שומה מכרעת - היטל השבחה
גוש 7145 חלקות 11,148,149
תכנית בי/531 (502-0201483)
רח' ירושלים 3 וסוקולוב 14-12, בת - ים

המבקשת: מנרב בע"מ
ע"י יצחק שפיגל ומאיר נדלר שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
ע"י יורם ברק שמאי מקרקעין

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס'14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה במקרקעין הנדון, עם אישור תכנית ב'/531.

1.2. דיון וביקור בנכס

ביום 24.2.2020 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

ביקור בנכסים וסביבתם נערך ביום 23.6.2020 ע"י החת"מ.

1.3. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקשת: מנרב בע"מ, ע"י מר יצחק שפיגל ומר מאיר נדלר שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים ע"י מר יורם ברק שמאי מקרקעין.

1.4. המועד קובע לשומה: 8.2.2017 מועד כניסה לתוקף של תכנית ב'/531.

1.5. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

משיבה

שומה מיום 28.7.2019 ותגובה לשומת המבקשת מיום 20.1.2020, נערכו ע"י יורם ברק שמאי מקרקעין.
צרופות לשומה: נתונים ממחירון דקל, נתונים מהלמ"ס, נתונים משע"מ, קווים מנחים, תקני שמאות, הסכמי מכר, סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, תעריף קרן חניה.

מבקשת

שומה מיום 1.12.2019, על נספחיה, נערכה ע"י יצחק שפיגל ומאיר נדלר שמאי מקרקעין.
נספחים לשומה כולל:
שומת השבחה פרויקט פינוי בינוי "מתחם אילת", רמה"ש.
תוכנית בניה (נספח בקשה להיתר), דוח אפס, מסמכי רישום בית משותף בחלקות 11,148,149.
טבלת דירות התמורה, הסכמי פינוי בינוי, נתוני עסקאות.

דוא"ל office@yharon.co.il

2. פרטי המקרקעין

גוש	7145			
חלקות	11	148	149	סה"כ
שטח רשום	1,518 מ"ר	703 מ"ר	812 מ"ר	3,033 מ"ר
כתובת	סוקולוב 12 בת ים	ירושלים 3 בת ים	סוקולוב 14 בת ים	
תאור מצב קיים במועד הקובע 2.8.2017	18 יח"ד + מחסן מבנה צמוד קרקע	16 יח"ד	16 יח"ד	50 יח"ד
מצב חדש	מגרש 100 בתכנית בי/531 בשטח 3,026 מ"ר להקמת 220 יח"ד ב-2 מגדלי מגורים בני 30 קומות כ"א בשילוב שטחי מסחר ושטחי ציבור.			

3. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה את מגרש 100 בתכנית בי/531, ממוקם בקרן הרחובות סוקולוב וירושלים, בקרבת קו החוף של העיר בת ים.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה, ותיקה למגורים, בחלק מהבנינים קומת קרקע מסחרית.
ברחוב דרך בן גוריון הסמוך שימושים מעורבים למגורים, תיירות ובילוי. הפיתוח הסביבתי מלא.
בקרן הרחובות ירושלים ובן גריון קיימים מגדלי מגורים בני 19 ו-24 קומות (סנטרל ביץ').

בסביבת הנכס מגמה של התחדשות עירונית התורמת להגדלת צפיפות, וניכר מחסור במקומות חניה.

במועד הביקור בוצעו במגרש 100 עבודות חפירה ודיפון.

<u>תאור המבנים לפינוי (מצב קודם)</u>:
בתחום חלקות 11,148,149 בגוש 7145 היו קיימים מבני מגורים שמאפיניהם כמפורט:

מס' חלקה	כתובת	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח דירות רשום (מצרפי)	שטח מרפסות[1]	גיל מבנה במועד קובע (שנים בקרוב)	מעלית	חניה צמודה
11 חזית	סוקולוב 12	3	18 + מחסן	900 מ"ר 30 מ"ר	323.5 מ"ר	+ 50	ללא	0
11 עורף		1	1	67 מ"ר	--	+ 75	ללא	0
148	ירושלים 3	4	16	927.4 מ"ר	248.28 מ"ר	+ 50	ללא	0
149	סוקולוב 14	4	16	1,260.4 מ"ר	---	+ 40	יש	10 מקומות

במועד עריכת השומה טרם נרשמה חלוקה התואמת הוראות תכנית בי/531.

[1] שטחי מרפסות שאותר עבורו היתר בניה ושאינו כלול בשטח הדירות הרשום בטאבו.

דוא"ל office@yharon.co.il

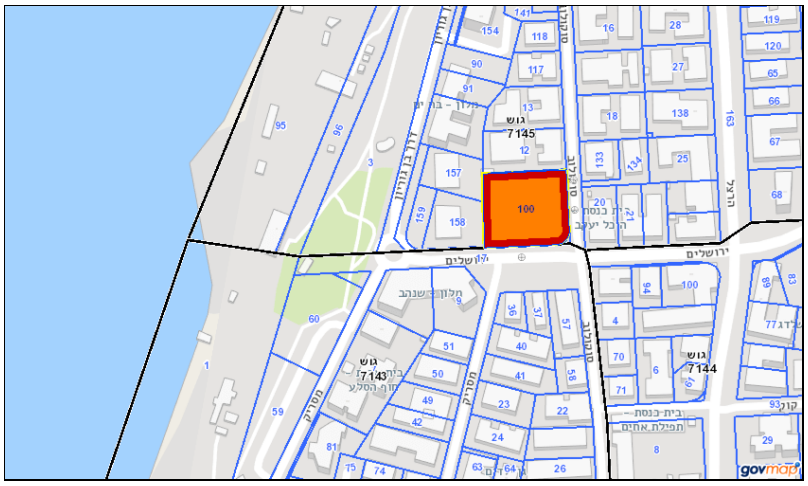
תאור הפרוייקט המוצע (מצב חדש)

הפרויקט מתוכנן להקמת 220 יח״ד בשני מגדלים בני 30 קומות כל אחד, מעל קומת מסחר וקומות מסד.
הפרויקט ממוקם בסמיכות לחוף הים ולטיילת של העיר בת ים.

תמהיל הדירות שיוצעו למכירה בפרויקט יכלול דירות 3-4-5 חד׳ ודירות פנטהאוז.
מרבית הדירות בפרויקט ייהנו מנוף לים.

הפרויקט יכיל שטחי ציבור מקורים בקומת קרקע ושטח ציבורי פתוח מגונן לרווחת התושבים.

זיהוי מגרש 100 (חלקות 11, 148, 149 בגוש 7145) באתר המפות הממשלתי:



4. מצב תכנוני ורישוי

4.1. מצב תכנוני קודם

תכניות רלוונטיות החלות על החלקות נשוא השומה במצב התכנוני הקודם:

פרטי תכנית	עיקרי התכנית
בי/2א י.פ. 1738 15.7.1971 תכנית מתאר לעיר בת ים.	חלקה 11 בייעוד מגורים ב׳. אפשרויות ניצול: במגרש מינימלי בשטח 500 מ״ר תותר הקמת בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. שטח מכסימלי לקומה 33%. סה״כ זכויות בניה 99%. חלקות 148-149 בייעוד למגורים ג׳. אפשרויות ניצול: במגרש מינימלי בשטח 500 מ״ר תותר הקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. שטח מכסימלי לקומה 33%. סה״כ זכויות בניה 132%. הוראות נוספות: שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית. שטח המדרגות החיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית אינו נכלל בשטח הבית. שטח קומת עמודים באזורים בו מותרת הקמתה לא יעלה על 65% עד 80% מהשטח המותר אולם בתנאי שעומק הנסיגה של השטח הפתוח לא יהיה פחות מ- 3 מטר מחזית הבנין.
בי/328 י.פ. 3248 15.9.85	מטרת התכנית, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר מבנים למגורים על גג בכפוף, בין היתר, לתנאים הבאים: גובה המבנה שעל הגג לא יעלה על 2.5 מ׳; שטח הבניה הכולל של המבנה לא יעלה על 23 מ״ר לדירה ובלבד ששטחם הכולל של כל המבנים לרבות מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על גג לא יעלו יחדיו על 40% משטח הגג; מרחק הנסיגה של המבנה על הגג לא יפחת מ- 1.2 מ׳ מהמעקה.

דוא"ל office@yharon.co.il

פרטי תכנית	עיקרי התכנית
ב/339 י.פ. 3528 1.3.1988	קביעת שטח הבניה המקסימלי, כולל שטח מרפסות, וקביעת מספר יחידות הדיור המרבי באזורים השונים. בהתאם להוראות התכנית: שטח הבניה המקסימלי החדש לקומה (כולל מרפסות ונספחים) למעט קומה מפולשת הינו 40% . בנוסף תותר הקמת חדרים על הגג על פי תכניות 328 או 340 . תותר הבלטת בניינים חדשים בקומות שמעל קומת העמודים לתוך המרווח הקדמי ו/או האחורי של המגרש, בכפוף לתנאים. צפיפות יחידות הדיור תקבע לפי חלוקת שטח הבניה הכולל למגורים ב- 95 מ״ר.
ב/377 י.פ 4540 3.7.1997	מטרת התכנית לקבוע עקרונות לבנית פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות, לדירות גג ובדירות צמודות קרקע. שטח הפרגולות לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד לחדר על הגג, או עד 10 מ״ר לפי הגדול מביניהם. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ׳.
ב/430 י.פ 4947 31.12.2000	מטרת התכנית לקבוע הוראות לבנית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים בדירות עליונות, מצללות, מתקנים טכניים על גגות מבני מגורים ומעליות בבניינים קיימים. שטח הבנוי המירבי של חדרי גג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ״ר ושטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ״ר מתוך השטח האמור. מרחק נסיגה מקו מתווה הבנין בכל חלק מחדרי הגג ומהמצללות לא יפחת מ- 1.2 מ׳, חדרי גג יבנו כאשר בצד אחד לפחות יישמר מרוח של 2.2 מ׳ לפחות מקו מתוה הבנין בכדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה. חדרי הגג יהיו צמודים ככל הניתן אחד לשני וכולם אל המתקנים המשותפים. לא תותר בניית חדרי גג מעל קומות חלקיות דירות גג, בניינים חד קומתיים ודירות קוטג׳. חדרי הגג ימקומו אך ורק בשטח הגג אשר מעל לדירה העליונה. הגישה לחדרי הגג תהיה דרך גרמי המדרגות הפנימיות. הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.6 מ׳. מעליות בבנינים קיימים יותקנו בתוך המבנה באזור חדר המדרגות המשותף. עקב התנאים מיוחדים של בנין קיים לא ניתן להתקין מעלית פנימית תהיה הועדה רשאית לאשר הקמת מעלית חיצונית בתנאים.
ב/403 י.פ 4967 1.3.2001	מטרת התכנית לקבוע הוראות למרתפים וקומות מפולשות. השימושים המותרים במרתפים למגורים: שטחי שירות, מחסן נפרד צמוד יחידת מגורים אחת ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 6 מ״ר (המחסן הדירתי יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה), מועדון משותף לרווחת דיירי הבנין בתנאי שיובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית שהמועדון ירשם כרכוש משותף של כל דיירי הבנין והקמת המועדון לא תפגע בהתקנת מס׳ מקומות החניה המדרש עפ״י התקן התקף והמתקנים הטכניים הדרושים לתפקדו הנאות של הבנין. הוראות בניה: השטח המותר לבניה בקומות המרתפים לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו. מס׳ קומות במרתף בכל היעודים תותר הקמת שתי קומות מרתף. הועדה תהיה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות והלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן החניה הנדרש. גובה קומת המרתפים לא יעלה על 3 מ׳ נטו. ניתן לאשר גובה של עד 3.5 מ׳ לקומת מרתף העליונה לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שרותי בנין. השימושים המותרים בקומות מפולשות: חניה, חדרי אשפה, מערכות, מחסן משותף לעלגות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה וח.מדרגות. גובה קומה מפולשת בבנינים פשוטים לא יעלה על 3.5 מ׳. השטחים המותרים לבניה בקומות המפולשות: שטח מבואה יהיה 2 מ״ר ליח״ד אך לא פחות מ 24 מ״ר נטו ; סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף עפ״י סוג הבנין: 2 דירות בקומה – 80%, 3 דירות בקומה – 65%, 4 דירות בקומה – 50%
ב/1/403 י.פ 5237 16.11.2003	הרחבת שימושים המותרים בקומת קרקע מפולשת והוספת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד. השטחים מותרים לבניה בקומות המפולשות: שטח המבואה לא יפחת מ- 24 מ״ר נטו, אם מוקם שטח לפעילות פנאי וספורט לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה. השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקרים המותרים בבנין. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום השטח המיועד לצרכי פנאי וספורט כרכוש משותף שיירשם ע״ש כל בעלי הזכויות בבנין.

דוא"ל office@yharon.co.il

פרטי תכנית	עיקרי התכנית
בי/430/א י.פ 5490 5.2.2006	הוראות בניה לחדרים על הגג, הוראות לבניית פרגולות והוספת הגדרה של קומה חלקית וקומה עליונה. בנינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 1.8.2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות. בבנינים אחרים בעלי קומה עליונה מלאה, תותר הקמת חדרי יציאה לגג. לא יותרו חדרים על הגג מעל קומות חלקיות. הראות בנייה בדבר פרגולות: תותר הקמת פרגולה עד לקו מתווה הבנים.
בי/מק/497 י.פ 6187 13.1.2011	הועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות למגורים על גג בכפוף לתנאים הבאים: א. גובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה 2.7 מ' נטו; ב. שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ-40 מ"ר ובלבד ששטח הכולל של כלל הדירות על הגג לרבות חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלה יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג.
בי/430ב' י.פ 6233 8.5.2011	קביעת הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות של בתי מגורים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות גג ובשטחי גזוזטרות שאינן מקורות: שטחי הבניה לצורך הקמת המצללה בכל מקום ומקום ייקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית במסגרת השטחי המירביים הנגזרים מהוראות וממגבלות תכנית זו ויינתנו לצורך זה בלבד. שטח המצללה שתבנה בחצר בית מגורים לא יעלה על שליש משטח החצר, ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 30 מ"ר, שטח המצללה שתבנה על גג הצמוד לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד או על שליש משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול יותר. גובה המצללה לא יעלה על 2.4 מ', המרחק בין קצה המצללה הקדמית הצמודה לחזיתות הבנין לא יפחת מ 1.2 מ', לא יותר כיסוי ע"ג הצללה או על מילוי בין קורותיה, לא תותר בניית קירות למצללה או כל סגירה ורטיקאלית שלה, חומרי הבניה של המצללה יהיו קלים (עץ, מתכת, אלומיניום וכדומה).
502-0216473 בי/580/מק י.פ 7097 19.8.2015	מטרת התכנית לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38. שינוי הוראות תכנית בי/339 ותכניות אחרות המגבילות את מס' יח"ד וקביעת הוראות למס' יח"ד שיותרו בעת הריסה ובניה מחדש של מבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה. לא יהיה שינוי בסך כל השטחים העיקריים עפ"י תכניות תקפות. מתן אפשרות להגדלת מס' יח"ד במקרים של הריסה ובניה לפי תמ"א 38 ותכנית בי/538 מעבר לקבוע בס' 4.1.2 ד' בתכנית בי/538. התכנית מעניקה אפשרות למימוש של הריסה ובנייה מחדש בהתאם לגדלי יח"ד המפורטים בה, ולא מייתרת את האפשרות לפעול במסלול של בי/538 (אינה משנת בי/538 אלא מעניקה אפשרות נוספת). שטח דירה ממוצע (כולל ממ"ד) לא יפחת מ 60 מ"ר. הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית למגורים וששטחו אינו עולה על 2500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים, והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש ע"פ התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש, בהתאם לס' 62.א.א(11) לחוק התו"ב. כל שאר הוראות תמ"א 38 והוראות תכנית בי/538 על תיקוניהן יחולו על תכנית זו. הגבלת תוספת יח"ד מתוקף התכנית עד לסך של 500 יח"ד.

דוא"ל office@yharon.co.il

4.2. <u>רישוי מצב קודם</u>

נתונים ממסמכי רישוי בחלקות 11,148,149 בגוש 7145 :

<table>
<tr><th>זיהוי</th><th>היתר</th><th>פרטי ההיתר ושטחי בניה</th></tr>
<tr><td>7145/11</td><td>היתר מס׳ 73 מיום 18.1.1942</td><td>שינויים פנימיים בבניין בשטח 78.31 מ״ר.</td></tr>
<tr><td></td><td>רישיון מס׳ 1551 א׳
מיום 15.12.1961
תכנית מס׳ 3399</td><td>הקמת בית מגורים משותף בן 3 קומות מינוס קולונדה המכיל :
בקומת קרקע : 2 דירות של 1.5 חדר ונוחיות + 2 דירות של 2 חדרים ונוחיות + 2 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות. בקומות ב׳- ג׳ 2 דירות של 2 חדרים ונוחיות + 2 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות + 2 דירות של 3 חדרים ונוחיות בכל קומה.
שטח רשוי בחלקה 11 :
<table>
<tr><th>מבנה</th><th>קומה</th><th>שטח במ״ר</th><th>מרפסות</th><th>שטח כולל</th></tr>
<tr><td>מבנה חד קומתי</td><td></td><td>79.04</td><td></td><td>79.04</td></tr>
<tr><td rowspan="4">בניין</td><td>מקלט</td><td>33.6</td><td></td><td>33.6</td></tr>
<tr><td>קרקע</td><td>283.25</td><td>97.4</td><td>380.65</td></tr>
<tr><td>א</td><td>332.08</td><td>113.05</td><td>445.13</td></tr>
<tr><td>ב</td><td>332.08</td><td>113.05</td><td>445.13</td></tr>
<tr><td colspan="4">סה״כ שטח בנוי במ״ר</td><td>1383.55</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>היתר מס׳ 10383 מיום 20.3.1977</td><td>תוספת גגון למרפסת קיימת בשטח של 11.02 מ״ר</td></tr>
<tr><td>7145/148</td><td>רישיון מס׳ 1590
מיום 27.5.1961
תכנית מס׳ 3658</td><td>הקמת בית מגורים משותף בן 3 קומות על עמודים המכיל : בקומת עמודים 2 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות + 2 דירות של חדר אחד ונוחיות, בקומה ב׳, ג׳, ד׳ 2 דירות של 3 חדרים ונוחיות + 2 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות בכל קומה.
שטח רשוי בחלקה 148 :
<table>
<tr><th>קומה</th><th>שטח במ״ר</th><th>מרפסות</th><th>שטח כולל</th></tr>
<tr><td>מקלט</td><td>49.25</td><td></td><td>49.25</td></tr>
<tr><td>א</td><td>150.7</td><td>45.72</td><td>196.42</td></tr>
<tr><td>ב</td><td>231.73</td><td>67.52</td><td>299.25</td></tr>
<tr><td>ג</td><td>231.73</td><td>67.52</td><td>299.25</td></tr>
<tr><td>ד</td><td>231.73</td><td>67.52</td><td>299.25</td></tr>
<tr><td colspan="3">סה״כ שטח בנוי במ״ר</td><td>1143.42</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>7145/149</td><td>היתר מס 1098
מיום 26.7.1974</td><td>היתר להקמת בית מגורים בן 4 קומות על קומה מפולשת המכיל :
דירה אחת של 3 חדרים ונוחיות + 2 דירות של 4 חדרים ונוחיות + דירה אחת של 5 חדרים ונוחיות בכל קומה.</td></tr>
<tr><td></td><td>היתר תכנית מס׳ 9597
מיום 6.8.1974</td><td>מקלט : 77.17 מ״ר
קומות א,ב,ג,ד : 1,296.56 מ״ר
מרפסות : 152.52 מ״ר
סה״כ : 1,526.25 מ״ר</td></tr>
<tr><td></td><td>היתר לתוספות בניה
מיום 10.12.1974</td><td>מקלט : 77.17 מ״ר
קומות א,ב,ג,ד : 1,318.8 מ״ר
מרפסות : 171.48 מ״ר
סה״כ : 1,567.45 מ״ר</td></tr>
<tr><td>7145/149</td><td>היתר מס׳ 1359
מיום 2.11.1975</td><td>תכנית מציאותית (שטח קיים בפועל) :
קומות א,ב,ג,ד : 1,351.09 מ״ר
מרפסות : 151.07 מ״ר
סה״כ : 1,502.16 מ״ר</td></tr>
</table>

דוא"ל office@yharon.co.il

4.3. מצב חדש:

תכנית בי/531 (י.פ. 7546, 18.7.2017)

תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) במתחם בפינת רח' ירושלים וסוקולוב, תוך הגדלת מלאי הדיור האיכותי באזור הים ויצירת חזית עירונית לרחובות.
התכנית מציעה להקים מבנה מגורים בשתי חלופות בינוי, המשלבות שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, במקום 4 מבנים קיימים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת												
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ד'	מגורים ד'	100	3026	(1) 23540	(2) 8360	0	(3) 10500	(4) 42400	70	(5) 220	(6) 120	30	(7) 6	(8)	(8)	(8)	(8)
מגורים ד'	מסחר	100	3026	300	100			400						(8)	(8)	(8)	(8)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	100	3026	500				500						(8)	(8)	(8)	(8)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלה:

(1) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, חלופה: חלופה ב, הערה:
א. נתון זה מתייחס למקסימום השטחים העיקריים הניתנים למימוש בחלופות בינוי של שני מגדלים, באופציה מגדל 1 סך השטח העיקרי למגורים יהיה 19,475 מ"ר בתוספת שטח המרפסות.
ב. שטחי הבניה העיקריים כוללים 2,640 מ"ר למרפסות בלבד, שימוש בשטח זה לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת. ג. התכנית מאפשרת לממש את שטחי הבניה יעוד מגורים גם לייעודי מלונאות ודיור מוגן.

(2) חלופה: חלופה ב', הערה: שטחי השרות למגורים מעל הכניסה הקובעת מחושבים לפי 40% משה"כ זכויות הבניה עיקרי לא כולל מרפסות בחלופה המגדל ה 1 סך שטחי השרות יהיו 7790 מ"ר.

(3) במידה ותבנה קומת המרתף הציבורית, יתוספו שטחי שירות בהתאם והדבר לא ייחשב סטייה ניכרת לתכנית.

(4) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, חלופה: חלופה ב, הערה: זכויות הבניה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבניה המוקנות למגרש עפ"י תכניות שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.

(5) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: מס' היח"ד בין 220-205 יח"ד.

(6) א. בחלופה ב' הגובה הינו 29 קומות מעל ק. כניסה + קומת גג לחדרים טכניים, גובה המבנה יהיה עד 120 מ' ממפלס ה 0.0 של הבנין. ב. בחלופה א' גובה הבנין כולל מתקנים טכניים על הגג, 120 מ' גובה, 30 קומות.

(7) הערך מתייחס למקסימום.

מגורים ד': שימושים מותרים

- בקומת הקרקע יותרו השימושים: א. מסחר מלווה רחוב, למעט חנות למכירת מזון כגון סופרמרקט, מכולות, בתי קפה ומסעדות. ב. שטח לצרכי ציבור. ג. שירותי בניין, מבואה למגורים, שטחי שירות משותפים לרוות דיירי הבניין לרבות חדר כושר.
- בקומות מעל קומת הקרקע יותרו השימושים: חדר מכונות, מעלית, מאגר מים, מתקנים טכניים.
- מתחת למפלס הכניסה יותרו השימושים: לאחסנה, מתקנים טכניים וחניה.

הנחיות מיוחדות:

- 20% לפחות מהדירות יהיו דירות קטנות ששטחן עד 75 מ"ר (עיקרי + שרות).
- 10% מיח"ד ישמשו עבור דיור להשכרה לשיקול דעת היזם.
- בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה. בכל בנין מגורים במתחם לא יינתן טופס אכלוס אלא לאחר שניהול הבנין נמסר לחברת הניהול.

דוא"ל office@yharon.co.il

<u>הוראות</u>:

- תותר בניה בשתי חלופות בניה:
א. חלופה א' תותר בניה של עד 30 קומות מתוכן קומת קרקע + עד 6 קומות מסד בבנייה מלוות דופן, ככל שיידרש לצורך מימוש התכנית ניתן יהיה להמיר קומה במגדל בקומת מסד נוספת כך שסה"כ יהיו 7 קומות מסד וקומת קרקע.
ב. חלופה ב' תותר בנייה בשני מגדלים בגובה 30 קומות כ"א ובתוספת קומה טכנית על הגג. במידה והקומה הטכנית תהיה מקורה לא יותרו מתקני טכניים על הגג.
- בשתי החלופות מס' יח"ד יהיה בין 205-220 יח"ד.
- גובה קומה טיפוסית יהיה 3.4 וקומת קרקע בגובה כפול.
- בקומות המגורים תתאפשר בניית מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד. שימוש בשטח זה לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת, לא תותר סגירת המרפסות.
- חזית מסחרית על רח' ירושלים: יותר מסחר מלווה רחוב בהיקף של 300 מ"ר בק.ק בלבד.
- המבנה יכלול עד 500 מ"ר לצרכי ציבור, 3 כיתות גן/ מעון ושטחי החצרות הנדרשים של 120 מ"ר לכיתה.
- יותרו שטחי שירות לכל השימושים. סך שטחי שירות עד 40% מהשטח העיקרי (לא כולל מרפסות).
- שימושים למלונאות יהיו בכפוף להנחיות של משרד התירות ובכפוף להוראות תמ"א12/1. ככל שיוקם שימוש מלונאי או דיור מוגן יש לקבוע כניסה נפרדת לבנין. בית דיור מוגן כמשמעותו בחוק הדיור המוגן התשע"ב 2012.
- מרתפים: השטח המותר לבניה בקומות המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו. 15% הנותרים משטח המגרש יאפשרו חלחול מים ונטיעות. גובה קומת המרתף העליונה תהיה בגובה הנדרש לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון ועצים בוגרים. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת לחניה ציבורית במענה לחניות הדרושות למבנים הגובלים שיחוזקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38.

<u>הנחיות מיוחדות</u>:

הבטחת ניהול ואחזקת מבנים: בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה. בכל בנין מגורים במתחם לא יינתן טופס אכלוס אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.

<u>מימוש התכנית</u>:

פקיעת תוקף התוכנית התוכנית תתכלה בתוך 5 שנים אם לא יוצא לה היתר בניה ראשון של הבניה העל קרקעית. בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את תקופת ההתכלות ב-5 שנים נוספות ובלבד שההחלטה התקבלה בתוך התקופה הראשונה.

דוא"ל office@yharon.co.il

תכנית בי/531/1/מק (י.פ 7975, 31.10.2018)

תכנית לתוספת שטחי שירות תת קרקעיים וקביעת קו בניין למרפסות במתחם התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בפינת רח' ירושלים וסוקולוב, להוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של 140% משטח המגרש, מ- 10,500 מ"ר ל- 14,767 מ"ר, לפי ס' 62א(א)(15) לחוק התו"ב.
קביעת קו בנין מערבי למרפסות בלבד של 2.8 מ' לפי ס' 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
מעבר לכך, אין שינוי בבינוי לעומת התכנית הראשית בי/531.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	משטח קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה									
מגורים ד'	מגורים ד'	100	3048	(1) 23540	(2) 8360		(3) 14767	(4) 46667	70	(5) 220	(6) 120	30	6 (7)	(8)	(8)	(8)	(8)
מגורים ד'	מסחר	100	3048	300	100			400						(8)	(8)	(8)	(8)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	100	3048	500				500						(8)	(8)	(8)	(8)

הערות לטבלה:
(1) שטח מכסימום למימוש בחלופה של 2 מגדלים. שטחי הבנייה העיקריים כוללים : 2,640 מ"ר למרפסות בלבד, שימוש בשטח זה לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת. התוכנית מאפשרת לממש את שטחי הבניה ביעוד מגורים גם ליעודי מלונאות ודיור מוגן.
(2) שטחי השרות למגורים מעל הכניסה הקובעת מחושבים לפי 40% מסה"כ זכויות הבניה עיקרי לא כולל מרפסות.
(3) במידה ותבנה קומת המרתף הציבורית, יתווספו שטחי שירות בהתאם והדבר לא ייחשב סטייה ניכרת לתכנית.
(4) זכויות הבנייה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תכניות שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.
(5) הערך מתיחס ל מקסימום, מספר היחידות בין 205-220 יח"ד.
(6) בחלופה ב' הגובה הינו 29 קומות מעל ק. כניסה+ קומת גג לחדרים טכניים גובה המבנה יהיה עד 120 מ' ממפלס ה 0.0 של הבניין. בחלופה א' גובה הבניין כולל מתקנים טכניים על הגג, 120 מטר גובה, 30 קומות.
(7) הערך מתיחס ל מקסימום.
(8) כמסומן בתשריט.

4.4. רישוי מצב חדש (תיק בנין 4286)

היתר בניה מס' 20180796 מיום 10.4.2019

התקבל היתר להריסת 4 מבנים בשטח של 4,955 מ"ר + חפירה ודיפון + עוגנים זמניים מחוץ לגבולות החלקה וגידור זמני בגבולות החלקה.

בקשה להיתר מס' 20191277 מיום 22.7.2019

הוצגה בפני בקשה להקמת 220 יח"ד ב-2 בנייני מגורים, קומת קרקע + 30 קומות, וגן ילדים + מסחר.

דוא"ל office@yharon.co.il

5. המצב המשפטי

5.1 פרטי הרישום והבעלות

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 14.7.2019 :

גוש/ חלקה	שטח רשום	חלקות משנה	הערות
7145/11	1,518 מ״ר	20 חלקות משנה רשומות בבעלות פרטית(*)	על חלק מחלקות המשנה רשומה הערת אזהרה לטובת : מנרב פרוייקטים בע״מ.
7145/148	703 מ״ר	17 חלקות משנה רשומות בבעלות פרטית	על חלקות המשנה רשומה הערת אזהרה לטובת : מנרב פרוייקטים בע״מ.
7145/149	812 מ״ר	17 חלקות משנה רשומות בבעלות פרטית	על חלק מחלקות המשנה רשומה הערת אזהרה לטובת : מנרב פרוייקטים בע״מ.

(*) לחלקת משנה 20 צמוד שטח (קרקע) של 416.79 מ״ר ו-241/707 חלקים ברכוש המשותף.

5.2 הסכמי פינוי בינוי

הוצגו בפני הסכמים בין חב׳ מנרב פרוייקטים בע״מ (״היזם״) לבעלי הזכויות בחלקות 11,148,149 בגוש 7145. ההסכמים נחתמו ע״י מרבית בעלי הזכויות חל משנת 2012 ועד שנת 2016.

עיקרי ההסכמים :

- הבעלים מוכרים ליזם את כל זכויותיהם בדירות הישנות ובחלקה ובתמורה יבנה היזם את דירות הבעלים החדשות וכל זאת מבלי שחלה על הבעלים חבות כל שהיא.
- היזם מתחייב לשלם לבעלים דמ״ש בגין התקופה שמיום הפינוי ועד למועד המסירה של הדירה החדשה.
- היזם ישא בעלויות הובלת תכולת הדירה הישנה בסך 4,000 ₪ והחזר דמי תיווך בגובה 900 ₪.
- שטח כל אחת מהדירות החדשות יעלה בשטח שלא יפחת מ-20 מ״ר על שטח כל אחת מהדירות הישנות. לכ״א מדירות הבעלים יוצמדו מרפסת שמש בשטח של כ-12 מ״ר, מחסן בשטח של כ-6 מ״ר וחניה תקנית.
- במידה והתב״ע שתאושר תכלול פחות מ-204 יח״ד או ששטחן העיקרי יפחת מ-110 מ״ר בממוצע תהיה זכות להודיע על ביטול ההסכם.
- שכ״ט עו״ד המיצגים את הדיירים ישולם ע״י היזם.

דוא"ל office@yharon.co.il

6. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

6.1. היטל ההשבחה הנדרש הינו בגין אישור תכנית בי/531, עקב בקשה למידע מוקדם.

6.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

6.4. מיקום המגרש בקרן הרחובות ירושלים וסוקולוב בעיר בת-ים.

6.5. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

6.6. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

6.7. הערכים בשומה נקובים בשקל חדש וללא מע"מ.

6.8. שומה זו אינה כוללת השבחה בגין תכנית בי/531/1/מק שאושרה בחודש 10/2018.

7. עמדות הצדדים

7.1. <u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

תאור	השבחה שומת המשיבה	השבחה שומת המבקשת
השבחה לתכנית בי/531 מועד קובע 2.8.2017	80,591,258 ₪	חלופה א: 11,046,000 ₪ חלופה ב': 724,000 ₪
השבחה בפטור לממ"דים	78,737,008 ₪	0 ₪

<u>עיקר הנושאים שבמחלוקת:</u>

- אירוע מימוש זכויות בנכס.
- אופן ניתוח עסקאות השוואה וערכים לקביעת שווי מצב קודם.
- פוטנציאל למימוש תמ"א 38 כחלק משווי מצב קודם.
- זכויות בניה לניצול במצב קודם בתחום חלקה 11 תת חלקה 20.
- הפחתת עלויות הריסה.
- ערכי שווי מ"ר מבונה למגורים ושווי מ"ר מבונה למסחר.
- שיעור רווח יזם ועלויות בניה.
- זכאות לפטור לשטחי מרחבים מוגנים (ממ"ד) ואופן חישוב הפטור.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.2. ריכוז עמדות הצדדים

סעיף	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
ארוע המימוש	פסיקה ענפה שאומרת שמועד מימוש הוא החתימה ולא מועד התקיימות התנאים המתלים. מנרב רכשה את הזכויות לפני שנים רבות וכעת מממשת את זכויותיה. ההסכם נחתם לפני התב"ע ומביא בחשבון את כל התנאים למימושה. אם לא מתקבל היתר העסקה מתבטלת. מהות המימוש זה היתר הבניה. דיווח למס שבח אינו עסקה אלא דיווח טכני, גם התממשות תנאי מתלה אינו מהווה עסקה.	השומה נערכה עפ"י בקשת הבעלים והמימוש הוא בדרך של מכר: במועד כניסת התכנית לתוקף נמכרו ע"י הבעלים ליזם כל זכויות הבניה למעט זכויות הבניה של 55 הדירות המיועדות לבעלים. הדיווח על העסקאות ביום מתן תוקף של התכנית ולאחריו מהווה מימוש. במועד הקובע נמכרו ליזם הזכויות הנוספות מעבר לדירות הבעלים.
<u>מצב קודם:</u> פוטנציאל תכנוני, זכויות תמ"א 38	שווי מצב קודם בהתאם לשווי הדירות הקיימות בבניינים הקיימים במצבן ערב התכנית, בתוספת יתרת זכויות בניה לפי תכניות תקפות או לפי תקנות התו"ב במידה והיו ניתנות לניצול. יש להביא בחשבון זכויות תמ"א 38. הנחיית השמאי הממשלתי לא להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 משקפת את עמדת השלטון המקומי והובהר שאינה מחייבת. החלטת ועדת ערר (מרכז) 1115-12-19 קובעת כי הקלות כמותיות מאושרות דבר שבשגרה ויש לו שווי. במצב קודם יש התכנות כמעט ודאית למימוש תמ"א 38 ולכן בהתאם לפסיקה יש להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 מצב קודם. הוצגו מקרים בהם נפסק כי יש להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב קודם: רון ציון ר"ג, דן הוד ת"א, אביבה אלסיאן, פ"ת	מהות הנכס במצב תכנוני קודם: 3 בניני מגורים המכילים 50 יח"ד + חלק פנוי ממגרש בו ניתן לתכנן מבנה חדש בשטח של כ-700 מ"ר ז"ב משוקלל. הוכחתי שהיקף ז.ב. מוקנות עודפות קטן ביותר ובהיקף זה אין ישימות לניצול הזכויות. זכויות בניה מתמ"א 38 במצב קודם: בשומת המבקשת מרכיב זה לא הובא בחשבון ובהתייחס לעסקאות בשומת המבקשת ניתן להבין כי אין להביאו בחשבון. מסמך השמאי הממשלתי נערך בהתייעצות עם יו"ר ועדות ערר ושמאים מכריעים ולכן זה לא מסמך חד צדדי אלא מסמך שחיבר גורם נטרלי, שלא מתעסק עם היטלי השבחה וקבע עקרונות על בסיס הוועצות. תקן 21.1 מכיל את מה שכתב השמאי הממשלתי ולכן השיטה שהוצגה בתקן ובמסמך השמאי הממשלתי היא מחייבת. יש לקבוע שווי מצב קודם בשיטת העלות שמבודדת השפעת פו"ב ותמ"א 38. להביא בחשבון הקלות במצב קודם זו טענה לא נכונה המנוגדת להלכת לוסטרניק ולכללי היטל השבחה.
זכויות בניה לא מנוצלות	לא הבאנו בחשבון את כל הזכויות אלא הלכנו על הצד הזהיר. יש אפשרות לתשלומי איזון ולניצול הזכויות בגג ולכן יש להן שווי.	נתוני עסקאות ההשוואה מגלמים זכויות הבניה והתועלות שמכח תמ"א 38 ותכניות בי/538 + בי/מק/580. לתחשיב השומה נקבעו ערכי שווי בניכוי שווי זכויות בניה והתועלות מכח תכניות בי/538 +בי/580 החייבות בהיטל השבחה ואינן נכללות בשווי מצב קודם.
זכויות בניה במגרש עורפי בחלקה 11	על חלקה 11 בנויים מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות ומבנה נמוך חד קומתי. החלקה בשטח כולל של 1,518 מ"ר. בהתאם לתשריט בית משותף, חלקה 11 מחולקת לשני מגרשים: מגרש מערבי עליו בנוי מבנה חד קומתי ושטחו כ- 518 מ"ר ומגרש מזרחי עליו בנוי בניין מגורים בן 3 קומות ושטחו כ- 1,000 מ"ר. בהתאם לעיקרון השימוש הטוב והיעיל, מוסכם עם שמאי הוועדה כי המבנה החד קומתי אינו תורם לשווי החלקה ולכן עבור המגרש המערבי בחלקה חושבו במצב הקודם זכויות הבניה בהתאם לתב"עות שבתוקף. במצב קודם ניתן היה לנצל זכויות בעורף חלקה 11 כמו בחלקות בסביבה.	החלקה אינה ניתנת לפיצול בגלל שאין גישה לרכב לעורף החלקה. במועד הקובע לא היה פיצול ולפי זה יש לבחון את שווי הזכויות. סיכוי נמוך שהועדה היתה מאשרת פיצול בתשריט והיתה נדרשת תב"ע לפיצול. שטח מגרש מערבי לחישוב זכויות: 417 מ"ר. חלקה 11 בשלמות מהווה יחידה תכנונית אחת וזכויות הבניה נגזרות משטח החלקה כולה. יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בחלקה הניתנות לניצול בחלק המערבי מסתכמות ב-606.34 מ"ר עיקרי. עפ"י נוסחת הצפיפות המותרת בתב"ע בי/339 הקובעת שטח עיקרי בסיסי של 95 מ"ר ליח"ד לא ניתן להוסיף יח"ד בתחום חלקה 11.

office@yharon.co.il דוא"ל

סעיף	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
עסקאות השוואה: דירות מגורים מבניה ותיקה	שווי המצב הקודם נקבע על בסיס 25,000 ₪/מ״ר בנוי בהתאם לעסקאות מכר בדירות שנבנו לפני 1.1.1980 עסקאות שנערכו בדירות יחידות בבניינים וותיקים אינן משקפות באופן מלא, את שווי הזכויות הבלתי מנוצלות, בשל סיבות רבות היוצרות קושי רב למימוש הזכויות, כגון: מושע, בינוי, עלויות. בשל סיבות אלה ונוספות, בעסקאות בדירות יחידות השוק אינו מתמחר את הזכויות הבלתי מנוצלות ואשר מוקנות לכלל הדיירים בבניין. בעת איחוד כלל בעלי הזכויות לצורך מימוש יתרת הזכויות הלא מנוצלות בתוספת זכויות מכוח תמ״א 38 (הריסה ובניה), מתגבש פוטנציאל מימוש הזכויות. בהתאם לכך, במתחם שבנדון שבו הוכחה הישימות של איחוד וארגון הבעלים למימוש פרויקט התחדשות עירונית, שווי הזכויות במצב קודם אינו כשווי דירות יחידות מסביבת הנכס בלבד אלא כשווי הדירות הקיימות בתוספת יתרת זכויות בניה לפי תב״עות בתוקף. אנחנו חולקים על שומת המשיבה בניתוח עסקאות בפרמטרים של: חישוב שטח הדירה, התאמות לגיל הבניין, מקום חניה צמוד , מעלית, שוליות. יש להוציא את תשריטי ב.מ. של עסקאות ההשוואה על מנת לנתח אותן. בניתוח עסקאות ההשוואה, בחישוב שטחי דירות במצב קודם, הבאנו בחשבון מרפסות מקורות וסגורות. בנינים עוברים שיפוץ ולכן אין סיבה להבחנה בין בנינים בן 30 שנה ל- 50 שנה. חניה: חניה שלא במגדלים אלא בבניה נמוכה עם היצע ברחוב השווי לא 200,000 ₪/מקום. כך גם לפי סקר מחירי ביקוש לחניות. ניתוח עסקאות בדירות מגורים: סוקולוב 9 וירושלים 7: בנינים על אותו ציר ולכן אין סיבה להבדלים במיקום. סוקולוב 10: החלטת ועדה למתן היתר לפני 4 שנים ובפועל אין היתר. יש בעיה ולכן שווי נמוך. סוקולוב 22 רחוק מהים (קו רביעי). שימוש בגישת העלות למצב קודם הוא החריג ולא נכון לישמו. שווי של 15 א׳₪/מ״ר כפי שטוען שמאי המשיבה, לא קיים, שווי של 25 א׳₪/מ״ר ומעלה משקף פוטנציאל. במצב קודם: אין להביא בחשבון הפחתה לגודל כי כל דייר מצפה לקבל את ההגדלה שלו בלי קשר לגודל הפרויקט. אין קשר בשווי בין המצבים התכנוניים. לכל אחד יש בסיס נתונים ולא נכון לנסות לייצר סינתזה.	שטחי הדירות: יש להזמין תשריטי ב.מ. ולמדוד גרפית את שטחי הדירות ולהגיע למסקנה ע״ב זיהוי מדויק ומדידה. במרבית הדירות יש מרפסות מקורות וסגורות שהן חלק אינטגרלי של הדירה. לפני שנת 1988 היו זכויות של 30% מעיקרי למרפסות מקורות וסגורות שבוטלו ב- 1988 ולכן בעסקאות ההשוואה בבניינים שנבנו לפני 1988 יש שיעור גבוה של מרפסות סגורות ומקורות. יש משמעות לגיל הבנין. בנין שנבנה לאחר 1983 מחוייב בהתקנת חניה לכל דירה ושווי הדירות כולל חניות. חניה יחידה לדירה נאמדת ב 200 א׳ ₪. לפי חוזי מכר חניות שניות למגורים נמכרות ב- 90 א׳ ₪ + מעמ ברוטשילד 4 פינת סוקולוב העיריה מכרה את הזכויות בתת הקרקע בכ- 200 א׳ ₪ למקום חניה, לכן 200 א׳ ₪ סביר ואף נמוך. נתוני שכירויות לחניה לא רלוונטים. מעלית: הטענה שלא משפיע על השווי לא הגיונית ולא נכונה. פער בין שטח רשום לארנונה משתנה מבניין לבנין וגם בתוך בנין. הגשתי 3 עסקאות של מגרשים כאינדיקציה לשווי מר״מ. שווי מר״מ + עלות בניה מופחתת + יזמי שחוק בבניינים של 50 שנה, לא מגיעים ל- 15 א׳ ₪ למ״ר. מחירי עסקאות בפועל כוללים זכויות מתמ״א 38 ופו״ב. צריכה להיות הלימה בין שווי הקרקע לשווי הבנוי והדרך הנכונה היא שיטת העלות. הצגתי עסקאות מכר של דירות בבניינים שעברו תמ״א 38 . דירות חדשות מקבלנים בבניינים עם מעלית בקומות יותר גבוהות מהממוצע נמכרו ב-18 א׳₪/מ״ר אז לא הגיוני שווי קודם של 25 א׳₪/מ״ר. העסקאות מוכיחות שדירות בנכס הנדון במצב קודם לא יכולות להיות בשווי גבוה מ- 15 א׳₪/מ״ר. אין יתרונות במצב קודם. למעט נושא הצפיפות כל הפרמטרים הם לטובת המצב החדש: בחדש קומה ממוצעת 14.5 מול 2.5 בקודם, חניה, מעלית, בנין ישן מול בנין חדש, תכנון מודרני, נוף, מדובר על פערים בעשרות אחוזים. אם בחדש נמכרות דירות ב- 20 א׳ ₪/מ״ר + מע״מ ברור שבמצב קודם השווי לא יכול לעבור 15 א׳₪/מ״ר כולל מע״מ מקדם התאמה לפי סקר הלמ״ס להשתנות מחירי דירות במחוז ת״א: בת ים חלק ממחוז ת״א ולכן נכללת בסקר וטענת שמאי המבקשת שיש להשוות לנתונים של מחוז מרכז אינה הגיונית. סקר דנוס: זה לא סקר של הלמ״ס ואין ערך למחקרים או לבדיקות שדנוס מבצע ולכן הטענה לא רלוונטית. יש צדק בטענה כי לא ידוע מצב הדירות בעסקאות מצב קודם ולכן השיטה הנכונה היא שיטת העלות.
מצב קודם סיכום	ערכים לחישוב שווי קודם שווי שטח בנוי: 25,000 ₪/מ״ר שווי זכויות בניה: 5,000 ₪/מ״ר	ערכים לחישוב שווי קודם שווי שטח בנוי: 20,000 ₪/מ״ר – 17,000 ₪/מ״ר שווי זכויות בניה: 7,250 ₪/מ״ר

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
נתונים לקביעת שווי: עסקאות בקרקע	בשומת הוועדה המקומית נותחו עסקאות שנערכו ב-4 מגרשים. עסקאות במגרשים 115, 763 וכן עסקאות נוספות, הוצגו לשמאי המכריע אייל יצחקי במסגרת הליך שומה מכרעת ברח' האורגים 27, בת ים. להלן קביעותיו של השמאי המכריע יצחקי בהתייחס לעסקאות אלו וביחס לשווי הקרקע: מגרש 763 (חלקה 59 בגוש 7121): המגרש שווק במכרז רמ"י ונמכר שוב לקבוצת רכישה. השמאי יצחקי קובע כי עסקה של קבוצת רכישה הינה בעלת תוקף נמוך לעומת התמורה במכרז רמ"י שהינה בעלת תוקף גבוה, מהסיבות המפורטות: - בקבוצת רכישה הרוכשים נוטלים על עצמם חלק מהסיכונים המרכיבים את "מרכיב היזמות" (כגון שיווק ומימון), ומקרים מסוימים נהנים ממיסוי מופחת. לכן, קבוצת רכישה נכונה להציע מחיר גבוה יותר לקרקע מיזם, שנושא בעלויות ייזום ומיסוי רגילים. - הרכישה בוצעה לפי הסכם אופציה המקנה לרוכש זכות שלא לממש את האופציה ולא לרכוש את הנכס. - במועד העסקה המוכר השקיע בתכנון והביא לאישור בקשה להיתר בניה בכפוף לתנאים, והעלה את שווי המגרש. מגרש 115 (חלקה 33 בגוש 7121): מגרש זה שווק במכרז רמ"י שנתיים קודם לכן ונמכר שוב לקבוצת רכישה וככל הנראה המוכר נשא בחלק מהוצאות התכנון בתקופה שעד למכירת המגרש. מסיבה זו ומסיבות נוספות קובע כי עסקה זו הינה בעלת תוקף נמוך לעומת התמורה במכרז רמ"י שהינה בעלת תוקף גבוה. מגרש 112: העסקה לא הוצגה ליצחקי. בשומת הוועדה הנוכחית התקבל במגרשים 112 ו-115 שווי כמעט זהה, למרות הבדלי הצפיפות 61.61 יח"ד לדונם במגרש 115 ו- 43.02 במגרש 112. בנכס הנדון הצפיפות 72.7 יח"ד לדונם ומכאן שלא צריכה להיות תוספת לשווי המגרש לעומת מגרשים 112,115. מגרש 35: העסקה במגרש 35 בתכנית בי/מק/ 1/410 נערכה למעלה משנה לאחר המועד הקובע, הצפיפות במגרש זה נמוכה מאוד, 21.22 יח"ד לדונם לעומת 72.7 יח"ד לדונם במגרש הנדון. מדובר באזור שונה בתכלית ועל כן לדעתנו אין להתחשב בעסקה זו. קביעת השמאי יצחקי לשווי של 5,200 ₪ /מ"ר מבונה אקויולנטי (מגלם מרתפי חניה עמוקים), נכונה גם למקרה הנדון. המועד הקובע לשומת יצחקי הינו 16.6.18, שהינו מאוחר למועד הקובע בשומה זו 2.8.17 ולפיכך, גם אם ייטען שיש להביא בחשבון תוספת למיקום הנכס הנדון לעומת האורגים 27, יש במקביל להביא בחשבון הפחתה בגין התאמה לזמן. המגרש ברח' האורגים 27 מיועד לפרוייקט רגיל. בשומת הועדה יצאו מערכים של 22 א' ₪/מ"ר בנוי והגיעו בגישת החילוץ לשווי של 5,490 ₪/מר"מ למועד 2018. השמאי המכריע אייל יצחקי הגיע לשווי דומה לאחר שאימץ את תחשיב המשיבה. במגרש הנדון השווי למר"מ לא יכול להיות שונה באופן קיצוני.	נתוני עסקאות במגרשים למגורים ובמגרשים למגורים + תעסוקה: גו"ח 7121/35 מגרש 112: נמכר ב-7.9.2015 ב-96.56מ"ר. תמורה למר"מ משוקלל: 6,137 ₪ גו"ח 7121/33 מגרש 115 נמכר ב-10.10.2016 ב-114.612מ"ר תמורה למר"מ משוקלל: 6,166 ₪ גו"ח 7121/59 מגרש 763 נמכר ב-27.11.2016 ב-65.15 מ"ר נמכר חלק ב-6.4.2017 ב-7.6 מ"ר תמורה למר"מ משוקלל: 7,043 ₪ גו"ח 5027/88,89 מגרש 35 נמכר ב-25.11.2018 ב-99.5מ"ר תמורה למר"מ משוקלל: 8,082 ₪ העסקאות מתכנית בי/4/450 ולא מאז"ת (למעט עסקה במגרש 35 מתוכנית בי/ 1/450). בתכנית 4/450 המגבלות התת קרקעיות חמורות, חיוב בחניית אורחים 20% ביחס ל- 10% אצלנו. באז"ת תעסוקה שווי חניית אורחים אפס לפי שומות של שלומי יפה, יש בעיית מי תהום במפלס 4. עסקת השוואה ברח' האורגים 27 בת ים: חישבתי במקדם התאמה של 35% . מגרש האורגים נמצא באז"ת במיקום טוב גובל במגורים כ- 900 מ' מהים, השווי שלו ב- 25% פחות ממגרש הממוקם 230 מ' מהים. באורגים יש ערוב שימושים 50% מסחר ומשרדים ביחס למקרה הנדון עם 1.3% מסחר, מי תהום מול העדר מי תהום, באורגים 27 יש לבנות קודם 6 קומות מסחר ומשרדים ואח"כ מגורים. כאן אין שלביות. קבוצות רכישה: אחר תיקון 69 יש ירידה ברכישה ע"י קבוצות רכישה, שיעור העסקאות נמוך יותר בגלל הירידה בכדאיות. הוכחתי בתגובה שקב' רכישה לא יכולה לשלם יותר מיזם. המע"מ שינה את המשחק. לא ניתן להתחמק מתשלום מע"מ על הקרקע ובמחיר גבוה ממחיר היזם אין רווח. חוו"ד קמיניץ לגבי קב' רכישה: אין ערך לאמירתו בעניין שאינה מבוססת סטטיסטית. ניתן לראות במכרזי רמ"י כמה קב' רכישה יש ביחס לעבר. הטענה שיש הון עצמי גבוה יותר בקב' רכישה: הון עצמי גבוה צריך לבוא לידי ביטוי ברווח גדול יותר מרווח יזמי, דבר המקטין את המחיר שיהיו מוכנים לשלם לקרקע. החלטת ועדת ערר י-ם קובעת שקב' רכישה הן כמו יזמים/ קבלנים ונכללים בשוק העוסקים ונחשבים כגוף יזמי אחד. בקביעתו התייעץ עם שמאים מכריעים והמסקנה שקבוצות רכישה רואות לנגד עינייהן מחיר קרקע הזהה למחיר שרואה יזם/קבלן.

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
<u>מצב חדש</u> חלופות לאומדן שווי מצב חדש	<u>חלופה א</u>: <u>שווי הדירות החדשות שיקבלו הבעלים</u> על פי ההסכמים שנחתמו בינם לבין היזם, בדחייה ממועד האכלוס הצפוי ועד למועד אישור התכנית (המועד הקובע), בתוספת דמי שכירות צפויים לבעלים עבור דיור חלופי, מהוונים למועד הקובע. שיטת חישוב זו דומה לשיטת החישוב על פי סעיף 5.11 בתקן 21. <u>חלופה ב</u>: <u>שווי הזכויות בתכנית בי/531</u> בהערכת שווי הזכויות בדרך זו יש להביא בחשבון כי מדובר בתכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) החלה על מתחם מאוכלס הכולל 51 יח״ד, הכוללת דרישות רבות שיש למלא עוד לפני שניתן יהיה לממש את הזכויות כגון: אישור של כל בעלי הזכויות, הכנה ואישור של תכנית עיצוב אדריכלי, הכנת תצ״ר ואישורו, אישור תכנית הסדרי תנועה ועוד.	יש להעריך לפי מהות הנכס במצב תכנוני חדש בהתאם לתכנית בי/531: מגרש בשטח 3.026 דונם המיועד ל: 220 יח״ד מגורים + 300 מ״ר עיקרי למסחר + 500 מ״ר עיקרי למבנה ציבור בחלופה של אומדן שווי לפי תמורות הדיירים: היות והיזם נושא בהיטל ההשבחה יש להעריך עסקת ברוטו. לא מעריכים היטל השבחה בפו״ב בשונה מפרויקטים אחרים. לא מעניין סוג הפרויקט לקביעת ההשבחה. אין בפסיקה אסמכתא להערכת קרקע לפו״ב בשונה מקרקע אחרת. החוק קובע הערכת שווי מקרקעין ולא רלוונטי מי בונה ואיך.
עיסקת תמורות (קומב׳)	העסקה שבנדון בין בעלי הדירות ליזם דומה במרכיביה לעסקת קומבינציה. הבעלים מוכר לקבלן זכויות בניה בתמורה לקבלת דירות חדשות. בדומה לעסקת קומבינציה יש להעריך את שווי מצב חדש כדירות התמורה של בעלי הדירות הקיימות. לא מקבל את טענת שמאי המשיבה כי העסקה משקפת אחוז קומבינציה של 27% הנמוך מהשוק, וכי ההפרש בין 27% ל-40% מבטא את היטל השבחה. הרציונאל לא נכון, הפער משקף סיכון, דחיה, יזמות הפרויקט. המקדם של 27%/40% (68%) משקף את מקדמי הדחיה וסיכון ומראה שהעסקה הגיונית.	פינוי בינוי זהה לקומבינציה בקרקע, המבנים אינם תורמים לשווי הקרקע במצב חדש. אחוז קומבינציה המתקבל עפ״י אומדן שווי קרקע של המבקש 27% בעוד אחוזי הקומבינציה בחלק המערבי של העיר, בהתאם להסכמים שהוצגו, הם בגבולות 40%-42% לבעלים.
שווי מר״מ בחילוץ מעסקאות שנערכו בדירות חדשות	תמורה ממוצעת בפרוייקט הנדון ובפרויקט פינוי בינוי ברח׳ סוקולוב פינת רח׳ רוטשילד: 22,000 ₪/מ״ר בניכוי מע״מ: 18,800 ₪ יזמות בשל מורכבות וסיכון: 25% עלויות בניה לפי דקל בהתאם לשטחים בבקשה להיתר בפרויקט הנדון, 10,400 ₪/מ״ר, על הצד הזהיר לא הובאה בחשבון עלות עודפת למרתפים במי תהום. מתקבלת יתרה: <u>4,600 ₪/מ״ר מבונה</u>. בניתוח מחירי מכירה בפרוייקט לא הבאנו בחשבון 5 עסקאות בדירות פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים כיון שהן עסקאות חריגות הגורמות להטיה בשווי ב-12% בעוד המשקל האמיתי שלהן כ- 7% בלבד. מכירה של 28% מהדירות ב״פריי סייל״ לא משקף הנחה. שלומי יפה בשומה מכרעת גו״ח 6907/35 בת״א קובע כי מכירה מוקדמת אינה בהכרח מכירה במחיר נמוך. אם מביאים בחשבון עסקאות בדירות פנטהאוז, יש לאזן שלא יקבלו משקל עודף בממוצע. הפרויקט בסוקולוב פינת רוטשילד עדיף על הפרויקט הנדון, יש חזית לים, הדירות גבוהות יותר ושמאי המשיבה לא נתן מקדם התאמה למיקום.	בניתוח נתונים מפרוייקט סוקולוב/ רוטשילד: מדובר על חצאי דירות כי 2 חברות בונות את הפרויקט. חישוב בגישת החילוץ: עסקאות בפועל ובהתעלם מ״פריסייל״ ללא מעמ: 20,000 ₪/מ״ר רווח יזמי: 15% עלות בניה של המבקשת בתיקון המדד 9,896 ₪/מ״ר (ההפרש במדד למועד הקובע 4.1%) מתקבל <u>7,500 ₪/מר״מ משוקלל</u>. אם נביא בחשבון 5%+ למכירה מוקדמת נקבל 8,500 ₪/מר״מ. השינוי הוא ברווח יזם בלבד. מיני פנטהאוז: נתוני העסקאות הם נתונים גולמיים שהתקבלו מהחברה וחישבתי שטח דירתי מתוך הגרמושקה ללא מניפולציות בניתוח וקבלתי 20א׳₪/מ״ר ללא מע״מ בממוצע לדירה בקומה 14.1 . שמאי המבקשת ניתח ללא 5 דירות מיני פנטהאוז. סה״כ יש 42 עסקאות כולל מיני פנטהאוז. דירות מיני פנטהאוז בפרוייקט מהוות 7.3% ולכן ישנו פער קטן בין שיעורן במדגם לשיעורן במלאי. פרייסל: בפרוייקט נמכרו 28% מהדירות לפני היתר בניה ראשון. שיעור המכירות לא מוכיח שזה לא פריסייל אלא מהווה אינדיקציה לביקוש. היום הפרויקט במצב שנמכרו כבר כמעט חצי מדירות היזם עוד לפני שהתקבל היתר למרתפים. הפריסייל מפחית מהרווח היזמי ולא מפחית משווי הקרקע.

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
תנאי תכנית	בתכנית יש סעיף "השמדה עצמית": לפי החלטת ועדת ערר לגבי נכס בבורסה ברמת גן, יש להביא בחשבון הפחתה בגין זכויות מתכלות והסיכון שכרוך בכך. במועד הקובע השווי צריך לגלם את הסיכון. יש פסיקה גם בנושא הפטריארך בירושלים והחלטת ועדת ערר 85096/17 , ועדה מקומית ר"ג נ' ש.ת.ל.מ בע"מ וגדישים בע"מ.	
רווח יזם	זה פרוייקט פינוי בינוי והרווח צריך לשקף את הסיכון שבפרויקט. לכ"א מהצדדים יש אפשרות לבטל את ההסכם, יוצר סיכון שיש להביאו בחשבון השווי במצב חדש. לחשב יזמות של 15% כמו במגרש ריק זה לא סביר.	האפשרות לכ"א מהצדדים לבטל את ההסכם המותלה אינה יוצרת סיכון יזמי משום שמדובר על ביטול של עסקת קומבינציה. יש לבחון את הסיכון היזמי שהיה קיים נכון למועד הקובע. במועד הקובע בדיוק היזם מימש את ההסכם המותלה והפך אותו להסכם תקף.
פטור לשטחי ממ"דים	המימוש זה ההיתר ולכן מגיע פטור על כל הממ"דים. בעסקת פו"ב יש להסתכל על המהות. החוק קובע פטור להשבחה בשל בניית ממ"ד. בבסיס ההבחנה בפסיקה בין מכר להיתר עומדת שאלת הודאות בהקמת הממ"ד. בפו"ב כל המהות היא הקמת הפרויקט . ערר 885/14 עדירן פיורה השקעות נ' נהריה קובע פטור מהיטל השבחה לפו"ב. הרציונאל שלא משנה מי נהנה מהפטור. על מנת לקיים את התכלית יש לתת פטור מלא לכל הממ"דים כולל בדירות הקבלן. העסקה מותנת בהיתר וללא היתר אין עסקה ולכן יש להתחשב בפטור. בהחלטה בת"א ערר 85061/17 ת"א נ' צברים נקבע כי יש לתת פטור ליזם וגם לדירות שנמכרו על ידו לאחר אישור התב"ע. בעסקאות מסוג זה יש להסתכל על המהות ולכן יש לתת פטור מלא. בלי היתר אין עסקה ומהות המימוש זה ההיתר ובהיתר מגיע פטור על כל הממ"דים. חתימת החוזה היתה לפני אישור התב"ע ויתרת הדירות של מנרב ולכן פטורות. לפי החלטת צברים ניתן פטור גם על דירות שמכרו לצד ג.	בהנחה שהבעלים לא ימכרו דירות עד להוצאת היתר בניה, מגיע פטור מהיטל השבחה בגין 25% מהממ"דים. הפטור לממ"דים הוא רק בקבלת היתר. במועד הקובע העסקה דווחה לרשות המיסים בהתאם לתנאי מתלה בהסכמי פו"ב של כניסת התב"ע לתוקף. במועד הקובע בוצעה פעולת מכר של 166 ממ"דים. בעסקת קומבינציה רגילה החלק שנמכר ליזם מחוייב בהיטל השבחה גם על ממ"ד. ועדת ערר קבעה במתחם הרוזמרין פ"ת (שם נחתמו עסקאות קומב' טרם המועד הקובע ודווחו לרשות המיסים) שהעסקאות נכנסו לתוקף במועד כניסת התוכנית וחייבה בהיטל השבחה על מרכיב הממ"דים. פרשנות תכליתית במימוש ממ"ד: במתחם הרוזמרין פ"ת נקבע שיש פטור רק במימוש ממ"ד בהיתר. מועד החתימה עם הדיירים בהסכם מותנה שלא דווח לרשות המיסים. כל עסקה לאחר המועד הקובע היא מכר המחויבת בתשלום על הממ"ד.
דחייה למימוש זכויות	בחוזים שנחתמו בין הבעלים ליזם נקבע שלד לוחות זמנים לביצוע הפרויקט והשלמתו ובסה"כ מיום אישור התב"ע למתן תוקף ועד להוצאת היתר בניה - 18 חודשים, ועד קבלת טופס 4 ומסירת הדירה החדשה לבעלים, 54 חודשים. לפי ניתוח באתר "מדלן" ממוצע זמנים לפרויקטים של תמ"א 38 ופינוי בינוי בסביבת הנכס, הזמן הממוצע מהגשת בקשה להיתר ועד התחלת הבניה הינו כשנתיים וחצי. בחלופה א' הבאנו בחשבון 4 שנים ממועד אישור התכנית ועד אכלוס הדירות החדשות ע"י הבעלים. בחלופה ב' קיבלנו את עמדת שמאי הוועדה לדחייה מינימלית לפי מקדם 0.95	שיעור מכירות מוקדמות גבוה בפרוייקט מוכיח כי הסיכון נמוך. שמאי המבקשת עצמו קבע דחיה של 5% שגם הוא מקדם מיותר. העסקאות מגלמות דחיה להיתר ואין צורך בדחיה נוספת.
עלות הריסה	עלות הריסה 250 ₪/מ"ר. יש לחשב לפי שטח בפועל כפי שמופיע בהיתר הריסה: 4,955 מ"ר בדחיה ל-20 חודש, סה"כ 1.142 מ' ₪	עלות ההריסה משוקללת בשווי מר"מ במצב חדש. בגין הבנינים שהיו קיימים בנכס יש זיכוי באגרות והיטלי פיתוח ששולמו בעבר. גובה הזיכוי עולה על 250 ₪/מ"ר בניה לרישוי מתקבל שהבנינים הקיימים תורמים לשווי הנכס במצב חדש ולכן אין להפחית את עלות הריסה.

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
דמי שכירות בתקופת הבניה	שווי דמי השכירות יחושב בהתאם להסכם בין הבעלים ליזם, בסכום שייקבע על פי החלטת שמאי ולא יפחתו מ ₪2,500/חודש, מהיום בו פינה הדייר את הדירה הישנה בפועל ועד למועד מסירת הדירה החדשה (משך כ 3- שנים) ובדחייה למועד הקובע. בהתאם לתחשיב דמי שכירות ראויים שערכה השמאית נחמה בוגין עבור הפרויקט מתקבל דמ"ש מהוונים למועד הקובע 8.1 מ' ₪.	בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחייה של 4 שנים מהמועד הקובע ועד לקבלת דירות התמורה והובאו בחשבון דמי שכירות עבור דירות חליפיות לתקופת הבניה למשך 3 שנים בלבד. בחישוב יש להביא בחשבון גם את שווי השימוש בדירות הקיימות במשך שנה שמהמועד הקובע ועד להריסת הדירות והעברת הדיירים לדיור חלוף. מרכיב זה מוערך בשומתי ב-2.2 מ' ₪.
הפחתה לגודל	בהתאם לשומות מכריעות בפרוייקטים של פינוי בינוי בהקפים גדולים יש לבצע הפחתה לגודל/שיווק. הפרויקט הנדון הכולל שיווק של 165 יח"ד ויש להביא בחשבון הפחתה בגין שיווק / גודל פרויקט של 10% לכל הפחות.	במצב חדש לא ביצעתי הפחתה לגודל כי התבססתי על מגרשים בבניה רוויה של רבי קומות עם ז.ב. למעל 100 יח"ד. במצב קודם יש לעשות הפחתה לגודל כי מתבססים על נתוני עסקה בדירה בודדת וכאן יש 54 יח"ד.
מצב חדש סיכום	<u>ערכים לחישוב שווי מצב חדש</u> שווי מ"ר בנוי אקו' בדירות חדשות : 22,000 ₪/מ"ר שווי מ"ר מבונה אקו' בדירות חדשות : 5,000 ₪/מ"ר שווי מ"ר מבונה מסחר : 4,790 ₪/מ"ר	<u>ערכים לחישוב שווי מצב חדש</u> שווי במועד היתר בניה ראשון : 6,600 ₪/ מ"ר מבונה שווי מ"ר מבונה מסחר : 6,325 ₪/מ"ר
נתוני השבחה בפו"ב בפרו' שונים	דרישת הועדה מבטאת השבחה של כ- 1.6 מ' ₪ לדירת בעלים. בחנו את סבירות התוצאה ביחס לשומות מכריעות בפרויקטים של פו"ב (עם מקדם 4). א) שומה של בועז קוט ברמת גן 338-6180/333 , נקבעה השבחה כ- 320 א' ₪/יח"ד בעלים קיימות ו- 197 א' ₪/יח"ד בהתחשב בפטור ממ"ד. ב) שומה של בועז קוט ברח' שחל ברמה"ש גו"ח 6551/468 , השבחה ליח"ד אחת (4 יח"ד חדש מול 1 יח"ד קודם) 37 א' ₪/יח"ד בעלים. ג) שומה של שושי שרביט בגו"ח 6133/4 בלה גרדיה 69 תל אביב. קבעה בפינוי של 106 יח"ד ותמורה של 420 יח"ד השבחה של 248 א'₪ ליח"ד מקור. ד) תמיר שדה בגוש 6133 קבע השבחה של 288 א' ₪/יח"ד בהתעלם מפטור ממ"ד ו- 122 א' ₪/יח"ד בהתחשב בפטור ממ"ד. לאור התוצאות, התוצאה בשומת המשיבה לא סבירה	נתוני השבחה בשומות מכריעות בפרויקטים שונים של פינוי בינוי אינם רלוונטים. לא ניתן להקיש ממקרים אחרים.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.3. תחשיב שומת המבקשת:

תחשיב מצב קודם בהתאם לבנוי וזכויות בניה בחלקות 11,148,149:

שווי מצב קודם				
חלקה	שטח בנוי/ זכויות בניה	שווי מ"ר בנוי/ מ"ר מבונה	סה"כ שווי	
148	1,051.90		26,297,500	₪
149	1,502.16	25,000 ₪	37,554,000	₪
חלקה 11 - בנין	1,215.30		30,382,500	₪
חלקה 11 - זכויות בניה חלקה	974.90	5,000 ₪	4,874,500	₪
סה"כ			99,108,500	₪
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל			99,110,000	₪

תחשיב מצב חדש:

חלופה א: שווי דירות התמורה לבעלים + דמ"ש עד מסירת הדירות

סוג דירה	שטח דירה פלדלת מ"ר	שטח מרפסת מ"ר (מקדם 0.4)	שטח מרפסת גג מ"ר (מקדם 0.3)	סה"כ שטח אקוי'	שווי מ"ר בנוי	שווי יח"ד	סה"כ יח"ד לסוג	שווי ס"כ דירות תמורה	שווי ס"כ דירות תמוורה ללא ממ"ד
3 חדרים	75	9		79	22,000 ₪	1,729,200 ₪	10	17,292,000 ₪	14,652,000 ₪
4 חדרים	100	12		105	22,000 ₪	2,305,600 ₪	18	41,500,800 ₪	36,748,800 ₪
4 חד' גדולה	111	12		116	22,000 ₪	2,547,600 ₪	11	28,023,600 ₪	25,119,600 ₪
5 חדרים	119	14		125	22,000 ₪	2,741,200 ₪	14	38,376,800 ₪	34,680,800 ₪
6 חדרים	147	10	47	165	22,000 ₪	3,632,200 ₪	1	3,632,200 ₪	3,368,200 ₪
							54	128,825,400 ₪	114,569,400 ₪
דחיה לאיכלוס 4 שנים, 6%							79%	79%	
שווי דירות התמורה בדחייה למועד אכלוסן (4 שנים לפי 6%) במעוגל								102,042,000 ₪	90,750,000 ₪
שווי דמי שכירות ראויים בהתאם להערכת שמאי, מהוונים למועד הפינוי (3 שנים)									8,114,000 ₪
שווי מצב חדש חלופה א, עם/בלי ממ"ד								110,156,000 ₪	98,864,000 ₪

חלופה ב: שווי הזכויות בתכנית בי/531

מגרש	שימוש	מס' יח"ד	תאור	שווי מ"ר מבונה	שטח לפי תב"ע	שטח לפי היתר + פטור לממ"ד	סה"כ שווי לפי תב"ע	סה"כ שווי לפי היתר + פטור לממ"ד
100	מגורים	220	עיקרי	5,000 ₪	20,900	20,885	104,500,000 ₪	104,425,000 ₪
			ממ"ד (לפי היתר)	5,000 ₪	2,654	0	13,270,000 ₪	- ₪
			מרפסות רגילות	2,000 ₪	2,640	2,633	5,280,000 ₪	5,266,000 ₪
			מרפסות גג	1,500 ₪	557	557	835,500 ₪	835,500 ₪
	מסחר	-	עיקרי	4,790 ₪	300	300	1,437,000 ₪	1,437,000 ₪
סה"כ שווי זכויות מגורים ומסחר							125,322,500 ₪	111,963,500 ₪
בדחיה מקדם 0.95						0.95	119,056,375 ₪	106,365,325 ₪
בתוספת שווי שימוש ביניים עד הריסה							2,902,000 ₪	
בניכוי עלויות הריסה							-1,142,000 ₪	
בניכוי עלויות מטלה ציבורית - מוסכם עם שמאי הועדה							-4,052,000 ₪	
מקדם סיכון למימוש הזכויות							0.95	
הפחתה לגודל/שיווק פרוייקט							0.9	
סה"כ שווי מצב חדש							99,833,541 ₪	88,982,693 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4. תחשיב שומת המשיבה:

שווי מצב קודם:

כתובת	חלקה	שטח נישום במ"ר	שווי 1 מ"ר בנוי / מבונה		סה"כ
ירושלים 3 - בנוי (16 יח"ד)	148	1,051.9	18,000	₪	18,934,200 ₪
סוקולוב 14 - בנוי (16 יח"ד)	149	1,502.2	20,000	₪	30,043,200 ₪
סוקולוב 12 - בנוי (18 יח"ד)	11	1,215.3	17,000	₪	20,659,420 ₪
סוקולוב 12 א' - זכויות בניה	11	700.44	7,250	₪	5,078,190 ₪
סה"כ שווי מצב קודם					74,715,010 ₪

שווי מצב חדש:

יעוד	כמות יח"ד	סוג ז"ב	מקדם	שטח ליח"ד	סה"כ שטח מ"ר	שווי ל- 1 מ"ר ז"ב	סה"כ שווי
מגורים	220	עיקרי	1	95.00	20,900	₪ 6,600	₪ 137,940,000
		ממ"דים	1	12.10	2,654	₪ 6,600	₪ 17,516,268
		מרפסת זיז	0.4	12	2,640	₪ 2,640	₪ 6,969,600
		מרפסת גג	0.3	2.5	557	₪ 1,980	₪ 1,102,801
מסחר		עיקרי	0.958		300.0	₪ 6,325	₪ 1,897,500
סכום שווי ז"ב למגורים +מסחר							₪ 165,426,169
הפחתה בגין השהייה עד היתר בניה							0.95
סה"כ שווי מצב חדש							₪ 157,154,860
שווי שימוש למבנים קיימים לתק' של שנה							₪ 2,203,075
הפחתת עלות בנית השטח הציבורי מהוון למועד הקובע							-₪ 4,051,667
סה"כ שווי מצב חדש							₪ 155,306,268

שיעור ההפחתה מהיטל בגין פטור לממ"ד בדירות הבעלים: 2.3008%.

דוא"ל office@yharon.co.il

8. הכרעה

8.1 <u>הסכמות הצדדים</u>

- אין מחלוקת לגבי מאפייני המקרקעין, המצב המשפטי ומצב תכנוני.
- מוסכם כי למבנה חד קומתי בעורף חלקה 11 אין תרומה לשווי.
- מוסכם כי עלות הבניה הציבורית במגרש 100 מהוונת למועד הקובע מסתכמת בכ-4.05 מ' ₪.

8.2 <u>המימוש המבוקש</u>

שומת המשיבה נערכה ביום 28.7.2019 עפ"י בקשת הבעלים לצורך אינפורמטיבי וככזו מתייחסת למימוש זכויות מלא לתכנית בי/513 ובוחנת חלופת פטור למרחבים מוגנים (ממ"ד) של הדירות המיועדות לבעלים (55 יח"ד מתוך 220 יח"ד).

בפועל הוגשה לועדה המקומית בקשה להיתר וביום 24.3.2019 התקבל היתר להריסת 4 מבנים בשטח של 4,955 מ"ר, חפירה ודיפון, הקמת עוגנים זמניים מחוץ לגבולות החלקה וגידור זמני בגבולות החלקה.

שומות הצדדים והשומה המכרעת אינן כוללות התייחסות לתכנית בי/1/531/מק שאושרה למתן תוקף ביום 31.10.2018 ואינן כוללות התייחסות להקלות שפורסמו ביום 26.8.2019.

8.3 <u>עקרונות לקביעת ההשבחה בפרוייקטים של פינוי - בינוי</u>

(א) <u>עמדת השמאי הממשלתי בהתאם לסיכום דיון שנערך ביום 8.7.2018</u>[2]

להלן תמצית סיכום דיון שנערך בהנהלת אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, במטרה לקבוע עקרונות לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי):

בהערכת גובה ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין למועד קובע אחד, הוא יום אישור התכנית המשביחה, בהתייחס לשני מצבי תכנון:

<u>מצב קודם</u>:
המצב התכנוני ערב אישור התכנית המשביחה, בהתעלם מקיומה וההליכים לאישורה של התכנית המשביחה.
ככלל השווי במצב התכנוני הקודם הוא שווי הבנוי (הדירה הבודדת) כפול מספר הדירות + יתרת זכויות בניה (ככל וקיימות ויש להם כדאיות כלכלית).
אין מקום להתחשב בשווי שטחים שניבנו ללא היתר בניה.
אין לקחת בחשבון פוטנציאל שנובע מהליכי התכנון של התכנית החדשה ואין להביא בחשבון זכויות/ פוטנציאל לפי תמ"א 38 .

<u>מצב חדש</u>
המצב התכנוני לאחר אישור התכנית המשביחה בהתיחס לפרמטרים של דחיה, מטלות ציבוריות, שימוש ביניים, דמ"ש לדיירים, עלות הריסה, זיכוי אגרות והטלים, פטור לשטח ממ"דים במימוש בהיתר בניה.

[2] בהתאם למסמך מיום 15.8.2018 (מס' 336-2018). המסמך אינו מהווה הנחיה מקצועית מטעם השמאי הממשלתי.

דוא"ל office@yharon.co.il

(ב) <u>החלטת ועדת ערר (ת"א) 85224/14 מיום 20.4.2020:</u>
<u>אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב</u>

ועדת ערר דנה בשאלה כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי וקבעה:
יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתכנית הפינוי-בינוי מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין במובן התכליתי. פועל יוצא מכך, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות; בעלם של המקרקעין.

בסיכום הכרעתה קבעה ועדת ערר:

> *64. בעלם של המקרקעין, הינם בעלי הדירות האמורות להיהרס לצורך מימוש התכנית. הם הבעלים במצב הקודם טרם אישורה של התכנית, והם הבעלים לאחר אישורה של התכנית. רק בשלב מאוחר יותר יצטרפו בעלים נוספים למקרקעין.*
>
> *65. כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל. בשומת סירקיס הובהר הדבר: **משמעות הדברים, כי מחיר המכירה של הדירות אמור לגלם את כלל הרכיבים לרבות נושא אי הודאות, הדחיה לקבלת דירת תמורה חדשה וההוצאות הנלוות, שהיזם התחייב לשלם (שכ"ד, תיווך, הובלה ומשפטיות), וכן דמי ניהול בבנין החדש ל-10 שנים**[3].*
>
> *66. לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.*
>
> *67. למעשה בבדיקה שמאית נכונה ומדויקת בחינת שווי מקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית תהיה זהה לתוספת שמקבלים הדיירים. הרצון של כל אחד מהצדדים להכניס את היזם למשוואה נובעת משיקולים הזרים לחוק התכנון והבניה בלשונו היום. הנישום מבקש באמצעות בחינת ההשבחה מנקודת מבט היזם להראות שהפרויקט שאושר, כאמור, במוסדות התכנון המוסמכים, לא כלכלי. והועדה המקומית, מבקשת להכניס את היזם למשוואה, כדי להראות שעל אף שהיזם איננו "בעלם של המקרקעין" הוא הנהנה כלכלית מהשבחת המקרקעין; וזאת על מנת לחייב אותו, שאיננו זכאי לפטור מותנה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, חלף חיוב בעלי הדירות הזכאים לפטור.*

עוד קבעה ועדת ערר בס' 24 להחלטתה, כי התוצאה אליה הגיע השמאי הממשלתי איננה אפשרית משפטית.

---

[3] ציטוט. ההדגשה במקור.

דוא"ל office@yharon.co.il

8.4. <u>קביעת שווי מצב תכנוני קודם</u>

8.4.1. <u>פוטנציאל זכויות תמ"א 38</u>

(א) שמאי הצדדים קבעו את שווי המצב הקודם בהתאם לעסקאות מכר של דירות דומות בסביבה במכפלת השטח הבנוי במועד הקובע. שמאי הצדדים מסכימים כי התמורה בעסקאות בבנינים שנבנו לפני 1.1.1980 מגלמת פוטנציאל להשבחת הנכס בהתאם להוראות תמ"א 38.

בחנתי את עמדת שמאי המבקשת כי בקביעת שווי מצב קודם יש להביא בחשבון פוטנציאל למימוש זכויות תכנית מתאר ארצית מס' 38 (תמ"א 38) הקובעת הוראות לתוספת זכויות בניה המותנות בחיזוק/ הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 1.1.1980.
שמאי המבקשת תומכים עמדתם בהחלטות ועדת ערר כמפורט:

<u>החלטת ועדת ערר (מרכז) 1115-12-19</u>:
ההחלטה אליה מפנים שמאי המבקשת דנה בסירוב הועדה המקומית הוד השרון לאשר הקלה.
ועדת ערר קבלה את הערר תוך הסתמכות על החלטת ועדת הערר במחוז תל אביב בערר (ת"א) 5247/09 אלה אלמגור נ' הועדה מקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (מיום 28.4.10) שם נקבע כי הקלות אחוזיות אלה בגין תכניות היסטוריות מאושרות כדבר שבשגרה, כאשר במקרים רבים הקלות אלה כבר הוטמעו בתכניות מאוחרות יותר.

<u>ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן</u>:
בערר נפסק בין היתר:

" סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/2/38, והוכח כי תמ"א/2/38 תרמה לשווי הנכס הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת... הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי..
נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי..
ודוק: אמירתנו כי אין לנטרל את תרומת התמ"א לשווי במצב הקודם אין משמעה כי התמ"א אכן תורמת בהכרח לשווי, ועניין זה הוא עניין לשמאי המייעץ להידרש אליו. לנוכח טענת העוררים דלעיל, אותה קיבלנו, לפיה מן הראוי לבחון את שווי הנכס בכללותו ערב אישורה של התכנית ולאחריה, ממילא בחינת ערך הנכס במצב שלפני אישור התכנית צריכה לשקף את תרומת התמ"א לשווי ככל שהייתה כזו.
הנחייתנו לשמאי המייעץ הינה כי ככל שיסיק כי התמ"א תרמה אכן לשווי במצב שקדם לתכנית רג/1331/א, הרי שיש להביא תרומה זו בחשבון בקביעת שווי הנכס במצב הקודם".

(ב) הסוגיה שבפני, האם לכלול בשווי המצב הקודם את הפוטנציאל הנובע מתכנית תמ"א 38 המגולם במחירי המכירה של דירות שנבנו לפני 1.1.1980.
מצאתי כי הפסיקה ושומות מכריעות אינן קובעות באופן חד משמעי את אופן ההתייחסות לתמ"א 38 וטרם נתקבעה הלכה בנושא.
בשורה של פסקי דין והחלטות ועדת ערר נקבע כי זכויות הבניה הניתנות במסגרת תמ"א 38 הינן זכויות הניתנות לשיקול דעתה של הועדה המקומית ואין מדובר בזכויות מוקנות.

office@yharon.co.il דוא"ל

ועדת ערר (ת"א) 85092/16 בענין הו. לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ[4] (12.2.2020) קבעה:

> *טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שהן אינן בבחינת זכויות מוקנות. כפי שנקבע בעע"מ 7381/15 ש.דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016) בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתכניות אחרות, המהוות "זכויות מוקנות" לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38 אין זכות קניה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות.*
> *בהתאמה, ההשבחה כתוצאה מתמ"א 38 אינה נקבעת עם אישור התכנית אלא עם מתן היתר הבניה. זאת, כפי שנקבע בפסקה 56 לפסק הדין בעניין אליק רון.*

בהתאם לקביעת ועדת ערר 85092/16, יש להבנתי להתיחס לאפשרות למימוש תמ"א 38 כאל רכיב פוטנציאל שיש לנטרל משווי מצב קודם כפי שנקבע בפס"ד מנהלי עמנ (י-ם) 36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הו.לתו"ב ירושלים[5], 28.7.2014:

> *היטל השבחה יוטל רק על השבחה - עליית ערך המקרקעין - שיש קשר סיבתי ישיר בינה לבין פעולת תכנון מאלה המפורטות בסעיף 1(א) לתוספת השלישית: אישור תכנית, אישור הקלה או אישור שימוש חורג. שומת ההשבחה תיערך לפי "שווי שוק" של המקרקעין, בהשוואה של ערכם במצב התכנוני הקודם לערכם במצב התכנוני החדש. עם זאת, אין ליישם נוסחה זו באופן מלא מן הבחינה הכלכלית, ויש לנטרל מקביעת שווי השוק במצב התכנוני הקודם את ההשפעה שיש לציפיות השוק על מחיר הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה. ובמילים אחרות, יש לנטרל את עליית ערך הקרקע בשל הליכי התכנון קודם אישורם, על מנת שההשבחה לא תאויין. על עמדה זו חזר בית המשפט העליון אך לאחרונה ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' אליק רון (מיום 15.7.14, בפסקה 20).*

חיזוק נוסף לעמדה שיש לנטרל את רכיב הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 מצאתי בהחלטתה של גב' שרביט שפירא בשומה מכרעת מיום 10.5.2020 גו"ח 6957/177 תל אביב, שם קבעה:

> *חלק ניכר מן ההשפעה שיש לתמ"א 38 על שווי המקרקעין נובע מהיותה פטורה מהיטל השבחה (הן במכר עפ"י הפסיקה והן בבנייה עפ"י החוק). לפיכך, לטעמי, לא ניתן להביא בחשבון בקביעת היטל השבחה שיקולי פטור מהיטל השבחה, שכן עסקינן בשווי שוק לאחר תשלום מיסים והיטלים ולכל היותר, יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין.*

(ג) סיכום:

מקובלת עלי עמדת השמאי הממשלתי שקבע כי בקביעת שווי המצב הקודם אין לקחת בחשבון פוטנציאל שנובע מהליכי התכנון של התכנית החדשה ואין להביא בחשבון זכויות/ פוטנציאל לפי תמ"א 38.

---

[4] https://www.nevo.co.il/psika_html/arar-m/ARAR-16-85092-33.htm

[5] https://www.nevo.co.il/search/Highlighter.aspx?type=0#0

דוא"ל office@yharon.co.il

8.4.2. עסקאות לקביעת שווי מצב קודם:

ממצאי סקר שוק עפ"י שומת המבקשת:

תמורה ממוצעת למ"ר בנוי בדירות מגורים שנבנו לאחר 1.1.1980 : 22,000 ₪

תמורה ממוצעת למ"ר בנוי בדירות מגורים שנבנו לפני 1.1.1980 : 25,000 ₪.

מסקר שוק שערכו שמאי המבקשת ניתן לזהות כי התמורה לדירות שנבנו לפני 1.1.1980 מגלמת פוטנציאל לישום תמ"א 38. הנתונים משקפים פער ממוצע של כ-13.6% בתמורה למ"ר בנוי, כאשר בשקלול גיל הבנין, רמת הגמר, רכיבי מעלית וחניה, מתקבל פער גבוה יותר.

אציין כי קביעת שמאי המבקשת שיש להעריך שווי דירות הבעלים במצב קודם לפי 25,000 ₪/מ"ר בנוי ואת שווי דירות הבעלים במצב חדש לפי 22,000 ₪/מ"ר בנוי, אינה סבירה בעיני.
בהתאם לאמור, שווי המצב התכנוני הקודם יקבע בהתאם לנתוני עסקאות מכר של דירות בסביבה ללא פוטנציאל לישום תמ"א 38.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים ומצאתי כי יש לבחון את התמורה המתקבלת בעסקאות שבוצעו בדירות מגורים שנבנו לאחר 1.1.1980 בנטרול השפעת מעלית, ממ"ד וחניה צמודה.

בניתוח עסקאות ההשוואה בחנתי את מסמכי הבית המשותף עבור כל דירה ודירה וחישבתי את התמורה הממוצעת למ"ר דירתי בנוי לפי הפרמטרים המפורטים:

תאור	מקדם	
שטח הדירה נטו	1	
מרפסת	0.5	
חניה	+10%	בהתאם לממצאי מחקר דלפי , לאזור בו קיימת מצוקת חניה
מעלית	+ 5%	בהתאם לממצאי מחקר דלפי , לדירות בבנין בלי מעלית
ממ"ד	+ 5%	

ומתקבל:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה/ מוערך	שטח דירתי לחישוב	מעלית +5%	חניה צמודה +10%	ממ"ד +5%	שטח אקוו'	תמורה ממוצעת למ"ר אקוו'
11.6.2019	7144	60	8	הרצל 54	2	1992	1,510,000 ₪	65	1	1	0	75.08	20,113 ₪
4.4.2019	7146	155	3	הלפר 11	2	1981	1,820,000 ₪	80.35	1	1	0	92.80	19,611 ₪
21.9.2018	7145	133	3	סוקולוב 9	1	1982	1,880,000 ₪	78	0	1	0	85.80	21,911 ₪
12.9.2018	7144	19	9	ירושלים 22	3	1987	1,750,000 ₪	89.63	1	1	0	103.52	16,905 ₪
3.9.2018	7146	278	18	שינדלר 18	6	1995	1,970,000 ₪	84.1	1	1	1	101.99	19,315 ₪
24.1.2018	7144	60	8	הרצל 54	2	1992	1,590,000 ₪	65	1	1	0	75.08	21,179 ₪
28.9.2017	7144	24	8	ארלוזרוב 45	3	1982	1,750,000 ₪	92.5	1	1	0	106.84	16,380 ₪
8.8.2017	7145	133	9	סוקולוב 9	3	1982	1,730,000 ₪	77.3	0	1	0	85.03	20,346 ₪
7.5.2017	7145	21	4	ירושלים 7	1	1987	1,400,000 ₪	67.2	1	1	0	77.62	18,038 ₪
12.2.2017	7145	133	5	סוקולוב 9	2	1982	1,730,000 ₪	77.3	0	1	0	85.03	20,346 ₪
סה"כ וממוצע במעוגל							17,130,000 ₪	776.38				888.78	19,300 ₪

התמורה הממוצעת למ"ר בנוי בדירות מגורים שהוקמו בשנים 1981-1995, בנטרול השפעת חניה צמודה, מעלית וממ"ד, בסך של: 19,300 ₪.

דוא"ל office@yharon.co.il

8.5. <u>זכויות בניה לא מנוצלות</u>

(א) מקובלת עלי עמדת שמאי הצדדים כי אין כדאיות כלכלית לניצול זכויות בניה נוספות על גבי הבינוי הקיים במועד הקובע, בחלקות 148,149 ובבנין א בחלקה 11.
בשומת המשיבה מצויין (ס' 10.6) כי שווי מצב קודם לא כולל גילום של זכויות בניה ותועלות מכח תכנית בי/538 ותכנית בי/מק/580.

(ב) חלקה 11 בנין ב: בחלק העורפי של חלקה 11 היה קיים במועד הקובע מבנה חד קומתי שסומן כתת חלקה 20. קבלתי את הסכמת הצדדים שיש לבחון את שווי חלקת משנה 20 בהתאם לניצול הטוב והיעיל בניצול מלא זכויות הבניה.

עפ"י מסמכי הבית המשותף, תת חלקה 20 בשטח רשום של 67 מ"ר, אליה צמוד שטח של 416.79 מ"ר המסומן באות "א" ו-241/707 חלקים ברכוש המשותף.

בחנתי את טענת שמאי המשיבה כי חלקה 11 מהווה יחידה תכנונית אחת ולכן יש לקבוע את שווי תת חלקה 20 בהתאם ליתרת זכויות הבניה בחלקה, כמפורט:

שטח חלקה 11 לחישוב זכויות: 1,518 מ"ר			
סעיף	זכויות תב"ע	זכויות מנוצלות לפי רישוי	יתרת זכויות בניה
שטח עיקרי 120% (כולל מרפסות)	1,822 מ"ר	1,223 מ"ר	599 מ"ר
מס' יח"ד: 95 מ"ר עיקרי ליח"ד	19	מגרש בחזית: 18	1
חדר על הגג ליח"ד בקומה עליונה	40 מ"ר ליח"ד	0	לפי בינוי
ממ"ד: 12.5 מ"ר ליח"ד		0	לפי בינוי

מצאתי כי יתרת זכויות הבניה לניצול בחלקה 11 מסתכמת בכ-600 מ"ר עיקרי בלבד ועקב מגבלת צפיפות נדרש הליך תכנוני משלים.
מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי יש לאמוד את שווי זכויות הבניה השייכות לתת חלקה 20 בהפחתה של 30% משווי זכויות זמינות, הפחתה המבטאת דחיה (לאישור תב"ע או הקלה להגדלת צפיפות) והיטל השבחה.

8.6. <u>היטל השבחה בגין תוכניות קודמות</u>

שומת המשיבה בהליך זה, נערכה במטרה לספק מידע מוקדם לגבי מימוש זכויות מתכנית בי/531.
חיוב בהיטל השבחה בגין זכויות בניה לא מנוצלות שאושרו קודם לאישור תכנית בי/531 צריך להבחן בעת המימוש בהתאם למועד הקובע לכל תכנית ותכנית.

אותרו מסמכים שהנפיקה עיריית בת-ים בגין בקשות להעברת זכויות בדירות בבנינים המיועדים לפינוי, מהם עולה כי במקרה של העברת זכויות המשיבה אינה מחייבת בהיטל השבחה והחיוב בגין אישור תוכניות המאפשרות בניה בגג יעשה לפי חלקו היחסי של כל דייר בנכס במועד הוצאת היתר בניה.

בהתאם למטרת השומה, לא בחנתי במסגרת שומה זו חבות בהיטל השבחה בגין אישור תוכניות קודם ולאחר אישור תכנית בי/531.

דוא"ל office@yharon.co.il

8.7. <u>קביעת שווי מצב תכנוני חדש</u>

(א) ועדת ערר בהחלטה (ת"א) 85224/14 , מצאה כי בפרוייקט פינוי בינוי מחיר מכירה של דירות הבעלים זהה לכלל הרכיבים שהיזם התחייב לשלם וקבעה כי יש לחשב את ההשבחה רק ביחס לתמורה שמקבלים בעלי הדירות.

עמדת השמאי הממשלתי שיש לבחון את ההשבחה בהתאם לשווי מלא הזכויות בשני מצבי התכנון, כמפורט בס' 8.3 לשומה זו.

עמדתי, שלא ניתן לאמץ את הנוסחה שנקבעה בערר 85224/14 באופן גורף ויש לבחון כל מקרה באופן פרטני, לפיכך בחנתי את שווי המצב החדש ב-2 חלופות:

<u>חלופה א</u>: שווי מגרש 100 בתכנית בי/531 בשלמות בהתאם למצב התכנוני לאחר אישור התכנית המשביחה בהתיחס לפרמטרים של דחיה, מטלות ציבוריות, שימוש בניים, דמ"ש לדיירים, עלות הריסה, זיכוי אגרות והטלים, פטור לשטח ממ"דים במימוש בהיתר בניה (בהתאם לעקרונות המפורטים במסמך השמאי הממשלתי מיום 15.8.2018).

<u>חלופה ב</u>: שווי דירות התמורה שיוקנו לבעלים (בהתאם לקביעת ועדת ערר בענין אשדר).

8.7.1. <u>חלופה א' שווי מגרש 100</u>

(א) <u>ערכי שווי בשומות הצדדים</u>:
הצדדים מסכימים על היקף השטח הנישום וזכויות הבניה וחלוקים בקביעת שווי מר"מ והיקף ההפחתות שיש להביא בחשבון.
להלן ערכי שווי של מגרש 100 בשומות הצדדים (פרוט תחשיב בס' 7.3,7.4 לשומה זו):

תאור	שווי מצב חדש (כולל ממ"ד)	שווי מר"מ למגורים	שווי מר"מ למסחר
שומת המבקשת	99.8 מ' ₪	5,000 ₪	4,790 ₪
שומת המשיבה	155.3 מ' ₪	6,600 ₪	6,325 ₪

שמאי הצדדים קבעו שווי מ"ר מבונה על בסיס נתוני השוואה ובגישת החילוץ.

נתוני השוואה ונתוני הכרעות שהוצגו ונותחו ע"י שמאי הצדדים משקפים טווח שווי רחב מ-5,200 ₪/מר"מ ועד לכ-8,000 ₪/מר"מ.
שווי מר"מ בגישת החילוץ נאמד בכ-4,600 ₪ בשומת המבקשת ו-7,500 ₪ בשומת המשיבה.

דוא"ל office@yharon.co.il

(ב) <u>חישוב שווי מגרש 100 בגישת החילוץ:</u>

תחשיב שווי מגרש 100 בגישת החילוץ בהתאם לנתונים המפורטים ב"דוח אפס" שנערך בחודש 8/2018[6] עבור הפרוייקט המוקם בתחום המגרש, בהתאמות הרלוונטיות כמפורט:

- עלות בניה ישירה לא כוללת עלות הקמת מבנה ציבור ועלות הריסה ופינוי.
- שטח מרתף חושב בהתאם להוראות תכנית יב/531 בהיקף של 10,500 מ"ר.
- עלויות שיווק, פרסום ומשפטיות חושבו ביחס לשווי כל הדירות בפרוייקט.
- ניהול, פיקוח, הנהלה ובצ"מ חושבו ביחס לעלות הבניה הרלוונטית.
- עלות מימון ללא ערבויות שכירות וללא עמלת ערבות לבעלי הקרקע.

<u>ומתקבל:</u>

הכנסות	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
שווי 220 יח"ד בפרוייקט ללא מע"מ, שטח עיקרי + ממ"ד	23,539	₪ 20,960	₪ 493,470,000
שווי שטחי מסחר	300	₪ 12,820	₪ 3,846,000
סה"כ שווי הפרוייקט כבנוי - דירות ומסחר ללא מע"מ			₪ 497,316,000

הוצאות	שטח במ"ר	עלות	סה"כ
עלות הקמה ישירה שטח עילי	31,350	₪ 5,500	₪ 171,936,000
עלות הקמת מרתף	10,500	₪ 3,000	₪ 31,500,000
עלויות כלליות , תכנון, שיווק וכו	31,350	₪ 1,548	₪ 48,540,000
מימון ועמלות			₪ 11,385,000
סה"כ עלויות הקמה ישירות ועקיפות			₪ 263,361,000

מתקבל עלות בניה ממוצעת למ"ר סחיר	₪ 263,361,000	23,839	₪ 11,000

<u>הערה</u>:
עלויות הבניה החזויות בפרוייקט בהתאם לדו"ח 0, מסתכמות בכ-<u>11,000 ₪/מ"ר סחיר</u> (פלדלת + מסחר).
על אף שסכום זה גבוה מהעלויות שנקבעו בשומות הצדדים מצאתי כי הנתון מהיימן ויש להביאו בחשבון בתחשיב השומה.

(ג) <u>קביעת רווח יזם</u>

גזירת ערך הקרקע בשיטת החילוץ, נעשתה בתחשיבי המשיבה באילוץ רווח יזם של 15% ובשומת המבקשת באילוץ רווח יזם של 25%.

עפ"י מסמך "רכיבי עלויות הבניה למגורים ומשקלם במחיר הדירה"[7] שנערך בחודש ספטמבר 2015, התקבלו נתונים כמפורט:

תאור	רווח יזם	הערות
מחוז מרכז בנינים 16+ קומות	25%	חושב על בסיס 5 פרוייקטים יזמיים
מחוז תל אביב 16+ קומות	30%	חושב על בסיס 2 פרוייקטים של קב' רכישה, לאחר הצבת נתוני פרסום ומימון

[6] הדוח נערך למטרת ליווי בנקאי, חתום ע"י דניאלה פז ארז שמאית מקרקעין
[7] מחקר בהזמנת האגף למידע וניתוח כלכלי במשרד הבינוי והשיכון, בהשתתפות קב' דקל וגב' דניאלה פז שמאית מקרקעין.

דוא"ל office@yharon.co.il

מצאתי כי לא ניתן להתבסס על נתוני הרווח היזמי שהתקבלו במחוז ת״א היות ומבוססים על ניתוח של 2 פרוייקטים בלבד שבוצעו ע״י קבוצות רכישה, בתקופה המאופיינת בעליה חדה במחירי דירות.

הבאתי בחשבון כי נתון הרווח היזמי בשיעור של 25% שהתקבל מניתוח 5 פרוייקטים במחוז המרכז מושפע מהעלייה החדה במחירי הדירות בתקופה שקדמה לשנת המחקר.

בהתאם למגמות בשוק במועד הקובע לשומה ולמאפייני הפרוייקט, מצאתי כי רווח יזם סביר יהיה בטווח של 20% ועד 25%.

(ד) <u>חניה</u>

בהתאם להוראות תכנית יב/531, החניה תהייה ע״פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, החניה תהיה כולה תת קרקעית לרבות חניה תפעולית ופינוי אשפה.

<u>פירוט מקומות החניה הדרושים לפי תקן:</u>

תאור	תקן	כמות מקומות חניה
220 דירות	1:1	220
חניה לאורחים	1:10	22
חניה לצורכי ציבור ומסחר	1:50	<u>16</u>
סה״כ		258

<u>היצע חניה במסגרת זכויות יב/531:</u>

זכויות הבניה לשטחי שירות בתת הקרקע לפי הוראות יב/531	10,500 מ״ר
שטחים במרתף למבואות ומדרגות, מערכות, חשמל ודיפון[8] כ-	<u>1,500 מ״ר -</u>
יתרת שטח לחניה	9,000 מ״ר
מקומות חניה (לפי מפתח של 40 מ״ר למקום חניה)	225 מקומות חניה
מקומות חניה חסרים לתקן	33 מקומות חניה

הוצג בפני פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית בת-ים מיום 11.6.2013, לפיו תעריפי קרן חניה כמפורט: חניה תת קרקעית: 89,621 ₪, חניה עילית מקורה: 71,862 ₪,
מתקבל תעריף הקרן למקום חניה, בממוצע: <u>80,742 ₪</u>

בהנחה שלדירות המגורים יוקצו 220 מקומות חניה ולמסחר 5 מקומות חניה, יש להביא בחשבון הפחתה למיקום חניה מחוץ לתחומי המגרש עבור שטחי מסחר בהיקף של 50 מ״ר.

יש להביא בחשבון הפחתה לתשלום לקרן חניה בהתאם להודעת שמאי המשיבה כי הועדה המקומית מאפשרת תשלום קרן חניה כתחליף לכמות חניות הנדרשת עפ״י התקן.

<u>הפחתות:</u>
- הפחתה משווי זכויות בניה למסחר עקב העדר חניה בתחומי המגרש ל-50 מ״ר מסחר: 0.8
- הפחתת תשלום לקרן חניה: 33 מקומות חניה X 80,700 ₪ X 1 (מדד) = 2,663,000 ₪

ההפחתה בגין תשלום לקרן חניה נקבעה בהסתמך על פסיקת ביהמ״ש המחוזי ת״א בעמנ (ת״א) 2152-05-16 ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים נ׳ בנק דיסקונט לישראל בע״מ מיום 2.7.2017.

[8] שטח בהתאם לתוכנית להקמת 5 קומות חניה בתחום מגרש 100, התוכנית מיום 2.12.2019 בעריכת קיקה בראי״ז אדריכלים.

דוא"ל office@yharon.co.il

(ה) <u>מטלה ציבורית</u>

שמאי הצדדים קבעו כי יש להעריך עלויות הבניה לשטחי ציבור בהיקף של 500 מ״ר עיקרי + 10 חניות תת קרקעיות, בסך של כ-4,052 א׳ ₪

בהתאם להיקף הזכויות בתכנית יב/531 וכמפורט בס׳ 8.82 (ד) לשומה זו, לא ניתן להקצות בתחום המגרש מקומות חניה לשטחי ציבור.

בהתאם הבאתי בחשבון עלות בניית מבנה ציבור (גן ילדים) בהיקף של 500 מ״ר עיקרי + תשלום כופר חניה.

(ו) <u>עלות הריסה</u>

בשומת המבקשת הופחתה עלות הריסת המבנים לפי בסיס של 250 ₪/מ״ר.

בחנתי את עמדת שמאי המשיבה כי הזיכוי באגרות והטלים בגין הבינוי הקיים עולה על עלות ההריסה ומצאתי שיש לאמצה ואין להפחית את עלות ההריסה משווי המצב החדש.

(ז) <u>דחיה, סיכון וגודל</u>

שמאי המבקשת קבעו הפחתה לדחיה (5%) סיכון (5%) וגודל (10%), סה״כ הפחתה מצטברת של 18.77%. שמאי המשיבה קבע הפחתה בגין השהייה עד היתר בניה בשיעור 5%.

בהתחשב במאפייני הפרוייקט קבעתי שיש להביא בחשבון דחיה של כשנה וחצי להוצאת היתר בניה.
בחנתי את טענת שמאי המבקשת להפחתה בגין סיכון הנובע מההוראה כי התכנית תתכלה בתוך 5 שנים אם לא יוצא לה היתר בניה ראשון של הבניה העל קרקעית.
היות ובסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את תקופת ההתכלות ב-5 שנים נוספות לא מצאתי לנכון לקבוע הפחתה בשווי הזכויות.
מאפייני הפרוייקט הנוספים כגודל וסיכון באים לידי ביטוי בשיעור הרווח היזמי .

(ח) <u>שווי שימוש בניים במבנים קיימים</u>

בהתאם לנתוני שומת המבקשת, בעלי הדירות המפונות זכאים לקבלת דמי שכירות מהיום בו פינה הדייר את הדירה הישנה בפועל ועד למועד מסירת הדירה החדשה (משך כ-3 שנים).
סה״כ דמ״ש שנתי ל-51 יח״ד כ-3,006,000 ₪.
הערך הנוכחי של השימוש במבנים הקיימים לתקופה של שנה וחצי, בשיעור היוון של 3.6%, מסתכם בכ-4,383,000 ₪

8.7.2. <u>חלופה ב׳: שווי 54 דירות הבעלים</u>

חלופת שווי המצב החדש בהתאם לשווי דירות הבעלים הוצגה בשומת המבקשת (כמפורט בס׳ 9.3 לשומה זו), בסך של כ-<u>128.8 מ׳ ₪</u> (כולל שטחי ממ״ד וכולל מע״מ).
שווי דירות הבעלים נאמד ע״י דניאלה פז שמאית מקרקעין בדו״ח 0 מיום 5.8.2018, שנערך עבור ליווי בנקאי לפרוייקט, בסך של 110 מ׳ ₪ + מע״מ = <u>128.7 מ׳ ₪</u>
לאחר שבחנתי את בסיס ההשוואה והתחשיב, מצאתי שיש לקבל את אומדן שמאי המבקשת.

דוא"ל office@yharon.co.il

8.8. <u>פטור למרחבים מוגנים</u>

(א) <u>שומות הצדדים:</u>

שמאי הצדדים ערכו את תחשיב השומה למימוש מלא ובחלופה לקבלת פטור לשטחי ממ"ד, כמפורט:

תאור	שומת מבקשת	שומת משיבה
השבחה בפטור לשטחי ממ"ד	פטור לכל שטחי הממ"ד בפרוייקט, סה"כ 220 ממ"דים	פטור לממ"דים בדירות בעלים בלבד, סה"כ 55 ממ"דים (25%)

שאלת הפטור לשטחי ממ"ד היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצאת מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

(ב) <u>המסגרת הנורמטיבית:</u>

<u>תיקון מס' 79 לחוק התכנון והבניה</u>

סעיף 151 (ג) לחוק התו"ב:

תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 – לא ייחשבו כסטיה מתכנית.

סעיף 19 (ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב קובע:

פטור מהיטל השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.

<u>ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ו. לתו"ב ירושלים[9]</u>

ועדת ערר דנה בשאלת החבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בניה למרחבים מוגנים[10] וקבעה:

- לצורך בחינת היטל השבחה יש לערוך הבחנה בין שטחי השירות שכלולים בתכנית המשביחה ונוצלו לצורך ממ"ד לבין שטחים אשר הוספו מכח תיקון 79 לחוק התכנון והבניה[11].
- הנישומה תהא פטורה מתשלום היטל ההשבחה בגין שטחי שירות שלא נכללו בתכנית המשביחה.
- הנישומה לא תהא פטורה מתשלום היטל ההשבחה בגין שטחי שירות הנכללים בתכנית ואשר השימוש המיטבי שלהם הוא לחדרים ממגנים לגבי המימוש בדרך של מכר.
- הנישומה תהא פטורה מהיטל ההשבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה של שטחי השירות לחדרים המחוזקים וזאת בתנאי כי תוכיח כי הרשות המוסמכת של פיקוד העורף אשרה אותן כמרחבים מוגנים.

---

[9] https://www.nevo.co.il/search/Highlighter.aspx?type=1#3, 13.3.2012

[10] מרחבים מוגנים: ממ"ד או חדר מחוזק.

[11] (תיקון מס' 79) תשס"ז-2007: "מרחב מוגן" מקלט כהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, במתכונת מרחב הבנוי בתוך מעטפת המבנה, המיועד להגן על החוסים בו מפני התקפה והמתוכנן בהתאם להוראות לפי החוק האמור.

office@yharon.co.il דוא"ל

החלטת ועדת ערר (ת"א) 85315/15 איילון אמינוב אהובה נ' הו.המקומית לתו"ב הרצליה[12]

הועדה דחתה את טענת העוררים כי שטחי הממ"ד נוספים מכוחם של דיני ההתגוננות האזרחית ומשום כך תוספת זו אינה מהווה השבחה כהגדרת המונח בתוספת השלישית, וקבעה כי שטחי הממ"ד בתכנית זו כמו גם בתכניות רבות אחרות נבנים מכוח שטחי השירות שקובעת התכנית. תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) כשמן כן הן – קובעות מפרט לבניית מקלטים ולמרחבים מוגנים ואינן מעניקות זכויות בנייה לבנייתם של אלה.

(ג) הבחנה בין שטחי שירות בתכנית משביחה יב/531 לשטחים מכח תיקון 79:

בהתאם לתכניות[13] שהוצגו בפני, מימוש השטחים המותר והמבוקש, כמפורט:

סך שטחי שירות עיליים בבקשה להיתר: ממד"ים 2,654 מ"ר + מעברים, מבואות, מתקנים וכו': 7,267 מ"ר	9,921 מ"ר
סך שטחי שירות עילים בתכנית בי/531	8,460 מ"ר
שטחי שירות עיליים מבוקשים מעבר לז.ב. בתכנית בי/531	1,461 מ"ר

מהשטחים המפורטים בבקשה להיתר (טרם אושרה) עולה כי מבוקשת הקמת שטחי שירות עיליים בהיקף של כ-1,461 מ"ר מעבר לזכויות הבניה לש"ש עיליים בתכנית יב/531.

(ד) מימוש זכויות בפינוי בינוי

שמאי הצדדים חלוקים בשאלה מהו אופן ועיתוי מימוש הזכויות בפרוייקט מסוג "פינוי בינוי".

עמדת שמאי המבקשת כי המימוש לענין היטל השבחה הוא בקבלת היתר בניה.
שמאי המבקשת תמך עמדתו שיש להכיר בפטור לכל שטחי המרחבים המוגנים בפרוייקט בהתבסס על הכרעות ועדת ערר בענין עדירן פיורה וצברים יזום:

ערר (צפון) 885/14 עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הו. לתו"ב נהריה[14]

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כי פרשנות לפיה רק מימוש באמצעות הוצאת היתר בניה של פרויקט פינוי-בינוי מזכה בפטור מהיטל השבחה, משמעותה שהפרויקט יחויב בהיטל השבחה בעת ביצוען של עסקאות עם בעלי הדירות למימושו, וכך תסוכל מטרת החקיקה ליתן פטור (ולא דחיית תשלום) על מנת לעודד מימושם של פרויקטים מסוג זה.

ערר (ת"א) 85061/17 הו. לתו"ב תל אביב נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ[15]

ועדת ערר קבעה כי ארבע עסקאות המכר שלובות במימוש התכנית בדרך של היתרים באופן כה הדוק - עד כי אין לראות בהן אירועי מימוש נפרדים.

---

[12] https://www.nevo.co.il/search/Highlighter.aspx?type=0#1, 8.2.2017

[13] הוצג תשריט תכנית בניה המהווה חלק מבקשה להיתר. במועד עריכת השומה טרם התקבל היתר בניה.

[14] https://www.nevo.co.il/search/Highlighter.aspx?type=0#1 , 19.5.2015

[15] https://www.nevo.co.il/search/Highlighter.aspx?type=0#0 , 26.2.2019

דוא"ל office@yharon.co.il

עמדת שמאי המשיבה, שהמימוש בעסקת פינוי בינוי הוא במכר הזכויות בדירות התמורה המתגבש ביום מתן תוקף לתכנית המשביחה ולכן רק דירות הבעלים זכאיות לפטור בגין שטחי ממ"ד.

שמאי המשיבה ביסס עמדתו כי יש להכיר בפטור לשטחי מרחבים מוגנים בדירות הבעלים בלבד, על פסיקת ועדת ערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת, שם קבעה ועדת ערר כי במקרה של עסקת קומבינציה, לצורך החיוב בהיטל השבחה יש לראות במועד תחילת התוקף של התכנית את מועד העברת הזכויות ליזמים ואין לראות במועד ההתקשרות בעסקאות הקומבינציה את המועד בו מועברות הזכויות העתידיות במגרשים העתידיים.

בענין סלונימסקי ועדת ערר קבלה את עמדת הוועדה המקומית שיש לראות לצורך התוספת השלישית את ההסכמים כמימוש הזכויות במועד בו מתקיים התנאי המתלה - היינו אישורה של תכנית ולא במועד החתימה על הסכמי הקומבינציה. לפיכך, מדובר במימוש בדרך של מכר של זכויות במקרקעין וזכויות בניה שיצרה התכנית, ואין מקום לאפשר פטור לממ"דים במימוש כזה (שכאמור ניתן רק למימוש בהיתר לבניית ממ"דים).

בכל המקרים בהם נערכה עסקת קומבינציה יינתן הפטור לממ"דים לבעלים רק במימוש בדרך של היתר וזאת על החלק שלא נמכר ליזמים. בגין המכירה ליזמים עסקאות הקומבינציה מהוות מימוש במכר.

(ה) סיכום – פטור לשטחי ממ"ד

בסוגיית פטור לשטחי ממ"ד יש לבחון את מקור זכויות הבניה ואת מהות המימוש.

מקור זכויות הבניה: עמדת ועדת ערר בענין חשדר כי לא ניתן לכלול במסגרת ההשבחה הנובעת מהתכנית, השבחה בגין שטחים שכלל לא נכללו בה והוספו רק במסגרת הליך הרישוי לאור הוראה ספציפית בחוק. עמדה שונה נתקבלה בענין איילון אמינוב שם נקבע כי תקנות ההתגוננות האזרחית אינן מעניקות זכויות בנייה לבניית ממ"דים.
היות וטרם התקבל היתר בניה בנכס, במועד עריכת השומה לא ניתן לקבוע האם שטחי הממ"דים יוקמו מכח זכויות הבניה לשטחי שירות בתכנית יב/531 או שחלקם יוקמו בהתאם להחלטת רשות רישוי.

מהות המימוש: עיינתי בהחלטות ועדת ערר ומצאתי כי יש לנהוג בהתאם להחלטת הועדה בענין אמנון סלונימסקי ולקבוע הפטור לשטחי הממ"דים בדירות הבעלים בלבד.

דוא"ל office@yharon.co.il

9. תחשיב השומה

9.1. שווי מצב חדש חלופה א' - שווי מגרש 100

(א) שווי מגרש 100 בגישת החילוץ בהתאם לנתוני הפרוייקט עפ"י דוח 0 כמפורט בס' 8.7.2 (ב) לשומה:

סה"כ הכנסות ללא מע"מ, 220 יח"ד + 300 מ"ר מסחר			497,316,000 ₪
רווח יזם מקובל בטווח 20%-25%			91,343,755 ₪
יתרה לאחר הפחתת רווח יזם	22.5%		405,972,245 ₪
עלות הקמה כולל מימון וערבויות			263,361,000 ₪
יתרה לקרקע בגישת החילוץ בנתוני דו"ח 0 לחודש 8/2018			142,611,245 ₪

בחינת סבירות התוצאה:

יתרה לקרקע בסך 142.6מ'₪ משקפת שווי למ"ר מבונה בגבולות של כ: 5,700 ₪[16].

בשומה מכרעת שערך אייל יצחקי במגרש ברח' האורגים 27 בת ים (גו"ח 7123/130) למועד קובע 16.6.2018 נקבע על בסיס נתוני השוואה וחישוב בגישת החילוץ, שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים בבנין בן 25 קומות, בסך של 5,200 ₪.

מתקבל בהתאמה למיקום מגרש 100 שבנדון (+10%): 5,200 ₪ X 1.1 = 5,720 ₪

(ב) מרכיבים נוספים שיש להביא בחשבון:

דחיה ל-18 חודש	142,611,245 ₪	-7.5%		-10,695,843 ₪
תרומת שימוש מגורים במבנים להריסה ל-18 חודש		3.60%		4,383,024 ₪
עלות בניית שטח ציבורי	6,000 ₪	-500		-3,000,000 ₪
כופר חניה	80,700 ₪	-33		-2,663,100 ₪
סה"כ				-11,975,920 ₪

(ג) שווי מצב חדש:

יתרה לשווי מגרש 100 בגישת החילוץ		142,611,245 ₪
הפחתות והתאמות		-11,975,920 ₪
שווי מצב חדש בחלופה א		130,635,300 ₪

---

[16] זכויות בניה אקוי' במגרש 100:

מגורים עיקרי	20,885	1	20,885
ממ"דים	2,654	1	2,654
מרפסות	2,640	0.4	1,056
מרפסת גג	557	0.3	167
מסחר	250	0.96	240
מסחר ללא חניה	50	0.77	38
סה"כ שטח מבונה אקווילנטי			25,041
שווי מ"ר מבונה			5,700 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

9.2. <u>שווי מצב חדש חלופה ב' - שווי דירות התמורה</u>

כמפורט בס' 8.7.2 לשומה זו קבלתי את שווי דירות התמורה עפ"י שומת המבקשת, כמפורט:

סוג דירה	שטח דירה פלדלת מ"ר	שטח מרפסת מ"ר (מקדם 0.4)	שטח מרפסת גג מ"ר (מקדם 0.3)	סה"כ שטח אקוו'	שווי מ"ר בנוי	שווי יח"ד	סה"כ יח"ד לסוג	שווי ס"כ דירות תמורה
3 חדרים	75	9		79	₪ 22,000	₪ 1,729,200	10	₪ 17,292,000
4 חדרים	100	12		105	₪ 22,000	₪ 2,305,600	18	₪ 41,500,800
4 חד' גדולה	111	12		116	₪ 22,000	₪ 2,547,600	11	₪ 28,023,600
5 חדרים	119	14		125	₪ 22,000	₪ 2,741,200	14	₪ 38,376,800
6 חדרים	147	10	47	165	₪ 22,000	₪ 3,632,200	1	₪ 3,632,200
סה"כ שווי מצב חדש בחלופה ב							54	₪ 128,825,400

9.3. <u>שווי מצב חדש - סיכום</u>

שווי מצב חדש בחלופה א': 130,635 א' ₪.
שווי מצב חדש בחלופה ב': 128,825 א' ₪.

בהנתן פער זניח בתוצאות התחשיב בחלופות השונות, מצאתי כי במקרה זה ניתן לקבוע את שווי המצב התכנוני החדש בהתאם לשווי דירות התמורה שיקבלו הבעלים, בסך של <u>128,825 א' ₪.</u>

9.4. <u>שווי מצב חדש בפטור לשטחי ממ"ד</u>

פטור לממ"דים יינתן במקרה של מימוש הזכויות בדרך של בניה.

בהתחשב בקביעת שווי מצב חדש בהתאם לשווי דירות התמורה לבעלים, מתייתר הדיון בשאלת הפטור לשטח ממ"דים בדירות הקבלן.

שטח אקוו' של דירות הבעלים : 5,855.7 מ"ר
שטח ממ"דים אקוו' בדירות הבעלים : 12 מ"ר X 54 יח"ד = 648 מ"ר
מתקבל שטח דירות בעלים ללא שטח ממ"דים : 5,207.7 מ"ר

שווי דירות בעלים ללא ממ"דים: 5,207.7 מ"ר X 22,000 ₪/מ"ר = <u>114,570,000 ₪</u>

דוא"ל office@yharon.co.il

9.5. שווי מצב קודם:

שווי המצב הקודם בהתאם לבינוי ערב המועד הקובע ללא פוטנציאל לישום תמ"א 38 + זכויות בניה לא מנוצלות בחלקה 11.
כמפורט בס' 8.4.2 לשומה, מנתוח עסקאות בבניני מגורים בסביבת הנכס שנבנו בשנים 1981-1995, (ללא פוטנציאל לתמ"א 38) בנטרול השפעת חניה צמודה, מעלית וממ"ד,
התקבל שווי מ"ר בנוי פלדלת לשטח דירה אקוו' ממוצע של כ-89 מ"ר, בגבולות של כ-19,300 ₪.

הבנינים נשוא השומה הוקמו בשנים 1961-1974, שטח דירה אקו' ממוצע 72.4 מ"ר.
ומתקבל שווי מתואם: 19,300 ₪ X 0.9 (גיל מבנה) X 1.05 (שטח דירה) = 18,200 ₪/מ"ר בנוי.

שווי דירות במצב קודם:

מס' חלקה	תאור הבינוי בחלקה	תיאור השטח	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו'
11	בנין ותיק (היתר בניה משנת 1961) בן 3 קומות הכולל 18 יח"ד ללא מעלית וללא חניה	מחסן	30	0.5	15.00
		18 יח"ד	900	1	900.00
		מרפסות	323.5	0.5	161.75
		מעברים ומדרגות	51	0	-
148	בנין ותיק (היתר בניה משנת 1962) בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד ללא מעלית וללא חניה	16 יח"ד	927.4	1	927.40
		מרפסות	248.28	0.5	124.14
		מעברים ומדרגות			-
149	בנין ותיק (היתר בניה משנת 1974) בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד עם מעלית ו-10 מקומות חניה	6 יח"ד	374	1.05	392.70
		10 יח"ד עם חניה	886	1.155	1,023.33
		מרפסות	151.07	0.5	75.54
		ז.ב. מרפסות (לא מומש)	20.41	0.2	4.08
		מעברים ומדרגות	91.09	0	-
סה"כ שטח בנוי אקוויולנטי					3,619.86
שווי מ"ר בנוי בהתאמה לגיל המבנים ושוליות		19,300 ₪	0.9	1.05	18,200 ₪
שווי יח"ד במצב קודם					65,881,400 ₪

זכויות בניה במגרש עורפי בחלקה 11:

תאור	שטח במ"ר		מקדם	סה"כ
זכויות בניה משטח החלקה	1,518	120%	=	1,822
זכויות בניה מנוצלות עיקרי + מרפסות			=	1,224
יתרת זכויות בניה לעיקרי			=	598
ממ"ד	12.5	7	1.0	88
מרפסות זיז	12	7	0.5	42
חדרי יציאה לגג ומרפסת גג	40	2	1.5	120
סה"כ				847.60
מקדם הפחתה למגבלת צפיפות (דחיה וסיכון)				0.7
סה"כ זכויות בניה אקוו' בשטח חלקה 11 מגרש ב				593.32
שווי זכויות בניה בהתאמה לצפיפות וחניה עילית		5,700 ₪	1.2	6,840 ₪
סה"כ שווי זכויות בניה - מגרש עורפי בחלקה 11				4,058,300 ₪

סיכום:

סה"כ שווי מצב קודם	69,940,000 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

10. השומה

לאור האמור לעיל, ההשבחה החלה במקרקעין הנדון המהווה את מגרש 100 בגוש 7145 חלקות 11,148,149 עם אישור תכנית יב/531 (502-0201483) ליום 8.2.2017, כמפורט:

<u>מימוש במכר (במסגרתו לא ינתן פטור לשטחי ממ"ד):</u>

שווי מצב חדש	:	128,825,000 ₪
שווי מצב קודם	:	69,940,000 ₪
השבחה	:	58,885,000 ₪
היטל השבחה (50%)	:	29,442,500 ₪

<u>מימוש בבניה (במסגרתו ינתן פטור לשטחי ממ"ד):</u>

שווי מצב חדש	:	114,570,000 ₪
שווי מצב קודם	:	69,940,000 ₪
השבחה	:	44,630,000 ₪
היטל השבחה (50%)	:	22,315,000 ₪

הסכומים הנקובים יוצמדו כחוק. בתקופה בה התנהל ההליך לא ישאו ריבית פיגורים.

יעל הרון

שמאית מכריעה

דוא"ל office@yharon.co.il