תאריך	:	25/05/2021
מספר מינוי	:	0031-2021
מספרנו	:	109

לכבוד,

המבקשת, אורה שגב
באמצעות השמאי ערן לס
בדוא"ל: eranless@bezeqint.net

המשיבה, הוועדה מקומית תל אביב-יפו
באמצעות השמאי יורם ברק
בדוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

החלטה- היטל השבחה
חלקה 18 בגוש 7422
רחוב מולכו שלמה 11, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה: אישור תכנית בנין עיר מס' תא/3866 (507-0214213).

אופן מימוש הזכויות: עסקת מכר מיום 14.09.2020.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועד הקובע לשומה: תכנית תא/3866 (507-0214213) - 28.01.2018.
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 23.04.2021
- מועד הדיון: ביום ב', 19 באפריל 2021 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון באמצעות תוכנת ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- שומה אחרת מטעם המבקשת מיום 03.02.2021 שנערכה ע"י השמאי ערן לס.
- העתק הסכם מכר לנכס הנדון מיום 14.09.2020.
- העתק רישום מפנקס הזכויות בגו"ח 7422/18 שבנדון מיום 13.09.2020.
- היתרי בניה בנכס הנדון (היתר מס' 64, היתר מס' 1586).

<u>מטעם המשיבה:</u>

- שומת השבחה מטעם המשיבה מיום 05.11.2020 שנערכה ע"י השמאי יורם ברק.
- תגובה לשומה האחרת מיום 11.03.2021.
- היתר בניה בעסקת ההשוואה בכתובת כי"ח 11
- העתק הסכם מכר למצב קודם בתכנית 3501 (לנכס ברח' ישיבת וולוז'ין 57).
- העתקי הסכמי מכר למצב חדש בתכנית 3501 (לנכסים ברח' שמרלינג 30, שמרלינג 27, חברת ש"ס 9, באר יעקב 14, גו"ח 6928/44,45).
- העתקי הסכמי מכר למצב חדש ומכרז רמ"י (לנכס ברח' שמרלינג 33, מחנה יוסף 10, שבזי 24, רוקח 17).
- פס"ד בימ"ש העליון בתיק בר"מ 3644/19

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	קרקע בתחומה בנוי מבנה מגורים דו-קומתי
גוש	:	7422
חלקה	:	18
שטח חלקה רשום	:	113 מ"ר
שטח בנוי	:	165 מ"ר[1]
זכויות משפטיות	:	בעלות פרטית
אחוז מימוש	:	25%

[1] עפ"י הסכמות הצדדים. יובהר כי היתר הבניה שנמצא הינו רק לחלק משטח בנוי זה.

כתובת : רח' מולכו שלמה 11, שכונת נווה צדק, תל אביב

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה קרקע בתחומה בנוי מבנה מגורים דו-קומתי, ברחוב מולכו שלמה 11, שכונת נווה צדק, תל אביב, הידוע גם כחלקה 18 בגוש 7422.

שכונת נווה צדק הינה שכונה בעלת ערכים היסטוריים, אדריכלים ותרבותיים המהווים אבן דרך בהתפתחות העיר תל-אביב יפו.

רחוב מולכו שלמה מהווה רחוב צר, בדומה לרחובות נוספים המאפיינים את השכונה, המסתעף מרחוב פינס ומתחבר אל רחוב שבזי.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניני מגורים הבנויים בקיר משותף בתחומי חלקות בשטח של 100 מ"ר – 500 מ"ר, בבינוי של 1 – 2 קומות, בניה ותיקה לצד בניה חדשה.

<u>גבולות הנכס</u>:

מדרום - מבנה מגורים חד קומתי הבנוי בקיר משותף עם המבנה שבנדון
מצפון - מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות הבנוי בקיר משותף עם המבנה שבנדון
ממזרח - מבני מגורים בבניה נמוכה בן 3-2 קומות
ממערב - רח' מולכו שלמה ומעברו מבנה מגורים בן 2 קומות

צורתה ההנדסית של החלקה הינה של מלבן ושטחה הרשום הינו 113 מ"ר.

לחלקה חזית מערבית באורך של כ- 7.6 מ' הפונה לרחוב מולכו שלמה ועומק ממוצע של כ- 14.8 מ'.

בתחום החלקה בנוי מבנה מגורים משותף[2] בבינוי של 2 קומות וגג שטוח, שנבנה לפני למעלה מ- 90 שנה הבנוי בקו בנין 0 לרחוב מולכו ובקירות משותפים עם החלקות הגובלות מצפון ומדרום.

לא קיימת חניה בתחום החלקה.

נערך ביקור בסביבת הנכס ומחוץ לנכס. לא התאפשר ביקור בפנים הנכס.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>מצב קודם</u>

6.1. **<u>תכנית מס' 38</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר מס' 715 מיום 02.03.1937.

[2] במבנה מס' יח"ד. לא הורשתי להיכנס לחלקה והביקור נערך מבחוץ.

בהתאם למסמכי התכנית החלקה מסווגת בייעוד **אזור מגורים**.

מס' קומות : 2.

זכויות בניה : 80% (40% לקומה).

6.2. **<u>תכנית מס' 44</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר מס' 1142 מיום 20.11.1944.

בהתאם למסמכי התכנית החלקה מסווגת בייעוד לאזור **הריסה**[3].

הקמת בניינים והשימושים באזורים אלו יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויתאשרו מזמן לזמן על ידי הועדה המחוזית.

6.3. **<u>תכנית מס' 675א'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1366 מיום 09.06.1967.

מטרת התכנית להשהות חלק מאזורי התכנון בתב"עות שונות, לרבות החלקה שבנדון, לתקופה של שנה אחת לשם פיתוח ותכנון מחדש של הסביבה.

<u>מצב חדש</u>

6.4. **<u>תכנית מס' 1200</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2123 מיום 03.07.1975.

בהתאם למסמכי התכנית החלקה מסווגת בייעוד **שטח לתכנון בעתיד**.

הוראות התכנית (סעיף 14 לתקנון) קובעות כי לא תרשה כל בניה בשטח זה בטרם אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, למעט באישור הועדה המקומית אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון העתידי.

6.5. **<u>תכנית ע'1</u>**

פורסמה בי.פ. מס' 5167 מיום 18.03.2003 .

התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים ומתירה שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומת מרתף אחת, בגובה פנימי של עד 4 מ', בתכסית קומת הקרקע וכפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית.

[3] בתקנון המופיע בשפה האנגלית, הייעוד מוגדר כאזור לשיקום/בינוי/שחזור מחדש- Reconstruction zone

התכליות המותרות בקומת המרתף בבתים צמודי קרקע ובבניינים עם דירות צמודות קרקע הינם שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, חדר משחקים ושימושים עיקריים נוספים עפ"י התכנית הראשית למעט מגורים.

הוראות מיוחדות: בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע, שאינם בתים צמודי קרקע, הכניסה למשרד תהיה מתוך דירות המגורים. בבתים חדשים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי .

היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק . אולם, מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל- 2 קומות מרתף בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת.

בבתים צמודי קרקע: לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית).

בשאר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש. יתרת היטל ההשבחה תשלום בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר בניה.

6.6. **<u>תכנית מס' תא/5000</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7047 מיום 22.12.2016.

התכנית מהווה תכנית כוללנית לעיר תל אביב, הקובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מפורטת. לא ניתן להפיק היתר בניה מכוח תכנית זו.

בהתאם למסמכי התכנית החלקה מסווגת בייעוד 'אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה', כחלק ממתחם מס' 502.

6.7. **<u>תכנית מס' תא/3866 (507-0214213)</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 7688 מיום 09.01.2018.

תכנית זו הינה תכנית מפורטת המשתרעת על שטח כ- 35 דונם באזור הצפון-מזרחי של שכונת נווה צדק.

מטרת התכנית הינה קביעת מסגרת בניה כוללת לאזור שתאפשר את שיקומו והחייאתו תוך שמירה על אופי הבניה והמרקם הקיים.

בהתאם למסמכי התכנית החלקה מסווגת בייעוד לאזור **מגורים ב'**. להלן הוראות וזכויות הבניה הרלוונטיות לחלקה שבנדון:

מס׳ תא שטח	:	113
גודל מגרש מינימאלי	:	90 מ״ר.
זכויות בניה לשטח עילי	:	210% (מתוכם עד 135% שטח עיקרי+ 5% שירות לשתי קומות ועד 70% לעליית גג).
תכסית	:	80%
מס׳ קומות	:	2 קומות + עליית גג + מרתף לפי תכנית מס׳ ע׳1
שימושים מותרים	:	מגורים, הפעלת עסק שאינו מהווה מטרד[6] בתנאי שהדייר מתגורר בבית, מלונאות בבניין שלם[7].
חלל גג רעפים	:	תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מירבי של 6.6 מ׳, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. הבניה מעל גובה 6.6 מ׳ תהיה בתוך חלל הגג בלבד. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה. לא תותר פתיחת חלונות בולטים (קוקיות) ממישור שיפוע הגג והמתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.
מרתפים	:	עפ״י תכנית מס׳ ע׳1. בכל בניית מרתף יש למקם מקלט שישרת את הבנין כולו בהתאם לתקנות הג״א. לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי בבניין בו מתאפשר פתרון של מקלט במרתף. לא יותרו דירות נפרדות בקומת מרתף. תותר הצמדת המרתף לדירה המצויה בקומה שמעליה. יותרו שימושים עפ״י תכנית מתאר מקומית ע׳ 1. יותרו שטחים עיקריים במרתף לפי התכליות המותרות בתכנית מס׳ ע׳1 בהיקף של עד 10% משטח המגרש, בנוסף לשטחים הכוללים המותרים.
גובה מרבי	:	10.6 מ׳ (ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד הנקודה הגבוה של הבנין).
קו בנין קדמי	:	קו בנין 0. מהנדס העיר רשאי לדרוש התאמת קו בנין לקו החזיתות של מבנים הסמוכים לאורך הרחוב. במידה וקו הבניין שונה מקו המגרש מהנדס העיר רשאי לדרוש את צירוף השטח בין קו הבניין הקדמי לקו המגרש למדרכה הציבורית.
קו בנין צידי		2.5 מ׳. במגרש שאורך החזית שלו קטנה מ- 8 מ׳ יותר קו בנין צידי של 2 מ׳. קו בנין צדדי 0 מותר באחת או יותר מהחזיתות הצדדיות בתנאי שיוצג פתרון למתקנים הטכניים ובתנאי שמתקיים אחד מהתנאים הבאים: 1. המגרש הגובל בנוי בקו בנין צדדי 0 מ׳. 2. בהסכמה בין בעלי המגרשים צמודים לתכנון בקו בנין צדדי משותף 0 מ׳.
קו בנין אחורי	:	4 מ׳.

[6] בתנאי שלפחות 60% מהיחידה מיועדת למגורים.

[7] בכפוף לתיאום, אישור ועמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות וכפוף לבדיקה שתעשה מפעם לפעם.

מס' יח"ד	:	שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 80 מ"ר (עיקרי ושרות). בתוספת לבניין – שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת מ- 70 ממוצע שטחים כוללים (עיקרי ושירות). שארית שווה או גדולה מ- 0.5 תאפשר יחידת דיור נוספת.
חניה	:	מקומות חניה הנדרשים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה לא יחויבו בתחומי המגרש. הועדה תהיה רשאית לקבוע מקום להקצאתם מחוץ למגרשים או לדרוש תשלום עבור השתתפות בהקמת חניון ציבורי, הכל בהתאם לדין.

7. <u>רישוי</u>

7.1. <u>רשיון בניה מספר 64 מיום 25.01.1931</u>

רשיון זמני להקמת צריף עץ עד ליום 15.04.1931.

7.2. <u>רשיון בניה מספר 1586 מיום 20.01.1934</u>

להוספת מטבח ואמבטיה בקומות א' ו-ב' של מבנה דו-קומתי קיים.

סה"כ שטח מאושר בהתאם להיתר הבניה הינו 49.84 מ"ר בקומה, סה"כ 99.68 מ"ר.

במסמכי תיק הבניין נמצאה הרמוניקה שעל גביה הוספו שרטוטי מרפסות בכתב יד.

לא מצאתי כי קיים אישור למרפסות אלו בתיק הבניין. בהתאם למסמך מיום 20.06.1935 נכתב ע"י המחלקה הטכנית כי מרפסות אלו נבנו שלא בהתאם להיתר הבניה וכי יש להגיש תכנית שינויים על מנת לאשרם.

בהתאם למסמך נוסף של המחלקה הטכנית מיום 04.11.1936 נכתב כי נוספו מרפסות ללא היתר.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 13.09.2020, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	7422
חלקה	:	18
מס' גו"ח ישן	:	גוש שומה 6923 חלקה 21, ספר תל אביב (דף/ספר) 56 דף 72
שטח חלקה	:	113 מ"ר

בעלויות : כהן אלישבע, כהן אביבה, כהן אהובה, שגב אורה, בחלקים שווים (25% כ״א).

8.2. **<u>הסכם מכר</u>**

הוצג לעיוני הסכם מיום 14.09.2020, בין גב׳ שגב אורה (המוכרת) לבין מר יעקב צבי הורביץ וגב׳ ריבה הורביץ (הקונים), במסגרתו נמכרו זכויותיה של גב׳ שגב אורה (המהווים זכויות בשיעור של 25% מזכויות הבעלות) בנכס שבנדון הידוע כחלקה 18 בגוש 7422, ברח׳ שלמה מולכו 11, שכונת נווה צדק, תל אביב, בתמורה לסכום של 1,575,000 ₪.

במסגרת ההסכם נרשם כי בנכס מתגוררת שוכרת כבת 70 שנה, בהתאם להסכם ׳שכירות מוגנת׳ לפיו שכרה האישה בשכירות מוגנת חדר בשטח של כ- 16 מ״ר.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור אישור תכנית בנין עיר מס׳ תא/3866.

10. **<u>השבחה עפ״י שומות הצדדים</u>**

תכנית	**ההשבחה לפי שומת שמאי המבקשת**		**ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה**	
תא/3866 (507-0214213)	השבחה מלאה	השבחה חלקית (25%)	השבחה מלאה	השבחה חלקית (25%)
	אין השבחה		₪ 3,175,011	₪ 793,752

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- רישוי – שטח המבנה שהינו 165 מ״ר כפי הבנוי בפועל (על אף שנמצאו היתרי בניה רק לגבי חלק מהשטח הבנוי בפועל).
- מצב הנכס – על אף שלא התאפשר ביקור בפנים הנכס, הצדדים מסכימים כי מדובר בנכס בו נדרש שיפוץ.
- גורמי ההשבחה והמועדים הקובעים.
- אי חיוב השבחה בגין אישור תכנית 1200 אשר לא הוסיפה זכויות בניה נוספות.

- אי חיוב השבחה בגין תוכניות נושאיות/כלל עירוניות כגון תכנית מ', ע'1, ג' וכיו"ב.
- אי חיוב השבחה בגין אישור תכנית ח/5000 המהווה תכנית כוללנית, לאור תיקון מס' 126 לחוק התו"ב.
- השימוש המיטבי בכל אחד ממצבי התכנון – במצב הקודם המבנה הבנוי ובמצב החדש הריסה ובניה מחדש לצורך מימוש הזכויות.
- הפחתה בשיעור של 10% בגין זכויות במושע.
- שיעור שטח אפקטיבי בעליית הגג (60% מקונטור הקומה שמתחת).

לאחר שבחנתי את התכניות החלות על הנכס ומאפייני המקרקעין, אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה למעט שיעור השטח האפקטיבי בעליית הגג.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
גישת אומדן השווי במצב הקודם	שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס	שווי מ"ר קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד + שווי מחוברים.
זכויות הבניה במצב החדש	יש להתחשב בקווי הבניין ולנכות שטחי חדר מדרגות. ז"ב לשטח עילי – 141.66 מ"ר ז"ב לשטח עליית גג – 49.7 מ"ר ז"ב לשטח מרתף – 79.1 מ"ר שטח חצר - 30.17 מ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה שהובא בחשבון אינו מגלם שטחי מדרגות ויש להכלילן במסגרת תחשיב השווי. ז"ב לשטח עילי – 158.2 מ"ר ז"ב לשטח עליית גג – 47.5 מ"ר ז"ב לשטח מרתף – 79.1 מ"ר חצר – 33.9 מ"ר
ערכי שווי	מ"ר בנוי מצב קודם – 45,000 ₪ מר"מ מצב חדש – 30,000 ₪	מ"ר קרקע מצב קודם – 30,000 ₪ מ"ר רכיב המחוברים – 3,500 ₪ מר"מ מצב חדש – 30,000 ₪
מקדמי שווי	ז"ב שטח בקומות קרקע ו-א' – 1 ז"ב שטח בעליית גג – 0.7 ז"ב שטח במרתף – 0.4 חצר - 0.25	ז"ב שטח בקומות קרקע ו-א' – 1 ז"ב שטח בעליית גג – 0.8 ז"ב שטח במרתף – 0.55 חצר – 0.3

13. **<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:</u>**

על אף שאין מחלוקת מובהקת לעניין תחולתן של תוכניות נושאיות/כלל עירוניות כגון תכנית מ', ע'1, ג' וכיו"ב, שמאי המבקשת מציין תכניות אלו כחלק מהרצף התכנוני ולפיכך אבהיר מהי דעתי בנושא.

בהתאם לתכניות מס' 44 ו- 1200 שאושרו עובר לאישור תכניות מ', ע'1, ג' וכיו"ב, סווג הנכס שבנדון בייעוד אזור להריסה, כאשר הוראותיו הן, בין היתר, הקפאת בניה באופן שלא תתאפשר בניה (או הרחבת בניה) אלא לאחר אישור תכנית מפורטת.

לפיכך, אני סבורה כי על אף שתכניות אלו חלות לכאורה על כלל שטח העיר, אין להן תחולה שעה שאושרה תכנית 1200 ועד שתאושר תכנית מפורטת לבניה.

לעניין זה ראו, בין היתר, החלטות ועדת הערר בתיקי הערר המאוחדים בתיק מס' 85230/15 ענת מי דן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, במסגרתה נקבע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התוכניות הנושאיות ערב תכנית מס' 3501, שעה שהקרקע הייתה בייעוד אזור לתכנון בעתיד.

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

13.1. **<u>גישת אומדן השווי במצב הקודם:</u>**

13.1.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

עמדת שמאי המבקשת הינה כי את שווי הנכס במצב הקודם יש להעריך בהתאם לגישת ההשוואה, על ידי גזירת ערכי השווי מעסקאות מכר של דירות מגורים בסביבת הנכס, ללא התייחסות ליעוד הקרקע. לטענת שמאי המבקשת, תכנית 1200 אינה רלבנטית לאומדן השווי ואין לה משמעות במיוחד כאשר יש לאמוד שווי של מבנה מגורים בנוי כפי שקיים בחלקה שבנדון.

13.1.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

עמדת שמאי המשיבה הינה כי הנכס במצב הקודם מהווה מבנה הבנוי על קרקע בייעוד אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית מס' 1200. לטענתו, שווי קרקע בייעוד זה אינו דומה לשווי קרקע בייעוד מגורים ולכן גישתו של שמאי המבקשת הינה מוטעית שכן היא אינה מאבחנת בין מבנה מגורים הבנוי על קרקע בייעוד מגורים למבנה מגורים הבנוי על קרקע בייעוד אזור לתכנון בעתיד. בכל מקרה עסקאות המכר עליהן מתבסס שמאי המבקשת כוללות פוטנציאל מכוח תכנית מס' 5000 או תכניות מפורטות בהכנה/מאושרת, עסקאות המכר המדווחות הינן לשטח רשום ולא לשטח ברוטו, מחיר העסקאות מגלם חצר ומרפסות, ואין עקביות בקביעתו את היחס בין שווי מ"ר קרקע מבונה לשווי מ"ר בנוי.

לפיכך עמדתו הינה כי יש לאבחן ולשום את שווי הקרקע בייעוד זה בנפרד משווי המחוברים.

מטרתה של תכנית מס' 1200 הינה לתכנן מחדש את האזור בו היא חלה, כאשר ברוב שטח התכנית הבניה אסורה כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.

אומנם קיים סייג לאמור בהתאם לסעיף 14 לתקנון התכנית, המתיר בניה באישור הועדה המקומית (כל עוד הדבר אינו מפריע לתכנון העתידי), אך סעיף זה אינו רלוונטי בשכונת נווה צדק המאופיינת במרקם ואופי מיוחד בעל ערכים היסטוריים אדריכליים ותרבותיים, אותו יש לשמר. ראיה לכך, הינה כי לא אושרה כל בניה בשכונה זו לאחר שאושרה תכנית מס׳ 1200 ביחוד באזור בו חלה תכנית מס׳ 44 שקדמה לתכנית 1200 , המסווגת את החלקה גם היא לאזור הריסה.

בהתאם לפסיקה[8], תכנית מס׳ 1200 הינה תכנית תקפה ואין להתייחס אליה כ״אות מתה״.

מעבר לכך, הועדה המקומית פעלה לאישורן של למעלה מ- 90 תכניות מפורטות בתחום אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית מס׳ 1200, כך שלא ניתן להגיד שהועדה שקטה על שמריה.

לכן לא ניתן להתעלם מכך שבמצב הקודם הקרקע בייעוד אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית מס׳ 1200.

במסגרת החלטת ועדת ערר מס׳ 85228/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ אילת חן ואח׳, נקבע כי את שווי המקרקעין במצב הקודם צריך להעריך בהתאם ליעוד הקרקע כשטח לתכנון בעתיד, בין היתר כפי שנעשה בשומה מכרעת של השמאית המכריעה נורית ג׳רבי בגו״ח 6927/56 וכן בשומה מכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל בגו״ח 6928/35.

במסגרת מס׳ שומות מכריעות, במצב דומה בו במצב הקודם הקרקע בייעוד אזור לתכנון בעתיד ובנוי בתחומה מבנה, נעשתה אבחנה בין שווי הקרקע לבין שווי המחוברים.

כך למשל במסגרת שומות מכריעות שנערכו ע״י השמאית המכריעה נורית ג׳רבי בגו״ח 6928/40 ובגו״ח 6928/48, שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו״ח 6927/19, שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 6928/59, שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי המכריע מוטי דיאמנט בגו״ח 6927/16, שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי המכריע תמיר שדה בגו״ח 6928/42, שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית המכריע שושי שרביט בגו״ח 6922/18 ושומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי המכריע ערן ירקוני בגו״ח 6922/1.

13.1.3. **<u>הכרעה</u>**

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לגישת אומדן שווי הנכס במצב הקודם. שמאי המבקשת סבור כי יש לאמוד את הנכס בהתבסס על שווי מ״ר בנוי רווח בסביבת הנכס, בעוד ששמאי המשיבה סבור כי מכיוון וייעוד החלקה הינו באזור לתכנון בעתיד, אזי שיש לאמוד את שווי הקרקע ביחס לשווי קרקע בייעוד לתכנון בעתיד בתוספת ש תרומת המחוברים.

אקדים ואומר כי עמדתי היא בדומה לעמדת שמאי המשיבה.

[8] ערר 5520/12 מסע א.ע.נ.כ בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב וערר 5233/09 רביב יהודה ויהודית ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

תכנית 1200 מהווה חלק משרשרת התכניות הסטטוטוריות המאושרות ועל כך אין מחלוקת. המחלוקת נסובה סביב המשמעות שיש לייחס לתכנית 1200.

לטענת שמאי המבקשת כי יש לראות בתכנית 1200 כתכנית שמטרתה נזנחה, צודק שמאי המשיבה בהפנייתו לערר 5520/12 מסע א.ע.נ.כ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, וכן לערר 5233/09 רביב יהודה ויהודית ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, במסגרתם נדחו הטענות כי יש לראות את תכנית 1200 כתכנית שמטרתה נזנחה. בערר 5233/09 נקבע כי הוראות סעיף 14 לתכנית הינן שרירות וקיימות ומחייבות את הוועדה המקומית (וכן את ועדת הערר).

במסגרת עת"מ 41439-10-11 סטיבן זלצמן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, נקבע כי פרשנות הועדה המקומית לבטל ביום 06.03.2002 את מדיניותה כפי שנהגה בעבר, ליתן היתרי בניה בתחום 'אזור לתכנון ובניה בעתיד' בהסתמך על האמור בסעיף 14 לתקנון תכנית 1200, לאור ההוראה המפורשת בתכנית תא/2277 המחייבת בהכנת תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ארכיטקטוני, הינה פרשנות נכונה גם בעיני ועדת הערר.

במסגרת ערר מס' 85228/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נ' אילת חן ואח', בה נדון מקרה דומה של מקרקעין בתחומו חלו במצב הקודם תכניות 1200 ולאחר מכן תכנית תא/2277, נקבע כי את שווי המקרקעין במצב הקודם יש להעריך בהתאם לייעוד הקרקע כשטח לתכנון בעתיד, כפי שנעשה בין היתר, בשומות מכריעות אחרות[9]. להלן ציטוט רלוונטי מההחלטה:

> "מסקנתנו היא כי הוצאת היתר למקרקעין הנדונים לפני תחילת תוקפה של תכנית 3501 – למצער לאחר תכנית 2277 – עמדה בסתירה לתכנית ולדיני התכנון והבניה ולא היתה אפשרית איפוא בהתאם לדין
>
> ...
>
> הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם צריכה להיעשות איפוא בהתאם ליעוד הקרקע כשטח לתכנון בעתיד. נציין כי הדבר נעשה בשומות מכריעות לגביהם הוגשו עררים שנשמעו בפנינו במשותף עם תיק זה, כך בשומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי גוש 6927 חלקה 56 מיום 07.10.2014 וכן בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל בגוש 6928 חלקה 35 מיום 18.01.2015"

אומנם תכנית תא/2277 אינה חלה במקרקעין שבנדון, אך אני סבורה כי הרציונל הינו דומה במקרה הנדון. מכיוון ובמסגרת סעיף 14 לתקנון תכנית 1200 נכתב כי הוועדה המקומית <u>רשאית</u> לאשר בניה בתחום 'אזור לתכנון בעתיד' במקרה בו הבניה אינה פוגעת בתכנון העתידי, ממילא מדובר בזכות מותנית ולא מוקנית. לאור הפסיקה העדכנית[10] ספק אם בכלל ניתן להתחשב בזכות שכזו. רציונל זה חל ביתר שאת במקרה שבנדון בו מדובר בשכונה בעלת ערך אדריכלי והיסטורי אשר ספק אם

[9] שומה מכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6927/56 ושומה מכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6928/35.

[10] ראה עמ"נ 19341-04-19 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח'.

מדיניות הועדה הייתה לאשר באזור שכזה בניה חדשה/תוספות בניה, קל וחומר כשתכנית 1200 איננה התכנית הראשונה המייעדת את המקרקעין לתכנון מחדש, שהרי לפניה חלה תכנית 44 שייעדה את האזור להריסה ובניה מחדש.

כהערת אגב אציין כי שמאי המבקשת לא הרים את נטל ההוכחה ביחס להיתרי בניה שאושרו לבניה חדשה/הרחבת בניה באזור זה ספציפית בטרם אישורה של התכנית המפורטת. אעיר כי אף אם היה מוצג בפניי היתר או שניים אין זה יכול להעיד על מגמה לטעמי לאשר בניה באופן גורף באזור זה ,אזור שייעודו 'אזור לתכנון ובניה בעתיד' לפי תכנית מס' 1200, ואשר לא אושרו לגביו תכניות מפורטות שייעדו אותו למגורים.

לפיכך, הפרשנות התכנונית של וועדות התכנון ובתי המשפט הוטמעו בעסקאות שבוצעו בסביבה והשפיעה על שווי המקרקעין.

שמאי המבקש מציג נתוני שווי של דירות מגורים בתחום תכנית 3866, שתי עסקאות במועד של כשנה לפני אישור התכנית ולאחר הפקדתה, ועסקה נוספת במועד שלאחר אישור תכנית 3866. בנוסף ארבע עסקאות נוספות של דירות בבנייני מגורים המסווגים לשימור במסגרת תכנית 2650 ב'. עסקאות אלה כוללות זכויות בניה וודאות מסויימת ו/או ציפיה קונקרטית לשינוי יעוד הקרקע למגורים, ציפייה שיש לנטרל.

שמאי המשיבה מציג נתוני מכר בקרקע שיעודה במועד העסקה היה לתכנון בעתיד, עסקאות המאפשרות השוואה ישירה, ללא התאמה מלאכותית לפוטנציאל וסיכון ויש להעדיפן על פני עסקאות הכוללות את השפעת תכנית 3866 או עסקאות המשקפות וודאות מלאה ליעוד מגורים.

אני סבורה כי הדרך הנכונה ביותר לבחון את שווים של מקרקעין דומים, היא על-ידי סקירת וניתוח עסקאות השוואה של מגרשים בייעוד דומה עם מבנים ותיקים הבנויים בתחומם.

יתרה מכך, עסקאות ההשוואה שיובאו בחשבון לשווי המצב הקודם, הינם למגרשים אשר משקפים נאמנה את ערך הקרקע במגרש הנדון לאור העובדה שהם ממוקמים בצידו הצפון-מערבי של גוש 7112, אשר נכלל בתחום תכנית מס' 1200 בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' ואינו נכלל בתחום תכנית מס' תא/2277.

לפיכך אומדן השווי כפי שהתבצע על-ידי שמאי המשיבה, בדרך של השוואת ערכי השווי למגרשים דומים בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' מנוטרלי פוטנציאל ממועד מוקדם יותר, תוך הצמדת השווי לעליית המחירים כפי שמשתקפת בעסקאות ההשוואה, הינה גישה סבירה ונכונה בעיני.

על כן, כאמור, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לגישת אומדן השווי במצב הקודם.

13.2. **ערכי שווי:**

13.2.1. **עמדת שמאי המבקשת**

שמאי המבקשת סבור כי שווי מ״ר בנוי מצב קודם הינו 45,000 ₪ וכי שווי מ״ר קרקע מבונה במצב החדש הינו 30,000 ₪.

- **מצב קודם:**

את שווי הבנוי במצב הקודם קובע בהתבסס על שומה מכרעת מיום 24.09.2019 שנערכה ע״י השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו״ח 6922/18, רח׳ יבנאל 26/סמטת תחכמוני 8 תל-אביב, וכן על עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע בשנת 2018, כמפורט להלן:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח	שווי מכירה בש״ח	שווי מ״ר בנוי
7422-0008-004	15/01/2017	מולכו שלמה 8	1948	2/2	38	2,425,000	₪ 63,816
7422-0031-010	25/01/2017	תחכמוני 14	1950	1/1	35	1,280,000	₪ 36,571
7422-0062-006	12/11/2017	שד׳ רוטשילד 2	1970	3/8	73	3,840,000	₪ 52,603
7422-0062-004	24/12/2017	שד׳ רוטשילד 2	1930	2/3	70	4,150,000	₪ 59,286
7422-0068-011	04/01/2018	לילנבלום 19	2015	3/6	60	3,600,002	₪ 60,000
7422-0031-017	23/07/2018	תחכמוני 14	1950	1/1	35	1,650,000	₪ 47,143
7422-0068-010	29/11/2018	לילנבלום 19	1930	3/4	60	3,250,000	₪ 54,167
ממוצע							₪ 53,369

בהתאם לכך מסיק שמאי המבקשת כי שווי מ״ר בנוי במצב הקודם הינו 45,000 ₪.

- **מצב חדש:**

את שווי הקרקע המבונה במצב החדש קובע בדומה לקביעת שמאי המשיבה, בסך של 30,000 ₪, ללא פירוט מעבר לכך.

13.2.2. **עמדת שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה סבור כי שווי מ״ר קרקע במצב קודם הינו 30,000 ₪, שווי המחוברים הינו 3,500 ₪ למ״ר וכי שווי מ״ר קרקע מבונה במצב החדש הינו 30,000 ₪.

- **מצב קודם:**

את שווי הקרקע ואת שווי המחוברים במצב הקודם אומד בהתבסס על מס׳ שומות מכריעות ומס׳ עסקאות מכר לחלקות בסביבת הנכס כמפורט להלן:

- ערכי שווי לחלקות בשכונת נווה צדק בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' לפי תכנית מס' 1200 למועד מוקדם יותר (על מנת לנטרל פוטנציאל), **בטרם אושרה לגביהם תכנית מפורטת**:

עסקאות מכר לקרקעות בשכונת נווה צדק, בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' לפי תכנית מס' 1200, שנערכו בשנים 2012 – 2016 ושלא קיימת לגביהם תכנית מפורטת בהכנה:

מיקום	חלקה/גוש	שטח קרקע	שטח נמכר	מחיר מכירה		תאריך
				סה"כ	שווי מ"ר קרקע	
ישיבת וולוזין	7112/15	200	200.0	₪4,000,000	19,040 ₪[11]	03/07/2012
ישיבת וולוזין	7112/8	48	48.0	₪1,010,311	21,048 ₪	30/12/2015
ישיבת וולוזין	7112/8	13	13.0	₪285,937	₪21,995	05/04/2016
ישיבת וולוזין	7112/21	265	265.0	₪5,000,000	₪18,868	29/02/2016
ממוצע					₪20,238	25/03/2015

ערכי שווי בשומות מכריעות שנקבעו ל'מצב קודם' לתכנית מפורטת מס' 3501 שאושרה בשנת 2013, בחלקות בשכונת נווה צדק בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' לפי תכנית מס' 1200:

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	שווי מ"ר קרקע	הערות
באר יעקב 14	6928/40	נורית ג'רבי	₪20,000	מגרש כולל מבנה לשימור
באר יעקב 9	6928/35	דורית פריאל	₪17,300	מגרש פנוי
חברת ש"ס 9 א'	6927/56	נורית ג'רבי	₪17,000	מגרש פנוי
עין יעקב 1	6927/21	יצחק ברמן	₪20,000	מגרש פנוי
ברנט 5	6927/4	שלומי יפה	₪20,000	מגרש בנוי
כל ישראל חברים 16	6928/42	תמיר שדה	₪20,000	מגרש כולל מבנה לשימור
שמרלינג 20	6927/21	בועז קוט	₪20,000	מגרש בנוי
רוקח 10, עין יעקב	6927/19	רינת וויס רביב	₪17,300	מגרש בנוי

מסקנת שמאי המשיבה לגבי חלקות בשכונת נווה צדק בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' לפי תכנית מס' 1200 למועד ממוצע של שנת 2013, בטרם אושרה לגביהם תכנית מפורטת:

שווי מ"ר קרקע במגרש פנוי – 17,000 ₪

[11] ניתוח עסקה זו הכוללת קרקע בתחומה בנוי מבנה ותיק נעשה על ידי נטרול תרומת המבנה לשווי שמוערך בסך של 192,000 ₪ (128 מ"ר בנוי X 1,500 ₪ למ"ר בנוי) משווי העסקה, וחילוק יתרת השווי (3,808,000 ₪) בשטח הקרקע (200 מ"ר).

שווי מ״ר קרקע במגרש בנוי – 20,000 ₪

- <u>ערכי שווי לחלקות בשכונת נווה צדק שהיו בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' לפי תכנית מס' 1200 אך **אושרה לגביהם תכנית מפורטת**, נכון למועד ממוצע של שנת 2013</u>:

עסקאות מכר משנת 2013 לקרקעות בשכונת נווה צדק, שחלה עליהם תכנית מפורטת מס' 3501 ומייעדת אותם למגורים ואשר היו במצב הקודם בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' לפי תכנית מס' 1200:

מיקום	חלקה/גוש	שטח קרקע	חלק נמכר	שטח נמכר	זכויות בניה למגרש בשלמות						מחיר מכירה			תאריך	הערות
					עילי נפחי	מרתף עליון	ע.גג	חצר	מרתף תחתון	סה״כ משוקלל	סה״כ	למ״ר ז.ב. משוקלל	למ״ר קרקע		
					1.00	0.55	0.8	0.3	0.2						
שמרלינג 27	6928/45	446	52%	231.5	624.4	312	159	134	312	1025.80	₪12,068,456	₪22,670	₪52,141	23/04/2013	כולל ה״ה 3501
שמרלינג 29	6928/44	341	100%	341.0	477.4	239	101	102	239	767.92	₪21,478,646	₪22,049	₪49,873	23/04/2013	כולל ה״ה 3501
שמרלינג 27	6928/45	446	20.1%	89.7	624.4	312	159	134	312	1025.80					
באר יעקב 14	6928/40	130	100%	130	182	91	46	39		280.15	₪6,500,000	₪23,202	₪50,000	28/08/2013	מבנה לשימור
ממוצע											₪22,640	₪50,672	04/06/2013		

ערכי שווי בשומות מכריעות שנקבעו ל'מצב חדש' לתכנית מפורטת מס' 3501 שאושרה בשנת 2013, בחלקות בשכונת נווה צדק שהיו במצב הקודם בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' לפי תכנית מס' 1200:

כתובת	חלקה/גוש	שמאי מכריע	שווי למ״ר ז.ב משוקלל
באר יעקב 14	6928/40	נורית ג'רבי	₪19,000
באר יעקב 9	6928/35	דורית פריאל	₪18,000
חברת ש״ס 9 א'	6927/56	נורית ג'רבי	₪17,000
אמזלג 3,5	6928/67,68	משה נדם	₪19,000
שמרלינג 33	6928/42	תמיר שדה	₪19,000
עין יעקב 1	6927/21	יצחק ברמן	₪17,800
שמרלינג 20	6928/59	בועז קוט	₪19,000
שבזי 7	6927/17	שושי שרביט	₪19,000
רוקח 10, עין יעקב	6927/19	רינת וויס רביב	₪19,000

מסקנת שמאי המשיבה לגבי חלקות בשכונת נווה צדק שחלה עליהם תכנית מפורטת מס׳ 3501 ושהיו במצב הקודם בייעוד ׳אזור לתכנון בעתיד׳ לפי תכנית מס׳ 1200, נכון למועד ממוצע של שנת 2013:

שווי מ״ר קרקע מבונה – 20,000 ₪

שווי מ״ר קרקע מבונה לחלקות במושע – 19,000 ₪

- <u>שקלול הנתונים על מנת להגיע לשווי מ״ר קרקע לחלקות בייעוד ׳אזור לתכנון בעתיד׳ לפי תכנית מס׳ 1200, אך נכון למועד הקובע לשומה שהינו מועד אישורה של תכנית מס׳ 3866 ביום 28.01.2018, בנטרול פוטנציאל</u>:

בשקלול הנתונים מסיק שמאי המשיבה כדלקמן:

שיעור עליית המחירים החל ממועד אישורה של תכנית מס׳ 3501 ביום 07.06.2013 ועד למועד אישורה של תכנית מס׳ 3866 ביום 28.01.2018: 150%[12]

שווי מ״ר קרקע בייעוד אזור לתכנון בעתיד למועד תכנית מס׳ 3501: 20,000 ₪

לפיכך שווי מ״ר קרקע בייעוד אזור לתכנון בעתיד למועד תכנית מס׳ 3866: 30,000 ₪[13]

בנוסף, במסמך התגובה שהגיש במסגרת ההליך, ציין שמאי המשיבה כי במסגרת שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא ברח׳ יבניאל 26 סמטת תחכמוני 8 גו״ח 6922/18, נקבע שווי מ״ר קרקע במצב קודם למועד אישורה של תכנית מס׳ 3866 בסך של 29,300 ₪, וכן במסגרת שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי המכריע ערן ירקוני ברח׳ אלחנן יצחק 17 בגו״ח 6922/1, נקבע שווי מ״ר קרקע במצב קודם למועד אישורה של תכנית מס׳ 3866 בסך של 24,500 ₪.

- <u>שווי המחוברים</u>:

את שווי המחוברים אומד בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט להלן:

כתובת	גו״ח	שמאי מכריע	שווי מ״ר בנוי
באר יעקב 14	6928/40	נורית ג׳רבי	3,000₪
יבניאל 26 סמטת תחכמוני 8	6922/18	שושי שרביט שפירא	3,500 ₪
אלחנן יצחק 16	6922/1	ערן ירקוני	3,500 ₪
כל ישראל חברים 6	6928/48	נורית ג׳רבי	5,000 ₪
ברנט 5	6927/4	שלומי יפה	3,500₪
שמרלינג 13	6927/16	מוטי דיאמנט	3,500 ₪
כל ישראל חברים 16	6928/42	תמיר שדה	3,000₪

[12] 20,000 ₪ (שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים לשנת 2013) / 30,000 ₪ (בהתבסס על שווי מ״ר קרקע מבונה שקבע במצב חדש)
[13] 150% X 20,000 ₪

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	שווי מ"ר בנוי
שמרלינג 20	6928/59	בועז קוט	₪ 3,500
רוקח 10, עין יעקב	6927/19	רינת וויס רביב	₪3,500

בהתאם לכך סבור כי שווי המחוברים הינם בסך של 3,500 ₪.

- **<u>מצב חדש</u>:**

את שווי הקרקע המבונה במצב החדש אומד בהתבסס על מס' עסקאות מכר לקרקעות ריקות בסביבת הנכס כמפורט להלן:

מיקום	גו"ח	שטח קרקע	זכויות בניה למגרש בשלמות						מחיר מכירה			תאריך
			עילי נפחי	מרתף עליון	ע. גג	חצר	מרתף תחתון	סה"כ משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר ז.ב. משוקלל	ל-1 מ"ר קרקע	
			1	0.55	0.8	0.3	0.2					
מחנה יוסף 10	6926/81	234	300	100	50	134		435.20	₪ 14,700,000	₪33,778	₪62,821	05/09/2016
שמרלינג 33	6928/42	906	1114.72	634	317	272	634	1925.59	₪ 73,000,000	₪37,910	₪80,574	07/08/2019
רוקח 17, עין יעקב	6927/39	279	390.6	195	98	84		601.25	₪ 21,081,081	₪35,062	₪75,559	17/06/2019
כל ישראל חברים 11	6928/32	181	253.82	139	79	48	0	407.89	₪ 20,820,000	₪51,043	₪115,028	15/08/2019
ממוצע										₪39,448	₪83,495	02/11/2018

בשקלול נתוני השווי סבור שמאי המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה במצב החדש למועד הקובע ביום 28.01.2018, הינו 30,000 ₪.

13.2.3. **<u>הכרעה</u>**

בחנתי את נתוני השווי שהציגו שמאי הצדדים.

כאמור לעיל, הגישה המקובלת עליי לאומדן שווי המצב הקודם הינה בהתאם לעמדת שמאי המשיבה, ערך הקרקע בהתאם לייעודה ב'אזור לתכנון בעתיד' לפי תכנית מס' 1200 בתוספת ערך המחוברים הבנויים בתחומה.

בחנתי את כלל ערכי השווי שהובאו בחשבון על-ידי שמאי המשיבה, לרבות ערכי שווי נוספים, וכן שומות מכריעות שצוינו בשומות הצדדים ושומות מכריעות נוספות, ואני סבורה שערכי השווי שהובאו בחשבון על-ידי שמאי המשיבה במצב הקודם ובמצב החדש הינם על הצד הזהיר.

על כן אני מקבלת את ערכי השווי שנקבעו על-ידי שמאי המשיבה, שווי מ״ר קרקע במצב הקודם בסך של 30,000 ₪ ושווי מ״ר קרקע מבונה במצב החדש 30,000 ₪.

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון כי ביחס לעסקאות ההשוואה במצב החדש, שנערכו ביחס למגרשים ריקים, או מגרשים בהם קיים בינוי שאינו בקירות משותפים עם המבנים הסמוכים, במקרה שבנדון הבינוי הקיים והבינוי המתוכנן הינו בקירות משותפים עם מבנים ותיקים צמודים. על כן, יש להביא בחשבון התייקרות עלויות הבניה לאור החיזוקים והתמיכה הנדרשת בחפירה בצמוד למבנים ותיקים צמודים, את משנה הזהירות שיש לנקוט וכן את אילוצי הבניה הצפויים לאור הצפיפות שברחוב ובסביבה המיידית של הנכס. בהתאם לכך, סביר כי עלויות הבניה יתייקרו ביחס לבנייה סטנדרטית. אני מעריכה כי התייקרות הבניה תהיה בשיעור של 20% מעלות בניה סטנדרטית בהתאם למחירון דקל נכון למועד הקובע, המסתכמת לסך של כ- 1,350 ₪[14] למ״ר המשקף שיעור הפחתה של כ- 4.5%[15] משווי בסיסי של מ״ר קרקע מבונה .

לאחר שבחנתי את הנתונים יובהר כי אני דוחה את עמדת שמאי המבקשת ביחס לניכוי שטחי מדרגות ומבואות מסך זכויות הבניה, מכיוון שערכי השווי שהובאו בחשבון הינם למ״ר ברוטו (ולא למ״ר פלדלת) .

בהתחשב בגיל הנכס ובמצב הנכס כפי שמשתקף ביום הביקור בנכס (ללא ביקור פנים) ובהסתמך על הסכמת הצדדים למצבו המשומש של הנכס הדרוש שיפוץ, אני סבורה כי שווי המחוברים שהובא בחשבון על-ידי שמאי המשיבה בסך של 3,500 ₪ למ״ר הינו סביר בהחלט ותואם את הנקבע במסגרת שומות מכריעות בסביבת הנכס. יובהר כי שווי זה מבטא יזמות שחוקה עד אפסית במבנה שגילו המוערך הינו מעל ל- 90 שנה.

13.3. **<u>זכויות הבניה במצב החדש:</u>**

13.3.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

עמדת שמאי המבקש הינה בדומה לעמדת שמאי המשיבה ביחס לשימוש המיטבי במצב החדש, שהינו הריסה ובניה מחדש מכיוון ואין כדאיות כלכלית לתוספת בניה וחיזוק ע״ג המבנה הקיים.

עמדתו של שמאי המבקשת הינה כי לאור מגבלת קווי הבניין יש לנכות מסך זכויות הבניה המותרות במצב החדש, את שטח חדר המדרגות (למעט בקומת המרתף בה שטח זה מובא בחשבון), כך שמתקבלת חלוקת שטחים כדלקמן:

זכויות בניה לשטח עילי : 141.66 מ״ר

(תכסית של 82.83 מ״ר בכל קומה, בניכוי חדר מדרגות בשטח

[14] 6,700 ₪ X 20%

[15] 30,000 ₪ / 1,350 ₪

של 12 מ״ר, מתקבל שטח עיקרי של 70.83 מ״ר בקומת הקרקע

ושטח דומה בקומה א׳).

זכויות בניה לשטח עליית גג : 49.7 מ״ר, לא כולל חדר מדרגות בשטח של 12 מ״ר

(שיעור של 60% מקונטור הקומה שמתחת שהינו 82.83 מ״ר)

זכויות בניה לשטח מרתף : 79.1 מ״ר, מורכב מ- 67.1 מ״ר מקלט ו- 12 מ״ר חדר מדרגות

(שיעור של 70% משטח המגרש)

יתרת שטח חצר : 30.17 מ״ר

13.3.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

עמדת שמאי המשיבה הינה כי השימוש המיטבי במצב החדש הינו הריסה ובניה מחדש.

ערכי השווי שהביא בחשבון אינם מגלמים לטענתו שטחי חדרי מדרגות ולפיכך אין לנטרל שטחים אלו בעת תחשיב שווי הנכס שבנדון.

להלן חלוקת השטחים במצב החדש לטענת שמאי המשיבה:

זכויות בניה לשטח עילי : 158.2 מ״ר

(140% משטח המגרש, 70% בקומה שהינם 79.1 מ״ר).

זכויות בניה לשטח עליית גג : 47.5 מ״ר

(שיעור של 60% מקונטור הקומה שמתחת שהינו 79.1 מ״ר)

זכויות בניה לשטח מרתף : 79.1 מ״ר

(כהיקף הקומה שמעל. דהיינו שיעור של 70% משטח המגרש)

יתרת שטח חצר : 33.9 מ״ר

13.3.3. **<u>הכרעה</u>**

הצדדים חלוקים ביחס להיקף זכויות הבניה לניצול במסגרת המצב החדש, בין היתר, לאור היותם מגולמים בחלקם בערכי השווי.

<u>קומות קרקע ו-א'</u>:

ערכתי בדיקה לתכסית מקסימאלית לניצול בהתחשב במגבלת קווי הבניין המוגדרים בתכנית מס' 3866 (קו בניין קדמי 0, קווי בניין צדדים 0[16] וקו בנין אחורי 4 מ') לאור כך שהמגרשים הגובלים בנויים בקו בנין 0, ובהתאם למידות החלקה שבנדון ומצאתי כי התכסית המקסימאלית לניצול הינה כ- 81 מ"ר.

לפיכך, בהתחשב בזכויות הבניה המאושרות בקומות קרקע ו-א' עפ"י תכנית מס' 3866, בשיעור של 140% מירבי (עיקרי + שירות) ,המהווים שטח של כ- 79.1 מ"ר בכל קומה, מתקבל כי אין מגבלה לנצל זכויות בניה אלו במסגרת קווי הבניין המותרים.

בהתאם לכך יובא בחשבון כי זכויות הבניה המרביות (עיקרי + שירות) לניצול בקומת הקרקע הינם 79.1 מ"ר, זכויות הבניה המרביות לניצול בקומה א' הינם 79.1 מ"ר גם כן ויתרת שטח החצר הינה 33.9 מ"ר.

<u>חלל עליית הגג</u>:

שמאי הצדדים מסכימים כי שטח אפקטיבי לניצול בעליית הגג כנגזרת משטח הקומה שמתחת, הינו בשיעור של 60%.

בהתאם להוראות תכנית מס' 3866 נקבעו ההוראות הרלוונטיות הבאות לעניין חלל הגג:

- רום הגג לא יעלה על המותר לפי אזור היעוד בו נמצא הבניין.
- גובה המבנה יהיה עד 10.6 מ' (ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד נק' השיא).
- תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מרבי של 6.6 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- הבניה מעל גובה 6.6 מ' תהיה בתוך חלל הגג בלבד.
- שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.
- לא תותר פתיחת חלונות בולטים (קוקיות) ממישור שיפוע הגג. יותרו חלונות במישור הגג בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח מישור הגג בו הם נמצאים.
- המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטתם מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו. חדרי מכונות למעליות לא יבלטו מעבר לשיפועי הגג.
- מנספח הבינוי המנחה, המהווה חלק ממסמכי התכנית, עולה שמעקה הגג בגובה של כ- 80 ס"מ בחלקו האחורי של המבנה.

[16] לאור עמידה בתנאי שהמגרשים הגובלים בצדדים בנויים בקווי בניין צדדים 0 מ', ובהנחה סבירה שיוצג פתרון למתקנים הטכניים בחלל הגג ועל גביו.

אני דוחה את עמדות הצדדים ביחס לשיעור שטח חלל הגג האפקטיבי.

מתחשיבים שערכתי בהתחשב במגבלות המתוארות לעיל, עולה כי לאור מגבלות גובה המבנה והשיפועים, גובה רום הגג הינו כ- 3 מ' ושטח אפקטיבי לניצול בחלל הגג מעל לגובה של 1.8 מ' הינו כ- 36 מ"ר בלבד, המהווה שיעור של כ- 46% בלבד מקונטור הקומה שמתחת.

<u>מרתף</u>:

בהתאם להוראות תכנית מס' 3866 נקבע כי הוראות וזכויות הבניה ביחס לשטח המרתף יהיו בהתאם לקבוע בתכנית מס' ע'1 (למעט שינויים מחייבים בתכנית מס' 3866). הצדדים קבעו זכויות בניה אפשריות בקומת המרתף בהיקף של 79.1 מ"ר ואני מקבלת את קביעתם לאור היקף קומת הקרקע.

אני דוחה את טענת שמאי המבקשת כי נדרש לקזז משטח זכויות הבניה שניתנות לניצול בקומת המרתף, עובי של קירות דיפון. טענה זו לא הוכחה וממילא קיים הפרש שטח של כ- 3 מ"ר בין שטח קומת המרתף שהובא בחשבון לבין שטח לניצול במגבלת תכסית מותרת, אותו ניתן לנצל לטובת קירות דיפון.

13.4. **<u>מקדמי שווי:</u>**

13.4.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

שמאי המבקשת סבור כי מקדמי השווי הראויים הינם כדלקמן:

ז"ב שטח בקומות קרקע ו-א' – 1

ז"ב שטח בעליית גג – 0.7

ז"ב שטח במרתף – 0.4

חצר - 0.25

13.4.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

שמאי המשיבה סבור כי מקדמי השווי הראויים הינם כדלקמן:

ז"ב שטח בקומות קרקע ו-א' – 1

ז"ב שטח בעליית גג – 0.8

ז"ב שטח במרתף – 0.55

חצר – 0.3

13.4.3. **<u>הכרעה</u>**

הצדדים מסכימים על מקדם השווי הבסיסי בקומות הקרקע ו-א' וחלוקים ביחס למקדמי השווי לזכויות הבניה בעליית הגג, במרתף ולשטח החצר.

<u>מקדם שווי לזכויות בניה בקומת המרתף</u>: כאמור, בהתאם להוראות תכנית מס' 3866 נקבע כי הוראות וזכויות הבניה ביחס לשטח המרתף יהיו בהתאם לקבוע בתכנית מס' ע'1, למעט שינויים מחייבים בתכנית זו.

בהוראות תכנית מס' 3866 נקבע כי קיימת חובה להקים מקלט משותף לדיירי הבניין בשטח המרתף ו-10% משטח המגרש בקומת המרתף יכול לשמש לשטח עיקרי.

לפיכך לאור השימושים המותרים ובהתאם להכרעתי בגו"ח 6926/73 אני סבורה כי מקדם השווי הראוי הנו 0.55 בדומה לקביעתו של שמאי המשיבה, המשקלל את השימושים המותרים של שטחי משרד אפשריים, שטח עיקרי, חדרי מדרגות ומקלט משותף.

<u>מקדם שווי לזכויות בניה בחלל הגג</u>:

במסגרת מס' שומות שערכתי קבעתי כי מקדם השווי הראוי לשטח עליית גג עם מאפיינים דומים הינו 0.75 ואני סבורה כי ראוי להחילו גם במקרה זה, לאור מגבלות שיפוע הגג. מקדם זה סביר גם ביחס לנקבע בשומות מכריעות אחרות בסביבת הנכס.

<u>מקדם שווי לשטח חצר</u>:

בהתאם לתחשיבים שערכתי עולה כי במגרש הנדון, ששטחו 113 מ"ר, מתקבלת יתרת שטח לא מבונה בהיקף של כ- 33.9 מ"ר. שטח זה יכול שיהווה שטח חצר משותפת או שטח חצר צמודה לדירה/דירות בקומת קרקע כפי המאושר במסגרת הוראות תכנית מס' 3866.

אני סבורה כי לאור שטחה הקטן יחסית של שטח החצר והאפשרות להצמידה לדירה בקומת הקרקע, ניתן לייחס לה מקדם תועלת גבוה יחסית ולפיכך אני מקבלת את מקדם השווי שנקבע על-ידי שמאי המשיבה, שהינו 0.3. מקדם שווי זה הינו מקדם מקובל שנקבע גם בשומות מכריעות אחרות בסביבת הנכס.

13.5. **<u>סוגיות נוספות שלא עלו בשומות הצדדים:</u>**

13.5.1. **<u>דיירת מוגנת בנכס:</u>**

הצדדים לא התייחסו בשומתם לקיום הדיירות המוגנת בנכס. במסגרת הדיון לאחר שהעלתי את הנושא, השיב שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון השפעת הדיירת המוגנת כיוון שעסקינן בהערכת שווי מקרקעין ולא שווי זכויות במקרקעין. שמאי המבקשת השיב כי השפעת הדיירת המוגנת הינה בעיקר על שווי המצב החדש שכן יש להביא בחשבון דחיה/תשלום פינוי כפוי.

מבדיקה שערכתי עולה כי בחלק מעסקאות ההשוואה קיים ספק בדבר הימצאות דיירים מוגנים בנכס כך שייתכן וערכי השווי הממוצעים מגלמים קיומם של דיירים מוגנים.

בכל מקרה, אני סבורה כי מכיוון ואכן עסקינן בהערכת שווי מקרקעין, הרי שלקיום הדיירת המוגנת בנכס השפעה על שווי המצב החדש בעיקר לאור הדחייה הנגרמת במימוש הזכויות המאושרות. אני סבורה כי לאור גיל הדיירת המוגנת (בת 70), ספק אם יש להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות המאושרות מעבר לדחייה שממילא מובאת בחשבון בגין המושע בנכס במצב החדש.

לפיכך, לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין קיומה של הדיירת המוגנת בנכס.

13.5.2. **<u>ערכי שווי לדירות מגורים ללא מקום חניה צמוד במגרש/קיזוז קרן חניה:</u>**

הצדדים לא התייחסו לסוגיית ערכי שווי לדירות מגורים ללא מקום חניה צמוד במגרש/קיזוז קרן חניה.

במצב הקודם, השימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הבנוי הקיים ולפיכך לא נדרש אומנם תשלום קרן חניה, אך ערכי השווי שיש להביא בחשבון צריכים לבטא מצב דומה שלא קיימת חניה בתחומי המגרש.

במצב החדש, השימוש המיטבי כאמור הינה הריסה ובניה מחדש לצורך ניצול זכויות הבניה. במסגרת הוראות תכנית 3866 נקבע כי נדרש לספק פתרון חניה בהתאם לתקן התקף. אין חובה לספק פתרון חניה בתחומי המגרש והועדה המקומית תאפשר פתרון חניה מחוץ לתחומי המגרש או שתדרוש תשלום קרן חניה.

אני בספק אם לאור שטח המגרש והבינוי הצפוף בקווי בניין 0 ברוב חזיתות המגרש, ניתן לספק פתרון חניה בתחומי המגרש (הן פתרון חניה עילי והן פתרון חניה תת-קרקעי הכרוך בגריעת שטח חצר לצורך רמפה ואשר ספק אם תתאפשר אליה גישה מהרחוב הצר).

לפיכך, בהתאם לפסיקה[21], יש להביא בחשבון במצב החדש את הסבירות לתשלום קרן חניה.

לאחר שבחנתי את נתוני השווי ועסקאות ההשוואה שהוצגו על-ידי שמאי המשיבה, עולה כי עסקאות ההשוואה במצב החדש משקפות ברובן מגרשים בהם ניתן לספק פתרון חניה דהיינו ערכי השווי הינם לדירות מתוכננות עם חניה צמודה. בהתחשב בכך שניתוח ערכי השווי בעסקאות אלו מוביל לשווי ממוצע של כ- 35,000 ₪ למ״ר, בעוד שניתוח השווי בעסקאות השוואה אחרות שבחנתי למגרשים קטנים בשטח של כ- 100 מ״ר – 200 מ״ר באזורים צפופים אשר סביר שלא ניתן לספק בהם פתרון חניה בתחומי המגרש, מוביל לערכי שווי נמוכים יותר בסך של כ- 27,000 ₪ אך לשנת

[21] ראה למשל בר״מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ אורלי בורשטיין ואח׳.

2016, השווי שנקבע על-ידי שמאי המשיבה בסך של כ- 30,000 ₪ הינו סביר בהחלט ומגלם את ההפחתה הנדרשת, ככל ונדרשת, לתשלום קרן חניה/מציאת פתרון חניה מחוץ לתחומי המגרש.

13.6. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

13.6.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

<u>מצב קודם</u>:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו'	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
בנוי בקומת קרקע	76.00	1.00	76.00	₪ 45,000	₪ 3,420,000
בנוי בקומה א'	89.00	1.00	89.00	₪ 45,000	₪ 4,005,000
שטח חצר	37.00	0.25	9.25	₪ 45,000	₪ 416,250
סיכום ביניים מצב קודם					₪ 7,841,250
הפחתה למושע 90%					₪ 7,057,125

<u>מצב חדש</u>:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
ז.בניה עילי	141.66	1.00	141.66	₪ 30,000	₪ 4,249,800
ז.בניה לע.גג	49.70	0.70	34.79	₪ 30,000	₪ 1,043,658
ז.בניה למרתף	79.10	0.40	31.64	₪ 30,000	₪ 949,200
חצר	30.17	0.15	4.53	₪ 30,000	₪ 135,765
סיכום ביניים מצב חדש					₪ 6,378,423
הפחתה למושע 90%					₪ 5,740,581

<u>השבחה</u>:

אין השבחה.

13.6.2. **עמדת שמאי המשיבה**

מצב קודם:

מהות	שטח	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שווי 1 מ״ר	סה״כ שווי
שטח קרקע באזור לתכנון בעתיד	113 מ״ר	100%	113 מ״ר	30,000 ₪/מ״ר	₪3,390,000
שטח בנוי	165 מ״ר	100%	165 מ״ר	3,500 ₪/מ״ר	₪577,500
סיכום ביניים					₪3,967,500
הפחתה למושע					90%
סה״כ שווי החלקה בשלמות במצב תכנוני קודם					₪3,570,750

מצב חדש:

מהות	שטח זכויות בניה	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שווי 1 מ״ר זכויות בניה	סה״כ שווי
זכויות בניה עילי	158.2 מ״ר	100%	158.2 מ״ר	30,000 ₪/מ״ר	₪4,746,000
זכויות בניה לעליית גג	47.5 מ״ר	80%	38.0 מ״ר	30,000 ₪/מ״ר	₪1,139,040
זכויות בניה במרתף	79.1 מ״ר	55%	43.5 מ״ר	30,000 ₪/מ״ר	₪1,305,150
חצר	33.9 מ״ר	30%	10.2 מ״ר	30,000 ₪/מ״ר	₪305,100
סיכום ביניים					₪7,495,290
הפחתה למושע					90%
סה״כ שווי החלקה בשלמות במצב תכנוני חדש					₪6,745,761

השבחה:

השבחה לחלקה בשלמות	₪3,175,011
השבחה ביחס למימוש מבוקש (25%)	₪793,752

13.6.3. **הכרעה**

מצב קודם:

מהות	שטח	שווי למ"ר	סה"כ שווי
שווי הקרקע (בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד')	113 מ"ר	₪ 30,000	₪ 3,390,000
שווי המחוברים	165 מ"ר	₪ 3,500	₪ 577,500
סה"כ שווי			₪ 3,967,500
מקדם מושע			90%
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 3,570,750**

מצב חדש:

מצב חדש						
שטח החלקה	113 מ"ר					
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**עלות עודפת**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**	**סה"כ שווי**
זכויות בניה לשטח עילי (קומות קרקע ו-א')	158.2 מ"ר	1	95.5%	151.1 מ"ר	₪ 30,000	₪ 4,532,430
זכויות בניה לשטח בחלל הגג	36.0 מ"ר	0.75	95.5%	25.8 מ"ר	₪ 30,000	₪ 773,550
זכויות בניה לשטח שירות בקומת המרתף	79.1	0.55	95.5%	41.5 מ"ר	₪ 30,000	₪ 1,246,418
שטח חצר	33.9 מ"ר	0.3	1.0	10.2 מ"ר	₪ 30,000	₪ 305,100
סה"כ שווי	-	-	-	-	-	₪ 6,857,498
מקדם מושע						90%
סה"כ שווי מצב חדש						**₪ 6,171,748**

השבחה:

השבחה	
סה"כ השבחה	**₪ 2,600,998**
סה"כ השבחה ביחס לחלק יחסי שמומש (25%)	**₪ 650,250**
סה"כ היטל השבחה ביחס לחלק יחסי שמומש	**₪ 325,125**

14. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה מלאה	השבחה בהתאם לחלק יחסי שנמכר (25%)	היטל השבחה בהתאם לחלק יחסי שנמכר
תא/3866 (507-0214213)	28.01.2018	₪ 2,600,998	₪ 650,250	₪ 325,125

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב