילת ורשה 79	1	50	30	₪1,500,000	₪26,087
08/11/2021	3363/347	קהילת ורשה 79	7	80		₪2,650,000	₪33,125
08/11/2021	6636/348	קהילת ורשה 77	3	53		₪1,855,000	₪35,000
17/11/2021	3363/347	קהילת ורשה 79	4	73		₪2,865,000	₪39,247
24/11/2021	6636/347	קהילת ורשה 79	5	73		₪2,950,000	₪40,411
25/11/2021	6636/347	קהילת ורשה 79	5	89		₪3,115,000	₪35,000
15/12/2021	6636/349	קהילת ורשה 73	6	75		₪2,755,000	₪36,733
15/12/2021	6636/348	קהילת ורשה 77	1	68	43	₪2,850,000	₪36,190

ככלל, נתוני ההשוואה בפרויקט הנדון עדיפים על פני עסקאות ההשוואה לפרויקטים בסביבת הנכס, שכן הם משקפים את מאפייני הנכס ולא נדרשות התאמות שונות. יחד עם זאת, בחינת נתוני העסקאות בפרויקט הנדון מעלה כי מתוך 11 עסקאות שאותרו בסמוך למועד הקובע, 3 עסקאות מתוכן הן חריגות, היות ובניתוחן מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 27,700 ₪, לעומת יתר העסקאות בפרויקט המעידות על שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ - 37,000 ₪.

העסקאות המשקפות שווי למ"ר בנוי נמוך חורגות הן ביחס ליתר העסקאות בפרויקט, והן ביחס לעסקאות מסביבת הנכס ומשקפות להערכתי עסקאות קיצון. אציין, כי מבחינת תוכניות הבקשה להיתר הכוללות דירות אלה, לא ניכר פחת תכנוני אשר מסביר את הפער הניכר בתמורה ביחס לדירות אחרות בפרויקט.

מבלי שנמצא הסבר, פרט לאפשרות כי ניתנה הנחה בעסקאות אלו, סבורני כי עסקאות אלו אינן משקפות את שווי השוק ולכן לא יובאו בחשבון.

בהתחשב ביתר העסקאות בפרויקט, ונתוני ההשוואה מנכסים בסביבת נכס, **מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות 37,000 ₪.**

- <u>עלות בניה</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות בניה כוללת בגובה 9,500 ₪ למ"ר. לעומתו, שמאי המבקש טען כי עלות הבניה הכוללת הנה בגובה 13,600 ₪, וזאת לאחר שהביא בחשבון את העלות הישירה בגובה 58,600,000 ₪ אשר צוינה ב"דוח האפס" לפרויקט אשר הועבר לעיוני, בתוספת עלות טיפול במי תהום, אשר לעמדתו הנה בסך של 5,750,000 ₪.

מהנתונים אשר הוצגו על ידי שמאי המבקש, להוציא עלויות הטיפול במי התהום, מיוחס כאמור סכום של 58,600,000 ₪ לעלות הבניה הישירה בפרויקט. ביחס להיקף שטח "פלדלת" אשר חושב על ידו בסך של 5,684 מ"ר, מתקבל כי השמאי הביא בחשבון עלות ישירה בגובה כ- 10,309 ₪ ובתוספת 20% עלויות עקיפות[21] מתקבלת עלות בניה בגובה של כ- 12,370 ₪.

[20] למעט העסקה בדירת הפנטהאוז בקהילת ורשה 73 גו"ח 6636/349.
[21] שיעור כפי שיושם בשומת המבקש

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יובהר, כי ביחס להיקף השטח כפי שחושב על ידי שמאי המבקש ואשר ביחס אליו נבחנה העלות למ"ר, הרי שלאחר בחינת טופסי 1 לפרויקט הנדון עולה כי השטח הסחיר הנו בהיקף של כ- 6,213 מ"ר[22], ולא כפי שקבע שמאי המבקש, כך שעלות הבניה הישירה בהתאם לאומדן עלויות הבניה בדוח האפס לפרויקט, הנה בסך של כ- 9,430 ₪ למ"ר סחיר, ובתוספת 20% עלויות עקיפות מסתכמת בכ- 11,310 ₪ למ"ר סחיר. עלות זו נמוכה מהעלות אשר חושבה ע"י שמאי המבקש.

כעולה מעמדותיהם, הצדדים חלוקים ביחס לשאלת ההכרה בעלויות הנובעות מטיפול במי תהום, ואף ביחס לעלויות הבניה "המצויות" שיש לייחס בפרויקט זה.

נוכח הפער בעמדות הצדדים ביחס לעלויות הבניה, שמאי המבקש ביקש למנות מומחה לעניין רכיב זה. בהתייחס לבקשה זו, עמדת שמאי המשיבה הייתה כי לאור העובדה שנערכו שומות מכריעות רבות בסביבה והיות שהנכס דומה לנכסים בסביבה, עלויות הבניה כבר נבחנו בצורה מעמיקה, ואין מקום למנות מומחה בנושא. בנוסף, לאחר ששמאי המשיבה התבקש ע"י הח"מ להעביר את עמדתה הרשמית של המשיבה, התקבלה עמדת המשיבה במסגרתה צוין כי עמדתה זהה לעמדת השמאי מטעמה.

על אף ששמאי המבקש הציג נתונים ודוחות הנוגעים לעלויות הבניה ובכלל זה עלויות הטיפול במי התהום, שמאי המשיבה לא הגיש חוות דעת ו/או כל מסמך אחר המתייחס לעלויות שנטענו, ולא נעשה כל ניסיון מצידו לסתור את העלויות להם טען שמאי המבקש, מלבד טענתו כי עלויות הבניה נדונו במספר שומות מכריעות בסביבה.

יוער כי בהכרעה בהשגה ראשונה, מיום 29.7.2021, אשר נערכה לחלקת ההשלמה, חלקה 477, ולמועד קובע 1.9.2019, שמאי המשיג[23] ביקש באותו הליך למנות מומחה לעניין עלויות הבניה, אך השמאית המחוזית לא מינתה מומחה, וקבעה עלות בניה בגובה 8,570 ₪ למ"ר בהתבסס על מחירון "דקל" והקווים המנחים לעניין הוצאות עקיפות.

בהחלטת וועדת ההשגות, מיום 4.6.2023, אשר דנה בהשגה שהוגשה על החלטת השמאית המחוזית, קבעה ועדת ההשגות כי עלות הבניה הכוללת (ישירה + עקיפה) הנה בגובה של 10,000 ₪ למ"ר. עלות זו כוללת, בין היתר, **תוספת בגין היתכנות למי תהום/עתיקות**. ביחס לבקשה למינוי מומחה, ועדת ההשגות ציינה כי נסיבות העניין אינן מצדיקות פנייה למומחה חיצוני וכי בסופו של דבר, הבחינה הנדרשת היא של סבירות אומדן שווי מ"ר מבונה, ובעניין זה נמצאו תימוכין גם בקביעות שמאים מכריעים.

לאחר שעיינתי במסמכים שהוגשו על ידי שמאי המבקש הנוגעים לעלויות הבניה, ונוכח אי הסכמת הצדדים לבקשה למינוי מומחה, והעובדה כי אין מדובר בפרויקט חריג ובעצימות בנייה גבוהה, הכולל שתי קומות מרתף בלבד, החלטתי לקבוע את עלויות הבניה תוך בחינת המסמכים והנתונים שעמדו בפני ואשר הוגשו ע"י שמאי המבקש.

לצורך הפשטת הדיון, אדון תחילה בעלות הקמת הפרויקט, ללא התייחסות לעלויות הטיפול במי התהום, ונושא מי התהום יידון בהמשך (ר' להלן "טיפול במי תהום").

---

[22] ורשה 73 – שטח עיקרי 1,818.14 מ"ר; ממ"ד כעיקרי 23.61 מ"ר; ממ"ד שירות 216 מ"ר; עובי ממ"ד 72.15 מ"ר. סה"כ 2,129.9 מ"ר
ורשה 77 – שטח עיקרי 1,735.7 מ"ר; ממ"ד כעיקרי 25.05 מ"ר; ממ"ד שירות 216 מ"ר; עובי ממ"ד 72.91 מ"ר. סה"כ 2,049.6 מ"ר
ורשה 79 – שטח עיקרי – 1,717.6 מ"ר; ממ"ד כעיקרי 27.84 מ"ר; ממ"ד שירות 214.89; עובי ממ"ד 73.38 מ"ר. סה"כ 2,033,71 מ"ר

[23] שמאי המשיג הנו שמאי המבקש דכאן.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לצורך קביעת עלויות הבניה בפרויקט בחנתי את הנתונים הבאים:

- דוח אפס אשר נערך לפרויקט הנדון[24], בו פורט ביחס לעלויות הביצוע הישירות האומדן הבא:

פירוט עלויות בהתאם לדוח אפס			
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות למ"ר**	**סה"כ**
עבודות הכנת שטח			₪600,000
שטח עיקרי ושרות	7,667.1	₪5,500	₪42,200,000
חניון	3211.5	₪4,000	₪12,900,000
מרפסות	1129.8	₪2,000	₪2,300,000
עבודות פיתוח			₪600,000
סה"כ			**₪58,600,000**

- עלויות בניה ישירה מתוך מחירון "דקל" מחודש יולי 2021, ביחס להיקף השטחים המבוקשים בטופס 1 לפרויקט הנדון:

פירוט עלויות בהתאם לרישוי ודקל			
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות למ"ר**	**סה"כ**
בניה עילית	7648.8	₪4,880	₪37,326,196
מרפסות	1137.0	₪1,430	₪1,625,893
חניון תת קרקעי	3245.4	₪2,230	₪7,237,155
פיתוח חצר	1112.1	₪360	₪400,360
סה"כ			**₪46,589,605**

- הצעת מחיר מאת "אשכול פרויקטים בע"מ" מיום 10.2.2021, להקמת הפרויקט הנדון:

הצעה לביצוע הפרויקט בסכום כולל של 68,620,000 ₪. ההצעה אינה כוללת, בין השאר, טיפול במי תהום.

- הצעת מחיר מאת "האחים אבו עיאש בע"מ" מיום 22.1.2021, להקמת הפרויקט הנדון:

הצעה לביצוע הפרויקט בסכום של 67,900,000 ₪ ההצעה אינה כוללת, בין השאר, טיפול במי תהום.

- הצעת מחיר מאת "יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחיות בע"מ", מיום 12.1.2021, להקמת הפרויקט הנדון:

הצעה לביצוע הפרויקט בסכום של 69,100,000 ₪ ההצעה אינה כוללת, בין השאר, השפלת מי תהום.

הצעות המחיר שהוגשו מטעם שמאי המבקש משקפות עלות הקמת פרויקט ממוצעת בגובה 68,540,000 ₪. לאור העובדה כי אין המדובר בהסכמים שהתגבשו לצורך ביצוע העבודות בפועל, כי אם בהצעות מחיר בלבד, הנתונות למשא ומתן, ונוכח העובדה כי ההצעות חורגות אף ביחס לדוח האפס שנערך לפרויקט, לא מצאתי לנכון לבסס את עלות הבניה על סמך הצעות מחיר אלו.

[24] הועבר לעיוני דוח 0 ראשוני מותנה מינואר 2021, אשר נערך על ידי גרניט הנדסה לתעשיה.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחינת דוח האפס אשר נערך לפרויקט הנדון מעלה, כי היקפי הבניה המצוינים בו קרובים להיקפי הבניה המבוקשים בטופסי 1 לפרויקט הנדון.

בחינת העלויות המופיעות בדוח זה לשטחים העיליים (5,500 ₪ למ"ר) ולמרפסות (2,000 ₪ למ"ר), לעומת העלויות המופיעות במחירון דקל לשטחים העיליים (4,880 ₪ למ"ר) והמרפסות (1,430 ₪ למ"ר), מעלה כי עלות הבניה המיוחסת בדוח זה לפרויקט הנה גבוהה ממחירון "דקל".

נוכח העובדה כי המחירים במחירון "דקל" הנם קבועים וללא התחשבות באזור הבניה, המפרט ורמת הבניה, והעובדה כי העלויות בדוח האפס מתייחסות לפרויקט הנדון, בהתחשב במיקומו בתל אביב וברמת המפרט לה התחייב היזם, הרי שאני מוצא לנכון לקבל ביחס לשטחים העיליים והמרפסות את העלות שצוינה ביחס אליהם בדוח האפס. בהחלטתי הבאתי בחשבון את רמת המחירים בה משווקות הדירות בפרויקט, אשר כפי שעלה מנתוני ההשוואה הינה בגבולות של 37,000 ₪ למ"ר בממוצע, כך שסביר להניח שסטנדרט הבניה המתבקש בפרויקט זה הנו גבוה מהממוצע במחירון "דקל".

ביחס לעלויות הקמת החניון, דוח האפס מציין עלות של 4,000 ₪ למ"ר. במחירון "דקל" העלות לחניון תת קרקעי הנה 2,230 ₪ למ"ר, המהווה שיעור של 56% מהעלות שצוינה בדוח האפס.

דוח האפס נעדר התייחסות לעלות הגבוהה בהקמת החניון, שכן לא צוין האם העלות כוללת טיפול במי תהום ו/או עלות מכפילי חניה ו/או עלות אחרת הקשורה להקמת החניון. לפיכך העלות המצוינת בדוח האפס ביחס לחניון הנה חריגה כך שלגבי רכיב זה תובא בחשבון עלות הקמת חניון בהתאם למחירון "דקל". יוער, כי ככל ויתבהר כי עלות זו כוללת התייחסות לעלות הטיפול במי התהום, הרי שנושא זה יידון להלן בנפרד.

עלויות הריסת המבנים הקיימים לא יובאו בחשבון מכיוון שאינם תורמים לשווי עוד במצב הקודם (עלות ההריסה מתקזזת כנגד חסכון בתשלום אגרות והיטלים). ביחס לעלויות פיתוח החצר יובאו בחשבון השטחים בהתאם לבניה המבוקשת והעלות לפי מחירון "דקל".

בהתאם לאמור לעיל, להלן סך עלויות הבניה הישירות בפרויקט:

רכיב	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
בניה עילית	7,648.8	₪5,500	₪42,068,459
מרפסות	1137.0	₪2,000	₪2,273,976
חניון תת קרקעי	3245.4	₪2,230	₪7,237,155
פיתוח חצר	1112.1	₪360	₪400,360
סה"כ			**₪51,979,951**

בהתחשב בשטח הסחיר של הפרויקט, אשר כאמור מהווה שטח בהיקף של 6,213 מ"ר, מתקבל כי העלות הישירה הנה בגובה של כ- 8,363 ₪ למ"ר ובתוספת עלויות עקיפות בגובה 20%[25], **מתקבלת עלות בניה בגובה של כ- 10,000 ₪.**

- שווי מ"ר מבונה – בהתחשב בשווי מ"ר בנוי של 37,000 ₪, ובחילוץ מע"מ 17%, יזמות 18% ועלות בניה של כ- 10,000 ₪, **מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 16,800 ₪ למ"ר**.

יובהר כי שווי זה אינו מגלם את עלות הטיפול במי התהום. נושא מי התהום ידון להלן.

[25] כפי השיעור שנקבע בשומת המבקש

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- **<u>טיפול במי תהום</u>** – כאמור, שמאי המבקש טען כי מעבר לעלויות הבניה המצויות, קיימת עלות נוספת בסך של 5,750,000 ₪ הנדרשת בפרויקט הנדון, בשל הימצאות מי תהום. שמאי המבקש לא ציין כיצד קבע עלות זו, אך הגיש מסמכים שונים הנוגעים למי תהום, אשר יפורטו בהרחבה להלן.

שמאי המשיבה טען כי הפרויקט אינו שונה מפרויקטים בסביבה, ונמנע מלהתייחס באופן ישיר לנתונים שהציג שמאי המבקש.

בטרם אדון בטענה בדבר עלויות הבניה הנובעות מטיפול במי תהום לגופו של עניין, ולשם הדיון בטענה זו, אבקש להקדים ולתאר את מבנה המרתפים ומתקני החניה בפרויקט ביחס למפלס מי התהום.

הפרויקט הנדון כולל הקמת שני מפלסי מרתף משותפים לשלושת הבניינים שיוקמו ברח' קהילת ורשה 73, 77 ו-79, חלקות 349, 348 ו- 347 בהתאמה. קומות המרתף יכללו 73 מקומות חניה (כולל חניות נכים), מתוכם 15 מקומות חניה במכפילים, עבור 72 יח"ד בפרויקט.

במפלס מרתף 2- יוקמו 3 מתקני חניה במכפיל, כאשר כל מכפיל מהווה פתרון ל- 5 מקומות חניה, ובסה"כ 15 מקומות חניה במכפילים, כאשר שני מתקנים מוקמו בתחום חלקה 348 ומתקן חניה נוסף מוקם בתחום חלקה 349.

כעולה מתוכנית הבקשה להיתר בתחום חלקות אלו, המכפיל כולל 3 תאים במפלס חניה 2- ובנוסף שני תאי חניה נוספים, אשר יורדים אל "בור" המצוי בעומק של 2.1 מ' מתחת למפלס 2- (ר' תרשים המחשה בהמשך).

להלן סקירת מסמכים שהתקבלו מאת שמאי המבקש, המתייחסים אל מי התהום:

<u>דוח בדיקת קרקע ויעוץ לביסוס מיום 8.3.2018</u> - דוח זה נערך ע"י אינג' זליו דיאמנטדי במטרה לספק נתונים לתכנון הנדסי של היסודות, לאחר שבחודש 3/2018 בוצעו 3 קידוחי ניסיון והותקן פיאזומטר למדידת מפלס מי התהום. מהדוח עולים בין היתר, הנתונים הבאים[26]:

- פני המגרש נמצאים ברום של כ- (+ 9.5) – (+ 9.0)
- מפלס ה 0.00 <u>±</u> מתוכנן ל- +10.25
- המרתף התחתון יהיה במפלס אבסולוטי[27] הקרוב ל +3.
- מי תהום נמדדו בעומק של כ- 7-8 מ', **כלומר בקרבה למפלס אבסולוטי של +2.0. יתכנו שינויים במפלס המים בהתאם לתקופת השנה, יש להמשיך ולעקוב אחר מפלס המים.**

הדוח כולל, בין היתר, את המסקנות וההמלצות הבאות:

- ניתן לבסס את המבנה באמצעות "רפסודה" על החלפת קרקע. **ביסוס בדרך זו עלול לחייב שאיבת מי תהום ופתרון ביצוע "סלארי"** [28] . לחילופין ניתן לבצע ביסוס בכלונסאות הקדוחים בשיטת הבנטוניט/CFA, כ**אשר חדירת החפירה במי תהום תחייב ביצוע קיר "סלארי היקפי"** או אטימה של המרווחים בין הכלונסאות. לחלופין ניתן לבצע ביסוס בכלונסאות עמוקים המבוצעים בשיטת הבנטוניט.

---

[26] בהתאם למופיע בדוח, הנתונים מתייחסים למבנה המרכזי בפרויקט, קהילת ורשה 77, גו"ח 6636/348.
[27] גובה אבסולוטי – גובה מעל פני הים, ממצב זה נקבעים הגבהים במבנה.
[28] סלארי – שיטה ליציקת קירות דיפון מבטון מזוין באזורים בהם יש נוכחות של מי תהום קרובים לפני השטח.

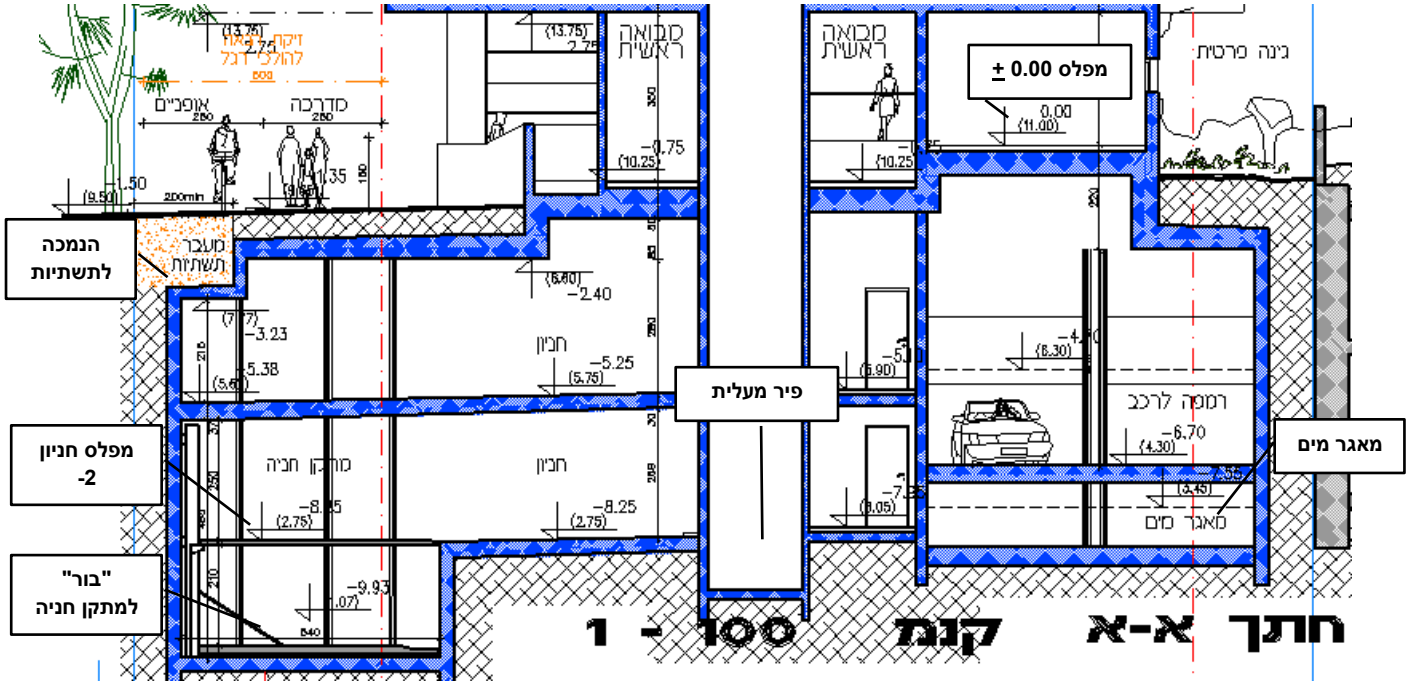
מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- יש לשלב בפרויקט הידרולוג (לקביעת מפלס מים בעת הביצוע ומפלס עתידי מקסימלי, קביעת כמות ודרך שאיבת מים וכו') ויועץ מים. כמו כן יש להתקין פיאזומטר למעקב אחרי מפלס המים. חפירה לפירי מעלית וכל חפירה נוספת תצריך שאיבת מי תהום.
- יש לבחון את השפעת הסמיכות והחדירה האפשרית למים על התכנון (איטום, כוחות עילוי וכו').
- יש להשלים ביצוע קידוחי ניסיון בשטח עם הריסת המבנה. יש להתקין פיאזומטרים נוספים בנוסף לפיאזומטר שהותקן. יש לבחון את מפלס המים בסמוך למועד הביצוע.

<u>דוח הערכת רום מפלס מים מרבי צפוי מיום 11.7.2022</u> - דוח זה נערך על ידי "אתגר א. הנדסה בע"מ" (להלן: **"דוח הידרולוגי עדכני"**), בהתאם לדו"ח זה, ישנה מגמה של עליה במפלסים הנובעת מצמצום ההפקה לצורכי מי שתייה באזור. **בהתאם לקריאת הפיאזומטר מיולי 2022, רום מפלס מי התהום באתר הנו +2.91**.

<u>תרשים המחשה</u>

לצורך הנוחות וההמחשה של מפלסי המרתף המשותף ביחס למי התהום, יובא להלן קטע מחתך א-א בתוכנית ההיתר למבנה ברח' ורשה 77, המהווה את הבניין האמצעי בפרויקט, תוך הדגשת מיקום האלמנטים הרלוונטיים:



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>מי התהום ביחס למצבי התכנון</u>

בהתאם לתוכנית העצוב והפיתוח לתוכנית 3570, תקן החניה הנו חניה אחת לכל יח"ד בשטח של עד 120 מ"ר[29]. במצב הקודם טרם אישור ההקלות, ניתן היה מכוח תוכנית 3570 ותוכנית ג', להקים 60 יח"ד בפרויקט, ובהתאמה היו נדרשים 60 מקומות חניה.

מבדיקת תוכניות הבקשה להיתר לפרויקט הנדון, עולה כי מתוכננים 58 מקומות חניה שלא באמצעות מתקן, וכי אלמלא התקנת מתקן החניה, ניתן היה למקם ברחבי המרתפים 67 מקומות חניה (במיקום בו מצוי כל מכפיל במרתף 2-, ניתן למקם 3 תאי חניה. היות וקיימים 3 מכפילים, ניתן היה למקם על חשבון מתקני החניה בסה"כ עוד 9 מקומות חניה, ס"ה 58+9). **לפיכך במצב הקודם, ניתן היה לעמוד בתקן החניה בשתי קומות מרתף ומבלי שהיה צורך בהתקנת מכפילי חניה.**

מכאן ניתן להניח, כי תכנון תת הקרקע במצב הקודם היה בדומה לתכנון המוצע בענייננו, להוציא הצורך בהעמקת החפירה באזור מכפילי החניה, כך שבמצב הקודם, מפלס החניה 2- היה ממוקם בדומה לתכנון המוצע קרי ברום 2.75+. בנוסף, בהתאם למדידה גרפית מתוך חתך א-א אשר הובא לעיל, פיר המעלית ויסודותיו היו ממוקמים בדומה לתכנון המוצע, בעומק של כ- 1.8 מ' מתחת למפלס החניה 2-, וכן מאגר המים היה ממוקם בעומק של כ- 1.0 מ' מתחת מפלס חניה 2-.

בדגימה מ- 3/2018 נצפו מי תהום ברום 2+, אולם בהתאם לקריאת הפיאזומטר מ- 7/2022 נמצאו מי תהום ברום 2.91+. מפלס מי התהום אינו ניתן לחיזוי ומשתנה בהתאם לעונות השנה ולכמות המים הנשאבת בסביבה, אך הדגימות בענייננו מעידות על קצב ממוצע של 0.0175 מ'[30] לחודש בעליית מפלס מי התהום.

בהתאם להשתנות מפלס מי התהום כעולה מהדוח ההידרולוגי העדכני, הרי שבהתאמה למועד הקובע, מי התהום היו מצויים ברום של 2.7 מ' במועד זה. לפיכך, נוכח מיקום רצפת מפלס החניה התחתון ברום 2.75+, העובדה כי תחת המפלס התחתון נדרשת יציקה בעובי של כ- 35 ס"מ, וכן נוכח מיקום התשתיות החיוניות, פיר המעלית ומאגר המים, בעומק של כ- 1.8 מ' ו- 1 מ' בהתאמה, מתחת לרום 2.75+, **הרי שאף במצב הקודם מי התהום היו על פני השטח והיה צורך לטפל בהימצאותם.**

בהתאם לתוכנית אדריכלית משנת 2019 אשר אותרה בתיק הבניין לחלקה 348, עולה כי במועד זה לא תוכננו מתקני החניה במרתף וכן לא תוכננה הנמכת המרתף למעבר תשתיות. בנוסף, דוח ייעוץ הביסוס משנת 2018, אשר מתייחס למפלס תחתון הקרוב ל 3.0+, ולהמצאות מי תהום ברום 2.0+, אינו עדכני. שיטת הביסוס שהומלצה בדו"ח זה לא תאמה את הימצאות מי התהום ברום 2.91+ מ', וכן את מיקום המפלס התחתון ברום 2.75+. כאמור, על אף הנתונים שהיו ידועים במועד הדוח, צוין כי העמקת החפירה עלולה לגרום לחדירת מי תהום וצורך בדיפון סלארי.

לסיכום - מהאמור לעיל עולה כי עקב הנמכת המרתף לתשתיות, ובשל מפלסי פיר המעלית ומאגר המים, וכן בהתאם למדידת מי התהום העדכנית סביב רום אבסולוטי של 2.91+ מ', **ניתן לצפות את מי התהום כבר במפלס חניה 2-** (כאמור, מפלס זה מתוכנן ברום 2.75+ מ'). מפלס זה מכיל הן חניות "רגילות" והן חניות באמצעות מתקני מכפילי חניה. התקנת מכפילי החניה דרושה לצורך עמידה בתקן החניה במצב החדש, בעוד שבמצב הקודם ניתן היה לעמוד בתקן החניה על ידי הקמת שני מרתפי החניה באופן זהה לתכנון המוצע, אך ללא הצורך במכפילי החניה.

[29] התוכנית אינה מציינת מהו תקן החניה ליח"ד בשטח העולה על 120 מ"ר.
[30] 0.91 מ' חלקי 52 חודשים.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

נוכח העובדה כי העלויות לטיפול במי התהום היו דרושות במצב הקודם לצורך הקמת מפלס חניון 2- ומיקום התשתיות, ובשל העמקת החפירה הנדרשת לצורך סידור מכפילי החניה במצב החדש, עלות הטיפול במי תהום ועלות הקמת דיפון סלארי יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה בגין אישור ההקלות, אם כי באופן יחסי בהתאם למספר מקומות החניה הכלולים במתקני החניה, ביחס לכלל מקומות החניה המבוקשים במפלס 2- (כולל במכפילים).

<u>עלויות טיפול במי תהום</u>

בהתאם לבדיקתי, בהכרעות שמאים מכריעים לנכסים בסביבת הנכס במועד הקובע לענייננו, לא קיימת התייחסות למי תהום. לצורך חישוב העלויות, בחנתי את הנתונים הבאים:

- לבקשת הח"מ הועבר לעיוני הסכם מיום 10.7.2023, אשר נערך בין "אשכול פרויקטים בע"מ" לבין "שמשון ביסוס ומנהור בע"מ", לביצוע עבודות דיפון באמצעות קירות סלארי בפרויקט. בהתאם לנספח א' לחוזה, השכר בעד שירותי דיפון סלארי הנו כדלקמן:

  התארגנות – 50,000 ₪ קומפלט.
  ביצוע גייאדים לדיפון 380 ₪ למ"א, (כ- 224 מ"א).
  קשירה וריתוך ברזל – 1,150 ₪ לטון, (כ-175 טון).
  חפירה ויציקת קירות סלארי (לא כולל אספקת בטון ופינוי עודפי חפירה) – 670 ₪ למ"ק (כ- 2,400 מ"ק).
  קידוח כלונסאות בנטונייט (בקוטר 60 ס"מ) – 360 ₪ למ"א (כ- 156 מ"א).

  בהתאם לעלויות והכמויות שפורטו, עלות דיפון הסלארי מסתכמת בסך של 1,950,530 ₪.

  יוער, כי בהתאם להסכם הנ"ל, ההצעה אינה כוללת אספקת בטון. בהתאם להצעה, כמות הבטון הנדרשת הינה 2,400 מ"ק, כך שלהערכתי עלות הבטון הנוסף הינה בסך של כ – 700 אש"ח.

- בשומה מכרעת של מר אלי כהן אשר נערכה לנכס בגו"ח 6977/267, רח' החרש 16, תל אביב יפו, מגרש 102 לפי תוכנית 4086, הוכרה עלות עודפת בגין הימצאות מי תהום, בסך של 4,821,300 ₪ למועד קובע 12/2018. בהתאם למצוין בהכרעה, העלות נקבעה בהתאמה לדוח IFRS אשר נערך למגרש סמוך בו צוינה העלות **להשפלת מי תהום.**

  העלות העודפת שנקבעה בהכרעה זו, בהתאמה למועד הקובע שבעניינו (הצמדה למדד תשומות הבניה), הנה בגובה 5,067,725 ₪.

  כעולה מהכרעה זו, הוצג דו"ח קידוחים ובדיקת קרקע ולפיו התגלו מי תהום בגבולות של 16.6 – 15.6 מ' עומק, וכי ממדידה גרפית שערך השמאי המכריע על גבי נספח הבינוי, עלה כי מי התהום מופיעים בקומות 5 ו- 6 של המרתף. בהינתן כי שטח קומה טיפוסית במרתף הנה 6,150 מ"ר, הרי שעלות השפלת מי תהום המיוחסת עבור כל מ"ר בתכסית המרתף הנה בגובה של **824 ₪**.

- בשומה מכרעת למועד 13.9.2015 של הגב' שושי שרביט שפירא אשר נערכה לנכס בגו"ח 6213/644, רח' ויצמן 30-34, תל אביב, קבעה השמאית המכריעה עלות עודפת למרתף במפלס מי תהום, ע"י תוספת של כ- 20% לעלות בניה ישירה במרתף שאינו במפלס מי תהום.

  בהתאם לעלות בניה ישירה להקמת מרתף החניה בסך של 7,237,000 ₪, מתקבלת ע"פ הנ"ל עלות עודפת לטיפול במי תהום בסך של 1,450,000 ₪ (20%). בהתחשב בתכסית קומת מרתף 2-

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בפרויקט, בשטח של כ – 1,707 מ"ר[31], הרי שעלות השפלת מי תהום המיוחסת עבור כל מ"ר בתכסית המרתף הנה בגובה של **850 ₪.**

כמפורט לעיל, שמאי המבקש הביא בחשבון בשומתו עלות עודפת כתוצאה מטיפול במי תהום ומהתייקרות הבניה בשל הצורך בדיפון סלארי, בסך של 5,750,000 ₪.

ע"פ הנתונים לעיל עולה, כי עלות הדיפון הינה בסך של כ – 2.7 מש"ח, כך שהיתרה עבור טיפול במי התהום, על בסיס העלות הנטענת ע"י שמאי המבקש, הינה בסך של כ – 3 מש"ח (5.7-2.7).

יוער, כי שמאי המבקש כתב בשומתו כי העלות בסך של 5,750,000 ₪ הינה עבור דיפון סלארי, תוך שלא ציין במפורש כי עלות זו כוללת טיפול במי תהום. יחד עם זאת, העלות הנ"ל אינה מתיישבת עם עלות הדיפון סלארי כפי שעולה מההסכם שהעביר שמאי המבקש, שכן היא מסתכמת כאמור בסך של כ – 2.7 מש"ח ולא 5.75 מש"ח.

זאת ועוד, כאמור, שמאי המבקש טען בשומתו לעלות בניה כוללת של 64,350,000 ₪, הכוללת את עלות הבניה שנקבעה בדוח האפס שהציג (58,600,000 ₪), בתוספת העלות הנוספת לה טען בסך של 5,750,000 ₪, ולא הציג התייחסות בשומה לעלות נוספת למי תהום.

לפיכך ולאור הנתונים שהציג, הובא בחשבון כי העלות לה טען בסך של 5,750,000 ₪, כוללת הן את עלות הדיפון סלארי והן את עלות הטיפול במי התהום (השפלה).

בהתאם לתכסית קומת מרתף 2-, עולה כי העלות לה טוען שמאי המבקש ביחס לטיפול במי תהום בלבד, הינה בסך של כ – 1,750 ₪/מ"ר תכסית (3,000,000/1707).

בהתחשב בנתונים לעיל, ובהתחשב בכך שטיפול במי תהום כרוך באי וודאות המתבררת רק בעת הביצוע בפועל, תובא בחשבון עלות טיפול במי תהום בסך של 850 ₪/מ"ר תכסית, ס"ה 1,450,000 ₪, בתוספת בצ"מ בשיעור של 30%, ובס"ה 1,900,000 ₪. הנ"ל יחד עם עלות הדיפון סלארי מסתכמים לסך כולל של 4.6 מש"ח עלות ישירה. הנ"ל בתוספת עלויות עקיפות (20%) מסתכם לסך כולל של 5,520,000 ₪.

כאמור, נוכח הימצאות מי התהום ממפלס החניה 2- (קרי גם במצב הקודם), העלות לעיל תיוחס לסך מקומות החניה במפלס זה, אשר בהתאם לתוכניות הבקשה להיתר בחלקות הכלולות בפרויקט, כולל מפלס זה 27 מקומות חניה "רגילים" ו- 15 מקומות חניה במתקנים. כפועל יוצא, העלות העודפת בגין המתקנים הינה בשיעור של 15/42 מהעלות הכוללת ומסתכמת בסך של כ- 1,970,000 ₪ לכל הפרויקט.

בהתחשב בעובדה כי בהתאם להיתרי הבניה המרתף הינו משותף וכולל בין היתר הצרחת שטחים במרתף, מובאים בחשבון מקומות החניה במכפילים המשויכים ביחס לכל אחד מהבניינים בפרויקט. לפיכך, בהינתן כי לחלקה 348 שבנדון מיוחסים 10 מקומות חניה במכפילים (מתוך 15), תובא בחשבון עלות עודפת בסך של כ- 1,310,000 ₪.

[31] חלקה 349 – 583 מ"ר; חלקה 348 – 600 מ"ר; חלקה 347 – 524 מ"ר; ס"ה 1,707 מ"ר

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן תחשיב ההשבחה מהקלות

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
הקלה לתוספת שטח עיקרי	263.73	1	263.73
הקלה לתוספת קומה	261.38	0.05	13.07
סה"כ שטח לחיוב			276.80
שווי מ"ר מבונה			₪16,800
השבחה			₪4,650,179
עלויות עודפות לטיפול במי תהום			₪1,314,286
השבחה בניכוי עלות עודפת לטיפול במי תהום			**₪3,335,893**

13. הערכה

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תוכניות בניין עיר והקלות, למועד הקובע, כדלקמן:

תוכנית/הקלה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
2204	06/09/1985	₪90,912	₪45,456
ע'1	02/04/2003	אין השבחה	-
2204א	16/07/2003	₪189,747	₪94,874
ג/1	04/09/2007	₪342,465	₪171,232
3570	01/07/2008	₪60,865	₪30,433
הקלות	16/06/2021	₪3,335,893	₪1,667,947

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il