| | |
|---|---|
| תאריך עברי | ט״ו סיון תשפ״ג |
| תאריך לועזי | 04 יוני 2023 |
| מס׳ אופק | 45842 |
| תיק רמ״י | 50182350א |

לכבוד

**המשיגות:**
פריבילון בע״מ, גבאי דיבלופרס בע״מ
באמצעות גב׳ עדי נבון, שמאית מקרקעין
דוא״ל: office@sahar-navon.co.il

**המשיבה:**
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר עודד מלק, מ״מ ראש תחום שמאות ת״א
דוא״ל: odedm@land.gov.il

# <u>החלטת ועדת השגות</u>[1]

**חלקה 479 (חלק)[2] בגוש 6636, מגרש (זמני)[3] 2160 (חלק) בתכנית מס׳ 3570, רח׳ קהילת ורשה[4]**
**שכ׳ הדר-יוסף (רובע 2), ת״א-יפו**

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30.11.2021 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ אורלי רפאל (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 25.02.2021, על ידי שמאי המקרקעין מר אייל שיחור (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיגות שנערכה ביום 08.07.2021 על ידי שמאית המקרקעין גב׳ עדי נבון (להלן: ״**שמאית המשיגות**״).

ההשגה השנייה הוגשה בחוות דעתה של שמאית המשיגות מיום 10.01.2022.

בתאריך 17.03.2022 ניתנה החלטתה של יו״ר ועדת ההשגות, על טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

## 1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בלבד עפ״י תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל תכנוני, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים, לצורך השלמה לחלקה מס׳ 345.

## 2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 31.01.2021 (המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה).

## 3. ביקור בנכס:

ביום 29.08.2022 נערך ביקור על ידי מר מרדכי דדון חבר הוועדה.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] מהווה חלקה משלימה לחלקה נשלמת מס׳ 345.

[3] מגרש זמני בהתאם למפורט במערכת Gis אינטרנטית של הוועדה המקומית לתו״ב תל אביב-יפו.

[4] הקרקע (חלק החלקה), ממוקמת בין רח׳ קהילת ורשה 83, לרח׳ קהילת ורשה 87.

**4. תמצית תיאור הנכס:**

הקרקע נשוא החלטה זו היא מחציתה המזרחית של חלקה מס' 479 (29 מ"ר) המהווה שטח השלמה לחלקה מס' 345 הסמוכה לה, לשם יצירת מגרש תכנוני אחד. סה"כ שטחה הרשום של חלקה מס' 479 הוא 58 מ"ר. אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראה בהחלטת השמאית המחוזית.

**5. מצב תכנוני רלוונטי:**

| מספר התכנית | מתן תוקף | הוראות התכנית הרלוונטיות |
|---|---|---|
| 254 | 26.11.1953 | מטרת התכנית חלוקת חלקות לצרכי שיכון עולים.<br>יעוד – שבילים להולכי רגל. |
| 2204 | 22.08.1985 | שיפור תנאי הדיור בשכונת הדר-יוסף, שינוי יעודי קרקע למגורים, הגדלת צפיפות, הנחיות מיקלוט, התווית דרכים והנחיות חניה, שינוי קווי בנין, ועוד. |
| "ע1" - מרתפים | 18.03.2003[5] | הוראות מקיפות בדבר בניית מרתפים והשימוש בהם. |
| מק/2204 א' | 01.07.2003 | שינוי הוראות בינוי לאזור הריסה ובניה מחדש – שכונת הדר יוסף – הקלה על יישום הבניה באזור להריסה ובניה מחדש. |
| ג'1 – גגות תל-אביב-יפו | 20.08.2007 | הוראות בדבר גגות. |
| 3750 | 16.06.2008 | שיפור התנאים למימוש "פינוי בינוי".<br>תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תא/תעא/3570 (1) – 09.01.2020 |
| תא/5000 | 22.12.2016 | תכנית מתאר מקומית (כוללנית) |

<u>סיכום המצב התכנוני</u>:

מספר מגרש (זמני) : 2160.

יעוד : מגורים ד'.
שטח להשלמה.
שביל גישה לכלי רכב (ולהולכי רגל) ע"פ תב"ע 2204.
קו חלקה לביטול.

זכויות בניה - עיקרי : 175%.
תוספת זכויות – 16% אותם ניתן לקבל בהקלה.
סה"כ זכויות בניה – 191%.
זכויות הבניה יחושבו משטח המגרש החדש.

חדרי יציאות לגג : עפ"י תכנית מתאר מקומית "ג-1" - גגות בתל אביב.
שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר ליח"ד ("ברוטו").

מרתפים : יותרו שטחי שירות למרתפים בגבולות המגרש (ע"פ נספח בינוי ותכנית ע1).

מספר יח"ד : 20.

[5] פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5167 עמ' 1866 ביום 18.03.2003, פרסום טעות סופר ברשומות בי.פ. 5264 עמ' 1594 ביום 15.01.2004.

| | | |
|---|---|---|
| שטח יח"ד מינימלי | : | שטח ממוצע – 70 מ"ר. |
| קווי בניין | : | חזית (לרח' קהילת ורשה) – 5.0 מ'.<br>לשצ"פ – 1.0 מ'.<br>צדדים – ע"פ נספח בינוי (בכל מקרה לא פחות מ-6 מ'). |
| מס' קומות | : | 7 קומות כולל קומת כניסה, לא כולל חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.<br>הוועדה המקומית רשאית להוסיף קומה נוספת לצורך מימוש יחידות הדיור.<br>בקומת הכניסה ניתן להקים דירות גן. |
| חניה | : | חניות יוסדרו במרתפים משותפים והגישה תתבצע באמצעות רמפות.<br>מס' חניות מינימלי יהיה 1 חניה עבור דירות עד 90 מ"ר, ו-1.5 חניות עבור דירות מעל 90 מ"ר.<br>החנייה תהיה ת"ק, הוועדה רשאית להתיר חניה עילית לאורחים בלבד. |
| שונות | : | תחום רח' קהילת ורשה יורחב ע"י צירוף רצועה ברוחב של 5 מ' מהחלקות שלאורך הרחוב, רצועה זו תשמש כמדרכה, שביל אופניים, חנייה ותשתיות.<br>בתחום רצועה זו, תירשם זיקת הנאה לציבור. |
| הוראות פיתוח | : | תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח למתחם כולו שתאושר ע"י הוועדה המקומית, וזאת לאחר פרסומה לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.<br>בכל חלקה יינטעו עצים עפ"י מפתח של 1 עץ לכל 2 יח"ד, ועוד. |
| זיקות הנאה | : | בכל החלקות הסמוכות לרח' קהילת ורשה תינתן זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, ברוחב 5 מ' בחזית לרחוב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין, ותנאי לאכלוס הבניין יהיה רישומן בפועל. |
| איחוד וחלוקה | : | חלקה מס' 345 מקבלת ½ משטחה של חלקה מס' 479.<br>חלקות השבילים שבוטלו בתכנית הראשית (2204) יחולקו שווה בין 2 החלקות הסמוכות להן ויהוו השלמה.<br>תנאי להוצאת היתר בניה – הסכם עם אגף נכסי העירייה והבטחת רישום החלוקה והשלמת החלקות, ורישומן בפועל כתנאי למתן תעודת גמר לבניין. |

**6. רישוי:**

6.1 בהמשך למפורט בחוות דעת המשיבה, בדבר בקשה להיתר בניה (תיק מידע 2018-02287, הגשה מקוונת מס' 17237 – רח' קהילת ורשה 83).
מעיון בארכיב המסמכים הסרוקים האינטרנטי לא אותרו מסמכי ההגשה ותיק המידע, כמו כן לא ניתנה החלטת וועדת משנה לתו"ב בעניינה של בקשה זו.

6.2 בבירור טלפוני מיום 30.11.2022, שנערך בין חבר הוועדה מר מרדכי דדון, לבין מר אלעד מגנזך העירייה נמסר כי הבקשה לעיל בוטלה.

6.3 קיימת בקשת מידע מס' 2022-00149 (לא אותרו מסמכי תיק מידע זה).

**7. המצב המשפטי:**

אין מחלוקת בעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו החלטת השמאית המחוזית.

**8. <u>קביעת השווי בשומות הצדדים</u>:**

להלן מסקנת השווי לא כולל מע"מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

| שמאי המשיבה | השגה ראשונה | השמאית המחוזית | השגה שנייה |
|---|---|---|---|
| ₪ 1,307,000 | ₪ 667,452 | ₪ 1,239,919 | ₪ 639,000 |

**9. החלטת השמאית המחוזית:**

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאית המחוזית קיבלה את גישת השומה שנקטו הצדדים, גישת השווי השיורי ("גישת החילוץ") מעסקות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה חדשה בסביבה.

9.2 <u>מתודולגיית השומה</u>:

נשוא השומה מהווה חלק ממגרש בשטח כולל של 717 מ"ר, הכולל 2 חלקות[6]. איחוד החלקות נעשה עפ"י הוראה תכנונית ולכן יש לאמוד את השווי כחלק יחסי משווי המגרש הכולל, שלא עפ"י הקווים המנחים כחלקת השלמה, בייעוד למגורים.

9.3 <u>פוטנציאל</u>:

המשיבה הביאה בחשבון זכויות כמותיות פוטנציאליות בשיעור של 20% מתוקף תקנות שבס-כחלון בהתבסס על החלטת ועדת משנה לתו"ב מיום 16.06.2021 ברחוב קהילת ורשה 73. לטענת המשיגה, במועד הקובע הוראת השעה נסתיימה ולא ניתן להביאה בחשבון.

ביום 17.06.2020 פגה הוראת השעה של תקנות שבס-כחלון. לוועדה המקומית לתו"ב נותרה האפשרות לדון בבקשות להקלות מכוח תקנות אלו וזאת במידה שהוגשו לפני מועד התפוגה.

לאור סמיכות המועד הקובע שבנדון למועד התפוגה של התקנות, ההנחה היא כי ליזם הייתה אפשרות להגיש בקשה מבעוד מועד. לפיכך, הובא בחשבון קיזוז בגין היטל השבחה בהתאם להנחיות בעסקות לחיוב בשיעור מלא (91%). בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לסיכון בקבלת הזכויות בשיעור של 30%.

9.4 <u>רווח יזמי ועלויות בניה</u>:

רווח יזמי נקבע בהתאם לקווים המנחים, בשיעור של 18%.

עלויות הבנייה חושבו בהתאם למחירון דקל, בשקלול הוצאות עקיפות לפי הקווים המנחים ועלות מרתפי חניה בהתאם לתקן חניה של 1.5 מקומות חנייה ליח"ד, ובסה"כ 8,660 ₪ למ"ר מבונה סחיר. צוין כי נתוני ההשוואה מבוססים על מכר דירות בסביבה, ולכן שווי מ"ר מבונה מגלם עלויות נוספות.

9.5 <u>הפחתה לגודל</u>:

נשוא השומה מהווה מחצית מחלקה 479 בשטח של 29 מ"ר המהווה השלמה לחלקה 345 הסמוכה, ללא זכויות בניה כחלקה בפני עצמה. לפיכך, בוצעה הפחתה של 5% בגין העדר פוטנציאל לזכויות בניה לחלקה בפני עצמה.

[6] מחצית מחלקה 479 המהווה נשוא השומה, וחלקה 345 בשלמות.

9.6 סבירות שווי חלקת ההשלמה:

בעניין הטענה כי אין כדאיות כלכלית ברכישת חלקת ההשלמה, טענה זו נדחתה מהטעם שעצם רכישת חלקות ההשלמה מאפשרת את היתכנות מימוש הזכויות בתב"ע וביצוע הפרוייקט.

9.7 עלויות הפיתוח:

נוכו בהתאם לחוקי העזר העירוניים של עיריית תל אביב-יפו בדומה לחוות דעת המשיבה. ככל שקיימת מחלוקת בעניין עלויות הפיתוח יש לפנות ישירות לרמ"י.

9.8 נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתבסס על 14 עסקות מכר מדווחות לדירות חדשות בסביבה, ממוצע שווי מ"ר בנוי כ-35,937 ₪ בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (18%), עלויות בניה (8,660 ₪/מ"ר), התקבלה יתרה לשווי מ"ר מבונה בסיס לא כולל מע"מ וכולל פיתוח בסך 17,370 ₪.

**10. טיעוני / עמדת המשיגות:**

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 10.01.2022, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 חלקה משלימה ונשלמת:

השמאית המחוזית הכירה בעובדה שהחלקה המשלימה, בניגוד לחלקה הנשלמת, היא חלקה קטנה ללא כל פוטנציאל עצמאי, אולם קבעה ביחס לזה מקדם הפחתה של 5% בלבד, שהוא נמוך מהסביר ואינו מבטא נכונה את השונות הניכרת שבין החלקות.

10.2 פוטנציאל תכנוני:

הוראת השעה לפיה ניתן לקבל הקלת תוספת זכויות בשיעור של 20% פגה ביום 17.06.2020, המועד הקובע לחוות דעת זו הוא 31.01.2021.

לא מובן הכיצד ניתן להניח הנחת פוטנציאל, גם אם במקדם חלקי, ביחס לנתון שברור בצורה חד משמעית שנכון למועד הקובע אינו בר יישום מבחינה חוקית. גם אם קודם למועד הקובע היה פוטנציאל כאמור, אזי ברור שנכון למועד הקובע פוטנציאל זה אינו קיים עוד, ומשכך אין מקום להביאו בחשבון לעניין קביעת שווי המקרקעין. אף קונה סביר לא יביא בחשבון נכון למועד הקובע קבלת פוטנציאל זכויות מתוקף הוראת שעה שפג תוקפה.

עוד צוין, כי השמאית המחוזית הפנתה בחוות דעתה לבקשה להיתר ולהחלטת ועדה שהוצגה ע"י שמאי המשיבה, ביחס למקרקעין ברחוב קהילת ורשה 73, הדר יוסף, שמסקירתה עולה:

- הבקשה הוגשה בחודש אוגוסט 2019.
- פרסומי ההקלות שהתבקשו בה הם מחודש אוקטובר 2019.

משכך, בקשה זו עמדה בתנאי המועדים הקובעים בהוראת השעה ולא היתה מניעה לאשרה גם לאחר פקיעתה ובלבד שהוגשה ופורסמה קודם למועד התפוגה.

התייחסות כללית להעדר אפשרות לקבלת הקלה כמותית ללא הוראת השעה – מבלי לגרוע מהאמור לעיל, צוין כי נוכח הכללת שטחי ההקלה הכמותית בשיעור של 16%, כמו גם תוספת יח"ד, לא ניתן בחלוף הוראת השעה ליהנות מכל פוטנציאל לתוספת הקלות מעבר לאלו המגולמות כבר בהוראות התב"ע המאושרת.

לעניין זה מפנה גם לעמדת הוועדה המקומית המפורטת בהחלטתה ברחוב ורשה 73, שבה נקבע כי גם אם אושרה תוספת שטחי הקלה מתוקף הוראת השעה, אזי שמשטחי ההקלה בשיעור של 20% יש להפחית את השטחים המשקפים 16% שטחי הקלה, אשר נכללים כבר במסגרת השטחים הקבועים בתב"ע המאושרת, שאלמלא כן קיימת כפילות בשטחי הקלה.

לשיטת שמאית המשיגות, טיעון זה רק מחזק את עמדתה באשר לכך שלא קיים כל פוטנציאל לתוספת שטחי הקלה כמותית, לא מתוקף התקנות ולא מתוקף הוראת השעה שפג תוקפה.

10.3 <u>עלויות בניה וקביעת שווי מ"ר מבונה</u>:

השמאית המחוזית הציגה בתחשיבה עלות בניה למ"ר בסך של 8,660 ₪, תוך קביעה כי הנ"ל מתבסס על מחירון דקל, בשקלול הוצאות עקיפות לפי הקווים המנחים ועלות מרתפי חניה לפי תקן של 1.5 מקומות ליח"ד. לא הוצג כל תחשיב או פירוט ביחס לקביעה זו.

בהשגה הראשונה נסקרו השטחים הניתנים לניצול במסגרת תכנון מיטבי במגרש ועל רקע נתונים אלה בוסס אומדן עלות ההקמה המוערך בפרוייקט.

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה פלדלת סחיר, יש להעמיס את כלל העלויות המשרתות מ"ר זה ובכללן שטחי שירות, שטחי מרפסות ושטחי מרתפים.

כחיזוק לטענתה, מצרפת שמאית המשיגות 3 שומות להיטל השבחה, שהופקו ע"י הוועדה המקומית למקרקעין ברחוב קהילת לודג' 58, 50, 54, בהן נקבע למועדים הקובעים 26.08.2020 ו-28.04.2021, שווי מ"ר מבונה בסך של 13,000 ₪.

**<u>קביעת עלויות הקמה ושווי מ"ר מבונה פלדלת</u>** – סה"כ שטח פלדלת כלל הפרוייקט – 1,689 מ"ר, מס' יח"ד 20, שטח ממוצע פלדלת 84.4 מ"ר, שטח שירות מעבר לממ"ד 360 מ"ר, שטח מרתפים 1,308 מ"ר (65 מ"ר בממוצע ליח"ד).

<u>עלות בניה למ"ר עילי</u> – דקל 4,780 ₪/מ"ר, העמסת שטחי שירות 1.21, העמסת הוצאות כלליות 1.25 סה"כ עלות בניה עילית פלדלת – 7,248 ₪.

<u>שטח מרתפים</u> – 65 מ"ר ממוצע ליח"ד, עלות בניה-דקל 2,270 ₪/מ"ר, העמסת הוצאות כלליות 1.3 סה"כ עלות מרתף ליח"ד 192,995 ₪, שטח יח"ד ממוצעת 84 מ"ר, עלות מרתף מ"ר פלדלת 2,285 ₪.

<u>מרפסות</u> – שטח מרפסת ממוצעת 12 מ"ר, עלות בניה דקל 1,410 ₪/מ"ר, העמסת הוצאות כלליות 1.25, עלות הקמת מרפסת 21,150 ₪, שטח יח"ד ממוצעת 84 מ"ר, עלות מרפסת פלדלת 250 ₪.

**סה"כ עלות בניה למ"ר פלדלת – 9,780 ₪/מ"ר.**

**<u>אומדן שווי מ"ר מבונה</u>** – שווי מ"ר בנוי ממוצע 35,937 ₪, בניכוי מע"מ (17%), בניכוי רווח יזמי (20%) בניכוי עלויות בניה ישירה 9,780 ₪ (כמפורט לעיל), בתוספת עלות בניה בת"א (1.2), בניכוי עלויות עקיפות נוספות (מי תהום/עתיקות) 500 ₪, סה"כ עלויות בניה 12,236 ₪, יתרה לקרקע **13,400 ₪.**

10.4 <u>סבירות שווי חלקת ההשלמה</u>:

השמאית המחוזית קבעה כי אינה מקבלת את טענת העדר כדאיות כלכלית לרכישת חלקת ההשלמה מהטעם שעצם רכישתה מאפשרת את היתכנות מימוש הזכויות בתב"ע וביצוע הפרוייקט.

לטענת שמאית המשיגות, ניכר כי השמאית המחוזית התעלמה לחלוטין מכלל הטיעונים שהועלו בחוות הדעת באשר לעלויות הנלוות הנובעות מחובת רכישת חלקת ההשלמה.

רכישת חלקות ההשלמה בצורה כפויה היא תולדה של ביטול דרכים שנועדו לשרת את המגרשים

העורפיים וכעת מתחייב ביטול הדרכים לצורך זיקות הנאה למעבר כלי רכב מתוך המגרשים החדשים – זיקות הנאה ומעבר שאינן משרתות את החלקות הנשלמות בשום דרך אלא חלקות עורפיות.

מבלי לגרוע מעמדתן לגבי הפגיעה הכלכלית הנובעת מעצם חובת צירוף הדרכים כחלקות השלמה, המשיגות בדעה שלכל הפחות חובה לתת הדעת על הפחתה בגין מרכיב זיקת ההנאה הנדרשת לרכבים והולכי רגל שיש בה לפגוע בשווי המקרקעין ביחס למקרקעין בהם אין חובה כזו.

10.5 <u>עלויות פיתוח</u>:

השמאית המחוזית ציינה כי עלויות הפיתוח הן בהתאם לחוקי העזר העירוניים של עיריית תל אביב כבשומת המשיב.

לשיטת המשיגות, אין מדובר במחלוקת כי אם בטעות סופר, ומשכך נכון היה ששמאית המחוז לכל הפחות תחווה דעה בעניין. כפי שפורט בשומת ההשגה הראשונה, הטעות היא כי בתעריף דמי ההקמה למים וביוב העלויות סוכמו תחת סעיף סה"כ פיתוח למ"ר קרקע במקום תחת סעיף פיתוח למ"ר בניין עילי מגורים.

10.6 <u>תחשיב לקביעת שווי המגרש נשוא חוות הדעת</u>:

סה"כ שטח המגרש המאוחד 717 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי (191%) 1,369.50 מ"ר במקדם 1, תוספת ממ"דים 240 מ"ר במקדם 1, שטח חדרי יציאה לגג 80 מ"ר (2 יח"ד) במקדם 1.2, סה"כ שטח אקוו' לתחשיב – **1,705.5 מ"ר**.

שווי שוק של המגרש בשלמות (בבעלות מלאה) – **22,853,298** ₪ = 13,400 ₪ * 1,705.50 מ"ר אקוו'.

**תחשיב חלופה א' – ע"פ עקרונות הקווים המנחים:**

| מהות | שטח מגרש | חלק יחסי | שטח מבונה מ"ר איקוו' | שווי מ"ר מבונה | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| חלק מגרש נישלם | 688 | 95.96% | 1,636.50 | 13,400 ₪ | 1 | 21,928,967 ₪ |
| חלק מגרש משלים | 29 | 4.04% | 69.00 | 13,400 ₪ | 0.3 | 277,299 ₪ |
| **סה"כ יחד** | **717** | **100%** | **1,705.5** | - | - | **22,206,266** ₪ |

| | |
|---|---|
| סה"כ שווי המגרש המאוחד | 22,853,298 ₪ |
| שווי מצרפי | 22,206,266 ₪ |
| העודף/הפרש המתקבל | 647,032 ₪ |
| חלוקה שווה בין החלקות | 323,516 ₪ |
| שווי בסיס החלקה השלמה | 277,299 ₪ |
| מהעודף המתקבל 50% | 323,516 ₪ |
| שווי הזכויות+50% מהעודף | 600,815 ₪ |

**תחשיב חלופה ב' – בהתאם לכלל מאפייני חלקת ההשלמה:**

| מהות | שטח איקוו' / ₪ |
|---|---|
| סה"כ שטח אקוו' במ"ר | 1,705.47 |
| שווי מ"ר מבונה | 13,400 ₪ |
| סה"כ שווי המגרש | 22,853,298 ₪ |
| החלק היחסי של חלקת ההשלמה | 4.0446% |
| שווי גולמי למרכיב שטח חלקת ההשלמה | 924,324 ₪ |
| **מהות** | **% / ₪** |
| השווי המיוחס לחלקת ההשלמה | 924,324 ₪ |
| מקדם הפחתה בגין חלקה משלימה-שטח קטן-אינו מאפשר בניה עצמית | 80% |
| שווי לאחר גילום הפחתה לחלקת השלמה לא סחירה-רכישה כפויה | 739,460 ₪ |
| מקדם הפחתה בגין מגרש השלמה "פוגם" מחייב זיקות הנאה-דרך עילית | 90% |

| | |
|---|---|
| סה"כ שווי מרכיב הקרקע לשטח ההשלמה | 665,514 ₪ |

**סיכום שתי החלופות**

| סיכום שתי החלופות | | | |
|---|---|---|---|
| חלופה א' | 600,815 ₪ | 40% | 240,326 ₪ |
| חלופה ב' | 665,514 ₪ | 60% | 399,308 ₪ |
| **סה"כ שווי משוקלל מרכיב הקרקע לשטח ההשלמה – ללא מע"מ כולל פיתוח** | | | **639,634** ₪ |

**11. טיעוני / עמדת המשיבה:**

לא נתקבלה כל התייחסות מאת המשיבה בגינה של השגה זו.

**12. דיון והכרעה:**

הקרקע נשוא ההחלטה היא מחצית מחלקה מס' 479, המהווה השלמה לחלקה מס' 345 הסמוכה לה. סה"כ חלקות אלו יוצרות מגרש תכנוני אחד[7] בהתאם להוראות תכנית מס' 3750 (16.06.2008).

12.1 <u>המתודה לאומדן שווי הקרקע הנדונה</u>:

כעולה מהמפורט בהכרעת השמאית המחוזית, אומדן השווי נאמד כחלק יחסי משווי המגרש הכולל בייעוד למגורים, <u>שלא</u> ע"פ פרק ד' בקווים המנחים כחלקה משלימה ונשלמת, וזאת מהטעם כי איחוד החלקות נעשה עפ"י הוראה תכנונית ועניין זה מוחרג בהתאם להוראות סעיף 6 לקווים המנחים.

בהתאם לטענות המשיגות, חרף הקביעה לעיל, הובאה הפחתה נמוכה ובלתי סבירה (5%) לחלק משלים קטן ללא פוטנציאל. בנוסף, רכישת החלקה היא רכישה "כפויה" שאינה מוגדרת כעסקת שוק חופשי, שכן לקונה החלקה הנשלמת אין כל יכולת לממש בניה חדשה בתחום חלקתו וזאת לנוכח הוראותיה של תוכנית מס' 3570. קביעת שוויה של חלקת ההשלמה אינו יכול להיבחן רק לפי שטחה היחסי מכלל שווי המגרש השלם אלא על "סל" היתרונות והחסרונות הנלווים לחלקה זו ומידת השפעתם על החלקה הנשלמת.

במקרה הנדון קיבלנו את עיקרי המתודה שנקטה השמאית המחוזית בהכרעתה, כי יש לקבוע את שווי הקרקע נשוא ההחלטה כחלק יחסי משווי המגרש הכולל בייעודו למגורים.

החלטה זו עניינה הקצאת קרקע בפטור ממכרז, כלומר, המשיבה נותנת לבעלי הזכויות בחלקה מס' 345 את האפשרות לרכוש את זכויותיה הקניניות במגרש הנדון, קרי, "זכות ראשונים" וזאת "במחיר מוצע" בהתאם לחוות דעת שמאי רמ"י, שבעניינה מתאפשר למשיגים להגיש השגה.

מעבר למפורט בסעיף 6 לקווים המנחים, פרק ד', יוני 2008, בנסיבות העניין קיים מגרש תכנוני אחד אשר לו זכויות בניה כבר מיום 16.06.2008 שהוא מועד מתן התוקף לתכנית מס' 3750. במועד זה, הוגדר <u>הרובד התכנוני</u> החל על החלקות האמורות. <u>ברובד הקנייני</u> החלקות נכללות בתחום מגרש זה, כלומר בעלי הזכויות בחלקות הם בעלי הזכויות במגרש התכנוני הנדון, ומכאן שאין כל רלוונטיות למצבה התכנוני של חלקה מס' 479 טרם תכנית זו.

במילים אחרות, קיים כעין "מושע" (רובד קנייני) במגרש התכנוני המורכב מבעלי הזכויות בחלקות. המשיבה מוכרת חלק מזכויותיה <u>הקנייניות</u> בחלקה מס' 479, כאשר לחלקה זו זכויות במגרש התכנוני הנדון. לאחר אישורה של תכנית מס' 3750 ניתן לבצע הסדרה קניינית (תצ"ר וכיוצ"ב) של בעלי החלקות במגרש, ולאחר הסדרה זו תיווצר חלקה התואמת למגרש הנדון ובעלי הזכויות בחלקה (ישנה)

[7] מגרש זמני 2160, בהתאם לוועדה המקומית לתו"ב.

מס' 479 ירשמו בחלקם היחסי בחלקה החדשה שתיווצר (התואמת למגרש). לאחר הליך זה יתבצע המכר האמור, שיהיה מן הסתם בהתאם לחלק היחסי.

אומנם הרכישה (הקניינית) כיום היא של החלקה ע"פ רישומה (הקנייני), אולם בפועל היא חלק ("במושע") במגרש. הדבר דומה למצב שבו תכנית איחוד וחלוקה שינתה את יעוד הקרקע מחקלאי למגורים, ובעל הזכויות הקנייניות (טרם הכנת תצ"ר) מוכר את חלקו במגרש התמורה.

אין כל רלוונטיות למצב התכנוני הקודם, היות שנכון למועד הקובע הנדון הוגדרו הזכויות התכנוניות המשוייכות לחלקה, המהוות חלק מהמגרש. יודגש, כי זכויות הבנייה נגזרות כחלק יחסי (באחוזים) משטח המגרש הכולל, כך שעם הגדלת שטח המגרש ע"י צירוף חלקה 479 – גדלות גם זכויות הבנייה ועם מכר הזכות הקניינית נמכרת הזכות במגרש התכנוני.

בסיכומם של דברים, במקרה הנדון מדובר על איחוד חלקות לשם יצירת מגרש תכנוני, ללא טבלת איזון והקצאה (ראה פירוט בהמשך). המשיגות קיבלו את האפשרות לרכישת הזכויות הקניניות של המשיבה אשר לה זכויות "במושע" במגרש הנדון, קרי, הרכישה בפועל היא של הזכויות במגרשים. לפיכך, הוועדה מקבלת את עיקרי המתודה שנקטה השמאית המחוזית בהכרעתה, לפיה יש לאמוד את שווי הקרקע מושא השומה כחלק יחסי משווי המגרשים בייעודם למגורים.

**איחוד וחלוקה** – בהתאם למפורט בסעיף 6 לתכנית מס' 3750, יוזמת התכנית היא חב' אנגל ג'נראל דיבלופרס בע"מ. כמו כן, לא קיימת במסמכי התכנית טבלת איזון והקצאה, ולא ניתן ליישמה "בדלת האחורית" במקרה דכאן.

**רכישה כפויה** – הוראות התכנית לא קובעות כי חלה כל חובה על בעלי חלקה מס' 345 לרכוש את זכויותיה של חלקה מס' 479. כל שנאמר בהוראות הסעיף הוא כי תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הסכם עם אגף נכסי העירייה, כאשר ההגיון מאחורי דרישה זו הוא שעיריית ת"א-יפו היא הרשומה כבעלת הזכויות בחלקה מס' 479. כמו כן, ישנה דרישה להבטחת רישום החלוקה והשלמת החלקות ורישומן בפועל, כאשר ההגיון מאחורי דרישה זו הוא הצורך להסדיר את הרישום הקנייני במגרש התכנוני הנדון.

לאור האמור, לא קיבלנו את הטענה כי הוראות התכנית יוצרות "רכישה כפויה" על המשיגות. יוזמת התכנית איננה המשיבה, המשיגות חפצות ברכישתה של החלקה ובכך הן מקבלות "בלעדיות" קניינית על כלל המגרשים.

12.2 <u>הפחתה בגין רכיב המושע</u>:

בהתאם למפורט בהכרעת השמאית המחוזית, הובאה בחשבון הפחתה לגודל (5%) בגין העדר פוטנציאל לזכויות בניה לחלקה בפני עצמה.

בעניין זה לא קיבלנו את עמדתה של השמאית המחוזית. החלקה שבנדון מהווה חלק ממגרש זמני 2160, ועם מכירת הזכות הקניינית נמכרה בעצם הזכות "במושע" במגרש. הקונה רוכש זכויות במגרש עם "שותפים" שונים, לכן אין כל רלוונטיות להפחתה האמורה והיא אף סותרת את המתודה שנקטה השמאית המחוזית.

ההפחתה אותה יש להביא בחשבון היא בגין מרכיב "המושע" במגרש הנדון, היות ורוכש הזכויות איננו קונה את כלל הזכויות במגרשים, אלא עם "שותפים" שונים. לאור האמור, תובא הפחתה בסך 20% לחלק הנמכר בגין "המושע" ודרישות התכנית במגרש. הפחתה זו מגלמת גם את העובדה כי מדובר בריבוי שותפים במגרש בנוי, ועל כן היא מבטאת גם את אלמנט הדחייה הנובע מכך.

12.3 <u>פוטנציאל לתוספת שטח בניה - מתוקף חוק התכנון והבניה (הוראת שעה), התשע"ו-2015</u>:

חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו-2015, פרסום ברשומות ביום **31.12.2015**, ספר החוקים 2520, עמ' 328, תוקפה עד ליום **01.01.2020** (יום הפקיעה).

בהתאם להוראות סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת, פקיעת הוראת השעה נדחתה (לאחר כינונה של הכנסת החדשה), **ליום 17.06.2020**.

בהתאם להוראת שעה זו, בתכנית שאושרה לפני שנת 2015, תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה בתחום המגרש המיועד למגורים לא תיחשב כסטייה ניכרת, בתנאים הבאים: המגרש מיועד למגורים בבנייה רוויה והוא בתחום רשות עירונית, התוספת היא בשטח עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה, ועוד.

תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) (הוראת שעה) (תיקון), התשע"ט-2018, פורסמו ברשומות ביום **27.11.2018**, קובץ התקנות 8113, עמ' 1414.

תקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית) (הוראת שעה), התשע"ד-2013, פורסמו ברשומות ביום 27.11.2013, קובץ תקנות 7380, עמ' 266, תוקפן ל-5 שנים (עד ליום 27.11.2018). התקנות מאפשרות הקלה לתוספת דירות בשיעור העולה על 20% אך לא יותר מ-30% בתנאים – הארכת תוקף התקנות עד ליום **01.01.2020**.

תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) (הוראת שעה) (תיקון), התש"ף-2020, פרסמו ברשומות ביום **15.06.2020**, קובץ התקנות 8596, עמ' 1550.

תקנה זו היא בהתייחס לתקנות מיום 27.11.2013 (ולא לחוק מיום 31.12.2015), קרי, תחולתן של התקנות **לבקשה להקלה** שהוגשה עד ליום **01.01.2020**.

המועד הקובע בעניינה של החלטה זו הוא **31.01.2021**, תוספת זכויות הבניה (20%) היא בהתאם להוראת חוק זמנית שתוקפו הסתיים ביום **17.06.2020**.

התקנות מיום 15.06.2020 מוסיפות סעיף ("תחולה") לתקנות מיום 27.11.2013, התייחסותן לאפשרות לתוספת יח"ד (מעל 20% ועד 30%), אבל אינן מוסיפות תוספת זכויות בניה.

ביום אישורן של התקנות (15.06.2020), פג תוקפן של התקנות שאושרו ביום 27.11.2013 ולפיכך, התקנות קובעות הלכה למעשה, כי אם עד ליום 01.01.2020 (תקופת תוקפן של תקנות אלה לאחר אורכה) הוגשה בקשה להקלה, אזי התקנות חלות עליה (האפשרות להקלה לתוספת יח"ד).

כאמור, בחינת הפוטנציאל נבחנת בהתאם למועד הקובע, שבמקרה הנדון הוא **31.01.2021**. הוראת החוק הסתיימה ביום **17.06.2020**. בהתאם להוראות החוק ניתן לקבל תוספת זכויות לבקשה להקלה שהוגשה לוועדה המקומית **טרם** פקיעתו של החוק.

קרי, בחינת הפוטנציאל במקרה הנדון היא על בסיס כך שבמועד הקובע (31.01.2021) קיימת בקשה להיתר בניה עם ההקלה לתוספת הזכויות אשר הוגשה **עד** ליום פקיעת החוק (17.06.2020). כמו כן, רק במידה שהסבירות שהבקשה תאושר היא גבוהה ומוחשית, רק אז ניתן לייחס פוטנציאל.

כעולה מאתר הוועדה המקומית, ביום 11.12.2018 נתקבל תיק מידע בנכס הנדון. לא אותרו מסמכים המעידים כי הוגשה בקשה להיתר בניה עם ההקלה לתוספת הזכויות וזאת עד ליום 17.06.2020. כעולה מהמפורט בתכתובות להגשה מקוונת מס' 17237, ביום 24.06.2020 נעשתה פנייה לוועדה המקומית

בעניין מידע הנדרש לפני הגשת הבקשה. גם לאחר מועד זה בשנת 2022 קיימות תכתובות בדבר מידע הנדרש לפני הגשת בקשה, קרי, מהאמור עולה כי נכון למועד הקובע, לא קיימת הגשה של בקשה להיתר בניה עם ההקלה לתוספת זכויות (ראה המפורט בפרק רישוי – בהתאם לבירור הבקשה בוטלה).

בעניין החלטה בדיון נוסף, החלטה מס' 1, של ועדת המשנה לתו"ב מס' 0010-21-2 מיום 16.06.2021 בקשה להיתר בניה מס' 19-1028, **תאריך הגשה 12.08.2019,** רח' קהילת ורשה 73, גוש 6636 חלקות 349, 477, אושרה בין היתר הקלה לתוספת שטחים עיקריים ושירות בסך של 15.3% השווים ל-371 מ"ר מתוקף חוק "כחלון" לשם הסדרת 4 יח"ד נוספות בבניין.

לסיכומו של עניין, במקרה הנדון קיבלנו את עמדת המשיגות כי נכון למועד הקובע (31.01.2021) לא קיים פוטנציאל בנכס הנדון לקבלת תוספת זכויות בניה מכוח הוראות חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו-2015, היות שלא הוכח כי במועד זה קיימת בקשה להיתר בניה (הכוללת הקלה מכוח הוראות החוק) אשר הוגשה עד ליום 17.06.2020 והסבירות להגשת בקשה שכזו בפרק זמן כה קצר (מהמועד הקובע ועד לסיום הוראת השעה) אינו סביר[8].

12.4 <u>אומדן שווי מ"ר מבונה – אומדן עלויות בניה</u>:

בהתאם למפורט בהכרעת השמאית המחוזית, הובאו בחשבון 14 עסקות מכר לדירות חדשות בסביבה, מהן מתקבל כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו **35,937** ₪, בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלויות בניה בסך 8,660 ₪, מתקבל כי ממוצע שווי מ"ר מבונה הינו **17,370** ₪.

בהתאם למפורט בתחשיב המשיגות בחוות דעתם, סה"כ עלות הבניה למ"ר פלדלת **9,780** ₪ (7,248 ₪ עלות בניה עילית + 2,285 ₪ עלות מרתף + 250 ₪ עלות מרפסת), בתוספת **1,956** ₪ בניה בת"א (מקדם 1.2) ובתוספת מי תהום/עתיקות **500** ₪, סה"כ עלויות בניה **12,236** ₪.

אומדן שווי מ"ר בנוי 35,937 ₪ (בדומה להכרעה ראשונה) בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) עלויות בניה 12,236 ₪, מתקבל כי ממוצע שווי מ"ר מבונה הוא **13,400** ₪.

לחיזוק טענתן בדבר אומדן שווי מ"ר מבונה, מפנות המשיגות לחוות דעת שנערכו מטעם הוועדה המקומית לתו"ב ע"י שמאי המקרקעין מישל ואמיליה אשור בגו"ח 6636/368 (בגין הקלה) למועד קובע 26.08.2020, בגו"ח 6636/372 (בגין הקלות) למועדים קובעים 26.08.2020, 28.04.2021, בגו"ח 6636/370 (בגין הקלות) למועד קובע 26.08.2020, שם נאמד שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪.

כאמור, במסגרת ההשגה לא נתגלעה מחלוקת ביחס לעסקות ההשוואה המפורטות בהכרעת השמאית המחוזית. יוער כי במסגרת ההשגה השנייה לא הוצגו עסקות השוואה אחרות.

מעיון בעסקות ההשוואה, עולה כי בעסקה מס' 8 (קהילת ורשה 63) שנת הבנייה היא 2013, ובעסקה מס' 13 (מינץ בנימין 8) מדובר בדירה בפרוייקט תמ"א 38 תוספת על הקיים. בנטרול עסקות אלו מתקבל כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו **36,472** ₪.

עוד עולה, כי העסקות הן למכר יח"ד "על הנייר" (בהתאם להיתרי בניה ותצ"א). לאור התייחסות למרכיבי ההפחתה ליח"ד זמינות, הרי שיש להביא מקדם התאמה לעסקות אילו כיח"ד זמינות. לפיכך, במתן מקדם התאמה 5% מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם בסך של **38,295** ₪ (ניתן לראות

[8] יוער, כי הוראות חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו-2015, הגדירו תוספת לבנייה עד 20% (מהשטח הכולל לבנייה); תוספת השטח תשמש רק להוספת יח"ד אחת או יותר לרבות שטחי שירות המוצמדים אליה או הנדרשים בשל הוספתה; כמו כן, ההקלה והיקף סך השטחים הם בשיקול דעת הוועדה המקומית לתו"ב (לדוגמא, בהחלטת הוועדה ברח' קהילת ורשה 73 אושרו זכויות חלקיות).

בעסקות ההשוואה בכל פרוייקט (קהילת ורשה 39, קהילת ורשה 65) בנפרד כי עם ההתקדמות בזמן ישנה מגמת עלייה בשווי).

בעניין שיעור הרווח היזמי, לא מצאנו מקום להתערב בהכרעתה של השמאית המחוזית. לטעמנו, שיעור הרווח היזמי שנקטה הוא במתחם הסבירות. יוער, בהתאם למפורט בקווים המנחים פרק יח' עדכון מס' 1, ינואר 2020, בבניה יזמית למגורים (רוויה), שיעור הרווח היזמי הוא בטווח 15%-18%.

עלויות בניה, בעניין זה קיבלנו חלקית את טענות המשיגות. לא קיבלנו את הטענה לתוספת בגין בניה בת"א בסך של 1,956 ₪ (תוספת 20%). המשיגות לא הוכיחו טענתן זו.

למען הזהירות, במקרה הנדון קיבלנו את הטענה לתוספת בסך של 500 ₪ למ"ר בגין מי תהום ועתיקות. בהתאם לתחשיב שערכנו – על יסוד מחירון דקל, המגלם עלויות בניה ישירות עיליות, שעליהן הועמסו עלויות שטחים משותפים, מרפסת לא מקורה, חנייה תת"ק, מחסן תת"ק, ובתוספת עלויות עקיפות וכן תוספת בגין היתכנות למי תהום/עתיקות – עולה כי ממוצע עלות בנייה למ"ר פלדלת היא כ-9,662 ₪ (בקירוב לעמדת המשיגות) ובתוספת 500 ₪ בגין מי תהום ועתיקות, מתקבל בממוצע (במעוגל) סך עלות בנייה של כ-**10,160** ₪ למ"ר פלדלת (אשר יובאו בתחשיב האומדן בהחלטה זו).

**<u>אומדן שווי מ"ר מבונה</u>** – שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים (זמין) 38,295 ₪, בהפחתת מע"מ (17%) יזמות (18%), עלויות בניה (10,160 ₪), מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של **17,578** ₪.

מהאמור עולה כי אומדן השווי כמפורט בהכרעתה של השמאית המחוזית הוא במתחם הסבירות. לפיכך, באומדן שווי מ"ר מבונה יובא בחשבון האומדן בהתאם להכרעתה של השמאית המחוזית בסך של **17,370** ₪.

באשר לטענת המשיגות בעניין חוות דעת הוועדה המקומית לתו"ב שנערכו ע"י שמאי המקרקעין מישל ואמיליה אשור, בבחינה שערכנו אין כל פירוט בעניין המרכיבים להפחתה (מע"מ, יזמות, עלויות בנייה), אולם, יוער כי מעסקות ההשוואה המפורטות שם, אומדן שווי מ"ר בנוי הוא בטווח שבין 34,309 ₪ - 34,549 ₪ (קרי, בהפחתה ביחס לממוצע עסקות ההשוואה דכאן).

בנוסף, נפנה להחלטות שמאים מכריעים, בהם השמאים לעיל היו צד מטעם הוועדה המקומית לתו"ב ושם נאמד על ידם שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 14,000 ₪ נכון לתחילת שנת 2018.

| שמאי מכריע | מועד קובע | גו"ח | שווי מ"ר מבונה | הערות |
|---|---|---|---|---|
| ערן ירקוני | 07.02.2018 | 6636/571 | 14,000 ₪ | בנייה חדשה – השמאי המכריע מאמץ את שווי הצדדים.<br>**שמאי המשיבה דכאן התבססו בין היתר על עסקאות מכר ברח' מינץ 20-18.** |
| עומר סרחאן | 21.03.2018 | 6636/577 | 14,000 ₪ | בנייה חדשה – השמאי המכריע מאמץ את שווי הצדדים. |
| יעקב פז | 01.11.2017 | 6636/578 | 14,000 ₪ | בנייה חדשה – השמאי המכריע מאמץ את שווי הצדדים. |

נכון לתחילת שנת 2018, בהתאם להחלטות השמאים המכריעים (בהתבסס על הסכמות הצדדים) נאמד שווי מ"ר מבונה בסך של **14,000** ₪.

בהתאם לסקר מחירים שערכנו לעסקות מכר בסמוך למועד קובע זה, עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע

הוא 32,868 ₪[9]. בהפחתת מע"מ (17%), יזמות (18%), עלויות בניה 9,615 ₪[10], מתקבל כי שווי מ"ר מבונה הינו כ-**14,192** ₪ (בדומה להחלטות השמאים המכריעים).

כאמור, בהתאם לסקר לדירות חדשות לתקופה שבין תחילת 2018 לבין עסקות ההשוואה למועד הקובע (כ-3 שנים), ישנה עלייה של כ-16.51% בשווי מ"ר בנוי, ובשווי מ"ר מבונה עלייה בסך של כ-25%.

12.5 <u>עלויות פיתוח</u>:

בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי הראשי, במכתבו מיום 04.09.2022, יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח. טענות בדבר גובה עלויות הפיתוח יש להפנות ישירות לרמ"י.

12.6 <u>רצועה מרוחב המגרש (5 מ') כזיקת הנאה</u>:

בעניין טענת המשיגות כי יש להביא הפחתה בגין דרישה זו המפורטת בהוראות סעיף 12 (ג) בתכנית מס' 3570, לא קיבלנו את טענת המשיגות, וזאת מהטעמים הבאים: ראשית, טענה זו נטענה בעלמא ללא כל פירוט והסבר; שנית, אומדני השווי הם בהתייחס לשווי מ"ר מבונה בבנייה רוויה מבלי לכלול שטחי חצר משותפת (בשים לב, כי נגזרת זכויות הבניה הינה משטח מגרש ברוטו); בנוסף, עולה כי עניין זה מגולם אף בעסקות ההשוואה עצמן[11].

**13. תחשיב:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש | 717 מ"ר | | |
| מס' יח"ד | 20 | | |
| **מהות** | **שטח-מ"ר** | **מקדם התאמה-אקוו'** | **שטח אקוו'-מ"ר** |
| שטח עיקרי (191%) | 1,369.47 | 1.00 | 1,369.47 |
| שטח ממ"דים | 240.00 | 1.00 | 240.00 |
| חדרי יציאה לגג | 120.00 | 1.20 | 144.00 |
| **סה"כ שטח אקוו'** | | | **1,753.47** |
| שווי מ"ר מבונה אקוו' | | | 17,370 ₪ |
| מקדם הפחתה בגין "מושע" ודרישות תכנית במגרש הנדון | | | 0.80 |
| **סה"כ שווי המגרש הנדון (החלקות המאוחדות) כולל פיתוח וללא מע"מ** | | | **24,366,219** ₪ |
| | | | |
| **שווי חלק חלקת ההשלמה** | | | |
| חלקה היחסי של חלק החלקה הנדונה (479) – במגרש – 29/717 | | | 0.0404 |
| **סה"כ שווי הקרקע הנדונה – בבעלות מלאה כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)** | | | **986,000** ₪ |

[9] ממוצע מ"ר בנוי לדירות "על הנייר" הינו 31,303 ₪, בתוספת 5% לזמינות מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 32,868 ₪.

[10] בהתבסס על אומדן עלויות הבניה למועד הקובע בסך 10,000 ₪, ובהפחתה בהתאם למדד תשומות הבנייה.

[11] לדוגמא, בעניינה של חלקה מס' 254 (רח' ורשה 65) הכוללת 7 עסקות, בהתאם לתכנית מס' 2479 בחזית החלקה ישנה רצועה ביעוד לדרך חדשה כאשר בתכנית ההעמדה המפורטת בהיתר הבניה שניתן רוחבה הוא 4 מ' וממנה פנימה נלקחו קווי הבניין בנוסף, בעניינה של חלקה 210 הכוללת 4 עסקות, שהיתר הבניה בה ניתן מכוחה של תכנית מס' 2204 בהוראות סעיף 10 (ב) ישנה הוראה בעניין זיקת הנאה לציבור.

**14. החלטה:**

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות של מרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח לא כולל מע"מ, למועד הקובע 31.01.2021, כדלקמן:

**986,000 ₪ (תשע מאות שמונים ושש אלף ₪)**

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

| | | |
|---|---|---|
| _____(-)_____ | _____(-)_____ | _____(-)_____ |
| נתנאל מלכא | עו"ד מיכל כהן | מרדכי דדון |
| שמאי מקרקעין | יו"ר הוועדה | שמאי מכריע |
| ממונה בכיר - ועדת השגות | | |