יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **יובל יפה- שמאי מקרקעין**

תאריך: 10 ספטמבר, 2026
מספר מינוי: 2829-2024
מספרנו: 625 מכרעת

לכבוד,
אב גד איכות בהתחדשות בע"מ (המבקשת)
באמצעות שלומי מערבי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- maaravis@bezeqint.net

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב בת-ים (המשיבה)
באמצעות פנינה נוי וצחי לוי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- office@pninanoy.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7136 חלקה 245
רחוב בלפור 81, בת ים

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 4.06.2025 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. עיקרי הדיון הועברו לצדדים.

1. **מטרת השומה**

1.1. אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות בנין עיר כמפורט להלן.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. **מועדים קובעים לשומה**

תוכנית/אחר	מועד קובע
ב'/328	30.9.1985
ב'/430	15.1.2001
ב'/604	27.12.2019
הקלות בניה	5.02.2024

3. **ביקור בנכס**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 2.05.2025.

4. **פרטי הנכס**

גוש:	7136
חלקה:	245
שטח החלקה הרשום:	1,413 מ"ר
מהות הנכס:	שני בנייני מגורים (בנין בן 2 קומות ובנין בן 4 קומות) המיועדים להריסה
מיקום:	רחוב בלפור 81, בת-ים

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון, חלקה 245 בגוש 7136, ממוקם ברחוב בלפור 81, בשכונת לב העיר, בבת-ים.
שכונת לב העיר הינה אזור מגורים וותיק במרכז העיר המאופיין בבניה רוויה של בנייני מגורים וותיקים, חלקם מעל קומה מסחרית, לצד בניינים לאחר התחדשות עירונית, מבני ציבור וכיו"ב.
רחוב בלפור הינו ציר תנועה מרכזי שתחילתו מצפון במפגש הרחובות שמחה הולצברג ויורדי הים (כיכר ההפרדה בין יפו ובת ים) ומסתיים ברחוב יצחק שדה שבדרום העיר.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

חלקה 245 בשטח רשום של 1,413 מ"ר בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן הפונה בחזית מערבית של כ-35 מטר לרחוב בלפור. אורך הצלע הניצבת לרחוב הינו כ-41 מטר.
במועד הביקור בנכס על החלקה בנויים שני בנייני מגורים ותיקים בקיר משותף.
בהתאם למסמכי הבית המשותף, בחלקה בנויים בנין אחד בן 2 קומות (קרקע + א') ובנין שני בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית/עמודים, הכוללים סה"כ 29 יחידות דיור ויחידה מסחרית אחת.
הבניינים מיועדים להריסה ותחתם מבוקשת בניית בנין בן 26 קומות בשימושים מעורבים הכולל 105 יחידות דיור, שטחים למסחר, משרדים ומבני ציבור, כמפורט להלן.

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

6.1. **<u>תוכנית מתאר בי/2/א'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1738 מיום 15.7.1971.
החלקה הנדונה מסווגת ביעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית לרחוב.

שטח מגרש מינימלי-	500 מ"ר
זכויות בניה-	33% לקומה, סה"כ 132%
מספר קומות-	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
קווי בניין-	צדדי 4 מ' או 3.5 מ' (בתנאים), אחורי 5 מ', קדמי 5 מ' או כמסומן בתשריט.
רוחב חזית מינימלית-	17 מ'
מרפסות-	עד 30% משטח המבנה.

שימושים בחזית מסחרית -חנויות קמעונאיות, בתי קפה ומסעדות, משרדים מכל הסוגים.
(אין הגבלה למס' חנויות או עסקים למגרש).

6.2. **<u>תוכנית בי/141</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1750 מיום 26.8.1971.
מטרת התוכנית הינה הסדרת רחוב בלפור.
החלקה הנדונה מסווגת ביעוד אזור מגורים ג'1 עם חזית מסחרית.
מספר הקומות - 4 קומות מעל קומת חנויות. גובה קומת החנויות עד 3 מ'.
עומק החזית המסחרית - 7 מ'.

6.3. **<u>תוכנית בי/328</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15.9.1985.
מטרת התוכנית- לקבוע הוראות ותנאים לבניה על גגות הבתים.

התוכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה, ובתנאי שהגישה הינה מהדירה ולא מחדר המדרגות.

סה״כ השטח הבנוי על הגג - עד 40% משטח הגג, וגובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ׳.

6.4. **<u>תוכנית בי/339</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3528 מיום 1.3.1998.

מטרת התוכנית- שינוי הוראות תוכנית מתאר 2א׳ ותוכניות 28א׳, 29א׳, 30א׳, 54א׳, 68ב׳, 141 ו-195 לעניין קביעת שטח הבניה המקסימלי, כולל שטח המרפסות וקביעת מספר יחידות דיור מקסימלי באזורים השונים.

באזור מגורים ג׳1 בתוכנית 141 התוכנית מגדילה את אחוזי הבניה מ-33% לקומה ל-40% לקומה (כולל מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת), סה״כ 160% ב-4 קומות, ובנוסף, זכויות לחזית מסחרית.

אחוזי הבניה אינם כוללים את חדרי הגג.

צפיפות יחה״ד - התוכנית קובעת כי במקומות בהם לא נקבעו מס׳ יחידות הדיור המותר, במקום בו אחוזי הבניה מעל 100%, יחולק שטח הבניה למגורים ב-95 מ״ר (למעט שטח חדרי המדרגות, שטח חדרי הגג והקלות). במידה ומספר יחה״ד אינו שלם הוא יעוגל למספר השלם הסמוך לו.

6.5. **<u>תוכנית בי/328א׳</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3807 מיום 25.10.1990.

מטרת התוכנית הינה לשנות את הוראות תוכנית בי/328 לעניין בניה על הגגות.

הגג העליון של המבנה שיוקם ישמש להקמת מתקנים לשימוש כלל דיירי הבית.

במקרה שהגג הוא רכוש משותף יש לדרוש חתימת כל בעלי הזכויות בבית המשותף.

6.6. **<u>תוכנית בי/328/ב׳</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4197 מיום 3.3.1994.

התוכנית משנה את הוראות תוכנית בי/328 בעניין מרחק נסיגה של המבנה מגג מעקה הבניין.

תיקבע נסיגה של 1.2 מטר לפחות של המבנה על הגג מקו המתווה החיצוני של המבנה עליו מוקם המעקה מכל צדדיו. הוועדה המקומית תהיה רשאית לבטל נסיגה של 1.2 מ׳ רק במקרים הבאים: קיימת חצר פנימית, מגרעת או מבנה בקיר משותף.

6.7. **<u>תוכנית מי/377</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 3.7.1997.

התוכנית קובעת עקרונות לבנית פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על הגג ועקרונות לבנית פרגולות בדירות צמודות קרקע.

הפרגולות ייבנו מקונסטרוקציה קלה עשויה מעץ, מתכת או כל חומר שיאושר ע״י מהנדס העיר.

6.8. **<u>תוכנית בי/430</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4947 מיום 31.12.2000.

התוכנית קובעת הוראות בדבר בניית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים בדירות העליונות, מצללות(פרגולות) ומתקנים טכניים על הגגות.

התוכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ״ר בגובה פנימי שלא יעלה על 2.6 מ׳ ובנסיגה של 1.2 מ׳ בגג לכל יח״ד בקומה העליונה ובלבד ששטח גרם המדרגות לא יפחת מ-6 מ״ר

מתוך השטח האמור. מרחק הנסיגה מקו הבניין לא יפחת מ-1.2 מטר. בחדרי הגג ישמר מרווח של 2.2 מטר בכדי ליצור שטח של מרפסת פתוחה.

השטח הבנוי של הפרגולות לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג ולא יעלה על 15 מ״ר.

6.9. **<u>תוכנית בי/403</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4967 מיום 1.3.2001.

התוכנית קובעת הוראות בדבר שימושים מותרים, הוראות בניה ושטחים מותרים במרתפים וקומות מפולשות.

תותר בניית מרתף בשטח בשיעור שלא יעלה על 90% משטח המגרש נטו, בשתי קומות.

שימושים מותרים: שטחי שירות, מחסן נפרד צמוד לכל יח״ד בשטח שלא יעלה על 6 מ״ר נטו, מועדון משותף לדיירים.

הוועדה רשאית לאשר הקמת קומות נוספות אם הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן החניה התקף.

גובה קומת המרתף לא יעלה על 3 מ׳ נטו.

קומה מפולשת - השימושים המותרים בקומה הינם: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה וחדר מדרגות.

גובה קומה מפולשת- בבנין פשוט עד 3.5 מ׳, בבנין גבוה עד 5 מ׳ ובבנין רב קומות עד 7 מ׳.

6.10. **<u>תוכנית בי/1/403</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5237 מיום 16.11.2003 ובעיתונות ביום 4.12.2003.

התוכנית קובעת הוראות נוספות לשימושים המותרים בקומת הקרקע המפולשת ומתן אפשרות להקצאת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין, קביעת הוראות בעניין גודל המבואה בקומת קרקע מפולשת ותנאים להוצאת היתר בניה.

שטח המבואה לא יפחת מ- 24 מ״ר נטו.

סך כל השטחים הסגורים בקומה מפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה ובלבד שאם מוקם בתחום הקומה המפולשת שטח לפעילות פנאי וספורט לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה.

השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין.

שטח זה ירשם כרכוש משותף ע״ש כל בעלי הזכויות בבניין.

6.11. **<u>תוכנית בי/430/א׳</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5490 מיום 5.2.2006.

התוכנית קובעת שינויים בהוראות תוכנית בי/430 לעניין בניית חדרים על הגג, הוספת הוראות לבניית פרגולות והוספת הגדרה של קומה חלקית וקומה עליונה.

קומה חלקית- קומה עליונה שאינה חופפת את הקומה שמתחתיה ושטחה אינו עולה על 90% משטח קומה טיפוסית. חדר בחלל הגג- בניה בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה.

תוכנית זו אינה מאפשרת סטייה מקווי בניין כפי שנקבע בתוכניות אחרות, ובין היתר קובעת כי בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 01.08.2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.

6.12. **<u>תוכנית בי/מק/497</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6187 מיום 13.1.2011.

מטרת התוכנית הינה לעדכן את הוראות תוכניות בניית חדרים על הגג בבת-ים, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג.

התוכנית קובעת עקרונות לבניית דירות על גג בניין תוך שימוש בשטחי בניה של חדרים על הגג.

הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות למגורים בתנאים שלהלן:

שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ- 40 מ"ר ובלבד שסך שטח כלל הדירות על הגג, לרבות חדרים על הגג ומתקנים בנויים על הגג, לא יעלו יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג.

גובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.7 מ' נטו.

6.13. **<u>תוכנית בי/430/ב'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6233 מיום 8.5.2011 ובעיתונות ביום 24.10.2012.

התוכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מצללות (פרגולות) בחצרות הפרטיות של הבתים ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות.

6.14. **<u>תוכנית 502-0346007 (בי/604)</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8530 מיום 18.11.2019 ובעיתונות ביום 12.12.2019.

מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי ליצירת מתחם בעירוב שימושים של מגורים, שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.

התוכנית הינה תוכנית נקודתית החלה על החלקה שבנדון הממוקמת במע"ר של העיר בת ים.

התוכנית מציעה הריסה של 2 מבנים בני 30 יח"ד ובינוי של מבנה בן 25 קומות הכולל שימושים מעורבים למגורים (105 יח"ד), תעסוקה, מסחר וצרכי ציבור.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

הרחבת השימושים במתחם ע"י שינוי ייעוד מאזור מגורים עם חזית מסחרית לאזור מגורים, שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.

- קביעת זכויות בניה.
- בינוי של 105 יח"ד, 20% מתוכן יח"ד קטנות.
- קביעת מספר קומות מרבי מעל מפלס הרחוב.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת פקיעת זכויות וקביעת הוראות לפיתוח תשתיות.

<u>ייעודי קרקע ושימושים:</u>

- קומות מרתפים: חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסיים. בקומת מרתף (1-) יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין, בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התפעולית. מחסנים למגורים יותרו בקומות המרתף בלבד. המחסנים יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.
- קומת הכניסה: חזית מסחרית חובה. יותרו שימושים למסחר, וכן שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. לא תותר חניה בתחום המגרש במפלס הקרקע למעט חניית חירום לכיבוי אש.

קומות עליונות: בקומה הציבורית יותרו תכליות לחינוך, קהילה רווחה ותרבות. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.
בקומות התעסוקה יותרו שימושים לתכליות של משרדים/קליניקות /וכד'.
בקומות המגורים יותרו מגורים בלבד.
כל האמור בקומות מלאות לכל שימוש בנפרד.
המבנה יכיל 25 קומות לפי הפירוט הבא: 21 קומות למגורים מעל 2 קומות משרדים, קומה אחת לשימוש ציבורי וקומת מסד למסחר.

- לא יותרו שימושים מסחריים שעשויים לגרום מטרדים לשימושים האחרים.

<u>הוראות בינוי:</u>

1. קומת הכניסה- תוסדר כניסה נפרדת לשימושי מגורים, משרדים ומסחר.
גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7 מטר. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים. תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח הקומה. 50% הנותרים יהיו בחלק הפונה לחזית הרחוב וינצלו את מלוא גובה קומת הכניסה.
2. קומות עליונות- גובה קומה מירבי יהיה עד 3.5 מטר.
גובה מירבי- 92 מטר כולל מתקנים טכניים.
בקומות התעסוקה, ישולב שטח למתקנים טכניים עבור שטחי התעסוקה.
מתקנים טכניים למגורים, כגון: חדרי מעליות, מכלי מים וכד' יהיו במפלס הגג.
מתקני המיזוג למגורים ולתעסוקה ומתקני האוורור לחניונים לא יפנו לרחוב ולאזור תנועת הולכי רגל ויותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי, מוסתרים ומונעים מטרדי רעש וחזות.
3. שטחן של לפחות 20% מתוך כלל הדירות בכל תא שטח יהיה עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
4. לא תתאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים.
5. תתאפשר הקמת ממ"ק בקומות המגורים במקום חדרי ממ"ד. ככל שיוקמו ממ"ק(ים) יתווספו 8 מ"ר שטחים עיקריים לכל יחידת דיור.

<u>הוראות בינוי נוספות:</u>

- בשטחי המסחר תותר הקמת קומת גלריה שגובהה לא יפחת מ-2.5 מ'.
- מרתפים- לצורך החדרת מי נגר עילי לתת קרקע, 15% לפחות משטח המגרש יהיה חדיר למים, ללא בינוי על ובתת קרקע. השטח יגונן באמצעות גינון על השטח קרקע טבעי.
- בסעיף 4.1ד' שעניינו חניה נקבע כי מספר החניות לרכב פרטי יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי.
הוראה זו חוזרת על עצמה גם בסעיף 6.2 הדן בהוראות לחניה ובנוסף נקבע, בין היתר, כי ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה, ניתן יהיה להוסיף מרתפי חניה לשם עמידה בתקן החניה התקף וכי החניה תתאפשר בתת הקרקע בלבד.
- התאמה לבעלי מוגבלויות- נגישות, 5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות מותאמות לאנשים עם מוגבלויות, כהגדרתן בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות בהתאם לחוק ולתקינה.

<u>דרך מאושרת:</u>

לא יתקבל היתר טרם ביצוע ההריסה של המבנים (מעקה) המסומנים להריסה בתחום הדרך.
רוחב המדרכה ברחוב בלפור יהיה לפחות 3 מטר.

טבלת זכויות והוראות בניה במגרש הנדון- תא שטח 1 (יעוד מגורים, מסחר ותעסוקה):

שימוש	שטחי בניה (מ"ר)				מס' יח"ד	מספר קומות	
	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מסחר	300	200	--	150		[1]1	1
משרדים	1,080	480	--	200		[2]3	
מגורים	[3]10,710	4,740	--	4,800	105	21	4
מבני ציבור	540	150					

עיקרי ההערות לטבלה:

(1) תכסית קומת הקרקע וקומות המרתף תאפשר עד 15% חילחול לקרקע.

(2) תכסית כל הקומות מעל קומת הקרקע תהיה מקסימום 50%.

(3) לא תתאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים.

(4) 20% מסה"כ הדירות יהיו דירות קטנות- עד 68 מ"ר עיקרי.

(5) ניתן יהיה להוסיף מרתפי חניה לצורך התאמה לתקן החניה התקף.

(6) ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום חדרי ממ"ד. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים יתווספו 8 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה בבנין.

התוכנית תבוצע בהינף אחד בהליך של פינוי בינוי.

התוכנית תמומש עד 7 שנים מיום אישורה.

אם לא יוצא היתר בניה עד 7 שנים מיום אישורה של התוכנית יתכלו זכויות הבניה מכוחה.

הוועדה המקומית תוכל להחליט על הארכה ב-7 שנים נוספות ככל שהבקשה תוגש לפני תום התקופה האמורה.

[1] גובה קומה עד 7 מ' כולל גלריה

[2] קומות 1-3 מעל הקרקע מתוכם קומה אחת לשימוש ציבורי

[3] כולל 1,260 מ"ר מרפסות

7. **<u>רישוי</u>**

7.1. היתר בניה מס׳ **923** מיום 31.1.1958 ניתן להקמת בנין מגורים בן 2 קומות על עמודים (הבנין הדרומי) המכיל: בקומת עמודים 3 דירות של 2 חדרים + 1 דירה של 1.5 חדרים. בקומות ב׳, ג׳ – 5 דירות של 2 חדרים + 2 דירות של 1.5 חדרים בכל קומה.

7.2. היתר בניה מס׳ **988** מיום 20.2.1959 ניתן להוספת קומה רביעית לבנין קיים המכילה: 5 דירות של 2 חדרים + 2 דירות של 2.5 חדרים (סה״כ 7 דירות), ותוספת של 5 חדרים ב-2.5 קומות לרישיון מס׳ 923.

7.3. היתר בניה מס׳ **1243** מיום 29.3.1960 ניתן להוספה בקומה א׳ של 1/2 חדר וב״ש, חדר מדרגות ומרפסת והקמת קומה ב׳ המכילה 3.5 חדרים (הבנין הצפוני בחלקה).

7.4. להלן השטחים הקיימים עפ״י תוכניות הבקשה להיתר (מס׳ 988+923)[4]:

קומה	שטח במ״ר
קרקע/עמודים	242.0
א	240.58
ב	240.58
ג	240.58
סה״כ	1553.75

7.5. **<u>היתר בניה מספר 20230565</u>**

מהות הבקשה- הריסת 2 מבנים בני 30 יח״ד והקמת מבנה בן 26 קומות מעורב שימושים הכולל שטחי מסחר בקומת הקרקע וגלריה, 2 קומות משרדים, קומת משרדים לטובת העירייה ו-105 יח״ד הכל מעל 5 קומות מרתף.

וועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20240001 מיום 5.02.2024 החליטה לאשר (בתנאים) בקשה להריסת 2 מבנים בני 30 יח״ד והקמת מבנה בן 26 קומות מעורב שימושים הכולל שטחי מסחר בקומת הקרקע וגלריה, 2 קומות משרדים, קומת משרדים לטובת העירייה ו-105 יח״ד הכל מעל 5 קומות מרתף, חדר שנאים במרתף וגידור זמני.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1) הוספת קומת מרתף נוספת לצורך הקמת 5 קומות מרתף במקום 4, כולל זכויות בהתאם- 5,850 מ״ר במקום 4,800 מ״ר.
2) הקלה לתוספת קומת מגורים אחת, 22 במקום 21 לסה״כ של 26 קומות בבנין במקום 25.
3) הקלה בגובה מירבי של הבנין מ-92 מ׳ ל-95.1 מ׳ (106.0+).
4) הקלה בתכסית קומות תעסוקה וציבורי מ-50% עד ל-58%.
5) קומת גלריה בשטח של עד 60% במקום 50% משטח קומת הקרקע. החלל הכפול הנותר יופנה לחזיתות הבנין.
6) ביטול חניה תפעולית.
7) מיקום חדרי אשפה ומחזור במפלס הקרקע.
8) בליטת מרפסות מקומה 9 ומעלה עד קו בנין 4 מ׳ למרפסות בלבד בדומה לקומות המגורים עד קומה 9 עם קו בניין 4 מ׳.

[4] כפי שצוין בתוכנית הבקשה להיתר בניה של הפרויקט החדש

9) התקנת ג'קוזי או בריכת זרמים בשלושת דירות הפנטהאוז.

10) מיקום והתאמת 2 חניות נכים לצרכי מסחר וציבור במפרצי החניה, סידורי חניה לפי הנחיות העיריה.

היתר בניה מספר **20240869** להריסת 2 מבנים בני 30 יח"ד ניתן בתנאים, ביום 29.12.2024.

היתר בניה מס' **20230565** להריסת 2 מבנים בני 30 יח"ד והקמת מבנה בן 26 קומות מעורב שימושים הכולל שטחי מסחר בקומת הקרקע וגלריה, 2 קומות משרדים, קומת משרדים לטובת העירייה ו-105 יח"ד הכל מעל 5 קומות מרתף, חדר שנאים במרתף וגידור הופק בתאריך 21.4.2025.

להלן שטחי הבניה בהתאם לתוכנית היתר הבניה:

	מטרות עיקריות							מטרות שירות				סה"כ
קומה	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים ותעשיה	מבני ציבור ודת	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד רצפה וקירות	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	חניה	אחסנה	סה"כ שירות[5]	סה"כ שטח בניה
-5										767.91	39.79	1152.12	1152.12
-4										945.15	54.73	1124.77	1124.77
-3										948	54.69	1127.58	1127.58
-2										948.17	54.52	1127.58	1127.58
-1										792.19	62.58	1127.32	1127.32
-0.5										152.9		162.35	162.35
0	37.05	170.69					207.74		14.06		28.66	490.46	698.20
00M		89.88					89.88				63.23	312.53	402.41
1			535.48				535.48		33.35			217.44	752.92
2			536.66				536.66		33.35			198.53	735.19
3				537.56			537.56		33.35			185.86	723.42
4	437.33				59.88	1.79	499.00	23.5	17.57			125.01	624.01
5	437.33				59.88	1.79	499.00	23.5	17.57			125.01	624.01
6	437.33				59.88	1.79	499.00	23.5	17.57			125.01	624.01
7	437.33				59.88	1.79	499.00	23.5	17.57			125.01	624.01
8	437.33				59.88	1.79	499.00	23.5	17.57			125.01	624.01
9	437.33				59.88	1.79	499.00	23.5	17.57			125.01	624.01
10	435.72				59.94	1.79	497.45	23.5	17.57			126.63	624.08
11	435.72				59.94	1.79	497.45	23.5	17.57			126.63	624.08
12	435.72				59.94	1.79	497.45	23.5	17.57			126.63	624.08
13	435.72				59.94	1.79	497.45	23.5	17.57			126.63	624.08
14	435.72				59.94	1.79	497.45	23.5	17.57			126.63	624.08
15	435.72				59.94	1.79	497.45	23.5	17.57			126.63	624.08
16	461.3				59.96	1.79	523.05	23.5	17.57			124.54	647.59
17	461.3				59.96	1.79	523.05	23.5	17.57			124.54	647.59
18	461.3				59.96	1.79	523.05	23.5	17.57			124.54	647.59
19	461.3				59.96	1.79	523.05	23.5	17.57			124.54	647.59
20	461.3				59.96	1.79	523.05	23.5	17.57			124.54	647.59
21	461.3				59.96	1.79	523.05	23.5	17.57			124.54	647.59
22	461.3				59.96	1.79	523.05	23.5	17.57			124.54	647.59
23	461.3				59.96	1.79	523.05	23.5	17.57			124.54	647.59
24	370.34				149.21	0.4	519.95	11.86	17.57			109.81	629.76
25	340.67				83.81	0.4	424.88	24.57				109.15	534.03
RF							0.00					124.75	124.75
מעל ק"ק	9676.8	260.57	1072.14	537.56	1431.6	36.6	13015.25		483.08	0.00	91.89	4254.69	17269.94
מתחת ק"ק								506.43	483.08	4554.32	266.31	5821.72	5821.72
סה"כ	**9676.8**	**260.57**	**1072.14**	**537.56**	**1431.6**	**36.6**	**13015.25**	**506.43**	**483.08**	**4554.32**	**358.2**	**10076.41**	**23091.66**

[5] כולל מעלית (12.6), מבואות וח. מדרגות (2653.78, קומה מפולשת (24.12) עובי קירות (290.75), בליטות וגגונים(8.16).

8. **<u>הזכויות בנכס</u>**

8.1. בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 31.1.2025, שטחה הרשום של חלקה 245 בגוש 7136 הינו 1,413 מ״ר (הרכוש המשותף).

תת חלקה	שטח רשום במ״ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	תאריך רישום	החלק בנכס	הצמדות
1	50.49	ראשונה	13/452	1985		
2	27.38	ראשונה	7/452	2008, 2018		
3	41.32	ראשונה	10/452	2005, 2023		
4	50.67	ראשונה	13/452	2006		
5	46	ראשונה	11/452	2019		
8	21.6	ראשונה	5/452	היסטורי		
9	70.6	ראשונה	32/452	2018		קרקע-24.10 מ״ר קרקע-32.70 מ״ר
10	58.98	שניה	15/452	2003		
11	58.58	שניה	15/452	2020		
12	50.67	שניה	13/452	1979	3/8	
				1993	5/8	
13	46	שניה	11/452	1987	1/3	
				1989	1/3	
				1992	1/3	
14	56.32	שניה	12/452	1979		
15	32.44	שניה	10/452	2023		
16	48.89	שניה	12/452	2015		
17	58.98	שלישית	15/452	2014		
18	58.53	שלישית	15/452	2014	1/2	
				2021	1/2	
19	50.67	שלישית	13/452	1981		
				1990		
20	46	שלישית	11/452	2021		
21	49.17	שלישית	12/452	1969	1/2	
				1986	1/2	
22	39.59	שלישית	10/452	1978	1/2	
				2020	1/2	
23	48.89	שלישית	12/452	2016		
24	52.49	רביעית	11/452	2007	1/2	
				2024	1/2	
25	27.38	רביעית	9/452	2023		
26	42.34	רביעית	11/452	2009		
27	50.67	רביעית	13/452	1996	1/3	
				2017	1/3	
				2022	1/3	
28	46	רביעית	11/452	2024		
29	49.17	רביעית	12/452	2014		
30	39.59	רביעית	10/452	1996		
31	48.89	רביעית	12/452	2013	1/8	
				2022	7/8	
33	128.6	שניה וראשונה	96/452	2014	1/2	קרקע- 124.74 מ״ר שטח גג-143.8 מ״ר
				2023	1/2	

<u>הערה:</u>

על תתי חלקות 1-5, 8-31, 33 רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת **אב-גד איכות בהתחדשות בע״מ**, משנת 2022.

8.2. הוצג בפני הסכם מותנה בקיום תנאים מתלים (אינו נושא תאריך) שנחתם בין הבעלים לבין אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ. להלן עיקרי ההסכם:

הבניין הקיים- חלקה 245 בגוש 7136 ברחוב בלפור 81 בבת ים על גביה בנויים שני בתי מגורים בהם יש 29 דירות מגורים ומחסן הרשום כתת חלקה 8, סה"כ 30 חלקות משנה.

מהות העסקה- פינוי המתחם הקיים ובינוי הפרויקט.

עם התקיימות התנאים המתלים וקיום מלוא התחייבויות בעלי הזכויות והיזם לפי הסכם זה, יפונה המתחם מדייריו וייהרס וייבנה תחתיו הבניין החדש, היזם ימסור לבעלים את דירתם החדשה ובתמורה ימכור הבעלים את מלוא הזכויות בממכר וימסור את החזקה בממכר ליזם.

התמורה – 29 דירות חדשות - "דירת הבעלים החדשה" או "הדירה החדשה" שתכלול ממ"ד בשטח שלא יפחת מהקבוע בתקן, שני כיווני אוויר עיקריים לפחות שאינם נגדיים, ובנוסף, לכל דירת בעלים יוצמדו – מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר, מקום חניה אחד בשתי קומות המרתף הגבוהות, מחסן בקומות המרתף בשטח שלא יפחת מ-4 מ"ר, חלקים ברכוש המשותף בהתאם לחלק היחסי של דירת הבעלים החדשה.

בנוסף תוקצה "יחידת הקרן" - יחידת מסחר בשטח של 100 מ"ר או משרדים בשטח ש"ע ל-100 מ"ר מסחר שתשמש למימון דמי הניהול והתחזוקה של בעלי הדירות הזכאים. ליחידה יוצמדו ש"ש וחלקים ברכוש המשותף, חניה ומחסן.

היזם מתחייב שיחל בתכנון מפורט והכנת תוכניות ההגשה, לא יאוחר מתום 90 ימים מהמועד הקובע לצורך קבלת היתר בניה סופי.

היטל ההשבחה יחול על היזם ובכפוף לכך כי הבעלים מאשר ליזם לעשות שימוש בפטור מהיטל השבחה, בכפוף להוראות ההסכם.

8.3. בהתאם לדיווחים לרשות לניירות ערך, מועד ההתקשרות בעסקה הנ"ל הינו 13.4.2022.

9. **<u>עמדות הצדדים והכרעה</u>**

9.1. **<u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תוכנית/אחר	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
בי/328	30.9.1985	₪ 30,142	לא חלה חבות לאור מועד רכישה ו/או פטור לפי סעיף 19 ג'
בי/430	15.1.2001	₪ 47,867	
בי/604	27.12.2019	₪ 26,415,521	₪ 3,640,000
הקלות בניה	5.02.2024	₪ 8,964,383	₪ 480,000

9.2. **<u>תוכנית בי/328 (30.9.85)</u>**

9.2.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

התוכנית אפשרה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה עליונה בבנין הקיים. הובא בחשבון ניכוי פיר מדרגות בשטח של 4 מ"ר.

לאור העובדה כי השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים וכי גג המבנה אינו מוצמד לדיירים ומהווה רכוש משותף, הובאה בחשבון התאמה לבינוי על קיים ודחייה למושע.

בהתאם לתשריט הבית המשותף, קיימות 9 יח"ד בקומה אחרונה ב-2 המבנים (31-24, 33). בהתאם למימושים שנערכו בחלקה עפ"י אתר מידע נדל"ן, עולה כי תתי חלקות 24, 26, 29 ו-33 נרכשו לאחר אישורה של תוכנית בי/430. לפיכך ההשבחה חושבה ל-5 דירות עליונות (תתי חלקות 25, 27, 28, 30, 31).

עפ"י היתר בניה מילולי לתוספת הקומה הרביעית במבנה הדרומי, עולה כי בקומה אושרו 7 יח"ד כאשר עפ"י תשריט הבית המשותף קיימות 8 יח"ד בקומה. לאור העובדה כי תשריט היתר הבניה לא אותר, לא ניתן לקבוע איזו יח"ד אינה נכללת בהיתר ולפיכך, על הצד הזהיר לא הובא בחשבון ניצול בניה על גג תת חלקה 25 המהווה את היח"ד הקטנה ביותר, אלא שטח זה יובא בחשבון כמרפסת גג בלבד של היחידות הסמוכות.

הובא בחשבון מקדם חדר גג - 0.9 ומקדם מרפסת גג – 0.25.

מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן – 0.7 ומקדם הפחתה למושע - 0.9.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

הובא בחשבון שווי מתואם בסך של 260 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
נורית ג'רבי	השר פנקס 26	7136/411	$ 250
דנה שיחור	יחזקאל דנין 33	7136/414	$ 270
דנה שיחור	ש"י עגנון 31	7136/124	$ 260
נורית ג'רבי	שלום עליכם 10	7136/347	$ 260
נאוה סירקיס	בלפור 7	7136/194	$ 250

עסקאות שהוצגו בשומה מכרעת של השמאית דנה שיחור:

יום מכירה	גו"ח	שטח מגרש	שטח אקו'	תמורה	שווי מ"ר מבונה מתואם
15.12.1985	7136/393	529	924.82	$ 175,000	$275
4.5.1986	7130/298	756	1379.35	$ 370,000	$ 268

תחשיב ההשבחה

תת חלקה	שטח בנוי	שטח חדר גג/ 0.9	מרפסת גג/ 0.25	שטח אקו'
25	45		45	11.25
27	70	19	47	28.85
28	66	19	43	27.85
30	61	19	38	26.6
31	72	19	49	29.35
סה"כ שטח אקו'				**123.9**
מקדם התאמה לבינוי על קיים				0.7
מקדם מושע				0.9
סה"כ שטח לחיוב				78.057
שווי למ"ר מבונה				$ 260
ההשבחה בש"ח ($/1.4852)				**30,142**
היטל השבחה				**15,071**

9.2.2. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

תוכנית בי/328 משנת 1985 ותוכנית בי/430 משנת 2001 הן תוכניות לבניה על הגג.

לענין חלקות המשנה שחויבו בשומת המשיבה – חל פטור בהתאם לסעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לגבי הרחבה של דירת מגורים עד לשטח של 140 מ"ר בהתאם לתנאים המפורטים. הוצגו מסמכים על השכרה או מגורי הבעלים בתקופה שלאחר 4 שנים מתחילת בי/328 או בי/430.

ממועדי הרכישה והתצהירים עולה כי מתקיים מימוש קודם ו/או פטור מהיטל השבחה לבניה בגג ביחס לכל הדירות העליונות מאחר וגודלן בתוספת חדר היציאה לגג אינו עולה על 140 מ"ר כלהלן:

תת חלקה	מימוש לאחר תחילת התוכנית		השכרה לאחר תחילת התוכניות החל משנת: (לפי תצהיר)	הערה
	בי/328	בי/430		
	30/9/85	15/1/01		
24	2007			מימוש קודם מכר
25			2004	פטור סע' 19 ג'
26	2009			מימוש קודם מכר
27			2021	פטור סע' 19 ג'
28			לא הושכרה	פטור סע' 19 ג'
29	2007			מימוש קודם מכר
30			לא הושכרה	פטור סע' 19 ג'
31			לא הושכרה	פטור סע' 19 ג'
33	2012			מימוש קודם מכר

9.2.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>**

תוכניות לחדרים על הגג - בהתאם להיתר הבניה המילולי קיימות 8 יח"ד בקומה העליונה בשני המבנים, לעומת 9 יח"ד בהתאם לתשריט הבית המשותף. כמו כן במועד עריכת שומת ההשבחה לא הוצג מידע לענין מועד רכישת הזכויות מלבד המידע מאתר רשות המיסים. ככל ויועברו תצהירים, הנושא ייבחן ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות החוק.

9.2.4. **<u>הכרעה</u>**

שמאי המשיבה חישבו השבחה יחסית עקב אישורה של התוכנית לחמש דירות בקומות העליונות של שני המבנים, בהתחשב במימושים שנערכו בחלקה, כפי שבאים לידי ביטוי באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים.

לעמדת שמאי המבקשת, בנוסף למימושים שנערכו ב-4 הדירות העליונות בגינן לא חושבה השבחה בשומת המשיבה, על 5 הדירות הנותרות העליונות (תתי חלקות 25, 27, 28, 30, 31) חל פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 (ג) מאחר ושטחן לאחר ההרחבה אינו עולה על 140 מ"ר.

כתימוכין הוצגו על ידו שאלונים החתומים ע"י בעלי הדירות הנ"ל שנערכו ע"י היזם לצורך הערכה אפשרית של חיוב במס שבח. עפ"י שאלונים אלו הדירות משמשות למגורי הבעלים או הושכרו לאחר אישור התוכנית.

איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת. אין מדובר בתצהירים לצורך פטור לפי סעיף 19 ג' ומאחר ולא הוצגו תצהירים מתאימים אשר הוגשו לוועדה המקומית בבקשה לפטור הנ"ל וממילא אלו לא נבחנו ע"י הוועדה המקומית.

לפיכך, תיבחן ההשבחה בגין יחידות אלו.

לאחר שבחנתי את תחשיב שמאי המשיבה, אני מחליט לקבל אותו לרבות מקדמי השווי והשווי למ"ר מבונה אך למעט שטח חדר היציאה לגג.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת שטח נטו של 19 מ"ר, לאחר ניכוי פיר חדר מדרגות בשטח של 4 מ"ר. שטח זה מהווה חלק משטח המגורים[6] ולא מצאתי מקום להפחיתו. לפיכך, יובא בתחשיב ההשבחה שטח של 23 מ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תת חלקה	**שטח בנוי**	**שטח חדר גג/ 0.9**	**מרפסת גג/ 0.25**	**שטח אקו'**
25	45		45	11.25
27	70	23	47	32.45
28	66	23	43	31.45
30	61	23	38	30.2
31	72	23	49	32.95
סה"כ שטח אקו'				**138.3**
מקדם התאמה לבינוי על קיים				0.7
מקדם מושע				0.9
סה"כ שטח לחיוב				87.129
שווי למ"ר מבונה				$260
שע"ח				1.4852
ההשבחה בש"ח				**33,645**
היטל השבחה				**16,823**

[6] ר' **ערר (מרכז) 58/16 הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון נ' אורית ובת חן וינהבר.**

9.3. **תוכנית בי/430 (15.1.01)**

9.3.1. **עמדת שמאי המשיבה**

התוכנית אפשרה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר לכל יח״ד עליונה בבנין הקיים, ובלבד ששטח חדר המדרגות לא יפחת מ- 6 מ״ר.

במצב הקודם הובא בחשבון חדר גג בשטח של 23 מ״ר בניכוי פיר מדרגות של 4 מ״ר.

הובאה בחשבון התאמה לבינוי על קיים ודחייה למושע.

עקרונות התחשיב ותתי החלקות לחיוב הינן כמפורט בסעיף 9.2.1 לעיל.

שווי למ״ר מבונה

הובא בחשבון שווי מתואם בסך של 500 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
נורית ג׳רבי	השר פנקס 26	7136/411	$ 540
דנה שיחור	יחזקאל דנין 33	7136/414	$ 500
דנה שיחור	ש״י עגנון 31	7136/124	$ 550
נורית ג׳רבי	שלום עליכם 10	7136/347	$ 560
נאוה סירקיס	בלפור 7	7136/194	$ 480

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

תת חלקה	שטח בנוי	שטח חדר גג/ 0.9	מרפסת גג/ 0.25	שטח אקו׳
25	45		45	11.25
27	70	19	47	28.85
28	66	19	43	27.85
30	61	19	38	26.6
31	72	19	49	29.35
סה״כ שטח אקו׳				**123.9**

מצב חדש

תת חלקה	שטח בנוי	שטח חדר גג/ 0.9	מרפסת גג/ 0.25	שטח אקו׳
25	45		45	11.25
27	70	34	30	38.1
28	66	34	26	37.1
30	61	34	21	35.85
31	72	34	32	38.6
סה״כ שטח אקו׳				**160.9**
סה״כ תוספת שטח אקו׳				**37.0**
מקדם התאמה לבינוי על קיים				0.7
מקדם מושע				0.9
סה״כ שטח לחיוב				23.31
שווי למ״ר מבונה				$ 500
ההשבחה בש״ח ($/4.107)				**47,867**
היטל השבחה				**23,934**

9.3.2. **עמדת שמאי המבקשת**

לעמדת שמאי המבקשת חל פטור בהתאם לסעיף 19 (ג) לתוספת השלישית כמפורט בסעיף 9.2.2 המתייחס לתוכניות בי/328 ובי/430, לעיל.

9.3.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>**

כמפורט בסעיף 9.2.3 לעיל.

9.3.4. **<u>הכרעה</u>**

התוכנית מאפשרת תוספת של 17 מ״ר לחדר גג לכל דירה בקומה העליונה, סה״כ 40 מ״ר ברוטו.

החלק החייב- בהתחשב במימושים שנערכו בחלקה, שמאי המשיבה חישבו השבחה יחסית עקב אישורה של התוכנית לחמש דירות בקומות העליונות של שני המבנים.

לעמדת שמאי המבקשת על 5 הדירות שחויבו בשומת המשיבה (תתי חלקות 25, 27, 28, 30, 31) חל פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 (ג) כמפורט לעיל.

כמפורט בסעיף 9.2.4 לעיל, שמאי המבקשת הציג שאלונים החתומים ע״י בעלי הדירות הנ״ל שנערכו ע״י היזם לצורך הערכה אפשרית של חיוב במס שבח, לפיהם הדירות משמשות למגורי הבעלים או הושכרו לאחר אישור התוכנית.

מאחר ואין מדובר בתצהירים לצורך פטור לפי סעיף 19 ג׳ ומאחר ולא הוצגו תצהירים מתאימים אשר הוגשו לוועדה המקומית בבקשה לפטור הנ״ל וממילא לא נבחנו ע״י הוועדה המקומית, תיבחן ההשבחה בגין יחידות אלו.

לאחר שבחנתי את תחשיב שמאי המשיבה, אני מחליט לקבל אותו לרבות מקדמי השווי והשווי למ״ר מבונה אך למעט שטח חדר היציאה לגג.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח נטו של 34 מ״ר לכל חדר יציאה לגג, לאחר ניכוי פיר חדר מדרגות בשטח של 6 מ״ר. שטח זה מהווה חלק משטח המגורים[6] ולא מצאתי מקום להפחיתו. לפיכך, יובא בתחשיב ההשבחה שטח של 40 מ״ר במצב החדש ושטח של 23 מ״ר במצב הקודם כמפורט בסעיף 9.2.4 לעיל.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תת חלקה	**שטח בנוי**	**שטח חדר גג/ 0.9**	**מרפסת גג/ 0.25**	**שטח אקו׳**
25	45		45	11.25
27	70	40	30	43.5
28	66	40	26	42.5
30	61	40	21	41.25
31	72	40	32	44
סה״כ שטח אקו׳				**182.5**
שטח אקוי׳ במצב קודם (ר׳ סעיף 9.2.4)				**138.3**
תוספת שטח אקוי׳				**44.2**
מקדם התאמה לבינוי על קיים				0.7
מקדם מושע				0.9
סה״כ שטח לחיוב				27.846
שווי למ״ר מבונה				$500
שע״ח				4.107
ההשבחה בש״ח				**57,182**
היטל השבחה				**28,591**

9.4. **<u>תוכנית בי/604 (0346007-502) (27.12.19)</u>**

9.4.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

- **<u>שווי במצב קודם</u>**

הנכס הוערך בהתאם לבינוי הקיים בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

הבינוי הקיים- בהתאם לתשריט הבית המשותף בשני המבנים קיימות 29 יח״ד ויחידה מסחרית (בהיתר הבניה המקורי ניתן היתר ל-3 יח׳ מסחר בקומת העמודים לחזית רח׳ בלפור כאשר בפועל 2 יח׳ לא קיימות ובהתאמה לכך תשריט הבית המשותף תוקן).

כאמור לעיל, בקומה הרביעית אושרו עפ״י היתר הבניה המילולי 7 יח״ד בלבד (בשונה מתשריט הבית המשותף בו קיימות 8 יח״ד) לפיכך, הובאו בחשבון סה״כ 28 יח״ד על פי היתר הבניה ויחידה מסחרית.

לאור העובדה כי לא נמצא תשריט היתר לקומה הרביעית, השטח נמדד מתשריט הבית המשותף.

השטח הממוצע של 27 יח״ד טיפוסיות הינו 71 מ״ר ויח״ד נוספת (ת״ח 33) המהווה דירה הבנויה ב-2 מפלסים בשטח כולל של כ-163 מ״ר.

הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי לדירה טיפוסית בשטח של 71 מ״ר. ליחידה הגדולה הובאה בחשבון התאמה לשוליות והתאמה לשטח הבנוי במפלס העליון.

<u>יתרת זכויות בניה</u>

זכויות על הגג במבנה הדרומי- בתוכנית בי/430 ניתן לנצל חדרי יציאה לגג של 40 מ״ר לכל דירה עליונה. בתוכנית בי/מק/497 מיום 13.1.2011 ניתן לנצל את חדרי הגג לבניית דירות גג בשטח כולל לדירה שלא יקטן מ-40 מ״ר. מאחר ותנאי למתן היתר בניה הינו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת דירות גג.

הובא בחשבון ניצול זכויות ל-7 דירות עליונות מאושרות בהיתר.

כאמור, גג המבנה אינו מוצמד לדיירים ומהווה רכוש משותף לפיכך הובאה בחשבון התאמה לבינוי על קיים, שוליות ודחייה למושע.

<u>יתרת זכויות בניה עיקריות</u>

סה״כ הזכויות העיקריות בנכס הן 160% + חזית מסחרית עפ״י תוכנית בי/328, כאשר בנכס נוצלו 148% בניה עיקריים (כולל מרפסות) + חנויות. יתרת השטח לניצול – 176 מ״ר.

בהתאם לנסח הרישום, לתת חלקה 33 הבנויה ב-2 קומות, הוצמד גג המבנה הצפוני וחלקה ברכוש המשותף הינו 96/452. בהתחשב בבינוי, ניתן לייחס את יתרת זכויות הבניה ליחידה זו. כמות יחה״ד הבנויות בבנין גדולה מכמות יחה״ד המותרות עפ״י תב״ע תקפה (יח״ד לכל 95 מ״ר עיקרי), הניצול האפשרי הינו הרחבת תת חלקה 33 ולפיכך, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות שטח הדירה.

בהתאם לבינוי הקיים וקווי הבנין המותרים, ניצול יתרת הזכויות להרחבת הדירה מתאפשרת על גג המבנה ששטחו כ-144 מ״ר כך שניצול הזכויות הינו בשטח של 144 מ״ר בלבד, בתוספת זכויות בניה על הגג מכוח תוכנית בי/340. הובאה בחשבון התאמה לבינוי על הקיים ושוליות.

יתרת זכויות למסחר- בהתאם לתוכנית המאושרת קיימות זכויות בניה לשטחי מסחר, כאשר בהתאם לבינוי הקיים נוצלו זכויות ליחידה מסחרית אחת. כאמור, בהתאם להיתר מס׳ 923 אושרה הקמת 3 יח׳ מסחר וכך נרשם תחילה ברישום הבית המשותף, כאשר בפועל הוקמה

יחידה מסחרית אחת בלבד (ת"ח 8) והרישום עבר תיקון בהתאמה ע"י הסרת תתי חלקות 6 ו-7 מהבית המשותף אשר היוו יחידות מסחריות, שלא נבנו בפועל. מכאן כי יתרת הזכויות למסחר שהובאה בחשבון הינה בהתאם לשטחי המסחר שאושרו בהיתר, שלא נוצלו בפועל לפי מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה, אי וודאות ומורכבות הניצול.

- **<u>שווי במצב חדש</u>**

בתחשיב השווי במצב חדש הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- הובאו בחשבון השטחים הסחירים המבוקשים בהתאם לבקשה להיתר, למעט שטחי הממ"דים המיוחסים לדירות התמורה, זאת עפ"י סעיף 19ב(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.
- <u>שטחי הממ"דים</u>- הנכס מהווה פרויקט להתחדשות עירונית ונערך הסכם בין בעלי הקרקע ליזם ויש לראות את יום תחולת ההסכם במועד אישור התוכנית. לפיכך, זכויות הבניה המיוחסות ליזם מומשו במכר במועד אישור התוכנית והן אינן פטורות מהיטל השבחה עפ"י סע' 19ב(9) במימוש בהיתר. הפטור חל על שטחי הממ"דים לדירות בעלי הקרקע בלבד. תימוכין לכך בהחלטת השמאי המכריע דוד דדון מיום 31.3.2023 בגו"ח 7136/215 (פרויקט התחדשות עירונית סמוך) ובהחלטת השמאית המכריעה רינת וויס רביב מיום 18.12.2022 ברח' טאגור בת"א למתחם פינוי בינוי בגוש 6649.
- <u>שטחי משרדים</u>- מאחר ובהתאם להוראות התוכנית קיימת מגבלת תכסית, לא ניתן לנצל את סה"כ השטחים המותרים למשרדים ללא הקלה. לפיכך, בהתאם לפס"ד דייניש, הובאו בחשבון במצב החדש השטחים שניתן לנצל במסגרת המגבלה התכנונית, ויתר השטחים המבוקשים שנוצרו עקב אישור ההקלה יוחסו לאישור ההקלה.
- <u>הריסת מבנים</u>- הריסת המבנים הקיימים מתקזזות עם תרומת החיסכון בהיטלי הפיתוח.
- <u>עלות המטלה הציבורית</u>- בהתאם להוראות התוכנית, נדרש להקים מבנה ציבורי שיוקצה לעיריית בת ים וישמש כמשרדים בקומה השלישית של המבנה. בהתאם לתשריט המטלות הציבוריות עולה כי השטח הציבורי ייבנה בקומה 3 בשטח של 540 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שטח שירות, בתוספת השטחים המשותפים בקומת קרקע לשימוש השטח הציבורי. בהתאם למידע שהובא בפני שמאי המשיבה, לא ייבנו חניות לשטח הציבורי.

הובאה בחשבון עלות המטלה הציבורית החלה על היזם (בתוספת מע"מ שאינו ניתן לקיזוז), בדחיה למימוש הפרויקט ובתוספת דמי שימוש שיתקבלו מהדירות הקיימות ויחידת המסחר לתקופה שעד להריסת המבנים.

- <u>עלות עודפת בגין חניות</u>- בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מתוכננות 100 חניות לרכבים ב-5 קומות מרתף, כאשר קומת מרתף (-5) נוספה בהתאם לאישור הקלה שאפשרה את הקמת כלל החניות הנדרשות. מכאן שללא אישור ההקלה, חלק ממקומות החניה היו מוקמות כחניות במתקן חניה בגינן קיימת עלות עודפת שהובאה בחשבון בהתאם לשומה מכרעת בגו"ח 7136/215. העלות בגין החניות הרגילות מגולמת בשווי מ"ר מבונה.

- **ערכי שווי**

נתוני השוואה -מגורים

עסקאות למגרשים

תאריך	גו"ח	כתובת	ייעוד	שטח מגרש	מס' יח"ד	% בנייה עיקרי	עיקרי	חדר גג	ממ"ד 12 מ"ר	מסחר עיקרי (1)
							1	1.2	1	2.25
14/10/2020	7140/223	מקס נורדאו 29	מגורים ג'	673	9	120%	808	80	108	
15/04/2018	7137/114	בר יהודה 26	מגורים ג'	518	9	158%	818	80	108	
23/04/2018	7146/194	בלפור 7	מגורים ד'	999	54		3,910		648	300

(1) מקדם אקו' מגלם העמסת 25% שטחי שירות במקדם 0.5 וכן בהתאמה משווי מסחר ומגורים במקדם 2.

תאריך	גו"ח	כתובת	סה"כ שטח	אחוז נמכר	מחיר מכירה	שווי מ"ר	התאמה לזמן	מתואם
14/10/2020	7140/223	מקס נורדאו 29	1,012	0.5	4,000,000	7,908	0.98	7,730
15/04/2018	7137/114	בר יהודה 26	1,022	1	7,250,000	7,091	1.02	7,244
23/04/2018	7146/194	בלפור 7	5,233	0.9	33,300,000	7,071	1.02	7,223
שווי מ"ר מבונה ממוצע								7,400

עסקאות לדירות חדשות בסביבה כלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	מס' קומות	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
28/12/2020	7136/329	שלום עליכם	75	4	7	2019	1,540,000	20,533
19/11/2020	7136/378	הרצל 88	92	5	8	2021	1,960,896	21,314
09/11/2020		(פרויקט חיזוק)	57	5			1,485,000	26,053
17/09/2020	7136/215	שד' העצמאות 28	113	9	32	טרם נבנה	2,560,000	22,655
12/03/2019			113	4			2,560,000	22,655
12/03/2019			94	6			2,210,000	23,511
12/03/2019			98	4			2,240,000	22,857
12/03/2019			84	4			1,960,000	23,333
12/03/2019			74	1			1,680,000	22,703
12/03/2019			130	4			2,900,000	22,308
12/03/2019			109	4			2,490,000	22,844
03/02/2019	7141/4	הרצל 62	109	5	9	2020	2,310,000	21,193
17/02/2019			109	3			2,325,000	21,330
27/03/2019			109	3			2,400,001	22,018
15/05/2019			89	1			1,914,040	21,506
08/07/2019			89	6			2,300,000	25,843
17/07/2019			109	7			2,475,000	22,706
16/09/2019			90	2			2,210,000	24,556
23/01/2020			90	5			2,200,000	24,444
19/02/2020			109	1			2,300,000	21,101
23/06/2020			90	1			1,850,000	20,556

שווי מתואם לדירות ברחוב העצמאות 28

שווי למ״ר בפרויקט סמוך (שד׳ העצמאות)	22,900
קומה ממוצעת בעסקאות ההשוואה לעיל	4.5
קומה ממוצעת בנכס שבנדון	14
פער במס׳ קומות ממוצעת	9.5
תוספת % לקומה	1%
מקדם התאמה משוקלל לקומה ממוצעת	1.099
שווי למ״ר בנוי בהתאם לקומה ממוצעת בנכס שבנדון	25,170
שווי מ״ר בנוי מתואם בבניה חדשה	**25,200**

עסקאות ההשוואה שנערכו בשד׳ העצמאות 28, בבניין רב קומות בסמוך לנכס שבנדון מגלמות שווי לדירה בקומה ממוצעת 4-5 ואילו קומות המגורים בפרויקט הנדון הינם 4-24 והקומה הממוצעת הינה 14.

לפיכך בוצעה התאמה מניתוח עסקאות ההשוואה לקומה ממוצעת בפרויקט.

כמו כן השווי הבנוי בפרויקט שד׳ העצמאות 28, מגלם שווי חניות במתקן.

<u>תחשיב עלויות בניה</u>

עלות בניה ישירה למ״ר דירתי במבנה בן 16-24 ק׳ ומעלה- 5,000 ₪

שטחים משותפים עפ״י תוכנית הבקשה להיתר- 30%

עלות בניה ישירה למ״ר תת״ק- 2,800 ₪

עלות בניה ישירה למרפסת- 1,310 ₪

שטח דירתי ממוצע- 98 מ״ר+12 מ״ר מרפסת שמש

חניה – מבוקשות 100 חניות, 11 חניות למסחר, משרדים ומבני ציבור ו-89 חניות למגורים.

יחס תקן חניה משוקלל – 0.98.

שטח מקום חניה ברוטו בהתאם לבקשה להיתר המגלם מערכות טכניות- 50.35 מ״ר

עלות בניה ישירה לדירה בשטח של כ-98 מ״ר דירתי, מרפסת וחניה תת״ק - 785,427 ₪

בתוספת עלויות עקיפות (30%)- 1,021,055 ₪

סה״כ עלות בניה למ״ר- 10,500 ₪

<u>חישוב יחס שטחי שירות עיליים</u>

סה״כ שטחי שירות עיליים	4,283
שטחי שירות מיוחסים למשרדים ומבני ציבור	602
שטחי שירות ממ״ד	506
שטחי שירות בקומת קרקע מיוחסים למסחר, תעסוקה	135
שטחי שירות	3,040
שטחים משותפים כולל מועדון דיירים כעיקרי	3,077
סה״כ שטח פלדלת ת	10,183
יחס שטחי שירות	**30.00%**

<u>חילוץ שווי למ״ר מבונה</u>

שווי למ״ר בנוי	25,200
בניכוי מע״מ 17%	21,538
בניכוי יזמות 20%	17,949
בניכוי עלויות בניה	10,500
שווי למ״ר מבונה מעוגל	**7,400**

שווי למ״ר מבונה משוקלל (גישת ההשוואה 75%, גישת החילוץ 25%)- 7,400 ₪

לאור הבינוי הקיים ומיקום הנכס שבנדון הובאה בחשבון הפחתה
משווי מ״ר מבונה דירתי לטיפול במי תהום בסך של- 300 ₪ למ״ר
סה״כ שווי למ״ר מבונה מגלם מרפסת - **7,100** ₪

בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון מתאריך 31/01/2023 בגו״ח 7136/215, לפרויקט התחדשות עירונית הסמוך לנכס שבנדון, נקבע שווי של 6,765 ₪ למ״ר מבונה אקוי׳ נטול שווי מרפסת, המגלם עלויות טיפול במי תהום למועד קובע 25.12.2019.

עסקאות של דירות מגורים בסביבה-בניה ווותיקה:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	קומה	שנת בניה	מחיר	מחיר למ״ר	הערות
13/08/2019	7136/233	הרב עוזיאל 26	60	1	1960	1,185,000	19,750	
22/08/2019	7136/206	הרב עוזיאל 18	62	1	1960	1,230,000	19,839	
16/09/2019	7136/323	זמנהוף 13	87	2	1960	1,500,000	17,241	
07/10/2019	7136/367	השר פנקס 7	70	2	1970	1,150,000	16,429	
10/10/2019	7136/218	שד׳ העצמאות 32	74	4	1960	1,350,000	18,243	
15/10/2019	7136/313	ביאליק 27	64	3	1970	1,240,000	19,375	
30/10/2019	7136/342	זמהנוף 12	70	1	1970	1,215,000	17,357	
02/11/2019	7136/400	דנין יחזקאל 15	67	1	1970	1,255,000	18,731	
06/11/2019	7136/404	דנין יחזקאל 23	72	1	1960	1,290,000	17,917	
12/11/2019	7136/325	זמהנוף 15	74	4	1960	1,600,000	21,622	מגלם חניה צמודה
22/11/2019	7136/223	הרשת 17	76	1	1960	1,525,000	20,066	
02/12/2019	7136/238	דניאל 52	75	3	1970	1,530,000	20,400	מגלם חניה צמודה
05/12/2019	7136/313	ביאליק 27	81	2	1960	1,365,000	16,852	
12/12/2019	7136/392	השר פנקס 14	75	2	1970	1,485,000	19,800	
15/12/2019	7136/405	דנין יחזקאל 25	71	3	1970	1,310,000	18,451	מגלם חניה צמודה
18/12/2019	7136/232	הרשת 35	63	3	1950	1,270,000	20,159	
25/12/2019	7136/323	זמהנוף 11	64	2	1960	1,250,000	19,531	
29/12/2019	7136/367	מנדלי מוכר ספרים	79	1	1960	1,350,000	17,089	
08/01/2020	7136/404	דנין 23	72	4	1960	1,500,000	20,833	מגלם חניה צמודה
08/01/2020	7136/378	הרצל 88	70	2	1970	1,490,000	21,286	
14/01/2020	7136/409	דנין יחזקאל 29	73	2	1970	1,445,000	19,795	מגלם חניה צמודה
20/01/2020	7136/382	בלפור 97	65	4	1970	1,230,001	18,923	מגלם חניה צמודה
27/01/2020	7136/375	השר פנקס 17	62	4	1970	1,300,000	20,968	מגלם חניה צמודה
16/02/2020	7136/306	טשרנחובסקי 12	85	4	1960	1,440,000	16,941	
18/02/2020	7136/373	השר פנקס 13	68	3	1970	1,370,000	20,147	
25/02/2020	7136/405	דנין 25	79	3	1970	1,430,000	18,101	
סה״כ שווי למ״ר בנוי בבניה ווותיקה לדירה בשטח ממוצע כ-70 מ״ר, ללא חניה, המגלם פוטנציאל התחדשות עירונית כ-							18,600	
בהתאמה לניכוי פוטנציאל להתחדשות עירונית (0.9)							16,700	

בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון מתאריך 31/01/2023 בגו״ח 7136/215, לפרויקט התחדשות עירונית הסמוך לנכס שבנדון, נקבע שווי במצב קודם של 16,000 ₪ למ״ר בנוי למועד 26.8.2017.

עפ״י נתוני הלמ״ס, בין התאריכים 26.8.2017 ל-27.12.2019 מחירי הדירות עלו בכ-1%, דהיינו לאחר התאמת המחיר מתקבל כ-16,200 ₪ למ״ר בנוי.

שווי למסחר

עסקאות השוואה

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	חניה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
30/11/2020	7138/287	בלפור 138	23	0	1970	530,000	23,043
12/11/2020	7144/105	בלפור 60	16	0	1970	650,000	40,625
11/12/2019	7138/286	בלפור 140	25	0	1960	650,000	26,000
10/03/2019	7130/237	בלפור 99	50	1	1985	890,000	35,600
10/03/2019	7130/237	בלפור 99	100	2	1985	1,685,000	16,850
19/12/2018	7148/219	בלפור 65	31	0	1970	780,000	25,161
23/07/2018	7146/208	בלפור 15	53	0	1960	1,053,000	19,868
21/05/2018	7130/237	בלפור 99	100	2	1988	3,066,000	30,660
21/05/2018	7130/237	בלפור 99	50	1	1988	1,534,000	30,680
שווי למ"ר בנוי וותיק למסחר נטול חניה כ-							24,700
בניכוי יזמות						20%	20,583
בניכוי עלות בניה						-6500	14,083
שווי מ"ר מבונה מסחר במעוגל							14,100

בשומה מכרעת בגו"ח 7136/215, נקבע שווי של 14,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע ו-4,000 ₪ למ"ר מבונה בקומת גלריה למועד 26.8.2017.

שווי לתעסוקה

ערכי שווי בשומות מכריעות

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
דנה שיחור	26.4.2018	7122/74	2,000
שלומי יפה	18.1.2022	7123/126,131	4,100
גיל הרצברג	22.10.2019	7123/114,115,119	2,100
יגאל יוסף	1.02.2018	7122/93-98	2,400

עסקאות השוואה למשרדים מפרויקט TOWN UP ברחוב הרב ניסנבוים 37 :

תאריך	שטח	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
16/08/2018	144	13	1,750,540	12,157
19/08/2018	126	6	1,674,039	13,286
24/10/2018	78	15	852,610	10,931
24/10/2018	144	15	1,858,685	12,908
24/10/2018	99	15	1,085,590	10,966
24/10/2018	180	15	1,972,300	10,957
26/02/2019	111	15	1,328,640	11,970
26/02/2019	106	15	1,305,000	12,311
07/04/2019	92	15	1,103,000	11,989
24/09/2019	98	13	1,196,122	12,205
17/11/2019	111	13	1,325,639	11,943
18/11/2019	110	12	1,240,064	11,273
19/11/2019	111	12	1,347,760	12,142
20/11/2019	98	12	1,184,280	12,084
30/12/2019	77	13	929,200	12,068
שווי מ"ר בנוי מעטפת				12,000
בהתאמה למיקום הנדון ולקומה– 0.85				**10,200**
בניכוי יזמות			20%	8,500
בניכוי עלות בניה – 6,370 ₪ (עלות בניה ישירה 4,900 ₪ + 30% עלויות עקיפות)				2,130
שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים				**2,100**

סיכום ערכי שווי למועד קובע 27.12.2019

שווי מ״ר בנוי וותיק למגורים -	₪ 16,700
שווי מ״ר בנוי וותיק למסחר -	₪ 24,700
שווי מ״ר מבונה מסחר בקומת קרקע -	₪ 14,100
שווי מ״ר מבונה תעסוקה ברוטו -	₪ 2,100
שווי מ״ר מבונה מגורים -	₪ 7,100

- **תחשיב ההשבחה**

שווי במצב קודם

סה״כ שטח בנוי למעט תת חלקה 33-	1,922 מ״ר
שטח ממוצע ליח״ד טיפוסית-	71 מ״ר

שטח אקו׳ תת״ח 33

	שטח	מקדם קומה	שוליות	סה״כ
קומת כניסה	34	1	1	34
קומה עליונה עד 71 מ״ר	37	0.9	1	33.3
קומה עליונה מעל 71 מ״ר	92	0.9	0.8	66.24
סה״כ שטח בנוי אקו׳ תת״ח 33				**133.54**

יתרת זכויות בניה

מבנה דרומי - חדרי יציאה לגג

תיאור	שטח/ מס׳ יח״ד	מקדם שימוש	שטח אקו׳
סה״כ שטח דירתי קומה עליונה	507		
מס׳ יח״ד בקומה עליונה (עפ״י היתר בניה)	7		
שטח חדר יציאה לגג (כולל גרם מדרגות) ליח״ד	40		
שטח חדר יציאה לגג נטו ליח״ד	34		
סה״כ שטח חדרי יציאה לגג	238	0.9	214.2
סה״כ שטח מרפסות גג	227	0.25	56.75
סה״כ שטח אקו׳ חדרי יציאה לגג	**270.95**		
מקדם שוליות	0.8		
מקדם התאמה בינוי על קיים	0.7		
מקדם מושע	0.9		
סה״כ שטח אקו׳ חדרי יציאה לגג מבנה דרומי	**136.56**		

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

<u>מבנה צפוני- יתרת זכויות בניה והשימוש הטוב והיעיל</u>

סה"כ הזכויות העיקריות בנכס - 160% עיקריים + חזית מסחרית עפ"י תוכנית בי/339. בנכס נוצלו רק 148% עיקרי (כולל מרפסות) + יחידה מסחרית.

סה"כ יתרת הזכויות -

שטח מגורים קיים - 2,085 מ"ר

שטח עיקרי (160%)- 2,261 מ"ר

יתרת זכויות - 176 מ"ר עיקרי

לתת חלקה 33 קיים גג צמוד (מבנה צפוני בן 2 קומות). החלק ברכוש המשותף- 96/452.

מכאן כי ניתן לייחס את יתרת הזכויות לת"ח 33 כשטח הרחבה (מאחר שכמות היח"ד שנוצלה גדולה מהצפיפות המותרת), בכפוף להפחתה לשוליות. ניצול יתרת הזכויות מתאפשר על גג המבנה הצמוד ששטחו כ-144 מ"ר, והניצול העיקרי הינו של 144 מ"ר בלבד בתוספת זכויות לחדר גג מכוח תוכנית בי/340.

<u>סה"כ שטח אקו'</u>

שטח עיקרי-	143.8 X 0.8 (מקדם שימוש/קומה)=	115.04
שטח חדר גג-	34 מ"ר X 0.7 (מקדם שווי)=	23.8
שטח מרפסת-	103.8 מ"ר X 0.25=	25.95
סה"כ שטח אקו'-		164.79 מ"ר
מקדם התאמה לבינוי על קיים-		0.7
מקדם שוליות-		0.7
סה"כ יתרת זכויות אקוי' בלתי מנוצלות-		**80.74 מ"ר**

<u>סיכום שווי מצב קודם</u>

מהות	שטח אקו'	שווי למ"ר	סה"כ שווי
סה"כ שטח דירתי אקו'	2092	16,700	34,933,862
סה"כ שטח למסחר (תת חלקה 8)	22.5	24,700	555,750
שטח לחנויות פוטנציאליות	34	3,000[7]	102,000
יתרת זכויות בניה חדרים על הגג	137	7,100	969,567
יתרת זכויות בניה לתת חלקה 33	81	7,100	573,304
סה"כ שווי מצב קודם			**37,134,483**

[7] שווי משוקלל 0.21 משווי מסחר (0.7 התאמה ו-0.3 אי וודאות ומורכבות ניצול)

שווי במצב חדש

שטחי בניה מבוקשים למגורים

סה"כ מס' יח"ד -	105
עיקרי למגורים -	9,676.8
עיקרי מועדון דיירים -	37.1
סה"כ מגורים ללא מועדון דיירים-	9,639.7 מ"ר
עיקרי ממ"ד	36.6
שירות ממ"ד רצפה-	387
שירות ממ"ד קירות -	119.4
סה"כ ממ"דים	543 מ"ר
סה"כ יח"ד הכוללות ממ"ד-	43
שטח שירות ממ"ד בממוצע-	11.8 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת -	10,182.8 מ"ר (כ-97 מ"ר ממוצע ליח"ד)

פטור לשטחי ממ"ד

בפרויקט התחדשות עירונית, בו נערך הסכם בין בעלי הקרקע ליזם המהווה הסכם קומבינציה, יש לראות את יום תחילת ההסכם במועד אישורה של התוכנית ולפיכך הזכויות המיוחסות ליזם מומשו במכר במועד אישור התוכנית והן אינן פטורות עפ"י סעיף 19ב(9) במימוש בהיתר. השטחים הפטורים הינם שטחי הממ"דים המיוחסים לדירות בעלי הקרקע בלבד.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מבוקשות 31 דירות תמורה שמיקומן בבניין ידוע, מתוכן 8 דירות יכללו ממ"ד ו-23 דירות ייבנו ללא ממ"ד.

השטח הפטור – 8 יח"ד X 11.8 = 94.2 מ"ר

סה"כ שטח פלדלת החייב בהיטל השבחה – 10,088.5 מ"ר

שטח עיקרי מרפסות -	1,431.6 מ"ר
סה"כ מרפסות מגולמות בשווי הדירתי-	1,260 מ"ר (לפי 12 מ"ר ליח"ד)
מרפסות גג לחיוב כשטח עיקרי -	171.6 מ"ר
מרפסות גג קומות 24, 25 -	65.7 מ"ר

שטחי בניה מבוקשים למסחר

מהות	עיקרי	העמסת 25% שטחי שירות
מסחר קומת קרקע	170.7	42.7
מסחר קומת גלריה	89.9	22.5

שטחי הבניה המבוקשים למשרדים

מהות	עיקרי	שירות	סה"כ שטח ברוטו סחיר
משרדים קומה 1	535.5	217.4	752.9
משרדים קומה 2	536.7	198.5	735.2
סה"כ	1,072.10	416	39%
סה"כ שטח ברוטו סחיר למשרדים			1,488.10
מרפסות לשימוש משרדים	60.39		
שטח מגרש	1,413		
שיעור תכסית בקומה	50%		
שטח ברוטו בקומה	706.5		

בהתאם להוראות תוכנית בי/604 והמגבלה התכנונית, ללא אישור ההקלה בתכסית הקומה, לא ניתן לנצל את כלל השטחים המבוקשים בתוכנית הבקשה להיתר.
לפיכך ובהתאם לפס"ד דייניש הובאו בחשבון במצב החדש השטחים שניתן לנצל בהתאם להוראות התב"ע ויתר השטחים הובאו בחשבון באישור ההקלה.

	שטח ברוטו	מרפסות
שטח בהקלה קומה 1 -	46.4	60.4
שטח בהקלה קומה 2-	28.7	
סה"כ	75.1 מ"ר	60.4 מ"ר
סה"כ שטח שניתן לנצל בהתאם למגבלות-		1,413 מ"ר

סיכום שווי מצב חדש

מהות	שטח	שווי למ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ שווי
שטח עיקרי מגורים	10,088.5	7,100	1	71,628,553
עיקרי מרפסות גג	171.6	7,100	0.3	365,551
מרפסות גג	65.7	7,100	0.3	139,962
עיקרי מסחר קומת קרקע (1)	170.7	14,100	1.125	2,707,570
עיקרי מסחר קומת גלריה (2)	89.9	14,100	0.5625	712,861
משרדים ברוטו	1,413	2,100	1	2,967,300
סה"כ שווי קרקע סחירה (A)				**78,521,797**

(1) מקדם אקוי מגלם העמסת 25% שטחי שירות במקדם 0.5.
(2) מקדם אקוי מגלם העמסת 25% שטחי שירות במקדם 0.5 במקדם גלריה 0.5.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

- **<u>הפחתות במצב חדש</u>**

<u>עלות מטלה ציבורית</u>

בפרויקט מבוקשת בניית מבנה ציבורי עבור העיריה בקומה השלישית. בהתאם לתשריט מטלות ציבוריות עולה כי בקומה ייבנו 540 מ״ר עיקרי + 150 מ״ר שטח שירות משותף. בהתאם לבקשה להיתר מבוקש שטח עיקרי של 537.56 מ״ר. בנוסף, קיימים שטחים משותפים בקומת הקרקע לשימושי המשרדים, תעסוקה ומסחר שהובאו בחשבון לפי חלקו היחסי של המבנה ציבורי מכלל השטחים המשותפים בקומת הקרקע שחושבו לפי 1/3.

לשטח השב״צ לא ייבנו חניות.

<u>סה״כ שטח ברוטו</u> בקומה 3 -		687.56 מ״ר
שטח משותף תעסוקה מסחר + ציבורי -	62.8 מ״ר X 29% (חלק יחסי)=	18.1
שטח משותף תעסוקה+ ציבורי (מבואת כניסה) -58 מ״ר X 33% =		19.3
סה״כ שטח ברוטו מיוחס לקומה הציבורית -		**724.95 מ״ר**
עלות בניה ישירה (מחירון דקל 11/2019 למשרדים) -		4,900 ₪
סה״כ עלות בניה ישירה לשטח מבנה הציבור-		3,552,223 ₪
בתוספת עלויות עקיפות סך של-		737,947 ₪[8]
סה״כ עלות בניה ללא מע״מ-		4,290,170 ₪
בתוספת מע״מ 17% (על כל מרכיבי הבניה למעט מימון) -[9]		693,096 ₪
סה״כ עלות ההקצאה הציבורית ליזם כולל מע״מ (B)-		**4,983,267** ₪

<u>הפחתת עלות עודפת לחניה</u>

בהתאם לבקשה להיתר מבוקשת הקמת 100 חניות ב-5 קומות. קומה (5-) נוספה בהקלה ואפשרה את הקמת כלל החניות הנדרשות.

ללא אישור ההקלה חלק מהחניות היו נבנות כחניות במתקן חניה בגינן קיימת עלות עודפת.

העלות העודפת בגין החניות הרגילות מגולמת בשווי מ״ר מבונה.

מס׳ חניות רגילות -	100
מס׳ חניות רגילות בקומת מרתף 5-	20
שטח ברוטו למקום חניה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר-	44.22 מ״ר
שטח מקום חניה סביר במתקן כ-	33 מ״ר
בהתאם למפורט, ללא אישור ההקלה היו נדרשים-	79 מקומות חניה

[8] פירוט עלויות עקיפות:

פירוט עלויות עקיפות	%/₪	עלות עקיפה
הוצאות תכנון	4%	142,089
בצ״מ	5%	177,611
משפטיות (מינימלי לאור העברת שטח לעיריית בת ים	1%	35,522
הוצאות הנהלה וכלליות כולל פיקוח	4%	142,089
מימון	6%	213,133
חיבור חשמל	40	27,502
סה״כ		737,946

[9] בהתאם לפסיקה ובין היתר פסיקת בימ״ש העליון **בע״א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע״מ נ׳ מנהל מס ערך מוסף חיפה** נקבע בין היתר כי יזם הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור אינו זכאי להתקזז במע״מ ולכן יש להביא בחשבון עלות בניה הכוללת את מרכיב המע״מ

שווי חניה

- בשומה מכרעת בגו״ח 7136/215 נקבע שווי למקום חניה בסך של 110,000 ₪ למועד 26.8.2017.
- הוצגו עסקאות מכר לחניות בסמוך למועד הקובע:

תאריך	סוג חניה	מחיר מכירה
5.8.2020	7121/35	50,000
24.2.2020	7121/53	97,000
17.2.2020	7150/346	140,400
22.1.2020	7121/53	97,000
7.2.2019	7145/142	30,000

סה״כ שווי מקום חניה בהתאם לנתונים ולהכרעות בסביבה,

ללא עסקאות 1,5 החריגות הינו- 110,000 ₪

שווי מקום חניה במתקן (כ-75% משווי חניה רגילה) סך של- 82,500 ₪

שווי עלות מקום חניה במתקן אוטומטי עפ״י שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	עלות מתקן
בועז קוט	6581/378	22.12.2019	72,000
אלדד חיימי	6145/760	24.6.2019	75,000
מרדכי דדון	7130/289	22.1.2018	90,000
אורית גלן	6583/72	4.3.2019	69,000
דוד דדון	7136/215	26.8.2017	70,000
ממוצע			**75,200**
התאמה למועד		**1.06%**	**76,000**

מצב קודם

שווי מקום חניה -	79 חניות X 110,000 ₪=	8,690,000
עלות שטח החניה[11]-	3,493.1 מ״ר X 3,850 ₪ =	(-) 13,448,509
סה״כ -		(-) 4,758,509

מצב חדש

שווי מקום חניה -	79 חניות X 82,500 ₪=	6,517,500
עלות מתקן חניה	79 חניות X 76,000 ₪=	(-) 6,004,000
עלות שטח החניה	2,607 מ״ר X 3,500 ₪ =	(-) 9,124,500
סה״כ -		(-) 8,611,000

סה״כ עלות עודפת לבניית חניות שאינן קונבנציונליות (C) - 3,852,491 ₪ (-)

תוספת דמי שימוש לתקופת הביניים

תקופת הביניים הינה 1.5 שנים. שיעור היוון למגורים 3% ולמסחר 6.7%.

במצב קודם קיימות 29 יח״ד בשטח אקוי׳ של 72.1 מ״ר ויחידה אחת למסחר.

שווי יח״ד נאמד בסך של 1,200,000 ₪ ולפי שיעור היוון של 3% מתקבל דמ״ש בסך של 3,000 ₪ לחודש.

בשומה המכרעת בגו״ח 7136/215 נקבעו דמי שכירות בסך של 3,200 ₪ לחודש לדירה ממוצעת בשטח של כ-78 מ״ר למועד קובע 26.8.2017.

דמי שכירות חודשיים למסחר לפי שיעור היוון של 6.7% הינם כ-138 ₪ למ״ר.

[10] בהתאם למדד תשומות הבניה

[11] 3,080 ₪ עלות בניה ישירה בתוספת עלות עקיפה בשיעור של 25%

סה"כ ל-28 יח"ד לתקופה של 18 חודשים -	₪ 1,476,681
סה"כ למסחר לתקופה של 18 חודשים -	₪ 52,997
סה"כ דמי שימוש -	₪ **1,529,678**

<u>סיכום ההשבחה</u>

מהות	**סה"כ שווי**
סה"כ שווי קרקע סחירה (A)	₪78,521,797
עלות מטלה ציבורית (B)	(-) 4,983,268
עלות עודפת חניה (C)	(-) 3,852,491
סה"כ שווי קרקע לאחר הפחתות	₪ 69,686,039
מקדם דחיה (2 שנים, 6%)	0.89
סה"כ ביניים	₪ **62,020,327**
תוספת דמי שימוש בתקופת הביניים (1.5 שנים)	₪ 1,529,678
שווי מצב חדש	₪ 63,550,005
שווי מצב קודם	₪ 37,134,483
ההשבחה	₪ **26,415,521**
היטל השבחה	₪ **13,207,761**

9.4.2.**<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

- **<u>שווי מצב קודם</u>**

השימוש המיטבי במצב קודם הינו המבנה הקיים בתוספת יתרת זכויות שלא מומשו וחדרי יציאה לגג בהתאם לתוכנית בי/430.

הבינוי הקיים- בהתאם לשומת המשיבה, השטח הבנוי למגורים הינו 2,085 מ״ר ויתרת הזכויות למגורים הינה 176 מ״ר אותן יש לייחס לתת חלקה 33 לה צמוד הגג במבנה הצפוני.

לחלקת משנה 33 חלק של 96/452 ברכוש המשותף המהווה חלק יחסי של כ-37 מ״ר בזכויות הבניה.

בע״א 7808/21 אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע״מ ו- 16 אח׳ נ׳ חברת גג בית הדר בע״מ ואח׳ נקבע כי אין לראות בהצמדת הגג כמקנה זכויות בניה לבעלי השטח המוצמד.

בהתאם למסמכי הבית המשותף, אין הקנייה של זכויות הבניה כך שאין לייחס את מלוא הזכויות לחלקת משנה 33 מלבד 37 מ״ר כאמור לעיל. ליתרת תתי החלקות מיוחס שטח של 139 מ״ר, סה״כ 176 מ״ר כלהלן:

<u>בניה מותרת</u>	
מגורים (1,413 X 160%)	2,261
מסחר	56.5
חדרי גג (7 X 40)	280
<u>בניה קיימת</u>	
מגורים (148%)	2,085
מסחר	22.5
חדרי גג	0
<u>יתרת זכויות בניה</u>	
מגורים	176
מסחר	34
חדרי גג	280

<u>שווי למ״ר בנוי מצב קודם</u>

בהתאם לשומה מכרעת בגו״ח 7145/11 ברח׳ סוקולוב 12 נקבע סך של 18,200 ₪ למ״ר בנוי למועד 8.2.2017.

בשומה מכרעת בגו״ח 7141/78 ברח׳ הרצל 66 נקבע סך של 19,000 ₪ למ״ר בנוי למועד 29.6.2017.

בהתחשב במיקום הנדון ובמועד הקובע 12.2019, נקבע שווי בסך של 19,500 ₪ למ״ר בנוי.

שווי מ״ר מבונה למגורים סך של 6,300 ₪ כמפורט להלן.

שווי מסחר קיים- סך של 22,000 ₪ למ״ר בנוי וסך של 8,000 ₪ למ״ר מבונה.

- **<u>שווי מצב חדש</u>**

לענין הפטור לשטחי ממ"ד- מאחר ומדובר בבקשה להיתר בניה ולא במכר, הפטור חל על כלל הדירות בפרויקט.

<u>שטחי משרדים</u>

סה"כ שטחי המשרדים עיקרי ושירות הינם 1,560 מ"ר בשתי קומות, דהיינו 780 מ"ר לקומה.
בהתאם לתוכנית קיימת מגבלת תכסית לניצול של 50% ולפיכך שטח קומה הינו 706 מ"ר.
<u>עלות המטלה הציבורית</u>- עלות מ"ר למבנה ציבור הינו 6,500 ₪ ובתוספת מע"מ מתקבל 7,600 ₪ למ"ר כולל מע"מ 690 X מ"ר = 5,245,000 ₪.
<u>מי תהום</u>- מפלס ה-0.00 ± הינו 10.5 מטר. הבניה במרתפים הינה עד למפלס (16.8-) כך שרצפת קומת המרתף השלישית הינה במפלס (10.7-) ומצויה במי תהום וכך גם מפלסים (4-) ו-(5-). הבניה במי תהום מייקרת את עלות הבניה ומצריכה עלויות ביסוס ואיטום גבוהות והארכת משך הבניה.
<u>חניה תת קרקעית</u> – בהתחשב בכך ששווי מקום חניה במרתף הינו 110,000 ₪ ומאחר ומדובר בדירות מגורים, יש להפחית את המע"מ מהתמורה, ובסה"כ מתקבל 95,000 ₪ למקום חניה ללא מע"מ.
עלות הבניה הינה 3,500 ₪ למ"ר ולשטח של 50 מ"ר למקום חניה- מתקבל 175,000 ₪. מכאן שקיימת תרומה שלילית לחניה במרתפים, בסך של 80,000 ₪ למקום חניה.
ובהתחשב ב-103 מקומות חניה במרתפים, מתקבלת עלות עודפת של כ- 8,250,000 ₪.

- **<u>שווי למ"ר מבונה</u>**

<u>נתוני השוואה – מגורים</u>

עסקאות לדירות חדשות בסביבה כלהלן:

<u>העצמאות 28 פינת בלפור</u>

תאריך	גו"ח	שווי מכירה בש"ח	קומה	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
17/09/2020	7136/215	2,560,000	9	2023	113	22,655
12/03/2019	7136/215	2,900,000	4	2022	130	22,308
12/03/2019	7136/215	2,560,000	4	2022	113	22,655
12/03/2019	7136/215	1,200,000	7	2022	54	22,222
12/03/2019	7136/215	1,680,000	1	2022	74	22,703
12/03/2019	7136/215	2,560,000	4	2022	113	22,655
12/03/2019	7136/215	1,960,000	4	2022	84	23,333
12/03/2019	7136/215	2,240,000	4	2022	98	22,857
12/03/2019	7136/215	2,560,000	4	2022	113	22,655
12/03/2019	7136/215	2,210,000	6	2022	94	23,511
12/03/2019	7136/215	2,560,000	4	2022	113	22,655
12/03/2019	7136/215	2,560,000	4	2022	113	22,655
12/03/2019	7136/215	2,490,000	4	2022	109	22,844
12/03/2019	7136/215	2,240,000	4	2022	98	22,857
12/03/2019	7136/215	2,490,000	4	2022	109	22,844
12/03/2019	7136/215	2,560,000	4	2022	113	22,655
12/03/2019	7136/215	2,490,000	4	2022	109	22,844
12/03/2019	7136/215	2,560,000	4	2022	113	22,655
12/03/2019	7136/215	2,900,000	4	2022	130	22,308
12/03/2019	7136/215	2,490,000	4	2022	109	22,844
12/03/2019	7136/215	2,490,000	4	2022	109	22,844
מחיר ממוצע למ"ר						**22,741**

בפרויקט לעיל 30 קומות עם 120 יח״ד כאשר החל מ-2019 ועד היום מדווחות 60 עסקאות בלבד (כ-37 דירות טרם נמכרו בתקופה של 5 שנים). מדובר במיקום טוב יותר מהנכס הנדון הנהנה מכמות דירות גדולה יותר הפונה לחזית.

בשומה המכרעת לנכס זה, הוערך שווי למ״ר מבונה בסך של 6,765 ₪ למ״ר למועד 25.12.2019.

בהתחשב במיקום הנכס הנדון ובשימושים המעורבים, הובא בחשבון סך של **6,500** ₪ **למ״ר פלדלת.**

<u>שווי למסחר</u>

בשומה מכרעת בגו״ח 7136/215 הנ״ל, נקבע שווי של 14,000 ₪ למ״ר מבונה מסחר בקומת קרקע למועד 26.8.2017, אך מדובר במיקום עדיף על שדרות העצמאות במבנה פינתי.

העסקאות שהוצגו ברח׳ בלפור 99 וברח׳ בלפור 66 הן ממיקומים עדיפים.

בהתאמה למיקום הנכס ובהתחשב בעלות בניה למסחר כפי שנדרש בתוכנית שהינה כ-8,000 ₪ למ״ר, הובא בחשבון סך של כ-10,000 ₪ למ״ר מבונה.

<u>שווי למשרדים</u>

הנכס הנדון אינו ממוקם באזור תעסוקה בו קיים יתרון למשרדים. נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הינם מאזור תעסוקה ומכאן כי יש לבצע התאמה למיקום ולקומה של 0.85.

בהתחשב במיקום ובקומה ובהיקף השטח לתעסוקה, הובא בחשבון שווי של 1,800 ₪ למ״ר מבונה.

<u>שימוש ביניים</u>

אין להביא בחשבון שימוש ביניים במצב חדש. תימוכין בפסק דין **עמ״נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתו״ב גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק אבריל** בו נקבע כי אין להוסיף במצב החדש שימוש ביניים.

<u>התכללות תוכנית</u>

התוכנית קובעת כי אם לא תמומש עד 7 שנים מיום אישורה, היא תתכלה וניתן להאריכה בתנאים עד 7 שנים נוספות. אין וודאות במועד תחילת התוכנית כי היא תמומש ולפיכך היה ראוי להביא בחשבון הפחתה בגין סיכון אך למרות זאת, מרכיב זה לא הובא על בחשבון בשומת המבקשת.

- **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

שווי מצב קודם					
תיאור	**חלקות משנה**	**שטח**	**שטח ממוצע ליח"ד**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
מגורים	33 ללא	1,922	71	19,500	37,479,000
	33	163	133	17,500	2,852,500
חנות	8	22.5		22,000	495,000
סה"כ שווי					40,826,500
יתרת זכויות בניה במצב קודם					
תיאור	**חלקות**	**מקדם מימוש**	**התאמה לקיים**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
מגורים	176	0.7	0.8	6,300	620,928
חדרי גג	240	0.7	0.8	6,300	846,720
מסחר	34	0.7	0.8	8,000	152,320
סה"כ יתרת זכויות בניה					1,619,960
סה"כ שווי במצב קודם					**42,446,460**
שווי מצב חדש					
תיאור		**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ שווי**
מגורים עיקרי + ממ"ד		9,676.3	6,500	1.0	62,895,015
מרפסות גג		171.6			מגולם
מרפסות גג		65.7			מגולם
מסחר- קומת קרקע		170.7	10,000	1.1	1,877,590
מסחר- גלריה		89.9	4,000	1.1	395,472
משרדים		1,413	1,800	1.0	2,543,400
סה"כ					67,712,477
הפחתות					
מטלה ציבורית- מבנה ציבורי בקומה 3					-5,245,000
עלות עודפת לחניה					-8,250,000
סה"כ לאחר הפחתות					54,217,477
בדחייה למימוש וסיכון				0.85	46,084,855
דמי שימוש בתקופת הביניים, פס"ד טבצ'ניק					-
סה"כ שווי מצב חדש					**46,085,000**
סה"כ שווי מצב קודם					**42,445,000**
השבחה					**3,640,000**
היטל השבחה					**1,820,000**

9.4.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>**

זכויות בלתי מנוצלות – ניצול הזכויות כאמור מתאפשר על גג תת חלקה 33 שבמבנה הצפוני. עמדת שמאי המבקשת לחלוקה של הזכויות בין בעלי הדירות אינה מעשית בשל המושע וכמות בעלי הדירות ובמגבלת הקומות וקווי הבנין במבנה הדרומי. יש להביא בחשבון את הזכויות על גג המבנה הצפוני הצמוד ליחידה ללא הפחתה למושע, עם הפחתה לקומה ושוליות. חדר גג – יש להביא בחשבון שטח נטו של 34 מ״ר ולא 40 מ״ר, מאחר והתוכנית קבעה ששטח חדר המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ״ר וכן, להביא בחשבון מקדם מושע לאור העדר הצמדת הגג. תוספת הזכויות במצב הקודם לחדרי גג הינה על הצד הזהיר מאחר ובמבנים וותיקים לא ניצלו זכויות אלו והשווי מגלם את הזכויות מאחר וחלק מהעסקאות הן בקומה העליונה.
שווי הבנוי במצב קודם – השווי בשומת המשיבה לפי סקר המחירים הינו 18,600 ₪ למ״ר בנוי לדירה בשטח ממוצע של כ-70 מ״ר כאשר הובאה בחשבון הפחתה זהירה לניכוי פוטנציאל קונקרטי להתחדשות עירונית בשיעור של 10%, סה״כ 16,700 ₪ למ״ר בנוי.
בשומה המכרעת בגו״ח 7145/11 של השמאי דוד דדון נקבע שווי במצב קודם של 16,000 ₪ למ״ר בנוי למועד 26.8.2017 ובהתאמה לעליית המחירים מתקבל 16,200 ₪ מ״ר.
השומה המכרעת הינה לנכס במיקום עדיף ליד הים כאשר חלק מהדירות נהנות מנוף חלקי לים.
שווי למ״ר מבונה – קביעת השווי של 7,400 ₪ בוצעה תוך שקלול הגישות, משווי מתואם של 25,200 ₪ למ״ר בנוי בפרויקט הנדון.
השווי שהוצג בשומה המכרעת לעיל של 6,765 ₪ למועד 25.12.2019 אינו מגלם שווי מרפסות לעומת השווי הנדון המגלם מרפסות.

שווי למסחר – שמאי המבקשת קבע שווי מתואם בסך של 10,000 ₪ למ״ר מבונה על בסיס השווי בשומה המכרעת לעיל של 14,000 ₪ למ״ר מבונה. השווי בשומת המשיבה הינו על בסיס שווי של 24,700 ₪ למ״ר בנוי למסחר ברח׳ בלפור ובגישת החילוץ (הפחתה של 6,500 ₪ למ״ר עלות בניה), סך של 14,100 ₪ למ״ר מבונה.

שווי תעסוקה - מניתוח העסקאות בשומת המשיבה מסך של 12,000 ₪ למ״ר בנוי באזור תעסוקה ולאחר הפחתה של 15% למיקום הנדון מתקבל 2,100 ₪ למ״ר מבונה שהינו סביר.

עלות עודפת לחניה – אין מחלוקת כי קיימת עלות עודפת לחניה אך עלות זו מגולמת בשווי מ״ר מבונה. שווי מ״ר בנוי מגלם שווי חניה ועלות הבניה שהובאה בחשבון מגלמת עלות בניה גם לחניה תת קרקעית ומערכות טכניות.

מטלה ציבורית – השטח המיוחס למטלה הינו כ-725 מ״ר ברוטו. עלות הבניה שהובאה בחשבון ע״י שמאי המבקשת אינה סבירה לאור השימוש כשטחי משרדים עבור העירייה. העלות שחושבה בשומת המשיבה כוללת מע״מ שאינו ניתן לקיזוז.

מרפסות גג – לעמדת שמאי המבקשת, שווי מרפסות הגג מגולם בשווי. השווי למ״ר בנוי בהתאם לעסקאות ההשוואה משקף שווי דירה טיפוסית הכוללת מרפסת סטנדרטית של 12 מ״ר ואינו מגלם שווי מרפסת גג.

דמי שימוש – בהתאם לתקן 21.1 של מועצת שמאי המקרקעין נקבעו כללים מנחים לחישוב היטל השבחה תוך התייחסות לשימוש ביניים כאשר מובאת בחשבון דחיה ונקבע כי יש להביא בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה. בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמי שימוש לתקופה קצרה בחצי שנה מתקופת הדחייה. תימוכין בשומות מכריעות שנקטו בגישה זו ובין היתר בשומות מכריעות של הח"מ בגו"ח 7167/229, 7168/10.

פטור משטחי הממ"דים – שמאי המבקשת הביא בחשבון פטור מלא לשטחי הממ"דים, כאשר לעמדת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון פטור לדירות הבעלים בלבד. תימוכין לכך בחוות דעת משפטית מטעם ב"כ המשיבה. הנכס הינו פרויקט התחדשות עירונית ונערך הסכם קומבינציה בין בעלי הקרקע ליזם אשר מתגבש במועד אישור התוכנית. גישה זו תואמת הכרעות שמאים מכריעים רבים ובין היתר שומת השמאי דוד דדון בגו"ח 7136/215. מתוך 31 דירות התמורה, 8 דירות יכללו ממ"ד. לפיכך הפטור חל על 8 ממ"דים בלבד.

עלות עודפת לחניות קונבנציונליות – ללא אישור ההקלה הרלוונטית, חלק מהחניות היו מוקמות במתקני חניה, חניות בעלות חסרון כלכלי ביחס לחניות רגילות. לפיכך יש להפחית משווי המצב החדש את העלות העודפת ביחס לחניות קונבנציונליות. בעת אישור ההקלה, יש להביא בחשבון את ההשבחה בגין מרכיב זה.

9.4.4. **<u>הכרעה</u>**

א. <u>מהות ההשבחה</u>

מהות ההשבחה הינה אישורה של תוכנית בי/604 להתחדשות עירונית המשנה את יעוד החלקה וקובעת הוראות להריסת שני בנייני המגורים הקיימים על החלקה הבנויים בקיר משותף ותחתם ייבנה פרויקט מעורב, במגדל בן 26 קומות, הכולל 105 יחידות דיור משולב עם מסחר, משרדים ובנייני ציבור.
המימוש הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

ב. <u>מצב קודם</u>

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי השימוש הטוב והיעיל במצב קודם הינו המבנים הקיימים בשטח כולל של כ- 2,085 מ"ר בתוספת יחידה מסחרית של 22.5 מ"ר ויתרת זכויות בניה שלא נוצלה לרבות חדרי גג.

יתרת הזכויות לחלקה הנדונה - 160% X 1,413 מ"ר =	2,261 מ"ר עיקרי
בקיזוז שטח קיים של 2,085 מ"ר מתקבלת יתרה של -	176 מ"ר עיקרי
חדרי גג – 7 יח"ד X 40 מ"ר ברוטו=	280 מ"ר עיקרי

הצדדים חלוקים בדבר אופן ניצול יתרת הזכויות העיקריות כאשר לעמדת שמאי המשיבה הניצול המיטבי יהיה ניצול חלקי מעל שטח הגג הנמוך הצמוד לתת חלקה 33 ואילו לעמדת שמאי המבקשת, הזכויות הן של כלל הדיירים ואין להצמידן לתת חלקה 33 בלבד.
אני מסכים עם עמדתו העקרונית של שמאי המבקשת כי יתרת הזכויות הינה רכוש משותף ועצם הצמדת שטח הגג לתת חלקה 33 אינה מקנה לה את הצמדת יתרת כלל זכויות הבניה.

בע"א 7808/21 אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ
שניתן ע"י ביהמ"ש העליון ביום 11.7.2023, דן ביהמ"ש בסוגיית הצמדת זכויות בניה שנוספו לאורך השנים לתתי חלקות מסוימות, זכויות שלא ניתן היה לנצלן בשל הכרזה על המבנה הכולל ארבע קומות וקומה חמישית חלקית והמשמש למסחר, משרדים ולמגורים, כמבנה לשימור, אלא רק לניידן.
המחלוקת שם נסובה סביב השאלה למי שייכות זכויות הבניה לניוד.
בהחלטת ביהמ"ש נקבע כי יש לחלק את הזכויות בין כלל בעלי היחידות בבניין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
בפסק הדין צוין בין היתר כדלקמן:

"23. לאורך השנים הובעו דעות שונות באשר לטיבן של זכויות הבנייה, בפרט כאשר אלו נוגעות לבתים משותפים (ראו: ע"א 3451/07 קאופמן נ' כהן, פסקה 9 [פורסם בנבו] (18.2.2010) (להלן: עניין קאופמן) וההפניות שם). לצד זאת, הובהר, כי אף שזכויות הבנייה אינן מהוות חלק מהרכוש המשותף, יש לראותן כנכס כלכלי הנמצא בבעלות משותפת של כלל בעלי הזכויות בבית משותף, על-פי חלקם היחסי ברכוש המשותף".

ובהמשך:

<u>סוף דבר</u>

"43. נוכח כל האמור, אני סבורה כי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצויות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין. על כן, לו תישמע דעתי, היינו מקבלים את הערעור ומורים על חלוקת זכויות הבנייה בין בעלי הזכויות בבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף".

בקשה לקיום דיון נוסף על פסה"ד, נדחתה ביום 10.10.2023.
בהחלטה **בערר תא/85026/0124+85011 חברת סריגי ארצי בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב** מיום 31.8.2025, נדונה סוגיית חישוב היטל השבחה בבית משותף האם בהתאם למדד ה"שטח" (חלק יחסי ברכוש המשותף) או בהתאם למדד ה"שווי".
בהחלטה נקבע כי השווי במצב חדש יוערך על בסיס החלק היחסי ברכוש המשותף ("מדד השטח") ולא לפי השווי היחסי ("מדד השווי") ונקבע בין היתר כלהלן:

"43. תוספת זכויות הבניה היא כאמור נכס בבעלות משותפת של הדיירים. מכאן שחלוקת היטל ההשבחה בהתאם לחלקים הרשומים ברכוש המשותף מהווה יישום ישיר של דיני הבתים המשותפים. כל עוד לא בוצעה חלוקה אחרת בהסכמה בין בעלי הזכויות, חלקו של כל אחד מהם בזכויות הינה כפי חלקו ברכוש המשותף, וחלקו בהיטל ההשבחה יהיה בהתאמה לזה.

גישה זו הולמת את התפיסה לפיה היטל השבחה הוא חיוב המבטא את עליית הערך של הקרקע המשותפת, כאשר כל שותף נהנה מעליית הערך לפי שיעור הבעלות שלו ולכן נושא בהיטל השבחה בהתאם לאותו שיעור.

לאור האמור לעיל, ובהתחשב בבינוי בחלקה של 2 מבנים הפונים לחצר פנימית, תובא בחשבון יתרת השטח לניצול תוך הבאה בחשבון של הפחתה למורכבות המימוש והתאמה לבינוי ישן.

יתרת זכויות למסחר –בהתאם לבינוי הקיים נוצלו זכויות ליחידה מסחרית אחת (ת"ח 8), כאשר מוסכם כי עפ"י נתוני הרישוי אושרו 3 יח' מסחר. לפיכך קיבלתי את הסכמת הצדדים להביא בחשבון יתרת הזכויות למסחר של כ-34 מ"ר לפי מקדם התאמה ומימוש בגין עלויות התאמה, אי וודאות ומורכבות הניצול.

ג. <u>מצב חדש</u>

(1) <u>החיוב בגין שטחי הממ"דים</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לענין חיוב בהיטל השבחה על שטחי הממ"דים.

בשומת המשיבה נטען כי הפטור חל רק על שטחי הממ"דים לדירות בעלי הקרקע ומאחר ומתוך 31 דירות התמורה לבעלים רק ל-8 דירות יש ממ"ד, הרי שרק לדירות אלו יחושב הפטור ואת שטחי הממ"דים של דירות היזם אין לפטור מהיטל השבחה, מאחר ויש לראות את יום תחילת ההסכם בין הצדדים במועד אישור התוכנית ולפיכך, זכויות היזם אינן פטורות מהיטל במימוש הנדון.

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת, הפטור חל על כל שטחי הממ"דים עבור כל הדירות מאחר ומדובר בבקשה להיתר בניה ולא במכר.

בערר (ת"א) 86023-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ המתייחס למקרה של פרויקט פינוי בינוי בבת ים נדונה, בין היתר, סוגית הפטור לשטחי ממ"דים.

ועדת הערר בהחלטתה ערכה הבחנה לענין הפטור בין פרויקט פינוי בינוי לבין עסקת קומבינציה וקבעה כדלקמן:

"39. נוכח הסקירה לעיל - נקודת המוצא איפוא לדיון שבפנינו היא כי:

39.1 שעה שהתכנית אושרה <u>לאחר</u> חתימת ההסכם, אזי יש לראות בהסכם "שלם מרגע כריתתו" ועל כן יש לראות בהסכם מימוש זכויות שנעשה טרם אישור התכנית וממילא אין בו כדי להצית חיוב בהיטל השבחה. מאידך, ההיטל בגין הזכויות המאושרות ישולם רק במימוש שלאחר אישור התכנית, קרי – במסגרת מימוש על דרך היתר בניה מכוחה של התכנית <u>ואז ממילא יינתן הפטור</u>.

39.2 מאידך - שעה שהתכנית אושרה <u>טרם</u> חתימת ההסכם, אזי המימוש הראשון לאחר אישור התכנית הוא החתימה על ההסכם. בהתאם לאמור ההיטל ישולם במימוש הראשון לאחר האקט המשביח, קרי – הסכם המכר <u>ואז לא יינתן הפטור</u>".

ערעור שהוגש על החלטת ועדת הערר **(עמנ (ת"א) 35758-09-25 הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' בקר ב.י. חברה לבניין בע"מ)** נדחה תוך שנקבע ע"י ביהמ"ש המחוזי כי:

"82. ההבחנה שביצעה ועדת הערר, בין הסכמים שנחתמו לפני אישור התכנית המשביחה לבין הסכמים שנחתמו לאחר אישורה - מקובלת עליי, והיא עולה בקנה אחד עם לשון החוק ואינה מרחיבה את הפטור לבניית ממ"דים מעבר לקבוע בחוק".

ובהמשך:

"84. כאשר הסכם פינוי בינוי נחתם לאחר שהתכנית המשביחה כבר אושרה, הרי שהזכויות התכנוניות כבר קיימות במועד החתימה, ההסכם מעביר אותן לידי היזם ולכן מדובר במימוש במכר, החייב בהיטל השבחה ולא חל עליו סעיף הפטור".

במקרה הנדון, תוכנית בי/604 אושרה בשנת 2019.
הסכם הפינוי בינוי שהוצג בפני אינו נושא תאריך אך בהתאם לדיווחים של המבקשת לרשות לניירות הערך, מועד ההתקשרות בעסקה הנ"ל הינו 13.4.2022.
לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

בהתאם לתוכנית היתר הבניה, בבנין 31 דירות תמורה לבעלים ומתוכן ל-8 יח"ד ממ"ד[12] לשטח הממ"דים בדירות אלו יובא בחשבון פטור.

(2) <u>עלות המטלה בגין מבנה ציבור</u>

שמאי המשיבה חישבו את העלות לפי סך של כ-6,870 ₪ למ"ר ברוטו כולל מע"מ לשטח של כ-725 מ"ר ברוטו, ומנגד שמאי המבקשת חישב לפי 7,600 ₪ למ"ר כולל מע"מ לשטח של 690 מ"ר.
כאמור, בפרויקט הנדון נדרשת הקמת שטח ציבורי בקומה השלישית לשימוש העיריה בשטח של כ-540 מ"ר עיקרי, ושטח שירות של 150 מ"ר. בהתאם להיתר הבניה שטח הקומה השלישית הינו 537.56 מ"ר עיקרי ו- 185.86 מ"ר שירות, סה"כ 723.42 מ"ר.
שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות בניה ישירה בסך של 4,900 ₪ למ"ר אולם עלות זו הינה לרמת מעטפת. בהתחשב בתוספת מינימלית של עבודות גמר ועלויות עקיפות, קיבלתי את העלות למ"ר כולל מע"מ שקבע שמאי המבקשת.

עלות המטלה – 723.42 מ"ר X 7,600 ₪ = 5,497,992 ₪

ובמעוגל- 5,498,000 ₪

(3) <u>דחיה ושימוש ביניים</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחיה של 0.89 לשווי המצב החדש המשקף דחיה של שנתיים.
בנוסף, הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים ממוצעים של 3,000 ₪ לדירה ודמי שכירות חודשיים למסחר של 138 ₪ למ"ר לתקופה של 1.5 שנים.
מנגד שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם דחיה של 0.85. לעמדתו, בהתאם לפס"ד טבצ'ניק אין להביא בחשבון שימוש ביניים כמפורט לעיל.

[12] פתרון המיגון ליתר הדירות הינו בממ"ק.

בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח' מיום 26.6.2025, שניתן לאחר עריכת שומות הצדדים, דן ביה"ש בדרך אומדן ההשבחה במסגרת תוכנית לפינוי בינוי, ושם נקבע כדלקמן:

"עמדתי בנושא שווי המצב החדש בפרויקט פינוי-בינוי הינה, כי אין מקום להביא בחשבון את שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, לא בדרך של היוון דמי שכירות ולא בדרך של היוון דמי שימוש ראויים, וזאת בדומה לאמור בפסק הדין בעניין טבצ'ניק לעיל.

עם זאת, אני סבור כי הדרך בה חושב שווי המצב החדש בשומת השמאי המכריע כאן, ובשומות רבות אחרות, אינה נכונה, וכי יש לחשב את שווי המצב החדש בדרך אחרת, דרך אותה אפרט להלן.

"..בחינה שכזו מובילה למסקנה ברורה וחד משמעית, כי אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין דמי שכירות או דמי שימוש בתקופת הביניים, אלא יש לערוך תחשיב אחר, במסגרתו מחושבת דחייה רק לפער בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם".

ובהמשך:

"בשלב הראשון, אומדים את שווי כלל המקרקעין במצב הקודם.
בשלב השני, אומדים את שווי המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, <u>ללא</u> אלמנט הדחייה, כלומר כזכויות זמינות. למעשה בכך אין כל חידוש, וזוהי דרך המלך בקביעת היטל ההשבחה.
החידוש הוא באופן חישוב ההפחתה בגין הדחייה במצב החדש.
בניגוד לעמדה המוצגת בהחלטת ועדת הערר, לא נפעיל על כלל השווי במצב החדש מקדם דחיה בגין העדר זמינות, כאשר מקדם הדחייה יופעל רק על <u>תוספת</u> השווי מכוח התכנית החדשה. כאמור, בין יתר הסיבות לכך, מצויה הסיבה, כי במסגרת השווי הכולל במצב החדש גלום השווי במצב הקיים, ושווי זה זמין מידית גם לאחר אישור תכנית הפינוי-בינוי.
מכאן, לטעמי ולשיטתי, ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד <u>מופחת</u> בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת" (ההדגשות במקור- י.פ.).

ביום 24.8.2026 נדחתה בר"ע (בר"מ 39354-10-25) שהוגשה ע"י התאחדות בוני הארץ שהצטרפה לערעור כ"ידיד בית המשפט" על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי.
יודגש כי הבקשה נדחתה מהטעם שיש לאפשר לבעל דין שנפסק נגדו לבקש רשות ערעור, ומאחר שפסק הדין הנ"ל לא נפסק נגד התאחדות בוני הארץ, אין לה זכות להגשת הבר"ע אף אם פסק הדין עשוי להשפיע או להשליך על עניינה.

בערר (ת"א) 81091-09-24 אאורה מחדשים את ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים שניתן לאחר ההחלטה בענין נועה לב, דנה ועדת הערר בסוגיית התחשבות בתרומת שימוש הביניים וקבעה כך:

"הסוגיה מושא הדיון הוכרעה לאחרונה בפסק הדין בעניין נועה לב כאשר בפסק הדין נקבע בהתאם לפסק הדין בעניין אבריל כי אין לקחת בחשבון את השימוש בתקופת הביניים ואולם את מקדם הדחייה יש להפעיל אך ורק על תוספת השווי של הזכויות במצב החדש".

ובהמשך לאחר ניתוח מפורט קבעה ועדת הערר כדלקמן:

"ומכאן מובנת וברורה התוצאה שבפסק הדין, לפיה בשני המצבים אין להביא בחשבון את הנאות השימוש בתקופת הביניים, שהרי הנאות תקופת הביניים קיימות בשני המצבים, הן זהות בסכומן ומשם כך ניתן לקזזן. כל שנותר הינו לכמת את הנאות תקופת הזמן שלאחר תקופת הביניים בשני המצבים התכנוניים ולחשב את ההפרש שביניהן בערכים נוכחיים, דהיינו תוך שימוש במקדם היוון - מקדם ערך נוכחי של סכום או סכומים עתידיים, המכונה גם "מקדם דחייה".

ובלשון פסק הדין: "הפעלת מקדם הדחייה רק על תוספת הזכויות ותוספת השווי מכוח המצב החדש".

יחד עם זאת, לאור העובדה כי מבחינה שמאית קיים שוני בין מקדמי ההיוון בין המצב הקודם למצב החדש יש לטעמנו להגיע לתוצאה מתמטית זהה לנוסחה שקבועה בפסק הדין, ואולם בעת היישום יש להציב מקדמי היוון שונים. באופן כזה תימנע הכפלת / או שילוש ההיטל עליה הצביעו הצדדים בטיעוניהם.

ונסביר: כפי שנקבע בסעיף 95 לפסק הדין "ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד מופחת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת" (תקופת הדחייה הצפויה היא משך תקופת הביניים עד לקבלת היתר שיאפשר הריסת הקיים ותחילת הבנייה החדשה). ההפרש בין שני המצבים מהווה הפרש שווי בין שני סוגי נכסים שונים בתכלית.

במצב הקודם - לפנינו דירה קיימת אשר תמשיך להניב הנאות לבעליה, בין בדרך של מגורים עצמיים ובין בדרך של השכרתה. מדובר בנכס בעל רמת סיכון ותנודתיות נמוכה, אשר מייצר לבעליו זרם הנאות קבוע, יציב ובטוח למדיי.

במצב החדש - עניינו ברכיב הקרקע לבנייה חדשה של עשרות ולעיתים מאות דירות – נכס אשר ניצולו היעיל מחייב יזמות, מומחיות, השקעת הון רב וכרוך בסיכון ובאי וודאות.

מדובר בסוגי נכסים שונים בתכלית, הנבדלים לא רק במהותם אלא גם בשוק הרוכשים האופייניים. עיסוק בפרויקטים של בנייה חדשה רבת היקף ורכישת מגרשים לבניה כזו מאפיין חברות עסקיות גדולות הדורשות תשואה גבוהה להונן ומוכנות ליטול סיכון בהתאם, ואילו דירה קיימת ובנויה הינה מסוג הנכסים המוחזק כרגיל בידי משקי בית, לרוב לצורך מגורים עצמיים. אך גם כאשר מדובר במשקי בית הרוכשים "דירה

להשקעה" הרי שההשקעות האלטרנטיביות להונם של משקיעים "קטנים" אלו, פחותות משמעותית מאלו העומדות ואפשריות לחברות גדולות.

על כן כאשר עניינו בריבית היוון מקובלת כמו גם שיעורי תשואה נדרשת ומקובלת, הרי שכאשר מדובר בדירת מגורים קיימת שיעורי ההיוון והתשואה הנדרשת והאפשרית יהיו נמוכים, ישקפו תשואת ושיעורי היוון אופייניים לדירות מגורים, ואילו פרויקטים של בניה חדשה רבת היקף, יישקלו וייבחנו כאלטרנטיבה אפשרית בידי רוכשיהם האופייניים על פי שעורי היוון ושיעורי תשואה גבוהים בהרבה.

אכן קביעת שעורי היוון ושיעורי תשואה הינם עניין לשמאי, אך נציין כי לרוב שיעורי ההיוון השנתיים המתאימים והמקובלים למקרקעין המיועדים לבנייה חדשה רבת היקף יהיו כפולים ויותר משיעורי התשואה וההיוון המקובלים להיוון הנאות עתידיות מדירות מגורים קיימות.

אין "ריבית היוון מקובלת" אחת אחידה, המתאימה ומקובלת לשני סוגי הנכסים האמורים.

<u>על כן לטעמנו, בהינתן השוני המהותי בין שני סוגי הנכסים, יש לחשב את ההשבחה כהפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם, כאשר כל אחד משני הערכים בנפרד (הן שווי המצב החדש והן שווי המצב הקודם) מופחת בהתאם לאורך תקופת הדחייה הצפויה (משך תקופת הביניים עד להריסת הקיים) ובהתאם לריבית ההיוון המקובלת והמתאימה לאותו סוג נכס</u>" (ההדגשה אינה במקור- י.פ.).

בערר רג/84122/0825 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' חברת אביב במקור בע"מ התייחסה ועדת הערר להחלטות בעניין נועה לב ואאורה כדלקמן:

"51. בפסקה 95 לפסק הדין בעניין נועה לב קבע בית המשפט בין היתר כי *"ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התוכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד מופחת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת".*

עתה נעבור לתיבת המילים "ריבית ההיוון מקובלת".

52. בהקשר זה נציין תחילה, כי מן המפורסמות הוא שבגין נכסים שונים (ובענייננו דירות מגורים בנויות וקיימות <u>לעומת</u> מגרש ריק) קיימים שיעורי היוון שונים".

ובהמשך:

"66. הנה כי כן, כפי שניתן לראות מהחלטת ועדת הערר בעניין אאורה, מדובר באימוץ קביעת בית המשפט בעניין נועה לב, באופן שלא הובאו בחשבון דמי שימוש בתקופת הביניים, אלא שמקדם הדחייה הופעל על ההשבחה קרי, על ההפרש בין שני מצבי התכנון כקביעת בית המשפט. ואולם, ההבדל בין שלבי החישוב בעניין נועה לב לבין שלבי החישוב בעניין אאורה נובע, אך ורק מכך שוועדת הערר, בעניין אאורה, התאימה את מתכונת החישוב לעובדה הידועה שאין ריבית היוון אחת ומקובלת המתאימה לשני סוגי הנכסים. כל השוני בין שתי ההחלטות

נגזר, אפוא, מכך בלבד, ולא מהקביעה העקרונית והמהותית שנקבעה בפסק הדין".

בהתאם לפסיקה המפורטת לעיל, תובא בחשבון דחיה בשני מצבי התכנון תוך הבחנה בין שיעורי ההיוון בהתאם למאפייני הנכסים.

יוער כי גם בענייננו בשומת המשיבה הובאו בחשבון שיעורי היוון שונים. במצב החדש הובאה בחשבון דחיה בשיעור של 6% ואילו דמי השימוש הובאו בשיעור היוון של 3% למגורים ו-6.7% למסחר.

במצב הקודם, יובאו בחשבון שיעורי היוון כדלקמן:

מגורים - לצורך קביעת שיעור ההיוון בחנתי את דמי השכירות לדירות בנות 2.5- 3 חדרים בהתאם ללוח 4.8 של הלמ"ס- מחירים ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי במחוז תל אביב וגוש דן ברבעון האחרון של שנת 2019 מול מחירי דירות בגודל זה בהתאם ללוח 2.2 של הלמ"ס- מחירים ממוצעים של דירות במחוז תל אביב.

וכן מחירי דמי שכירות של דירות 4 חדרים לעומת מחירי מכירה בהתאם לסקירת משרד השמאים דנוס להט.

בהתאם לבדיקה זו קיבלתי את שיעור ההיוון למגורים של 3% שקבע שמאי המשיבה.

מסחר – בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית השניה של שנת 2019 שיעור ההיוון למסחר הינו 6.9%

במצב החדש יובא בחשבון שיעור היוון של 7.5% המגלם גם את רכיב הסיכון שבהתכלות התוכנית, כמפורט להלן.

(4) <u>הפחתת עלות עודפת לחניות</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה לאור אישורה של ההקלה לתוספת קומת חניה (-5).

לעמדתו, אלמלא אושרה ההקלה חלק מהחניות היו נבנות כחניות במתקן חניה ובגינן קיימת עלות עודפת.

לפיכך, בתחשיב ההשבחה בגין אישורה של תוכנית בי/604 חושבה הפחתה לעלות עודפת לחניות אלו ומנגד, בתחשיב ההשבחה בגין אישורן של ההקלות חושבה השבחה בגין אישורה של ההקלה לתוספת קומת חניה (-5).

סה"כ העלות העודפת להפחתה בשומת המשיבה מסתכמת לסך של 3,852,491 ₪ המהווה את ההפרש בין 79 חניות רגילות לבין 79 חניות במתקן אילולא אישור הקומה, כמפורט לעיל.

לעמדת שמאי המבקשת העלות העודפת הינה לכל מקומות החניה המבוקשים המהווים 103 מקומות, סה"כ הפחתה של 8,250,000 ₪ (לפי תרומה שלילית של 80,000 ₪ למקום חניה, ללא מע"מ).

בתוכנית בי/604 נקבעו בין היתר ההוראות הבאות:

מספר קומות המרתף/חניון המותרות במגרש הינו 4 קומות בשטח של 4,800 מ"ר לכלל השימושים.

השימושים בקומת המרתפים- חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסיים.

בקומת מרתף 1- יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין, בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התפעולית.

מחסנים למגורים יותרו בקומות המרתף בלבד. המחסנים יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.

לצורך החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע, 15% לפחות מתוך שטח המגרש יהיה חדיר למים, ללא בינוי על ובתת הקרקע.

כמו כן נקבע בסעיף 6.2 הדן בחניה כי:

- ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה.
- ניתן יהיה להוסיף מרתפי חניה לצורך התאמה לתקן החניה התקף.
- החניה תתאפשר בתת הקרקע בלבד.

מהאמור לעיל עולה כי התוכנית מאפשרת פתרון חניה הן במכפילי חניה והן ע"י תוספת מרתפי חניה לצורך התאמה לתקן חניה התקף.

מעיון בתוכנית היתר הבניה עולה כי בקומות חניון (-1) ו-(-5) שטחים טכניים לצד חניות ומחסנים שלאורך הקירות ההיקפים ובמרתפים (-2), (-3) ו-(-4) שטחי חניה ומחסנים לאורך הקירות ההיקפים.

בקומות אלו (-2), (-3) ו-(-4) שטח קומת המרתף הינה כ- 1,127 מ"ר ל-23 מקומות חניה, דהיינו כ- 49 מ"ר ברוטו למקום חניה.

השטח התת קרקעי חושב לפי שטח המגרש- 1,413 מ"ר X 85% תכסית X 4 קומות מרתף = כ-4,800 מ"ר.

תקן החניה עפ"י התב"ע הינו 117 מקומות חניה לכלי רכב ובנוסף מקומות לאופניים ולאופנועים.

חלוקת השטח התת קרקעי במספר החניות הנדרש מביא לשטח חניה ממוצע של כ-41 מ"ר (4,800 מ"ר/ 117 חניות). וזאת ללא המתקנים הטכניים הנדרשים בקומות המרתף בהתאם להוראות התוכנית המפורטות לעיל.

לפיכך, אני סבור כי מאחר והתוכנית מאפשרת את פתרונות החניה של מכפילי חניה או הוספת מרתפי חניה לצורך התאמה לתקן החניה, אין להפחית עלות עודפת לפתרון חניה של מכפילי חניה.

(5) <u>שטח משרדים לניצול</u>

בהתאם להוראות התוכנית שטח המשרדים ברוטו (עיקרי + שירות) הינו 1,560 מ"ר בשתי קומות.

בהערה ב' לטבלת זכויות הבניה שבהוראות התוכנית נקבע כי תכסית כל הקומות מעל קומת הקרקע תהיה מקסימום 50%.

לפיכך, קיבלתי את הסכמת הצדדים לפיה שטח המשרדים שיובא בחשבון בתחשיב ההשבחה הינו 1,413 מ"ר (706 מ"ר [המהווה תכסית של 50%] X 2 קומות). יתרת השטח תחושב בתחשיב להקלות.

(6) <u>התכללות</u>

בהוראות התוכנית נקבע כי התוכנית תבוצע בהינף אחד בהליך של פינוי בינוי ותמומש עד 7 שנים מיום אישורה.

עוד נקבע כי אם לא יוצא היתר בניה עד 7 שנים מיום אישורה של התוכנית יתכלו זכויות הבניה מכוחה וכי הוועדה המקומית תוכל להחליט על הארכה ב- 7 שנים נוספות, ככל שהבקשה תוגש לפני תום התקופה האמורה.

בשומות הצדדים לא ניתן ביטוי להוראה זו.

שמאי המבקשת ציין כי נכון להביא בחשבון הפחתה בגין סיכון שהתוכנית לא תמומש, אך מרכיב זה לא הובא בחשבון בשומתו.

התוכנית מציעה הריסת 30 יח״ד ובניית מבנה בן 25 קומות הכולל 105 יח״ד, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור.

מהוראות התוכנית שלעיל, אני בדעה כי במועד הקובע היתה אי וודאות מסוימת במימוש הזכויות מכוח התוכנית וזאת לאור מורכבות הפרויקט והרכב הבעלויות בו.

בנוסף, יצוין כי כפי שעולה מהליכי התכנון, גם מקרב בעלי החלקה הוגשה התנגדות לתוכנית אשר נדחתה מאחר ומוסד התכנון לא עוסק בעניינים קניינים אך אין בכך כדי להבטיח הסכמה למימוש המיזם.

בדיווח של המבקשת לרשות לניירות ערך מיום 23.12.2021 צוין כי ביום 18.11.2021 פורסם ברשומות חוק ההסדרים לשנות התקציב 2021 ו-2022 (חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ״א-2021) במסגרתו תוקן חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס״ו-2006. במסגרת התיקון לחוק, נקבעו מספר הוראות אשר יש בהן להקל על הגשת תביעות כנגד דיירים סרבנים, ובין היתר, שונתה הגדרת המונח ״רוב מיוחס מבין בעלי הדירות״ באופן שלאחר התיקון די יהיה בהסכמתם של בעלי שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות במקבץ לשם הגשת תביעה כנגד דייר סרבן לבית המשפט המוסמך. תיקון זה יאפשר את קידומן המהיר יותר של עסקאות התחדשות עירונית המתעכבות בשל סירוב של מיעוט של בעלי הדירות.

בעקבות השינויים בעת האחרונה בחקיקה וכן משינויים במצב הכלכלי בכלל ובשוק הנדל״ן בפרט בעת האחרונה בישראל, המבקשת בחנה מחדש את צבר הפרויקטים שלה והודיעה לרנ״ע כי בעקבות התיקון לחוק החברה עברה את סף החתימות הנדרש ב-3 פרויקטים ובהם הפרויקט הנדון.

כאמור, בהוראות התוכנית נקבע כי הוועדה המקומית תוכל להחליט על הארכה ב-7 שנים נוספות ככל שהבקשה תוגש לפני תום התקופה.

ממכלול האמור לעיל אני סבור כי הסיכוי לפקיעת התוכנית הינו נמוך והשפעתו על השווי קטנה יחסית.

לפיכך, השפעת הוראת פקיעת התוכנית תובא בחשבון במרכיב הדחיה של המצב החדש שלעיל[13] תוך הבאה בחשבון של שיעור היוון בשיעור של 7.5% המגלם גם את הסיכון.

[13] **ר׳ ערר (ת״א) 8059-04-22 יעקב שיקוי ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים**

ד. <u>ערכי שווי</u>

הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי הן למ״ר בנוי למגורים והן לערכי השווי למ״ר מבונה לשימושים השונים.

<u>שווי מ״ר בנוי למגורים וותיק (מצב קודם)</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי למ״ר בנוי למגורים בבניה ותיקה בסך של 18,600 ₪ למ״ר בהתאמה למיקומו של הנכס הנדון, לדירה בשטח ממוצע של כ-70 מ״ר, ללא מקום חניה, המגלם פוטנציאל להתחדשות עירונית ולאחר ניכוי הפוטנציאל להתחדשות עירונית במקדם 0.9 התקבל שווי למ״ר בנוי של 16,700 ₪ למ״ר.

מנגד, שמאי המבקשת קבע שווי בסך של 19,500 ₪ למ״ר בנוי מתואם.

הדירות הנדונות הינן דירות קטנות בנות 1, 1.5, 2, 2.5 ו-3 חדרים (למעט תת חלקה 33 המהווה דירה גדולה בשתי קומות) וללא חניה צמודה.

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות בבניה ותיקה בסביבה:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש״ח	שנת בניה	שטח ארנונה	חדרים	שווי למ״ר
007136-0321-010-00	14/02/2019	זמנהוף 7	1,200,000	1970	48	2.5	25,000
007136-0337-004-00	02/01/2019	שלום עליכם 7	1,190,000	1970	56	2.5	21,250
007136-0402-012-00	03/01/2019	דנין 19	1,210,000	1960	73	3	16,575
007136-0289-027-00	14/01/2019	פרלשטיין 6	1,200,000	1960	56	2.5	21,429
007136-0405-016-00	10/02/2019	דנין 25	1,230,000	1960	72	3	17,083
007136-0389-004-00	04/02/2019	השר פנקס 8	1,270,000	1970	50	2	25,400
007136-0369-008-00	18/03/2019	דניאל 72	1,305,000	1960	56	3	23,304
007136-0342-038-00	20/03/2019	זמנהוף 12	1,200,000	1970	63	3	19,048
007136-0293-002-00	19/03/2019	ביאליק 16	1,500,000	1960	75	3	20,000
007136-0234-003-00	10/03/2019	הרשת 37	1,115,000	1960	51	2	21,863
007136-0208-002-00	28/03/2019	הרב עוזיאל 22	960,000	1970	66	2	14,545
007136-0385-022-00	25/03/2019	דנין 5	930,000	1960	40	2	23,250
007136-0225-009-00	15/04/2019	הרשת 21	950,000	1970	45	2	21,111
007136-0237-009-00	17/04/2019	דניאל 50	1,200,000	1960	67	2.5	17,910
007136-0470-003-00	28/04/2019	הרשת 15	1,590,000	1970	68	3	23,382
007136-0406-010-00	13/02/2019	השר פנקס24	1,195,000	1970	53	2.5	22,547
007136-0400-014-00	31/03/2019	דנין 15	1,135,000	1960	75	2.5	15,133
007136-0329-017-00	14/05/2019	שלום עליכם 1	1,450,000	1960	68	2.5	21,324
007136-0381-025-00	28/06/2019	דנין 3	1,330,000	1970	51	2.5	26,078
007136-0412-007-00	01/07/2019	דנין 11	1,260,000	1970	58	2.5	21,724
007136-0386-016-00	14/07/2019	דנין 7	1,220,000	1960	70	3	17,429
007136-0266-003-00	05/05/2019	ביאליק 7	1,200,000	1970	56	2	21,429
007136-0373-005-00	17/07/2019	השר פנקס 13	1,220,000	1970	63	2.5	19,365
007136-0409-001-00	07/08/2019	דנין 29	1,300,000	1960	58	2	22,414
007136-0385-040-00	26/03/2019	דנין 5	1,230,000	1970	51	2.5	24,118
007136-0206-019-00	22/08/2019	הרב עוזיאל 18	1,230,000	1960	62	2.5	19,839
007136-0403-007-00	22/08/2019	דנין 21	1,350,000	1970	53	3	25,472
007136-0286-012-00	27/08/2019	הרצל 81	1,430,000	1960	70	3	20,429
007136-0367-008-00	07/10/2019	השר פנקס 7	1,150,000	1970	70	3	16,429
007136-0400-003-00	02/11/2019	דנין 15	1,255,000	1970	67	3	18,731
007136-0249-019-00	05/11/2019	פרלשטיין5	1,230,000	1960	52	2.5	23,654
007136-0404-001-00	06/11/2019	דנין 23	1,290,000	1960	72	2.5	17,917
007136-0369-021-00	12/11/2019	דניאל 72	1,350,000	1960	60	3	22,500
007136-0278-005-00	26/11/2019	בלפור 89	1,350,000	1970	60	3	22,500
007136-0386-002-00	12/12/2019	דנין 7	1,300,000	1970	55	2	23,636
007136-0392-006-00	12/12/2019	השר פנקס 14	1,485,000	1970	75	3	19,800
007136-0342-011-00	30/10/2019	זמנהוף 12	1,215,000	1970	70	2.5	17,357
007136-0313-020-00	15/10/2019	ביאליק 27	1,240,000	1970	64	2.5	19,375
007136-0323-016-00	25/12/2019	זמנהוף 11	1,250,000	1960	64	2.5	19,531

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח ארנונה	חדרים	שווי למ"ר
007136-0233-005-00	13/08/2019	הרב עוזיאל 26	1,185,000	1960	60	2	19,750
007136-0342-015-00	17/11/2019	זמנהוף 12	1,015,000	1960	44	2	23,068
007136-0223-010-00	22/11/2019	הרשת 17	1,525,000	1960	76	3	20,066
007136-0310-009-00	19/12/2019	טשרניחובסקי 20	1,275,000	1960	53	2.5	24,057
007136-0367-006-00	29/12/2019	מנדלי 8	1,350,000	1960	79	2.5	17,089
007141-0221-041-00	27/01/2019	הרצל 73	1,230,000	1970	62	3	19,839
007141-0119-003-00	10/02/2019	ז'בוטניסקי 21	1,345,000	1960	58	3	23,190
007141-0218-023-00	29/03/2019	הרצל 69	1,150,000	1970	60	3	19,167
007141-0067-019-00	06/10/2019	הרצל 67	1,260,000	1960	56	2.5	22,500
007141-0206-007-00	02/10/2019	הרצל 78	1,160,000	1960	47	2	24,681
007141-0067-005-00	30/10/2019	הרצל 67	1,070,000	1960	42	2	25,476
007141-0208-013-00	01/12/2019	דקר 3	1,350,000	1970	66	3	20,455
007141-0140-006-00	25/12/2019	ארלוזורוב 67	1,470,000	1960	54	2.5	27,222
007141-0210-035-00	19/12/2019	הרצל 76	1,160,000	1970	50	2	23,200
007141-0218-017-00	10/04/2019	הרצל 69	1,370,000	1970	60	2.5	22,833
007141-0224-107-00	09/07/2019	בלפור 84	1,350,000	1970	70	3	19,286
ממוצע למ"ר בנוי במעוגל							**21,100**

בברמ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נקבע כי באומדן שווי מקרקעין במצב הקודם, יש לכלול את תרומתה של תמ"א 38. בקשה לדיון נוסף נדחתה[14].

בהתבסס על כלל הנתונים לעיל ובהתחשב במיקום הבנין, מאפייניו והשימוש בו, יובא בחשבון שווי מתואם בסך של כ- 19,000 ₪ למ"ר בנוי.

<u>שווי למ"ר מבונה למגורים</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי בסך של 7,100 ₪ למ"ר מבונה, על בסיס מסד נתונים רחב ושקלול השווי שהתקבל בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ.

מנגד, שמאי המבקשת קבע שווי בסך 6,500 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש ו-6,300 ₪ למ"ר במצב קודם, על בסיס הנתונים לעיל.

לעמדתו, הפרויקט ברחוב העצמאות 28 ממנו הובאו בין היתר נתונים בשומת המשיבה הינו במיקום טוב יותר. בשומה מכרעת שנערכה שם נקבע שווי למ"ר מבונה של 6,765 ₪ למועד 25.12.2019. בהתחשב במיקום הנכס הנדון ובשימושים המעורבים בתוכנית למסחר, משרדים ומבנה ציבור, קבע שמאי המבקשת שווי של 6,500 ₪ למ"ר מבונה.

בשומה המכרעת ברחוב העצמאות 28 בגו"ח 7136/215 נקבע שווי של 6,500 ₪ למ"ר מבונה אקוי' שאינו מגלם מרפסות ולפני הפחתות והתאמות.

לאחר הפחתה של 350 ₪ למ"ר מבונה בגין השפעת מי תהום, התקבל שווי של 6,150 ₪ למ"ר מבונה למועד 26.8.2017 ושווי של 6,765 ₪ למועד 25.12.2019 המשקף את השווי שנקבע למועד 26.8.2017 בתוספת 10% כמוסכם על הצדדים.

[14] **דנמ 67731-10-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל)**

בבחינת השווי שנקבע בשומה זו באופן המגלם את המרפסות הדירתיות כפי שנקטו הצדדים מתקבל שווי למ״ר מבונה למועד 25.12.2019 של כ-7,500 ₪ לפי החישוב הבא.
בשומה המכרעת הנ״ל חושב שטח עיקרי של 10,162.92 X 6,150 ₪ X מקדם 1 + 2,753.60 מ״ר מרפסות X 6,150 ₪ X מקדם 0.4 = 69,275,814 ₪. מחלוקת סכום זה בשטח העיקרי של 10,162.92 מ״ר מתקבל שווי של 6,817 ₪ למ״ר מבונה למועד 26.8.2017 ובתוספת 10% למועד 25.12.2019 כפי שנקבע בשומה המכרעת הנ״ל, מתקבל שווי למ״ר מבונה של כ-7,500 ₪.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי בנכס הנדון שימושים מעורבים למסחר, משרדים ומבנה ציבור, אציין כי בנכס שברחוב העצמאות 28 ניתן היתר בניה 20181523 להריסת בניה קיימת והקמת בנין בן 30 קומות מגורים מעל קומה ציבורית וקומת קרקע כפולה למסחר ומעל ל-5 קומות חניון תת קרקעי, סה״כ 120 יח״ד, כך שאיני מקבל את טענתו.

שמאי המבקשת ציין כי בניית המרתפים (מפלסים 4-, 5-) הינה במפלס מי תהום המייקרת את עלויות הבניה בגין עלויות ביסוס ואיטום גבוהות והארכת תקופת הבניה.
בשומתו הציג קטע מתוך שומה מכרעת ברחוב העצמאות 28 לאומדן עלויות להשפלת מי תהום. עם זאת, בשומתו לא ניתן ביטוי ספציפי לעלויות אלו.
בשומת המשיבה הופחת מהשווי למ״ר מבונה, עלות של 300 ₪ למ״ר מבונה בגין מי התהום.
כמפורט לעיל, אומדן השווי למ״ר מבונה בשומה המכרעת ברחוב העצמאות 28 מגלם בתוכו הפחתה בגין מי התהום.
להלן ערכי שווי נוספים בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה
דנה שיחור	ז׳בוטינסקי 15	7141/100	13.3.2018	7,000
אלדד חימי	קלויזנר 11	7150/349	11.6.2019	7,250
אוולין דודזון	ארלוזורוב 81	7141/118	24.9.2020	[15]5,800
ערן ירקוני	זמנהוף 11	7136/323	30.8.2020	[16]6,300
בועז ברזילי	שלום עליכם 2	7136/343	22.10.2020	[17] 5,700
שלומי יפה	העצמאות 21	7144/51	24.9.2020	7,050
ארז כהן	הרצל 66	7141/78,80	29.6.2020	7,000
			29.6.2017	6,000
דוד דדון	טשרניחובסקי 18	7136/309	29.3.2020	[18]6,000
דוד דדון	העצמאות 28/בלפור 77	7136/215	25.12.2019	[19]6,765
רמה מאור	סוקולוב 17	7144/70	22.4.2021	[20]7,000

לאחר שבחנתי את הנתונים בשומות הצדדים ולאור האמור לעיל קיבלתי את השווי בסך של 7,100 ₪ למ״ר מבונה שקבע שמאי המשיבה.

[15] שווי בסיסי לקומה ראשונה
[16] שווי בסיסי לקומה ראשונה
[17] שווי בסיסי לקומה ראשונה
[18] בנטרול מרפסות
[19] בנטרול מרפסות
[20] שווי בסיסי לקומה ראשונה בנטרול מרפסות

שווי מסחר

בשומת המשיבה הוצגו נתוני עסקאות שדווחו באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים למסחר ברחוב בלפור. על בסיס הנתונים ולאחר התאמה למיקומו של הנכס הנדון נקבע שווי בסך של 24,700 ₪ למ"ר בנוי ושווי למ"ר מבונה של 14,100 ₪.

במצב הקודם הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה משוקלל של 3,000 ₪ למ"ר מבונה וזאת לאחר הפחתה במקדם של 0.7 לעלויות התאמה ו-0.3 לאי וודאות ומורכבות, סה"כ מקדם משוקלל של 0.21 כמפורט לעיל.

מנגד, שמאי המבקשת קבע שווי בסך של 22,000 ₪ למ"ר בנוי וסך של 10,000 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש ו-8,000 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם וזאת בהתאמה למיקומו של הנכס ועלות הבניה למסחר הנדרשת בתוכנית.

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה אותן הציגו שמאי המשיבה אשר כאמור מופיעות באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ואת נתון השווי מהשומה המכרעת בגו"ח 7136/215, מצאתי לקבל את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

יחד עם זאת, שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם העמסה לשטחי השירות. אני סבור כי מדובר בחזית מסחרית ואין להעמיס שטחי שירות על שטחי המסחר.

שווי למ"ר מבונה תעסוקה/משרדים

שמאי המשיבה קבעו שווי בסך של 2,100 ₪ למ"ר מבונה ברוטו המתבסס על נתוני עסקאות שדווחו באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים במגדל משרדים ומגורים ברחוב הרב ניסנבוים 37 ועל ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות תוך ביצוע התאמה למיקום וקומה.

לעמדת שמאי המבקשת השווי בשומת המשיבה מתבסס על נתונים מאזור התעסוקה. בהתייחס למיקומו של הנכס ובהתחשב בהיקף שטח התעסוקה בנכס לעומת שטחי המשרדים בנתוני ההשוואה, יש להביא בחשבון שווי בסך של 1,800 ₪ למ"ר מבונה ברוטו.

בחנתי את הנתונים שהובאו בשומת המשיבה הן מאזורי התעסוקה והן מהפרויקט ברחוב הרב ניסנבוים המשלב מגורים ומשרדים ואני סבור כי מקדם ההתאמה לחילוץ השווי בשומת המשיבה ראוי.

יצוין כי בנוסף לנתונים שהוצגו בשומת המשיבה, בשומה מכרעת בגו"ח 7141/78,80 פינת הרחובות הרצל 66, ז'בוטינסקי 16 והרב קוקיס 1 אימץ השמאי המכריע ארז כהן את הסכמת הצדדים לשווי למ"ר מבונה למשרדים בסך של 2,000 ₪ למועד 29.6.2017.

לפיכך יובא בחשבון שווי של 2,100 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשרדים.

ה. <u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

מהות	שטח	שווי למ"ר	מקדם שוליות	בינוי חדש על ישן	הפחתה למושע ומורכבות	דחיה למצב קודם	סה"כ שווי
סה"כ שטח מגורים קיים אקו'	2,092.0	19,000	1	1	1	0.927	36,834,452
סה"כ שטח בנוי מסחר (תת חלקה 8)	22.5	24,700	1	1	1	0.819	454,932
יתרת שטח למסחר פוטנציאלי	34	14,100	1	0.7	0.5	0.819	137,351
יתרת זכויות בניה חדרים על הגג	280	7,100	0.8	0.7	0.9	0.927	928,508
יתרת זכויות בניה	176	7,100	0.8	0.7	0.9	0.927	583,634
סה"כ שווי מצב קודם							38,938,878

<u>מצב חדש</u>

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקוי'	סה"כ שווי
מגורים עיקרי + ממ"ד חייב (1)	10,088.5	7,100	1.0	71,628,350
מסחר- קומת קרקע	170.7	14,100	1.0	2,406,870
מסחר- גלריה (2)	85.4	14,100	0.5	601,859
משרדים	1,413	2,100	1.0	2,967,300
סה"כ				77,604,246
מטלה ציבורית- מבנה ציבורי בקומה 3				-5,245,000
סה"כ לאחר הפחתות				72,359,246
דחיה למימוש וסיכון להתכלות, במעוגל				0.805
סה"כ שווי מצב חדש				58,246,000

<u>הערות:</u>

(1) שמאי הצדדים הביאו בחשבון במצב החדש שטחי מרפסות של 171.6 מ"ר + 65.7 מ"ר. אני סבור כי את מרפסות אלו יש לחייב במדרגת ההשבחה בגין אישורן של ההקלות כמפורט בסעיף 9.5.4 שלהלן.

(2) ללא שטח גלריה מכוח הקלה כמפורט בסעיף 9.5.4 שלהלן.

<u>ההשבחה</u>

שווי מצב חדש -	58,246,000 ₪
שווי מצב קודם-	38,938,878 ₪
ההשבחה-	19,307,122 ₪
היטל ההשבחה-	9,653,561 ₪

9.5. **<u>ההשבחה בגין אישור הקלות למועד קובע 5.2.2024</u>**

9.5.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

1) <u>הקלה לתוספת קומת מרתף (-5) במקום 4 קומות מרתף</u>

ההקלה אפשרה את הקמת כלל החניות הנדרשות וביטלה את הצורך בהקמת חניות במתקני חניה. ההשבחה חושבה בהתאם לחניות שהיו נדרשות כחניות במתקן.

מספר חניות רגילות למגורים - 100

מספר חניות רגילות בקומת מרתף (-5)- 20

שטח ברוטו למקום חניה - 44.22 מ״ר

שטח מקום חניה סביר במתקן כ- 33 מ״ר

בהתאם למס׳ החניות המבוקשות בקומת המרתף (-5) ושטח מקום חניה ברוטו ובהתאם לשטח במתקן חניה עולה כי ללא אישור ההקלה, ניתן היה להקים- 79 מקומות בלבד.

<u>שווי חניה</u>

- בשומה מכרעת בגו״ח 7136/215 נקבע שווי מקום חניה בסך של 110,000 ₪ למועד 26.8.2017.
- הוצגו נתוני עסקאות מכר לחניות בסמוך למועד הקובע:

תאריך	סוג חניה	מחיר מכירה
16.5.2024	7154/380	130,000
2.1.2024	7121/54	70,000
4.4.2023	7151/236	130,000
24.8.2022	7137/134	35,000
21.7.2022	7121/53	100,000
18.7.2022	7121/53	100,000

סה״כ שווי מקום חניה בהתאם להכרעות בסביבה וללא עסקאות 2,4 החריגות- 130,000 ₪

שווי מקום חניה במתקן (כ-75% משווי חניה רגילה)-סך של 97,500 ₪

עלות מקום חניה במתקן עפ״י שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	עלות מתקן חניה
בועז קוט	6581/378	22.12.2019	72,000
אלדד חיימי	6145/760	24.6.2019	75,000
מרדכי דדון	7130/289	22.1.2018	90,000
אורית גלן	6583/72	4.3.2019	69,000
דוד דדון	7136/215	26.8.2017	70,000
ממוצע			**75,200**
התאמה למועד הקובע	לפי מדד תשומות הבניה 15.1%		86,600

<u>מצב קודם</u>

שווי מקום חניה במתקן- 79 חניות X 97,500 ₪= 7,702,500 ₪

עלות מתקן חניה 79 חניות X 86,600 ₪= (-) 6,841,400 ₪

עלות שטח חניה תת״ק 2,607 מ״ר[21] X 3,750 ₪[22] = (-) 9,776,250 ₪

סה״כ - **(-) 8,915,150 ₪**

<u>מצב חדש</u>

שווי מקום חניה תת״ק- 79 חניות X 130,000 ₪= 10,270,000 ₪

[21] 79 חניות X 33 מ״ר למקום חניה

[22] 3,000 ₪ בתוספת 25% עלויות עקיפות

עלות שטח החניה במפלס (5-)-3,493.1 מ״ר[23] X 4,125 ₪[24]= 14,409,117 ₪ (-)

סה״כ - **4,139,117 ₪ (-)**

ההשבחה - 4,776,033 ₪

2) <u>הקלה לתוספת קומת מגורים אחת, 22 קומות במקום 21 (מגלם הקלה בגובה המירבי)</u>

במצב הקודם ניתן לבנות 105 יח״ד ב-21 קומות, כ-5 יח״ד בממוצע לקומה.

במצב החדש, עקב אישור ההקלה, ניתן להקים 4.77 יח״ד בממוצע לקומה.

מס׳ היח״ד בכל קומה עפ״י תוכנית הבקשה להיתר:

קומות	מס׳ יח״ד
4-23	5
24	3
25	2

הקומות שאינן כוללות 5 יח״ד בקומה הן קומה 24 הכוללת 3 יח״ד וקומה 25 (גג) הכוללת 2 יח״ד.

במצב הקודם, לאור הביקוש לדירות גג, סביר כי ללא אישור ההקלה השימוש הטוב והיעיל היה ניצול דירות בקומות העליונות כפי שמבוקש לעיל של 3 יח״ד ו-2 יח״ד. לבינוי זה היה נדרש להקים 5 קומות הכוללות 6 יח״ד לקומה.

לפיכך, ההשבחה חושבה בגין תוספת הפרטיות שנוצרה ב-5 קומות טיפוסיות (תוספת שווי בגין כיווני אוויר שנוספו) ותוספת שווי בגין תוספת הקומה העליונה, לה קיים ביקוש גבוה.

חישוב שטח דירתי בקומה-

שטח עיקרי קומות 4-23 -	8,929 מ״ר
עיקרי ממ״ד -	35.8 מ״ר
שירות ממ״ד + קירות-	<u>470 מ״ר</u>
סה״כ שטח דירתי בקומות 4-17, 19-23-	9,434.5 מ״ר
מס׳ קומות-	20
שטח ממוצע קומה טיפוסית	471.7 מ״ר
תוספת שווי לקומה	2%
מס׳ קומות	<u>5</u>
סה״כ תוספת בגין פרטיות וכיוונים-	10%
תוספת שווי בגין תוספת קומה עליונה-	1%
סה״כ תוספת שווי בגין ההקלה -	11%
שווי מ״ר מבונה -	12,500
ההשבחה-	**648,622 ₪**

[23] 79 חניות X 44.22 מ״ר למקום חניה

[24] 3,300 ₪ בתוספת25% עלויות עקיפות

3) <u>הקלה בתכסית קומות תעסוקה וציבורי מ-50% עד ל-58%</u>

בהתאם להוראות תוכנית בי/604 והמגבלה התכנונית עולה כי ללא אישור ההקלה לא ניתן לנצל את כלל השטחים המבוקשים. בהתאם לפס"ד דיניש ההשבחה בגין אישור ההקלה חושבה לכלל שטח ההקלה.

השטח הנכלל בהקלה - 75.11 מ"ר X 1=	75.11 מ"ר אקוי'
מרפסות לשימוש משרדים- 60.39 מ"ר X 0.4 =	24.156 מ"ר אקוי'
סה"כ מ"ר אקוי'-	99.266
שווי למ"ר מבונה -	₪ 3,100
ההשבחה-	₪ **307,725**

4) <u>הקלה -קומת גלריה בשטח של עד 60% במקום 50% משטח קומת הקרקע</u>

בהתאם להוראות התוכנית מותרת קומת גלריה בשטח של 50% משטח קומת הקרקע. ההשבחה חושבה בגין השטח הסחיר המיוחס לגלריה.

קומת קרקע - שטח עיקרי מסחר -170.69 מ"ר, מהווה 24% משטח ברוטו של -699.32 מ"ר.

קומת גלריה- מסחר עיקרי 89.88 מ"ר, מהווה 22% משטח ברוטו של - 407.32 מ"ר.

קומת גלריה מותרת בשיעור של 50% -	349.66 מ"ר
שטח ברוטו בהקלה לקומת גלריה -	57.66 מ"ר

בהתאם לשיעור השטח העיקרי למסחר משטח קומת גלריה, עולה כי השטח העיקרי למסחר המיוחס לשטח ההקלה הינו- 12.72 מ"ר

מקדם אקוי' המגלם העמסת 25% שטחי שירות במקדם 0.5)-	0.56
מקדם השבחה -	0.15
שווי מ"ר מבונה -	₪ 17,600
ההשבחה -	₪ **18,894**

5) <u>הקלה לביטול חניה תפעולית</u>

בהתאם לתקן החניה והשטחים המסחריים עולה כי נדרשת הקמת חניה תפעולית אחת בקומת המרתף. חניה תפעולית תצריך הקמת רמפת ירידה למשאיות.

שטח חניה רגילה ברוטו תת"ק -	44.22 מ"ר
שטח חניה תפעולית -	150 מ"ר
עלות בניית חניה תפעולית - 150 X ₪ 3,300 X 1.25 (עלויות עקיפות) =	₪ 618,750 **(A)**
שווי שטחי המסחר - 170.69 מ"ר X ₪ 17,600 X 1.125 (מקדם) =	₪ 3,379,662
עיקרי מסחר גלריה- 89.9 מ"ר, X ₪ 17,600 X 0.563 (מקדם) =	₪ <u>889,812</u>
סה"כ שווי שטחי מסחר -	₪ 4,269,474
בניכוי פגיעה בשטחי המסחר ללא חניה תפעולית-(5%)	₪ 213,474 **(B)**
ההשבחה (A - B)-	₪ **405,276**

6) <u>הקלה לבליטת מרפסות מקומה 9 ומעלה עד קו בנין 4 מ' למרפסות</u>

שטח החריגה לבליטת המרפסות:

קומות	מרפסות צפוניות			מרפסות דרומית		
	אורך חריגה	רוחב חריגה	שטח חריגה	אורך חריגה	רוחב חריגה	שטח חריגה
10	1.85	11.44	21.16	1.94	5.69	11.04
11	1.85	11.44	21.16	1.94	5.69	11.04
12	1.85	11.44	21.16	1.94	5.69	11.04
13	1.85	11.44	21.16	1.94	5.69	11.04
14	1.85	11.44	21.16	1.94	5.69	11.04
15	1.85	11.44	21.16	1.94	5.69	11.04
16	1.85	11.44	21.16	1.94	5.7	11.06
17	1.85	11.44	21.16	1.94	5.7	11.06
18	1.85	11.44	21.16	1.94	5.7	11.06
19	1.85	11.44	21.16	1.94	5.7	11.06
20	1.85	11.44	21.16	1.94	5.7	11.06
21	1.85	11.44	21.16	1.94	5.7	11.06
22	1.85	11.44	21.16	1.94	5.7	11.06
23	1.85	11.44	21.16	1.94	5.7	11.06
24	1.85	5.72	10.58	1.94	5.7	11.06
סה"כ			**306.88**			**165.75**

סה"כ שטח מרפסות בהקלה -	472.63 מ"ר
מקדם אקו' -	0.4
מקדם השבחה -	0.15
שווי מ"ר מבונה -	12,500 ₪
ההשבחה -	**354,474** ₪

7) <u>התקנת ג'קוזי או בריכת זרמים בשלושת דירות הפנטהאוז</u>

בהחלטת הוועדה המקומית התבקשו 3 דירות פנטהאוז, ומאז הבקשה עברה שינויים ובהתאם לתוכנית הבקשה העדכנית מבוקשות 4 דירות פנטהאוז ובהתאמה מסומנים 4 הכנות לג'קוזי.

<u>תחשיב השבחה</u>

שטח ג'קוזי בשלוש הדירות -	14.44 מ"ר
מקדם שווי ג'קוזי -	0.45
מקדם מרפסת גג -	0.3
מקדם השבחה -	0.15
שווי מ"ר מבונה -	12,500 ₪
ההשבחה -	**27,075** ₪

8) <u>הקלה למיקום חדרי אשפה ומחזור במפלס הקרקע במקום קומת המרתף</u>

ביטול מתקני האשפה והמחזור בקומת המרתף מאפשר שימוש במרתף לחניה בלבד, ובכך להקטין את מפלסי החניה הנדרשים. שטח מתקן האשפה והמחזור במרתף הינו בשטח דומה למוצע בקומת הקרקע, ובהתאם לבקשה להיתר הינו 168.3 מ"ר, כאשר במרתף נדרשים גם שטחי תמרון לגישת משאיות והגבהת המרתף. במידה ומתקן האשפה היה מנוצל במרתף, לא ניתן היה למקם חניות במרתף ראשון. שטח הרמפה שהיה נדרש הינו באורך מינימלי של כ-50 מ' X רוחב של 7 מ'.

תחשיב השבחה

שטח חניות בקומת מרתף 1-	792.19 מ״ר
עלות בניה למ״ר תת״ק מפלס 5-	₪ 4,125
סה״כ עלות שנחסכה -	₪ 3,267,784
בניכוי עלות בניית מתקן אשפה בק׳ קרקע -	
168.3 מ״ר X 5,000 =	₪ 841,500
ההשבחה -	₪ **2,426,284**
9) **סיכום ההשבחה בגין ההקלות -**	₪ **8,964,383**

10) **ערכי שווי למועד הקובע (5.2.24)**

ערכי השווי הינם בהסתמך על הנתונים וניתוח העסקאות שלהלן:

נתוני השוואה -מגורים

תאריך	גו״ח	כתובת	ייעוד	שטח מגרש	מס׳ יח״ד	% בניה עיקרי	זכויות בניה		
							עיקרי	ממ״ד	חצר גן
							1	1	0.25
27.4.2023	5027/87	שכ׳ דרום חדש	מגורים ג/2	2,843	96	375%	10,650	1,152	150

תאריך	גו״ח	כתובת	סה״כ שטח אקוי׳	אחוז נמכר	מחיר מכירה	שווי מ״ר	התאמה לזמן	מתואם
27.4.2023	5027/87	שכ׳ דרום חדש	11,840	3.42%	5,589,710	13,795	0.98	13,455
שווי מ״ר מבונה ממוצע								**13,500**

עסקאות לדירות חדשות בסביבה כלהלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	קומה	שנת בניה	מחיר	מחיר למ״ר
28/09/2023	7136/215	שד׳ העצמאות 28	138	22	טרם נבנה 32 ק׳	5,066,000	36,710
31/07/2023			88	25		3,436,904	39,056
31/07/2023			150	17		5,313,300	35,422
24/07/2023			150	18		5,333,200	35,555
31/05/2023			77	19		3,017,282	39,185
27/03/2023			111	14		3,782,000	34,072
23/03/2023			150	21		5,338,200	35,588
28/02/2023			74	7		2,700,000	36,486
28/02/2023			150	20		5,319,237	35,462
27/02/2023			75	1		2,628,100	35,041
30/01/2023			77	15		2,845,000	36,948
16/04/2024	7141/78	הרצל 66	127	0	בבניה 34 ק׳	4,680,000	36,850
31/03/2024			127	29		4,600,000	36,220
01/02/2024			127	28		4,650,000	36,614
31/12/2023			110	23		3,845,000	34,955
12/12/2023			128	26		4,500,000	35,156
10/12/2023			127	25		4,480,000	35,276
03/12/2023			110	22		3,820,000	34,727
18/09/2023			127	24		4,370,000	34,409
06/09/2023			106	24		3,796,000	35,811
08/08/2023			70	5		2,523,000	36,043
27/06/2023			127	23		4,320,000	34,016
25/06/2023			106	23		3,760,000	35,472
28/09/2023	7141/14	שד׳ העצמאות 22	70	5	2023	2,460,000	35,143
03/08/2023			95	2		3,126,287	32,908

הערה: שווי דירה לעיל בקומה ממוצעת 19 ואילו בפרויקט הנדון קומות המגורים הן 4-24 והקומה הממוצעת הינה 14. לפיכך בוצעה התאמה לקומה ממוצעת בפרויקט. כ"כ השווי בפרויקט העצמאות 28 מגלם שווי חניה במתקן.

שווי למ"ר בפרויקט סמוך (שד' העצמאות)	35,900
קומה ממוצעת בעסקאות ההשוואה לעיל	19
קומה ממוצעת בנכס שבנדון	14
פער במס' קומות ממוצעת	-5
תוספת % לקומה	0.01
מקדם התאמה משוקלל לקומה ממוצעת	0.951
שווי למ"ר בנוי בהתאם לקומה ממוצעת בנכס שבנדון	34,158
שווי למ"ר בנוי בגבולות של כ-	**34,200**

חילוץ שווי למ"ר מבונה

עלות בניה ישירה במבנה 16-24 ק' - ₪ 6,000

שטחים משותפים - 30%

עלות בניה למ"ר תת"ק - ₪ 3,000

עלות בניה ישירה למרפסת- ₪ 1,715

שטח דירתי ממוצע - 96.98 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת שמש

חניה – מבוקשות 100 חניות, 11 חניות למסחר, מסחר ומצ"ב ו-89 למגורים.

יחס תקן חניה משוקלל – 0.98. שטח מקום חניה ברוטו – 50.35 מ"ר

עלות בניה ישירה לדירה של כ-100 מ"ר, מרפסת וחניה תת"ק- 926,447 מ"ר

בתוספת עלויות עקיפות (30%)- ₪ 1,204,381

סה"כ עלות בניה למ"ר - ₪ 12,400

שווי למ"ר בנוי	34,200
בניכוי מע"מ 17%	29,231
בניכוי יזמות 17%	24,984
בניכוי עלויות בניה	12,400
שווי למ"ר מבונה מעוגל	**12,600**
שווי למ"ר מבונה משוקלל (גישת ההשוואה 40%, גישת החילוץ 60%)	12,960
לאור הבינוי הקיים ומיקום הנכס שבנדון הובאה בחשבון הפחתה לטיפול במי תהום משווי מ"ר מבונה דירתי	₪ 500
שווי למ"ר מבונה משוקלל בנכס הנדון	**₪ 12,500**

שווי למסחר

בשומה מכרעת בגו״ח 7136/215 נקבע שווי בסך של 14,000 ₪ למ״ר מבונה מסחר בק׳ קרקע ו- 4,000 ₪ בקומת גלריה למועד 26.8.2017.

עסקאות השוואה - מסחר וותיק:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
29/10/2023	7146/208	בלפור 15	30	1960	700,000	23,333
12/09/2023	7140/232	בלפור 106	30	1960	880,000	29,333
22/08/2023	7141/46	בלפור 76	30	1970	860,000	28,667
04/07/2023	7136/377	בלפור 97	35	1970	800,000	22,857
13/06/2023	7137/133	בלפור 153	31	1970	1,100,000	35,484
16/04/2023	7136/280	בלפור 87	25	1970	750,000	30,000
04/04/2023	7138/307	בלפור 122	30	1950	1,050,000	35,000
22/02/2023	7141/46	בלפור 76	27	1970	750,000	27,778
11/01/2023	7140/107	בלפור 111	22	1970	720,000	32,793
בהתאם למיקום, שווי מ״ר למסחר בנוי במבנה וותיק ללא חניה כ-						29,500
בניכוי יזמות					20%	24,583
בניכוי עלות בניה					-7,000	17,583
שווי מ״ר מבונה מסחר במעוגל						**17,600**

שווי תעסוקה

בשומה מכרעת בגו״ח 7123/126,131 נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי לתעסוקה בסך של 4,100 ₪ למ״ר מבונה למועד 18.1.2022.

עסקאות השוואה למשרדים בבניינים חדשים בבת ים:

תאריך	גו״ח	שטח	קומה	חניה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר נטול חניה
14/07/2023	7122/93	83	8	1	2023	2,250,000	25,542
01/06/2023	7129/134	499	15	0	2018	6,400,000	12,826
16/02/2023	7121/54	987	2	1	2020	17,260,000	17,356
05/02/2023	7129/134	111	14	0	2020	1,368,000	12,324
02/02/2023	7129/21	62	6	0	2018	770,000	12,419
16/01/2023	7129/134	58	8	0	2022	820,000	14,138
01/12/2022	7129/134	179	14	0	2020	2,764,476	15,444
30/11/2022	7129/134	144	12	0	2018	1,722,000	11,958
מניתוח נתוני ההשוואה, בנטרול עסקה חריגה מס׳ 1, שווי מ״ר בנוי ברמת מעטפת מוערך בסך של כ-							13,800
התאמה למיקום וקומה - 0.85							11,730
בניכוי יזמות 20%							9,775
בניכוי עלות בניה 6,630 ש״ח-							3,145
שווי מ״ר מבונה ברוטו משרדים							**3,100**

סיכום ערכי שווי למועד קובע 05.02.2024

שווי מ״ר מבונה מגורים -	12,500 ₪
שווי מ״ר מבונה מסחר ק׳ קרקע-	17,600 ₪
שווי מ״ר מבונה תעסוקה ברוטו -	3,100 ₪

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.5.2. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

1) <u>הקלה לתוספת קומת מרתף (-5) במקום 4 קומות מרתף</u>

תוכנית בי/604 קובעת כי ניתן להוסיף מרתפי חניה ועל כן אין מדובר בהשבחה בגין תוספת הקומה המותרת בהתאם לסעיף 6.2 להוראות התוכנית.

הנימוק להקלה הוא "דרישת הרשות לחניון קונבנציונלי" דהיינו מדובר בדרישת הוועדה המקומית. לפיכך אין מדובר בהקלה אלא בתוספת עלות שהשיתה הוועדה המקומית.

כמו כן מדובר בתוספת מרתף חמישי במי תהום כך שאין כל חיסכון כנטען שכן העלות למועד ההקלה בשנת 2024 בהתחשב בהתייקרות הבניה עקב מלחמת "חרבות ברזל" הינה כ-4,750 ₪ למ"ר.

לסיכום, נבנות 103 חניות ל-105 דירות כך שלא לכל הדירות יש חניה.

לענין זה שמאי המבקשת הציג "חוות דעת הידרולוגית לניהול מי נגר" בפרויקט הנדון.

2) <u>הקלה לתוספת קומת מגורים אחת והקלה בגובה המירבי</u>

בפרסום ההקלה צוין כי סיבת ההקלה הינה צמצום נפח הבנין בקומות התחתונות ובגין ההקלה בגובה צוין כי סיבת ההקלה הינה התאמה לתוספת קומת מגורים בהקלה.

מכאן כי ניתן היה לבצע חלוקה שונה של מס' הדירות בקומות העליונות בשטח זהה למבוקש, ולקבל קומות מגורים תחתונות גדולות יותר, אותן ניתן היה לבנות בשטח גדול יותר (עד 50% משטח המגרש), כאשר ההשפעה על השווי בקומות התחתונות בהיבט מספר הדירות נמוכה.

בהתחשב בכך כי לא לכל הדירות נבנה ממ"ד, קיימת גמישות תכנונית לבניה כאמור. מכאן כי לא קיימת השבחה לתוספת הקומה לעומת תכנון של 6 דירות בקומות התחתונות בשטח קומה גדול יותר עם דירה אחת נוספת וקטנה בשטחה. יחד עם זאת, קיימת השבחה בגין תוספת קומה עליונה כאשר הבינוי בשני מצבי התכנון הינו זהה לפי שטח קומה טיפוסית של 471 מ"ר לפי מקדם תוספת שווי 1%, מתקבל 4.71 מ"ר.

<u>ההשבחה</u>

4.71 מ"ר X 10,000 ₪ למ"ר = 47,000 ₪

3) <u>הקלה לתכסית קומות תעסוקה וציבורי מ-50% ל- 58%</u>

שטח זה לא חושב במסגרת ההשבחה לתוכנית בי/604 בהתחשב במגבלת תכסית, לפיכך, ההשבחה חושבה למועד אישור ההקלה.

תוספת שווי משרדים – 75.11 מ"ר X 2,000 ₪ למ"ר = 150,000 ₪

לענין תוספת השטח למרפסות שחושבה בשומת המשיבה - אין השבחה בגין מרכיב זה לעומת המצב הקודם, מאחר ששטח המשרדים גדל ולא קטן, כך שלא נוסף שטח מרפסות בתכנון החדש.

4) <u>קומת גלריה בשטח של עד 60% במקום 50% משטח קומת הקרקע</u>

בפרסום ההקלה צוין כי סיבת הבקשה הינה שיפור תכנון, הקטנת שטח קומת הקרקע לאור הנסיגה של 2 מ' בחזית מערבית לבקשת העירייה לצורך הגדלת המדרכה. מכאן כי ההקלה נדרשה בשטח הקטנת קומת הקרקע, כאשר שווי המסחר בק' קרקע גבוה משווי מפלס הגלריה.

ומכאן כי העברת שטח מקומת הקרקע לגלריה לא משביחה ואף מהווה פגיעה.

5) <u>ביטול חניה תפעולית</u>

בפרסום ההקלה צוין כי סיבת הבקשה הינה שיפור תכנון, דרישת התקן ונסיגה בחזית מערבית לבקשת העירייה. בנספח החניה של תוכנית בי/604 אין כל דרישה לחניה תפעולית.
בחזית המערבית נדרשה נסיגה לבקשת העירייה כך שהשטח התפעולי בנכס קטן בהתאמה.
כ"כ מקום חניה תפעולי הינו 25 מ"ר בלבד ולא 150 מ"ר ואין כל השבחה בגין ביטול החניה.

6) <u>הקלה להבלטת מרפסות מקומה 9 ומעלה עד קו בנין 4 מ' למרפסות</u>

בטבלת ההוראות בתוכנית בי/604 צוין בהערה ד' כי קווי הבנין הצדדיים והאחוריים מקומה 9 ומעלה הם 6 מ', ובהתאם לכך המרפסות בצד הצפוני ובצד הדרומי הן בחריגה מקו הבניין.
ההשבחה חושבה בגין שיפור תכנוני כלהלן:

שטח מרפסות בהקלה -	472.63 מ"ר
מקדם אקו' -	0.4
מקדם השבחה -	0.15
שווי מ"ר מבונה -	10,000 ₪
ההשבחה -	**285,000** ₪

7) <u>התקנת ג'קוזי או בריכת זרמים בשלושת דירות הפנטהאוז</u>

התקנת ג'קוזי אינה מחייבת קבלת היתר ואינה מקימה חבות בהיטל השבחה. כתימוכין לענין זה צוין כי ברח' אסתר המלכה 13-15 בתל אביב פורסמה הקלה לג'קוזי בגג עליון ונקבע כי ההקלה אינה רלוונטית שכן ג'קוזי אינו מחייב היתר בניה והקלה. כך גם עולה מדראפט בקשה להיתר ברח' זכריה 20 בת"א. לפיכך לא חלה השבחה.

8) <u>מיקום חדרי אשפה ומחזור במפלס הקרקע במקום במרתף</u>

בפרסום ההקלה צוין כי סיבת הבקשה הינה דרישת הרשות לחניון קונבנציונלי בלבד וממדי המגרש אינם מאפשרים פתרון אחר. בתוכנית בי/604 (סעיף 6.3) אין דרישה כי חדר האשפה יהיה במרתף בלבד. כ"כ בנספח התנועה ו/או הבינוי לא מוצגת כלל רמפת ירידה לרכב תפעולי אלא מעלית בלבד לרכבים ולאשפה. חדרי האשפה בקרקע מקטינים את השטח שניתן לנצל למסחר כך שאם היה ממוקם במרתף ניתן היה לנצל יותר שטח מסחרי בערך גבוה יותר.
לפיכך, לא חלה השבחה.

9) **סיכום ההשבחה בגין ההקלות -** **480,000** ₪

10) **<u>ערכי שווי למועד הקובע (5.2.24)</u>**

<u>שווי מגורים:</u>

<u>עסקאות של דירות מגורים חדשות - העצמאות 28 פינת רח' בלפור:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	קומה	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
007136-0215-026-00	31/12/2024	3,550,000	6	2028	112	31,696
007136-0215-100-00	28/09/2023	5,066,000	22	2027	167	30,335
007136-0215-111-00	31/07/2023	3,436,904	25	2027	88	39,056
007136-0215-081-00	31/07/2023	5,313,300	17	2027	150	35,422
007136-0215-085-00	24/07/2023	5,333,200	18	2027	150	35,555
007136-0215-090-00	31/05/2023	3,017,282	19	2027	77	39,185
007136-0215-066-00	27/03/2023	3,782,000	14	2027	111	34,072

<u>עסקאות של דירות מגורים חדשות - רח' הרצל 66</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	קומה	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
007141-0078-123-00	02/09/2024	4,325,000	30	2021	128	33,789
007141-0078-052-00	22/08/2024	3,520,000	14	2021	118	29,831
007141-0078-119-00	15/07/2024	4,307,000	29	2021	128	33,648
007141-0078-101-00	26/06/2024	3,865,000	25	2021	115	33,609
007141-0078-122-00	16/04/2024	4,680,000		2021	141	33,191
007141-0078-118-00	31/03/2024	4,600,000	29	2021	141	32,624
007141-0078-114-00	01/02/2024	4,650,000	28	2021	147	31,633
007141-0078-092-00	31/12/2023	3,845,000	23	2021	121	31,777
007141-0078-106-00	12/12/2023	4,500,000	26	2021	142	31,690
007141-0078-102-00	10/12/2023	4,480,000	25	2021	141	31,773
007141-0078-088-00	03/12/2023	3,820,000	22	2021	121	31,570
007141-0078-098-00	18/09/2023	4,370,000	24	2021	146	29,932
007141-0078-097-00	06/09/2023	3,796,000	24	2021	118	32,169
מחיר ממוצע למ"ר						**32,095**

בהתחשב במיקום הנכס ובהטיה כלפי מעלה של נתוני השיווק המגלמים הנחה סמויה (המחיר כולל הטבות שאינן משתקפות בשיעור של כ-9%) והעלייה בעלויות הבניה כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל, הובא בחשבון שווי בסך של 10,000 ₪ למ"ר מבונה.

לא ניתן להתבסס על עסקת השוואה שהוצגה בשומת המשיבה לקרקע במתחם תוכנית בי/410 שבקרבת הים, עם בינוי מרווח,ופארק מרכזי, לעומת הנכס הנדון ברחוב בלפור שלו מאפיינים שונים בלב העיר, עם בניה בשימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ומבנה ציבור.

<u>שווי למסחר</u>

בהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע הובא בחשבון שווי בסך של 12,500 ₪ למ"ר מבונה.

<u>שווי למשרדים</u>

במועד הקובע קיימת מגמת ירידת מחירים בשוק המשרדים לאחר עלייה מהירה שהייתה בשנת 2021 ותחילת שנת 2022, עד לעליית הריבית המהירה ואי היציבות במשק.

לפיכך, הובא בחשבון שווי בסך של 2,000 ₪ למ"ר מבונה.

9.5.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>**

- **הוספת קומת מרתף** - בהתאם לסעיף 6.2 להוראות התוכנית ניתן להוסיף מרתפי חניה לשם עמידה בתקן. בהחלטת הוועדה צוין כי סיבת הבקשה הינה דרישת הרשות לחניון קונבנציונלי בלבד. תוכנית בי/604 פורסמה למתן תוקף ב-18.11.2019 ונקבע כי תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בבניה. בסעיף 6.2ב' נקבע כי ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה, כ"כ נקבע כי ניתן להוסיף מרתפי חניה לשם עמידה בתקן התקף. המסקנה העולה הינה כי ניתן להוסיף מרתפי חניה לצורך עמידה בתקן בלבד וללא אישור ההקלה, ניתן היה לעמוד בתקן החניה ע"י הקמת מתקני חניה בחלק מהחניות. מכאן כי לא ניתן להוסיף מרתפי חניה לצורך בניית חניות קונבנציונליות וללא אישור ההקלה לא ניתן להוסיף מרתפי חניה. עצם אישור ההקלה בשל דרישת הרשות להקמת חניון קונבנציונלי אינה סותרת את העובדה כי ההקלה יצרה השבחה שחושבה על פי עקרונות השומה מכרעת בגו"ח 7136/215, המהווה את היתרון הכלכלי בין חניות רגילות לחניות במתקן/מכפיל חניה. במצב קודם הובא בחשבון שווי מקום חניה במכפיל בשיעור של 75% משווי חניה רגילה לפי שטח חניה תת"ק 33 מ"ר. במצב חדש הובא בחשבון שווי מקום חניה תת"ק בשטח של כ-44.22 מ"ר, כמפורט לעיל. מרכיב ההשבחה הינו כאמור בגין היתרון הכלכלי בין חניות במתקן לחניות רגילות. ללא אישור ההקלה היה נדרש להקים חניות במתקן. העלות העודפת מיוחסת לבניית חניות במתקן בלבד. העלות העודפת בגין חניות רגילות מגולמת בשווי מ"ר מבונה.

- **תוספת קומת מגורים אחת** – עקב אישור ההקלה מס' יחה"ד לקומה קטן הבא לידי ביטוי בתוספת לפרטיות, הוספת כיווני אויר ועלייה בשווי בגין תוספת קומה עליונה. לענין הטענה כי ניתן היה להקים את תוספת הקומה בקומות התחתונות- בכל מקרה ללא אישור ההקלה היה נדרש להקים 5 קומות הכוללות יח"ד נוספת. כ"כ ההקלה יצרה שיפור תכנוני כך שלא נדרש להקים תכסית מקסימלית לניצול הזכויות.

- **הקלה בתכסית קומות תעסוקה ושטח ציבורי מ-50% ל-58%** - ללא אישור ההקלה לא ניתן היה לנצל את כלל השטחים. בהתאם לפס"ד דייניש, המצב החדש כלל את שטחי התעסוקה עד לתכסית של 50%, כאשר יתרת השטחים הובאו בחשבון במועד הקובע לאישור ההקלה. בתחשיב אין להתעלם משטח המרפסות הן לתוכנית בי/604 והן בתחשיב ההקלות.

- **קומת גלריה בשטח של עד 60% במקום 50% משטח קומת הקרקע** – לאור שטח המגרש ניתן לבנות קומת קרקע בשטח של כ-706 מ"ר (50%) ובהתאם לתוכנית הבקשה השטח המבוקש הינו כ-699 מ"ר המקורב לתכסית המותרת, כך שניתן לנצל גלריה בשטח 50% מקומת הקרקע (353 מ"ר על פי תב"ע או כ-350 מ"ר עפ"י היתר). לפיכך ההקלה אפשרה תוספת שטח ברוטו של כ-58 מ"ר גלריה.

- **ביטול חניה תפעולית** – נטען כי אין כל דרישה לחניה תפעולית עפ"י נספח התוכנית. בסעיף 1.7 להוראות התוכנית צוין כי נספח התנועה הינו מנחה ולא מחייב. בסעיף 4.1.1 להוראות התוכנית צוין כי יותרו שימושים נוספים בקומת המרתף ובתנאי שיוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התפעולית. לפיכך ובהתאם לתקן החניה נדרש להקים חניה תפעולית.

שטח חניה רגילה לרכב פרטי חושב לפי 44.22 מ״ר כך ששטח של 25 מ״ר למקום חניה כפי שנטען אינו סביר. השטח הנדרש הינו ברוטו בתוספת השטח הנדרש לתמרון השטח התפעולי. כ״כ תוספת שטחים תת״ק הייתה מתבטאת בתוספת קומות תחתונות ולפיכך נדרש להביא בחשבון את החסכון בעלויות הקמת קומות תת״ק.

- **מיקום חדרי אשפה ומחזור במפלס הקרקע במקום בקומת המרתף** – נטען כי בתוכנית אין דרישה כי חדר האשפה יהיה במפלס המרתף בלבד וכי בנספח התנועה לא מוצגת רמפת ירידה לרכב תפעולי אלא מעלית בלבד לרכבים ולאשפה. כאמור בסעיף 1.7 להוראות צוין כי נספח התנועה הינו מנחה ולא מחייב. כ״כ הוא אינו סותר את העובדה כי חדרי האשפה ימוקמו בקומת המרתף ואינו מצביע על מיקום חדרי האשפה בקומת הקרקע. בסעיף 4.1.1 להוראות התוכנית השימושים המותרים בקומת המרתף כוללים חדרי אשפה ואילו השימושים המותרים בקומת הכניסה אינם כוללים חדרי אשפה. מכל הסעיפים לעיל עולה כי קיימת חובה להקמת מערכת אצירה ופינוי אשפה בקומת המרתף בלבד. לענין הטענה כי מדובר בדרישת הרשות להתחדשות עירונית ולפיכך אין השבחה – עובדה זו אינה סותרת את העובדה כי אישור ההקלה יצר השבחה. ללא אישור ההקלה היה נדרש שטח נרחב לשימוש חדר האשפה והתמרון ומכאן כי היה נדרש להקים קומה תת״ק נוספת לצורך הקמת חניות. מכאן כי ההשבחה נובעת מהיתרון הכלכלי עקב אישור ההקלה.

- **<u>ערכי שווי</u>**

שווי למ״ר מבונה – קביעת השווי הינה על בסיס שווי מ״ר בנוי מתואם של 34,200 ₪.
השווי למ״ר מבונה של 12,500 ₪ למ״ר בוצע בגישת החילוץ תוך הפחתה לטיפול במי תהום.
השווי שנקבע בשומת המבקשת של 10,000 ₪ למ״ר מבונה אינו מבוסס.
שווי למסחר – שמאי המבקשת קבע שווי של 12,500 ₪ למ״ר מבונה ללא הצגת עסקאות השוואה. השווי בשומת המשיבה הינו על בסיס שווי מ״ר בנוי וותיק של 29,500 ₪ למ״ר בנוי מסחר ושווי מ״ר מבונה של 17,600 ₪ למ״ר.

שווי תעסוקה – שמאי המבקשת אינו מציין עסקאות אלא כי חלה ירידה בשוק המשרדים לצד צירוף כתבה מהעיתונות. בשומת המשיבה הוצג סקר מחירים לפיו עולה כי השווי הינו 3,100 ₪ למ״ר מבונה ברוטו. כאינדיקציה הוצג השווי בשומה מכרעת מתאריך 19.4.2023 בגו״ח 7123/126,131 בה נקבע סך של 4,100 ₪ למ״ר מבונה נטו לתעסוקה.

9.5.4. **<u>הכרעה</u>**

במסגרת הבקשה להיתר אושרו הקלות כמפורט לעיל.

ההשבחה תיבחן בגין אישורן של ההקלות שהובאו בחשבון בשומות הצדדים כדלקמן:

1) <u>הקלה לתוספת קומת מרתף (-5) במקום 4 קומות מרתף</u>

לעמדת שמאי המשיבה ללא אישור ההקלה היה נדרש להקים את החניות במתקן. ההשבחה חושבה כהפרש השווי בין המצב החדש ל-79 חניות רגילות לבין המצב הקודם ל-79 חניות במתקן חניה, סה"כ השבחה (החיסכון) - 4,776,033 ₪.

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת ניתן היה להקים את הקומה הנוספת במרתף בהתאם להוראות תכנית בי/604. מעבר לכך, מדובר בדרישה של הוועדה המקומית להקמת חניה קונבנציונלית ולפיכך מדובר בעלות נוספת שהוועדה השיתה על היזם. כמו כן, מדובר בקומת מרתף חמישית במי תהום כך שמדובר בעלות גבוהה של כ-4,750 ₪ למ"ר ומכאן כי לא חלה השבחה.

בהחלטת הוועדה מיום 21.4.2024 צוין כי סיבת הבקשה הינה: **"דרישת הרשות לחניון קונבנציונאלי בלבד"**. כמו כן נקבע בפירוט הזכויות כי שטחי השירות בתת הקרקע ב-5 קומות הן 5,850 מ"ר במקום 4,800 מ"ר.

כפי שפורט בסעיף 9.4.4 לעיל, בתוכנית בי/604 נקבעו בין היתר ההוראות הבאות:

מספר קומות המרתף/חניון המותרות במגרש הינו 4 קומות בשטח של 4,800 מ"ר לכלל השימושים.

השימושים בקומת המרתפים- חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסיים.

בקומת מרתף 1- יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין, בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התפעולית.

מחסנים למגורים יותרו בקומות המרתף בלבד. המחסנים יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.

לצורך החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע, 15% לפחות מתוך שטח המגרש יהיה חדיר למים, ללא

בינוי על ובתת הקרקע.

כמו כן נקבע בסעיף 6.2 הדן בחניה כי:

- ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה.
- ניתן יהיה להוסיף מרתפי חניה לצורך התאמה לתקן החניה התקף.
- החניה תתאפשר בתת הקרקע בלבד.

מהאמור לעיל עולה כי התוכנית מאפשרת פתרון חניה הן במכפילי חניה והן ע"י תוספת מרתפי חניה לצורך התאמה לתקן חניה התקף.

מעיון בתוכנית היתר הבניה עולה כי בקומות חניון (-1) ו-(-5) שטחים טכניים לצד חניות ומחסנים שלאורך הקירות ההיקפים ובמרתפים (-2), (-3) ו-(-4) שטחי חניה ומחסנים לאורך הקירות ההיקפים.

בקומות אלו (-2), (-3) ו-(-4) שטח קומת המרתף הינו כ- 1,127 מ״ר ל-23 מקומות חניה, דהיינו כ- 49 מ״ר ברוטו למקום חניה.
השטח התת קרקעי חושב לפי שטח המגרש- 1,413 מ״ר X 85% תכסית X 4 קומות מרתף = כ-4,800 מ״ר.
תקן החניה עפ״י התב״ע הינו 117 מקומות חניה לכלי רכב ובנוסף מקומות לאופניים ולאופנועים.
חלוקת השטח התת קרקעי במספר החניות הנדרש מביא לשטח חניה ממוצע של כ-41 מ״ר (4,800 מ״ר/ 117 חניות). וזאת ללא המתקנים הטכניים הנדרשים בקומות המרתף בהתאם להוראות התוכנית המפורטות לעיל.
לפיכך, אני סבור כי ומאחר והתוכנית מאפשרת פתרון של מכפילי חניה או הוספת מרתפי חניה לצורך התאמה לתקן החניה ולאור השטח הנדרש לפתרון החניה (ר׳ שטח ממוצע לחניה בקומות (-2), (-3) ו-(-4) בהן שטחי חניה ואחסנה לאורך הקירות בלבד), לא חלה השבחה בגין פרסום ההקלה לתוספת קומת חניון (-5).

2) <u>הקלה לתוספת קומת מגורים אחת, 22 קומות במקום 21</u>

לעמדת שמאי המשיבה תוספת הקומה ה-22 הקטינה את הצפיפות הקומתית מ-5 יח״ד בממוצע לקומה ל-4.77 יח״ד בקומה, כאשר הבינוי בשתי הקומות העליונות, 24 ו-25 הינו 3 יח״ד בקומה 24 ו-2 יח״ד בקומה 25. ההשבחה חושבה בגין תוספת פרטיות ב-5 קומות טיפוסיות ותוספת שווי לקומה העליונה, לפי תוספת בשיעור של 2% לקומה X 5 קומות ו-1% לקומה העליונה, סה״כ תוספת של 11%, וסה״כ השבחה של 648,622 ₪.
מנגד, לעמדת שמאי המבקשת סיבת ההקלה שצוינה הינה צמצום נפח הבנין בקומות התחתונות ובגין הגובה- התאמה לתוספת קומת מגורים בהקלה, ומכאן כי ניתן היה בחלוקה שונה לקבל קומות מגורים תחתונות גדולות יותר, אותן ניתן היה לבנות בשטח גדול יותר. ומכאן כי לא קיימת השבחה להקטנת הצפיפות כנטען. ההשבחה הינה בגין תוספת קומה עליונה לפי שטח קומה טיפוסית של 471 מ״ר לפי מקדם תוספת שווי 1%, סה״כ 47,000 ₪.
כאמור, בהתאם להוראות התוכנית בבנין 105 יח״ד ב-21 קומות מגורים מעל למסחר, משרדים ומבני ציבור.
מס׳ דירות זה ביחס למספר הקומות, מאפשר מימוש של 5 יח״ד בקומה.
תוספת הקומה אפשרה בינוי של 3 יח״ד בקומה 24 ו-2 יח״ד בקומה 25. בינוי זה יצר מרפסות גג לדירות שבקומות אלו.
לפיכך ההשבחה הינה לשטח העיקרי שבקומה הנוספת ולשטחי המרפסות המקורות בקומות אלו.

שטח המרפסות המותר בהתאם לתוכנית בי/604 כחלק מהשטח העיקרי-	1,260 מ״ר
שטח מרפסות עיקרי מבוקש בהיתר הבניה-	1,431.62 מ״ר
שטח מרפסות שנוסף-	171.62 מ״ר
שטח מרפסות גג שנוצרו מהדירוג-	65.7 מ״ר

הצדדים חישבו את שטחי המרפסות בתחשיב ההשבחה לתוכנית בי/604 אולם אני סבור כי אלו נוצרו כתוצאה מאישורה של ההקלה ולכן החיוב הינו במועד ההקלה.

תחשיב ההשבחה

תיאור	שטח	מקדם אקוי'	מקדם השבחה	סה"כ
שטח עיקרי קומה 25	341.07	1	0.02	6.8214
שטח מרפסות בקומות 24 ו-25	171.62	0.2	1	34.324
שטח מרפסות בקומות 24 ו-25	65.7	0.2	1	13.142
סה"כ מ"ר אקוי'				54.2874
שווי מ"ר מבונה				12,100
ההשבחה				656,878

3) הקלה בתכסית קומות תעסוקה וציבורי מ-50% עד ל-58%

המחלוקת הינה לענין הכללת שטח המרפסות בהקלה ולענין השווי.

לעמדת שמאי המשיבה, ללא אישור ההקלה לא ניתן לנצל את כלל השטחים המבוקשים וההשבחה חושבה לכל השטח שנכלל בהקלה בהיקף של 99.26 מ"ר אקוי'[25] X 3,100 ₪= 307,725 ₪.

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת, ההקלה שאושרה בשל מגבלת תכסית הינה לשטח המשרדים בלבד, ללא שטח המרפסות ולפיכך ההשבחה הינה 75.11 מ"ר X 2,000 ₪= 150,000 ₪.

כאמור, אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשטחי המשרדים שניתן לנצלם במסגרת ההקלה שאושרה.

שטחים אלו הינם שטחים מכוח התוכנית אך ללא ההקלה לא ניתן היה לנצלם ומשכך בתחשיב ההשבחה בגין תוכנית בי/604 לא חושבה השבחה בגינן.

המחלוקת הינה לגבי שטח המרפסות.

שטח המרפסות שהובא בשומת המשיבה מתייחס למרפסות שטחי משרדים בקומה ראשונה המהווה את הגג שמעל לקומת הקרקע.

מרפסות אלו נוצרו כתוצאה מהנסיגה בבנין בשל הפרשי התכסיות שבין קומת הקרקע לקומה א' שכן בהוראות תוכנית בי/604 נקבע כי תכסית קומת הקרקע הינה בשיעור של 85% ואילו תכסית כל הקומות מעל לקומת הקרקע תהיה בשיעור מקסימלי של 50%.

נסיגה זו ניתן לראות בנקל בנספח הבינוי של תוכנית בי/604.

לפיכך, קיבלתי את מסקנתו של שמאי המבקשת לפיה לא חלה השבחה לגבי שטח המרפסות בגין אישורה של ההקלה.

תחשיב ההשבחה

תיאור	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח משרדים	75.11	1	75.11
שווי מ"ר מבונה			3,100
ההשבחה			232,841

4) הקלה לקומת גלריה בשטח של עד 60% במקום 50% משטח קומת הקרקע

המחלוקת הינה לענין מהות ההשבחה עקב אישור ההקלה כשלעמדת שמאי המשיבה, השטח הסחיר המיוחס להקלה הינו 12.72 מ"ר מתוך שטח הקלה ברוטו בגלריה של 57.66 מ"ר (22%).

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת, לא חלה השבחה מאחר וצוין בנימוק להקלה כי היא ניתנה לשיפור תכנון בשל הקטנת קומת הקרקע, לאור הנסיגה של 2 מ' בחזית המערבית לאור בקשת

[25] 75.11 מ"ר ברוטו למשרדים במקדם 1 + 60.39 מ"ר מרפסות במקדם 0.4

הוועדה המקומית, זאת לצורך הגדלת מדרכה. מכאן כי לאור הדרישה להקטנת קומת הקרקע למסחר הגבוה משווי הגלריה, ששטחה גדל על חשבון המסחר, לא חלה השבחה.
בתוכנית בי/604 נקבע שטח עיקרי בקומת הכניסה בסך של 300 מ״ר כולל שטח הגלריה.
עוד נקבע כי תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח הקומה.
עפ״י תוכנית היתר הבניה השטח העיקרי למסחר בקומת הקרקע הינו 170.69 מ״ר והשטח העיקרי בקומת הגלריה הינו 89.88 מ״ר. מכאן ששטח הגלריה מהווה כ-52.65% משטח המסחר בקומת הקרקע, דהיינו קיימת חריגה של כ- 2.65% המהווים כ- 4.53 מ״ר.
לפיכך ההשבחה תחושב לשטח זה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תיאור	שטח	מקדם אקוי׳	סה״כ
שטח גלריה נוסף	4.53	0.5	2.265
שווי מ״ר מבונה			17,600
ההשבחה			39,864

5) <u>הקלה לבליטת מרפסות מקומה 9 ומעלה עד קו בנין 4 מ׳ למרפסות</u>

קיימת הסכמה על שטחי המרפסות בהקלה. המחלוקת הינה לענין השווי בלבד. לעמדת שמאי המשיבה שטח ההקלה מהווה 472.63 מ״ר לפי שווי של 12,500 ₪ למ״ר אקו׳, מקדם מרפסות 0.4 ומקדם השבחה 0.15, סה״כ השבחה של 354,464 ₪. מנגד שמאי המבקשת חישב את ההשבחה לפי אותם מקדמים אך לפי שווי 10,000 ₪ למ״ר אקו׳, סה״כ השבחה של 285,000 ₪.
קיבלתי את הסכמת הצדדים לשטח המרפסות בחריגה של 472.63 מ״ר וכן את מקדם שווי המרפסת ומקדם ההשבחה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תיאור	שטח	מקדם אקוי׳	מקדם השבחה	סה״כ
מרפסות בהקלה	472.63	0.4	0.15	28.36
סה״כ מ״ר אקוי׳				28.36
שווי מ״ר מבונה				12,100
ההשבחה				343,129

6) <u>התקנת ג׳קוזי בדירות הגג</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון את שטחי הג׳קוזי המבוקשים בשטח של 14.4 מ״ר לפי מקדם השבחה של 0.15. מנגד, לעמדת שמאי המבקשת אין להביא בחשבון השבחה בגין רכיב זה מאחר ולא נדרש היתר בניה לשימוש המבוקש. הקמת מתקני הג׳קוזי אושרו אומנם כהקלה, אך **בערר (ת״א) 5591/12 נציגות הבית המשותף לרובע לב העיר תל-אביב נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב** נקבע: **״לעניין הקמת ג׳קוזי, אנו בדעה כי המדובר בחלק אינטגרלי משימוש בגג, ולפיכך אין כלל צורך בפרסום הקלה בבניית ג׳קוזי״.**
לפיכך, ובדומה להכרעות קודמות שלי בתל אביב[26] בסוגיה דומה, ומשעה שניתן היה להקים את הג׳קוזי גם ללא ההקלה, איני מוצא כי חלה השבחה בהקמת מתקני הג׳קוזי בשטח מרפסת הגג.

[26] בגו״ח 7099/45, 7099/46

7) <u>הקלה לביטול חניה תפעולית והקלה למיקום חדרי אשפה ומחזור במפלס קומת הקרקע במקום בקומת המרתף</u>

המחלוקת הינה לענין מהות ההשבחה עקב אישור ההקלה כשלעמדת שמאי המשיבה ההשבחה מהווה את החיסכון בין עלות בניית חניה תפעולית, סה"כ 618,750 ₪, לבין הפגיעה בשטחי המסחר ללא החניה התפעולית בשיעור של 5%, סה"כ 213,474 ₪, וההשבחה הינה 405,276 ₪. מנגד, לעמדת שמאי המבקשת, לא חלה השבחה מאחר וצוין בנימוק להקלה כי היא ניתנה לשיפור תכנון, דרישת התקן ונסיגה בחזית המערבית לבקשת העירייה, כך שהשטח התפעולי בנכס קטן בהתאמה. זאת ועוד, לעמדתו, בנספח החניה לתכנית בי/604 אין כל דרישה לחניה תפעולית, וכן שטחה הינו 25 מ"ר ולא 150 מ"ר כפי שחושב.

8) <u>הקלה למיקום חדרי אשפה ומחזור במפלס הקרקע במקום קומת המרתף</u>

המחלוקת בין הצדדים הינה לענין מהות ההשבחה עקב אישור ההקלה כשלעמדת שמאי המשיבה ביטול מתקני האשפה והמחזור בקומת המרתף מאפשר שימוש במרתף לחניה. במידה ושטח מתקן האשפה המבוקש של 168.3 מ"ר היה מוקם במרתף היו נדרשים שטחי תמרון למשאיות כך שלא ניתן היה להשתמש בכל קומת המרתף הראשונה לחניה.
ההשבחה חושבה בגין החסכון בהקמת מרתף חמישי - שטח החניה בקומת מרתף (-1) הינו 792.19 מ"ר והעלות להקמת מפלס (-5) לפי 4,125 ₪ למ"ר, סך של 3,267,784 ₪,
בניכוי עלות בניית מתקן אשפה בק' קרקע בשטח של -168.3 מ"ר X 5,000 ₪ = 841,500 ₪,
סך ההשבחה -2,426,284 ₪, כמפורט לעיל.
מנגד, לעמדת שמאי המבקשת, בפרסום ההקלה צוין כי סיבת הבקשה הינה דרישת הרשות לחניון קונבנציונלי. זאת ועוד, בתוכנית בי/604 אין דרישה כי חדר האשפה יהיה במרתף בלבד ובנספח התנועה לא מוצגת רמפת ירידה לרכב תפעולי אלא מעלית לרכבים ולאשפה. כמו כן, חדרי האשפה בקרקע מקטינים את השטח שניתן לנצל למסחר בערך גבוה יותר ומכאן כי לא חלה השבחה.

כפי שצוין לעיל, בהוראות התוכנית נקבע כי השימושים בקומת מרתפים הינם: חניה, פריקה וטעינה, מחסנים, חדרי אשפה ומתקנים טכניים. כמו כן, נספח החניה ונספח הבינוי לתוכנית הינם מנחים בלבד.

אני סבור כי ההקלות למיקום חדרי אשפה ומחזור במפלס הקרקע במקום קומת המרתף ולביטול החניה התפעולית, שזורות זו בזו.

בהוראות התוכנית נקבע כי בקומות המרתפים יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסיים.
בקומת מרתף (-1) יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין, בנוסף לשימושים הנ"ל, ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התפעולית.

לאור האמור לעיל, איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה בתוכנית ב'/604 אין דרישה כי חדר האשפה יהיה במרתף בלבד. הסעיף אליו הפנה שמאי המבקשת בנוגע לאצירת ופינוי אשפה לא דן במיקום חדר האשפה כי אם בהוראות הנוגעות לאיכות הסביבה.
בהתייחס לעמדתו כי בנספח התנועה אין כל דרישה לחניה תפעולית ולא מוצגת רמפת ירידה לרכב תפעולי אלא מעלית לרכבים ולאשפה. אכן בנספח הבינוי והתנועה המנחים, סומנה מעלית אשפה לקומות החניון לצד מעלית לכלי רכב ולא סומנה חניה תפעולית, אך מאחר ואלו נספחים מנחים בהם הוצגה רק קומת מרתף אחת אין בכך לגבור על הוראת התוכנית הקובעת כי בקומת מרתף (-1) תוקצה חניה תפעולית.

לאור ההקלה למיקום חדרי האשפה ומחזור בקומת הקרקע לא נדרשת חניה תפעולית בקומת המרתף.

בחינת ההשבחה תביא בחשבון את החיסכון בהקמת שטח החניה התפעולית בקומת המרתף ומנגד את הפסד השטח המסחרי שבנייתו נמנעה בקומת הקרקע בעקבות הקמת חדר האשפה והמחזור בקומת הקרקע.
עלות הקמת חדר האשפה ומחזור בקומת המרתף מול קומת הקרקע מתקזזת בשני המצבים.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח שבנייתו נחסכה בקומת המרתף של 792.19 מ"ר כשטח קומה (-1) בשלמותה, אולם לצורך חניה תפעולית אחת, כאשר ממילא קיימות רמפות ירידה למרתף לצורך חניית כלי הרכב בפרויקט, שטח זה אינו סביר.
קיבלתי את השטח הנדרש לצורך החניה התפעולית במרתף של 150 מ"ר בו נקב שמאי המשיבה בתחשיב ההקלה לביטול חניה תפעולית וכן את העלות לבניה תת קרקעית.
למען הזהירות תובא בחשבון תוספת של כ-30% לשטחי התמרון לחניה ובסה"כ 195 מ"ר.

מנגד, הקמת חדרי האשפה והמחזור בקומת הקרקע מצמצמת את שטחי המסחר שניתן לממש בקומת הקרקע ומאלצת מימוש השטחים בקומת גלריה.
אלמלא הקמת שטח חדרי האשפה והמחזור בקומת הקרקע ניתן היה לממש שטח מסחרי נוסף של 129.31 מ"ר (300 מ"ר – 170.69 מ"ר מבוקשים). שטח זה היה עם חשיפה מוגבלת ולכן יובא בחשבון במקדם 0.7. ככל והיה מוקם שטח זה הוא היה במקום שטח הגלריה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תיאור	**שטח**	**עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח מרתף שבנייתו נחסכה	195	4,125	804,375
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
הפסד שטח מסחרי	129.31	0.7	90.517
בניכוי שטח גלריה	89.88	0.5	44.94
סה"כ			45.577
שווי מ"ר מבונה			17,600
הפסד שטח מסחרי			802,155

מהתחשיב שלעיל עולה כי ההשבחה זניחה.

9) ערכי שווי

שווי מגורים

שמאי המשיבה קבעו סך של 12,500 ₪ למ״ר מבונה על בסיס שקלול נתון השוואה למגרש מגורים וחילוץ שווי משווי דירות חדשות בסביבה ולאחר הפחתה של 500 ₪ בגין טיפול במי תהום.

מנגד, שמאי המבקשת קבע סך של 10,000 ₪ למ״ר על בסיס נתוני שווי דירות מגורים מאותם פרויקטים שהובאו בשומת המשיבה.

בחנתי את הנתונים שהוצגו בשומות הצדדים.

נתון ההשוואה של מגרש המגורים שהובא בשומת המשיבה הינו משכונת פארק הים שהינה שכונה חדשה בסמיכות לים ואיני סבור כי יש להביא נתון זה כהשוואה לפרויקט הנדון.

לפיכך, השווי המתקבל בשומת המשיבה לשווי למ״ר מבונה בגישת החילוץ לרבות ההפחתה לטיפול במי תהום הינו 12,100 ₪.

שווי זה יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

שווי למסחר

שמאי המשיבה קבעו סך של 17,600 ₪ למ״ר מבונה על בסיס נתוני השוואה לחנויות ברחוב בלפור מהם התקבל שווי למ״ר בנוי בהתאמה למיקום הנכס בסך של 29,500 ₪.

שמאי המבקשת ציין כי בהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע השווי למ״ר מבונה הינו בסך של 12,500 ₪ למ״ר מבונה.

בחנתי את הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה מהם התקבל שווי למ״ר בנוי מתואם לנכס הנדון בסך של 29,500 ₪ התואם לשווי שדווח לרשות לניירות ערך ע״י המבקשת כמפורט להלן.

לפיכך קיבלתי את השווי למ״ר מבונה של 17,600 ₪.

שווי למשרדים

בחנתי את נתוני השווי שהוצגו בשומת המשיבה ואת קביעת השווי למ״ר מבונה ומצאתי אותם ראויים למקרה הנדון. לפיכך יובא בחשבון שווי למ״ר מבונה של 3,100 ₪.

דיווח לרשות לניירות ערך

יוער כי בדווח של המבקשת לרשות לניירות ערך מיום 18.2.2024 צוין כי בהתאם להערכות ראשוניות של החברה מחירי מכירה הממוצעים בפרויקט יהיו כדלקמן:

מגורים - 32,683 ₪ למ״ר פלדלת (כולל מע״מ)

מסחר - 29,500 ₪ למ״ר (ללא מע״מ)

משרדים - 14,400 ₪ למ״ר (ללא מע״מ)

ההשבחה

תיאור	ההשבחה
תוספת קומת מגורים אחת, 22 קומות במקום 21	656,878
הקלה לקומת גלריה בשטח של עד 60% במקום 50% משטח קומת הקרקע	39,864
הקלה לבליטת מרפסות מקומה 9 ומעלה עד קו בנין 4 מ׳ למרפסות	343,129
הקלה בתכסית קומות תעסוקה וציבורי מ-50% עד ל-58%	232,841
סה״כ השבחה	**1,272,712**
היטל השבחה	**636,356**

10. **<u>שומה</u>**

לאור האמור לעיל, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית/אחר	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בי/328	30.9.1985	₪ 33,645	₪ 16,823
בי/430	15.1.2001	₪ 57,182	₪ 28,591
בי/604	27.12.2019	₪ 19,307,122	₪ 9,653,561
הקלות	5.02.2024	₪ 1,272,712	₪ 636,356

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com