A P M
& C O

עמית, פולק, מטלון ושות'
נוסד ב - 1956

אהרן פולק
משה מטלון
אריה וייגר *
דורון לוי
אלדד כורש
יונתן אלטמן
איאן רוטנוביסקי
ענת שטרנליב-מולכו
אסף ביגר
עפרה כהן
מאיה יששכרוב *
אורית ישראלי
ארז חבר
איה רייך מינא
רחלי גוז-לביא (ורדי)
יעלת טורם
יואב עציון *
רחל הרפי-ליפשיץ
שרון לובצקי הס
אריאל פרנק
עמיחי פינקלשטיין
חגית פדהאל לוין
בנימין גרוסמן
סטיבן ברק רזן
עומר בקרמן *
רויט אובל
גלית שיצר
מיכאל יבין

אפרים לוי
נעמה בביש
רנית קסוס-בץ
אמיר פיש
נדיה דוידזון
שלום סימון**
עמרי פליקר*
מורן מרדני
יונתן טיסונה
אבישי סהר
שחר הרון
אפרים אופק אהרון
עומר בן מתתיהו
עדי אל רום
הילה שרייבמן
רות עמית-פוגל
עמרי הפנר
מוטי מירוני
גל עומר
אסף אורן
יאיר אברהם
יוסף הלרשטיין
איתי נתתומי
יפעת וייס
לימור סגמן
אבי אוסטרמן*
שלו נרגוע
הלן מרשנסקי

יהל פורת
ציפי קולף פרידר
איתן לדר
נדים שחאדה
נילי טורטל-טאו
ליזון לוי לב
רועי נירון
לירון אושרוביץ
עידו חזן
יאנה יבניצקי דרור
נמר גזית
טל ששון-פרדמן
שגי אשכנזי
אסרת שפיזאיזן
אלינור פולק
שירן גבע
חן כרמין
אריק בן סימחון
רעות אברהם
דרור אדרי
נועם בן עמי
שירה מועלם
נחלי ורדי
דלית יעקובוביץ'
אבישי שדה
יואב שרמן
שמאור גרינוולד
ליאור מוזס גולדנברג

ענבר רוט-טויזר
אליעד פרג'ון
נועם וולדקס
יוליה קניאזב
ליהי גודס
טל צופתי-דורון
דנה שורץ
נירן דור
ינון חימי
אריאלה מגיד
יוסף סגג
נטלי פוליאקוב
יבגני (ג'ני) רסקין
הראל אפרגן
רועי רובשני
גיא ליכטן
שי זגורי
ליטל אפרתי
אמיר בראל
עמית שילטון
מאשה קמינסקי
טל זייד רוזן
מור גרוזה
יניב הולצמן
אור ברון
שחר ירום
בר פרקש
צליל חודאדי

טפיר אלמוג
מור בוגנים
דנה מישקין
גל מרום
גוי רימר
נועה קיי
לי איינהורן
רוני זיס
סיון כהן
עידו מרון
קובי קימחי
הדר אוסטשינסקי
ירדן אפרה
ספיר ביתן
דנה גורדון
קובי וינקרנץ
נטליה זרחי

נחום עמית
[1923-2007]
אתי אבני-בורוביץ
[1945-2005]
* ואנדריה גם בלשכת עו"ד בניו יורק
** נוטריון

apm@apm-law.com
www.apm-law.com
משרד 03-568-9090
פקס. 03-568-9091
בית APM, רח' ראול ולנברג 18, בניין D,
קומה 6, רמת החייל, תל אביב 6971916
ישראל

תאריך: 3.4.19

-מבלי לפגוע בזכויות-

לכבוד
עו"ד אבי גרובר, ראש העירייה;

חברי מועצת העיר: גב' דברת וייזר, מר מיכאל דורון,
מר יעקב קורצקי, מר עופר קליך, מר רביד פלד,
ד"ר צחי שריב, גב' בת שבע אלקובי, מר דני לביא,
גב' ענבל דדון, מר ירון גדות, מר גיא קלנר,
עו"ד עידן למדן, פרופ' נטע זיו, מר רמי בר לב,
מר שמואל גריידי, מר רוני בלקין.

עו"ד אילנה בראף-שניר
עו"ד אן ברלוביץ

א.ג.נ.,

הנדון: <u>הזמנה לישיבת מועצת העיר שתתקיים ביום 7.4.19 – אאורה פינוי בינוי מתחם "אילת"</u>
<u>פטור מהיטל השבחה</u>
מכתבכם מיום 24.3.19

בשם מרשתנו, חברת אאורה השקעות בע"מ, הרינו מתכבדים לפנות אליכם, כדלקמן:

1. במכתבכם שבנדון הודעתם לנו כי בישיבת המועצה אשר תתקיים ביום 7.4.19 תידון סוגיית הפטור מהיטל השבחה לפרויקט שבנדון, וכי לחברי המועצה תוצג חוות דעת שמאית של שמאי העירייה מר טל נייר מיוני 2018 (להלן: "**שומת העירייה**").

2. מרשתנו הוזמנה להופיע בפני חברי המועצה להשמיע את עמדתה וכן להעביר חוות דעת שמאית מטעמה.

3. להווה ידוע לכם כי בפסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים מיום 18.3.19 בעת"מ 72328-10-18 שהגישה מרשתנו כנגד חיובה בהיטל השבחה בסכום של כ- 60 מליון ₪ נקבע כדלקמן: "**העתירה מתקבלת במובן זה שהחלטת הפטור שרירה וקיימת ואין בדרישה לתשלום שנשלחה לעותרת כדי לבטלה. כל עוד לא תבוטל החלטה זו, כדין, על העירייה לפעול על פי התחייבותה ולהמליץ על מתן פטור מהיטל השבחה לפרויקט**".

4. במקביל להגשת העתירה המינהלית (על עצם החיוב בהיטל השבחה) הוגש על ידי מרשתנו ערר היטל השבחה (על גובה החיוב בהיטל השבחה) אליו צורפה שומת היטל השבחה של שמאי מרשתנו, מר ארז כהן מיום 10.10.18 (להלן: "**שומת אאורה**") שהומצאה לעירייה זה מכבר (למעלה מן הצורך מצורפת בשנית), וזאת בתגובה לשומת העירייה שהומצאה למרשתנו עם דרישה לתשלום היטל השבחה בגין הפרויקט בסכום כולל של כ- 60 מליון ₪.

5. במסגרת הדיון בבית המשפט לעניינים מינהליים אישרו ב"כ העירייה לפרוטוקול כי בקביעת היטל ההשבחה לא נלקח בחשבון סכום של 15 מליון ₪ מטלות ציבוריות אשר הושתו על האורה במסגרת המכרז, וכי סכום המטלות הציבוריות אשר נכפו על מרשתנו יופחת מהיטל ההשבחה.

6. בנסיבות בהן מחד פסק הדין בעתירה המינהלית מדבר בעד עצמו, ומאידך בפני ועדת הערר להיטל השבחה עודנו תלוי ועומד הערר שהגישה מרשתנו, וטרם נדון והוכרע - אשר בבסיסו שתי השומות: זו של העירייה וזו של מרשתנו - אנו סבורים כי דיון במועצת העיר בשלב זה יהא דיון בחוסר סמכות ובחוסר תום לב, אשר כל תכליתו לעקוף את סמכות ועדת הערר כאינסטנציה מקצועית ונייטרלית.

7. יתירה מכך – בכל הכבוד, אין לראש העירייה ולחברי המועצה מיומנות להכריע בשומות היטל ההשבחה. התיימרות לעשות כן מהווה מעשה רשלני חסר סמכות. הדברים חמורים במיוחד שעה שמועצת העיר לא מחויבת לעשות כן, שהרי ועדת ערר מקצועית ומוסמכת ממילא יושבת על המדוכה.

8. לבד מהרצון "לגנוב" החלטה מחוסרת סמכות ומחוסרת סבירות אין כל בהילות לדון בנושא בשלב זה שהרי בינתיים הוסכם בין מרשתנו לבין העירייה על העמדת הערבות הנדרשת לצורך הבטחת תשלום היטל ההשבחה כנגד הוצאת היתר הבניה לשלב א' של הפרויקט, ועד שלא יושלמו ההליכים המשפטיים – לא תמנע מרשתנו מהפקדת ערבות נוספת כנגד הוצאת היתרים נוספים.

9. לפיכך, אנו מתרים בכם לבל תקיימו ביום 7.4.19 דיון ביחס לפרויקט שבנדון, למצער עד שועדת הערר תדון ותכריע בסוגיה.

10. לחילופין, ככל שעל אף האמור לעיל תתעקשו לדון בסוגית הפטור מהיטל השבחה בגין הפרויקט שבנדון בישיבת המועצה הקרובה, אנו מודיעים בזאת כי בכוונת נציגי מרשתנו להגיע לישיבת המועצה, תחת מחאה ומבלי להכיר בסמכותכם לדון בנושא, ולשטוח בפני חברי המועצה את טענותיהם וטיעוניהם.

11. בהקשר זה, ומבלי למצות טענותינו נבקש להדגיש ולהצביע על פגמים חמורים שנפלו בשומת העירייה, ובכלל זאת:

11.1. שומת העירייה לוקחת בחשבון תשלומים לחברה הכלכלית רמת השרון ולב"כ הדיירים בסכום של כ-55 מליון ₪ (5.25% מתקבולי הפרויקט), בעוד שבפועל התשלומים לחברה הכלכלית ולב"כ הדיירים, שהשתתם על אאורה כאמור, בהתאם להוראות המכרז שפורסם מטעם העירייה, עומדים על סכום של למעלה מ- 82 מליון ₪ (7.2% מתקבולי הפרויקט);

11.2. שומת העירייה מתעלמת מעלות רכישת קרקע משלימה המצויה בבעלות קק"ל ו/או העירייה בסכום של כ- 20 מליון ₪; ענין זה הנו בבחינת "הוספת חטא על פשע", שכן לא רק שענין זה הוסתר על ידכם ממרשתנו עת פורסם המכרז על ידכם, אלא שמבקשים אתם להבנות מהטעיה זו של מרשתנו ולהתעלם מתשלום נכבד ומכביד זה במסגרת שומת היטל ההשבחה מטעמכם.

11.3. שמאי העירייה לא לקח בחשבון בשומתו את מלוא תוספת התמורות לדיירים אשר עמדו בפועל על תוספת של 53 מ"ר לדירה – תוספת נדיבה שאין לה אח ורע בשוק ההתחדשות העירונית; כמו כן לא הובאו בחשבון הנחות מיוחדות שניתנו לתושבי העיר במסגרת מבצע המכירות שנערך על ידי אאורה לדרישתכם ובהנחייתכם;

12. אשר על כל האמור לעיל הנכם מתבקשים שלא לדון בסוגית הפטור מהיטל השבחה לפרויקט בישיבת המועצה הקבועה ליום 7.4.19, ולחילופין בלבד, ותחת מחאה, מתבקשים לתת למרשתנו את יומה בהצגת עמדתה וטענותיה בפני חברי המועצה.

13. מרשתנו רואה בכל אחד ואחת מכם ומהגורמים המעורבים, נבחרי ציבור כמו גם פקידים ונותני שירותים, אחראי באופן אישי לנזקיה. מרשתנו לא תהסס לפעול בנחישות להיפרע על נזקיה, מכל הגורמים האמורים כולם יחד וכל אחד לחוד.

14. אין באמור כדי לגרוע ו/או לפגוע מטענות וזכויות מרשתנו כמו גם כדי למצותן.

בכבוד רב,

אלדד כורש, עו"ד **גלית שיצר, עו"ד**

עמית, פולק, מטלון ושות'

העתק:

עו"ד מיכה בלום, יועמ"ש העירייה במייל: Fany@ramat-hasharon.muni.il
רו"ח גידי טביב, גזבר העירייה במייל: efrat_d@ramat-hasharon.muni.il
מר זוהר רטנר, שמאי העירייה במייל: zohar_r@ramat-hasharon.muni.il

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות, תכנון וניהול נכסים
Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals Planning & Assets Management

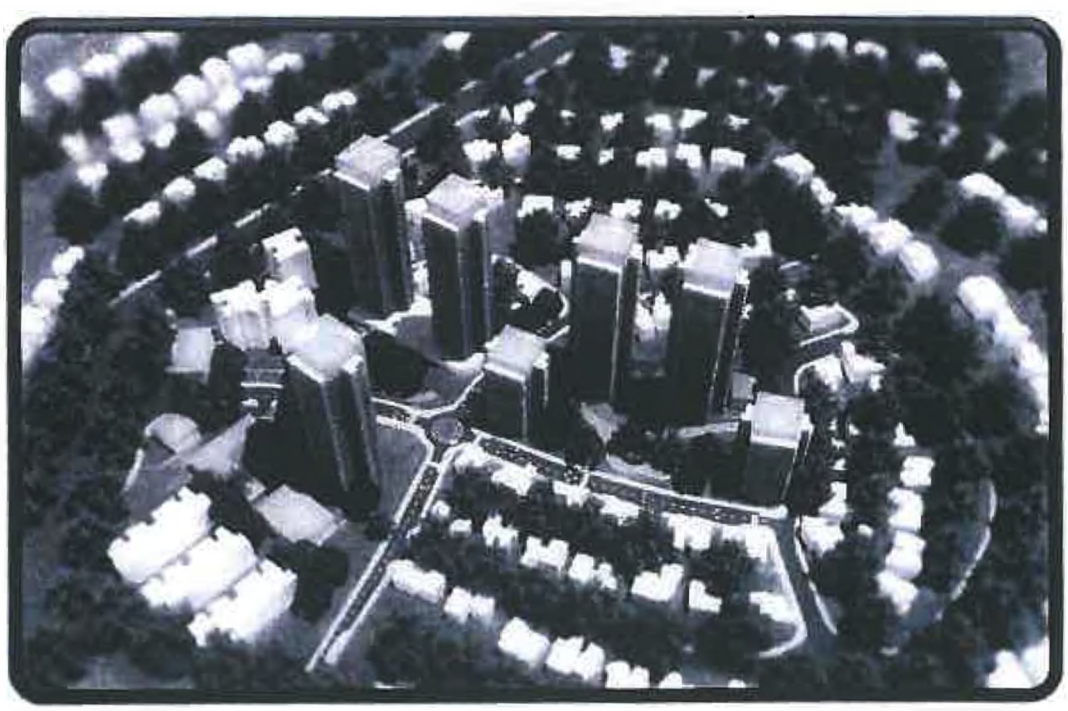
ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. RE Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. RE Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,RE Appraiser - Geographer
ZAHI TENE - LL.B - RE. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser ,MBA
EVAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - RE Appraiser- PEngineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טבא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

DATE: 10/10/2018 :תאריך
REF: 24980.1 :סימנו

שומה במסגרת ערר על היטל השבחה

הנדון: גושים 6341, 6547, 6551, 6793, חלקות שונות,
פרויקט התחדשות עירונית, מתחם אילת, רמת השרון
ערר על שומת השבחה אשר נערכה ע"י טל נייר בתאריך 26/8/2018



רח' יגאל אלון 67, תל אביב 67443, מגדלי טויוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

1. **סוג השומה**

שומת מקרקעין מקיפה, כהגדרתה בתקן 1 של הוועדה לתקינה שמאית.

2. **זהות מזמין השומה**

עו"ד יעקב אטרקצ'י בעלי חברת אאורה.

3. **מטרת השומה**

חוות דעת שמאית, במסגרת ערר היטל השבחה על פי סעיף 14 ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. הערר מתייחס לשומת הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון, שנערכה עקב מימוש זכויות בנכס הנדון בדרך של בקשה להיתר מס' 20170379 במגרש 51 בתכנית 553-0175711 פינוי בינוי מתחם אילת, רמת השרון.

4. **המועד הקובע**

המועד הקובע לחוות הדעת הינו כלהלן -

תכנית רש/693 - 18/7/1992.
תכנית רש/679 - 10/2/1994.
תכנית רש/781 - 26/3/1999.
תכנית רש/885 - 24/5/2001.
תכנית רש/990 - 21/7/2004.
תכנית רש/997 - 13/2/2007.
תכנית רש/3838 - 3/5/2017.
תכנית רש/1102 - 24/5/2017.

5. **מועד הביקור במתחם וזהות המבקר**

ביקור במתחם נערך ביום - מועדים שונים ולאחרונה בתאריך 26/07/2018.

עורך הביקור בנכס - איל קלודובסקי, שמאי מקרקעין.

6. **פרטי המתחם**

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלקן
6341	210	205,209
6547		114
6551		329,443
6793	58-68,85,93-94,98	57,86,92

שטח המתחם - 39.257 דונם

מיקום - רחובות אילת ובית גוברין, שכונת מורשה, רמת השרון.

הבינוי במתחם כיום - 4 מבני שיכון טוריים בגובה 3-4 קומות, 3 מבנים בגובה 4 קומות הכוללים סה"כ 180. בנוסף מבני מסחר, מבנה מדרשה לאומנות ושטחים פתוחים.

התכנון המוצע - 7 מגדלי מגורים הכוללים 720 יח"ד חדשות בתוספת שטחי מסחר ומשרדים מבני ציבור ושטחים פתוחים.

זכויות בקרקע - חכירות במבנים הרשומים כבתים משותפים בבעלות קק"ל.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

7. תיאור הנכס והסביבה

7.1 תיאור הנכס

7.1.1 כללי



הפרויקט הנדון כולל פינוי של 180 יח"ד ב- 4 מבנים בבניה טורית ו- 3 מבנים הכוללים כניסה אחת.

מיקום המתחם, בשכונת מורשה שבמזרח העיר בסמוך למחלף מורשה. השטח ידוע כחלק מגושים 6341, 6547, 6793, מתחם אילת, רמת השרון.

7.1.2 השטח הבנוי

ע"פ היתרי בניה משנות השישים המפורטים בסעיף 9.5.1 סה"כ שטח מקורי כ- 8,920 מ"ר. כמו כן נמצאו היתרים להרחבת יחידות בחלק מהמבנים כמפורט בסעיף 9.5.2.

על בסיס היתרי אלו ונתוני ארנונה נמצא כי נכון להיום סה"כ השטח הבנוי בפרויקט - 12,090 מ"ר.

7.1.3 הבינוי הקיים

המתחם מהווה שטח קרקע רציף שצורתה בלתי רגולארית התחומה כלהלן -

מצפון - מבנים שונים.

ממזרח - בניה צמודת קרקע.

מדרום - רחוב אילת ומעברו בניה צמודת קרקע.

ממערב - רחוב אילת ומעברו בניה צמודת קרקע.



הבניה במתחם ותיקה במבנים טוריים בגובה 3-4 קומות ושלושה מבנים נוספים בגובה 4 קומות, בין המבנים שטח פתוח. חלק המתחם שמצפון לרחוב בית גוברין כולל שטח פתוח ומבני ציבור.

הפרטים הטכניים של המתחם

שטח המתחם - כ- 39 דונם.

מס' יח"ד - 180

מס מבנים - 4 מבנים בבניה טורית ו- 3 מבנים הכוללים כניסה אחת.

בניה נוספת - מבני ציבור ושטחי מסחר.

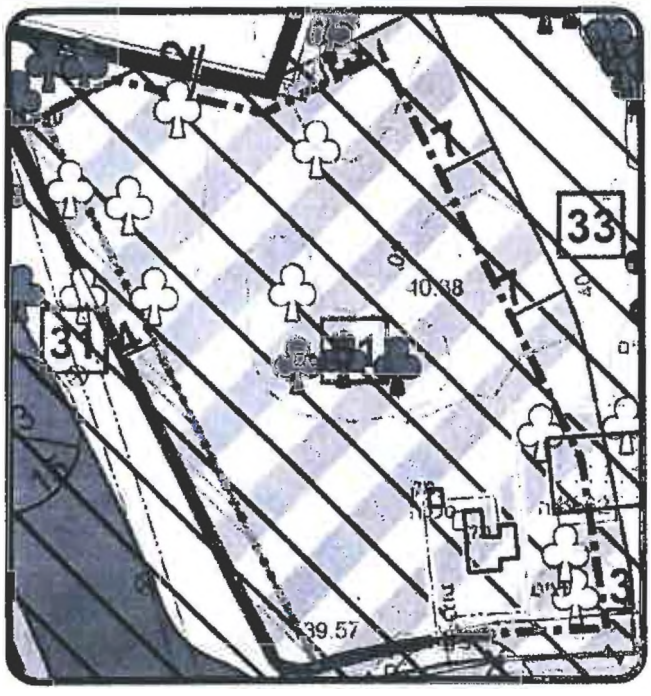
מצב פיזי - הבניה ותיקה ומצבה הפיזי תואם לגיל הבניה.

חוות הדעת מתייחס להיתר בניה במגרש 51. הזכויות במגרש זה הוקצו לבעלי 64 יחידות דיור שונות הפזורות במרבית במגים במתחם כמפורט בסעיף 8.4.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מנדלי טוויטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: crez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: crez@zc-eng.co.il

7.1.4 <u>מגרש 51</u>





המגרש בעל צורה בלתי רגולרית ובשטח כ- 3,520 מ"ר.

במגרש מתוכננים 2 מבנים מגורים בגובה עד 20 קומות המתוכננים לכלול 240 יח"ד, מעל קומה מסחרית.

מיקומו בחלק הצפוני של המתחם.

כיום, שטח המגרש פנוי ברובו מלבד - מבנה גן ילדים, מקלט ומספר עצים ובעל טופוגרפיה בעלת שיפוע מתון.

פיתוח המגרש חלקי.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טאוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

7.2 <u>תיאור הסביבה</u>

הפרויקט הנדון ממוקם בשכונת מורשה שבמזרח רמת השרון.

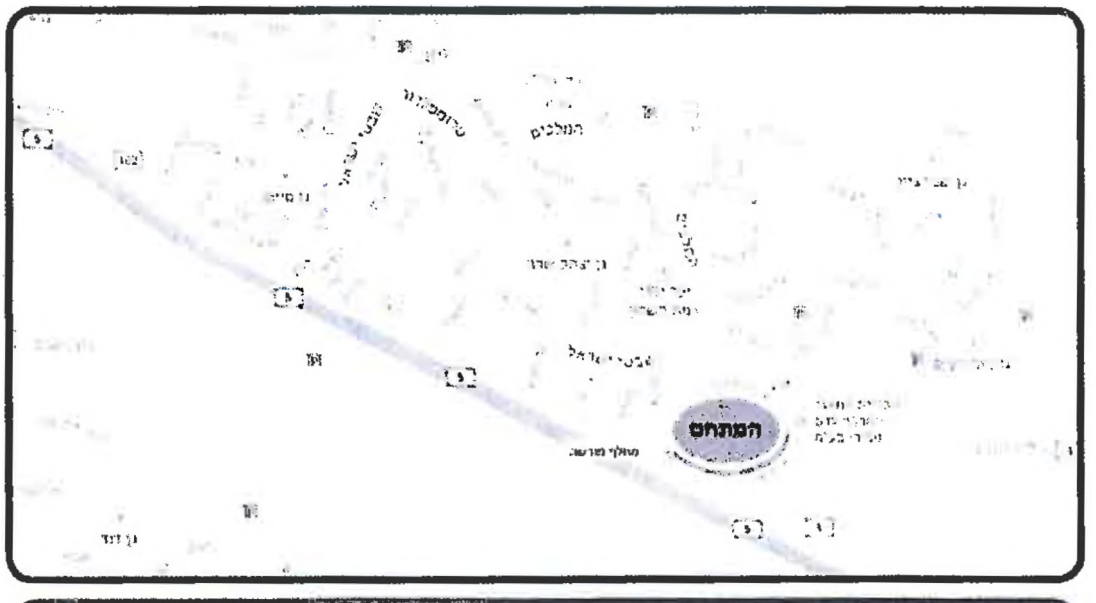
השכונה הוקמה כשיכוני מעברות עד לשנות ה- 60, כיום מאופיינת השכונה בבתי מגורים צמודי קרקע בבנייה נמוכה וותיקה לצד מספר מבנים בבניה רוויה מתקופות שונות.

מיקום הפרויקט בשוליים הדרומיים של השכונה בסמוך למחלף מורשה.

רחוב אילת מהווה ציר תנועה חד סיטרי שצורתו כאות האנגלית "L" המקיף את המתחם ממערב ודרום.

רחוב בית גוברין מהווה ציר תנועה דו סיטרי מעוקל בציר כללי מזרח מערב המחבר את רחוב לכיש עם רחוב תמנע.

הפיתוח בסביבה מלא.

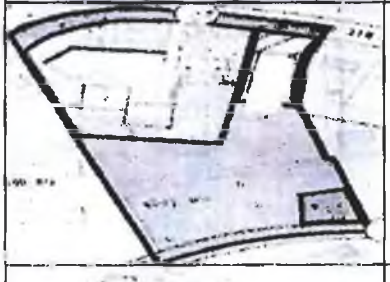
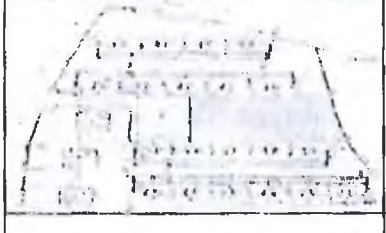




רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

8. מצב תכנוני

8.1 מצב קודם

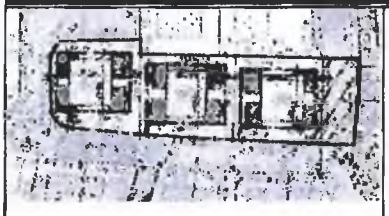
שם תכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית	קטע מתשריט התכנית
רש/210א'	י.פ. 1708 מיום 18/1/71	התכנית מהווה את תכנית המתאר לעיר רמת השרון. שטח המגורים במתחם הנדון מסומן בתכנית בייעוד - ***"מגורים ג'".*** זכויות הבניה באזור מגורים ג' מגרש מינימאלי – 750 מ"ר אחוזי בניה – 25% קומות – 3 ע"ע צפיפות - 9 יח"ד למגרש מינימאלי.	
רש/458	י.פ. 2185 מיום 15/1/76	שינוי חלק ממגרש מיוחד למגרש למגורים מיוחד. כמו כן לשנות שטח מגרש ציבורי פתוח ולקבוע שטח למבנה ציבור. **הערה - תכנית זו אינה חלה על שטח המגורים המיוחד לפינוי בתכנית שבנדון.**	
רש/514	י.פ. 2853 מיום 1/10/82	התכנית מהווה תכנית להרחבת דירות והיא חלה על ארבעת המבנים הטוריים שבמתחם (חלקות 59,61,66,67 בגוש 6793). התכנית מאפשרת תוספת בניה בשטח כ- 21 מ"ר לכל דירה בנוסף לשטח של כ- 47 מ"ר קיים.	
רש/521	י.פ. 2604 מיום 14/2/80	התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 9 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה ובכפוף להוראות התכנית.	
רש/443	י.פ. 2606 מיום 21/2/80	התכנית מאפשרת הקמת מרפסות בשטח של 30% מהשטח המותר לבניה. ניתן לסגור 1/3 משטח המרפסות בכפוף להוראות התכנית.	
רש/521א'	י.פ. 3431 מיום 26/2/87	התכנית מגדילה את שטח חדר היציאה לגג ל 23 מ"ר בכפוף להוראות התכנית.	

8.2 סיכום מצב תכנוני קודם

ייעוד הקרקע -	אזור מגורים ג	
זכויות בניה -	צפיפות -	9 יח"ד למגרש מינימאלי.
	קומות -	4
	מגרש מינימאלי -	750 מ"ר
	שטחי בניה - עיקרי -	25%
	מרפסות -	30% מהשטח העיקרי (1/3 לסגירה)
	יציאה לגג -	23 מ"ר + פרגולה, לדירה בקומה עליונה.
	הרחבות - חלקה 59 -	תוספת 21 מ"ר ליח"ד.
	חלקה 61 -	תוספת 21 מ"ר ליח"ד.
	חלקה 66 -	תוספת 21 מ"ר ליח"ד.
	חלקה 67 -	תוספת 21 מ"ר ליח"ד.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה ; 03-5611444 | פקס: 03-5620866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

8.3 <u>תכנית בניו עיר הרלוונטיות לחישוב ההשבחה (מצב חדש)</u>

שם תכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית	קטע מתשריט התכנית
רש/693	י.פ. 4026 מיום 13/7/92	התכנית חלה על הבתים שברחוב אילת 9,11,13, חלקות 58,60,62 בגוש 6973. התכנית מאפשרת הרחבת הדירות בבניינים משטח של 49.06 מ"ר ל- 83.74 מ"ר כפוף להוראות המפורטות בתכנית. בין היתר בחלק מהדירות התוספת מהווה בחלקה מרפסת.	
רש/679	י.פ. 4186 מיום 27/01/94	התכנית מאפשרת תוספת שטחי שירות. תוספות הבניה הרלוונטיות הינן - מחסנים דירתיים בשטח 4 מ"ר לכל יח"ד. פרגולות בשטח 10% מגג צמוד לחדר יציאה לגג. קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע. צפיפות מותרת - במידה ותיווצר יתרה הגדולה מחצי יעוגל מס' היחי' כלפי מעלה.	
רש/781	י.פ. 4736 מיום 11/03/99	התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים. באזור מגורים מותר לבנות 2 קומות מרתף בשטח 90% מהמגרש כ"א, שטח מחסן דירתי - 10 מ"ר.	
רש/885	י.פ. 4985 מיום 9/5/01	התכנית חלה על הבית שברחוב אילת 9, חלקה 58 בגוש 6973. התכנית מאפשרת הרחבת הדירות בבניין תוך שינוי קווי הבניין כך ששטח כל דירה לא יעלה על 100 מ"ר עיקרי וכן 7.5 מ"ר שירות. כמו כן חלות הוראות תכניות בניה בגג.	
רש/990	י.פ. 5311 מיום 06/07/04	התכנית מאפשרת הקמת מועדון דיירים בשטח 150 מ"ר ובריכת שחיה במבנה אשר בו מעל 30 דירות.	
רש/997	י.פ. 5621 מיום 30/01/07	התכנית מרחיבה את שטח חדר היציאה לגג ל 40 מ"ר וקובעת הוראות בדבר בניית מצללות. אך היא מחריגה את המתחם הנדון מתחומה.	
רש/3838	י.פ. 7485 מיום 18/04/17	התכנית מתווה מסגרת תכנונית וקובעת הנחיות ליישום תמ"א 38 על תיקוניה בתחום העיר רמת השרון בהתאם להנחיות סעיף 23 לתמ"א. המתחם הנדון מהווה חלק ממתחם 8 בתשריט התכנית. במתחם זה ביחד עם מתחם 7 הותרה תוספת של 200 יח"ד בלבד. תנאי לביצוע 100 יח"ד במתחם זה יהיה ביצוע התנאים התחבורתיים הנוגעים לתא שטח 51 בתכנית למתחם אילת. תנאי לכל יח"ד נוספת הינו הקמת מחלפון מורשה.	

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

8.4 רישוי קיים

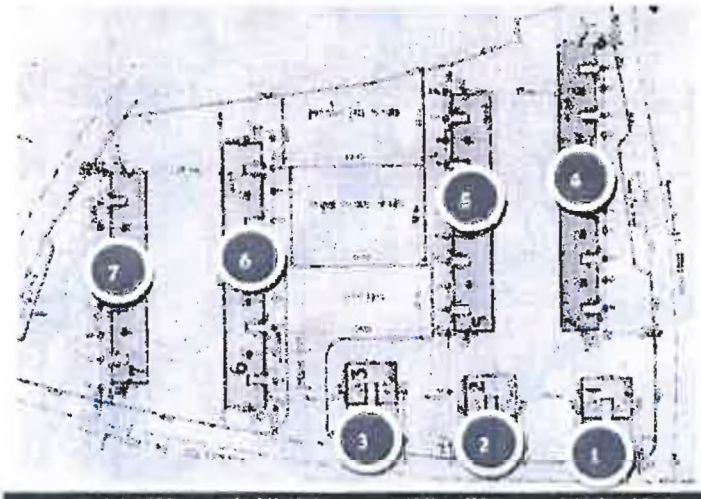
מבדיקה שערכנו נמצא כי הליכי הרישוי במתחם מתחלקים לשני שלבים -

- היתרי בניה המקוריים במתחם.
- היתרי בניה להרחבות שבוצעו בבניינים.

מעיון בתיקי הבניין של המבנים הכלולים במתחם אותרו המסמכים שלהלן -

8.4.1 הבניה המקורית

בתיקי הבניין נמצאו תשריטים לבניינים 4-7 (חסרים בניינים 1-3). בכל תשריט נכללים בפועל שטחי כל הבניינים. על גבי התשריטים נמצאת חותמת לפיה הוועדה המקומית אשרה הבניה בישיבה מס' 94 מיום 5/6/62. בחותמת לא נרשם מס' היתר או מועדו.



להלן פירוט נתונים המבנים לפי התשריטים -

בניין	שטח קומה	מס' קומות	סה"כ שטח	מס' דירות	שטח דירה
1	171 מ"ר	4	684 מ"ר	14	48.85 מ"ר
2	171 מ"ר	4	684 מ"ר	14	48.85 מ"ר
3	171 מ"ר	4	684 מ"ר	14	48.85 מ"ר
4	564.37 מ"ר	3	1,693.11 מ"ר	36	47.03 מ"ר
5	471.01 מ"ר	3	1,413.03 מ"ר	30	47.1 מ"ר
6	521.45 מ"ר	4	2,085.8 מ"ר	40	52.15 מ"ר
7	418.4 מ"ר	4	1,673.6 מ"ר	32	52.3 מ"ר
סה"כ לפני הרחבות			**8,916 מ"ר**	**180**	

8.4.2 הרחבות בניה

כאמור, נבחנו כל הרחבות הבניה בפרויקט. בתיקי הבניין נמצאו היתרים להרחבות של דירות שונות בכל הבניינים במתחם, סה"כ שטחים בנויים עומדים על - 12,090 מ"ר לפי הפירוט שלהלן

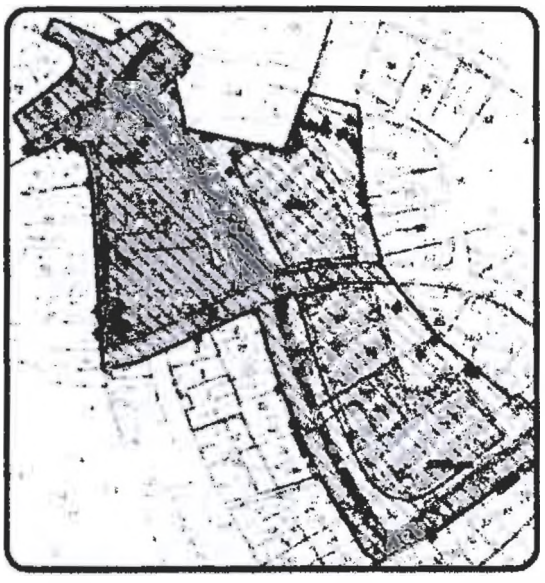
חלקה	שטח בהיתר מקורי	היתרי הרחבה	מועד היתר	שטח עדכני עיקרי
58	684 מ"ר	13107	11/8/99	939 מ"ר
59	1,693 מ"ר	6105,6689,9608,10813,13080,15080	מועדים שונים בין השנים 1982 ל- 1999	2,375 מ"ר
60	684 מ"ר	12001	28/12/97	1,043 מ"ר
61	1,413 מ"ר	6340,10631,10764,11145,20120486, 20130103	מועדים שונים בין השנים 1983 ל- 2013	2,118 מ"ר
62	684 מ"ר	20100776	3/10/2011	725 מ"ר
66	2,086 מ"ר	6350,6579,6581,6878,9530,20100200	מועדים שונים בין השנים 1983 ל- 2010	2,850 מ"ר
67	1,674 מ"ר	6337,6381,6478,6644,6689,6860, 9344,10785,11543,20020408 20030001,20060032,20060089,	מועדים שונים בין השנים 1983 ל- 2006	2,040 מ"ר
סה"כ				**12,090 מ"ר**

רח' ינאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

8.5 <u>553-0175711 פינוי בינוי מתחם אילת, רמת השרון</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7497 מתאריך 7/5/2017.

מטרת התכנית -



"תכנון מחדש של כלל השטח בתחום התוכנית, זאת כדי לאפשר בניית מגורים חדשים, בדרך של פינוי בינוי, בשטחי דירות מגוונים, בצפיפות גבוהה יותר, תוך חיזוק ושיפור מערך התנועה ע"י הוספת קטע רחוב חדש המקשר בין רח' שבטי ישראל לבין רח' בית גוברין. יצירת שדרה וציפה ירוקה חדשה מצפון לדרום בתחום התכנית, בייעוד שצ"פ, שממשיכה את רשת השטחים הירוקים העירונית הקיימת".

בין יתר עיקרי התכנית -

- שינוי ייעודי הקרקע הקיימים: מגורים א', מגורים ב', שב"צים, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מאושרת ליעודים הבאים: מגורים ד', מגורים ומסחר, מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
- קביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה.

התוכנית מחלקת את המתחם כלהלן -

מגרש 51, נשוא שומה זו בייעוד מגורים ומסחר.

מגרשים נוספים - 61, בייעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. 41, בייעוד אזור מסחרי. מגרש 21 בייעוד אזור מבנים ומוסדות ציבור.

תנאים למימוש - סעיף 6.2 (15) קובע תנאים למימוש מגרש 51 כלהלן - ביצוע שיפורים בתנועה באזור צומת סוקולוב הראשונים ורחוב אוסישקין, מניעת פגיעה בעצים ושורשיהם.

התכנית מציעה את זכויות הבניה שלהלן -

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (במ"ר)				מספר יח"ד	עבה מצבה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			גודל מגרש נקלי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ומסחר	מגורים	51	3519	23136			1500	232	85	24.5	5	2783
מגורים ומסחר	מסחר	51	3519	750			830					
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	61	7535	750			830					
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	61	7535	48224			38000	488	85	24.5	5	5856
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	61	7535	1500			1500			2		

<u>הקצאת זכויות</u>

הזכויות במגרש 51 הוקצו לדיירים כלהלן -

חלקה	ייעוד קודם	יח"ד נכללות	מגרש מתוכנן	חלק במגרש	ייעוד חדש	יח"ד חדשות
66	מגורים ג'	20	51	32.70%	מגורים	78.47
67		13		19.02%	ומסחר	45.64
58		7		11.48%		27.56
59		16		24.22%		58.13
60		6		9.01%		21.62
61		2		3.24%		7.78
סיכום		**64**		**100%**		**240.00**

רח' ינאל אלון 67, ת"א 67443 מגדלי טאוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: crez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: crez@zc-eng.co.il

8.6 מימוש הזכויות במגרש 51 - בקשות להיתרים

8.5.1 בקשה להיתר מס' 20170452

מהות הבקשה - הריסת מבנה מקלט ומבנה גן ילדים קיימים.

וועדת משנה להיתרים בישיבה מס' 2018005 מתאריך 29/4/2018 החליטה לאשר את הבקשה, בין היתר בתנאים שלהלן -

- הצגת הסכם עם העירייה המציג מקום חלופי לגני הילדים.
- אישור הג"א והתחייבות להקמת מקלט חלופי.

8.5.2 בקשה להיתר מס' 20180243

מהות הבקשה - חפירה, דיפון, יסודות וגידור.

וועדת משנה להיתרים בישיבה מס' 2018005 מתאריך 29/4/2018 החליטה לאשר את הבקשה, בין היתר בתנאים שלהלן -

- הצגת תכניות לשימור העצים.
- הצגת הסכם עם העירייה המציג מקום חלופי לגני הילדים.
- אישור הג"א והתחייבות להקמת מקלט חלופי.

8.5.3 בקשה להיתר מס' 20170379

מהות הבקשה - שני בניני מגורים קרקע מסחר + 19 קומות מגורים ושש קומות מרתף.

בניה מבוקשת - מגורים - 21,353.53 מ"ר עיקרי כולל 240 יח"ד.

מסחר - 544.8 מ"ר.

וועדת משנה להיתרים בישיבה מס' 2018005 מתאריך 29/4/2018 החליטה לאשר את הבקשה, בין היתר בתנאים שלהלן -

- תכנית לגני ילדים כולל חתכים וכן הצמדת חצרות וחניות.
- תכנית פיתוח שצ"פ, פיתוח הרחבות כולל - ביצוע תאורה שבילים, ריהוט רחוב ונטיעת עצים.
- השלמת התנאים התחבורתיים הקבועים בחוראות התכנית.
- הבטחת מניעת פגיעה בעצים.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טוויטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

9. הזכויות המשפטיות

9.1 מידע כללי מפנקס בתים משותפים

הועברו לעיוני פלטי מידע מפנקסי המקרקעין מיום 18 לינואר 2016. להלן פרטים העולים מהמידע -

9.1.1 חלקות המגורים הרלוונטיות

חלקה	חלקות משנה	שטח יח"ד	בעלות	רישום חכירות	הערות (חלקת משנה להלן - ח.מ)
58	14	41.6 מ"ר	קק"ל	חכירה נרשמה על 11 יחידות, מתוכן 7 חלקן לא בתוקף.	ח.מ 2,12 הערה לטובת חברת עמידר. ח.מ 3-8,10-12 הערה לטובת אאורה.
59	36	44.9 - 91 מ"ר	קק"ל	חכירה נרשמה על 31 יחידות, חלקן לא בתוקף.	ח.מ 3 הערת בימ"ש שלום כפ"ס. ח.מ 23 הערת אזהרה. ח.מ 29 הערת אזהרה. ח.מ 35 הערות הוצאה לפועל נתניה. ח.מ 1-3,6,8,11,14-18,21-23,25-30,34-36 הערה לטובת אאורה.
60	14	41.6 מ"ר	קק"ל	חכירה נרשמה על 9 יחידות, חלקן לא בתוקף.	ח.מ 6 הערות על הימנעות מעשיית עסקה. ח.מ 1,2,4,5,10,14 הערה לטובת אאורה.
61	30	44.9 - 66.5 מ"ר	קק"ל	חכירה נרשמה על 23 יחידות, חלקן לא בתוקף.	ח.מ 2 הערת אזהרה. ח.מ 7 הערות כלהלן - עמידר, הוצאה לפועל הרצליה, בימ"ש שלום ת"א, הוצאה לפועל ת"א. ח.מ 9 צו עקול ובית משפט לענייני משפחה. ח.מ 13 הערה לטובת חברת עמידר. ח.מ 24 הערת אזהרה. ח.מ 28 הערה לטובת חברת עמידר. ח.מ 1,6,7,9-11,13,15,17-19,23 הערה לטובת אאורה.
66	40	54.7 - 111.3 מ"ר	קק"ל	חכירה נרשמה על 40 יחידות, חלקן לא בתוקף	ח.מ 1 הערת אזהרה. ח.מ 2 הערה לפי פקודת המיסים. ח.מ 10 הערת אזהרה. ח.מ 12 הערת פקיד שומה ת"א. ח.מ 25 הערה בדבר תיק בימ"ש לענייני משפחה ת"א. ח.מ 39 הערות כלהלן - עו"ד תמי סלונים, הוצאה לפועל נתניה. ח.מ 1,4-6,9-11,13,15,16,18,19,21-24,26-28,30,33-35,38 הערה לטובת אאורה.
67	32	52.1 - 88.7 מ"ר	קק"ל	חכירה נרשמה על 24 יחידות, חלקן לא בתוקף.	ח.מ 16 הערת אזהרה. ח.מ 19 הערה לטובת חברת עמידר. ח.מ 23 הערת אזהרה. ח.מ 32 הערות אזהרה. ח.מ 3,5-7,9,14-17,19,21,23-25,31 הערה לטובת אאורה.

הטבלה אינה מתייחסת לרישום משכנתאות הללו יעברו עם הבעלים במסגרת הרישום החדש.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

9.2 <u>מכרז יזמים</u>

חברת יסודות באמצעות חברת רימונים (חכ"ל רמה"ש) פרסמה בשנת 2012 מכרז ליזמים לצורך קידום התחדשות עירונית במתחם אילת.

בחוברת המכרז הוגדרו מספר תנאים בסיסיים ובכללם:

1) תשלום שכ"ט לחכ"ל בסך 5% מפדיון הפרויקט כולל מע"מ.
2) תשלום שכ"ט עו"ד בסך 1% מפדיון הפרויקט כולל מע"מ.
3) הזוכה יישא בעלות ביצוע מטלות ציבוריות בסך 15 מיליון ₪.
4) יינתן פטור מהיטל השבחה, אשר אושר ע"י מועצת העיר לאחר הזכייה ביום 6/4/14. יודגש כי הפטור הינו לפרויקט הכולל 720 יח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר.
5) מתן הנחה בדמי ניהול לדיירים בסך 25% לתקופה של שנתיים.

תנאים רלוונטיים נוספים נתגלו במהלך הליך התכנון ובכללם:

6) מגבלות תחבורתיות שיצרו שלביות בפרויקט. בשלב א' הנדון ניתן לממש 240 יח"ד בלבד.
7) הצורך בפינוי גן ילדים ומקלט ציבורי ובנייתו מחדש.

המציעים במכרז נתבקשו להציע את התוספת המרבית לשטח הדירה הקיימת. ע"פ סעיף 15.2 לתנאי המכרז הרף המינימאלי לתוספת היה 30 מ"ר. מס' חברות התמודדו במכרז. בתאריך 13/1/2013 זכתה אאורה במכרז לביצוע הפרויקט תמורת תוספת של 53 מ"ר ליח"ד.

9.3 <u>הסכם פינוי בינוי</u>

הוצג בפני הסכם שנערך עם הדיירים אשר פרטיה כלהלן -

מהות ההסכם - עסקת פינוי בינוי הכפופה לתנאי מתלים, לפיה תרכוש החברה מהבעלים את מלוא חלקם בזכויות הבניה שבמתחם, והבעלים יפנו את דירתם הנוכחית, לאחר מכן הבנוי במתחם ייהרס ובמקומו יוקם ע"י החברה פרויקט מגורים במסגרתו יבנו דירות חדשות עבור הבעלים כמפורט בהסכם.

התחייבויות דיירים -
- הדירות ימסרו את הדירות ללא שעבודים או עיקולים כשהן רשומות על שם הדייר בחכירה מהוונת.
- הבעלים יישאו בכל תשלומי המיסים השוטפים על הדירה הקיימת עד לפינוי.

התחייבויות היזם -
- היזם יישא בעלות נציגי הדיירים - עו"ד ומנהל.
- עם חתימת 80% מהדיירים על ההסכם היזם יגיש תביעה נגד יתרת הדיירים.

התמורה - הדיירים יקבלו דירות תמורה לפי המפתח שלהלן -
- דירה בשטח הדירה הקיימת בתוספת 53 מ"ר[1].
- הדירה תהיה לפחות שלוש קומות גבוה יותר מהדירה הנוכחית.
- לדירה יתווספו - מרפסת בשטח 12 מ"ר, מקום חניה, מחסן בשטח 6 מ"ר.
- דמי"ש לדירה חלופית בתקופת הבניה בסך 5,000 ₪ לפחות. בתוספת עלויות הכורכות במציאת הדירה.
- הובלה לדירה החלופית ולדירת התמורה.
- הנחה בשיעור 25% בדמי הניהול לדירה החדשה לתקופה של 3 שנים.

[1] במידה ולאחר תוספת השטח הדירה לא תעמוד בתנאי פטור ממס שבח מבחינת שטחה יהיה שטח הדירה 120 מ"ר ותינתן תמורה אחרת בשווי כספי זהה.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

10. <u>הפרויקט המתוכנן</u>

הפרויקט מתוכנן לכלול הריסה של 7 מבני שיכון קיימים הכוללים 1890 יח"ד והקמת תחתם של 6 מגדלי מגורים חדשים בגובה 20 קומות אשר יכללו סה"כ 687 יח"ד חדשות. כמו כן במסגרת הפרויקט יוארך רחוב אילת תוך יצירת קשר בין רחוב שבטי ישראל לרחוב בית גוברין. לאורך הרחוב תוקם שדרה ציבורית עם חזית מסחרית.

ע"פ הוראות התכנית, כמפורט בסעיף 8.4, התכניות תבוצע בשני שלבים, כלהלן -

א. מהווה כ- 35% מהתכנית והוא מותנה בתנאים תחבורתיים בתחום העיר רמת השרון וכן פינוי גני ילדים ומקלט.

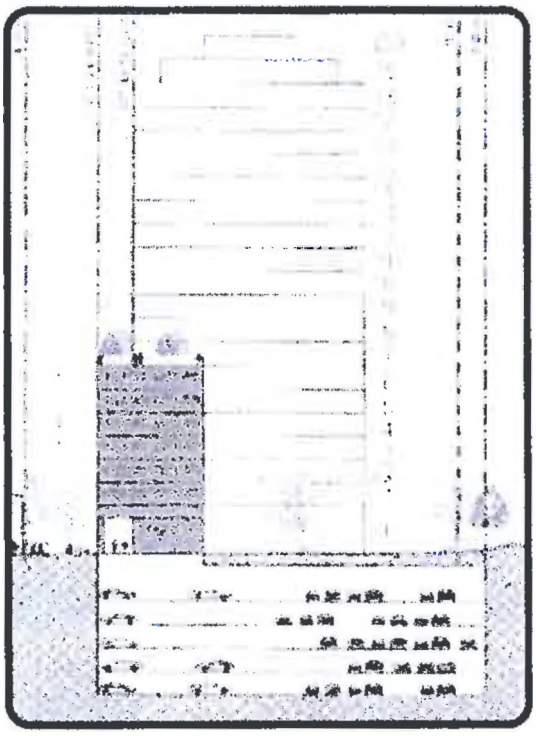
ב. מהווה את יתרת הפרויקט ומותנה בהקמת מחלפון מורשה במועד בלתי ידוע. מתוכנן בתחום הכולל את יחידות הדיור הקיימות.

להלן פרטי השלבים -

שלב	תא שטח	יח"ד מתפנות	יח"ד חדשות
שלב א'	**51**	**62**	**240**
שלב ב'	**61**	**119**	**447**



<u>תכנית הבינוי</u>



<u>תחך אופייני</u>

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי עזריאלי | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

11. ההשבחה

11.1 כללי

נושא שומת היטל ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי מצוי כיום במחלוקת בין השמאים. המאמר ***"היטל השבחה בתכניות פינוי-בינוי - הצעה לשינויים"*** שנכתב ע"י ברי ויוני צירניאבסקי ואשר פורסם בבטאון לשכת שמאי מקרקעין בישראל ***"מקרקעין וערכם"*** (137), אפריל 2015 עוסק במחלוקת זו. קיימות 2 גישות לשומת ההשבחה -

א. צד היזם - בגישה זו שמים את ההשבחה ע"פ ההפרש בין שווי הקרקע ע"פ התכנון החדש, בהפחתת עלויות הפינוי בינוי, קרי, התשלומים לדיירים. שומה זו דומה בעקרונותיה לשומה לפי תקן 21. מסקנת השמאים לפי גישה זו הינה כי ככל שפרויקט עומד בהוראות התקן מבחינת הרווחיות הרי שלא נוצרה בפועל השבחה. במקרה הנדון, כאמור הפרויקט נבחן ע"י שני שמאים שונים מטעם הוועדה המחוזית אשר קבעו כי הרווחיות שלו עומדת בתחום התקן, ואף למטה מכך. יתרה מזאת, כידוע, רווחיות הפרויקט בפועל צפויה להיות נמוכה יותר בהתחשב במרכיבים אשר לא נמדדים ע"י הוועדה המחוזית, כגון - התחייבות למטלות ציבור, תשלומים לחברה הכלכלית, התמורה החוזית לדיירים ועוד. לפיכך, בשיטה זו לא צפוי הפרויקט להניב השבחה.

ב. צד הדיירים - בגישה זו שמים את ההפרש בין -

שווי הדירות המוצעות - כולל כל מרכיביהן, קרי, מרפסת חניה ומחסן וכן תשלומים בתקופת הבניה, קרי, דמ"ש. כל המרכיבים הללו דחויים למועד התמורה.

שווי הדירות הקיימות - שווי הדירות במצבן כולל המחסנים הקיימים ויתרת זכויות בניה לניצול במסגרת הרחבת הדירות (ככל שההרחה לא בוצעה).

בעבר נערכו שומות השבחה בגישה זו. כיום, לא מקובל עוד לעשות בה שימוש מאחר והיא איננה משקפת את ההשבחה בגין התכנית אלא תנאים של הסכם מסחרי בין שני צדדים. במקרה הנדון במידה והתמורה לדיירים הייתה 25 מ"ר ולא 53 מ"ר בהתאם לתנאי המכרז. היטל ההשבחה היה גדל באופן משמעותי ולכך אין כל קשר להשבחה בגין תכנית.

11.2 השבחה בגין תכניות תקפות במתחם (למעט תכנית פינוי בינוי מתחם אילת)

ההשבחה מהווה את הפרש השווי בין הזכויות שבנדון ערב כניסתה של תכנית לתוקף ולאחר מועד זה. אין להביא בחשבון השפעת הליך אישור התכנית על שווי הזכויות טרם כניסתה לתוקף.

שכונת מורשה הוכרה כשכונת שיקום עד להחלטת ממשלה מס' **1481** מיום **23/6/91** לפיה בסוף שנת התקציב תסתיים פעולת השיקום בשכונה.

לפיכך, כל תכנית שאושרה לאחר מועד זה הינה תכנית בגינה ניתן לגבות היטל השבחה במידה ומתקיימת השבחה.

לפיכך יבחנו הוראות התכנית שלהלן - רש/693, רש/679, רש/781, רש/885, רש/990, רש/997, רש/3838, רש/1102.

לפי הלכת פמיני, כל תכנית נבחנת למועד כניסתה לתוקף שהוא 15 יום לאחר פרסום מתן תוקף ברשומות.

לצורך הערכת ההשבחה יש לקבוע את השווי המתאים לנתון הבסיסי - מ"ר מבונה אקוויוולנטי ולאחר מכן לבחון באיזו מידה אם בכלל השביחה התכנית שבנדון את הנכס. ההשבחה תיבחן הן למרכיבים המשביחים והן למרכיבים הפוגעים שבתכנית על בסיס הלכת גדעון וכרמלה (אשר עסקה בשומה לירידת ערך).

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי עזריאלי | 03-5611444 | פקס: 03 5628866 | מייל: crez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: crez@zc-eng.co.il

11.2.1 רש/693

התכנית מאפשרת הרחבת שטח הדירות ב 34.68 מ"ר (בחלק מהמקרים 7.78 מ"ר מתוכם מהווים מרפסת). בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון מלבד שטח ההרחבה את הנתונים שלהלן -

- מדובר במועד קובע כחצי שנה לאחר תום הכרזה על השכונה כשכונת שיקום. האוכלוסייה ברמה סוציואקונומית נמוכה. לפיכך, יש להביא בחשבון פוטנציאל מימוש.
- עלויות - עלויות הבניה לתוספת בשטח מצומצם ולבניינים במצב פיזי ירוד גבוהה.
- צפיפות תכנון - יש להביא בחשבון הן התאמה פיזי לקיים והכן פחת תכנוני מאחר ואין מדובר בתכנון דירה אופטימאלי. זאת ועוד המרווחים שיוותרו בין הבניינים לאחר מימוש מלוא הזכויות בהכרח יפגע בשווי הדירות.
- מושע - התכנית קובעת מימוש באגף שלם. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה למושע לאור המימוש המשותף.

מקובל עלי שווי מ"ר מבונה בסיסי (800₪ למ"ר) והיקף הזכויות (427.85 מ"ר) כפי שחושב בשומת הוועדה.

אולם, בהתחשב בנתוני התכנית והנכסים לא נוצרה השבחה בגינה. הטעמים לכך -

א. עד היום מומשו לפי תכנית זו כ- 800 מ"ר מתוך כ- 1,350 מ"ר המהווים כ- 60% מהזכויות. בהתחשב באמור לעיל מדובר ברמת מימוש גבוה אף מהצפוי במועד האישור. משמומשו זכויות בהיקף כזה והן אינן ברות גביה כיום אין מקום לדרוש היטל בגין הזכויות שלא מומשו.

ב. בהתחשב בהפחתות בגין - מימוש באגפים שלמים, תכונן לקוי, צפיפות, התאמות ועלויות בניה גבוהות ממילא צפוי כי תוספת הערך בגין השטח הבנוי הנוסף לא תעלה על עלות הבניה שלו.

ג. זאת ועוד, המימוש הרלוונטי לשומה זו הינו בדרך של בקשה להיתר. במסגרת הבקשה לא נכללו זכויות בגין תכנית זו. בנוסף, מבדיקה במערכת מס שבח משנת 1998 (המועד הראשון בו נכללים נתונים במערכת) ועד מועד פרסום התכנית החדשה למתחם בשנת 2017 בוצעו 110 עסקאות מכירה במתחם לדירות שונות. לפיכך ממילא בוצע מימוש בגין מרבית הזכויות בתכנית זו.

11.2.2 רש/679

התכנית אינה משביחה במועד אישורה והיא רלוונטית רק במועד בו תוקם בניה חדשה במתחם.

11.2.3 רש/781

התכנית אינה משביחה במועד אישורה מאחר ובמועד זה לא ניתן לממש מרתפים.

11.2.4 רש/885

התכנית מקנה לדירות בחלקה 58 הכלולה גם בתכנית 693 הרחבה נוספת עד לשטח של 100 מ"ר ליח"ד. בגין תכנית זו מעולם לא הוצא היתר הרחבה. בהתחשב בכך, שבחלוף למעלה מ 25 שנה גם זכויות ההרחבה מתכנית 693 טרם מומשו אין השבחה בגין תכנית זו.

11.2.5 רש/990

התכנית מאפשרת זכויות למועדון דיירים ובריכה אשר אינם רלוונטיים נכון למועד הקובע.

11.2.6 רש/997

התכנית מאפשרת זכויות למועדון דיירים ובריכה אשר אינם רלוונטיים נכון למועד הקובע.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: crez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: crez@zc-eng.co.il

12. ההשבחה 553-0175711 פינוי בינוי מתחם אילת

12.1 שווי למגורים בבניה חדשה

במורשה מספר מצומצם של פרויקטים חדשים אשר היו בהליכי שיווק בשנית 2017. בין היתר היה מצוי הפרויקט הנדון בהליכי שיווק ברבעון האחרון של שנת 2017. בתקופה זו שווקו בעיקר דירות 3 חדרים בהנחה לתושבי המקום.

מניתוח מפורט של העסקאות המצורף לחוות הדעת כנספח עולה כי שווי מ"ר בנוי בהתחשב בגודל היחידות, קומה, הצמדות מתקבל שווי מ"ר בנוי בסכך כ - 22.9 אלף ₪ למ"ר ובמעוגל - **22,900 ₪ למ"ר.** נתון זה בין היתר בהתחשב בשיווק דירות ברובן קטנות בהנחה של 10% לדייר המקום.

נתון זה תואם גם למחירים במתחם יוספטל הסמוך כמפורט להלן -

פרויקט	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר	צילום
מתחם יוספטל	00-130-0228-006550	28/09/2016	₪ 2,895,000	2016	115	5	₪ 25,174	
	00-138-0228-006550	28/09/2016	₪ 3,640,000	2016	156	6	₪ 23,333	
	00-065-0228-006550	17/11/2016	₪ 2,840,000	2016	129	5	₪ 22,016	
	00-065-0182-006550	11/01/2017	₪ 2,544,000	2017	115	5	₪ 22,122	
	00-000-0182-006550	18/01/2017	₪ 2,430,000	2018	125	4	₪ 19,440	
	00-063-0182-006550	19/01/2017	₪ 2,563,000	2016	100	4	₪ 25,630	
	00-083-0182-006550	30/01/2017	₪ 2,560,000	2017	115	5	₪ 22,261	
	00-072-0228-006550	06/02/2017	₪ 2,952,528	2017	129	5	₪ 22,888	
	00-000-0228-006550	24/02/2017	₪ 2,780,000	2017	129	5	₪ 21,550	
	00-045-0182-006550	28/02/2017	₪ 2,535,000	2019	100	4	₪ 25,350	
	00-032-0182-006550	31/03/2017	₪ 2,820,000	2018	130	6	₪ 21,692	
	01-098-0228-006550	24/04/2017	₪ 2,500,000	2017	100	4	₪ 25,000	
	80-002-0182-006550	03/05/2017	₪ 2,980,000	2017	130	6	₪ 22,923	
	00-088-0182-006550	03/05/2017	₪ 2,745,000	2017	115	5	₪ 23,870	
	02-038-0182-006550	08/05/2017	₪ 2,980,000	2017	130	6	₪ 22,923	
	00-059-0182-006550	10/05/2017	₪ 2,597,300	2017	115	5	₪ 22,585	
ממוצע							₪ 23,047	

העסקאות שפורטו לעיל מתייחסות לדירות העונות בפרויקטים חדשים. מניתוח ממוצע **העסקאות**, בהתחשב במיקום הפרויקט, בגיל הנכסים שבעסקאות ההשוואה ובמועדי העסקאות, סביר לאמוד מחיר מ"ר בנוי ממוצע לפרויקט המתוכנן בגבולות - **22.9 אלף ₪ למ"ר בולל מע"מ.**

ערך זה מיוחס למ"ר ממוצע בפרויקט ומביא בחשבון את הנתונים שלהלן - פער ערכים בין הקומות, הצמדות לדירות כגון מרפסות וחצרות, חניה אחת לכל יח"ד.

על בסיס נתון זה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים כלהלן -

שווי בנוי חדש	₪ 22,900	
מע"מ	₪ 3,327	17%
יזמות	₪ 3,262	20%
עלות בניה למ"ר	₪ 9,200	
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**₪ 7,100**	

הערות -

א. שיעור היזמות בפרויקט מסוג זה ועל בסיס תקן 21 גבוה משיעור יזמות רגיל. דברים דומים עולים גם מהנחיות סעיף 5 לפרק יח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

ב. עלויות הבניה מחושבות כלהלן -

דירה	98 מ"ר	x ₪ 5,000	= ₪ 490,000	
מרפסת	12 מ"ר	x ₪ 2,000	= ₪ 24,000	
מרתף	40 מ"ר	x ₪ 2,600	= ₪ 104,000	
שירות עירי	25 מ"ר	x ₪ 5,000	= ₪ 125,000	
סה"כ ישירה				₪ 743,000
תכנון				₪ 25,000
אגרות	175 מ"ר	x ₪ 360	=	₪ 63,000
חיבור חשמל				₪ 4,000
פיקוח				₪ 14,860
תקורה				₪ 14,860
משפטיות				₪ 10,000
שיווק				₪ 20,000
מימון				₪ 5,000
בצ"מ				₪ 5,000
סה"כ עלות בניה				₪ 904,720
עלות למ"ר במעוגל				**₪ 9,200.00**

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי עזריאלי | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: crez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: crez@zc-eng.co.il

12.2 שווי למגורים בבניה חדשה

לצורך קביעת שווי הדירות הקיימות ערכתי סקר מחירי דירות בבניה ותיקה לפי העקרונות שלהלן -

- מיקום בגושים 6547,6551-6552, שכונת מורשה.
- תקופת בניה במהלך שנות השישים והשבעים של המאה הקודמת.
- שטח בין 50 מ"ר ל- 75 מ"ר.

יובהר, בשכונת מורשה מקודמים מספר פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית וחלק גדול מהבניה בשכונה כיום הינה צמודת קרקע. לפיכך, במסגרת הסקר נדרש לבודד עסקאות המגלמות את מחיר הדירות במצבן. השפעת פוטנציאל בשכונה זניחה לאור מגבול הכלולות בתכנית 3838 והגבלות תחבורתיות המונעת כיום בשכונה קידום תכניות התחדשות עירונית נוספות.

להלן הממצאים -

איתור	יום מכירה	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח	שטח מתוקן	מחיר למ"ר בנוי
006551-0361-009-00	03/04/2016	₪ 1,575,000	1960	72 מ"ר	86 מ"ר	₪ 18,229
006547-0106-014-00	29/05/2016	₪ 1,650,000	1970	67 מ"ר	80 מ"ר	₪ 20,522
006547-0104-002-00	26/05/2016	₪ 1,670,000	1977	64 מ"ר	77 מ"ר	₪ 21,745
006551-0361-023-00	10/10/2016	₪ 1,400,000	1960	54 מ"ר	65 מ"ר	₪ 21,605
006547-0106-011-00	09/01/2017	₪ 1,830,000	1970	67 מ"ר	80 מ"ר	₪ 22,761
006551-0466-010-00	02/04/2017	₪ 1,686,685	1964	74 מ"ר	89 מ"ר	₪ 18,994
ממוצע						₪ 20,643

ממוצע מכירות בפרויקט	₪ 23,799
השבחת הנחת לדיירי המקום (תוספת של 10%)	₪ 26,178
יחס	0.79

היחס בינו עבור דירות 3 חדרים חדשות בפרויקט בנטרול הנחת לדיירי המקום.

לשם בחינת סבירות היחס המתקבל ערכתי השוואה דומה בשכונת אלון בצפון העיר הכוללת בניה חדשה לצד בניה ותיקה בגובה והיקפי בניה יחסית דומים. להלן הממצאים -

איתור	יום מכירה	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר בנוי
006415-0518-025-00	05/07/2017	₪ 2,400,000	1950	97 מ"ר	₪ 24,742
006416-0242-000-00	04/08/2017	₪ 2,080,000	1960	76 מ"ר	₪ 27,368
006415-0663-004-00	29/06/2018	₪ 1,800,000	1970	79 מ"ר	₪ 22,785
006415-0464-014-00	12/02/2017	₪ 1,801,802	1972	67 מ"ר	₪ 26,893
006415-0382-015-00	31/01/2017	₪ 2,840,000	1974	94 מ"ר	₪ 30,213
006415-0715-034-00	03/08/2017	₪ 2,225,000	1980	80 מ"ר	₪ 27,813
006415-0645-007-00	06/11/2017	₪ 2,750,000	1980	97 מ"ר	₪ 28,351
006415-0582-006-00	13/06/2017	₪ 2,370,000	1981	93 מ"ר	₪ 25,484
006416-0283-004-00	22/08/2018	₪ 2,610,000	1981	102 מ"ר	₪ 25,588
ממוצע					₪ 26,582

איתור	יום מכירה	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר בנוי
006415-0741-074-00	25/10/2017	₪ 3,200,000	2008	104 מ"ר	₪ 30,769
006415-0765-000-00	22/03/2017	₪ 3,600,000	2009	100 מ"ר	₪ 36,000
006415-0633-000-05	21/02/2017	₪ 2,290,000	2017	71 מ"ר	₪ 32,254
006415-0633-000-09	18/09/2017	₪ 2,450,000	2017	71 מ"ר	₪ 34,507
ממוצע					₪ 33,382

יחס	0.80

מניתוח ממוצע **העסקאות**, בהתחשב במיקום הפרויקט, בגיל הנכסים שבעסקאות ההשוואה, במועדי העסקאות, במחירי דירות חדשות בהתחשב במחירים בפרויקט הנישום המושפעים מהנחות שונות, סביר לאמוד מחיר מ"ר בנוי ממוצע לדירות הקיימות בגבולות - **19.5 אלף ₪ למ"ר**[2]. **מאחר וערך זה מבוסס על נכסים בשכונת מורשה הוא מגלם גם יתרת זכויות בלתי מנוצלת.**

יובהר כי גישת שומת הוועדה לפיה הפער בין שווי דירות ישנות ללא זכויות בניה (15 אלף ₪ למ"ר) לדירות החדשות ללא זכויות בניה (24 אלף ₪ למ"ר) קיצוני ובלתי סביר.

[2] לפי 22.9 אלף ₪ למ"ר בדירה חדשה כולל מע"מ x 0.85 ובהתחשב בעסקאות במורשה.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טוויטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

12.3 <u>מסחר</u>

מאחר ונכסים מסחריים משווקים לרוב לצורכי השכרה בחנתי נתוני דמ"ש כלהלן-

נכס	תאריך	מקור	שטח מושכר	דמ"ש מ"ר
חזית מסחרית שלמה המלך ק. אונו	07/05/2013	דו"ח כספי ניצלאווי	22 מ"ר	200 ₪
חזית מסחרית שלמה המלך ק. אונו	07/05/2013	דו"ח כספי ניצלאווי	28 מ"ר	152 ₪
חזית מסחרית מרכז גירון רעננה	30/09/2014	דו"ח כספי גירון	1,001 מ"ר	97 ₪
חזית מסחרית בית אטריום ר"ג	31/12/2016	דו"ח כספי אמות השקעות	558 מ"ר	138 ₪
מרכז מסחרי קרית השרון נתניה	31/12/2016	דו"ח כספי רבוע כחול		154 ₪
רמת גן	01/04/2017	סקר חברת מאן נכסים		135 ₪
רמת גן	01/01/2017	סקר חברת רשף נכסים		140 ₪

<u>התאמות</u>

הובא בחשבון התאמות בגין - מיקום ,מועד וגודל כמפורט להלן-

נכס	דמ"ש מ"ר	התאמה למיקום	התאמה למועד	התאמה לגודל	מחיר מתואם
חזית מסחרית שלמה המלך ק. אונו	200 ₪	1	1.1	0.95	209 ₪
	152 ₪	1	1.1	0.95	159 ₪
חזית מרכז גירון רעננה	97 ₪	1.05	1.075	1.05	115 ₪
חזית בית אטריום ר"ג	138 ₪	0.95	1.05	1	138 ₪
מרכז קרית השרון נתניה	154 ₪	1.05	1.05	1	170 ₪
רמת גן	135 ₪	0.95	1.025	1	131 ₪
רמת גן	140 ₪	0.95	1.025	1	136 ₪
ממוצע					**151 ₪**

<u>שיעור היוון</u>

השמאי הממשלתי הראשי מפרסם מעת לעת סקירה של שיעורי תשואה מקובלים בנכסים עסקיים. להלן סקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 14/2/2018 (התקופה הנסקרת : מחצית ראשונה של שנת 2017) -

<u>שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2017</u>

1. **בנכסי משרדים - 7.6%**
2. **בנכסים מסחריים - 7.2%**
3. **בנכסי תעשיה ומלאכה - 7.7%**

הערכים שלעיל מהווים שיעורי תשואה כפי שמקובל כיום בשוק המקרקעין.

שיעור ההיוון הינו תוצאה של מרכיב רווח ביחס לריבית המקובלת במשק, סיכון, ופחת פיזי של המבנה. בקביעת שיעור ההיוון המתאים לנכס יש להביא בחשבון בין היתר מאפיינים ברמת המיקרו, קרי, פיזיים וכלכליים ספציפיים לנכס כגון - מיקום ,שימוש במבנה ,מצב פיזי של המבנה וכיוצ"ב.

כמו כן יובאו בחשבון מאפייני מאקרו ,קרי ,נתוני השוק ומצב שוק הנדל"ן המקומית והארצי, כפי שמתבטאים בין היתר בטבלה שלעיל.

לאור האמור לעיל, בהתחשב במאפייניו של הנכס הנישום מבחינת היקף השטח והמיקום הערכנו את שיעור ההיוון הראוי בנכס הנדון ב 7.5% -

לפיכך, שווי מ"ר בנוי עיקרי בנכס בשיעור היוון לצמיתות של 7.5% ובדמ"ש של 150 ₪ נקבע לפי**24,000** ₪ לפני מע"מ.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

12.4 התאמות

לצורך חישוב ההשבחה בפרויקט הנדון יש להביא בחשבון גורמים נוספים המשפיעים על השווי, כמפורט להלן -

12.4.1 תמורה מוגדלת

גישת השומה להערכת השבחה ידועה כגישת – שווי לפני ושווי אחרי וכמפורט להלן -
שווי לפני - דירות הדיירים הקיימות.
שווי אחרי - זכויות הבניה בתב"ע.

לשומות השבחה עבור פרויקט מסוג *"פינוי בינוי"*, מאפיינים מיוחדים. *הללו* דורשים התייחסות שונה.

פרויקט זה דומה במהותו לעסקת קומבינציה במסגרתה מקצה היזם דירות לבעלי הקרקע בתמורה ליתרת הזכויות בקרקע. השווי החדש של הנכס נגזר בפועל מהזכויות שיוותרו ליזם.

על בסיס החלטות הוועדה המחוזית נקבע ששיעור חלקם של הדיירים בפרויקט ייגזר משטח הדירות שברשותם ובתוספת ממוצעת של 25 מ"ר. השוק מתנהל מזה מספר שנים על בסיס קביעה זו.

במקרה הנדון, התמורה לדיירים על בסיס הנחיות הרשות המקומית עומדים על 53 מ"ר. אין חולק כי יזם המבקש להיכנס לעסקת קומבינציה בשני פרויקטים זהים בכל מרכיביהם למעט התמורה לבעלי הקרקע יהיה עבורו רווחי יותר לבצע את הפרויקט עם התמורה הנמוכה יותר.

לפיכך, חישוב המצב החדש לפי שווי מלוא זכויות הבניה החדשות יהיה שגוי. יש לגרוע לשם הזהירות 20 מ"ר x 180 יח"ד מזכויות הבניה החדשות.

12.4.2 הריסה

עלות הריסה מחושבת לפי 250 ₪ למ"ר קיים כמקובל.

12.4.3 מטלות ציבוריות

לפי תנאי המכרז מחויבת החברה במטלות ציבוריות בהיקף של - **15,000,000 ₪.**

לפי סעיף 4.6 להוראות התכנית שבנדון במגרש 61 יכללו שטחים ציבוריים בין היתר לשימוש גני ילדים ומעונות יום בהיקף של 750 מ"ר ובתוספת שטח חצר צמודה. לפי עלות מקובלת של 5,000 ₪ למ"ר עלות המצב"רים סה"כ - **3,750,000 ₪.**

כחלק מעבודות פיתוח המתחם נדרשת הריסת מקלט הקיים בשטח המיועד לשלב א' ובניית מקלט זמני חלופי. עלות הקמת המקלט נעמדת ב 4,000 ₪ למ"ר ושטחו המיועד - 300 מ"ר. עלות כוללת של - **1,200,000 ₪.** כמו כן נדרש פינוי והקמת גני ילדים חלופיים בעלות דומה.

12.4.4 שימור עצים

בין יתר התנאים למתן היתר בתחום המיועד לשלב א' הינו שימור העצים על שורשיהם. בשטח סומנו 3 עצי אקליפטוס המיועדים לשימור. שימור כל אחד מהם מצריך במסגרת חפירת המרתפים בניה של מסגרת בטון בעומד של 5 קומות. עלות ההקמה נאמדת בכ- 5,000 ₪ למ"ר כולל חפירה ודיפון. כלומר העלות הכוללת תהיה - 5 קומות x **20** מ"ר x 5,000 ₪ x 3 עצים וסה"כ - **1,500,000 ₪.**

12.4.5 חלק קק"ל

בשלב ב' של הפרויקט ובהתאם לטבלאות ההקצאה נכללים 3.15% מהזכויות בסך כל התכנית המיועדים להקצאה לקק"ל.

12.4.6 תשלומים לחברה הכלכלית

תשלומים הכלולים במכרז שהוכן ע"י החברה הכלכלית רמת"ש וכוללים בין היתר - 5% מהפדיון לחברה הכלכלית, 1% מהפדיון עבור עו"ד. התשלומים הינם מסך כל הפדיון בפרויקט כולל מע"מ ובתוספת מע"מ.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה B, טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: crez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: crez@zc-eng.co.il

12.4.7 <u>מימוש חלקי</u>

המימוש הנדון הינו מימוש חלקי של שלב אי לפרויקט לפי היתר בניה. לפיכך, יש לחשב את היטל ההשבחה במצב החדש לפי השטח המבוקש ואתר המצב הקודם לפי בהתאם לשלב אי לפי טבלאות ההקצאה, קרי, מלוא שווי נכסים הדיירים להם הוקצה תא שטח 51. יובהר כי לא ניתן יהיה בעתיד הקרוב לממש זכויות בניה נוספות בתא שטח 51.

12.4.8 <u>דחייה</u>

שלב אי של הפרויקט מותנה בהשלמת שורה של תנאים תחבורתיים המפורטים בסעיף 6.2 (15) להוראות התכנית. ע"פ החלטות הוועדה המקומית נדרש לבצע תכנון פינוי והקמה במיקום חלופי של מקלט וגן ילדים הקיימים בשטח. בפועל עד היום לא הושלמו כל התנאים והיתר בניה טרם הוצא. לשם הזהירות הונח דחייה של שנתיים עבור שלב זה.

שלב בי של הפרויקט מותנה בהשלמת החתמת הדיירים והקמת מחלפון מורשה. בהנחה שהדחייה בגין מרכיבים אלו חופפת ומאחר וקיימת אי וודאות גדולה באשר למועד השלמת פרויקט המחלפון הובאה בחשבון דחייה מינימאלית של 6 שנים.

12.4.9 <u>גודל</u>

מדובר בפרויקט בהיקף גדול. ביצוע הפרויקט כרוך במספר מרכיבים ייחודיים וביניהם -

- 180 בעלים קיימים המהווים שותפים לפרויקט בכל שלביו.
- שורה ארוכה של תנאים לקבלת היתר ואכלוס ובין היתר תנאי תחבורה ברמה הארצית.
- שיתוף זכויות עם קק"ל.
- דירות בבעלות עמידר.
- שילוב שימושים.
- פינוי איתור והקמה של מבני ציבור הקיימים בשטח.
- שימור עצים.

כל אלו יוצרים הפחתה בגין גודל אשר הובאה בחשבון בשיעור של 15%.

12.4.10 <u>שיעור היוון</u>

לאור המרכיבים המיוחדים שפורטו לעיל מושב ערך נוכחי עבור קרקע המיועדת לפרויקט של פינוי בינוי בשיעור היוון גבוה מהנהוג עבור קרקע פנויה. בין היתר ישנן דוגמאות כלהלן -

- מוטי דיאמנט, שומה מכרעת, דרך נמיר 5 ת"א, הביא בחשבון שיעור היוון של 7%.
- דורית פריאל, שומה מכרעת, נח מרדכי עמנואל 16 ת"א, הביא בחשבון שיעור היוון של 7%.
- עו"ד שלומי יפה, שומה מכרעת, נהריים 12 ת"א, הביא בחשבון שיעור היוון של 7%.

12.4.11 <u>חניון</u>

הפרויקט הנדון כולל היקף חריג של מרתפי חניה המצריך חפירה של 6 קומות מרתף. בפרויקטים דומים אשר הוקמו ומוקמים בסביבה מספר קומות המרתף עומד על 4-3 קומות -

- רימוני תדהר, רחוב הרצל, 19 קומות מגורים, 4 קומות מרתף.
- מתחם יוספטל[3], רחוב הרצל, 26 קומות מגורים, 4 קומות מרתף.
- חטיבת אלכסנדרוני[4], 21 קומות מגורים, 3 קומות מרתף.

מאחר ותמחור הנדירות דומה יש לתת ביטוי לעלות בניה עודפת בגין עומק המרתף. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות נוספת של 50 ₪ לכל מ"ר מרתף.

12.4.12 <u>בעלות משותפת</u>

פרויקט מסוג התחדשות עירונית דומה במהותו לעסקת קומבינציה עם שותפים רבים. בגין רכיב זה ראויה הפחתה בשווי המצב החדש. במקרה הנדון, הונח כי רכיב זה כלול בהפחתות בגין דחיה וגודל.

[3] היתר מס' 20160341 מתאריך 1/8/2016.
[4] היתר מס' 20170477 מתאריך 17/8/2017.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה ; טל': 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

12.5 <u>תחשיב השבחה</u>

לאור האמור לעיל להלן תחשיב השבחה בגין שלב א' לפרויקט -

<u>שלב א</u>						
<u>מצב חדש</u>						
<u>נתונים</u>						
זכויות עיקרי מגורים	21,353 מ"ר					
יתרת מגורים לשיווק	13,913 מ"ר					
זכויות עיקרי מסחר	750 מ"ר					
עלויות פיתוי והריסה	1,038,500 ₪					
תשלומים לחברה כלכלית וש"ד	6%	מהפדיון סלל מע"מ				
אחוז הבעלות במתחם	100.00%					
עלויות שימור עצים	1,500,000 ₪					
מטלות ציבוריות ע"פ מכרז	5,240,175 ₪					
מטלות ציבוריות נוספות	2,400,000 ₪					
הפחתה לדחייה וגודל	72%					
שווי מ"ר מבונה מגורים	7,100 ₪					
שווי מ"ר מבונה מסחר	8,000 ₪					
שווי למגרים כבני	22,900 ₪					
שווי מסחר כבני טלל מע"מ	28,080 ₪					
שטח מרתף	17,500 מ"ר					
עלות חניה עודפת	100 ₪					
עודף שטח תמורה	1,240 מ"ר					
<u>תחשיב</u>						
שווי זכויות למגרים	20,113 מ"ר	x	7,100 ₪	=	142,802,300 ₪	
שווי זכויות למסחר	750 מ"ר	x	8,000 ₪	=	6,000,000 ₪	
סה"כ שווי כדמין לבניה					148,802,300 ₪	
שווי החלק בבעלות הדיירים	100.00%	x	148,802,300 ₪	=		148,802,300 ₪
עלות פיתוי והריסה						1,038,500 ₪
מטלות ציבוריות לפי מכרז						5,240,175 ₪
מטלות ציבוריות נוספות						2,400,000 ₪
שימור עצים						1,500,000 ₪
עלות חניה עודפת	17,500 מ"ר	x	100 ₪	=		1,750,000 ₪
תשלומים לחברה הכלכלית						
שווי מגרים כבני	22,900 ₪	x	13,913 מ"ר	=	318,607,700 ₪	
שווי מסחר כבני	28,080 ₪	x	750 מ"ר	=	21,060,000 ₪	
סה"כ שווי כבני					339,667,700 ₪	
תשלומים לחברה הכלכלית	339,667,700 ₪	x	6%	=		20,380,062 ₪
יתרת שווי						116,493,563 ₪
הפחתה בגין גודל ודחייה	116,493,563 ₪	x	28%	=		32,618,078 ₪
						84,275,955 ₪
<u>מצב קודם</u>						
<u>נתונים</u>						
שטח בני	4,154 מ"ר					
יתרת זכויות	0 מ"ר					
שווי כבני	19,500 ₪					
שווי למ"ר מבונה מגרים	7,100 ₪					
<u>תחשיב</u>						
שווי הבני	4,154 מ"ר	x	19,500 ₪	=	81,003,000 ₪	
שווי יתרת זכויות	0 מ"ר	x	7,100 ₪	=	0 ₪	
סה"כ מצב קיים						3,272,956 ₪
השבחה						1,636,478 ₪
היטל 50%						

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: crez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: crez@zc-eng.co.il

בהתאם להשבחה עבור שלב ב' של הפרויקט תהיה כלהלן -

שלב ב					
מצב חדש					
נתונים					
זכויות עיקרי מגורים	43,806 מ"ר				
יתרת מגורים לשיווק	29,646 מ"ר				
זכויות עיקרי מסחר	1,500 מ"ר				
עלויות פיתוי והריסה	1,976,500 ₪				
תשלומים לחברה כלכלית וע"ד	6%	מהפדיון כולל מע"מ			
אחוז הבעלות במתחם	95.16%	בהתאמה לחלק יחסי בשלב ב'			
עלויות שימור עצים	0 ₪				
מטלות ציבוריות ע"פ מכרז	9,759,825 ₪				
הפחתה לדחייה וגודל	52%				
שווי מ"ר מבנה מגורים	7,100 ₪		0.63 ₪		
שווי מ"ר מבנה מסחר	8,000 ₪				
שווי למגורים נכבי	22,900 ₪				
שווי מסחר נכבי	28,080 ₪				
שטח מרתף	38,000 מ"ר				
עלות חניה עודפת	100 ₪				
עודף שטח תמורה	2,360 מ"ר				
תחשיב					
שווי זכויות למגורים	41,446 מ"ר	x	7,100 ₪	=	294,266,600 ₪
שווי זכויות למסחר	1,500 מ"ר	x	8,000 ₪	=	12,000,000 ₪
סה"כ שווי נזמין לבניה					306,266,600 ₪
שווי החלק בבעלות הדיירים	95.16%	x	306,266,600 ₪	=	291,439,391 ₪
עלויות פיתוי והריסה					[illegible] ₪
מטלות ציבוריות ע"פ מכרז					[illegible] ₪
מטלות ציבוריות נוספות					[illegible] ₪
עלות חניה עודפת	38,000 מ"ר	x	100 ₪	=	[illegible] ₪
תשלומים לחברה הכלכלית					
שווי מגורים נכבי	22,900 ₪	x	29,646 מ"ר	=	678,893,400 ₪
שווי מסחר נכבי	28,080 ₪	x	1,500 מ"ר	=	42,120,000 ₪
סה"כ שווי נכבי					721,013,400 ₪
תשלומים לחברה הכלכלית	721,013,400 ₪	x	6%	=	[illegible] ₪
יתרת שווי					228,892,262 ₪
הפחתה בגין גודל ודחייה	228,892,262 ₪	x	48%	=	[illegible] ₪
					118,186,739 ₪
מצב קודם					
נתונים					
שטח במי	7,906 מ"ר				
יתרת זכויות	4,023 מ"ר				
שווי נכבי	19,500 ₪				
שווי למ"ר מבנה מגורים	7,100 ₪				
תחשיב					
שווי הבנוי	7,906 מ"ר	x	19,500 ₪	=	154,167,000 ₪
שווי יתרת זכויות	0 מ"ר	x	7,100 ₪	=	0 ₪
סה"כ מצב קיים					[illegible] ₪
השבחה					-35,980,261 ₪
היטל 50%					**-17,990,130 ₪**

<u>המסקנות העולות מניתוח הנתונים שלעיל הינו כי תכנית 553-0175711 פינוי בינוי מתחם אילת אינה תכנית משביחה.</u>

כאמור, בחישוב היטל השבחה כמו ירידת ערך בגין תכנית יש לבחון יתרונותיה וחסרונותיה. לפיכך, יש לקזז היטל שלילי של שלב ב' מהיטל עבור שלב א' ולפיכך אין השבחה. בגין התכנית כולה ובגין כל אחד מחלקיה.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443 מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03 5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

לשם הבדיקה נערך גם תחשיב היטל לתכנית כולה כמימוש אחד, להלן תוצאות התחשיב -

מצב הודם

נתונים

שטח בנוי	12,090 מ"ר	
שווי כבנוי	19,500 ₪	
שווי למ"ר מבונה מגורים	7,100 ₪	

תחשיב

שווי הבנוי	12,090 מ"ר	x 19,500 ₪	= 235,755,000 ₪	
שווי יתרת זכויות	6,000 מ"ר	x 0 ₪	= 0 ₪	
סה"כ מצב קיים				235,755,000 ₪

מצב מדש

נתונים

זכויות עיקרי מגורים	67,326 מ"ר	
יתרת מגורים לשיווק	45,726 מ"ר	
תמורה עודפת לקיזוז	3,600 מ"ר	
זכויות עיקרי מסחר	2,250 מ"ר	
עלויות פינוי והריסה	3,022,500 ₪	
תשלומים לחברה כלכלית ועו"ד	6%	מהפדיון כולל מע"מ
אחוז הבעלות במתחם	96.85%	
עלויות שימור עצים	1,500,000 ₪	
מטלות ציבוריות ע"פ מכרז	15,000,000 ₪	
מטלות ציבוריות נוספות	4,950,000 ₪	
הפחתה לדחייה וגודל	40%	
שווי מ"ר מבונה מגורים	7,100 ₪	
שווי מ"ר מבונה מסחר	8,000 ₪	
שווי למגורים כבנוי	22,900 ₪	
שווי מסחר כבנוי כולל מע"מ	28,080 ₪	
שטח מרתף	55,500 מ"ר	
עלות חניה עודפת	100 ₪	

תחשיב

שווי זכויות למגורים	63,726 מ"ר	x 7,100 ₪	= 452,454,600 ₪		
שווי זכויות למסחר	2,250 מ"ר	x 8,000 ₪	= 18,000,000 ₪		
סה"כ שווי נזמין לבניה			470,454,600 ₪		
שווי החלק בבעלות הדיירים	96.85%	x 470,454,600 ₪	=	455,635,280 ₪	
עלויות פינוי והריסה				[illegible]	
עלות שימור עצים				1,500,000 ₪	
מטלות ציבוריות כוללות				19,950,000 ₪	
עלות חניה עודפת	55,500 מ"ר	x 100 ₪	=	5,550,000 ₪	
תשלומים לחברה הכלכלית					
שווי מגורים כבנוי	22,900 ₪	x 45,726 מ"ר	= 1,047,125,400 ₪		
שווי מסחר כבנוי	28,080 ₪	x 2,250 מ"ר	= 63,180,000 ₪		
סה"כ שווי כבנוי			1,110,305,400 ₪		
תשלומים לחברה הכלכלית	1,110,305,400 ₪	x 6%	=	[illegible] ₪	
יתרת שווי					358,994,456 ₪
הפחתה בגין גודל ודחייה	358,994,456 ₪	x 0.4	=	[illegible] ₪	
					215,396,674 ₪
השבחה					-20,358,326 ₪
היטל 50%					-10,179,163 ₪

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

13. **<u>גורמים ושיקולים</u>**

בבואי לחוות דעתי לעניין גובה היטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה למתחם ***"אילת"***, הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

13.1 הובא בחשבון מיקום המתחם בשכונת מורשה, רמת השרון.

13.2 הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הדירות הקיימות במתחם - גיל, שטח בנוי, צורה, מיקום במבנה וכיוצ"ב, כמפורט בסעיף 7.

13.3 הובא בחשבון המצב התכנוני והרישוי החל על המתחם, כמפורט בסעיף 9.

13.4 הובאו בחשבון הזכויות בדירות כחכירה לדורות, השווה בערכה לבעלות מלאה כמפורט בסעיף 10.

13.5 הובא בחשבון כי ההשבחה הינה בגין מימוש חלקי בהיתר.

13.6 הובא בחשבון כי השבחה חלה בגין תכנית 553-0175711 בלבד.

13.7 הובאו בחשבון לעניין ההשבחה -

13.7.1 שווי דירות חדשות בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות וכמפורט בסעיף 12.1.

13.7.2 שווי הדירות הקיימות תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות וכמפורט בסעיף 12.1.

13.7.3 ההתאמות הנוספות שיש לבצע כמפורט בסעיף 12.2 ובין היתר - עלויות הריסה, מטלות ציבוריות, שימור עצים, החלק בבעלות, תשלומים לחברה הכלכלית, דחיה, גודל, בעלות משותפת, עלויות חניון עודפות.

13.7.4 **סה"כ מרכיבי התכנית על יתרונותיה וחסרונותיה.**

13.8 המועד הקובע לשומה - כמפורט בסעיף 4.

13.9 הנכסים הוערכו בהנחה שהם נקיים מכל חוב שיעבוד או זכויות צד ג'.

13.10 ההערכה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

14. **<u>הערכה</u>**

לאור הגורמים, השיקולים והתחשיבים שלעיל הגעתי לכלל דעה, באשר להיטל ההשבחה הנוגע לפרויקט שבנדון כלהלן -

לא חלה השבחה בנכס.

ולראיה באתי על החתום,

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443 מגדלי טויוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: crez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: crez@zc-eng.co.il