Eyal Itzhaki
אייל יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין | שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך 17/6/2013
מס' תיק-פניה 16129- 48

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בגוש 6205, בחלקות וחלקי חלקות

70,71,376,377,385,386,391,441,442,691,692

רחובות חרות, התקווה ומעלה השואבה

שכונת הגפן, רמת גן

תאריך 17/6/2013[1]
מס' תיק-פניה 16129- 48

לכבוד,
חב' אוליאנדר בע"מ - המבקש
באמצעות מר יעקב פז - שמאי מקרקעין
רח' אלכסנדר פן 25 תל אביב
דוא"ל japaz@walla.com

הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן - המשיבה
באמצעות מר עדי נאור - שמאי מקרקעין
רח' מנחם בגין 7 רמת גן
דוא"ל naor@adinaor.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת

הנדון: <u>גוש 6205 חלקות 692-442,691-441,386-385,377-376,71-70 וחלק מחלקה 391</u>
<u>שכונת הגפן, רמת גן, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 1/1/2013 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין הנכס הנדון. זאת על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור תכנית במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.
לבקשת הצדדים במעמד הדיון, השומה תיערך הן למימוש חלקי בהיתר והן למימוש מלא.
במסגרת מלאכת ההכרעה הוצגו בפני שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית, שנערכה על ידי השמאי מר עדי נאור מיום 31/10/2012.
ב. שומה מטעם הנשום, שנערכה על ידי השמאי יעקב פז והשמאי רמי שביון מיום 16/1/2013.

ביום 25/2/2013, קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת. סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועד תחילתה של תכנית רג/1416 – 14/6/2010.
ביקור בנכס נערך ביום 23/2/2013 ע"י החי"מ. לא נערך ביקור פנימי בדירות המיועדות להריסה.

[1] השומה נערכה ביום 5/5/2013 מתלבד סעיף 9.3 שנוסף ביום 17/6/2013

3. פרטי המקרקעין

גוש	:	6205
חלקות	:	70,71,376,377,385,386,441,442,691,962 בשלמות וחלק מחלקה 391.
מהות הנכס	:	חטיבת קרקע בסביבה עירונית ותיקה המיועדת להקמת שני מגדלי מגורים.
כתובת	:	הרחובות חרות, התקווה, מעלה השואבה, מורדי הגטאות, שכונת הגפן ברמת גן

4. תאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

הנכס שבנדון מהווה חטיבת קרקע, ששטחה כ- 5.8 דונם, עליה מתוכננים להבנות שני מגדלי מגורים ובהם 268 דירות.

במועד הביקור בנכס הולך ונבנה הבניין הצפוני המכונה בניין A המצוי בשלב עבודות שלד שהוקם עד לגובה של 16 קומות (מתוך 29 הקומות המתוכננות).

בבניין A לבדו מתוכננות להבנות 120 יחידות דיור.

בבניין B (שטרם החלה בנייתו) מתוכננות להבנות 148 יחידות דיור.

<u>להלן תצלום אוויר של המתחם:</u>



הפרויקט מהווה פרויקט פינוי בינוי, שבמהלכו יפונו ויהרסו חמישה בנייני מגורים ישנים הממוקמים ברחובות חרות 34, התקווה 7,9,11 ומעלה השואבה 2.

במועד הביקור בנכס הבניינים מאוכלסים וטרם פונו מדייריהם.

להלן טבלה המרכזת את חלקי המתחם ותאור המחוברים שעליהם:

החלק במתחם	חלקות	תיאור
מגדל מגורים בבניה בצידו הצפון מזרחי של המתחם	376,377	מגדל מגורים המצוי בהקמה. עד כה הושלם שלד קומה 16.
בית מגורים ברח' התקוה 5	442	בית משותף בן שתי קומות מעל לקומת קרקע חלקית. בחלקה 11 תתי חלקות.
בית מגורים ברח' התקוה 7	441	בית משותף בן שתי קומות מעל לקומת קרקע חלקית. בחלקה 9 תתי חלקות.
בית מגורים ברח' התקוה 9	70,71	בית משותף בן שלוש קומות מעל לקומת עמודים. בחלקה 9 תתי חלקות.
בית מגורים ברח' התקוה 11	691	בית משותף בן שלוש קומות מעל לקומת עמודים. בחלקה 7 תתי חלקות.
בית מגורים ברח' מעלה השואבה 2	385	בית משותף בן שלוש קומות מעל לקומת עמודים. בחלקה 7 תתי חלקות.
רחבת חניה בדרום המתחם	386	ייעוד החלקה לשטח למבני ציבור. בפועל סלולה אספלט ומשמשת לחניה פתוחה.

המתחם שבנדון ממוקם במרכז שכונת הגפן, בצפון העיר רמת גן. שכונת הגפן הינה שכונת מגורים ותיקה הממוקמת מדרום לדרך אבא הלל ומצפון לרח' ז'בוטינסקי, בקטע שבין רחוב המבדיל לרחוב ביאליק. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה סמי רוויה. ברחובות הגובלים הוקמו בשנים האחרונות מספר בנייני מגורים חדשים במקומם של מבנים ישנים שנהרסו.

5. מצב תכנוני

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 מצב קודם:

תכנית רג/340

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים ג'.

זכויות הבניה הינן שלוש קומות, 32% לקומה. סה"כ 96%.

כן הותרה בניית מרפסות בשיעור של 11% לקומה. סה"כ 33%.

צפיפות מותרת 9 יח"ד לחצי דונם.

תכנית רג/340/ג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14/8/1980.

זכויות הבניה הינן שלוש קומות, 40% לקומה. סה"כ 120% בניה.

כן הותרה יציאה לגג בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד עליונה.

תכנית רג/340/ג/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29/3/1985.

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בעליית הגג מ- 12 מ״ר ל- 23 מ״ר לכל יח״ד עליונה.

תכנית רג/340/ג/9

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996.

התכנית מתירה לוועדה המקומית לאשר על כל יחידה שתיהרס הקמת שתי יח״ד נוספות.

תכנית רג/340/ג/11

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4957 מיום 4/2/2001.

התכנית מרחיבה זכויות וכוללת בתוכן הקלות כמותיות שנהוג היה לאשר קודם לכן.

סה״כ זכויות הבניה 136% בחמש קומות.

תכנית רג/1159

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5296 מיום 11/5/2004.

התכנית חלה על חלקות 376,377 ששטחן יחד 2,298 מ״ר ומשנה את ייעודן ממגורים ג׳ ודרך למגרש המיועד למגורים מיוחד ששטחו 1,673 מ״ר[2], דרך, שצ״פ ושפ״פ.

התכנית מסמנת את המבנים הקיימים בחלקה כמבנים להריסה.

להלן זכויות הבניה שנקבעו למגרש המגורים המיוחד:

- מספר יח״ד 53
- שטח עיקרי מותר 5,565 מ״ר (שטח עיקרי ממוצע ליח״ד 105 מ״ר)
- שטח שירות על קרקעי 2,650 מ״ר
- חניות מקורות 400 מ״ר
- שטח שירות תת קרקעי 6,000 מ״ר
- מספר קומות על קרקעיות ק+15+טכני

תכנית רג/340/ג/15

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מיום 16/2/2006.

התכנית מתירה הקמת מחסן ששטחו 6 מ״ר ליח״ד.

תכנית רג/1159/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5542 מיום 19/6/2006.

התכנית חלה על שתי חטיבות קרקע מובחנות:

א. חלקות 376,377 ששטחן יחד 2,298 מ״ר המצויות ממערב לרחוב מורדי הגטאות, שעליהן חלה תכנית רג/1159. התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע שנותר ״מגורים מיוחד״, אך מגדילה את זכויות הבניה במגרש.

ב. חלקות 339,340,390 ששטחן יחד 8,032 מ״ר המצויות ממזרח לרחוב מורדי הגטאות. התכנית משנה ייעודן של חלק מהחלקות לשב״צ ומותירה את היעוד של חלקן האחר למגורים ג׳.

התכנית מסמנת שני מבנים במתחם המערבי וארבעה מבנים במתחם המזרחי להריסה ומעבירה זכויות מהמתחם המזרחי למערבי מבלי לשנות את סה״כ הזכויות לשטח עיקרי.

[2] במפה לצרכי רישום נמצא ששטח המגרש הסופי הינו 1,659 מ״ר (ראה הערה בעמ׳ 11 בתקנון תכנית רג/1159/1).

להלן טבלה המרכזת את המגרשים הסחירים לפי אישור התכנית ולאחריה:

תכנית רג/1159					תכנית רג/1/1159			
חלקה	ייעוד	שטח קרקע	זכויות עיקריות	יחידות דיור	קומות על קרקעי	מגרש	זכויות עיקריות	יחידות דיור	קומות על קרקעי
376	מגורים מיוחד	1,659	5,565	53	ק+15+ט	א	8,739	96	ק+24+קג+ט
377									
390	מגורים ג'	3,707	6,148	74	ק+5+ג	ש1	1,406	17	ק+5+ג
						ש2	1,568	17	ק+5+ג
סה"כ		5,366	11,713	127			11,713	130	

5.2 מצב חדש:

תכנית רג/1416

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6091 מיום 30/5/2010.

התכנית חלה על שטח של 5,818 מ"ר הכולל את המגרש המיועד למגורים מיוחד בקרן הרחובות מורדי הגטאות-חרות (מעברו המערבי של רחוב מורדי הגטאות) ושש חלקות נוספות המיועדות למגורים ג' שעליהן מבנים ישנים ובהם 43 יחידות דיור.

התכנית מפרישה שטחים מהחלקות המיועדות למגורים ג' לצרכי ציבור וביתרת השטח קובעת זכויות בניה במגרש B למגדל בגובה 37 קומות ומוסיפה זכויות נוספות למגרש A.

התכנית קובעת בנספח בינוי, חניון תת קרקעי בגודל של 53 מקומות שייבנה לטובת הציבור בצמוד למגרש B ומתחת לחלקות 386,691.

להלן תשריט מצב חדש בתכנית:



להלן טבלה המרכזת את המגרשים הסחירים לפני ואחרי התכנית:

תכנית רג/1/1159					תכנית רג/1416				
חלקה	ייעוד	שטח קרקע	זכויות עיקריות	יחידות דיור	קומות על קרקעי	מגרש	ייעוד	זכויות עיקריות	יחידות דיור	קומות על קרקעי
376	מגורים מיוחד	1,656	8,739[3]	96	ק+24+קג+ט	301A	מגורים ד'	10,920	120	ק+29+קג
377										
70	מגורים ג'	2,599	כ-3,100	43	ק+5+ג	302A	מגורים ד'	16,430	148	ק+37+קג
71										
385										
441										
442										
691										
סה"כ		4,258	8,739	139				27,350	268	

מבחינה כלכלית התכנית מקנה ליזם, אשר מצוי בשלבי הקמה של מגדל דירות במגרש A301, תוספת של 24 יח״ד ושל 2,181 מ״ר עיקריים באותו הבניין ויוצרת בצמוד אליו מגרש חדש לבניית 148 יח״ד בשטח עיקרי של 16,430 מ״ר. סך הזכויות, בשני הבניינים, ניתנו במטרה לאפשר את הפינוי של הדירות הבנויות בחלקות 70,71,385,441,442,691 ובמטרה לאפשר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בחלקה 386 המיועדת לצרכי ציבור.

התכנית אינה קובעת את התמורה שישלם היזם לבעלי הדירות שיפונו ויהרסו. תמורה זו נקבעה במערכת של חוזים בין בעלי הדירות ליזם (ראה סעיף 6 להלן).

5.3 רישוי בניה:

ביום 5/1/2009 ניתן היתר בניה להקמת שלוש קומות מרתף (מגדל A) שבהן שטחי חניה, שטחים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות. חלק משטחי החניה נבנים מתחת לשצ״פ.

ביום 8/8/2011 ניתן היתר בניה להקמת מגדל מגורים (מגדל A) מעל לאותן שלוש קומות מרתף, שהוקמו על פי היתר משנת 2009. הבניין שהותר כולל 95 יח״ד ב- 24 קומות מגורים (על פי תכנית רג/1/1159).

ביום 3/12/2012 ניתן היתר בניה לשינויים ותוספת קומות ויחידות דיור במגדל המגורים שהולך ונבנה על פי היתר משנת 2011 (מגדל A). הבניין לאחר התוספות שהותרו כולל 120 יח״ד ב- 29 קומות מגורים וקומה חלקית המשמשת גם היא למגורים (קומה 30). ההיתר מהווה מימוש מלא לזכויות במגרש A301 בתכנית רג/1416 (לא נוצלו מטרים רבועים בודדים בלבד ביחס לתכנית רג/1416).

סך השטח העיקרי המאושר לבניה – 10,910 מ״ר המהווים כ- 660% וסך שטחי השירות 11,536 מ״ר המהווים כ- 695%.

מתוך סך שטחי השירות 1,584.75 מ״ר מהווים ממ״דים, 1167.7 מ״ר אחסנה ו- 4,531 מ״ר חניה. שאר השטחים אינם סחירים (חדרי מדרגות, מעברים, בליטות, מתקנים, מערכות טכיות וכו׳).

[3] בהוראות התכנית בדף 12 נרשם שהזכויות העיקריות במגרש הן 8,736 מ״ר ככל הנראה בטעות.

להלן טבלת השטחים במבנה לאחר הרחבותו המבוקשת:

מפלס	השימושים העיקריים		חלקי שירות		סה"כ הבניין		גזוזטרה
	שטח במ"ר	% משטח המגרש	שטח במ"ר	% משטח המגרש	שטח במ"ר	% משטח המגרש	
מרתף 3			1,731.55	104.37%	1,731.55	104.37%	
מרתף 2			1,856.62	111.91%	1,856.62	111.91%	
מרתף 1			1,858.47	112.02%	1,858.47	112.02%	
קרקע	65.92	3.97%	779.93	47.01%	845.85	50.99%	
גלריה 1	182.35	10.99%	194.27	11.71%	376.62	22.70%	
קומה 1	328.32	19.79%	168.93	10.18%	497.25	29.97%	40.93
קומה 2	328.32	19.79%	168.93	10.18%	497.25	29.97%	40.93
קומה 3	328.32	19.79%	168.93	10.18%	497.25	29.97%	40.93
קומה 4	328.32	19.79%	168.93	10.18%	497.25	29.97%	40.93
קומה 5	328.32	19.79%	168.93	10.18%	497.25	29.97%	40.93
קומה 6	328.32	19.79%	168.93	10.18%	497.25	29.97%	40.93
קומה 7	328.32	19.79%	168.93	10.18%	497.25	29.97%	40.93
קומה 8	356.24	21.47%	168.15	10.14%	524.39	31.61%	42.79
קומה 9	356.24	21.47%	168.15	10.14%	524.39	31.61%	42.79
קומה 10	356.24	21.47%	168.15	10.14%	524.39	31.61%	42.79
קומה 11	356.24	21.47%	168.15	10.14%	524.39	31.61%	42.79
קומה 12	356.24	21.47%	168.15	10.14%	524.39	31.61%	42.79
קומה 13	356.24	21.47%	168.15	10.14%	524.39	31.61%	42.79
קומה 14	356.24	21.47%	168.15	10.14%	524.39	31.61%	42.79
קומה 15	356.24	21.47%	168.22	10.14%	524.46	31.61%	45.29
קומה 16	356.24	21.47%	168.22	10.14%	524.46	31.61%	45.29
קומה 17	356.24	21.47%	168.22	10.14%	524.46	31.61%	45.29
קומה 18	356.24	21.47%	168.15	10.14%	524.39	31.61%	42.79
קומה 19	356.24	21.47%	168.24	10.14%	524.48	31.61%	46.75
קומה 20	356.24	21.47%	168.24	10.14%	524.48	31.61%	46.75
קומה 21	356.24	21.47%	168.24	10.14%	524.48	31.61%	46.75
קומה 22	356.24	21.47%	168.15	10.14%	524.39	31.61%	42.79
קומה 23	356.24	21.47%	168.22	10.14%	524.46	31.61%	45.29
קומה 24	367.39	22.15%	157.07	9.47%	524.46	31.61%	45.29
קומה 25	379.31	22.86%	145.15	8.75%	524.46	31.61%	45.29
קומה 26	379.31	22.86%	145.08	8.75%	524.39	31.61%	42.79
קומה 27	379.31	22.86%	145.17	8.75%	524.48	31.61%	46.75
קומה 28	379.31	22.86%	145.17	8.75%	524.48	31.61%	46.75
קומה 29	379.31	22.86%	145.17	8.75%	524.48	31.61%	46.75
קומה 30	345.1	20.80%	109.44	6.60%	454.54	27.40%	132.38
גג - 1			98.00	5.91%	98.00	5.91%	
גג - 2			98.39	5.93%	98.39	5.93%	
גג - 3	55.16	3.32%	53.70	3.24%	108.86	6.56%	
סה"כ	**10,910.55**	**657.66%**	**11,536.64**	**695.40%**	**22,447.19**	**1353.06%**	**1,399.03**

6. <u>זכויות בנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

6.1 להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסחי רישום לחלקות הנדונות:

חלקה בגוש 6205	פנקס	תת חלקה	שטח יחידה במ"ר	חלק ברכוש המשותף	בעלים רשום
376	פנקס הזכויות	פנקס הזכויות	פנקס הזכויות	5/16	שטינברג דליה
				6/16	גפן חנה
				5/16	מורגנשטיין יוספה
377	פנקס הזכויות	פנקס הזכויות	פנקס הזכויות	5/16	שטינברג דליה
				6/16	גפן חנה
				5/16	מורגנשטיין יוספה
70	בתים משותפים	1	59.48	59/528	אבוש דוד ואסתר
		2	59.48	59/528	זוהר אייל
		3	58.36	58/528	חכם דליה, פתאל יפה ודבורי תקוה
		4	59.48	59/528	לוי דוריס ויעקב
		5	59.48	59/528	צ'יתיאת דני ורות
		6	58.36	58/528	קריסטל ניצן
		7	59.48	59/528	פתאל אשר וסיגלית
		8	59.48	59/528	עובדיה פרנסיס וסימה, עובדיה רויטל
		9	58.36	58/528	שלו אמירה
385	בתים משותפים	1	68.5	8/87	שמש עובדיה
		2	82	10/87	עייבן משה ומגדלין
		3	79.5	9/87	שלם שמחה
		4	82	10/87	עידו מנחם
		5	79.5	10/87	שטיינברג מרים
		6	82	20/87	סלמאן צפורה
		7	79.5	20/87	סונינו שולמית מרים
441	בתים משותפים	1	28.45	28/440	גולרן רחל ואהרן גולרן אבי
		2	44.61	44/440	עמבר עזרא בן יעקב ופרחה בת שלמה
		3	48.15	48/440	עמבר עזרא
		4	68.24	68/440	קיני צלינה
		5	44.61	44/440	זינרייך עקיבא
		6	48.15	48/440	זהבי חגית וחיים
		7	68.24	68/440	שילר אורי ודן
		8	44.61	44/440	פינטו משה ויפית
		9	48.15	48/440	ג'מיל איילה וגוזי אברהם

חלקה בגוש 6205	פנקס	תת חלקה	שטח יחידה במ"ר	חלק ברכוש המשותף	בעלים רשום
442	בתים משותפים	1	30	30/492	אליאש מאירה
		2	39	39/492	גרוסמן חנה
		3	35	35/492	גרינברג איריס
		4	53	53/492	ברטין (צודארי) סלמן
		5	51	51/492	דגן עובדיה ועודד, חבזה צבי, דגן דוד
		6	50	50/492	לביא נאוה
		7	40	40/492	וינר רבקה
		8	53	53/492	זיבלי יצחק ועמל
		9	51	51/492	רוזנבאום פסח ורז אבי
		10	50	50/492	אשכול יעקב
		11	40	40/492	אינהורן שלום ורחל
691	בתים משותפים	1	41.9	21/317	מאנע סמי ונור
		2	80.9	47/317	שיני אלויז
		3	61.4	31/317	יעקב יעקב, אורלי, אברהם, פנחס ואיריס
		4	80.9	54/317	פחימה יצחק
		5	61.4	31/317	פרטוש נעמי
		6	80.2	46/317	דקר דרור ואלה
		7	71.1	87/317	מאירי רמי ורחל
692	הזכויות	פנקס הזכויות		בשלמות	עירית רמת גן
386	הזכויות	פנקס הזכויות		בשלמות	עירית רמת גן
391	הזכויות	פנקס הזכויות		בשלמות	מדינת ישראל

6.2 חוזי פינוי עם הבעלים בדירות הקיימות

כפי שנמסר על ידי שמאי שני הצדדים, נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם כל 43 בעלי הדירות המחזיקים במתחם בתמורה סוכם כי הבעלים יקבלו 47 דירות חדשות בבניין A וכסף מזומן.

להלן פרוט סוגי דירות התמורה[4]:

סוג דירה	שטח דירתי במ"ר	מספר דירות	שטח דירתי כולל
דירות שלושה חדרים	90	14	1,260
דירות ארבעה חדרים	106	22	2,332
דירות חמישה חדרים	127	11	1,397
		47	4,989

לכל אחת מהדירות יוצמד מקום חניה. רוב דירות התמורה ממוקמות בקומות הנמוכות. קומה ממוצעת של דירות התמורה היא הקומה השביעית. חלק מבעלי הבתים שידרגו את דירתם לקומה גבוהה יותר או שהוסיפו מקום חניה נוסף בתשלום נפרד.

בהסכמי פינוי הבינוי, שנוסחם אחיד או דומה מאוד, הוטלו על היזם הוצאות הובלת תכולת הדירות,

[4] כמופיע בשומות הצדדים: עמ' 39 בשומת הוועדה ועמ' 28 בשומת המבקשים.

שכ"ט שמאי, שכ"ט ב"כ הבעלים בגובה 1,500 $, מיסים ואגרות חיבור הדירה לתשתיות.
בנוסף לדירות התמורה יקבלו שני דיירים תשלום במזומן בסך כולל של 710,000 ₪ וזכות לשדרג מפרט הדירה בסכום שווה ערך ל- 50,000 ₪.

6.3 הכרזה על המתחם כפרויקט פינוי בינוי

ביום 20/12/2010 הכריזה הממשלה על המתחם שבנדון כמתחם פינוי בינוי לעניין חוק מיסוי מקרקעין (מס שבח ומס רכישה).

7. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם</u>

ככלל, ערכו שמאי שני הצדדים תחשיב השבחה שמבטא את תזרימי התועלות של היזם אשר מקים את הפרויקט. בתחשיביהם מכומת שווי זכויות הבניה שהוקנו בתכנית רג/1416 וממנו נוכו העלויות שצפויות ליזם הכרוכות בפינוי הדיירים המחזיקים בדירות שבמגרש A302, בבניית דירות תמורה, בהקמת החניון הציבורי ובגין סעיפי עלות נוספים שבהם צפוי לשאת היזם בפרויקט.
להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים למימוש מלא של התכנית ולמימוש החלקי המבוקש מגדל A בלבד:

התכנית	המועד הקובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת הבעלים
רג/1416 – מימוש מלא	14/6/2010	26,800,000 ₪	אין השבחה
רג/1416 – מימוש חלקי לבקשה להיתר 2011555	14/6/2010	3,387,500 ₪	אין השבחה

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

7.1 <u>סבירות שיעור ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי</u>

שמאי הוועדה סבור שההשבחה בתכנית היא 26.8 מיליון ₪. שיעור ההשבחה לעמדתו גבוה ומהווה 32% משווי הזכויות בקרקע שמוקנות ליזם (שהוא 83.75 מיליון ₪[5]).
מנגד סבור שמאי הבעלים, כי לא קיימת כל השבחה כתוצאה מאישור התכנית, ושמימוש הפרויקט הפסדי לחלוטין. סך ההפסד לשיטת שמאי הבעלים הוא 26.4 מיליון ₪ שהוא שיעור הפסד גבוה מאד של מעל 54% משווי הזכויות בקרקע שמוקנות ליזם לשיטתו (שהוא 48.5 מיליון ₪[6]).

<u>ההחלטה:</u>

המחלוקת בין הצדדים גדולה צד אחד סבור שהפרויקט רווחי מאד והצד השני סבור שפרויקט הפסדי לחלוטין.
בשונה מתחשיבי השבחה לתכניות "רגילות" שמקנות זכויות בניה שמימושן היא פעולה רווחית ברורה, בתכנית פינוי בינוי נועדו הזכויות הרבות שמוקנות "לכסות" בראש ובראשונה את העלויות המשמעותיות הכרוכות בפיצוי בעלי הדירות הישנות וביצירת מרכיב רווח סביר וטבעי ליזם, שנושא בסיכונים מיוחדים בפרויקט סבוך ורב משתתפים.
בתכנית כזו נאלצים בדרך כלל מוסדות התכנון לחרוג מהנורמות התכנוניות המקובלות הן בנושא

[5] שווי קרקע ליחידת דיור לעמדת שמאי הוועדה 670,000 ₪ ומספר יחידות הדיור שמוקנות לשיווק היזם – 125.
[6] שווי קרקע ליחידת דיור לעמדת שמאי הבעלים 545,000 ₪, מהם יש להפחית מקדם דחייה של 4 שנים ומקדם סיכון של 10%. מספר יחידות הדיור שמוקנות ליזם – 125.

צפיפות, הן בנושא קיבולת בניה (אחוזי בניה) והן בשיעור ההפרשות הנמוך לצרכי ציבור וזאת במטרה לאפשר את כלכליות התכנית ואת מימושה בפועל.

בשל ה"סטיה" מהנורמות התכנוניות המקובלות והמעמסה שמטיל פרויקט שכזה על סביבתו, שמתבטאת בהישענות משמעותית על תשתית עירונית קיימת, שואפות ועדות התכנון לצמצם ככל האפשר בזכויות הבניה, כך שהפרויקט יישאר בר מימוש מהבחינה הכלכלית ויותיר ליזם רווח יזמי טבעי אך לא מעבר לכך.

המסקנה מכך היא, שקיומה של השבחה כה משמעותית בפרויקט פינוי בינוי (כפי שסבור שמאי הוועדה) תעיד על כשל של ועדות התכנון (המקומית והמחוזית), שהפריזו בזכויות שהקנו ליזם והעמיסו צפיפויות ושטחים מיותרים על הסביבה מעבר לנדרש. אמנם יתכן שמאז צועד בדיקת כלכליות התכנית על ידי ועדות התכנון "עלה השוק" ועימו הרווח אך בתקופה הנדונה אין בכך כדי ליצור השבחה כה משמעותית כפי שחושב בשומת הוועדה. גם קיומה של "השבחה שלילית" או הפסד, שאינם מאפשרים רווח טבעי ליזם ומימוש בפועל, הוא כשל תכנוני שכן ועדות התכנון בוחנות עוד בשלבי ההכנה של תכניות אלה את רמת כלכליותן באמצעות שמאי מקרקעין וכלכלנים מטעמם. את התכנית שבנדון קידם היזם עצמו (בעידוד התושבים). ניתן להסיק מכך ברמה גבוהה של בטחון, שעצם נכונותו לקדם את התכנית מעידה על כלכליותה ומכאן שקיים בפרויקט לפחות רווח קבלני מספיק. יתכן שרווח יזמי זה הוא מתחת לראוי/טבעי, אך הוא בוודאי קיים, שכן אלמלא רווח כלשהו היה היזם הרציונלי נמנע מקידום התכנית וממימושה.

שיעור ההשבחה שקבע שמאי הוועדה (32%) הוא גבוה מאד ביחס לפרויקט פינוי בינוי ואינו סביר (אלא אם ועדות התכנון נכשלו כאמור בבחינת כלכליות התכנית). בהקשר זה יצויין, כי בתכנית שבנדון נקבע יחס פינוי בינוי של 1:4[7] שהוא על פניו יחס פינוי בינוי מקובל באזורי ביקוש לנוכח המטלה הציבורית המיוחדת של הקמת חניון תת קרקעי ציבורי ואינו נחשב "נדיב". גם בבדיקה שנערכה על ידי שמאי/כלכלן הועדה המחוזית נמצא שיחס הפינוי בינוי- אינו בלתי סביר.

משמעות גובה ההשבחה, שקבע שמאי הוועדה, היא שגם אם היו מוקנות ליזם 85 יח"ד בלבד לשיווק עצמי במקום 125 יח"ד שהוקנו לו בתכנית בפועל, היה נותר לו רווח סביר שמאפשר מימוש של התכנית[8]. דהיינו, שמאי הוועדה סבור שפינוי בינוי במתחם שבנדון כולל העמסת המטלה הציבורית על היזם (חניון ציבורי) ואפשרי גם ביחס פינוי בינוי של 1: 3.07[9].

גם התוצאה התחשיבית של שמאי הבעלים אינה סבירה לחלוטין (הפסד של כ- 54% ביחס לשווי הזכויות המוקנות ליזם).

ככלל, אני סבור כי בפרויקט פינוי בינוי שבו גורמי אי וודאות רבים, יש להטיל היטל השבחה רק במקרה שבו משתכנע השמאי, שקיים בפרויקט רווח יזמי מעבר לסביר/לטבעי בענף וכי במקרים שבהם הרווח הוא בתחום הסביר ולא מעבר לכך, יש להימנע מהטלתו.

[7] התכנית קובעת זכויות ל- 172 יח"ד במקום 43 יח"ד ישנות.
[8] לפי 125X(1-0.32)=85 יח"ד
[9] שהוא היחס בין 43 יח"ד לבין 132 יח"ד.

7.2 <u>שיטת חישוב ההשבחה</u>

כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, תוצאות השומה של שני הצדדים על פניהן אינן סבירות בפרויקט פינוי בינוי, שיוזמים במשותף יזם וועדת תכנון, אולם, נשאלת השאלה האם עקרונות החישוב בשומותיהם מקובלות וסבירות ?

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה באמצעות תחשיב שווי החלק בזכויות הבניה שהתכנית הקנתה, שיישארו ברשות היזם לאחר מסירת דירות התמורה לבעלים המפונים. חלוקת השטחים בין היזם לבעלים נקבעה בתחשיבו על בסיס מערכת ההסכמים בין היזם לבעלי הדירות. משווי זה ניכה את עלויות הבניה של דירות התמורה, עלויות בנייה של מקומות החניה במרתף ואת דמי השכירות שצפויים להיות משולמים לדיירים המפונים.

להלן חלוקת הזכויות בין היזם לבעלים לשיטתו של שמאי הוועדה[10]:

הדירות	יח"ד	החלק ביח"ד	שטח עיקרי	החלק בשטח העיקרי
דירות התמורה	47	27.33%	4,143	26.97%
דירות לשיווק היזם	125	72.67%	11,221	73.03%
סה"כ	**172**	**100.00%**	**15,364**	**100.00%**

להלן שווי הזכויות וניכוי סעיפי העלות לשיטת שמאי הוועדה[11]:

סעיף	יחידות		שווי/עלות ליחידה	שווי/עלות
זכויות הבניה שבידי היזם	125	יח"ד	₪670,000	₪83,750,000
עלות בנייה (מרפסות = חצי מ"ר)	6,000	מ"ר	₪6,200	- ₪37,200,000
בניית חניות	4,000	מ"ר	₪3,000	- ₪12,000,000
החזר שכ"ד לדיירים	43	דיירים	₪180,000	- ₪7,740,000
סה"כ השבחה				₪26,810,000

שמאי הבעלים קבע את ההשבחה באותה הדרך התחשיבית כללית, אך סבור שיש להביא בחשבון סעיפי עלות אחרים מאלה שנקב בהם שמאי הוועדה.

בתחשיבו המפורט נכללים סעיפי עלות שחלקם נוכחיים (כגון עלויות בניה ישירה ועקיפה) וחלקם עתידיים (כגון עלויות הריסת מבנים קיימים ועלויות העברת תכולת הדירות), שאינם נכללים בתחשיב הוועדה. התוצאה לאחר ניכוי העלויות כולן היא שאין השבחה בגין התכנית ואף קיים הפסד ניכר (שנטען במהלך הדיון שמשמעותו רווח מתחת לטבעי/סביר ליזם אך למעשה הוא חורג מכך).

[10] עמ' 39 בשומת הוועדה
[11] עמ' 40 בשומת הוועדה

להלן שווי הזכויות וניכוי סעיפי העלות לשיטת שמאי הבעלים[12]:

סעיף	יחידות		שווי/עלות ליחידה	שווי/עלות[13]
זכויות הבניה שבידי היזם	125	יח"ד	₪388,522	₪48,565,243
עלות בנייה עקרי, ממ"ד ומחסן	4,989	מ"ר	₪6,356	- ₪31,710,084
שטחי שירות עיליים	1,431	מ"ר	₪6,356	- ₪9,096,389
מרפסות פתוחות	504	מ"ר	₪3,178	- ₪1,602,697
בניית חניות לדירות המפונות	1,880	מ"ר	₪3,813	- ₪7,168,440
בניית מחסנים לדירות המפונות	188	מ"ר	₪3,813	- ₪716,844
בניית חניה ציבורית	2,120	מ"ר	עפ"י חוו"ד הנדסית	- ₪13,393,883
מע"מ ומס רכישה דירות מפונים	21%		₪50,294,101	- ₪10,561,761
שכ"ט עו"ד	43	יח"ד	₪5,738	- ₪246,713
העברת תכולת דירות	43	יח"ד	₪2,376	- ₪102,181
הריסת המבנים	3,585	מ"ר	₪119	- ₪425,952
סה"כ השבחה				- ₪26,459,701

<u>ההחלטה:</u>

שומת ההשבחה לפרויקט פינוי בינוי יכולה להיעשות במספר דרכים עקרוניות שונות:

- באמצעות כימות התועלות הכלכליות שהתכנית מקנה ליזם. דהיינו, הערכת הרווח שמעבר לרווח הענפי הסביר.
- באמצעות כימות התועלות שהתכנית מקנה לבעלי 43 הדירות הישנות (שהם הבעלים הרשומים במקרקעין) וזאת בהתאם ללשון החוק, שקובע שההשבחה תימדד ביחס לשווי זכויות הבעלים או החוכר. יצויין, כי ניתן יהיה לראות בכפוף לפרשנות משפטית מתאימה את ההשבחה הזו כפטורה לפי סעיף 19 לתוספת השלישית.
- באמצעות כימות שניהם יחד.

מאחר שהפרקטיקה הנהוגה כיום (שבה גם נקטו שני הצדדים) היא כימות התועלות ליזם, מאחר שטרם נקבע תקן מקצועי או הנחיה של בית משפט לאופן החישוב ומאחר שגם בעיניי גישה כללית זו אינה בלתי סבירה, אין אני מוצא מקום לשנותה (על אף שפרשנות דווקנית לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מנחה דוקא לכמת את התועלות לבעלי הדירות).

לאחר שנקבע כי ההשבחה תכומת "מנקודת ראותו של היזם" נשאלת השאלה: **כיצד ראוי לחשב את ההשבחה ? ואילו סעיפי תועלת וסעיפי עלות יש לכלול בתחשיב ?**

התכנית נשוא שומה זו היא תכנית שמקנה זכויות בניה מופלגות (מעל 600% בניה עיקרית ובנוסף שטחי שירות), שמימושן נועד לכסות את העלויות הגדולות והתקורה הרבה הכרוכה בפינוי 43 יחידות דיור בבניה ישנה.

הבינוי במתחם שבנדון אינו כרוך בפינוי הדיירים לדיור זמני טרם השלמת דירות המפונים, אלא, מתאפשרת בניה בלתי מופרעת של מגדל דירות ראשון ("מגדל A") שאליו יתפנו הדיירים (מכונה גם "מתחם בינוי פינוי"). לפיכך, במתחם שבנדון מתבצעת פעילות כלכלית שניתן לדמותה ל"עסקת

[12] עמ' 37,38,39 בשומת המבקשים
[13] הערכים בשומת הבעלים קרובים למוצג בטבלה זו בשל עיגולי שברים עשרוניים בתחשיבו של שמאי הבעלים.

חליפין עתידית" כדלקמן:

- מוצר א' : זכויות ל- 172 יח"ר (148 מהן במגרש A302 ו- 24 יח"ד במגרש A301).
- מוצר ב' : 47 דירות בנויות וראויות לאכלוס מיידי + הקמת חניון ציבורי + כסף מזומן.
- מועד החליפין: הדירות הבנויות ומגרש A302 יוחלפו ככל הנראה בסמוך לספטמבר 2014[14] זכויות ל-24 יח"ד במגרש A301 יוקנו עם אישור תכנית רג/1416 ביוני 2010.

ניתן איפה לבחון את ההשבחה בדרך המדמה באופן נאמן יותר את הפעולה הכלכלית שנוצרת בעצם אישור התכנית והיא: **בכמה "רוכש" היזם את הזכויות ל- 172 דירות ? והאם מחיר הרכישה נמוך ממחיר השוק ?**

אם התשובה לשאלה זו חיובית אזי קיימת חבות בהיטל השבחה. במקרה כזה תהיה ההשבחה ההפרש המהוון של היתרון הכלכלי שהוענק ליזם ברכישת אותן זכויות לאותן 172 יח"ד.

7.3 <u>עלות הפיצוי לבעלי הדירות הישנות בראיית היזם (דירות התמורה)</u>

שמאי הוועדה קבע, שעלות הבניה של דירות התמורה היא 37.2 מיליון ₪ עלות זו, שנושא בה היזם, אינה כוללת את מרכיב הקרקע של דירות התמורה.

לעומתו שמאי המבקש קבע שעלות הבניה של דירות התמורה היא 49.5 מיליון ₪. גם אמדן זה אינו כולל את מרכיב הקרקע של דירות התמורה.

<u>ההחלטה:</u>

שמאי שני הצדדים קבעו את הפיצוי שצפוי לשלם היזם על פי תשומות הבניה שבהן נושא היזם בהקמת אותן 47 דירות תמורה.

אני סבור שנכון יותר לראות בשווי הדירות המלא בעת מסירתן למפונים כעלות האלטרנטיבית שבה נושא היזם, שאלמלא יעד אותן למסירה למפונים, היה יכול למכור אותן במחיר מלא בשוק החופשי.

מאחר שבבניין A אשר הולך ונבנה, החלה מכירת דירות (שיימסרו ככל הנראה רק בשנת 2014) עדיף יהיה להתבסס על ניתוח מחירי עסקאות אלה ולהימנע מניתוח עסקאות אחרות בסביבה הדורשות התאמות למיקום והתאמות אחרות.

ניתוח העסקאות מצביע על מתאם גבוה בין הקומה בה ממוקמת הדירה הנמכרת לבין השווי (ראה תחשיב ודיאגרמה בנספח א') ועל מתאם נמוך של המחיר למ"ר לגודל הדירה (המחיר למ"ר דירתי נשאר דומה בדירות 3-5 חדרים ומעיד על שוליות נמוכה).

המחיר הממוצע למ"ר דירתי בעסקאות בבניין A, כשהוא מותאם באמצעות תחשיב רגרסיה לינארית לקומה שביעית (שהיא הקומה הממוצעת של דירות התמורה), הוא 20,374 כולל מע"מ.

משווי דירות זה יש לנכות הוצאות שיווק של 2% ומע"מ חלקי, שכן לא ניתן יהיה להתקזז במע"מ על עלות הבניה של דירות התמורה (מע"מ תשומות)[15]. הונח שלא ניתן יהיה להתקזז על כמחצית משווי הדירה בעת מסירתה קרי כ- 8.5% משוויה ("מלמעלה"). בנוסף, הובאה בחשבון עליית ערך של כ- 2.5% לשנה, שמבטאת את התקדמות הבניה עד למסירתה.

[14] מועד גמר הקמת הבניין שהולך ונבנה במגרש A301 על פי הצהרת היזם.
[15] אילו ניתן היה להתקזז אזי היה מקום לנכות ממחיר הדירות את המע"מ בשלמותו.

להלן טבלה המרכזת את העלות האלטרנטיבית ליזם שבמסירת דירות התמורה:

סוג דירה	שטח דירתי במ"ר	מספר דירות	שווי לספטמבר 2012	שווי לספטמבר 2014	שווי בניכוי מע"מ חלקי ושיווק	ע.האלטרנטיבית ליזם במסירת הדירות
3 חדרים	90	14	₪1,833,664	₪1,925,347	₪1,739,023	₪ 24,346,321
4 חדרים	106	22	₪2,159,648	₪2,267,631	₪2,048,183	₪ 45,060,016
5 חדרים	127	11	₪2,587,503	₪2,716,878	₪2,453,955	₪ 26,993,500
סה"כ		47				₪96,399,836

7.4 <u>שווי קרקע ליחידת דיור בפרויקט</u>

שמאי הוועדה קבע שווי קרקע ליחידת דיור במגדלים B,A בסך 670,000 ₪. את הערכתו ביסס על מחירי דירות חדשות שנמכרו בנכס הנדון ובסביבה ועל עסקה מורכבת למכירת קרקע שעליה דיירים מוגנים. תחשיביו של שמאי הוועדה שמופיעים בשומה אינם כוללים את שלבי החילוץ.

שמאי הבעלים קבע שווי קרקע ליח"ד בתחשיב חילוץ של המגרש שעליו מוקם בניין A ועל בסיס עלויות אמת, כפי שסוכמו בפועל עם קבלני ביצוע שונים (חוזים עם הקבלנים צורפו לשומת הבעלים). שווי קרקע שהתקבל בתחשיבו כ- 545,000 ₪ (שהם 388,500 ₪ ליח"ד לאחר דחייה לזמינות של ארבע שנים והפחתה לסיכון).

<u>ההחלטה:</u>

שווי קרקע למגורים הוא הנתון המרכזי והמשפיע ביותר על תחשיב ההשבחה, שכן זוהי התמורה ליזם שנועדה לכסות את עלויות הפינוי, הפיצוי הכספי, המטלות הציבוריות והרווח היזמי הטבעי הנדרש.

הערכת שווי זכויות בניה למגורים במגדלים שגובהם מעל 30 קומות קשה לביצוע בגישת ההשוואה לנוכח מיעוט נתוני השוואה למגרשים המיועדים לבניה דומה ולנוכח העלויות ההנדסיות המיוחדות הדרושות בבניית מגדלים גבוהים ביחס לבניה רוויה "רגילה".

לנוכח הקושי בהשוואה עדיפה עליי גישת השומה, שבה נקט שמאי הבעלים, של חילוץ היתרה לקרקע הנדונה עצמה מתוך נתוני העלות הספציפיים, כפי שנצפים בפועל בבניין A. גישה זו על אף חסרונותיה[16] ביחס לגישה ההשוואה הישירה למחירי קרקע למגורים בבניה רוויה, מבטאת באופן נאמן יותר את "רמת ההנאה" או "רמת ההתעשרות" מאישור התכנית ותהיה חשופה פחות להטיה, שנובעת מהכפלה במקדמי התאמה שמבטאים את ההבדל בין בניה רוויה "רגילה" לבניה של מגדל רב קומות.

בשומת הבעלים פרוט של הצעות מחיר, שניתנו על ידי קבלני הביצוע האחרים (שלא נבחרו לבצע את הפרויקט), שמעיד על סבירות העלויות ועל כן אני מקבל את הנתונים במלואם.

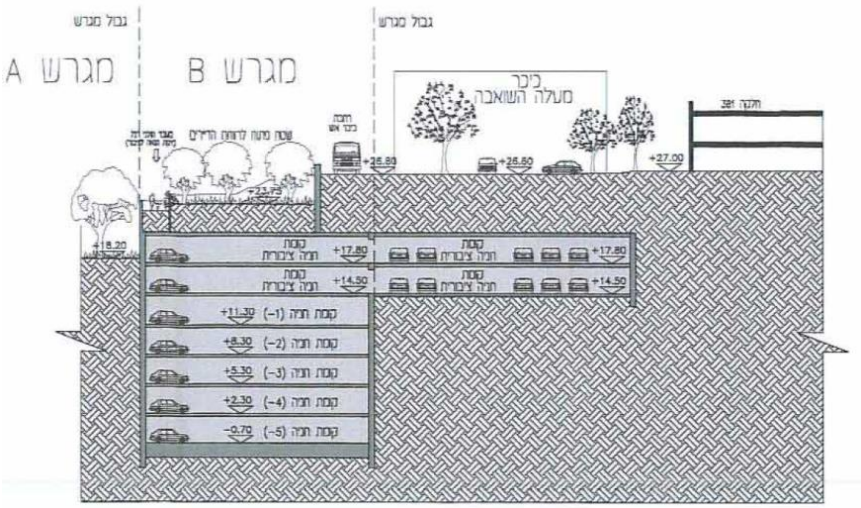
שמאי הבעלים הציג רשימת עלויות בניה עקיפות. עלויות אלה עשויות להימצא בטווח נורמטיבי רחב, שחלקו תלוי באופן הניהול של היזם (כגון הוצאות השיווק שהן תוצאה של אסטרטגיית השיווק והפרסום שבוחר היזם או הוצאות ההנהלה והכלליות שהן תוצאה של היעילות ההתנהלותית).

[16] תחשיב חילוץ רגיש לשינויים קטנים בשווי הנכס או בעלויות הבניה באופן שעלול להביא לשינוי משמעותי בתוצאת ההשבחה.

לשם חילוץ מרכיב הקרקע כומת טווח העלויות העקיפות הנורמטיביות הצפויות למגדל מגורים על פי הדעה הרווחת בפרויקטים גדולים (ראה תחשיב בנספח ב'). תוצאת התחשיב היא ששווי הקרקע בנכס הנדון מצוי בטווח שבין 690,000 ₪ לבין 537,000 ₪ בהתאם להנחות העבודה באשר לחלק מהעלויות העקיפות שלגביהן קיימת אי וודאות ולרווח היזמי הטבעי בפרויקט. תוצאת שווי זו סבירה גם באופן כללי ביחס למחירי קרקע נהוגים בבניה רוויה באזורי ביקוש בערי הלוויין בכלל.

7.5 <u>עלות בניית חניה תת קרקעית ציבורית</u>

על היזם הוטלה במסגרת הוראות התכנית מטלה ציבורית של הקמת חניון ציבורי תת קרקעי שיהיה חפור מתחת לקרקע הטבעית בעומק של 6-7 מ'. להלן חתך החניון המופיע בנספח הבינוי של תכנית רג/1416 אשר במעליו שכבת העפר:



שמאי הוועדה קבע את עלות בניית מקומות החניה התת קרקעית (הן בחניון הציבורי והן מקומות צמודים לדירות) לפי 3,000 ₪ למ"ר שהם 120,000 ₪ למקום ששטחו ברוטו כ- 40 מ"ר. השמאי מציין שעלות הבניה הישירה לפי ירחון חשב הוא 2,505 ₪ למ"ר. עלות הבניה ל-53 מקומות החניה הציבוריות הממוקמים מתחת לחלקה 386 לפי 3,000 ₪ למ"ר ולשטח של 2,120 מ"ר היא 6.36 מיליון ש"ח.

שמאי הבעלים לעומתו מתבסס על חוות דעת הנדסית, שמכמתת את העלות של חפירת המרתף מתחת ל"גבעה" שנערכה על ידי המהנדס יאיר גלס מיום 12/1/2013 ונוקבת בעלות משוערת של 16.9 מיליון ₪ לחניון תת קרקעי ששטחו הבנוי 2,162 מ"ר שהם כ- 7,800 ₪ למ"ר.

<u>מינוי מהנדס יועץ:</u>

הצדדים אינם חלוקים באשר לנתון השטח הבנוי של החניון הציבורי. השטח הבנוי לגירסת שמאי הוועדה 2,120 מ"ר ולגירסת שמאי הבעלים 2,162 מ"ר. ההבדל ביניהם הינו העלות למ"ר שלדעת שמאי הוועדה הינה 3,000 ₪ ולדעת הבעלים כ-7,800 ₪ למ"ר.

מאחר שהמרתף שבנדון ממוקם כ- 6-7 מ' מתחת לגובה הקרקע הטבעית (על פי מדידה גראפית מתשריטי החתך בתכנית רג/1416) ומאחר שלאחר השלמת בנייתו יהיה צורך לכסותו מחדש בשכבת העפר שהוסרה לצורך בנייתו, ברור שעלות הקמתו תהיה גבוהה משמעותית מעלויות הבניה הנורמטיביות של מרתף חניה "רגיל" (2,500 ₪ - 3,000 ₪). אולם נשאלת השאלה האם העלויות

ההנדסיות למלאכות המיוחדות הנדרשות גבוהות כל כך שהן מביאות להכפלת העלות פי 2.5 ?
לצורך הכרעה בסוגיה ייחודית זו מיניתי ביום 4/4/2013 את המהנדס יואב פלג שישמש יועץ. המהנדס נבחר מבין שלושה מהנדסים שנמצאו מתאימים ובלתי תלויים לאחר שהצעת המחיר מטעמו היתה הנמוכה ביותר. ביום 24/4/2013 ניתנה חוות דעתו שבה נקבע שעלות הקמת החניון הציבורי התת קרקעי בסך 9,738,104 ₪ ללא מע"מ. אמדן עלות החניון אינו כולל את סעיפי המימון, הרווח הקבלני ואגרות הבניה. על פי בקשתו, סעיפים אלה יוערכו על ידי בנפרד.
לאחר מתן חוות דעתו ביקשו נציגי המבקשת (החברה היזמית) לבדוק בשנית סעיפי עלות אחדים שלדעתם נפלו בהם שגיאות.

<u>ההחלטה:</u>

א. אני מאמץ את חוות דעתו של המהנדס הבלתי תלוי. טענות הצדדים באשר לשגיאה בסעיפי העלות מסויימים בחוו"ד היועץ קטנה במונחים כספיים ואינה מצדיקה קיום הליך של העלאת שאלות הבהרה למומחה (גם הצדים עצמם ביקשו להימנע מהליך זה). בהקשר זה יצויין, כי הערכה של עלויות צפויות לפרויקט ייחודי כגון זה אינה בבחינת מדע מדויק ועשויים להיות לגביו פערים טבעיים בין ההערכות השונות.

ב. עם זאת, ביקשתי את התייחסותו החוזרת של היועץ לשתי הערות שהעלו נציגי המבקשת באשר לשגיאת סופר לכאורה בעלות החיבור לחשמל ולשגיאה עקרונית לכאורה בהחלטת היועץ שלא להכליל עלות התקנת מעלית בחניון הציבורי.
בדיקה חוזרת של המהנדס העלתה, כי בסעיף החיבור לחשמל אכן נפלה שגיאת סופר וכי יש להוסיף לסעיף זה 27,000 ₪. באשר למעלית בחניון לא נפלה שגיאה אלא שהמהנדס סבור שעלותה נמוכה משמעותית מזו שהוערכה על ידי חברת אוליאנדר.
לפיכך עלות הקמת החניון הציבורי התת קרקעי לאחר תיקון סעיף החשמל הינו 9,765,104 ₪ ללא מע"מ.

ג. אני סבור שעלות הקמת החניון דומה לכל עלות אחרת בפרויקט ולכן אין לייחס לה רווח קבלני מיוחד מעבר לרווח הכללי שמיוחס לפרויקט כולו.

ד. מאחר שאין מרכיב של עלות קרקע לחניון התת קרקעי המימון של עלויות הבניה שלו יהיו נמוכות, כ- 3.5% מעלות הקמתו.

ה. אגרות הבניה יחושבו לפי עלות למ"ר, כפי ששולמה לשטח הבנוי במגדל A מוצמדת למדד המחירים לצרכן למועד חוות הדעת של המהנדס ששימש כיועץ.

7.6 <u>התייחסות למע"מ ומס רכישה לדירות התמורה</u>

שמאי הבעלים חישב מע"מ על שירותי הבניה לדיירים המפונים, שאינו ניתן לקיזוז ומס רכישה שיחושב על ידי רשות המיסים לפי עלות הבניה לדיירים.
שמאי הוועדה מנגד, לא חישב את מס הרכישה שעל היזם לשלם וסבור, כי יש לשום את ההשבחה בערכי קרקע הכוללים מע"מ על פי פסיקה מסויימת של ועדת ערר.

<u>ההחלטה:</u>

מאחר שחושבה העלות האלטרנטיבית של דירות התמורה כשהן מנוכות מע"מ חלקי של כמחצית, אין לחשב עלות ליזם של תשלום מע"מ, שאינו ניתן לקיזוז על שירותי הבניה לדיירים (מע"מ

תשומות).

טיעון שמאי הוועדה כי יש לשום קרקע עסקית ככוללת מע"מ נדחה מאחר שהדבר מנוגד לתקן 11א', מנוגד למקובל בתחשיבי שומה של שמאי ועדה ושמאי בעלים ומנוגד להגיון הכלכלי.

באשר למס רכישה שעל היזם לשלם, הריי שבדרך כלל אין להביאו בחשבון בשומות היטל השבחה מאחר שאינו חלק משווי הקרקע במצב קודם או במצב חדש. אולם, בפרויקט פינוי בינוי הוצאה זו נכללת בתחשיבי היזם (ככל אחת מההוצאות) ותשפיע על נכונותו של יזם אחר לרכוש מהיזם הנוכחי את הפרויקט במצבו במועד הקובע. לפיכך, מאחר שתשלום מס הרכישה משפיע על שווי השוק של הנכס בין קונה מרצון ומוכר מרצון יתווסף לתחשיב גם מרכיב זה. המרכיב יחושב לפי 5% מעלות הבניה הישירה לדירות התמורה.

7.7 <u>שיעור ההיוון לערכים הכספיים בתחשיב</u>

חלק בזכויות הבניה שהוקנו במגדל A ניתנות למימוש מיידי (24 יח"ד). שאר הערכים הכספיים שחושבו הינם דחויים, שכן בניית 148 יח"ד במגדל B תהיה אפשרית רק לאחר פינוי כל המחזיקים ב- 43 הדירות בבניינים הישנים.

עלויות הקמת החניון התת קרקעי, הוצאות העברת תכולת הדירות והוצאות אחרות דחויות גם הן.

נשאלת השאלה **מהו שיעור ההיוון הראוי לתזרימים כספיים אלה ?**

מאחר שהמדובר בדחיה של תקבולים בלבד ואין בצידה תשלומי פחת פיזי (כפי שמגולם בתשואה מנכס בנוי מניב) ולנוכח שיעורי הריבית הנמוכים מאד בשנים האחרונות במשק אני סבור, כי ראוי להוון את כל הערכים הכספיים בשיעור היוון של 5%.

7.8 <u>טיעונים אחרים של הצדדים והתייחסות אליהם</u>

א. שמאי המבקשים הפחית מההשבחה את עלויות הריסת המבנים הישנים ופינוי הפסולת לאתר מוסדר, שחושבו לפי 150 ₪ למ"ר מבנה להריסה.

מאחר שבתחשיב חילוץ רכיב הקרקע בבניין A הופחתו עלויות ההריסה של המבנים שהיו על המגרש (ההריסה בוצעה ע"י חברת שפ-דר) הריי שהם גלומים כבר בערכי הקרקע ואין להפחיתם שוב.

ב. שמאי המבקשים סבור, כי ראוי להפחית את שווי הקרקע בגין סיכון שקיים לפרויקט בשל אי הוצאתו לפועל כלל בשל התפוגגות התכנית ולנוכח הסיכונים הנובעים מהתנהלות מול ציבור גדול של בעלי דירות.

אין אני מוצא מקום להפחתה בגין סיכון, שכן ככלל אם לא תתבקש בקשה להיתר לתכנית אזי לא יידרש תשלום היטל השבחה בגינה וגם אם יידרש הריי שעל פי הפסיקה על הוועדה להשיב היטל ששולם בגין תכנית שבוטלה.

7.9 <u>בדיקת שיעור ההשבחה בפרויקט על פי המקובלות ועל פי יחס פינוי בינוי</u>

שמאי הוועדה סבור, כי יש לבדוק את הסבירות של כל הערכים בפרויקט (הכספיים והאחרים) כגון סבירות התמורה למפונים, סבירות עלויות הבניה המיוחסות למבנה וסבירות עלויות מימון. כך לדוגמה אין לקבל עלויות מימון הנובעות מריביות חריגות של מעל 10%. יתכן לדעתו, שהרווח בפרויקט הנדון נמוך מרווח, שהיה נוצר אילו היתה במתחם יזמית אחרת המנוסה יותר בפרויקטים מסוג זה. לשיטתו, יש לבחון מהי התמורה שהיתה מתקבלת אילו היו מוכרים את הפרויקט הנדון

בכללותו כולל המטלות הציבוריות והאחרות ליזם אחר בשוק החופשי.
שמאי הבעלים לעומת זאת סבור, כי הפרויקט אינו מאפשר רווח סביר ליזם כלשהו ומתחשיביו עולה שהערכים הכספיים שסוכמו בין היזם לבעלי הדירות- סבירים.

<u>ההחלטה:</u>

מקובלת עלי עמדת שמאי הוועדה שככלל, יש לשום היטל השבחה על פי קריטריונים כלליים בשוק ולא על פי ביצועים של יזם מסויים. לפיכך, מלבד התחשיב המפורט של תזרימי הכסף, שחלקם מושפעים מהתנהלות היזם בפרויקט (לטוב ולרע), ראוי לבדוק את הערכים הכלליים ואת סבירותם.
בדיקה שכזו ראוי שתתבצע על פי קריטריון של בחינת יחס פינוי בינוי[17] בפרויקט ביחס לפרויקטים דומים.
בפרויקט פינוי הבינוי שבנדון יחס פינוי בינוי הוא 1:4.0.
בפרויקט מוטלת על היזם מטלה ציבורית משמעותית, שעלותה שוות ערך להקטנת זכויות הבניה בכ-16.09 יח"ד (ראה נספח 3), מכאן שיחס פינוי בינוי האפקטיבי בפרויקט לאחר ניכוי עלות המטלה הציבורית הוא למעשה 1:3.63[18]
אמנם, תחום פינוי בינוי נמצא עדיין בראשיתו בישראל וטרם נצברו די נתוני שוק המאפשרים קביעת יחס פינוי בינוי, שבו מתקבל רווח טבעי וסביר ליזם כפונקציה של רמת המחירים בסביבה. אולם, ניתן לקבוע ברמה גבוהה של בטחון, שבאזורים מבוקשים בערי הלוויין יחס פינוי בינוי שנדרש לשם קבלת רווח יזמי סביר מצוי בטווח שבין 1:3.0[19] לבין 1:4.0 (בעיר תל אביב בוצעו פרויקטים גם ביחס פינויבינוי נמוך יותר משמעותית ואף 1:2.0). מתחת ליחס זה מתקשה היזם להציע לבעלים תמורה שמצדיקה פינוי[20] ולהותיר בידיו רווח יזמי מקובל.
לפיכך, אם נניח שיחס פינוי בינוי ממוצע, שבו מתקבל רווח סביר ליזם הוא 1:3.5, הריי שבפרויקט שבנדון קיים יתרון להיותו פרויקט "בינוי פינוי" (שאינו דורש תשלום דמי שכירות לתקופת ביניים) אך מנגד קיים חסרון לעלויות הבניה הגבוהות הנובעות מגובה הבניינים. קשה לכמת את השפעת שני גורמים אלה על שיעור הפינוי הבינוי הראוי אולם תחשיבים כמותיים בהנחות סבירות מניב תוצאה שלפיה ראוי להקטין את שעיור הפינוי בינוי הכלכלי שבו קיים רווח סביר בלבד ליחס של 1:3.4
על כן סביר יהיה לקבוע לגבי הפרויקט שבנדון את ההשבחה על פי אותו מרווח של יחס פינוי בינוי בפועל (1:3.63) שמצוי מעל ליחס הפינוי בינוי המחושב ככזה שבו רווח יזמי רגיל (1:3.4).
השבחה זו אקוויוולנטית ל- 9.71 יח"ד (ראה תחשיב בנספח 3) שמוערך בכ- 5.9 מיליון ₪ (לפי ממוצע שווי קרקע ליח"ד).

8. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים, שהובאו בחשבון בקביעת ההשבחה בנכס שבנדון:

8.1 הנכס הינו פרויקט פינוי בינוי, המצוי בשלבי הקמה בשכונת הגפן ברמת גן, שבו הוקנו זכויות ל- 24

[17] שהוא היחס בין מספר הדירות המפונות לבין יח"ד במצב התכנוני החדש
[18] לפי היחס שבין 43 דירות ישנות לבין 155.31 דירות במצב חדש.
[19] ידועים פרויקטים אחדים שבוצעו ביחס 1:3.0-3.2 אך אלה בוצעו באזורים מבוקשים, ללא מטלה ציבורית ובפטור מלא ממהיטל השבחה ובתוספת שטח שאינה עולה על 25 מ"ר בדירות החדשות. מנגד פרויקטים ביחס 1:4.0 או מעליו מבוצעים באזורים מבוקשים פחות בערי הלוויין ובכלל.
[20] שמוערכת כיום לפחות בדירה חדשה שבה חדר אחד נוסף לפחות מעל לדירתם הישנה שמתפנה.

דירות בבניין אחד ו- 148 דירות בבניין שני בשטח עיקרי כולל של 18,611 מ״ר בתמורה לפינוי של 43 דירות ישנות בחמישה בניינים.

8.2 לכאורה, תכנית פינוי בינוי אופטימלית (בראיית מוסדות התכנון) היא כזו שמקנה את הזכויות המינימליות ההכרחיות הדרושות לצורך מתן רווח ענפי טבעי ומקובל לכל אחד מהשחקנים (היזם ובעלי הדירות), כך שהפרויקט יהיה בעל היתכנות כלכלית, אך מנגד לא יעמיס על הסביבה הקיימת בניה וצפיפות שאינם הכרחיים. לפיכך, בתכנית אופטימלית, יהיה היטל ההשבחה =0.

8.3 שומת ההשבחה יכולה להיעשות במספר דרכים עקרוניות שונות:

- באמצעות כימות התועלות, שהתכנית מקנה ליזם שכבר החל בהקמת הפרויקט במועד הקובע. דהיינו, הערכת הרווח שמעבר לרווח הענפי הסביר.
- באמצעות כימות התועלות, שהתכנית מקנה לכל בעלי הזכויות ב- 43 הדירות המפונות (שהם הבעלים בפועל במתחם).
- באמצעות כימות הרווח לשניהם יחד.

מאחר שהפרקטיקה הנהוגה כיום, שבה נקטו שני הצדדים, היא כימות התועלות ליזם ומאחר שגישה כללית זו אינה בלתי סבירה ומאחר שטרם נקבעה הלכה או תקן שמאי הקובע את אופן החישוב של היטל ההשבחה, אין אני מוצא מקום לשנותה (על אף שפרשנות דווקנית לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מנחה דוקא לכמת את התועלות לבעלי הדירות). ראה הרחבה בסעיף 7.2 לעיל.

8.4 שיעור ההיוון השנתי הראוי לדחיית גורמי העלות וההשבחה לנוכח העדר פחת ושער הריבית הנמוך במשק כיום הוא 5%.

8.5 ככלל, גישת השומה העדיפה בנכס המהווה זכויות בניה למגורים היא גישת ההשוואה. יחד עם זאת, בשל עלויות בניה מיוחדות במגדלים בני 30 קומות ומעלה ולנוכח קיומם של נתוני אמת מפורטים שהמציא היזם, מועדפת גישת העלות, שבה חולצה יתרת התועלת ליזם מהתכנית שמעבר לרמת הרווח היזמי הטבעי/הראוי.

8.6 קיימת אי וודאות רבה בפרויקט פינוי בינוי המתבטאת גם בתזרימי ההנאות ליזם. ניתוח כמותי של תזרימי הכספים הצפויים לפרויקט הנדון ליזם לפי תרחיש פסימי מצביע על רווח יזמי בלתי מספיק של כ-7% (שהוא רווח שמעיד על אי כדאיות כלכלית ומשמעותו שומת השבחה אפס) ומנגד בתרחיש אופטימי רווח של כ- 25.5% שהוא רווח נאה שמשמעותו השבחה של כ- 9.9 מיליון ₪.
הרווח שמתקבל בממוצע של תחשיב פסימי/אופטימי הוא כ- 16% שהוא מספיק בקושי להקמת הפרויקט וגם הוא מצביע על העדר השבחה (כיום הבנקים הגדולים דורשים להוכיח רווח של 17% לפחות בפרויקט פינוי בינוי כתנאי למתן אשראי).
לנוכח אי הוודאות הרבה בתחשיב הכמותי, שבו ריבוי הנחות עבודה שמקטינות את רמת התוקף שלו, עדיפה עליי דווקא המסקנה הכללית המתקבלת מניתוח יחס פינוי בינוי הכללי בפרויקט (1:3.61) ביחס לטווח יחסי הפינוי בינוי השכיח באזורי ביקוש בערי הלוויין. לפיכך, משקל גבוה יינתן לשיטה כללית זו ומשקל קטן לתוצאה התחשיבית הכמותית שכאמור מניבה תוצאה של השבחה קטנה מאד עד אפסית. גובה ההשבחה לפיכך יקבע לסך של 5,000,000 ₪.

8.7 הנכס הינו עסקי (קרקע המיועדת לבניה רוויה למגורים), לפיכך, הערך הנקוב בשומה אינו כולל

מע"מ.

9. הערכה

9.1 לאור האמור לעיל ולאחר שקלול העקרונות הגורמים והשיקולים הגעתי למסקנה, כי ההשבחה כתוצאה מאישור התכניות למועד הקובע 14/6/2010 הינה 5,000,000 ₪.

9.2 מאחר שהמימוש החלקי לבקשה להיתר מספר 2011555 כוללת מיצוי זכויות הבניה במגדל A, ומאחר שללא מרכיב זה מימוש הפרויקט כולו אינו כלכלי ואם לא יתממש שלב המימוש השני הריי שהיזם יושבח באופן משמעותי[21] מעצם הקניית 24 יח"ד במגדל A מבלי שישא בעלויות הפינוי, ההשבחה למימוש החלקי המבוקש הוא מלוא ההיטל למימוש המלא דהיינו 5,000,000 ₪.
ההיטל מהווה מחצית מהנ"ל – 2,500,000 ₪ למועד הקובע- 14/6/2010.
בהיתרים לשלבי הבניה האחרים לא יחול היטל השבחה כל זמן שלא יחרגו מהזכויות שמוקנות בתכנית רג/1416.

9.3 לנוכח מורכבות התיק והצורך במינוי יועץ הנדסי בלתי תלוי, הטיפול בו נמשך כחמישה חודשים. בנוסף לכך, הוועדה המקומית לא הסדירה תשלום השכר מאז הודעתי בדבר סיום הטיפול ביום 5/5/2013 ועד ליום 17/6/2013. בכך גרמה לעיכוב נוסף במתן ההחלטה לצדדים באופן שמטיל על המבקשים תשלום ריבית פיגורים שאינו מוצדק.
על כן אני קובע מכוח סמכותי בחוק[22] כי לא תוטל ריבית על חוב היטל ההשבחה שנוצר במועד המימוש ועד לסוף חודש זה- 31/6/2013. מיום זה ואילך תוטל ריבית פיגורים כחוק.

10. חלוקת שכר טרחתי

שומות שני הצדדים קיצוניות:
על פי שומת הוועדה גם ביחס פינוי בינוי של 3.07:1 התכנית כלכלית וזאת על אף שמוטלת בה מטלה ציבורית משמעותית של בניית חניון תת קרקעי ציבורי.
שומת המבקשים מצביעה על הפרויקט כהפסדי במובהק, שאין בו כל רווח יזמי, אלא, רק הפסד של הון עצמי.
במצב דברים זה הצדדים יישאו בשכר הטרחה בחלקים שווים.

אייל יצחקי
שמאי מכריע

נספח א': תחשיב שווי דירות התמורה בפרויקט ועלות הפיצוי לבעלי הדירות הישנות בראיית היזם
נספח ב': תחשיב שווי זכויות הבניה שהוקנו בתכנית
נספח ג': תחשיב היוון לעלויות ולהשבחה

[21] זאת אם אי המימוש ינבע מסיבות חיצוניות שאינן תלויות ביזם.
[22] על פי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכה- 1965

נספח א׳: תחשיב שווי דירות התמורה בפרויקט ועלות הפיצוי לבעלי הדירות הישנות בראיית היזם

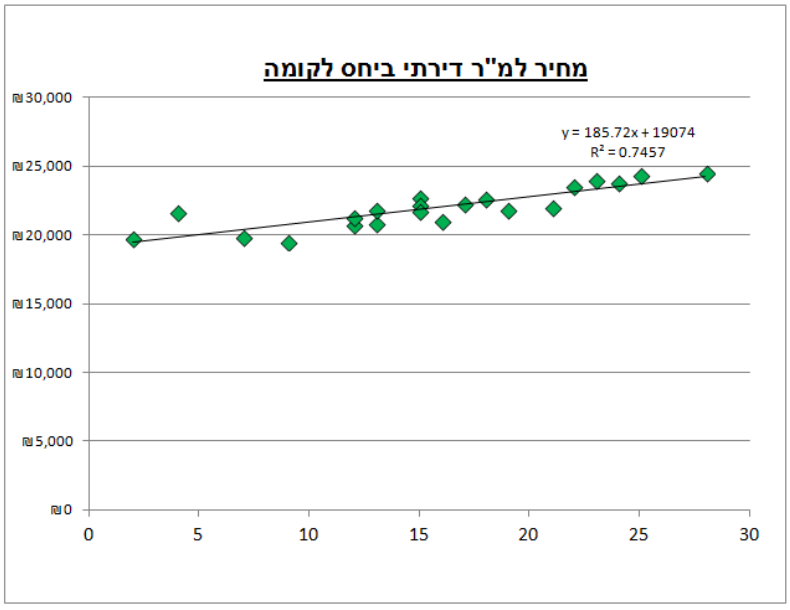
טבלת נתוני עסקאות בבניין A מאז תחילת השיווק

סידורי	תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח	חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר	מחיר לחדר
1	01/03/2012	6205	376-62	חחת 32	121	5	15	₪ 2,750,000	₪ 22,727	₪ 550,000
2	24/04/2012	6205	376	חחת 37	104	4	18	₪ 2,350,000	₪ 22,596	₪ 587,500
3	29/04/2012	6205	376-47	חחת 32	104	4	12	₪ 2,156,880	₪ 20,739	₪ 539,220
4	31/05/2012	6205	376-54	חחת 32	125	5	13	₪ 2,604,928	₪ 20,839	₪ 520,986
5	04/06/2012	6205	376-59	חחת 32	100	4	15	₪ 2,216,915	₪ 22,169	₪ 554,229
6	28/06/2012	6205	376	חחת 32	106	4	21	₪ 2,328,828	₪ 21,970	₪ 582,207
7	23/07/2012	6205	376-75	חחת 32	103	4	19	₪ 2,245,000	₪ 21,796	₪ 561,250
8	29/08/2012	6205	83	חחת 32	103	4	12	₪ 2,187,410	₪ 21,237	₪ 546,853
9	29/08/2012	6205	376	חחת 32	103	4	15	₪ 2,238,610	₪ 21,734	₪ 559,653
10	30/08/2012	6205	376-114	חחת 32	123	5	28	₪ 3,011,504	₪ 24,484	₪ 602,301
11	12/09/2012	6205	376	חחת 32	103	4	17	₪ 2,290,001	₪ 22,233	₪ 572,500
12	09/10/2012	6205	376-96	חחת 32	103	4	24	₪ 2,451,278	₪ 23,799	₪ 612,820
13	25/11/2012	6205	376-9	חחת 32	90	3	2	₪ 1,780,713	₪ 19,786	₪ 593,571
14	25/11/2012	6205	376-37	חחת 32	107	4	9	₪ 2,085,978	₪ 19,495	₪ 521,495
15	25/11/2012	6205	376-52	חחת 32	103	4	13	₪ 2,248,786	₪ 21,833	₪ 562,197
16	26/12/2012	6205	376-18	חחת 32	118	5	4	₪ 2,554,050	₪ 21,644	₪ 510,810
17	27/12/2012	6205	376-92	חחת 32	103	4	23	₪ 2,472,646	₪ 24,006	₪ 618,162
18	27/12/2012	6205	376-87	חחת 32	108	4	22	₪ 2,543,878	₪ 23,554	₪ 635,970
19	31/12/2012	6205	376-27	חחת 32	110	4	7	₪ 2,180,000	₪ 19,818	₪ 545,000
20	31/12/2012	6205	376-64	חחת 32	110	4	16	₪ 2,310,000	₪ 21,000	₪ 577,500
21	17/02/2013	6205	376	חחת 32	106	4	25	₪ 2,584,577	₪ 24,383	₪ 646,144
ממוצע	16/09/2012				107		16	₪ 2,361,523	₪ 21,993	₪ 571,446

ממוצעים

חדרים בדירה	מחיר ממוצע	שטח ממוצע	מחיר למ"ר
3	₪ 1,780,713	90	₪ 19,786
4	₪ 2,305,674	104.75	₪ 22,011
5	₪ 2,730,121	121.75	₪ 22,424

המחיר מושפע מהקומה הנמוכה (שנייה) ולכן אינו מייצג



ניתוח מחירי הדירות מצביע על מתאם גבוה של המחיר למ"ר לקומה (R_2=0.74) המחיר למ"ר לדירות 3-5 חדרים דומה מאד

תוצאה תחשיבית למ"ר דירתי בנוי שנמכר בבניין A לספטמבר 2012 ₪ 21,993

תוצאה תחשיבית למ"ר בנוי בקומה 15 בספטמבר 2012 (הקומה הממוצעת בבניין A) ₪ 21,860

תוצאה תחשיבית למ"ר בנוי בקומה 7 בספטמבר 2012 (הקומה הממוצעת של דירות התמורה) ₪ 20,374

שווי דירות התמורה והוויתור האלטרנטיבי ליזם:

סוג דירה	שטח דירתי במ"ר	מספר דירות	שווי לספטמבר 2012	שווי לספטמבר 2014	בניכוי מע"מ חלקי ושיווק	העלות האלטרנטיבית ליזם במסירת הדירות
דירות 3 חדרים	90	14	₪ 1,833,664	₪ 1,925,347	₪ 1,739,023	₪ 24,346,321
דירות 4 חדרים	106	22	₪ 2,159,648	₪ 2,267,631	₪ 2,048,183	₪ 45,060,016
דירות 5 חדרים	127	11	₪ 2,587,503	₪ 2,716,878	₪ 2,453,955	₪ 26,993,500
סה"כ		47				₪ 96,399,836

נספח ב' : תחשיב שווי זכויות הבניה שהוקנו בתכנית

	מצב תכנוני קודם	מצב חדש	הפרש
יח"ד בבניין A	96	120	24
יח"ד בבניין B	0	148	148
סה"כ יח"ד	96	268	172

שטח עיקרי בבניין A	8,739	10,920	2,181
שטח עיקרי בבניין B	0	16,430	16,430
סה"כ שטח עיקרי	8,739	27,350	18,611

יחס פינוי בינוי בפועל (יח"ד)	43	172	4.00
שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת			108.20
שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת בתוספת ממ"ד			120.20

דירות התמורה

סוג דירה	שטח דירתי במ"ר	מספר דירות	שטח דירתי כולל
דירות שלושה חדרים	90	14	1,260
דירות ארבעה חדרים	106	22	2,332
דירות חמישה חדרים	127	11	1,397
		47	4,989

שטח ממ"דים בדירות התמורה	12	564
שטח מחסנים בדירות התמורה	6	282

הדירות	יח"ד	החלק ביח"ד	שטח עיקרי	החלק בשטח העיקרי
דירות התמורה	47	27.33%	4,143	22.26%
דירות לשיווק היזם	125	72.67%	14,468	77.74%
סה"כ	**172**	**100.00%**	**18,611**	**100.00%**

<u>ניתוח שווי קרקע לפי מגדל A</u>

קבלן ביצוע	תאריך החוזה	מדד בסיס	מדד מ.קובע	מחיר	מחיר ממודד למועד 14/6/10 מדד בגין
קבלן ראשי, מליבו	11/08/2008	124.9	126.6	₪ 82,500,000	₪ 83,622,898
אלוטון, קבלן אלומיניום	05/08/2012	136.3	126.6	₪ 7,885,000	₪ 7,325,518
קבלן ראשי בעבודות א	05/08/2012	136.3	126.6	₪ 473,100	₪ 439,531
שפ-דר הריסה, דיפון ו	26/09/2004	103.9	126.6	₪ 3,365,020	₪ 4,100,207
סה"כ					₪ 95,488,155

<u>עלויות עקיפות נורמטיביות</u>			אופטימי	פסימי
אגרות בניה (לפי תשלום בפועל מוצמד ליוני 2010)			₪ 6,861,459	₪ 6,861,459
חיבור חשמל	₪ 3,000		₪ 360,000	₪ 360,000
תכנון	4.0%	7.0%	₪ 3,819,526	₪ 6,684,171
שיווק ופרסום	1.5%	2.5%	₪ 4,140,000 משווי דירות בשווי ממוצע של 2.3 מ	₪ 6,900,000
פיקוח + הנהלה וכלליו	5.0%	8.0%	₪ 4,774,408	₪ 7,639,052
בצ"מ	3.0%	6.0%	₪ 2,864,645	₪ 5,729,289
מימון	4.0%	6.0%	₪ 3,819,526 הקרקע אינה ממומנת והריביות נמוכ	₪ 5,729,289
סה"כ עלויות עקיפות לפי תרחיש אופטימי/פסימי			₪ 26,639,564	₪ 39,903,261
סה"כ עלויות בניה ישירות ועקיפות לבניין A			₪ 122,127,718	₪ 135,391,415
עלויות בניה ליח"ד בבניין A			₪ 1,017,731	₪ 1,128,262
שווי שוק יח"ד ממוצעת בשטח דירתי של 107 מ"ר בבניין A על פי ממוצע העסקאות עד כו			₪ 2,338,999	₪ 2,338,999
שווי דירה ממוצעת ללא מע"מ		17%	₪ 1,999,144	₪ 1,999,144
בניכוי רווח יזמי	17%	20%	₪ 1,708,670	₪ 1,665,953
שווי קרקע ליח"ד בניכוי עלויות בניה במגדל A			₪ 690,939	₪ 537,692

יונח כי שווי קרקע ליח"ד במגדל B דומה מאחר שהדירות בו יהיו מעט גדולות יותר אך מנגד עלויות הבניה יהיו גם הן גבוהות ויקזזו

שווי זכויות שהוקנו בתכנית במגדל A	24	₪ 16,582,540	₪ 12,904,599
שווי זכויות שהוקנו במגדל במגדל B	148	₪ 102,259,000	₪ 79,578,360
סה"כ		₪ 118,841,540	₪ 92,482,959

נספח ג' : תחשיב היוון לעלויות ולהשבחה

חניון ציבורי תת קרקעי

	מקומות	שטח למקום	שטח במ"ר	עלות למ"ר	עלות כוללת
עמדת שמאי הוועדה	53	40	2,120	₪ 3,000	₪ 6,360,000
עמדת שמאי הבעלים	53	40.8	2,162	₪ 7,815	₪ 16,896,432
חוות דעת יועץ בלתי תלוי	53	כולל תיקון עלות חיבור חשמל			₪ 9,765,104
חוות דעת יועץ בלתי תלוי מוצמד לאחור ליום 14/8/2010 (תשומות הבניה)					₪ 8,916,398
מימון לפי 3.5%					₪ 312,074
אגרות בניה			2,141	₪ 306	₪ 654,442
סה"כ עלות החניון התת קרקעי					₪ 9,882,914

ללא מימון, יזמות ואגרות בניה ליום 24/4/13
138.7 126.6

מס רכישה ליזם

עלות בניה לדירה לפי ממוצע פסימי/אופטימי	₪ 1,072,996
עלות בניה ל- 47 יח"ד	₪ 50,430,830
מס רכישה לפי 5%	₪ 2,521,542

סעיף תקבול/עלות		ערך נומינלי אופטימי	ערך נומינלי פסימי	תאריך צפוי	מקדם היוון	למועד הקובע אופטימי	למועד הקובע פסימי
זכויות במגרש 301A		₪ 16,582,540	₪ 12,904,599	14/06/2010	1.0000	₪ 16,582,540	₪ 12,904,599
זכויות במגרש 302A		₪ 102,259,000	₪ 79,578,360	01/09/2014	1.2286	₪ 83,233,875	₪ 64,772,933
עלות אלטרנטיבית ליזם שבמסירת 47 דירות התמורה		-₪ 96,399,836	-₪ 96,399,836	01/09/2014	1.2286	-₪ 78,464,799	-₪ 78,464,799
עלות הקמת חניון ציבורי תת קרקעי ל- 53 מקומות חניה		-₪ 9,882,914	-₪ 9,882,914	02/09/2014	1.2287	-₪ 8,043,138	-₪ 8,043,138
תשלום במזומן לדיירים כחלק מההסכם עמם		-₪ 760,000	-₪ 760,000	01/09/2014	1.2286	-₪ 618,603	-₪ 618,603
מס רכישה (לפי תשומות בניה ישירות בדירות התמורה)		-₪ 2,521,542	-₪ 2,521,542	01/09/2014	1.2286	-₪ 2,052,413	-₪ 2,052,413
מס רכישה לדירה שניה שמקבל בעלים אחד		-₪ 165,307	-₪ 165,307	01/09/2014	1.2286	-₪ 134,552	-₪ 134,552
עלות הובלת תכולות הדירות	₪ 1,700	-₪ 440,750	-₪ 440,750	01/09/2014	1.2286	-₪ 358,749	-₪ 358,749
מייצג לדייר (לפי התחייבות בחוזה)	₪ 5,550						
עלות חיבורים לדירות	₪ 3,000						
	₪ 10,250						
סה"כ השבחה מחושבת אופיטמי/פסימי						₪ 10,144,161	-₪ 11,994,723
השפעת התוצאה על סעיף הרווח היזמי						8.5%	-13.0%
רווח יזמי שיתקבל בפועל לפי תרחיש אופטימי/פסימי						25.5%	7.0%

בדיקת ההשבחה בתכנית לפי יחס פינוי בינוי

עלות נומינלית של המטלה הציבורית	-₪ 9,882,914
עלות במונחי קרקע ליחידות דיור (לפי ממוצע פסימי/אופטימי)	-16.09

יחס פינוי בינוי בתכנית	4.00	1
יחס פינוי בינוי בתכנית (ביח"ד)	172	43
יחס פינוי בינוי לאחר ניכוי המטלה הציבורית (ביח"ד)	155.91	43
יחס פינוי בינוי אפקטיבי לאחר ניכוי המטלה הציבורית	3.63	1
יחס פינוי ממוצע בפרויקטים באזורי ביקוש בערי הלוויין	3.50	1
יחס פינוי בהתחשב ביתרון שבאי סידור דיור זמני ובקיזוז חסרון של עלות בבניה לגובה ר	3.40	1
יחס פינוי ממוצע אילו היה מיושם בפרויקט שבנדון (בהנחה שלא היו מוטלות מטלות על ה	146.20	43

השבחה ביחידות דיור	9.71
ההשבחה לפי ממוצע שווי קרקע ליח"ד (פסימי/אופטימי)	₪ 5,966,423
ההשבחה מתוך סך הזכויות המוקנות - 172 יח"ד	5.6%

הגישה הכמותית המפורטת מרובת הנחות עבודה ואי וודאויות ועל כן עדיפה השיטה הכללית לבדיקת יחסי פינוי בינוי באזורי ביקוש.