בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 03.03.2020
מס' מינוי: 1820-2019
מספרנו: 464

לכבוד המבקשת,
הגב' מרים דבוש
המיוצגת ע"י מר בועז וכלדר, שמאי מקרקעין
במייל: boaz@w-b.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל-אביב - יפו
המיוצגת ע"י מר מישל אשור, שמאי מקרקעין
במייל: emishell@bezeqint.net

שומה מכרעת - גוש 6163 חלקה 151 תת חלקה 8
רח' עמישב 52, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 26.08.2019 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 13.06.2019, שנערכה ע"י השמאי מישל אשור, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 12.11.2019.

2.2 שומת המבקשת הגב' מרים דבוש, מיום 15.09.2019, שנערכה ע"י השמאי בועז וכולדר.

2.3 בתאריך 02.12.2019 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החתום מטה ביום 05.12.2019.

4. **מועדים קובעים לשומה**

תכנית	מועד קובע
1680	25.12.1981
ע'	13.12.1985
2399	01.01.1990
ג'	06.05.1994
2691	26.02.1997
ע'1	02.04.2003
ג'1	04.09.2007
תא/4386	12.12.2018

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	6163
חלקה	151
שטח רשום של החלקה	2,184 מ"ר
תת חלקה	8
מהות המקרקעין	דירה בקומה ראשונה בבניין מגורים
כתובת	רחוב עמישב 52, תל אביב

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1 הנכס הנדון דירת מגורים טיפוסית בקומה השנייה בבניין טורי בן 4 קומות כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף, המבנה כולל 3 כניסות, 2 דירות בקומה וסה"כ 24 דירות, בנוי על חלקה 151 בגוש 6163, כתובתו רחוב עמישב 52, שכונת "רמת הטייסים" בחלק הדרום מזרחי של העיר תל אביב.

6.2 סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים טוריים וותיקים בני ארבע קומות.

6.3 רחוב עמישב מחבר בין דרך יצחק רבין בצפון מערב לרחוב המאבק בדרום מזרח, הבניין בו מצויה הדירה ממוקם בחלקו הדרום מזרחי של הרחוב ומעברו הדרומי.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי עתיקים, תאורת רחוב וכד'.

6.5 חלקה 151, בשטח רשום של 2,184 מ"ר, צורתה האות "נ", החזית הצפונית לרחוב עמישב באורך של כ-72 מ', עומקה בחלק הרחב כ-39 מ' ובחלק הצר כ-25 מ'.

על החלקה כאמור בנוי בניין מגורים טורי וותיק, נבנה בשנות החמישים של המאה הקודמת, הגג בטון.

6.6 נשוא השומה תת חלקה 8, מהווה דירת מגורים טיפוסית, דירה מס' 4 בכניסה המערבית בבניין, שטחה הבנוי כ-65 מ"ר (כולל מרפסות סגורות).

6.7 במועד הביקור נראה כי מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו.

7. **<u>המצב התכנוני</u>** <u>(תכניות רלוונטיות)</u>

<u>מצב קודם:</u>

7.1 תכנית K' פורסמה למתן תוקף ביום 22.02.1951 (י.פ. 143).

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים 1.

זכויות הבניה במגרש מינימלי של 750 מ"ר, 18% למגרש ב-3 קומות, מותרת קומת עמודים, צפיפות 8 יח"ד לדונם.

7.2 תכנית 367 פורסמה למתן תוקף ביום 05.08.1954 (י.פ. 364).

התכנית קובעת שני שינויים לגבי אזור מגורים 1 - בתי דירות 3 קומות.

מותר יהיה להקים דירות באזור זה בשיעור שלא יעלה על 8 יח"ד לדונם נטו, בתנאי שאחוז הבנייה לא יעלה על 18% ובתנאי שהשטח המינימאלי של הקרקע הדרוש ליח"ד אחת לא יהיה פחות מ- 125 מ"ר. מבני העזר בשיעור של 30 מ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.3 תכנית 367א' פורסמה למתן תוקף ביום 31.01.1957 (י.פ. 521).

התכנית מבטלת הוראות בדבר בתי מרקחת בתכנית המקורית.

7.4 תכנית 880 פורסמה למתן תוקף ביום 29.04.1965 (י.פ. 1177).

התכנית מתירה קומה נוספת עליונה במקרה של קומת עמודים המשמשת לחניה.

<u>מצב חדש:</u>

7.5 תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770).

התכנית מתירה חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה בשטח של עד 23 מ"ר בהתאם לתנאים בהוראות התכנית.

7.6 תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין, בגובה של 2.2 מ', לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים. יותר מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר לדירה.

7.7 תכנית 2399 פורסמה למתן תוקף ביום 17.12.1989 (י.פ. 3916).

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונת "שיכון עממי ג'" ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים ע"פ תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יחידות דיור, ושמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה מתאימים.

בהתאם למסמכי התכנית, הנכס הנדון נכלל באזור בתים הרחבה מטיפוס ד/68 לגביו נקבע כדלקמן: דירה הכוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 68 מ"ר, ב- 8 בתים טוריים בני 4 קומות עם גג שטוח, מהם 2 בתים בני 16 דירות ו- 6 בתים בני 24 דירות סה"כ 176 דירות. שטח מקסימאלי לדירה מורחבת 98 מ"ר.

7.8 תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה ופרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה. לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה.

7.9 תכנית 2691 פורסמה למתן תוקף ביום 12.02.1997 (י.פ. 4490).

מטרת התכנית - שיפור יישום תכניות הרחבות בעיר תל אביב.

7.10 תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

7.11 תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף ביום 20.08.2007 (י.פ. 5705).

התכנית מעדכנת את הוראות תכנית מתאר "ג" ומתירה:

<u>חדרי יציאה לגג:</u>

שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר בגובה עד 3 מ', ובתכסית שלא תעלה על 65% משטח הקומה.

התכנית קובעת הוראות לבניה בו זמנית בשטח של עד 65% משטח הגג.

7.12 תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה וקובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

עפ"י תשריטי התכנית, נשוא השומה מסווג במתחם 904א', אזור מתחם התחדשות עירונית.

7.13 תכנית תא/4386 פורסמה למתן תוקף ביום 27.11.2018 (י.פ. 8011).

מטרת התכנית - התחדשות עירונית למגורים בכניסה לתל אביב ממזרח, על דרך "השלום", בגדה המערבית של רחוב "המאבק" ועל גבול גבעתיים. ע"י בנייה של 564 יח"ד במקום 182 יח"ד קיימות, תוספת מסחר מלווה רחוב, מבני ציבור, שטחים מגוננים וכיכר עירונית.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. קביעת שלושה תאי שטח: 2 תאי שטח למגורים עם חזית מסחרית לכיוון דרך השלום ורח' המאבק, ביניהם תא שטח נוסף למבני ציבור.
2. בתאי השטח המיועדים למגורים מוצעות 564 יח"ד. לפחות 20% מסך הדירות תהינה דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי+ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.
3. בקומת הקרקע של בנייני המגורים, לאורך דרך השלום ורח' המאבק, חזית מסחרית ופונקציות בעלות אופי ציבורי.
4. הבינוי כולל מגדלי מגורים ובנייה מרקמית.
5. לאורך רח' עמישב, דרך השלום ורח' המאבק, תרשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט התכנית.
6. לאורך דרך השלום תוגדר רצועת מתע"ן כמסומן בתשריט.
7. התכנית כוללת קומות מרתף המיועדות לחנייה פרטית ולחנייה עבור המסחר ועבור מבני הציבור וכן לפריקה, טעינה, פינוי אשפה ופונקציות תפעוליות אחרות. מספר קומות המרתף שימושים נוספים והוראות בנייה עפ"י תכנית עירונית ע/1.
8. הגישה למרתפים תהיה מרח' עמישב.
9. קביעת הוראות להכנת תכני לאיחוד וחלוקה בהסכמת או ללא הסכמת הבעלים.

<u>ייעודי קרקע:</u>

מגורים ד': מגורים, חזית מסחרית, פונקציות בעלות אופי ציבורי, שטחים פתוחים, שטחי שירות לשימושים המותרים.

ייעוד הקרקע "מגורים ד'" חל על תא שטח מס' 3 ותא שטח מס' 4.

בכ"א מתאי השטח 3-4 יכללו מגדלי מגורים ובניה מרקמית, כמסומן בנספח בינוי מנחה.

צפיפות: מס' יח"ד יהיה 564 בשטח ממוצע של כ-85 מ"ר עיקרי, לפחות 20% מסך הדירות יהיו קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מסחר: בקומת הקרקע של מבני המגורים לאורך דרך השלום ורחוב המאבק, כמסומן בתשריט, תחויב הקמת חזית מסחרית בה יותרו שימושים למסחר ופונקציות בעלות אופי ציבורי.

מרתפים: כמפורט בתכנית ע'1, לא תותר העברת זכויות בין תת קרקע ועל הקרקע, לא יותר שימוש עיקרי למגורים בתת הקרקע.

חניה: תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי עפ"י החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.06.2012, תקן חניה למגורים 1:1, תקן חניה למסחר יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

<u>זכויות והוראות בניה למגורים ד' (תא שטח 4-3):</u>

שימוש: מגורים ומסחר.

גודל מגרש כללי 14,701 מ"ר.

שטח בניה מעל הכניסה הקובעת: עיקרי 56,768 מ"ר, שירות 17,500 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת: עפ"י תכנית ע'1.

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת:

בתא שטח מס 4:

בפינת דרך השלום ורח' המאבק, בניין של עד 26 קומות וקומה טכנית - 110 מ'.

על דופן דרך השלום, בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג - 35 מ'.

על דופן רחוב עמישב בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג - 53 מ' ובניין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג - 53 מ'.

בתא שטח מס 3:

על דרך השלום, בחלקה המערבי של התכנית, בניין של עד 25 קומות וקומה טכנית - 106 מ'.

על דופן רח' עמישב, בניין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג - 53 מ' ובניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג - 35 מ'.

על דופן דרך השלום, בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג - 35 מ'.

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.

המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יירשם ע"ש עיריית תל אביב.

איחוד וחלוקה: יש להכין תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמה, לפי חוק התכנון והבניה לאישור הוועדה המקומית לתו"ב.

התכנית כוללת תנאים למתן היתרי בניה ואיכלוס.

לא ניתן להוציא היתרי בניה מתוקף התכנית.

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב לא נמצא היתרי הבניה המקורי, נמצאו היתרי הבניה:

- היתר בניה מס' 6-2100242 מתאריך 19.03.2001 להרחבת דירה אחת בקומת הקרקע באגף האמצעי בבניין מגורים קיים בן 4 קומות.
- היתר בניה מס' 13-950350 מתאריך 06.10.2013 לשינויים פנימיים והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מזרחי בבניין טורי בן 4 קומות מעל מקלטים במרתף, סה"כ 24 יח"ד. הסדרת יציאה מהסלון עבור הדירה בקומת הקרקע לחצר משותפת והקמת משטח דק בצמוד לה ופרגולה עץ מעליה. שטח דירה לאחר ההרחבה, לפי טבלת השטחים הנו 110 מ"ר הכולל ממ"ד בשטח של 12 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 15.04.2019, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	6163
חלקה:	151
שטח חלקה רשום:	2,184 מ"ר
תת חלקה:	8
תיאור:	דירה בקומה שניה, שטח במ"ר 48
חלק ברכוש משותף:	1/24
בעלות:	דבוש מרים ודבוש אסתר בחלקים שווים

<u>הסכם מכר:</u>

הוצג בפני הסכם מכר מיום 15.04.2019, לפיו נמכרה הדירה תמורת 1,775,000 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס נשוא השומה:</u>**

ההשבחה בשומות הצדדים חושבה בהתחשב בפטור לדירת מגורים בשטח עד 140 מ"ר

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
1680	25.12.1981	אין השבחה	אין השבחה
ע'	13.12.1985	אין השבחה	אין השבחה
2399	01.01.1990	אין השבחה	אין השבחה
ג'	06.05.1994	אין השבחה	אין השבחה
2691	26.02.1997	אין השבחה	אין השבחה
ע'1	02.04.2003	אין השבחה	אין השבחה
ג'1	04.09.2007	אין השבחה	אין השבחה
תא/5000	06.01.2017	אין השבחה	אין השבחה
4386	12.12.2018	513,336 ₪	אין השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון במשרדי, והכרעה:</u>**

11.1 **<u>תכניות גגות 1680, ג', ג'1</u>**:

לא חושבה השבחה לאור מיקום הדירה בקומה שאינה עליונה בבניין, וזאת בהתאם לתיקון 126.

<u>הכרעה:</u>

עפ"י הוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה חובת תשלום היטל השבחה לגבי רכוש משותף בבית משותף שלפי טיבו ניתן להצמידו לדירה מסוימת, תחול ההשבחה על בעל אותה דירה ולא על כלל בעלי הדירות לפי חלקיהם היחסיים ברכוש המשותף.

מושא השומה מהווה דירה בקומה שאינה עליונה בבניין.

לפיכך אני מקבל את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין תכניות גגות במקרה הנדון.

11.2 **<u>תכנית 2399:</u>**

התכנית מתירה את הרחבת הדירה עד לשטח של 98 מ"ר.

בשומות הצדדים לא חושבה השבחה בהתחשב בפטור לדירת מגורים בשטח 140 מ"ר.

<u>הכרעה:</u>

לאור הסכמת הצדדים לפטור בגין הרחבת דירת מגורים עד לשטח של 140 מ"ר, התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

11.3 **<u>תכנית 2691:</u>**

בשומות הצדדים לא חושבה השבחה לתכנית.

<u>הכרעה:</u>

התכנית עוסקת ביישום תכניות להרחבות דיור בעיר ואינה משביחה.

11.4 **<u>תכנית מרתפים ע' ו-ע'1 :</u>**

בשומות הצדדים לא חושבה השבחה לאור הבינוי הקיים ובהתחשב בהוראות תכנית 2399, הקובעות הוראות להרחבת יחידות המגורים בבניין הנדון.

<u>הכרעה:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי במקרה הנדון, לאור הבינוי הקיים בחלקה, לא חלה השבחה בגין תכניות מרתפים.

11.5 **<u>תכנית תא/5000:</u>**

בשומות הצדדים לא חושבה השבחה בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב.

<u>הכרעה:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי התכנית אינה משביחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.6 **<u>תכנית תא/4386:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה חושבה כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה לבין שווי חדש כקרקע ריקה, בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחיה, בתוספת דמי שכירות ראויים עד הריסת הבניין.

<u>מצב קודם</u>

שווי הדירה הקיימת במצבה, לרבות כל זכויות הבנייה להרחבתה, מגולמים במחירי מכירה של דירות דומות בסביבה.

הובאו בחשבון מקדמי שווי למיקום (חזית ועורף לדרך השלום) וקומה בבניין, כמו כן מקדם שווי לדירה אמצעית "כלואה".

לא הובאו בחשבון נתוני שווי של מכירת דירות בתחום תכנית ת"א/4386, העשויות לגלם ציפיות לאישור/מימוש התכנית, זאת בהתאם להוראות פס"ד לוסטרניק, המ 66/97 - הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נגד מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.

<u>מצב חדש</u>

הובאה בחשבון דחייה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה ויצירת זמינות תכנונית, לאחריה תחל התארגנות בעלי הדירות הבנויות ב-9 בניינים קיימים על 9 חלקות נפרדות.

כמו כן הובאו בחשבון תנאים נוספים בתכנית למתן היתר בנייה כמפורט בתקנון התכנית.

הובאה בחשבון דחייה כוללת המוערכת ב-10 שנים בשיעור היוון של 7% עד למימוש הזכויות בהתחשב בהיקף הפרויקט.

בהערכת שווי דמי שכירות בתקופת הדחייה, הובאו בחשבון מיקום הדירה ורמת הגמר והתחזוקה בה.

הובא בחשבון בחישוב ההשבחה שטח ממ"ד לניצול, וזאת בהתאם להחלטת וועדת הערר מחוז ירושלים ומחוז הדרום מיום 09.07.2013, חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' וועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

<u>נתוני שווי:</u>

דירות מגורים:

הוצגו נתוני שווי לדירות בדרך השלום מאתר יד 2 (בסביבת הנכס), שווי ממוצע 1,607,500 ₪.

הוצגו נתוני עסקאות בבניינים חדשים לדירות בדרך השלום, רחובות נגבה, משה דיין, יפתח ו-14 עסקאות ברחוב מונאש 1 גו"ח 6134/77, שוו מ"ר בנוי בממוצע 31,656 ₪.

במכרז רשות מקרקעי ישראל מתאריך 25.08.2015 נמכרה חלקה 77 בגוש 6134, רח' מונאש 1, להקמת 70 יח"ד, תמורת 50,550,000 ₪ לפני מע"מ ופיתוח.

מחירי שכירות מבוקשים לדירות מגורים עפ"י פרסום בלוח יד 2:

- בדרך השלום 97, מוצעת להשכרה דירת 3 חדרים , בשטח 67 מ"ר, קומה 3, תמורת 5,000 ₪.

- בדרך השלום 81, מוצעת להשכרה דירת 3 חדרים , בשטח 65 מ"ר, קומה 1, תמורת 4,400 ₪.

- בדרך השלום 73, מוצעת להשכרה דירת 2 חדרים גדולים, בשטח 60 מ"ר, קומה 3, תמורת 4,200 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מסחר:

- בתאריך 16.08.2015 נמכרה ברח' לה גוארדיה 76 חנות בשטח של 35 מ"ר, תמורת 2,150,000 ₪, כ- 61,000 ₪ למ"ר.
- בתאריך 25.09.2016 נמכרה בדרך השלום 101 חנות בשטח של 24 מ"ר, תמורת 220,000 ₪, כ- 9,170 ₪ למ"ר.
- עפ"י פרסום בלוח יד 2, ברח' מח"ל מוצעות למכירה בפרוייקט חדש 4 ,(NINE) חנויות צמודות בשטח של 330 מ"ר + 303 מ"ר במרתף תמורת 12,000,000 ₪, כ-25,000 ₪ למ"ר מבוקש.

בהתחשב במיקום הפרוייקט והבינוי המתוכנן בו, הובאו בחשבון ערכי השווי הבאים:

- במצב קודם שווי דירה ממוצעת (בסיסית לא מורחבת) במועד הקובע: 1,625,000 ₪
- במצב חדש שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים ממוצע: 10,000 ₪
- במצב חדש שווי מ"ר קרקע למ"ר מבונה למסחר ממוצע: 15,000 ₪
- דמ"ש חודשיים לדירה הנדונה(לא מורחבת פונה בחזית לרחוב עמישב): 4,500 ש"ח

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב קודם: 1,625,000 ₪ * 1.03 חזית לעמישב * 1 מ.קומה * 0.98 כלואה = **1,640,275** ₪

שווי מצב חדש:

מהות	שטח מ"ר	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים שטח עיקרי	48,000	1	10,000 ₪	480,000,000 ₪
מרפסות	6,768	0.4	10,000 ₪	27,072,000 ₪
ממ"ד 12.5 מ"ר לדירה	7,050	1	10,000 ₪	70,500,000 ₪
מרתף מחסנים לדירות שנוספו לפי 12 מ"ר לדירה	4,584	0.4	10,000 ₪	18,336,000 ₪
מסחר	2,000	1	15,000 ₪	30,000,000 ₪
מרתף שטח נלווה למסחר	2,000	0.35	15,000 ₪	10,500,000 ₪
סה"כ				636,408,000 ₪
הוצאות הריסה ופינוי	15,000			- 3,750,000 ₪
סה"כ בניכוי הפחתות				632,658,000 ₪
דחייה לעריכת טבלאות איזון, התארגנות, 10 שנים				0.51
סה"כ				321,611,246 ₪
חלק יחסי מחושב כחלק יחסי משטח מגורים בנוי				0.53%
סה"כ שווי זכויות בערך נוכחי				1,709,145 ₪
תוספת דמ"ש ראויים לתקופת הדחייה	10 שנים	4%	שכ"ד 4,500 ₪	
שווי בשימוש ביניים				444,466 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**2,153,611** ₪

השבחה לדירה תת חלקה 151/8: 513,336 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשת:

נבדקו עסקאות מכר במתחם בו ממוקמת הדירה לפני ואחרי המועד הקובע לתכנית 12.12.2018.

עסקאות לפני המועד הקובע:

גו"ח	תאריך העסקה	בית	מחיר מוערך	שטח ארנונה	מספר חדרים	שטח רשום	קומה	שנת בניה	מספר קומות	שווי למ"ר רשום	שווי למ"ר ארנונה
006163-0154-011-00	29/6/2016	145	1,499,998₪	55	3	48	3	1960	4	31,250₪	27,273₪
006163-0151-017-00	14/12/2016	56	2,049,992₪	70	3	48	3	1950	4	42,708₪	29,286₪
006163-0157-023-00	18/9/2016	127	1,450,000₪	57	3	48	4	1960	4	30,208₪	25,439₪
006163-0157-003-00	21/5/2017	129	1,840,000₪	48	2	48	קרקע	1960	4	38,333₪	38,333₪
006163-0154-015-00	19/6/2018	145	1,800,000₪	55	3	48	4	1960	4	37,500₪	32,727₪
	עסקה ממוצעת		₪ 1,730,000				שווי ממוצע למ"ר			₪36,000	₪30,600

עסקאות אחרי המועד הקובע:

גו"ח	תאריך העסקה	בית	מחיר מוערך	שטח ארנונה	מספר חדרים	שטח רשום	קומה	שנת בניה	מספר קומות	שווי למ"ר רשום	שווי למ"ר ארנונה
006163-0156-015-00	30/12/2018	123	1₪600,000	54	3	48	3	1950	4	₪33,333	₪29,630
006163-0156-015-00	12/02/2019	123	₪1,600,000	54	3	48	3	1960	4	₪33,333	₪29,630
006163-0151-008-00	15/04/2019	52	₪1,775,0000	48	2.5	48	2	1950	4	₪36,979	₪36,979
	עסקה ממוצעת		₪ 1,660,000				שווי ממוצע למ"ר			₪34,500	₪32,100

לאור הנתונים עולה כי נכון למועד הקובע לא חלה השבחה בנכס הנדון מאישור התכנית.

לחילופין:

- שווי מצב קודם חושב עפ"י שווי הבינוי הקיים בפועל, דהיינו השטחים הרשומים, בתוספת ההרחבות שנבנו בהתאם להיתרי בניה.
- שווי במצב חדש - זכויות הבניה לפי תכנית תא/4386 המאושרת.

זכויות הבניה במצב החדש בהתאם לתכנית תא/4386, כוללות פינוי 182 יח"ד תוך הריסת 9 מבנים הבנויים בפועל במתחם ובניית עד 564 יח"ד בשטח עיקרי למגורים של 48,000 מ"ר + 2,000 מ"ר שטח עיקרי למסחר בחזית לרח' המאבק ודרך השלום + 5,500 מ"ר שטחים עיקריים למבנים ציבוריים.

דרישת הועדה לתקן חניה 1:1, סה"כ 564 חניות למגורים, ובנוסף מקומות חניה נוספים למסחר ומבני ציבור, עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

הובא בחשבון כי במצב החדש נדרשים שטחי ציבור לשימושים לחינוך, קהילה ותרבות בתא שטח 2 בשטח עיקרי של 5,000 מ"ר + 2,500 מ"ר שטחי שירות ובסה"כ 7,500 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>מצב קודם:</u>

הוצגו עסקאות השוואה בדיקות קיימות בשטח של כ-50 מ"ר בבניינים וותיקים, מהם עולה כי מחיר למ"ר ממוצע רשום הינו כ-35,000 ₪, שווי המגלם זכויות בניה עד לשטח של 100 מ"ר.

עבור כל מ"ר שנבנה במסגרת הרחבת דירה בהיתר, הובא בחשבן שווי של 4,500 ₪, ובהתאמה להחלטת השמאי המכריע תמיר שדה לנכס ברחוב לה גרדיה 64-68.

הוצגו טבלאות שווי לכל בניין במתחם, להלן ריכוז הנתונים לשווי מצב קודם:

מס' חלקה	מס' דירות	סה"כ שווי הדירות בחלקה	סה"כ שטח בנוי
85	6	₪ 17,800,000	584
151	16	₪ 27,200,000	842
152	24	₪ 41,800,000	1,486
153	16	₪ 26,900,000	768
154	16	₪ 27,200,000	842
155	16	₪ 26,900,000	768
156	24	₪ 40,600,000	1,211
157	24	₪ 40,600,000	1,222
158	24	₪ 40,300,000	1,152
סה"כ שווי מצב קודם		₪ 289,300,000	8,875

<u>מצב חדש:</u>

לקביעת שווי מ"ר במצב חדש הובאו בחשבון עסקאות מכר של דירות דומות בסביבה, בבניינים חדשים בשטח ממוצע של כ- 90 מ"ר.

הוצגה טבלת עסקאות בדירות חדשות מהם עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-25,500 ₪.

עלות בניה בממוצע לגובה הבניינים (8-26 קומות) 5,600 ₪ למ"ר.

עלות בניה למ"ר לשיווק לשטח דירה כולל ממ"ד 97.5 מ"ר + 42 מ"ר מרתף + 7 מ"ר מחסן + 18 מ"ר שטח שירות: 6,843 ₪ = 116 מ"ר/794,000 ₪.

עלויות בניה עקיפות למ"ר: תכנון + חיבור חשמל + פרסום ושיווק + כלליות + בצ"מ + מימון + אגרות: 2,542 ₪ למ"ר * 116 מ"ר = 295,000 ₪

סה"כ עלות בניה ליח"ד: 9,400 ₪ = 116 מ"ר/ 1,090,000 ₪

שווי מ"ר מבונה למגורים: 8,800 ₪ (בנוי 25,500 ₪, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 9,400 ₪)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מ"ר מבונה למסחר:

- בתאריך 04.12.2018 נמכרה חנות ברחוב לה גרדיה בשטח 26 מ"ר תמורת 480,000 ₪, שווי מ"ר בנוי 18,462 ₪.
- מוצעת להשכרה חנות בשטח 60 מ"ר ברחוב יגאל אלון 155, דמ"ש מבוקשים 5,300 ₪, משקפים שווי למ"ר בנוי 13,986 ₪ בהפחתה של 5% לביקוש.
- מוצעת להשכרה חנות בשטח 175 מ"ר ברחוב יגאל אלון פינת נחלת יצחק, דמ"ש מבוקשים 24,000 ₪, משקפים שווי למ"ר בנוי 21,714 ₪ בהפחתה של 5% לביקוש.
- מוצעת להשכרה חנות בשטח 140 מ"ר ברחוב יגאל אלון פינת נחלת יצחק, דמ"ש מבוקשים 14,750 ₪, משקפים שווי למ"ר בנוי 16,682 ₪ בהפחתה של 5% לביקוש.
- מוצעת להשכרה חנות בשטח 130 מ"ר ברחוב יגאל אלון, דמ"ש מבוקשים 14,000 ₪, משקפים שווי למ"ר בנוי 17,051 ₪ בהפחתה של 5% לביקוש.
- מוצעת למכירה חנות ברחוב המח"ל בפרויקט חדש "NINE" בשטח מסחר של 330 מ"ר + 303 מ"ר במרתף תמורת 1,200,000 ₪, משקפים שווי למ"ר בנוי 23,676 ₪ בהפחתה של 5% לביקוש.

מהנתונים לעיל שווי מ"ר בנוי למסחר 18,600 ₪.

שווי מ"ר מבונה למסחר בגישת החילוץ 10,000 ₪ (בנוי 18,600 ₪, יזמות 20%, עלות בניה 5,500 ₪).

שווי מצב חדש:

מהות	שטח מ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים שטח עיקרי	48,000	₪ 8,800	₪ 422,400,000
ממ"ד 12.5 מ"ר לדירה	7,050	₪ 8,800	₪ 62,040,000
מסחר	2,000	₪ 10,000	₪ 20,000,000
מחסנים למסחר	2,000	₪ 4,000	₪ 2,000,000
סה"כ			₪ 506,400,000
הפחתה לגודל פרויקט		10%	₪ - 50,640,000
הוצאות הריסה ופינוי	8,875	₪ 300	₪ - 2,662,644
מטלה ציבורית	7,500	₪ 9,000	₪ - 67,500,000
שווי הקרקע בניכוי הפחתות			₪ 385,600,000
מקדם דחיה ומורכבות פרויקט (10			0.5
שווי הקרקע לאחר דחייה			₪ 192,800,000
תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה 10 שנים, 4%	182 יח"ד	4,200 ₪ לחודש	₪ 74,400,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ **267,200,000**

התכנית אינה משביחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>

<u>מצב קודם:</u>

יש לבחון את שווי הדירה בהתאם למצבה.

שווי השוק במצב הקודם בשומת הוועדה, מבוסס על עסקאות בבניני מגורים בבינוי דומה בסביבה, הכוללים זכויות להרחבה ואשר בתחומם לא חלה תכנית להריסה ובנייה מחדש (פינוי-בינוי)

שווי זה מגלם את כל הזכויות להרחבת הדירה.

הובאו בחשבון התאמות לשווי - כמפורט בתחשיב שומת הוועדה.

שווי הדירה במצב קודם בשומת הועדה: 1,640,275 ₪.

שווי הדירה במצב קודם בשומת המבקשת 1,680,000 ₪.

בבחינת נתוני השווי המפורטים בשומת המבקשת עולה כי, קיימות 4 עסקאות ,המתייחסות לדירות 4 - 4.5 חדרים.

בנטרול 4 נתוני השווי הנ"ל, מתקבל שווי למ"ר ממוצע של 34,718 ₪ ואז שווי הדירה בגישת שמאי המבקשת 1,665,000 ₪.

<u>מצב חדש:</u>

<u>כפל הפחתה לדחייה:</u>

שמאי המבקשת מקדם הדחייה בהתחשב במורכבות הפרויקט, מספר הבעלים והצורך באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לתכנית איחוד וחלוקה אשר בה יופרש השטח של היעוד מבנים ומוסדות ציבור, הינו בשיעור של 0.51 (10 שנים, 7%).

בשומת המבקשת הובא בחשבון בנוסף מקדם הפחתה של 10% בגין דחייה למושע.

כאשר קיימים מספר מרכיבי הפחתה משווי המקרקעין, הנובעים מקיומו של הצורך בדחייה, יש להפעיל רק את מקדם הדחייה הגדול מביניהם, הכולל את פרק הזמן המקסימלי עד למימוש התכנית ואין לבצע כפל הפחתה, היות ומדובר בפרקי זמן מקבילים חופפים. הפחתה למושע מבטאת את הצורך בדחייה למימוש בגין ריבוי בעלים.

יש להביא בחשבון רק את מקדם הזמן הארוך ביותר, שהינו במקרה זה ,10 שנים ,7%, המגלם בתוכו את מרכיב המושע.

מפנה למקדמי דחייה שנקבעו בשומות מכריעות לפרויקטים דומים:

- משה נדם גו"ח 6649/250, מקדם דחייה 0.75, 5 שנים 6%.
- תמיר שדה גו"ח 6133/492-494, מקדם דחייה 0.7.
- דורית פריאל גו"ח 6110/236, מקדם דחייה 0.713, 5 שנים 7%.
- בועז קוט גו"ח 6180/333, מקדם דחיה 0.5, 10 שנים 6%, בהתחשב במרכיב התכלות בתכנית.

מקדם הדחייה בשומת הוועדה הובא בחשבון בגישה זהירה.

<u>מטלות ציבוריות:</u>

בהתאם להוראות התכנית, הופרש שטח קרקע לטובת מגרש ציבורי בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור". לשטח זה התכנית מגדירה את הבינוי המותר.

אין בתכנית כל הוראה כי הקמת המבנה הציבורי ו/או החניות המוקצות לו תעשה ע"י ו/או ע"ח בעלי הדירות ו/או יזם הפרוייקט.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בסעיפי התכנית מצויין כי "המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יירשם ע"ש עיריית תל אביב יפו", סעיפים 6.1.2, 6.10.10, 6.11.4.

בשומת המבקשת אין כל תימוכין או בסיס לטענתו בדבר הקמת מבנה הציבור.

לאור האמור, אין להביא בחשבון בחישוב ההשבחה כל הפחתה לצורך הקמת שטחי ציבור.

<u>נתוני שווי מהמתחם בו מצויה הדירה:</u>

לצורך בחינת ההשבחה, אין להתחשב בעסקאות מהמתחם עצמו.

במצב הקודם - עסקאות במתחם עצמו מושפעות מההליך התכנוני לקידום תב"ע ומגלמות פוטנציאל. עסקאות שנערכו במתחמים דומים בהם לא הופקדה או אושרה תכנית פינוי בינוי, אשר אינן מגלמות ציפיות למימוש תכנית כזאת הן הרלוונטיות להשוואה.

במצב החדש - בסמוך מיד לאחר המועד הקובע, השוק טרם הטמיע והפנים את השפעת שווי התכנית על הדירות הקיימות. כלומר כי מחירי מכירת דירות לאחר המועד הקובע כפי שהובאו בשומת המבקשת, אינם משקפים את השווי המגלם את השפעת התכנית במלואה.

לחיזוק טענתו טוען שמאי המשיבה כי מחירי המכירה המבוקשים כיום, כ- 10 חדשים מאישור התכנית לדירות במתחם, המשווקות כדירות במתחם פינוי בינוי נעים בגבולות של כ- 2,200,000 ₪ - 2,300,000 ₪.

במצב החדש יש להעריך את שווי הקרקע בהתאם לתכנון המאושר – תכנית **4386.**

<u>נתוני שוק:</u>

מציג ניתוח מכרז ברחוב מונאש 1, מתאריך 25.08.2015, ממנה עולה כי שווי מ"ר מבונה 10,253 ₪, וזאת בהתחשב בתוספת עלות מבנה ציבור לפי עלות הקמה בשומת המבקשת.

לטענת שמאי המשיבה חלק מהעסקאות בשומת המבקשת ברח' מעפילי אגוז וברחוב לה גרדיה 66, ממוקמים במיקומים נחותים ביחס למתחם הנדון, ואין להביאם בחשבון.

<u>תחשיב שמאי המבקשת:</u>

בשומת המבקשת נערכה מעין בדיקת כדאיות כלכלית /דו"ח אפס לפרויקט.

אומדן העלויות אינו מבוסס ואינו סביר, ואינו מבוסס על נתוני עלויות צפויים בפרוייקט.

עלות בנייה כוללת מקובלת בבחינת פרויקטים לפי תקן 21 למ"ר "פלדלת "הינה 8,000 ₪ מגלם את כל העלויות לרבות נלוות, חניה ושרות.

תוצאת בדיקת שמאי המבקשת הינה כי, הפרוייקט אינו כלכלי למימוש.

מסקנה זו אינה סבירה.

יוזמת התב"ע הינה חברה וותיקה ומנוסה בתחום וכן, נמצאו תכתובות מישיבות ועדה מחוזית מהן ניתן להסיק כי, נערכה לתב"ע , טרם אישורה ,בחינה שמאית-כלכלית עפ"י תקן 21.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

<u>מצב חדש:</u>

תכנית תא/4386 פורסמה להפקדה בתאריך 15.12.2016, ופורסמה למתן תוקף בתאריך 27.11.2018.

בשומות הצדדים הוצגו תחשיבי שווי הנכס במצב חדש כחלק יחסי מסך הזכויות המוקנות למתחם בתכנית תא/4386, בהתחשב בדחייה ל-10 שנים, בתוספת שווי שימוש בתקופת הביניים לתקופת הדחייה.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית וכן הפחתה לגודל פרויקט.

הצדדים חלוקים לנתוני שווי מ"ר מבונה למגורים ומסחר, וכן לגובה דמ"ש לתקופת הביניים.

מושא השומה מהווה דירה בקומה א' (מעל קומת קרקע) לא מורחבת בשטח רשום של 48 מ"ר, וזאת בדומה למרבית הדירות במתחם.

מבדיקת היתר הבניה המקורי ותשריט הבית המשותף ובמדידה גרפית עולה, כי שטח הדירה ("פלדלת") הכולל מרפסות סגורות כ-62 מ"ר.

הדירה מושא השומה נמכרה בתאריך 15.04.2019 תמורת 1,775,000 ₪ (הסכם הוצג בפני). הדירה לא מורחבת, "כלואה" ומצויה, כאמור, בבניין עם חזית לרחוב עמישב.

<u>איתרתי עסקאות מכר לדירות דומות במתחם לאחר התאריך הקובע:</u>

עסקה מס' 1:

בתאריך 12.02.2019 נמכרה דירה בגו"ח 6163/156/15, תמורת 1,600,000 ₪. הדירה לא מורחבת, ומצויה בבניין עם חזית לדרך השלום.

עסקה מס' 2:

בתאריך 04.09.2019 נמכרה דירה בגו"ח 6163/157/09, תמורת 1,825,000 ₪. הדירה לא מורחבת ומצויה בבניין פנימי ללא חזית לרחוב עמישב או דרך השלום.

עסקה מס' 3:

בתאריך 30.06.2019 נמכרה דירה בגו"ח 6163/156/10, תמורת 1,722,383 ₪. הדירה לא מורחבת ומצויה בבניין עם חזית לדרך השלום.

עסקה מס' 4:

שמאי המשיבה העביר לעיוני הסכם מכר מתאריך 19.06.2019, לדירה בגו"ח 6163/156/10, כתובתה: דרך השלום 123, תל-אביב.

התמורה הנקובה בחוזה היא 1,700,000 ₪.

שמאי המשיבה טוען כי התמורה לדירה נמוכה משווי שוק עקב הסיבות הבאות:

1. הדירה נמכרה על ידי מנהל עזבון שמונה על ידי בית המשפט.
2. לדירה 21 יורשים.
3. החוזה כולל תנאי מתלה ועד לקיומו לא ניתן לרשום הערת אזהרה.
4. הדירה נמכרה במימוש כפוי המגלם הפחתה מקובלת של 15% ממחיר השוק.

לאור הסיבות המנויות, מסביר שמאי המשיבה, ההפחתה המצטברת של הדירה לעומת שווי שוק היא כ-20% ומכאן כי שווי הדירה כפנויה וריק וללא מגבלות הוא כ-2,125,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לגישתו של שמאי המשיבה, לאור המכירה בהליך של מימוש כפוי ותנאי מתלה לרישום הערת אזהרה יש להביא בחשבון כי העסקה מגלמת הפחתה של 20%, ומכאן כי שווי הדירה 2,125,000 ₪, לדירה עם חזית לדרך השלום.

עוד מוסיף שמאי המשיבה כי לאור המיקום בחזית לדרך השלום הרי שיש להוסיף עוד כ-50,000 ₪ בגין תוספת דמי שכירות לתקופה עד להריסת הבניין בנכס מושא השומה.

שמאי המבקשת טוען בתגובתו להצגת החוזה, כי אין להביא בחשבון כל הפחתה היות ומניסיון מצטבר עולה כי דירות שנמכרות במסגרת של כינוס נכסים נמכרות מעל מחיר השוק וגם זאת לאחר התמחרות בין מציעים שונים.

המכירה היא על פי הוראות בית משפט ובפיקוחו וכן כספי התמורה נשמרים ומפוקחים גם על ידי כונסי הנכסים של הדירה. אין כל סיכון בעסקה מעין זו ולכן אין להביא בחשבון כל הפחתה בגינה.

קראתי בעיון את חוזה שממנו נלמדים הפרטים המפורטים להלן:

1. הדירה היא נכס בירושה שלגביו הוצא צו ירושה ל-21 יורשים.
2. לנכס מונו כונסי נכסים על ידי בית המשפט לענייני משפחה בתל-אביב.
3. כונסי הנכסים ערכו חוזה מכר עם קונה בתאריך 19.06.2019.
4. בהתאם להוראות החוזה קיים תנאי מתלה והוא אישור בית המשפט למכירת הדירה בהתאם לחוזה שיוצג חתום על ידי כונסי הנכסים.
5. בחוזה נקבעו תאריכים מובנים לאישור בית המשפט ועוד תקופה של הארכה (90 יום ו-60 יום בהתאמה) שבתום התקופה ובאם לא יתקיים התנאי המתלה, קרי, אישור העסקה על ידי בית המשפט יושבו הכספים ששולמו עד כה והעסקה תבוטל.
6. הצדדים לא יוכלו לרשום הערת אזהרה בגין עשיית העסקה וזאת עד לאישור בית המשפט.
7. החוזה כולל גילוי נאות על פרויקט פינוי בינוי בבניין ביחד עם בניינים אחרים הסמוכים לבניין בו ממוקם הנכס. הקונה מצהיר כי אין שום התחייבות שהפרויקט אכן ימומש.
8. החוזה אוסר במפורש הן על היורשים והן על מנהלי העזבון לעשות דיספוזיציה בנכס בתקופה שעד אישור בית המשפט וקיום התנאי המתלה. הוראה זו נחשבת בחוזה כתנאי יסודי שמפרה יחויב בקנס של 10% ממחיר הדירה ועוד פעולות על פי כל דין.

מכל האמור עולה כי הדירה נמכרה במחיר **שווי שוק** שכן, אין כל סיכון בעסקה, העסקה מלווה ומפוקחת הן על ידי בית המשפט והן על ידי כונסי נכסים שאמונים לביצוע העסקה בדייקנות ובמסירות. כפי הנראה נערכה התמחרות לרכישת הדירה.

אין כל סיכון לתשלומים ששילם הקונה לכונסי הנכסים, שכן אם לא תמומש העסקה אזי כספים אלה יחזרו לקונה במלואן.

קיים איסור מוחלט על כל דיספוזיציה בנכס כך שהיעדר רישום הערת אזהרה במקרה זה איננה גורם סיכון לקונה. להיפך הדירה זוכה לתשומת לב רחבה ומוארת לכולי עלמא כדירה מפוקחת שאין סיכוי לבצע בה עסקה נוגדת שגם תזכה להכרה משפטית ו/או לתקנת השוק.

אני למד ממחיר העסקה שהוא משקף את המיקום של הנכס בחזית לדרך השלום.

באם נשווה את הנכס מושא השומה לעסקה זו בהתאם למיקומה נמצא כי השווי שנקבע במחיר התמורה בנכס הינו משקף שווי שוק.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

איתרתי נכסים למכירה במתחם נשוא השומה בחודש פברואר 2020 (מדלן ויד 2):

עסקה מס' 5:

דירה בקומת קרקע בדרך השלום, משופצת בשטח של 62 מ"ר, מחיר מבוקש 2,250,000 ₪.

עסקה מס' 6:

דירה בקומה שלישית ברחוב עמישב 54, משופצת בשטח של 60 מ"ר מחיר מבוקש 2,280,000 ₪.

עסקה מס' 7:

דירה בקומה ראשונה בבניין עורפי, במצב שמור בשטח של 70 מ"ר, מחיר מבוקש 2,300,000 ₪.

אציין כי במודעות הפרסום מודגש כי הדירות הינם במתחם המיועד לפינוי בינוי כאשר בסופו תתקבל דירה חדשה בשטח של 110-120 מ"ר.

יש להתחשב בהפחתה למשא ומתן (מחיר מבוקש), התאמה למיקום, התאמה לדירות משופצות והתאמה לזמן בשיעור כולל של כ-15%.

להלן תחשיב שווי הנכס בהתאם לעסקאות שצוינו וכן מחיר העסקה בנכס מושא שומה זו:

עסקאות השוואה במתחם:

מס' עסקה	תאריך עסקה	מיקום	תמורה	מקדם לזמן עסקה	מקדם למיקום	מקדם משוקלל	שווי הדירה בהתאמה
1	12.02.2019	חזית לדרך השלום	1,600,000 ₪	1	1.05	1.05	₪1,680,000
2	04.09.2019	בניין פנימי	₪1,825,000	0.98	1.02	0.9996	₪ 1,824,270
3	30.06.2019	חזית לדרך השלום	1,722,000 ₪	0.99	1.05	1.0395	₪1,790,019
ממוצע שווי דירה							**1,764,763** ₪

עסקה שהציג שמאי המשיבה - דירה בכינוס:

מס' עסקה	תאריך עסקה	מיקום	תמורה	מקדם לזמן עסקה	מקדם למיקום	מקדם משוקלל	שווי הדירה בהתאמה
4	19.06.2019	חזית לדרך השלום	1,700,000 ₪	0.99	1.05	1.0395	**1,767,150** ₪

דירות מוצעות - יד 2:

מס' עסקה	תאריך מוצע	מיקום	מחיר מבוקש	מקדם משוקלל כללי למיקום, זמן ומחיר מבוקש	שווי הדירה בהתאמה
5	פבר-20	חזית לדרך השלום	2,250,000 ₪		
6	פבר-20	חזית לעמישב	2,280,000 ₪		
7	פבר-20	בניין פנימי	2,300,000 ₪		
ממוצע מחיר מבוקש			₪2,276,667	0.85	**1,935,167** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מחיר מכירת הנכס - מושא השומה:

מס' עסקה	תאריך עסקה	מיקום	תמורה	מקדם לזמן עסקה	מקדם למיקום	מקדם משוקלל	שווי הדירה בהתאמה
8	14.04.2019	חזית לעמישב	₪ 1,775,000	1	1	1	**₪ 1,775,000**

שווי ממוצע:

סוג עסקה	שווי ממוצע	מקדם שווי יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה במתחם	**₪ 1,764,763**	0.2	**₪352,953**
עסקה שהציג שמאי המשיבה - דירה בכינוס	**₪ 1,767,150**	0.2	**₪ 353,430**
דירות מוצעות - יד 2	**₪ 1,935,167**	0.1	**₪193,517**
מחיר מכירת הנכס מושא השומה	**₪ 1,775,000**	0.5	**₪887,500**
שווי ממוצע לנכס מושא השומה			**₪1,787,399**

בשקלול הנתונים, יש לתת משקל יתר למחיר העסקה בנכס מושא השומה. לכן, ניתן מקדם משוקלל גבוה יחסית לעסקה בנכס.

שיטת ההשוואה הינה המועדפת לקביעת שווי שוק, מקום בו יש מספיק עסקאות השוואה להתבסס עליהן. יצוין כי בהתאם לתקינה השמאית די ב-3 עסקאות בתאריך סמוך למועד הקובע בכדי לבסס שווי שוק. לכן, ניתן מקדם משמעותי ל-3 עסקאות הסמוכות לנכס בהתאמות נדרשות.

יש לתת משקל נאות לנכסים בהם הוצג הסכם מכר מפורט ולאור כך, ניתן מקדם שווי משוקלל משמעותי לעסקה שהוצגה על ידי שמאי המשיבה. ניתוח העסקה מפורט לעיל.

עסקאות מוצעות הינן הפחות מועדפות לניתוח שווי אך לא ניתן להתעלם מהן כלל. לכן, השווי המשוקלל שניתן להצעות עסקאות המפורטות לעיל הינו במשקל נמוך יחסית.

ככלל, אני בדעה כי בבחינת שווי נכס מקרקעין בשוק של קונים מרצון למוכרים מרצון בשוק חופשי, המחיר בו נמכר נכס מקרקעין מגלם את כל מאפייניו כולל פוטנציאל עתידי.

כאמור לעיל הדירה מושא השומה נמכרה בחודש אפריל 2019, תמורת 1,775,000 ₪. אציין כי בדיון שהתקיים במשרדי טען עורך דין המבקשת מר עומר עידו כי המחיר המבוקש היה 1,850,000 ₪וזמן העסקה ערך כ-7 חודשים.

לאור כל המקובץ ובמקרה הנדון אביא בחשבון כי מחיר השוק בו נמכרה הדירה **1,775,000** ₪ מהווה את שווי מצב חדש במועד הקובע לתכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב חלופי בשומות הצדדים:</u>

אני סבור כי במקרה הנדון לאור מורכבות הפרויקט הכולל הריסה של 9 מבנים בהם 182 יח"ד ובניה של 8 מבנים בני 8-30 קומות עם סה"כ 564 יח"ד, אין זה נכון להעריך את שווי המצב החדש בהתחשב במספר רב של פרמטרים שלכל אחד מהם יכולה להיות השפעה רבה על התוצאה הסופית.

אדגיש כי במקרה הנדון התכנית אינה סופית ואינה כזאת שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה ונדרשת תכנית איחוד וחלוקה. עוד אציין כי התכנית כוללת תנאים להיתר בניה וכן קובעת שטח של 2,500 מ"ר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עם זכויות בניה בשטח עיקרי של 5,000 מ"ר עיקרי + 2,500 מ"ר שטחי שירות, שייתכן כי אף יהוו מטלה ליזם.

<u>מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה שווי מצב קודם 1,640,000 ₪ לדירה מושא השומה, בהתבסס על שווי דירה ממוצעת/בסיסית בסך 1,625,000 ₪ בתוספת 3% בגין מיקום לרחוב עמישב והכפלה במקדם 98% לאור היותה כלואה. הוצגו נתוני עסקאות לדירות בבנייני מגורים בבינוי דומה בסביבה, הכוללים זכויות להרחבה וללא תכנית להריסה ובניה מחדש (פינוי בינוי) בשטח נטו דומה למושא השומה.

בשומת המבקשת שווי מצב קודם 1,680,000 ₪ לדירה מושא השומה, בהתבסס על נתוני עסקאות בדירות דומות בסביבה (העסקאות הוצגו), לפיהם שווי מ"ר בנוי נטו כ-35,000 ₪, השווי מגלם זכויות בניה נוספות עד לשטח של 110 מ"ר.

בחנתי את נתוני העסקאות בשומות הצדדים כמו גם נתוני עסקאות אחרות בסביבת נשוא השומה.

אציין כי פער המחירים בין הצדדים הינו כ-2.5% ואינו משמעותי.

אביא בחשבון במקרה הנדון שווי מצב קודם ממוצע של 1,660,000 ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

שווי מצב חדש:	1,775,000 ₪
שווי מצב קודם:	1,660,000 ₪
השבחה:	115,000 ₪
היטל השבחה:	57,500 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2 ההערכה נבחנה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3 מיקומו של הנכס ברחוב עמישב 52, תל אביב.

12.4 מיקומה של הדירה ומאפייניה במתחם המיועד להריסה ובניה חדשה עפ"י תכנית תא/4836.

12.5 המועדים הקובעים להערכה זו הינו מועדי אישור התכניות כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.6 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש במועדים הקובעים לתכניות.

12.7 קיבלתי את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה לתכניות הקודמות לתכנית תא/4836, כולל פטור לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ"ר.

12.8 הבאתי בחשבון בשווי מצב קודם נתוני שווי מנכסים בסביבת נשוא השומה כמפורט בשומות הצדדים.

12.9 הבאתי בחשבון בשווי מצב חדש את עסקת המכר של מושא השומה, נתוני עסקאות מנכסים דומים במתחם בהתאמות נדרשות, ונכסים מוצעים למכירה.

12.10 עקב כך שניתן להעריך את הנכס מושא השומה בשיטת ההשוואה הישירה ובהינתן עסקאות בעלות מהימנות גבוהה, מתייתר הצורך בעריכת תחשיב לשווי המתחם כולו על כל היבטיו כמוסבר לעיל.

12.11 הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

12.12 ההשבחה כוללת מע"מ ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, בגין תכניות בניין עיר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
1680	25.12.1981	אין השבחה	אין היטל השבחה
ע'	13.12.1985	אין השבחה	אין היטל השבחה
2399	01.01.1990	אין השבחה	אין היטל השבחה
ג'	06.05.1994	אין השבחה	אין היטל השבחה
2691	26.02.1997	אין השבחה	אין היטל השבחה
ע'1	02.04.2003	אין השבחה	אין היטל השבחה
ג'1	04.09.2007	אין השבחה	אין היטל השבחה
תא/5000	06.01.2017	אין השבחה	אין היטל השבחה
תא/4386	12.12.2018	₪ 115,000	₪ 57,500

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע