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

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 21 ספטמבר, 2022
מספר מינוי: 2022-1548
מספרנו: 343 מכרעת

לכבוד,
חיים בוקובסקי (המבקש)
באמצעות איל רהב, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- eyal@eyalrahav.co.il

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב (המשיבה)
באמצעות אמיליה אשור, שמאית מקרקעין
בדוא"ל- a_emmi@bezeqint.net

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6163 חלקה 154 תת חלקה 3, דרך השלום 145 תל-אביב

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

בתאריך 31.8.2022 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם.

1. **מטרת השומה**

1.1. אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורה של תוכנית תא/4386 (507-0259184).

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר.

2. **תאריך קובע לשומה**

תוכנית	תאריך קובע
תא/4386 (507-0259184)	14.12.2018

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 1.9.2022.

4. **פרטי הנכס**

גוש:	6163
חלקה:	154
שטח החלקה הרשום:	1,950 מ"ר
תת חלקה:	3
שטח תת החלקה הרשום:	48 מ"ר
שטח כולל של תת החלקה:	68 מ"ר (כולל מרפסות סגורות)[2]
החלק ברכוש המשותף:	1/16
מהות הנכס:	דירת מגורים
מיקום:	דרך השלום 145, רמת הטייסים, תל אביב-יפו.

[1] בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים

[2] בהתאם לשטח הדירה המופיע בנספח לתוכנית 2399 "תכנית להרחבת דירות" (דירה מטיפוס ד/68)

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון, תת חלקה 3 בחלקה 154 בגוש 6163, מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומת הקרקע של בניין מגורים המצוי בדרך השלום 145, בשכונת רמת הטייסים, תל אביב.

שכונת רמת הטייסים הינה אזור מגורים וותיק בחלק הדרום מזרחי של העיר בסמוך לגבול השיפוט עם העיר גבעתיים. האזור מאופיין ברובו בבנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות שחלקם מבנים טוריים.

חלקה 154 בעלת צורה דמוית האות "ר" בשטח רשום של 1,950 מ"ר. חזיתה הדרומית של החלקה פונה לדרך השלום וחזיתה המזרחית לרחוב המאבק בגבול עם העיר גבעתיים.

דרך השלום הינו ציר תנועה מרכזי המתחבר לדרך אלוף שדה ומקשר בין מחלף אלוף שדה (כביש ארצי מספר 4) במזרח לנתיבי איילון ורחוב קפלן (ת"א) במערב.

רחוב המאבק הממוקם ממזרח לחלקה, הינו רחוב דו סיטרי המקשר בין דרך השלום אל מרכז העיר גבעתיים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

אורך הצלע הדרומית של החלקה בחזית לדרך השלום הינו כ-63 מ' ואורך הצלע המזרחית לרחוב המאבק הינו כ-30 מ'.

על החלקה ניצב בניין מגורים טורי וותיק בן 4 קומות (כולל קומת קרקע). בחלקות הגובלות בנויים בניינים דומים.

הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון, ללא מעלית נוסעים.

הבניין כולל 2 כניסות, סה"כ 16 יחידות דיור, 8 יחידות דיור בכל כניסה (2 יח"ד בכל קומה).

נשוא השומה הינה דירת מגורים הממוקמת בקומת הקרקע שחזיתה לדרך השלום. הדירה הינה דירה כלואה ולה 2 כיווני אויר. רמת הגמר בדירה תואמת את גילה.

שטחה הרשום של הדירה- 48 מ"ר.

שטח הדירה כולל מרפסות הינו כ-68 מ"ר.

החלקה יחד עם החלקות הסמוכות נכללות בתוכנית לפינוי בינוי תא/4386.

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

6.1. **<u>תוכנית K</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 143 מיום 22.2.1951.

החלקה הנדונה מסווגת ביעוד "אזור מגורים 1".

להלן הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי- 750 מ"ר

אחוזי בניה- 18%

מס' קומות- 3

צפיפות- 8 יח"ד לדונם נטו בתנאי ששטח קרקע ליח"ד לא יפחת מ-125 מ"ר.

מבנה עזר- במבנים ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בשטח 30 מ"ר.

עפ"י החלטת ועדה מס' 121 ב'-1, מיום 26.6.1994 לתוספת שטחי שירות לתוכנית K בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, נוספו שטחי השירות הבאים באזור מגורים "דירות 1":

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

מרתפים לפי תוכנית ע', כולל הרחבתם לצרכי חניה.

מעל למפלס הכניסה הקובעת:

קומת עמודים מפולשת בשטח הקומה מעליה כולל שטחי שרות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל-35% משטח הקומה.

שטח גרעין בבניין שאינו גבוה וללא מעלית הכולל 4 דירות בקומה טיפוסית- עד 20 מ"ר לקומה או עד 27 מ"ר בבנין עם מעלית. לכל דירה נוספת יש להוסיף 4 מ"ר.

מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות לפי הדרוש.

בליטות כמוגדר בתקנות.

מתקנים על הגג לפי תכנית 1680 על תיקוניה.

גזוזטראות לא מקורות.

6.2. **<u>תוכנית 367</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 364 מיום 5.8.1954.

התוכנית מתקנת את הוראות תוכנית K.

הוראות התוכנית קובעות, בין היתר, כי שטח הבניה המותר במגרש לא יעלה על 18% והצפיפות המותרת לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

6.3. **<u>תוכנית 880</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1177 מיום 29.4.1965.

מטרת התוכנית הינה להתיר קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה. הוועדה המקומית רשאית לחייב שימוש בקומת העמודים לחנייה והקמת קומה נוספת מעל המותר.

6.4. **<u>תוכנית 1680</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

ניתן לאשר חדרי יציאה לגג מהדירות בקומות העליונות, בתנאים. שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות) וגובהו לא יעלה על 2.5 מ׳.

6.5. **<u>תוכנית ע׳</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים.

בהתאם לתוכנית, תותר הקמת קומת מרתף אחת בהיקף קומת הקרקע בגובה 2.2 מ׳. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים ומעליות. לא יותרו מגורים במרתף. ביתרת השטח ניתן להקצות מחסנים לדיירי הבית בשטח של 6 מ״ר כ״א. לא יותר שימוש למגורים.

הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף תחתונה נוספת לחניה, בתנאים.

6.6. **<u>תוכנית 2399</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3916 מיום 17.12.1989.

התוכנית חלה על שטח של כ-102 דונם ומטרתה הינה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע״י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ״י תוכניות אחידות, ללא תוספת יח״ד ושמירה על חזות השכונה ע״י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה.

התוכנית מוסיפה שטחי בניה בתחום המקסימלי להרחבה המסומן בתשריט התוכנית ובהתאם להנחיות.

הנכס הנדון נכלל על פי נספח התוכנית (״תכנית להרחבת דירות״) באזור בתים מטיפוס ד/68 בשטח של 68 מ״ר (כולל מרפסות מקורות). שטח מקסימלי לאחר הרחבה - 98 מ״ר, כמפורט בתוכנית.

התוכנית קובעת תנאים למתן היתר בניה ובין היתר: יוגשו תוכניות להרחבת בית שלם בצרוף 2 צילומים לפחות של הבית הקיים.

היתר בניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים רשאית הועדה לא לחייב הרחבה של הקומה העליונה.

6.7. **<u>תוכנית ג׳</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים (מחליפה את תוכנית 1680).

בגגות שטוחים - חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר לכל דירה, ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ׳, בהתאם לתנאים. תותר פרגולה בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי.

6.8. **<u>תוכנית 2691</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.2.1997.

התוכנית קובעת הוראות לשיפור ויישום תוכניות הרחבות דיור בעיר.

6.9. **<u>תוכנית ע/1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם (מחליפה את תוכנית ע'). בהתאם לתוכנית, בכל הבניינים (למעט בתים צמודי קרקע) תותר הקמת שתי קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ' (יותרו עד 4 קומות נוספות בגובה עד 3.5 מ' לקומה, בתנאים).

התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים לכל סוגי הבניינים. מחסנים דירתיים- בשטח של 12 מ"ר מחסן לכל יח"ד. לא יותרו מגורים במרתף.

ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לשטח הדירה אליה הוא מוצמד ובלבד שלא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימושי דיירי היחידה שמעליו.

6.10. **<u>תמ"א 38</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ותנאים.

תחולת התוכנית הינה על מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר לפני תאריך 1.1.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413 (למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו).

תנאי למימוש זכויות בנייה קיימות שטרם נוצלו מכוח תוכניות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספת, בהתאם לתנאים המפורטים.

6.11. **<u>תיקון מס' 1 לתמ"א 38</u>**

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007.

מטרת התיקון הינה שינוי הוראות בתוכנית הראשית ובין היתר נקבע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הינו חיזוק המבנים.

6.12. **<u>תיקון מס' 2 לתמ"א 38</u>**

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

מטרת התיקון הינה שינוי והבהרת הוראות בתוכנית הראשית ובין היתר נקבע כי, הוועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה וניתן להקים במקומות בניין חדש בתוספת תמריצי התמ"א, בתנאים המפורטים.

6.13. **<u>תיקון מס' 3 לתמ"א 38</u>**

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

מטרת התיקון הינה שינוי הוראות שונות בתוכנית הראשית ובתיקונים. נקבעו בין היתר הוראות חדשות לחישוב שטחי בנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש.

6.14. **<u>תיקון מס' 3א' לתמ"א 38</u>**

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 7416 מיום 13.12.2016.

מטרת התיקון הינה קביעת הוראות נוספות לחישוב שטחי בנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש.

6.15. **<u>תוכנית ג/1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007.

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג' בדבר הוראות בנייה על גגות בתים המאפשרת בנייה בשתי חלופות:

בגגות שטוחים- בנייה של חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ברוטו בבנייה בשלבים ו-65% משטח הגג בבנייה בו זמנית. הבניה בתנאי ששטח הקומה העליונה הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

בחלל גג רעפים- רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בין 40%-50%. תותר מרפסת גג במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות, בשטח שלא יעלה על 40% משטח הגג בחזית האחורית.

6.16. **<u>תוכנית תא/5000</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב הקובעת הוראות והנחיות להכנת תוכניות מתאר מקומיות חלקיות ותוכניות מפורטות חדשות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו. החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 904 (תל חיים, רמת הטייסים) המסומן כמתחם התחדשות עירונית. החלקה מסווגת ביעוד אזור מגורים בבניה עירונית.

הנכס באזור בניה עירונית בגובה של עד 8 קומות. רח"ק[3] בסיסי- 2.5, רח"ק מירבי- 4.

6.17. **<u>תוכנית תא/4386 (507-0259184)</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8011 מיום 27.11.2018 ובעיתונות בתאריך 29.11.2018.

התוכנית חלה על שטח של כ-17.5 דונם עליהם בנויים 9 מבנים ומטרתה התחדשות עירונית בכניסה לת"א 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 התוכנית</u>:

- קביעת 3 תאי שטח- 2 תאי שטח (3 ו-4) למגורים עם חזית מסחרית לכיוון דרך השלום ורח' המאבק ביניהם תא שטח למבני ציבור.
- תאי השטח המיועדים למגורים הכוללים בניית 564 יח"ד במגדלי מגורים ובניה מרקמית, כאשר לפחות 20% מסך הדירות תהיינה דירות קטנות בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
- מסחר -בקומת הקרקע של בנייני המגורים לאורך דרך השלום ורחוב המאבק תחויב הקמת חזית מסחרית.
- מבנים ומוסדות ציבור-נקבעו הוראות בינוי בתא שטח 2 למבנים ומוסדות וציבור.
- איחוד וחלוקה - נקבעו הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים.
- חניה -תקן החניה למגורים 1:1, תקן חניה למסחר לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי עפ"י החלטת הועדה המיות מיום 25.6.2012.

[3] שטח רצפה חלקי שטח קרקע נטו

- להלן זכויות והוראות הבניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה (מ"ר)			מס' יח"ד	מספר קומות	
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות				
מגורים ד'	מגורים ומסחר	4 ,3	14,701	56,768 (1)	17,500 (2)	תחולנה הוראות תוכנית ע/1 (תכסית מרבית 85%)	564	(3)	6
מבנים מוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבני ציבור	2	2,500	5,000	2,500			4	6

הערות:

(1) שטח עיקרי למגורים יהיה עד 48,000 מ"ר, בנוסף יתווספו שטחים למרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר לכל יח"ד (סה"כ 6,768 מ"ר). שטח עיקרי למסחר יהיה עד 2,000 מ"ר.

(2) שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת -17,500 מ"ר מהווים 35% מהשטח העיקרי לא כולל מרפסות. ניתן יהיה להוסיף עד 900 מ"ר לשטחי שירות בלבד ולא ניתן להמיר זאת לשטח עיקרי.

(3) מספר הקומות:

בתא שטח 3

על דרך השלום, בחלקה המערבי של התוכנית, בניין של עד 25 קומות וקומה טכנית.

על דופן רחוב עמישב- בנין בן 12 קומות ובניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג.

על דופן דרך השלום-בנין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג.

בתא שטח 4

בפינת דרך השלום והמאבק - בניין של עד 26 קומות וקומה טכנית.

על דופן דרך השלום - בנין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג.

על דופן רחוב עמישב - בנין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג ובנין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג.

התנאים למתן היתר בניה הינם בין היתר:

(1) אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמה או ללא הסכמה. המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יירשם ע"ש עיריית תל אביב.

(2) אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי.

(3) הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור ולמעבר הציבור.

(4) תיאום עם חברת נת"ע כמפורט בתוכנית.

(5) אישור הסדרי תנועה בצומת הרחובות המאבק-עמישב.

(6) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העיריה.

6.18. **תוכנית תא/מק/4386/ 1 (507-0731778)**

התוכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 10683 מיום 24.7.2022.

מטרת התוכנית – איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בהתאם לתכנית תא/4386.

בהתאם לטבלת ההקצאות, חלקה היחסי של תת חלקה 3 הינו 0.526% מהמתחם.

7. **<u>רישוי</u>**

7.1. היתר הבניה של הבניין הנדון לא אותר באתר מנהל ההנדסה של עיריית ת״א.

7.2. להלן היתרי הבניה שאותרו[4]:

- היתר בניה מס׳ 6-980520 ניתן ביום 3.6.1998 להרחבת דירה באגף אמצעי בבנין בו 4 קומות ע״י תוספת ממ״ד וחדר בחזית הצפונית ושינויים פנימיים בדירה. בקומת הקרקע בניית מעטפת.
- היתר בניה מס׳ 13-0050 ניתן ביום 10.2.2013 לשינויים והרחבת דירה קיימת בקומת קרקע באגף הקיצוני מזרחי בבנין קיים בן 4 קומות.

8. **<u>הזכויות בנכס</u>**

8.1. עפ״י העתק מרישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 12.12.2021, שטחה הרשום של חלקה 145 בגוש 6163 הינו 1,950 מ״ר (הרכוש המשותף).
שטחה הרשום של תת חלקה 3- 48 מ״ר (דירה בקומה ראשונה).
החלק ברכוש המשותף- 1/16.
הזכויות בתת חלקה 3 רשומות על שם בוקובסקי חיים ומרום שרה, בחלקים שווים.
על הנכס רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126.

8.2. הנכס נמכר בתאריך-4.11.2021 בתמורה לסך של 2,200,000 ₪.

[4] ההיתרים אינם מתייחסים ליח״ד הנדונה

9. **<u>עמדות הצדדים והכרעה</u>**

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

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
תא/4386	14.12.2018	₪ 435,662	₪ 12,212

9.2. **<u>הסכמות הצדדים</u>**

קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי בגין תוכניות 1680, ג', וג/1 לא יחול חיוב בהיטל השבחה בנכס הנדון הממוקם בקומת הקרקע וכן לא חלה השבחה בגין תוכנית תא/5000, זאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

כ"כ לא חלה השבחה כתוצאה מאישורה של תוכנית 2399 המאפשרת הרחבת יחידות הדיור בבנין, בהתחשב בפטור ל-140 מ"ר ומתוכניות ע' וע'1 בהתחשב בבינוי הקיים במועדים הקובעים.

9.3. **<u>תוכנית תא/4386</u>**

9.3.1. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

<u>מתודולוגית התחשיב</u>

- בשומת המשיבה חושבה ההשבחה כהפרש בין שווי המצב הקודם כדירה בנויה לבין שווי המצב החדש כקרקע ריקה בהתבסס על זכויות הבניה בתוכנית, בניכוי הפחתות נדרשות, בדחיה ובתוספת דמי שכירות ראויים עד להריסת הבנין.

גישה זו התקבלה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעניין אשדר (עמ"נ 52383-10-20), שם נקבע כי הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה בתוכניות פינוי בינוי היא בראיית התרומה שיש למקרקעין במלואם.

<u>מצב קודם</u>

שווי הדירה הקיימת במצבה לרבות כל זכויות הבניה להרחבתה מגולם במחיר מכירה של דירות דומות בסביבה.

הובאו בחשבון מקדמי השווי להלן:

<u>מקדם מיקום</u> -	בניינים הפונים בחזית לדרך השלום -	0.97
	בניינים אמצעיים ללא חזית לרחוב -	1.0
	בניינים הפונים בחזית לרחוב עמישב-	1.03
<u>מקדם קומה-</u>	לדירה בקומת קרקע -	0.99
	לקומה א'-	1.0
	לקומה ב' -	0.99
	לקומה ג' -	0.98
<u>מקדם בינוי</u> -	לדירות כלואות -	0.98

אין להביא בחשבון מקדם לרמת הגמר שכן מצבה הפיזי של הדירה אינו ברמה גבוהה יותר ביחס לדירות אחרות.

<u>מצב חדש</u>

בתחשיב השווי הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

- דחיה עד לאישור תוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' ויצירת זמינות תכנונית, התארגנות בעלי הדירות הקיימות ב-9 בניינים בחלקות נפרדות ותנאים נוספים למתן היתר בניה.
  הובא בחשבון מקדם 0.51 המבטא דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 7%.
- הובאו בחשבון הוצאות בגין הריסה ופינוי של הבניינים הקיימים- 15,000 מ"ר לפי 300 ₪/מ"ר.
- שימוש ביניים- הובא בחשבון שימוש ביניים בתקופת הדחיה לפי דמי שכירות בסך של 4,000 ₪/לדירה לחודש, לתקופה של 10 שנים, לפי שיעור היוון 4%.
- החלק היחסי של תת חלקה 3 – החלק היחסי חושב לפי החלק היחסי של תת החלקה ביחס לסך השטח הרשום- 0.53%.
- ערכי שווי- בהתאם לשומת הח"מ לתוכנית הנדונה בתת חלקה 4 בחלקה 157 בגוש 6163 ברחוב דרך השלום 129.

בתוכנית הנדונה נערכו מספר שומות מכריעות. להלן התייחסות שמאית המשיבה לשומות אלו.

שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6163/151 שאינה תואמת את עקרונות פס"ד אשדר.

שומות השמאים המכריעים בועז קוט וערן ירקוני- שומות אלו אינן תואמות את עקרונות פס"ד אשדר. על שומות אלו הוגש ערר.

שומת השמאי המכריע יהודה פלד אשר נערכה בהתאם לעקרונות פס"ד אשדר.

כאמור לעיל שומת המשיבה נערכה בהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומה זו, עם זאת בשונה מההכרעה הנ"ל בה הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.4812 בהתחשב בצורך בהכנת תוכנית איחוד וחלוקה וחלוקת תקופת הדחיה לשתיים, הובאה בחשבון דחיה כוללת של 10 שנים בשיעור היוון של 7%- מקדם 0.51.

<u>ערכי שווי</u>

שווי מצב קודם- דירה ממוצעת (בסיסית לא מורחבת) - סך של 1,625,000 ₪.

<u>מצב חדש</u>

שווי למ"ר מבונה עיקרי מגורים - 10,000 ₪/מ"ר.

שווי מ"ר מבונה עיקרי מסחר - 13,000 ₪/מ"ר.

דמ"ש חודשיים לדירה - 4,000 ₪.

ערכי השווי הינם בהתבסס על נתוני העסקאות שלהלן:

מגורים - דירות יד שניה

יום מכירה	כתובת	שטח נטו	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה בש"ח
20.1.2017	דרך השלום 99	51		1950	1,500,000
27.3.2017	דרך השלום 87	48	4/4	1950	1,550,000
14.5.2017	דרך השלום 77	51	3/4	1960	1,600,000
16.5.2017	דרך השלום 105	64[5]	2/4	1952	1,800,000
24.5.2017	דרך השלום 97	51			1,670,000
18.7.2017	דרך השלום 85	51	3/4	1954	1,500,000
24.7.2017	דרך השלום 87	52	3/4	1960	1,660,000
14.9.2017	דרך השלום 105	75[7]	4/4	1960	1,700,000
17.10.2017	דרך השלום 87	48	2/4	1950	1,670,000
5.3.2018	דרך השלום 95	51	2/4	1960	1,500,000
4.4.2018	דרך השלום 91	48	4/4	1950	1,620,000
4.7.2018	דרך השלום 85	51	4/4	1960	1,520,000
ממוצע					**1,607,500**

דירות בבניינים חדשים

יום מכירה	כתובת	שטח ברוטו	שנת בניה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר
4.1.2018	נגבה 11	67	2017	1,550,000	23,134
18.10.2018	משה דיין 105	115	2019	2,550,000	22,174
11.10.2018	דרך השלום 91	79	2018	2,050,000	25,949
12.12.2018	דרך השלום 91	75	2018	2,000,000	26,667
14.2.2019	מונאש 1	65	2020	2,158,000	33,200
20.2.2019	מונאש 1	70	2020	2,300,000	32,857
21.2.2019	מונאש 1	65	2020	2,585,301	36,933
7.3.2019	מונאש 1	65	2020	2,053,871	31,598
13.3.2019	מונאש 1	65	2020	2,073,441	31,899
13.3.2019	מונאש 1	76	2020	2,440,000	32,105
18.3.2019	מונאש 1	70	2020	2,257,000	32,243
18.3.2019	מונאש 1	50	2020	1,876,000	37,520
20.3.2019	מונאש 1	70	2020	2,317,088	33,101
20.3.2019	מונאש 1	70	2020	2,277,948	32,542
20.3.2019	מונאש 1	70	2020	2,297,518	32,822
31.3.2019	מונאש 1	76	2020	2,407,000	31,671
8.4.2019	מונאש 1	65	2020	2,112,581	32,501
8.3.2019	מונאש 1	50	2020	1,812,182	36,244
13.5.2019	יפתח 20	122	2017	4,430,000	36,311
ממוצע					**31,656**

- עפ"י תוצאות מכרז רשות מקרקעי ישראל מיום 25.08.2015 נמכרה חלקה 77 בגוש 6134, ברח' מונאש 1, המיועדת להקמת 70 יח"ד תמורת 50,555,000 ₪ (לפני מע"מ ופיתוח).

מגורים- דמי שכירות

בדרך השלום 97, דירת 3 חדרים, בשטח של 67 מ"ר מוצעת לפי דמ"ש של 5,000 ₪/חודש.
בדרך השלום 81, דירת 3 חדרים, בשטח של 65 מ"ר מוצעת לפי דמ"ש של 4,400 ₪/חודש.
בדרך השלום 73, דירת 2 חדרים בשטח של 60 מ"ר מוצעת לפי דמ"ש של 4,200 ₪/חודש.

[5] שטח ברוטו

מסחר- נתוני שווי

בתאריך 16.8.2015 נמכרה חנות בשטח של 35 מ״ר ברחוב לה גוארדיה 76 תמורת 2,150,000 ₪ (כ-61,000 ₪/מ״ר).

בתאריך 25.9.2016 נמכרה חנות בשטח של 24 מ״ר, בדרך השלום 101 תמורת 220,000 ₪ (כ- 9,170 ₪/מ״ר).

פרסום ״יד 2״ -ברחי מח״ל מוצעות למכירה בפרויקט חדש חנויות צמודות בשטח של 330 מ״ר + 303 מ״ר בקומת מרתף תמורת 12,000,000 ₪ (לפי כ-25,000 ₪/מ״ר).

תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם

שווי בסיסי דירה ממוצעת	**מקדם בנין מיקום חזית לדרך השלום**	**מקדם קומה**	**מקדם מיקום**	**סה״כ**
1,625,000	0.97	0.99	0.98	**1,529,278**

תחשיב ההשבחה

תיאור	**שטח עיקרי**	**מקדם שווי**	**שווי למ״ר**	**סה״כ ב-₪**
מגורים	48,000	1	10,000	480,000,000
ממ״דים (12.5 מ״ר/יח״ד)	7,050	1	10,000	70,500,000
מסחר	2,000	1	13,000	26,000,000
שטחים נלווים במרתף למסחר	2,000	0.35	13,000	9,100,000
סה״כ ביניים				585,600,000
הפחתות				
הוצאות הריסה ופינוי		15,000	300	-4,500,000
סה״כ שווי בניכוי הפחתות				581,100,000
מקדם דחיה לעריכת טבלאות איזון והתארגנות (10 שנים, 7%)				0.51
סה״כ לאחר דחיה				295,401,774
(המגורים הבנוי הרשום מחושב כחלק יחסי מהשטח) חלק יחסי של תת חלקה 3				0.53%
כ שווי הזכויות בערך נוכחי״סה				1,569,860
תוספת שימוש ביניים				
דמי שכירות (4,000 ₪/חודש, 10 שנים, 4%)				395,081
סה״כ שווי מצב חדש				1,964,940
ההשבחה				
שווי מצב חדש				1,964,940
שווי מצב קודם				1,529,278
ההשבחה לתת חלקה 154/3				**435,662**
היטל השבחה				**217,831**

9.3.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>מתודולוגית התחשיב</u>

תחשיב ההשבחה נערך עפ"י הפסיקה וההלכה תוך התאמת הנכס הנישום. במצב הקודם הובא בחשבון שווי הנכס במצבו ובמצב החדש בהתאם לחלק היחסי בזכויות הנובעות מאישור תוכנית תא/4386.

בתחשיב ההשבחה שמאי המבקש הביא בחשבון את הנתונים הבאים:

<u>עסקאות לדירות מגורים שדווחו באתר רשות המיסים</u>

העסקאות הן לדירות במבנים ותיקים בעלות מאפיינים דומים ומסביבת הנכס.

חלקה	תת חלקה	תאריך	רחוב	מספר בית	שטח עיקרי במ"ר	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	חלק נמכר	מגלם מחיר מכירה בשלמות	מחיר למ"ר עיקרי
46	13	27/12/2018	דרך השלום	115	63	3	3	4	1	1,940,000	30,794
39	24	09/12/2018	דרך השלום	99	50	2.5	4	4	0.5	1,500,000	30,000
32	22	04/07/2018	דרך השלום	85	51	3	4	4	1	1,520,000	29,804
318	15	23/04/2018	דרך השלום	117	80	3	4	4	1	2,200,000	27,500
35	27	04/04/2018	דרך השלום	91	48	2	4	5	1	1,620,000	33,750
37	4	05/03/2018	דרך השלום	95	51	2	2	4	1	1,500,000	29,412
31	7	17/10/2017	דרך השלום	83	48	2	2	4	1	1,670,000	34,792
33	12	24/07/2017	דרך השלום	87	52	2	3	3	1	1,660,000	31,923
32	12	18/07/2017	דרך השלום	85	51	2.5	3	4	1	1,500,000	29,412
29	18	01/06/2017	דרך השלום	79	48	2	3	4	0.5	1,400,000	29,167
38		24/05/2017	דרך השלום	97	51				1	1,670,000	32,745
41	13	16/05/2017	דרך השלום	105	64	3	2	4	1	1,800,000	28,125
28	22	14/05/2017	דרך השלום	77	51	2	3	3	1	1,600,000	31,373
33	25	27/03/2017	דרך השלום	87	48	2	4	4	1	1,550,000	32,292
39	22	20/01/2017	דרך השלום	99	51	3	4	4	1	1,499,998	29,412
ממוצע					54	2	3	4		1,642,000	30,700

בהתאם לנתונים אלו, ובהתאמה לזמן, שווי דירה ממוצעת בסביבה הינו בגבולות של 1,650,000 ₪.

הובאו בחשבון מקדמי השווי להלן:

מקדם בחזית לדרך השלום -	0.97
מקדם קומה-	0.99
מקדם בינוי -	0.98
מצב הגמר ורמת התחזוקה-	1.02

שווי במצב קודם

שווי בסיסי דירה ממוצעת	מקדם בנין מיקום חזית לדרך השלום	מקדם קומה	מקדם מיקום	מקדם מצב תחזוקתי ורמת גמר	סה"כ
1,650,000	0.97	0.99	0.98	1.02	**1,583,900**

הובא בחשבון מקדם למצב התחזוקתי ורמת הגמר של הדירה הגבוהה מדירות אחרות בסביבה.

מצב חדש

שווי מ״ר מבונה למגורים

הוצגו נתוני מחירי מכירת דירות במבנים חדשים כדלקמן:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	שנת בנייה	שטח עיקרי במ״ר	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	מחיר מכירה	מחיר למ״ר עיקרי
6134	77	19/05/2019	מונאש	2020	88	4	3	13	2,605,900	29,613
6134	77	01/05/2019	מונאש	2020	76	3	2	13	2,273,000	29,908
6134	77	08/04/2019	מונאש	2020	50	2	6	13	1,812,182	36,244
6134	77	08/04/2019	מונאש	2020	65	3	4	13	2,112,581	32,501
6134	77	31/03/2019	מונאש	2020	76	3	3	13	2,407,000	31,671
6134	77	20/03/2019	מונאש	2020	70	3	7	13	2,317,088	33,101
6134	77	20/03/2019	מונאש	2020	70	3	5	13	2,277,948	32,542
6134	77	20/03/2019	מונאש	2020	70	3	6	13	2,297,518	32,822
6134	77	18/03/2019	מונאש	2020	70	3	4	13	2,257,000	32,243
6134	77	18/03/2019	מונאש	2020	50	2	4	13	1,876,380	37,528
6134	77	07/03/2019	מונאש	2020	65	3	1	13	2,053,871	31,598
6134	77	13/03/2019	מונאש	2020	65	3	2	13	2,073,441	31,899
6134	77	07/03/2019	מונאש	2020	65	3	1	13	2,053,871	31,598
6134	77	20/02/2019	מונאש	2020	70	3	3	13	2,300,000	32,857
6134	77	14/02/2019	מונאש	2020	65	3	3	13	2,158,000	33,200
6164	35	12/12/2018	דרך השלום	2018	75	3	4	5	2,000,000	26,667
6133	911	18/10/2018	משה דיין	2019	115	4	4	7	2,550,000	22,174
6164	35	11/10/2018	דרך השלום	2018	79	3	4	5	2,050,000	25,949
6134	615	04/01/2018	נגבה	2017	67	3	7	7	1,550,000	23,134
ממוצע									2,159,252	30,908

דמי שכירות

מחירי ביקוש שפורסמו באתר יד 2

תאריך פרסום המודעה	רחוב	מספר	מס׳ חדרים	קומה	מס׳ קומות	שטח עיקרי (מ״ר)	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש לאחר הפחתה
02/12/2018	דרך השלום	81	3	1	4	55	4,200	3,990
10/10/2018	דרך השלום	83	3	1	3	64	4,500	4,275
13/12/2018	דרך השלום	91	3	1	4	70	2,800	2,660
24/03/2018	דרך השלום	81	3	1	4	60	4,400	4,180
26/07/2018	דרך השלום	145	3	1	4	70	3,800	3,610
02/11/2018	דרך השלום	111	3	2	3	64	4,600	4,370
20/09/2018	דרך השלום	92	3	2	3	60	4,200	3,990
05/08/2018	דרך השלום	101	3	3	3	60	4,000	3,800
05/08/2018	דרך השלום	79	3	2	3	60	3,650	3,468
16/07/2018	דרך השלום	113	3	2	3	70	3,700	3,515
13/08/2018	דרך השלום	89	3	2	4	75	4,500	4,275
15/09/2018	דרך השלום	137	3	2	4	67	4,400	4,180
ממוצע			3	2	3		4,063	3,859

בהתאם לטבלה שלעיל, הובאו בחשבון דמי שכירות של 3,900 ₪ לחודש.

שטחי מסחר

נתוני עסקאות שדווחו באתר רשות המיסים:

גוש	חלקה	תת חלקה	עיר	תאריך	רחוב	מספר	שנת בניה	שטח עיקרי במ"ר	מחיר מכירה לחלק שלם (*)	מחיר למ"ר עיקרי
6154	128	2	גבעתיים	28/11/2018	דרך השלום	51	1950	80	1,350,000	16,875
6164	40	20	תל אביב	07/04/2016	דרך השלום	101	1954	24	220,000	9,167
6156	471	16	גבעתיים	02/10/2018	כורזין	5	1960	33	933,999	28,303
6166	590	2	גבעתיים	12/08/2018	כצנלסון	145	1960	45	950,000	21,111
6166	131	2	גבעתיים	20/03/2018	כצנלסון	143	1960	24	600,000	25,000
6166	590	4	גבעתיים	03/04/2019	כצנלסון	145	1960	52	800,000	15,385
6166	131	2	גבעתיים	20/03/2018	כצנלסון	143	1960	24	600,000	25,000
6160	506	2	גבעתיים	07/08/2018	ויצמן	25	1960	23	540,000	23,478
6154	659	1	גבעתיים	11/11/2018	ויצמן	30	1960	23	600,000	26,087
6155	486	1	גבעתיים	27/08/2019	כצנלסון	37	1990	26	750,000	28,846
6166	423	3	גבעתיים	01/02/2018	כצנלסון	152	1950	19	435,000	22,895
ממוצע									707,182	22,013

(*) חלק מהנתונים הם למכירת חלק מתת החלקה, בוצעה התאמה לחלק השלם.

בהתאמה להיקף שטחי המסחר הגדול בפרויקט ולמיקומם, הוערך שווי למ"ר למסחר בגבולות של 20,000 ₪.

לאחר חילוץ השווי לפי רווח יזמי של 25% ועלות הקמה למ"ר בסך של 7,000 ₪ התקבל שווי למ"ר מבונה, במעוגל, של 9,000 ₪.

נתונים נוספים מתוך שומות מכריעות כדלקמן:

שם השמאי/ת	מועד קובע	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח רשום במ"ר	קומה	כתובת	שווי מצב קודם - בנוי במצבו	שווי מ"ר מבונה מגורים -מצב חדש	שווי מ"ר מבונה מסחר- מצב חדש
יהודה פלד	14/12/2018	6163	157	4	48	קרקע	דרך השלום 129	1,600,000	10,000	13,000
אורית גולן	14/12/2018	6163	153	5	48	1	עמישב 68	1,680,000	10,000	12,000
בועז קוט	12/12/2018	6163	151	8	48	2	עמישב 52	1,660,000	8,800	10,000
ערן ירקוני	14/12/2018	6163	156	17	48	3	דרך השלום 121	1,576,250	10,000	15,000

ערכי שווי

שווי הנכס במצב קודם- 1,583,900 ₪

מצב חדש

שווי למ"ר מבונה עיקרי מגורים - 10,000 ₪/מ"ר

שווי מ"ר מבונה עיקרי מסחר - 9,000 ₪/מ"ר

דמ"ש חודשיים לדירה - 3,900 ₪

תחשיב ההשבחה

תיאור	שטח עיקרי	מקדם שווי	שווי למ"ר	סה"כ ב-₪
מגורים	48,000	1	10,000	480,000,000
ממ"דים (12 מ"ר/יח"ד) (1)	6,768	0.95	10,000	64,296,000
מסחר	2,000	1	9,000	18,000,000
שטחים נלווים במרתף למסחר	2,000	0.35	9,000	6,300,000
סה"כ				568,596,000
<u>הפחתות</u>				
הוצאות הריסה ופינוי	15,000		300	-4,500,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות				564,096,000
דחיה למימוש (12 שנים, 7%) (2)				0.444
סה"כ לאחר דחיה				250,465,370
חלק יחסי של תת חלקה (3)				0.5134%
סה"כ שווי הזכויות בערך נוכחי				1,285,871
<u>תוספת שימוש ביניים</u>				
דמי שכירות (4,000 ₪/חודש, 10 שנים, 4%) (4)				342,815
סה"כ שווי מצב חדש				1,628,686
שווי במצב חדש לאחר התאמה (0.98) (5)				1,596,112
<u>ההשבחה</u>				
שווי מצב חדש				1,596,112
שווי מצב קודם				1,583,900
ההשבחה לתת חלקה 157/4				**12,212**
היטל השבחה				**6,106**

<u>הבהרות</u>

(1) שטח ממ"ד תקני- 9 מ"ר נטו. מבדיקה עם אדריכלים, הרשויות נוטות לאשר שטח ברוטו של 11.5 מ"ר - 12.5 מ"ר. לפי האדריכלים עמם נערכה הבדיקה, השטח הראוי להביא בחשבון הוא 12 מ"ר שהוא השטח הממוצע והנפוץ לשטחי מכר של ממ"ד.

(2) התוכנית לא מאפשרת הוצאת היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכנית אחו"ח. בתוכנית קיימים תנאים להקמת מבנים לצרכי ציבור. במועד עריכת חוות דעת שמאי המבקש, כ-4 שנים לאחר אישור התוכנית, לא נצפתה התקדמות בקידום הפרויקט ומשך זמן התוכנית הינו 12 שנים כפי שמופיע בתקנון התוכנית כזמן המשוער לביצוע התוכנית.

(3) חלקה היחסי של תת החלקה מתוך חלקה היחסי של חלקה 154 ברוטו מתוך סה"כ שטח התוכנית ברוטו- 23,739 מ"ר.

(4) משך זמן שימוש ביניים הקטן בחצי שנה ממשך תקופת הדחיה. שמאי המבקש הפנה לתקן 21.1 שם נכתב כי משך הזמן לא יהיה פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה.

(5) בהתאם למצב הקודם בו בוצעה הפחתה לשווי הנכס עקב מיקומו וכיו"ב, בוצעה הפחתה פחותה ומינימלית של 2% בלבד במצב היוצא.

9.3.3. **<u>התייחסות שמאית המשיבה לשומת המבקש</u>**

<u>מצב קודם</u>

- שווי דירה בסיסית- ברשימת העסקאות שהוצגה ע"י שמאי המבקש צוינה עסקה חריגה לפיה נמכרה ביום 23.04.2018 דירה בבניין שברח' דרך השלום 117 בשטח 80 מ"ר, תמורת 2,200,000 ₪. בהתחשב בשטח הדירה, סביר להניח שהעסקה מתייחסת לדירה שהורחבה ומכל מקום המחיר חריג ביחס ליתר העסקאות ואין לכלול את העסקה לצורך חישוב שווי דירה ממוצעת.

ממוצע העסקאות בשומת המבקשים ללא עסקה חריגה זו הינו 1,602,000 ₪.

- התאמה למצב פיזי- מצבה הפיזי והתחזוקתי של הדירה תואם את גילה ואין להביא בחשבון כל תוספת שווי למצב הפיזי.

<u>מצב חדש</u>

במצב חדש הובאו בחשבון ערכי בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ לתת חלקה 157/4 בגוש 6163.

- שווי קרקע למסחר- בשומת המבקש הוצגו עסקאות לפיהן שווי מ"ר מסחר בבניינים ישנים הינו 22,000 ₪ בממוצע. בהתחשב בגיל הבניינים מרכיב היזמות נשחק במלואו ולכן עלות הבנייה הכוללת במבנים אלה, המשקפת את הבנייה הקיימת בהתחשב בגיל המבנים אינה עולה על 4,000 ₪ ובהתאמה מתקבל שווי קרקע למסחר בסך של 18,000 ₪.
- מקדם דחיה למימוש של 10 שנים בשיעור היוון של 7% מגלם, בין היתר, את גודל הפרויקט ואין להביא הפחתה נוספת.

הוצגו הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מקדם דחיה
שושי שרביט שפירא	6133	467	0.6
שושי שרביט שפירא	6110	226	0.627
משה נדם	6649	229,251,250	0.75
תמיר שדה	6133	875,492-494	0.7
דורית פריאל	6110	236	0.713
משה נדם	8228	98	0.7
אורית גלן	6110	221	0.627

בסיכום דיון השמאי הממשלתי הראשי, סוכם בין היתר, כי "ככלל תקופת הדחייה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים, 6%". לפיכך, שמאית המשיבה סבורה כי מקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומתה הינו בגישה שמרנית ויש לשקול לקצרו ל- 4-5 שנים בשיעור של 6% , זאת כפי שנקבע בסיכום השמאי הממשלתי.

לעמדת שמאית המשיבה הכללה או הפחתה במקדם הדחייה בגין תשלום היטל השבחה עבור תוכנית עתידית לאיחוד וחלוקה כפי שנעשה בשומה המכרעת לתת חלקה 4 בחלקה 157 בגוש 6163 אינו נכון ויש לתקנו באופן שלא יכלול רכיב היטל השבחה.

שמאית המשיבה הפנתה לערר תא/0919/ 81024 עירית עופרי נ' הוועדה המקומית ת"א שם נקבע, בין היתר, כי לא נפל כל פגם בקביעת השמאית המכריעה לפיה אין להפחית מן החיוב כיום, סך כלשהו בגין היטל עתידי.

- דמי שכירות בתקופה הדחייה- בנתוני מחירי הביקוש בשומת המבקש צוין, בין היתר, מחיר מבוקש לדמ"ש חודשיים של 2,800 ₪ שהינו חריג ביחס לשאר הנתונים שהוצגו. בהפחתת נתון חריג זה, מתקבלים דמ"ש ממוצעים מבוקשים של 4,200 ₪ ובהפחתת 5% למו"מ לפי גישת שמאי המבקש, מתקבלים דמ"ש ממוצעים של 4,000 ₪.

9.4. <u>הכרעה</u>

9.4.1. <u>מתודולוגית התחשיב</u>

חוות הדעת תיערך בהתייחס לשווי תת החלקה במצב הקודם אל מול החלק היחסי של תת החלקה במתחם ובהתייחס להוראות תוכנית תא/4386 הקובעת הוראות לפינוי בינוי במתחם. גישה זו תואמת את החלטת ביהמ"ש **בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'**. בגישה זו נקטו גם שמאי הצדדים.

9.4.2. <u>מצב קודם</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי בסיסי של דירה קיימת לפי 1,625,000 ₪ ולאחר התאמה לנכס הנדון התקבל סך של 1,529,278 ₪.

שמאי המבקש הביא בחשבון שווי לדירה בסיסית על בסיס ממוצע עסקאות מהשנים 2017-2018 מהן התקבל ממוצע של 1,642,000 ₪ ובהתאמה לזמן- 1,650,000 ₪.

מרבית העסקאות שנכללו בממוצע זה כללו עסקאות שנעו בטווח שבין כ-1,500,000 ₪ - 1,670,000 ₪. 3 עסקאות נוספות (מתוך 16) נעו בטווח של 1,800,000 ₪ - 2,200,000 ₪ ואלו העלו את השווי הממוצע.

בהכרעתי בתת חלקה 4 בחלקה 157 בדרך השלום 129 קבעתי שווי בסיסי של 1,625,000 ₪ לדירה ממוצעת במתחם.

בשומה מכרעת של השמאי ערן ירקוני, בגו"ח 6163/156 תת חלקה 10, הוערכה דירה בשטח רשום של 48 מ"ר (דירה בכניסה ראשונה, בקומה ג' בבנין עם חזית לדרך השלום) לפי שווי בסיסי של 1,625,000 ₪ ולאחר הפחתה למיקום על דרך השלום במקדם של 0.97 בסך של 1,576,250 ₪.

בשומה מכרעת נוספת של השמאי ערן ירקוני, בגו"ח 6163/156 תת חלקה 17, הוערכה דירה בשטח רשום של 48 מ"ר (דירה "כלואה" בקומה א' בבנין עם חזית לדרך השלום) לפי שווי בסיסי של 1,625,000 ₪ ולאחר הפחתה למיקום על דרך השלום במקדם של 0.97 בסך של 1,576,250 ₪.

בשומה מכרעת של השמאי בועז קוט, בגו"ח 6163/151 תת חלקה 8, הוערכה דירה בשטח רשום של 48 מ"ר (דירה "כלואה" בקומה א' עם מיקום עדיף בחזית לרחוב עמישב) לפי שווי של 1,660,000 ₪.

איני מקבל את עמדת שמאי המבקש לתוספת בגין רמת גמר ותחזוקה. מביקורי בנכס ומצילומים שהוצגו ע"י שמאית המשיבה שנערכו במועד הביקור בנכס, לא מצאתי כי רמת הגמר בדירה מצדיקה תוספת לשווי.

הדירה הנדונה ממוקמת בקומת קרקע, בכניסה אמצעית בבנין בחזית לדרך השלום הסובל ממטרדי רעש, לפיכך השווי הראוי המתואם של הדירה הינו כדלקמן:

1,625,000 ₪ X 0.97 (חזית לדרך השלום) X 0.99 (מקדם קומה)= 1,560,488 ₪

9.4.3. **<u>מצב חדש</u>**

<u>ערכי שווי</u>

<u>מגורים</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לשווי למ"ר מבונה של 10,000 ₪. שווי זה תואם את הכרעתי הקודמת במתחם, בתת חלקה 4 בחלקה 157.

<u>שטח ממ"ד לחישוב</u>

שמאית המשיבה חישבה את שטח הממ"דים לפי 12.5 מ"ר ברוטו ליח"ד ואילו שמאי המבקש חישב לפי 12 מ"ר שטח ממ"ד ברוטו ליח"ד. בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית המעודכנות מיום 15.7.2007, שטח הממ"ד לא יפחת מ- 9 מ"ר נטו, לא כולל קירות. מעיון במספר היתרי בניה שאושרו ע"י הוועדה המקומית בסביבה הנדונה עולה כי שטח הממ"ד שהוכר כשטח שירות הינו כדלקמן:

כתובת	גו"ח	מועד מתן ההיתר	שטח ממ"ד ברוטו ליח"ד בממוצע	הערות
רחוב מונאש 1, ת"א	6134/502,666	11/2017	12.15 [6]	פרויקט מגורים הכולל 70 יח"ד מעל מסחר
רח' פרזון 19-21, ת"א	6134/335,336	12/2018	11.8	פרויקט מגורים הכולל 112 יח"ד
רחוב פרזון 7, ת"א	6134/622	3/2018	11.7	פרויקט מגורים לחיזוק ותוספת בניה עפ"י תמ"א, סה"כ 65 יח"ד
רחוב מעפילי אגוז 38, ת"א	7241/11	2/2017	11.6	פרויקט מגורים לחיזוק ותוספת בניה עפ"י תמ"א, סה"כ 64 יח"ד
לה גוארדיה 64-68	6133/494,495	8/2016	12.5	פרויקט מגורים ל-275 יח"ד
רחוב מעפילי אגוז 25-39, ת"א	7241/18	1/2017	12.3	פרויקט מגורים לחיזוק ותוספת בניה עפ"י תמ"א, סה"כ 119 יח"ד

לאור האמור לעיל יובא בחשבון שטח ממ"ד של 12.5 מ"ר ברוטו ליח"ד במקדם אקוי' 1.

[6] שטח נוסף שאושר עבור הממ"דים הינו על חשבון שטח עיקרי

מסחר

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 13,000 ₪ למ״ר מבונה. שמאי המבקש הביא בחשבון שווי של 9,000 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על ממוצע שווי למ״ר בנוי של כ-22,000 ₪ לפי העסקאות המפורטות לעיל.

בהכרעתי בתת חלקה 4 הנ״ל קבעתי שווי של 13,000 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על הנתונים המפורטים להלן וזאת בגישת החילוץ משווי למ״ר בנוי של כ-25,000 ₪.

עיון בעסקאות שהציג שמאי המבקש עולה כי הממוצע כולל עסקאות חריגות. לאחר נטרול עסקאות אלו מתקבל שווי למ״ר בנוי של כ-25,000 ₪, כפי שקבעתי בהכרעתי הקודמת.

לפיכך, השווי למ״ר מבונה שיובא בחשבון הינו 13,000 ₪ למ״ר.

להלן נתוני השווי שהוצגו בהכרעתי בתת חלקה 4:

- בהתאם לחוזה שכירות מיום 9.5.2016, הושכרה חנות בשטח של 70 מ״ר (97.1 מ״ר אקוי׳ כולל שטח לסגירת חורף) ברחוב עמישב 45 (בניין ״קולנוע שביט״) לפי דמי שכירות של 16,000 ₪/לחודש עד ליום 9.6.2017 + אופציה להארכת השכירות, המבטאים דמ״ש של כ-165 ₪/למ״ר.
- בגוש 6164 חלקה 146 שבהצטלבות הרחובות כ״ג 2-4 ועמישב 47 בגבעתיים, נמכרה ביום 27.11.2017 תת חלקה 1 ששטחה הרשום 517 מ״ר אשר שימשה לסניף בנק בתמורה לסך של 7,300,000 ₪. תת החלקה כולל קומת קרקע וקומת מרתף. עפ״י היתר בניה מס׳ 20160016 מיום 23.5.16 שטח קומת הקרקע- 420.3 מ״ר.

על החלקה חלה תוכנית גב/53 אשר ייעדה את המגרש כמגרש מיוחד בו מותרות התכליות הבאות: בניינים ציבוריים, בתי קולנוע, תיאטראות, מוסדות ציבוריים, אולמי רקוד ונגינה, מרפאות, בנקים, אולמי התעמלות, אולמי אסיפות, בתי כנסת, אולמי תערוכות וספריות, מוסדות שלטון, מגרשי חניה לרכב, בתי מלון ופנסיונים, בתי קפה ומסעדות ועוד. ניתוח השווי לפי מקדם של 0.35 לקומת המרתף מתקבל שווי למ״ר בנוי של כ-16,100 ₪ במיקום נחות ביחס לנכס הנדון.

- ברחוב המאבק 43 הוצעה להשכרה בשנת 2019 חלק מחנות הממוקמת במבנה ותיק בשטח של 20 מ״ר בדמ״ש של 125 ₪ למ״ר.

עסקאות ממערכת מידע נדל״ן לשטחי מסחר בגבעתיים:

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח מ״ר	התמורה בש״ח	מחיר למ״ר
31.3.19	כצנלסון 40	6155	275	25	750,000	30,000
11.11.18	ויצמן 30	6154	659	30	600,000	20,000
27.8.18	כצנלסון 37	6155	486	26	750,000	28,846
7.8.18	ויצמן 25	6160	506	23	540,000	23,478
25.4.18	כצנלסון 143	6166	131	24	600,000	25,000
20.3.18	כצנלסון 143	6166	131	24	600,000	25,000
21.2.18	כצנלסון 152	6166	423	19	435,000	22,895
ממוצע						25,030
בהתאמה למיקום הנכס הנדון						23,000

- בשומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי, גו"ח 6134/77,79, רחוב מונאש 1, נקבע 10,650 ₪/למ"ר מבונה למסחר (לפי מקדם 1.0 ביחס למ"ר מבונה מגורים, מאחר ואין חשיפה טובה לשימוש מסחרי) למועד 15.11.2017.
- בשומה מכרעת של השמאי בועז קוט, גו"ח 6163/73, (ההסתדרות/המאבק, גבעתיים, תכנית פינוי בינוי), שווי הקרקע למ"ר מבונה מסחר נקבע לפי מקדם 1.5 ממ"ר מבונה מגורים (שנקבע ל-11,000 ₪/מ"ר) (בחלופה 2) למועד 7.2018.
- בשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה, גו"ח 6133/492-494 (רח' לה גוארדיה 64-68) נקבע שווי למסחר לפי 10,600 ₪/מ"ר מבונה למועד 2.2015.
- בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא, גו"ח 6133/467 (רח' לה גוארדיה 69) נקבע שווי למסחר לפי 10,000 ₪/מ"ר מבונה למועד 12.2016.
- בשומה מכרעת של השמאית רינת וויס רביב בגו"ח 6156/610 ברחוב תפוצות ישראל בא.ת. כורזין בגבעתיים הממוקם ממזרח למתחם התוכנית, נקבע שווי למסחר לפי 11,000 ₪/מ"ר מבונה למועד 3.2015.
- בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן בגו"ח 6156/553 ברחוב תפוצות ישראל בא.ת. כורזין בגבעתיים הממוקם ממזרח למתחם התוכנית, נקבע שווי למסחר לפי 11,500 ₪/מ"ר מבונה למועד 7.2017.

מהנתונים לעיל ובהתאם למיקום הנכס ולבינוי שטחי המסחר המוצע אשר חלקו פונה לרחוב המאבק וחלקו לדרך השלום, השווי למ"ר למסחר חדש יוערך לפי כ-25,000 ₪/מ"ר בנוי. בחילוץ שווי קרקע (25% יזמות ועלות בניה של כ-7,000 ₪/מ"ר) מתקבל כ-13,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>שטחים נלווים במרתף למסחר</u>

שטח המסחר המותר בקומת הקרקע הינו כ-2,000 מ"ר עיקרי. בהתאם לתוכנית ע/1 תתאפשר הצמדת שטחי אחסנה ונלווים במרתף לשטחי המסחר שבקומת הקרקע אותם ניתן לנצל עפ"י התוכנית הנדונה.

אין מחלוקת בין הצדדים להיקף השטח הנלווה במרתף ולמקדם השווי 0.35 והוא תואם את הכרעתי הנ"ל בתת חלקה 4.

<u>מקדם דחיה ושימוש ביניים</u>

מקדם הדחיה אמור לבטא את ההליך התכנוני המורכב, גורם המושע, פינוי מתחם של 9 בניינים עם 182 דירות, הכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, תוכנית עיצוב אדריכלי והשגת הסכמות.

- בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא שאוזכרה לעיל (ברחוב לה גוארדיה 69) הובא בחשבון מקדם דחיה 0.6 (מגלם 8.5 שנים, לפרויקט בהיקף של 420 יח"ד כולל פינוי של 106 יח"ד ב-8 מבנים ונדרש הליך איחוד וחלוקה).
- בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל, בגו"ח 6134/336 שאוזכרה לעיל (פרזון 19) הובאה בחשבון דחיה של 5-10 שנים, מקדם דחיה 0.71 (פרויקט בהיקף של 112 יח"ד כולל פינוי 36 יח"ד). התוכנית זמינה לבניה.

- בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן, בגו"ח 6134/335 (פרזון 21) הובאה בחשבון דחיה של 7.5 שנים (פרויקט בהיקף של 112 יח"ד כולל פינוי 36 יח"ד). התוכנית זמינה לבניה.
- בשומה מכרעת שערכתי לתוכנית תא/מק/4468 בגו"ח 6164/117 בדרך הטייסים 10, קבעתי כי לאור מאפייני המתחם והוראות התוכנית אשר כללו איחוד וחלוקה מחדש, מקדם הדחיה הראוי הינו של 8 שנים בשיעור היוון של 6%.
- בשומה מכרעת של השמאית דנה שיחור, בגו"ח 6163/73, (תוכנית גב/431 בגבעתיים הכפופה להכנת תוכניות איחוד וחלוקה) הובאה בחשבון דחיה של 9 שנים בשיעור היוון 6%.
- בשומה מכרעת של השמאי בועז קוט, בגו"ח 6163/73, (תוכנית גב/431 בגבעתיים הכפופה להכנת תוכניות איחוד וחלוקה) הובאה בחשבון דחיה של 9 שנים בשיעור היוון 6%.

בתגובת שמאית המשיבה נטען כי אין להביא בחשבון התחשבות בהיטל ההשבחה הצפוי בגין תוכנית האיחוד והחלוקה. כתימוכין הפנתה שמאית המשיבה **לערר תא/0919/ 81024 עירית עופרי נ' הוועדה המקומית ת"א** שם נקבע, בין היתר, כי לא נפל כל פגם בקביעת השמאית המכריעה לפיה אין להפחית מן החיוב כיום, סך כלשהו בגין היטל עתידי.

בניגוד למקרה שנדון שם, המתייחס להשבחה מכוח תוכנית 5000 לגבי נכס צ.ק. הרי שבמקרה הנדון, עריכת תוכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש הינה חלק מהליך מימוש הבניה במתחם ובלעדיה אין אפשרות לממש את התוכנית. לפיכך, ברי כי לאחר אישורה של תוכנית תא/4386, קונה סביר היה מביא בחשבון כי נדרשת הכנת תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה אשר בגינה יידרש לשלם היטל השבחה. בעניין זה ראוי להפנות **לערר (חי) 8081/16 יפים השקעות בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה.**

לאור מאפייני המתחם והוראות התוכנית אני סבור כי מקדם הדחיה שהובא בחשבון ע"י שמאית המשיבה המגלם 10 שנים הינו ראוי ולפיכך אני מקבל אותו. עם זאת, מקדם זה יחולק לשתי תקופות- תקופה בת כשלוש שנים הכוללת את פרק הזמן להכנת תוכנית איחוד וחלוקה. מקדם הדחיה בתקופה זו יכלול רכיב היטל השבחה (מקדם 0.723) ויתרת התקופה של כ-7 שנים למימוש (מקדם 0.67), סה"כ מקדם הדחיה- 0.48. מקדם הדחיה יובא בחשבון בשיעור היוון של 6%.

<u>שימוש ביניים</u>

שמאית המבקשת הביאה בחשבון דמ"ש ממוצעים של 4,000 ₪/חודש ואילו שמאי המבקש הביא בחשבון דמ"ש של 3,900 ₪/חודש וזאת לפי ממוצע נתוני ביקוש ולאחר הפחתה של 5% למו"מ. מעיון בנתונים אלו עולה כי בנתונים נכלל נתון חריג של דמ"ש (לאחר הפחתה של 5%) של 2,660 ₪. ממוצע דמ"ש לאחר החרגת נתון זה מתקבל כ-4,000 ₪/חודש.
לפיכך, אני מקבל את גובה דמי השכירות בסך של כ-4,000 ₪/לחודש בהתאם לשומת המשיבה המהווה אומדן סביר ליחידה הנדונה. דמי שכירות אלו הובאו בחשבון גם בשומתי בתת חלקה 4.

לעמדת שמאי המבקש יש להפחית כחצי שנה ממשך תקופת הדחיה וזאת בהתאם לתקן 22.1 אולם שם נקבע כי המועד הקובע לשומה בהתאם לתקן הינו לפני הפקדת התוכנית.
לפיכך, תקופת השימוש שתובא בחשבון הינה בהתאם לתקופת הדחיה שקבעתי לעיל.

<u>עלויות הריסת מבנים קיימים</u>

אין מחלוקת בין הצדדים להפחתת הוצאות הריסה לפי שטח בנוי של כ-15,000 מ״ר ברוטו במכפלת 300 ₪/מ״ר ובסה״כ 4,500,000 ₪.
כך גם נקבע בשומתי בתת חלקה 4 וכך גם יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

<u>שיעור החלק היחסי של תת החלקה מכלל המתחם</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון חלק יחסי במתחם, המחושב כחלק יחסי בשטח המגורים הבנוי הרשום של 0.53%. לעומתה, שמאי המבקש הביא בחשבון חלק יחסי של 0.5134% המשקף את חלקה היחסי של תת החלקה מתוך חלקה 154 במכפלת החלק היחסי של חלקה 154 מתוך סה״כ שטח התוכנית ברוטו- 23,739 מ״ר.
מאחר שבמתחם הנדון הופקדה תוכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה, כמפורט לעיל, יובא בחשבון החלק היחסי של תת החלקה בהתאם לטבלה זו- 0.526%.

9.4.4.<u>תחשיב ההשבחה</u>

תיאור	**שטח עיקרי**	**מקדם שווי**	**שווי למ״ר**	**סה״כ ב-**₪
מגורים-564 יח״ד	48,000	1.00	10,000	480,000,000
שטח ממ״דים	7,050	1.00	10,000	70,500,000
מסחר	2,000	1.00	13,000	26,000,000
מסחר נלווה במרתף	2,000	0.35	13,000	9,100,000
סה״כ				**585,600,000**
<u>הפחתות</u>				
עלויות הריסה-	15,000		300	4,500,000
סה״כ שווי המגרש לאחר הפחתות				**581,100,000**
מקדם דחיה				0.4812
סה״כ שווי במצב חדש				279,635,123
שווי יחסי של תת חלקה 4 (0.526%)				1,470,881
שימוש ביניים (4,000 ₪/לחודש, 10 שנים, 4%)				395,081
סה״כ שווי מצב חדש				**1,865,961**

<u>ההשבחה</u>

שווי במצב חדש-	1,865,961 ₪
שווי במצב קודם-	1,560,488 ₪
ההשבחה-	305,474 ₪
היטל ההשבחה-	152,737 ₪

10. **<u>שומה</u>**

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

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/4386 (507-0259184)	14.12.2018	₪ 305,474	₪ 152,737

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

ובאתי על החתום,

_____

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

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com