תאריך : 16.03.2026
מספר מינוי : 2161-2025
מספרנו : 650

לכבוד,

אביחי דרזנר

באמצעות השמאי אופיר ליברמן

בדוא"ל: ophir@maskal.co.il

(להלן: "המבקש")

ועדה מקומית תל אביב-יפו

באמצעות השמאי יורם ברק

בדוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

(להלן: "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 35 בגוש 7465
רחוב רבי עקיבא 15, 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 תא/ 3888 ומתן הקלה.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה:

  תכנית תא/3888 - 20.12.2013[1]

  הקלות בניה - 19.04.2023

- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 03.12.2025
- מועד הדיון: ביום 23.12.2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] בהתאם להסכמת הצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי אופיר ליברמן	15.10.2025
2	העתק רישום מפנקס הזכויות	28.08.2025
3	תכנית בקשה להיתר	23.10.2025
4	החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 0006-23-2 ברחוב הכרמל 52א	19.04.2023
5	תעריפי קרן חניה	20.06.2017
6	דף מידע מתיק הבניין לפני אישורה של תכנית תא/3888	ללא תאריך
7	פס"ד תשלום דמי פינוי הדייר המוגן	04.06.2025
8	חוזה שכירות – דייר מוגן	ללא תאריך
9	מדידה גרפית של חדר המדרגות והמרפסות ע"ג רישיון מס' 448	16.10.2025
10	החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 0017-23-2	27.09.2023
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי יורם ברק	28.05.2025
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאי יורם ברק	20.11.2025
3	דוגמאות להיתרי בניה הכוללות אי דרישה לפיצויים בעתיד	28.11.1988 13.11.2001
4	הסכם מכר של חנות ברחוב הכרמל 11	22.12.2014
5	הסכם שכירות של חנות ברחוב דניאל 29	01.09.2013
6	תעריף קרן חניה למועד קובע של תכנית תא/3888	01.12.2013
7	הצגת עסקאות ההשוואה באתר מידע נדל"ן	01.12.2025

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון : קרקע ועליו מבנה מגורים דו קומתי הכולל חזית מסחרית.
גוש : 7465
חלקה : 35
שטח חלקה רשום : 313 מ"ר
זכויות משפטיות : בעלות
כתובת : רחוב רבי עקיבא 15, פינת רחוב גדרה 22, תל אביב.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס מושא השומה מהווה חלקה בתחומה בנוי מבנה מגורים דו קומתי הממוקם בפינת הרחובות רבי עקיבא 15 וגדרה 22, שכונת כרם התימנים, תל אביב, הידוע גם כחלקה 35 בגוש 7465.

שכונת כרם התימנים הינה שכונה בעלת ערכים היסטוריים ומאופיינת בסמטאות צרות ובבניה נמוכה ותיקה לצד בניה חדשה, בתחומה נמצא "שוק הכרמל".

רחוב רבי עקיבא מהווה רחוב צר וחד סטרי, בדומה לרחובות נוספים המאפיינים את השכונה, המסתעף מרחוב האר"י מצפון ומתחבר לרחוב הכרמל מדרום.

רחוב גדרה הינו רחוב פנימי וחד סטרי המקביל לרחוב הראשי, רחוב הכרמל. תחילתו ברחוב הלל הזקן ממזרח וסופו במפגש עם רחוב רבי מאיר ממערב.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניני מגורים דו קומתיים הבנויים בקיר משותף.

<u>גבולות הנכס</u>:

- מזרח - חלקה 38 בתחומה מבנה מגורים ותיק דו קומתי.
- מצפון - רחוב גדרה ומעברו מבנה מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית.
- מדרום - חלקה 36 בתחומה מבנה ותיק דו קומתי.
- מערב - רחוב רבי עקיבא ומעברו מבנה ותיק דו קומתי הכולל קומת קרקע מסחרית.

החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן בשטח רשום של 313 מ"ר.

לחלקה חזית צפון-מערבית באורך של כ- 16.2 מ' הפונה לרחוב גדרה וחזית דרום-מערבית בת כ- 19.3 מ' הפונה לכיוון רחוב רבי עקיבא.

בתחום החלקה בנוי מבנה ותיק דו קומתי, הכולל קומת מגורים מעל קומת מסחר[2].

לא קיימת חניה בתחום החלקה.

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום)</u>:



[2] בהתאם להסכמת הצדדים.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1. **<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.

6.2. **<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>

6.3. **<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** ורצועה בחזית החלקה הדרומית מסווגת ביעוד **דרך מוצעת**.

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

6.4. **<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.

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

6.5. **<u>תכנית מס' תא/3888 – תכנית לשיקום שוק הכרמל והשוק המערבי</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 6709 מיום 05.12.2013.[4]

מטרות התכנית:

- קביעת יעודים ושימושים, זכויות והוראות בניה ועקרונות בינוי לכל תחום התכנית.
- שיקום "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי" במקומם. השיקום יאפשר שיפור איכות החיים, התחדשות עירונית ושיפור הממשק בין השוק למגורים.
- הקמת מרכז לוגיסטי (מנהלת שוק, אזור פריקה וטעינה, מרכז לטיפול בפסולת ושירותים ציבוריים) שיטפל המטרדים הנובעים מתפעול השוק.
- קביעת שטחי ציבור לשכונת כרם התימנים בשטח שלא יקטן מהקיים בתכנית תקפה 2510.
- התחדשות עירונית ע"י יצירת רצף אורבני ומתן זכויות למגורים ואזור עירוב שימושים.
- פתרון חניה תת קרקעי מתחת למבני ציבור והמרכז הלוגיסטי.

בהתאם למסמכי התכנית החלקה מסווגת בייעוד **מגורים, מסחר ותיירות, תא שטח מס' 505, אזור גבול מגבלות בניה.**

להלן הוראות וזכויות הבניה הרלוונטיות לחלקה שבנדון:

שימושים	:	מגורים, מסחר, משרדים, מלונאות – בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג אחסון של משרד התיירות ובכפוף להוראות תמ"א 12. שימושי הקרקע בתחום תחנת הדלק שברחוב הלל הזקן יהיו עפ"י המוגדר בהוראות תמ"א 18.
זכויות בניה	:	על הקרקע – 160% עיקרי, שטחי שירות – 40% משטח הבניה העיקרי. בתת הקרקע – עפ"י תכנית ע'1.
קווי בניין	:	קדמי לרחוב גדרה – 2 מ', צדדי ללא פתחים – 0-2 מ', מעל 2 מ' יותרו פתחים. אחורי – 4 מ' למגרש קטן מ-150 מ' ו-5 מ' לשאר המגרשים. קו הבניין הקדמי של קומת הגג החלקית יהיה בנסיגה שלא תקטן מ-2.5 מ' מהקומה שמתחתיה, לא כולל מרפסות. קו הבניין הקדמי במגרשי פינה יהיה בנסיגה של לא פחות מ-2.5 מ' משתי החזיתות כנ"ל.
גובה מבנים ומס' קומות	:	3 קומות + קומת גג חלקית. גובה המבנה לא יעלה על 17.5 מ' עד לקצה מעקה הגג. במגרש פינתי יקבע גובה הבניין עפ"י חזית הכניסה הראשית לבנין.

[4] פורסמה שוב ברשומות בגין טעות סופר ביום 07.12.2014 וביום 01.09.2016.

תכסית	:	80% תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 50% מתכסית הקומה תחתיה, לא כולל מרפסות בולטות.
מרפסות	:	עד 12 מ״ר ממוצע ולא יותר מ-14 מ״ר ממוצע שטח עיקרי נוסף ליח״ד לקירוי מלא של מרפסות בבנייני המגורים. תותרנה מרפסות בחזית הקדמית ובחזית האחורית בשטח הבליטה המותרת למרפסות, שלא תעלה על 1.5 מ׳ ואורכן לא יעלה על 1/2 מאורך החזית. המרפסות תותרנה עבור הדירות החל מהקומה השניה ובתנאי שגובהן יהיה לפחות 4 מ׳ מעל למדרכה.
חזית מסחרית	:	תחול חובת חזית מסחרית בתאי שטח בהם היא מסומנת. בחזית לרחובות אלה לא יותרו שימושים אחרים, למעט מבואת כניסה לקומות הבניין, ברוחב שלא יעלה על 3 מ׳. התכסית עבור השימוש המסחרי לא תפחת ממחצית התכסית הבנויה בקומת הקרקע. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ׳ ברוטו מפני המדרכה במרכז החזית.
זיקות הנאה	:	ברצועה ברחוב של 2 מ׳ לאורך רחוב הכרמל והרחובות גדרה ויום טוב, תקבע זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
מרתפים	:	זכויות בניה למרתפים עפ״י תכנית ע׳1. למבנה המתוכנן על מגרש בודד תותרנה 2 קומות מרתף. במבננים התחומים בין ארבעה רחובות תותרנה 4 קומות מרתף. קו הבניין לרחוב למרתף העליון – 2 מ׳ (עפ״י קו הבניין בעל הקרקע) ולא תותר בניה במרתף 1- (מתחת לשטח שבזיקת הנאה).
תנועה וחניה	:	חניה תותר בתת הקרקע בלבד, ובתנאי שתתוכנן כניסה ויציאה אחת עבור מבנן שלם התחום בין ארבעה רחובות. היתר הבניה הראשון שיכלול חניה יראה התכנות של חיבור לרמפות הכניסה והיציאה. מס׳ החניות יהיה עפ״י תקן בעת הוצאת היתר הבניה.

7. רישוי

7.1 רישיון בניה מספר 77 מיום 26.01.1933

לבנין 3 חדרים, מרפסת, מטבח, חדר אמבטיה, ב״כ ומחסן.

7.2 רשיון בניה מספר 1529 מיום 21.08.1934

להוספת 3 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו-2 ב״כ בקומה א׳ ובניין קומה ב׳: 6 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו-2 ב״כ.

7.3 רשיון בניה מספר 448 מיום 11.03.1935

לשינויים פנימיים בקומות.

להלן שטחי הבניה כפי שמופיע בתכנית ההיתר:

קומה	שטח
קומה א	161.56
קומה ב	161.56
סה״כ	**323.12**

7.4 רשיון בניה מספר 41 מיום 20.04.1938

לשינוי מ-4 חדרי דירה וח״ש ל-2 חנויות וב״כ והוספת חנות אחת בקומה א׳. שינוי מ-4 חדרי דירה וח״ש ל-3 חדרי דירה, מטבח, 2 חדרי אמבטיה וב״כ והוספת חדר דירה, מטבח וב״כ.

להיתר זה לא נמצא תשריט תואם.

7.5 רשיון בניה מספר 85 מיום 30.08.1942

התקנת מקלט.

לא נמצא תשריט היתר תואם.

7.6 היתר בניה מספר 667 מיום 20.12.1970

לשינויים והוספת גגון בחנות בקומה א׳.

7.7 היתר בנייה מספר 24-2186 מיום 23.10.2025

הריסת בניין קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש בן 3 קומות (כולל 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע) וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, כמפורט:

בקומת מרתף - שטחים נלווים למסחר בקומת הקרקע, מרחב מוגן למסחר, חדר אופניים, 4 מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות.

בקומת הקרקע - 3 יחידות מסחר (יחידת מסחר דרום- מזרחית עם 2 יציאות לחצר), מבואת כניסה וחדר מדרגות לבניין, חדר אשפה משותף למסחר ומגורים, חדר אופניים.

בקומות טיפוסיות (1 ו-2) – 3 יח״ד בכל קומה. כל יח״ד עם ממ״ד ומרפסות.

קומת גג חלקית - יח״ד אחת עם מרפסת גג צמודה עם פרגולה ובריכת שחייה במרפסת.

על הגג העליון - גג משותף למערכות טכניות (מערכת סולארית ומערכת מיזוג אויר).

בחצר - פיתוח שטח, נישות לגז וחשמל, בניית גדר בגבול המגרש הצדדי (דרום- מזרחי) והצפון-מזרחי, חניית אופנועים.

מתקבל בניין בן 3 קומות (כולל קומה מסחרית) וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 7 יח״ד.

פתרון חלופי להסדר 12.06 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן ע״י השתתפות בקרן חניה.

במסגרת ההיתר ביקשו הקלה לבניית בריכת שחיה במפלס דירת הגג במרחק 110 ס״מ ממעקה הגג.

להלן טבלת השטחים (השטחים ב- מ״ר)

קומה	מגורים	ממ״ד/ ממ״ק/ מקלט שטח עיקרי	מחסן	מסחרי	ממ״ד/ ממ״ק/ מקלט ש״ש לשימוש מגורים	מתקנית חדרים ומערכות טכניות לשימוש מגורים	אחסנה לשימוש מגורים	מעברים מבואות וח.מ. לשימוש מגורים	עובי קירות ממ״ד/ ממ״ק/ מקלט לשימוש מגורים	מסתור כביסה/ מזגנים	מתקנים חדרים ומערכות טכניות שאינו למגורים	עובי קירות ממ״ד/ ממ״ק/ מקלט שאינו למגורים	סה״כ עיקרי	סה״כ שירות	סה״כ קומה	משטחים לא מקורים
מרתף 1-			146.237		11.510		18.148	36.726			29.528	3.765	146.237	99.677	245.915	
קרקע				150.612		17.985		32.661					150.612	50.646	201.258	
קומה 1	144.690				27.032			17.275	8.250	2.460			144.690	55.018	199.708	18.514
קומה 2	144.690				27.032			17.275	8.250	2.460			144.690	55.018	199.708	18.514
קומה 3	71.200	0.844			9.056			14.385	3.256				72.044	26.697	98.741	105.651
קומה 4													0.000	0.000	0.000	107.840
מתחת לקרקע	0.000	0.000	146.237	0.000	11.510	0.000	18.148	36.726	0.000	0.000	29.528	3.765	146.237	99.677	245.915	0.000
מעל הקרקע	360.579	0.844	0.000	150.612	63.120	17.985	0.000	81.597	19.757	4.921	0.000	0.000	512.034	187.380	699.414	250.520
סה״כ	360.579	0.844	146.237	150.612	74.630	17.985	18.148	118.323	19.757	4.921	29.528	3.765	658.272	287.057	945.329	250.520

בתאריך 19.04.2023 החליטה ועדת המשנה בישיבה מס׳ 2-23-0006 לאשר את הבקשה כולל ההקלה.

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, מיום28.08.2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	7465
חלקה	:	35
שטח חלקה	:	313 מ"ר
בעלויות	:	דרזנר אביחי (1/2), דרזנר בינה דורית (1/2).

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". בעניננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר תא/3888 ואישור הקלה ומימוש בהיתר בניה.

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

מהות	ההשבחה לפי שומת המבקש	ההשבחה לפי שומת המשיבה
תכנית תא/3888	לא חלה השבחה	₪ 1,579,633
הקלה	₪ 20,837	₪ 554,663

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

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- תכנית 1200 אינה משביחה.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

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

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

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
תכנית תא/3888		
שטח המבנה הקיים	מסחר – 167.56 מ״ר מגורים -150.56 מ״ר מרפסות – 28 מ״ר מרפסות גג – 150.56	מסחר – 150 מ״ר מגורים – 150 מ״ר
מקדמים אקו׳ למרפסות	מרפסת גג במצב קודם – 0.1 מרפסת גג במצב חדש – 0.3 מרפסות בקומות - 0.4	0.4
השפעה בגין יעוד הקרקע במצב קודם	למקרקעין המסווגים לתכנון בעתיד יש ערך כלכלי נוסף בדמות פוטנציאל תכנוני. על הצד הזהיר לא הביא בחשבון במצב הקודם תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני כללי אלא רק את שווי המבנה הקיים.	הפחתה בשיעור 10%
דחיה	0.26 (20 שנים, 7%)	0.361 (17.5 שנים, 6%)
שיעור היוון	מסחר – אין מחלוקת מגורים – 3%	מסחר – 8% מגורים – 4%
קרן חניה	מגורים – 41,349 ₪/מקום חניה מסחר – 51,978 ₪/מקום חניה	לא הובא בחשבון
ערכי שווי	שווי מ״ר בנוי מגורים – 19,000 ₪ שווי מ״ר מבונה מגורים – 12,000 ₪ שווי מ״ר בנוי מסחר – 21,000 ₪ שווי מ״ר מבונה מסחר – 14,000 ₪ תרומת מחוברים – 7,000 ₪	מצב קודם: שווי מ״ר מבונה מגורים – 10,000 ₪ שווי מ״ר מבונה מסחר – 14,000 ₪ תרומת מחוברים – 7,000 ₪ מצב חדש: שווי מ״ר בנוי מגורים – 17,000 ₪ שווי מ״ר מבונה מגורים – 12,000 ₪ שווי מ״ר בנוי מסחר – 21,000 ₪ שווי מ״ר מבונה מסחר – 14,000 ₪
הקלה לבניית בריכת שחיה במפלס דירת הגג במרחק 110 ס״מ ממעקה הגג		
תרומת ההקלה	5% עבור שטח הבריכה (15.4 מ״ר)	15% עבור שטח מרפסת הגג (105.7 מ״ר)
שווי מ״ר מבונה	27,000 ₪	35,000 ₪

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם והדיון וההכרעה בהן:</u>

13. **<u>תכנית תא/3888</u>**

13.1. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1.1. **<u>שטח המבנה הקיים</u>**

לטענת שמאי המבקש, ברישיון לבניה מס' 448 הוצג שטח הבניין (הקיים והמוצע) בסך של 161.56 לקומה, ובסה"כ 323.12 מ"ר ברוטו.

ממדידה גראפית שערך ע"ג רשיון 448, שטח חדר המדרגות הינו כ-11 מ"ר בקומה.

בנוסף, בתוכנית של רישיון מס' 448 סומנו 2 מרפסות לחזית רחוב רבי עקיבא ומרפסת אחת לחזית רחוב גדרה אשר לא נכללו בחישוב שטח הבניין. ממדידה גראפית שערך שטח המרפסות הכולל הינו כ-11 מ"ר.

עפ"י היתר בניה מס' 667 המגרעת שהיתה קיימת ברישיון מס 448 בחלק המזרחי של הבניין, בשטח של כ-17 מ"ר נסגרה ומהווה חלק מהשטח המסחרי בקומה א' (קומת קרקע).

כמו כן, מעל שטח נוסף זה, קיימת מרפסת פתוחה הצמודה לשטחי המגורים – גם היא של 17 מ"ר.

זאת ועוד, בהתאם להיתרים הקיימים קיימת גישה לגג מרוצף בבנין בתכסית של קומה ב', 150.56 מ"ר.

בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל, שטח הבניין הקיים הינו:

שטח עיקרי למסחר בקומה א' - 167.56 מ"ר

שטח עיקרי למגורים בקומה ב' - 150.56 מ"ר

מרפסות למגורים בקומה ב' - 28 מ"ר (11 מ"ר + 17 מ"ר)

מרפסת גג למגורים בקומת גג - 150.56 מ"ר

ביחס למרפסת הגג, שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון את תרומת השווי של מרפסת הגג בקומת הגג, אשר הגישה אליה נוחה ומתוך חדר בגג המהווה המשך של מהלך המדרגות בבנין[5].

המקדם האקו' הראוי למרפסת זו הינו 0.1 בהתבסס על הנתונים הבאים:

- במחקר בשיטת דלפי, שפורסם ע"י לשכת שמאי המקרקעין בחודש פברואר 2017 נבחנה הסוגייה: "בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר גג המהווה רכוש משותף בבנין (מגלם רכיב מושע בנטרול זכויות בניה ופוטנציאל עתידי)?" להלן הממצאים: ממוצע: 9%, חציון: 10%, שכיח: 10%, סטיית תקן: 7%.
- בהחלטתו של השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6911/98 ברחוב טשרניחובסקי 24 קבע השמאי המכריע מקדם של 0.1 לגג עליון שהגישה אליו מגרעין המדרגות הכללי.

[5] בהתאם לעמדת שמאי המבקש, בפועל החדר בקומת הגג משמש למגורים ומעולם לא התבקשה ע"י הוועדה הפסקת שימוש זה. אולם, מאחר שלא אותר היתר להקמתו, על הצד הזהיר לא הובא בחשבון.

13.1.2. **<u>השפעת תכנית 1200 על שווי המצב הקודם</u>**

לטענת שמאי המבקש, בשומת המשיבה במצב הקודם הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% במרכיב הקרקע, להבנתו, מאחר שלכאורה נפגע השימוש של המבנה למסחר ולמגורים עקב סימון חלק מהמגרש לדרך ואזור לתכנון בעתיד.

על החלקה שבנדון חלה במצב הקודם תוכנית 1200 משנת 1975. התוכנית מסמנת את מרבית החלקה בשטח של כ-260 מ״ר[6] באזור לתכנון בעתיד ואת יתרת השטח (כ- 53 מ״ר) לדרך.

כפי שעולה מתשריט תוכנית 1200, החלק המסומן לדרך בתחום החלקה, משיק למבנה הקיים אך אינו מפריע לשימוש בו כלל.

שמאי המבקש בחן החלטות שמאים מכריעים בהן תוכנית 1200 היוותה את המצב הקודם, מהן עולה כי במקרים בהם <u>כל שטח החלקה</u> היה מסומן בתוכנית 1200 בייעוד לדרך, הובא בחשבון לכל היותר הפחתה בשיעור של 5% משווי הזכויות וברוב המקרים הובא בחשבון שווי המבנה הקיים בלבד. להלן סקירת שומות מכריעות בתחום תוכנית 3888 הנדונה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	יעוד בתוכנית 1200	שווי במצב הקודם
גבע בלטר	7466/69	הכרמל 25	דרך	עפ״י המבנה הקיים ללא יתרת זכויות בניה
גבע בלטר	7001/103	מל״ן 44	תכנון בעתיד	עפ״י המבנה הקיים ללא יתרת זכויות בניה
שלומי יפה	7001/106	הכרמל 15	דרך	5%
בועז קוט	7466/53	הכרמל 33	דרך	עפ״י המבנה הקיים ללא יתרת זכויות בניה

בנוסף לאמור לעיל, לעמדת שמאי המבקש, למקרקעין הכוללים מבנה בנוי הנמצאים בטבורה של עיר ומסווגים לתכנון בעתיד, יש ערך כלכלי נוסף בדמות פוטנציאל תכנוני מהותי בהשוואה למקרקעין אשר המבנה הבנוי בו מיצה את כל זכויות הבניה / אין בו סבירות לתוספת זכויות.

בהחלטת ועדת הערר בערר **תא/8097/0622 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ זלצר** (ניתנה ביום 26.6.2025) נדונה סוגיית השפעת תוכנית 1200 על שווי המצב הקודם[7]. ועדת הערר סקרה את הפסיקה בנושא ובסופו של דבר קבעה הכי:

> ״השומה המכרעת צריכה להיערך בהתייחס למצב הקודם על פי התכנית התקפה, היא תכנית 1200 ובהתחשב בשימוש היעיל והטוב על פיה ובהתחשב בפוטנציאל הכללי כאמור ככל שיסבור השמאי המכריע כי יש כזה״.

לפיכך, ובהתאם להחלטת ועדת הערר, לא רק שאין להביא בחשבון הפחתה בשווי הזכויות במקרה הנדון אלא יש לשקול אף תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות[8].

---

[6] עפ״י דף מידע מתיק הבניין של חלקה 35 שבנדון, השטח הכלול בתחום לתכנון בעתיד הינו 259.67 מ״ר.

[7] בשומתו המכרעת של יעקב פז עליה הוגש הערר (בגו״ח 6920/18) צוין כי החלקה כלולה בחלקה באזור לתכנון בעתיד בחלקה בתחום דרך מוצעת או הרחבה.

[8] כפי שאף הובא בחשבון בהחלטת הח״מ ברחוב מולכו שלמה 13 (גו״ח 7422/15).

בהתאם לאמור לעיל ולאור שוויו של המבנה הקיים ששטחו במועד אישורה של תוכנית תא/3888 הינו כ-318 מ״ר עיקרי, המהווה כ-101.6% משטח החלקה, שמאי המבקש מצא לנכון ועל הצד הזהיר, שלא להביא בחשבון במצב הקודם תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני כללי אלא רק את שווי המבנה הקיים.

במהלך הדיון הבהיר כי סביבת הנכס בעיקרה למגורים עם מסחר בקומת הקרקע. להמחשת הפוטנציאל הפנה לדוגמא לתכנית תא/במ/3/2510 שאושרה בשנת 1993 החלה מצפון לנכס הנדון, שם זכויות הבניה למגורים 150% ב-3 קומות, כך שאלו זכויות הבניה הפוטנציאליות הסבירות בסביבה במועד הקובע. בהתאמה בחלקה הנדונה עליה בנוי מבנה בן 2 קומות ויציאה לגג, קונה סביר לא רק שלא היה מביא בחשבון הפחתה בשווי הזכויות בבניין הקיים אלא היה מביא בחשבון תוספת שווי בגין פוטנציאל. צריך לתת את הדעת ומשקל לגודל ולהיקף השטח הבנוי.

שמאי המבקש מדגיש כי בשומתו לא הובא פוטנציאל כללי לתוספת זכויות על הצד הזהיר. לעניין זה מפנה להחלטת ועדה מקומית ברחוב הכרמל 52א בגו״ח 6918/6 משנת 2023, שם עדיין החלקה מסומנת לפי תכנית 1200 לקרקע לתכנון בעתיד וצוין שזכיות הבניה המותרות הם לפי תכנית 44 (187% ב- 4 קומות + חדרי יציאה לגג).

בתגובה לטענת המשיבה כי בהתאם למצב מאושר בתשריט תכנית 3888 הדרך בתחום המבנה, טען שמאי המבקש כי לתשריט של מצב מאושר אין מעמד סטטוטורי הוא מוצג לשם ידיעה בלבד. לשיטתו, צריך להתבסס על תשריט של תכנית 1200 המהווה את המצב הקודם, גם בהתאם לפס״ד פמיני שקובע שצריך להיות במנותק מהמצב החדש.

לאור האמור, במצב שהדרך לא נמצאת בתחום הבניין, אף קונה סביר לא היה מביא בחשבון הפחתה בשווי הזכויות הכלולות במבנה הקיים. שמאי המבקש מבהיר כי בחישוב מצב קודם לא נוספו זכויות שלא מומשו למרות שיש זכויות כאלה.

כמו כן, אין לתת הפחתה בשווי המבנה הקיים בגין יעוד דרך. אם היינו מביאים בחשבון זכויות נוספות מעבר למבנה הקיים אולי היה נכון לתת הפחתה.

ביחס למקדם 0.95 שנקבע בהכרעת הח״מ בגו״ח 6926/2, רחוב השנית 26, אליו מפנה שמאי המשיבה, טען שמאי המבקש כי בהכרעת הח״מ ברחוב שלמה מולכו 8 בגו״ח 7422/8/7 היחס המתקבל הוא פי 2.4, כך שהתחשיב לא מוכיח שום מקדם והוא תלוי ביחס של השטח הבנוי לבין שטח הקרקע. ככול ששטח הבנוי נמוך יותר המקדם יהיה גבוה יותר. המקדם המתקבל תלוי ביחס שבין השטח הבנוי / הזכויות לבין שטח הקרקע.

13.1.3. **<u>קרן חניה</u>**

בית המשפט העליון בבר״מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון לבניה תל אביב נ׳ אורלי בורשטיין קבע כי:

> ״לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה

להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס."

במקרה הנדון אושרה הקמת מבנה משולב למסחר ולמגורים ללא התקנת מקומות חניה.

בהתאם לנתונים שבהחלטת הוועדה המורחבת נדרש תשלום בגין השתתפות בקרן חניה עבור 12.06 מקומות חניה[9].

להלן עלות קרן חניה תעריפי קרן חניה שברשותו למועד 20.6.2017 תוך התאמה למדד תשומות הבניה:

שם התעריף	תעריף מעודכן	מדד ל-6/2017	מדד למועד קובע 12/2013	קרן חניה ממודד
קרן חניה-מגורים-אזור 9	42,915.50	296.9616	286.1236	41,349.24
קרן חניה -מסחר-אזור 9	53,967.60	296.9616	286.1236	51,997.98

בהתאם לנתונים אלו, תופחת עלות קרן חניה מההשבחה, בדחיה עד למימוש הזכויות.

ביחס לחיוב התקנת מקומות חניה בתחום התכנית, טען שמאי המבקש כי תכנית 3888 קובעת שאם רוצים לתכנן חניה ת"ק חייבים לעשות זאת במבנן שלם אולם היא מאפשרת לתכנן בנין נפרד ללא חניה ת"ק כמתבקש במושא השומה.

שמאי המבקש מבהיר כי רצו להקים חניות במתקן ונדרשו לפרסם הקלה ועל בסיס זה הוגשו התנגדויות ובהתאם לתשובה להתנגדויות עולה כי ניתן לבנות בחלקה אחת נפרדת ללא מרתפי חניה ובתשלום כופר חניה.

13.1.4. **<u>דחיה</u>**

תוכנית תא/3888 המהווה את המצב החדש מסמנת את החלקה כתא שטח 505 באזור מגורים, מסחר ותיירות עם חזית מסחרית בתוך גבול מגבלות בניה.

עפ"י נספח הבינוי החלקה כלולה בתחום של תחנת הדלק הממוקמת ברחוב הלל הזקן.

שמאי המבקש מאמץ את מתודולוגיית בחינת ההשבחה בשומת המשיבה לפיה המצב החדש הינו עפ"י שווי בשימוש של הבניין הקיים עד למועד מוערך של מימוש הזכויות וכן את שווי זכויות הבניה בתוכנית הנדונה בהתאם למימוש בתוכנית הבקשה להיתר שבנדון, בדחיה.

ביחס לתקופת הדחיה שנקבעה בשומת המשיבה למשך 17.5 שנים, טען שמאי המבקש כי במקרה הנדון, בבחינת תכונות המקרקעין וסביבתן ורמות המחירים בסביבה, במועד הקובע קונה סביר היה מביא בחשבון דחיה של כ- 20-25 שנים וזאת, בין היתר, מהטעמים הבאים:

- תחנת דלק:

במועד הקובע, החלקה שבנדון מצויה בתחום מגבלות הבניה אשר מקורן בתחנת הדלק הפעילה שברחוב הלל הזקן.

[9] יודגש כי כך גם נדרשו היזמים בפועל לתשלום עבור קרן חניה, כפי שניתן לראות בשובר תשלום.

עפ"י תמ"א/4/18, לא יינתן היתר בניה אלא אם המרחק האווירי בין צינורות האוורור של המכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודות המילוי של מיכלי הדלק של תחנות התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים הינו לפחות 40 מ' במגורים, מלונאות או שימוש דומה.

לפיכך, כל עוד לא תפונה תחנת הדלק והקרקע תטוהר לא ניתן לממש את הזכויות בחלקה הנדונה.

תחנות דלק מהוות מוצר ריווחי במיוחד, כך שבמיקום "רגיל" (בשולי העיר ובאזורי תעשיה) הסבירות שתחנת דלק תפונה שואף לאפס. אולם, במקרה הנדון תחנת הדלק ממוקמת במרכזה של העיר תל אביב, כך שיש סבירות מסוימת כי היא תפונה ביום מין הימים.

בתגובה לטענת המשיבה כי קרקע ביעוד מגורים שווה יותר מתחנת דלק בהתאם להכרעה של השמאי המכריע יגאל יוסף בחלקה שם נקבעה השבחה ביחס לתכנית 4577 שאושרה בשנת 2019, טען שמאי המבקש כי מדובר בתכנית שאושרה 5.5 שנים לאחר המועד הקובע. זו תכנית שניידה והוסיפה הרבה שטחים הגדילה את מספר הקומות כאשר הייתה עליית מחירים משמעותית באותם שנים. כראיה, משווה בין ערכי שווי למגורים שנקבעו בשומת יגאל יוסף 21,600 ₪ למ"ר מבונה לעומת 12,000 ₪ בשומת המשיבה דכאן מדובר על עליה בשיעור של 80%.

שמאי המבקש מדגיש כי לא מדובר בגורם אשר לגביו, לבעלים בנכס הנדון יש השפעה, בשונה ממקרים שמעריכים את הדחיה לגבי אותו נכס מושא השומה וקיימת השפעה לגבי קידום התכנון בו. כמו כן, טוען שיש לבחון זאת בעיניים של בעלי הקרקע הנדונה, אם אני צריך להעריך דחיה אני לא יודע את מצב המקרקעין במקום אחר, אולי יש שם ריבוי בעלים או בעלים אחד. כאשר יש פרמטרים שלא תלויים בנו יש להעריך דחיה ב- 20 שנה.

- דיירים מוגנים:

במועד הקובע לתוכנית קיים דייר מוגן המחזיק בדירה בבניין שבנדון בדמי מפתח.

בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 הוצגו עילות פינוי הדייר המוגן וביניהם:

> "(10) בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף;"

בהחלטת וועדת הערר **בערר 8149/1018 רודיקה גטה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, דנה הוועדה בשאלה האם יש להפחית משווי מצב חדש את עלויות פינוי הדיירים המוגנים, וקבעה, בין היתר, כי ישנן שתי חלופות לטפל בדיירים מוגנים על מנת לממש את הבניה במצב החדש, חלופה ראשונה היא עמדת סידור חלוף לדיירים המוגנים בתקופת הבניה והחזרתם בתום הבניה החדשה והחלופה השנייה היא פינוי הדיירים לאלתר ותשלום דמי מפתח עבור זכויותיהם. בשומה המכרעת שנידונה בהחלטת ערר זו, הובאה בחשבון חלופה ראשונה לפיה זכויות הדיירים המוגנים במקדם שווי של0.4 ובנוסף קבעה הוועדה שיש להביא בחשבון הוצאות פינוי נלוות הכרוכות בהעמדת סידור חלוף לרבות דמי שכירות, הוצאות העברה, הוצאות משפטיות וכן דחיה למושע והסדר עם הדיירים המוגנים.

שמאי המבקש סבור כי במקרה כזה, לצורך בחינת ההשבחה הריאלית שנוצרה במקרקעין, יש להביא בחשבון מקדם דחייה, לפי משך הזמן הסביר עד להשלמת הליך פינוי הדיירים המוגנים שיאפשר את ניצול הזכויות.

שמאי המבקש מבהיר כי הוא מאמץ את קביעת המשיבה לדחייה של 17.5 שנים, אולם לאור קיומם של דיירים מוגנים הביא תוספת לתקופת הדחיה.

בתאריך 4.5.2025 שולמו לדיירת המוגנת מזל עודה דמי פינוי לפינוי הדירה.

ביחס לטענת המשיבה כי לדיירים המוגנים השפעה בשני מצבי התכנון, טען שמאי המבקש כי עקרונית אכן לדיירים יש השפעה בשני מצבי התכנון אולם מאחר שבמצב הקודם מטעמי זהירות לא הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות, הובא בחשבון השפעת הדיירים המוגנים במצב חדש בלבד. שמאי המבקש מבהיר כי עילת פינוי הדיירים היא בקבלת היתר בניה. ז"א שהדחיה אינה חופפת לדחייה בגין תחנת הדלק.

- שומות מכריעות:

להלן תקופת הדחיה כפי שנקבעה בשומות מכריעות לתוכנית תא/3888:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שנות דחיה
גבע בלטר	7466/69	הכרמל 25	10
שלומי יפה	7001/106	הכרמל 15	15
בועז קוט	7466/53	הכרמל 33	20

יודגש כי המקרקעין בהן ניתנו ההכרעות הנ"ל אינן מצויות בתחום מגבלות הבניה של תחנת הדלק.

לאור האמור, שמאי המבקש נקט בדחיה לתקופה של 20 שנים בשיעור הוון של 7% לאור אי הודאות והתלות בגורמים שאינם תלויים בבעלים.

ביחס לשיעור היוון לקרקע של 6% שחושב בשומת המשיבה, טען שמאי המבקש כי עקרונית מקובל עליו שיעור היוון זה אשר נקבע במספר רב של שומות מכריעות.

אולם, לאור הסיכון ואי הוודאות הגלומות בפינוי של תחנת הדלק שברחוב הלל הזקן, יש להביא בחשבון תוספת פרמיית סיכון בשיעור של 1%, ובסה"כ שיעור היוון במקרה הנדון של 7%[10].

13.1.5. **<u>שיעורי היוון</u>**

<u>מסחר</u>

עפ"י סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים למחצית השניה של שנת 2013 שנערכה ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שיעורי התשואה בנכסים מסחריים הינו 7.9%.

לפיכך, שיעור ההיוון שנקבע בשומת הוועדה של 8% הינו סביר ועל כן אומץ על ידי שמאי המבקש.

<u>מגורים</u>

לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו שיעור היוון למגורים של כ-4%.

בכדי לאמוד את שיעור התשואה/היוון הראוי בנכסי מגורים, שמאי המבקש בחן את הנתונים המפורסמים בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנים 2012-2013 בלוח 6.2 (מחירים ממוצעים של

[10] יוער כי גם בשומתו המכרעת של השמאי המכריע בועז קוט ברחוב הכרמל 33 (גו"ח 7466/53) הובא בחשבון שיעור היוון של 7%.

דירות בבעלות הדיירים (אלפי ש"ח)) ובלוח 6.4 (מחירים ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי (ש"ח)) ובהתאם לנתונים אלו, הביא בחשבון שיעור היוון של 3% למגורים.

13.1.6. **<u>מקדם אקוי' למרפסות גג</u>**

לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו מקדם אקו' של 0.4 ביחס לכלל שטחי המרפסות המוצעות בבנין.

לעמדתו, יש לערוך הבחנה בין מרפסות דירתיות במקדם 0.4 (כבשומת המשיבה) לבין מרפסת גג בשטח של כ-105 מ"ר המוערך על ידו במקדם אקו' של 0.3 כפי שאף נקבע במס' שומות מכריעות בעיר תל אביב[11].

13.1.7. **<u>ערכי שווי</u>**

להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לתוכנית תא/3888:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה למגורים	שווי מ"ר בנוי למסחר	שווי למ"ר מבונה למסחר
גבע בלטר	7466/69	הכרמל 25	₪ 12,000	₪ 25,000	₪ 14,000
גבע בלטר	7001/103	מל"ן 44	₪ 12,000	₪ 18,000	₪ 10,000
שלומי יפה	7001/106	הכרמל 15	₪ 12,000	₪ 25,000	₪ 14,000
בועז קוט	7466/53	הכרמל 33	₪ 12,000	₪ 25,000	₪ 14,000

בהתאם לנתונים אלו, שמאי המבקש מאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה בהתאמות המתחייבות, כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה למגורים - 12,000 ₪

שווי מ"ר מבונה למסחר - 14,000 ₪

תרומת המחוברים+ רווח יזמי - 7,000 ₪

שווי מ"ר בנוי למגורים - 12,000 ₪ + 7,000 ₪ =19,000 ₪

שווי מ"ר בנוי למסחר- 14,000 ₪ + 7,000 ₪ =21,000 ₪

בתגובה לטענת המשיבה כי לאור פחתים פונקציונליים הזכויות בשווי נמוך יותר, טען שמאי המבקש כי אין הבדל בשווי הזכויות בין בנין קיים לחדש. הפחתים מובאים בחשבון בתרומת המחוברים.

[11] לעניין זה מפנה לשומות מכריעות שנערכו בגו"ח: 6215/166, 6213/843, 6214/544 ו- 6901/101.

13.1.8. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר בנוי /מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח בנוי מסחרי	167.56	1	₪ 21,000	₪ 3,518,760
שטח בנוי למגורים	150.56	1	₪ 19,000	₪ 2,860,640
מרפסות בנויות למגורים	28	0.4	₪ 19,000	₪ 212,800
מרפסת גג	150.56	0.1	₪ 19,000	₪ 286,064
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 6,878,264**

מצב חדש					
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה /שימוש**	**שווי מ"ר בנוי /מבונה**	**סה"כ שווי**
שווי בשימוש לשטח המסחרי הבנוי	167.56	1	0.79	₪ 21,000	₪ 2,763,816
שווי בשימוש לשטחי המגורים הבנויים	150.56	1	0.446	₪ 19,000	₪ 1,276,773
שווי בשימוש לשטחי המרפסות למגורים הבנויים	28	0.4	0.446	₪ 19,000	₪ 94,978
שווי בשימוש לשטח מרפסת הגג	150.56	0.1	0.446	₪ 19,000	₪ 127,677
זכויות בניה למסחר- בדחיה	150.6	1	0.26	₪ 14,000	₪ 544,893
זכויות בניה למחסן תת"ק למסחר- בדחיה	146.2	0.5	0.26	₪ 14,000	₪ 264,533
זכויות בניה למגורים- בדחיה	360.6	1	0.26	₪ 12,000	₪ 1,118,165
זכויות בניה למרפסות - בדחיה	37.028	0.4	0.26	₪ 12,000	₪ 45,930
זכויות בניה למרפסת גג - בדחיה	105.651	0.3	0.26	₪ 12,000	₪ 98,288
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 6,335,054**
ההשבחה הגולמית					₪ 543,210 -
ניכוי תשלום כופר חניה מסחר- בדחיה	5	0.26		₪ 51,998	₪ 67,186
ניכוי תשלום כופר חניה מגורים- בדחיה	7	0.26		₪ 41,349	₪ 74,798
ההשבחה					**₪ 685,195 -**
לא חלה השבחה					

13.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

13.2.1. **<u>מהות ההשבחה</u>**

מהות הנכס במצב תכנוני קודם: חלקה בשטח 313 מ"ר מתוכה 60 מ"ר ביעוד דרך + 253 מ"ר ביעוד תכנון בעתיד, עליה בנוי מבנה בשטח כ-300 מ"ר נטו.

במהלך הדיון הבהיר כי חלה טעות בתחשיבו עת חושב שטח של 245 מ"ר בנוי בלבד.

מהות הנכס במצב תכנוני חדש: מבנה בשטח 300 מ"ר בתחום קרקע המיועדת, בין היתר, למסחר ומגורים.

מהות ההשבחה המצרפית המיוחסת לנכס הנדון: שינוי ייעוד מדרך ואזור לתכנון בעתיד למסחר ומגורים.

זכויות בניה מוקנות למסחר בשטח 115.5 מ"ר + 254.1 מ"ר למגורים + 93.8 מ"ר מרפסות + 36 מ"ר ממ"דים.

13.2.2. **<u>השפעת תכנית 1200 על שווי המצב הקודם</u>**

בשווי מצב תכנוני קודם הובאה בחשבון הפחתה של 10% במרכיב הקרקע בגין שימוש למסחר ומגורים בקרקע המיועדת לדרך ואזור לתכנון בעתיד.

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי יעוד הדרך אינה פוגעת ויעוד לאזור לתכנון בעתיד מעלה את השווי, טען שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה:

א. ההפחתה לדרך לפי קווים מנחים הינה בשיעור 90% (דרך מהווה 10% מהסביבה), וביחס ל-17% מהחלקה, באופן שלחלקה בשלמות הפחתה של 15% ולא 10%, וזאת רק בגין מרכיב הדרך.

ב. מקדם לקרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד: בתחום תכנית 1200 בסביבת כרם התמנים, כמו גם בנווה צדק לא הותרו היתרי בניה למעט היתרי בניה לשיפוץ או החלפת גג שהתקבלו בכפוף להתחייבות לאי דרישת פיצויים בעתיד.

לחיזוק עמדתו מפנה להיתר בניה ברחוב הכרמל 31 שם ההיתר ניתן בכפוף להתחייבות לאי דרישת פיצויים בעתיד וכן להיתר בניה ברחוב ישכון 43, שם ההיתר ניתן בכפוף להתחייבות לאי דרישת פיצויים אם יהיה צורך להרוס את הקטע המשופץ לפי תכנית מפורטת.

בהתאם לכך, מוכח, כי ההתייחסות לאופן יישום תכנית 1200 הינה בדומה לנווה צדק ולא בדומה לרח' קלישר ועל כן החלטת ועדת ערר 8097/0622 אינה רלוונטית לנכס הנדון.

שמאי המשיבה מבהיר כי בתכנית 1200 יש אזור לתכנון בעתיד אחד אבל יש התנהלות שהיתה לאורך השנים בה אזור נווה צדק לא כמו אזור קלישר. הואיל ובנווה צדק לא נתנו לבנות ובקלישר נתנו לבנות כי זה לא פגע בתכנון עתידי. אותו סעיף 14 בתכנית 1200 הופעל בצורה שונה. בנו על סמך תכניות מנדטוריות שהיו במקרה הזה על סמך תכנית 44.

לעומת זאת ההתייחסות לכרם התימנים היא דומה להתייחסות בנווה צדק גם שם לא נתנו לבנות. המדיניות הזו קבעה מה קורה עם התכניות המנדטוריות. לכן תכנית 2510/3 הגובל בכרם התימנים ומחוץ לכרם התימנים, המדיניות שם דומה לרחוב קלישר. יש אזורים שנתנו לבנות בהתאם לתכנית המנדטורית כי הפעילו את סעיף 14 ויש אזורים שאמרו לא ידוע מה יהיה ונתנו היתרים רק לשיפוץ וכו'.

לטענתו, יש החלטה של ועדת ערר שבאזור לתכנון בעתיד שבו לא ניתן להוציא היתרי בניה לא ניתן לגבות היטל השבחה על תכניות נושאיות (ערר פורית). העיריה גבתה היטלים וועדת ערר אמרה שגיתם. ולכן אם התכניות הנושאיות לא חלות אז קל וחומר שהתכניות המנדטוריות לבניה לא חלות.

עוד הוא מוסיף כי שווי מ"ר קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד בנווה צדק בתוספת מרכיב המבנה הוערך לפי מקדם של 95% לעומת שווי קרקע למגורים בתוספת מרכיב המבנה, באופן המוכיח כי הפוטנציאל לאזור לתכנון בעתיד הינו שלילי. לעניין זה מפנה להחלטת הח"מ בגו"ח 6926/2, רחוב השנית 26, שם נקבע מקדם 95% ביחס ליעוד אזור לתכנון בעתיד לעומת יעוד מגורים.

לאור האמור מסיק שמאי המשיבה כי דווקנות במקובלות ובכלל זה קווים מנחים ובבחינת המקדם על פי עסקאות השוואה (כפי שנקבע בנווה צדק), היו מביאים לתוצאת שווי נמוכה יותר בשווי מצב קודם.

ביחס לטענת שמאי המבקש כי יעוד הדרך אינו מפריע למבנה הקיים, טען שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה. על פי תשריט מצב מאושר של תכנית 3888 הדרך בתחום המבנה.

בתגובה לטענתו כי יש להתבסס על מצב חדש בתכנית 1200, טען שמאי המשיבה כי תשריט המצב המאושר של תכנית 3888 משקף את תכנית 1200 ברזולוציה טובה יותר. בתכנית 1200 אין סימוני חלקות והתכנית הזו נערכה באופן ידני להבדיל מהמצב המאושר בתכנית 3888 הממוחשב. אם רוחב הדרך צריך להיות 32 מ׳ אז הוא יותר מדויק בממוחשב.

מתכנית מצב מאושר הוא מדד את הדרך והגיע למסקנה שהיא בשטח של 60 מ״ר כאשר שמאי המבקש הציג בדף מידע ישן ששטח הדרך הוא 55 מ״ר. קרי המדידה שערך נכונה ולכן המתואר במצב המאושר הוא הנכון כי המדידה של הועדה המקומית הגיעה לאותה מסקנה עוד לפני התשריט המאושר. דף המידע לא נושא תאריך אבל רואים שתכנית 3888 בתהליך, טרם הפקדה.

ביחס לפוטנציאל עליו מצביע שמאי המבקש, טען שמאי המשיבה כי מעבר לכך שדרך ברוחב 32 מ׳ בחלקה, על הנכס יהיו נסיגות בקווי הבניין ולכן מגבלת קווי הבניין תביא למצב שיהיה קשה לנצל זכויות בנכס ולכן הפוטנציאל נמוך והוא לא משקף זכויות עתידיות לפי תכנית 3/2510.

13.2.3. **<u>קרן חניה</u>**

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון שווי מצב חדש הפחתה לקרן חניה, טען שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה.

תכנית 3888 קבעה כי פתרון החניה במרתף על פי התקן וכי תתוכנן כניסה ויציאה אחת עבור מבנן שלם התחום בין 4 רחובות (מגרש 505) והיתר הבניה הראשון יראה היתכנות לחיבור לרמפות הכניסה והיציאה.

מקדם הדחיה בשומתו, וכן בשומות מכריעות בתכנית 3888, מביא בחשבון כי על מנת לממש את התכנית יש לתכנן מרתף חניה משותף לכל המבנן ולקבוע את מיקום הרמפות, שאותן אף מגרש לא יצרה בתחומו, ולא בכדי נקבעה דחיה של 17.5 שנים.

מימוש התכנית ללא פתרון חניה תת קרקעי מוכיח כי פרשנותו ופרשנות שמאים מכריעים שגויה וניתן לממש את התב״ע גם ללא מרתף חניה וללא תכנון מיקום רמפות המרתף.

בהתאם לכך, על פי פרשנות אשר לפיה לא נדרש מרתף חניה משותף לכל המבנן הנכס הנדון זמין לבניה בטווח קצר יחסית בהתחשב בתחנת הדלק והדייר המוגן המוכל בדחיה לתחנת הדלק.

לטענתו יש להביא בחשבון מקדם דחיה של כ- 6 שנים ובהתחשב בקרן חניה, או מקדם דחיה של 17.5 שנים שאינו מביא בחשבון קרן חניה.

אך בכל מקרה לא ניתן להביא בחשבון דחיה בגין מרתף חניה ולבסוף לא לתכנן מרתף חניה.

במהלך הדיון חזר בו מטענתו שמאי המשיבה וטען כי בהתאם לתגובת המבקש, הוא מקבל את פרשנותו לעניין מרתפי החניה כי ניתן בהתאם לתב״ע לבנות על מגרש בודד ללא מרתף חניה ובתשלום של כופר חניה כפי שהתבקש במסגרת הבקשה הנוכחית. עם זאת, ביקש שתינתן התייחסות של הועדה המקומית לענין פתרון החניה המותר.

לאור דרישתי כחלק ממסכמי ההשלמה השיב כי תשלום קרן חניה למועד 01.12.2013 באזור מגורים 9 עומד על 41,343.5 ₪/מקום חניה.

13.2.4. **<u>דחיה</u>**

בשווי מצב חדש הובאה בחשבון דחיה של 17.5 שנים עד למימוש התכנית ובין היתר ביטול תחנת הדלק.

ביחס לטענת שמאי המבקש כי יש לחשב את מקדם הדחיה למימוש התב"ע לפי 25-20 שנים וזאת בגלל תחנת הדלק, טען שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה.

שימוש למגורים הינו עדיף לסביבה ולכן אושר שינוי יעוד למגורים במגרש תחנת הדלק בתכנית תא/מק/4577 בתאריך 21/05/2019.

שמאי המשיבה מדגיש כי שווי מגרש ביעוד תחנת דלק נחות משווי מגרש ביעוד מגורים, וכראיה מפנה לשומה מכרעת במגרש תחנת הדלק שקבעה השבחה בסך 20,250,000 ₪. בהתאם לכך מוכח כי הדחיה בגין תחנת הדלק הינה שנים ספורות בלבד וכי הדחיה שנקבעה בשומתו כוללת בעיקר את הדחיה בגין המושע למגרש 505 בשלמות לפי 17.5 שנים.

שמאי המשיבה מבהיר כי אין ציפייה שהבעלים ידע על תכנון התב"ע של תחנת הדלק או ישפיע על פינויה. העניין הוא להסתכל על זה בצורה כלכלית שמאית. האם לבעלי תחנת הדלק יש אינטרס לבטל את תחנת הדלק ולבנות מגורים. זה שיש כלכליות לנושא זה משפיע על הדחיה.

ביחס לטענת המבקש כי התכנית אושרה בשנת 2019 לאחר עליית מחירי המקרקעין, טען שמאי המשיבה כי התכנית אושרה בשנת 2019 כאשר החלו בהכנתה מס' שנים קודם, כנראה בסמיכות למועד הקובע. מאחר וכלכליות התכנית נבחנת בשלב הכנתה, אם הבעלים רצה לשנות את היעוד בסמיכות למועד הקובע אז יש כלכליות במועד הקובע.

ביחס לטענת המבקש כי נוספו זכויות בניה, טען שמאי המשיבה כי יש זכויות בניה שנוידו מפרויקטים לשימור כדרך לעודד שימור. נותנים ליזמים לרכוש זכויות ממגרש לשימור על מנת לעודד שימור ולכן לא ניתן להגיד שיש לו הרבה זכויות ולכן זה היה כלכלי. היזם רכש את זה בכסף מלא כדי להטמיע את זה בנכס שלו.

עוד הוא מוסיף כי בהתחשב באורך התקופה אין מקום להביא בחשבון ריבית גבוהה בגין אי וודאות.

ביחס לטענת המבקש כי יש להביא בחשבון דחיה נוספת בגין דייר מוגן בנכס, טען שמאי המשיבה כי טענה זו אינה נכונה.

על פי התוספת השלישית לחוק התו"ב:

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג"

על פי חוק המקרקעין:

""מקרקעין" - קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה"

על כן התחשבות בדיירים מוגנים ו/או במחזיקים במקרקעין, איננה משפיעה על שווי המקרקעין אלא על שווי זכות הבעלות במקרקעין.

בהתאם לכך, התחשבות בדיירים מוגנים ו/או במחזיקים במקרקעין אינה רלוונטית לתחשיב שומת היטל השבחה, ועל כן שגה שמאי המבקש עת לקח בחשבון את קיומם של דיירים מוגנים ו/או מחזיקים במקרקעין.

שמאי המשיבה מציין כי תכנית 3888 מאפשרת הוצאת היתר בניה. בהתאם לכך, רק עם אישור תכנית 3888 קמה עילת פינוי לדיירים המוגנים.

עלות פינוי הדיירים המוגנים זהה וקיימת ב- 2 המצבים התכנוניים ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין הדיירים המוגנים ב- 2 מצבי התכנון.

יצוין כי לשיטת שמאי המבקש קיומם של דיירים מוגנים אינו משפיע על השווי במצב קודם. אבסורד זה מוכיח כי אין להביא בחשבון כלל הפחתה בגין דיירים מוגנים ב- 2 מצבי התכנון.

ככל והטענה המשפטית תדחה, שמאי המשיבה מבהיר כי במועד הקובע חלק הנכס במצב קודם יובא בהפחתה, ואילו במצב חדש הדחיה שהוערכה בשומתו ואף דחיה של 2.5 שנים בלבד מספיקה לפינוי הדיירים המוגנים באופן שאין מקום לדחיה נוספת.

ביחס להקמתם של חניות במבנה, שמאי המשיבה מוסיף כי בתב"ע שרוצים לפתור מחניה אומרים זאת בצורה ברורה. לטענתו, התפיסה של שמאים מכריעים היתה שבשביל לבנות צריך לבנות ביחד עם כמה חלקות את כל המבנן המוקף ברחובות על מנת לייצר מרתפי חניה משותפים ולכן אם אין דרישה לחניה אז אין סיבה לדחייה המסיבית שנקט.

13.2.5. **<u>שיעורי הוון</u>**

בשומת המשיבה, שווי המבנה בשימוש חושב בהתאם לשיעורי ההיוון הבאים:

מסחר – 8%, מגורים – 4%.

13.2.6. **<u>מקדם אקו' למרפסת גג</u>**

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי יש להעריך את שווי מרפסת הגג במקדם שווי 0.3 בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, טען שמאי המשיבה כי הטענה נכונה, אולם יש להביא בחשבון מקדם בשיעור 120% לבניה בקומת הגג (פנטהאוז).

13.2.7. **<u>ערכי שווי</u>**

במצב קודם, בתחום יעוד דרך ואזור לתכנון בעתיד, שווי מ"ר מבונה למסחר נקבע בשומת המשיבה בסך 14,000 ₪, שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 10,000 ₪ ותרומת מחוברים בסך 7,000 ₪.

במצב החדש, שווי מ"ר בנוי למסחר בסך 21,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 14,000 ₪. שווי מ"ר בנוי למגורים בסך 17,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪.

ערכי השווי חושבו בין היתר, על בסיס הנתונים שלהלן:

- הסכם מכר מתאריך 22/12/14 לחנות בשטח 26 מ"ר + סגירה בשטח 10 מ"ר ברח' חבשוש 39 תמורת 520,000 ₪.
- בתאריך 6/8/13 נמכרה חנות בשטח 19 מ"ר ברח' יום טוב 23 תמורת 210,000 ₪.
- ביום 5/10/11 נמכרה חלקה בשטח 116 מ"ר ברח' בית יוסף 21, תמורת 2,450,000 ₪.

- ביום 5/10/11 נמכרה חלקה בשטח 114 מ״ר ברח׳ בית יוסף 17, תמורת 3,100,000 ₪
- ביום 15/10/13 נמכרה דירה בשטח 117 מ״ר ברח׳ יום טוב 23 מ״ר תמורת 2,400,000 ₪.
- שומה מכרעת ברח׳ הכרמל 25 – שווי 1 מ״ר מסחר בנוי – 25,000 ₪/מ״ר.
- שומה מכרעת ברח׳ הכרמל 33 – שווי 1 מ״ר מסחר בנוי - 34,285 ₪/מ״ר.

ביחס לשווי מ״ר בנוי למגורים בשומת המבקש בסך 19,000 ₪, טען שמאי המשיבה כי השווי נסמך על 12,000 ₪/מ״ר זכויות בניה שהינו שווי לבניה חדשה ולא שווי לבניה ישנה הכולל פחתים פונקציונליים ובכלל זה ללא ממ״ד, ללא מעלית, ללא חניה.

בהתאם לכך, השווי הראוי ל- 1 מ״ר זכויות בניה ישן בנוי הינו 10,000 ₪/מ״ר, ועל כן השווי הבנוי הינו 17,000 ₪/מ״ר ולא 19,000 ₪/מ״ר.

13.2.8. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

שווי מצב תכנוני קודם					
תכנית קובעת					1200
שטח המגרש					313 מ״ר
מהות	**שטח**	**מקדם שקלול**	**שטח משוקלל**	**שווי מ״ר**	**סה״כ שווי**
שווי זכויות בניה למסחר בתחום יעוד דרך ואזור לתכנון בעתיד	150.0 מ״ר	90.0%	135.0 מ״ר	14,000 ₪	1,890,000 ₪
שווי זכויות בניה למגורים בתחום יעוד דרך ואזור לתכנון בעתיד	150.0 מ״ר	90.0%	135.0 מ״ר	10,000 ₪	1,350,000 ₪
שווי הבנוי + רווח יזמי	245.0 מ״ר	100.0%	245.0 מ״ר	7,000 ₪	1,715,000 ₪
סה״כ שווי הנכס במצב תכנוני קודם					**4,955,000** ₪

שווי מצב תכנוני חדש						
תכנית קובעת						3888
שטח המגרש						313 מ״ר
מהות	**שטח**	**מקדם היוון/ דחיה**	**מקדם סוג**	**שטח משוקלל**	**שווי מ״ר בנוי**	**סה״כ שווי**
שווי בשימוש למבנה מסחר (17.5 שנים, 8%)	150.0 מ״ר	74.0%	100.0%	111.0 מ״ר	21,000 ₪	2,330,791 ₪
שווי בשימוש למבנה מגורים (17.5 שנים 4%)	150.0 מ״ר	49.7%	100.0%	74.5 מ״ר	17,000 ₪	1,266,320 ₪
ז.ב. עתידיות למסחר (דחיה 17.5 שנים בריבית 6%)	150.6 מ״ר	36.1%	100.0%	54.3 מ״ר	14,000 ₪	760,553 ₪
ז.ב. עתידיות למרתף צמוד מסחר (דחיה 17.5 שנים בריבית 6%)	146.2 מ״ר	36.1%	50.0%	26.4 מ״ר	14,000 ₪	369,217 ₪
ז.ב. עתידיות למגורים (דחיה 17.5 שנים בריבית 6%)	360.6 מ״ר	36.1%	100.0%	130.1 מ״ר	12,000 ₪	1,560,739 ₪
ז.ב. עתידיות למרפסות (דחיה 17.5 שנים בריבית 6%)	142.7 מ״ר	36.1%	40.0%	20.6 מ״ר	12,000 ₪	247,014 ₪
ז.ב. עתידיות לממ״דים (דחיה 17.5 שנים בריבית 6%)		36.1%	100.0%	0.0 מ״ר	12,000 ₪	0 ₪
סה״כ שווי הנכס במצב תכנוני חדש						**6,534,633** ₪
השבחה						**1,579,633** ₪
היטל השבחה						**789,817** ₪

13.3. **<u>הכרעה</u>**

<u>כללי:</u>

ההשבחה נובעת בעניינו מאישורה של תכנית תא/3888, אשר שינתה את ייעוד הקרקע מדרך ואזור לתכנון בעתיד לייעוד הכולל מגורים, מסחר ותיירות, תוך קביעת זכויות בניה והוראות בינוי למקרקעין. במועד הקובע מצוי בנכס מבנה קיים הכולל שתי קומות למגורים ולמסחר, כאשר כיום מבוקש לנצל את הזכויות מכוח התכנית המשביחה במסגרת היתר בניה, בדרך של הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש תחתיו.

מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס להשבחה הנובעת מהתכנית מתמקדת במספר סוגיות עיקריות ובהן היקף שטח המבנה הקיים שיש להביא בחשבון במצב הקודם, השפעת תכנית 1200 על שווי המצב הקודם ותקופת הדחייה עד למימוש זכויות הבניה.

13.3.1. **<u>שטח המבנה הקיים</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, יש לחשב את תרומת המחוברים בהיקף של 300 מ״ר בנוי, לעומתו טוען שמאי המבקש, שטח קומת הקרקע המסחרית 167.56 מ״ר, שטח קומה א׳ 150.56 מ״ר, שטחי מרפסות בקומה א׳ – 28 מ״ר ושטח מרפסת הגג 150.56 מ״ר.

מרישיון הבניה מס׳ 448 עולה כי שטח כל קומה 161.56 מ״ר כולל שטח חדר מדרגות. ביכוי שטח חדר המדרגות מתקבל שטח קומתי סחיר בהיקף של כ-150 מ״ר כפי שחישב שמאי המשיבה.

ביחס לטענת שמאי המבקש כי ברישיון הבניה מס׳ 667 עולה כי שטח מגרעת בקומת הקרקע נסגרה ומשמשת כמרפסת בקומה א׳, אציין כי היתר מס׳ 667 מיוחס לתוספת גגון בחזית רחוב גדרה בלבד.

לפיכך, אין בהיתר זה כדי להכשיר או לאשר עבודות בניה אחרות שאינן נכללות בגדרו. משכך, ובהיעדר היתר בניה כדין לסגירת המגרעת הנטענת, אין להביא שטח זה בחשבון.

ביחס לשטחי המרפסות שחישב, כפי שיפורט להלן בסע״ק 13.3.7, שווי מ״ר מבונה כפי שנקבע מגלם מרפסות ולכן לא מצאתי מקום לחשבן בנוסף.

ביחס לשטח מרפסת הגג שהביא בחשבון שמאי המבקש, אציין כי לא אותר על ידי היתר בניה לחדר על גג המבנה ולכן אין מקום להביא תרומה למרפסת הגג.

לאור האמור, יובא בחשבון מבנה בשטח של 300 מ״ר הבנוי ב- 2 קומות.

13.3.2. **<u>השפעת תכנית 1200 על שווי המצב הקודם</u>**

שמאי המשיבה הביא בתחשיבו הפחתה בשיעור 10% בגין שימוש למסחר ומגורים בקרקע המיועדת לדרך ואזור לתכנון בעתיד.

מנגד, לעמדת שמאי המבקש, יש לאמוד את שווי הקרקע ללא הפחתה בתוספת שווי המחוברים. כמו כן טוען כי חלק החלקה המיועד לדרך משיק למבנה הקיים ואינו מפריע לשימוש בו. כמו כן, לעמדתו, למקרקעין הכוללים מבנה בנוי הנמצאים בטבורה של עיר ומסווגים לתכנון בעתיד, יש ערך כלכלי נוסף בדמות פוטנציאל תכנוני מהותי בהשוואה למקרקעין אשר המבנה הבנוי בו מיצה את כל זכויות הבניה, בו אין סבירות לתוספת זכויות.

בהתאם להכרעות קודמות שערכתי במתחם תכנון 1200[12], הגישה המקובלת עליי לאומדן שווי המצב הקודם הינה השוואה לנכסים דומים בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' מנוטרלי פוטנציאל מתכניות בהכנה, כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר אילת חן[13]. כמו כן, בשונה מהחלטת ועדה מקומית ברחוב הכרמל 52א, אליה מפנה שמאי המבקש, החלקה מושא השומה מיועדת לאזור הריסה ולא קובעת הוראות בדבר היקף הזכויות המותר.

כפי שיפורט בסע"ק 13.3.7 מניתוח עסקאות השוואה של דירות מגורים ברחוב הכרמל, הבנויות על קרקע ביעוד לתכנון בעתיד, כפי שמופיע בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט, בגו"ח 7466/53 ברחוב הכרמל 33, מתקבל שווי למ"ר מבונה העולה על 12,000 ₪ בחילוץ רכיב הקרקע. שווי זה נגזר מבלי שבוצעה הפחתה בגין ייעוד הקרקע לתכנון עתידי או בגין גיל המבנה, והוא מגלם ממילא מאפיינים אלה במסגרת מחירי השוק שנבחנו.

על יסוד נתון זה, ההנחה היא כי היעדר הפחתה כאמור חל גם ביחס לשווי המיוחס לשטחי המסחר. לפיכך, ובהינתן עסקאות השוואה המשקפות ממילא את מכלול מאפייני המצב הקודם, ובכלל זה את גיל המבנה ואת ייעוד הקרקע לתכנון עתידי, לא מצאתי מקום להחיל הפחתות או מקדמי התאמה נוספים, כפי שנוקט שמאי המשיבה.

ביחס לרצועת הקרקע ביעוד דרך בחזית החלקה, אציין כי ככל וטענת המשיבה נכונה כי המבנה בנוי על רצועה זו, הואיל ולא חושבו זכויות בניה נוספות אלא תרומת מחוברים קיימים בלבד ובהתחשב כי עברו עשרות שנים מאז אישורה של תכנית 1200 ולא הופקע השטח הנדון וכי אף יעוד הקרקע בשטח לתכנון בעתיד כולל בתוכו סיכון לשטח דרך בעתיד, איני מוצאת מקום לקבל את טענתו.

13.3.3. **<u>קרן חניה</u>**

תכנית תא/3888 קובעת כי חניה תותר בתת הקרקע בלבד, ובתנאי שתתוכנן כניסה ויציאה אחת עבור מבנן שלם התחום בין ארבעה רחובות. היתר הבניה הראשון שיכלול חניה יראה התכנות של חיבור לרמפות הכניסה והיציאה. מס' החניות יהיה עפ"י תקן בעת הוצאת היתר הבניה.

לעמדת שמאי המבקש, בהתאם להיתר הבניה בנכס הנדון, אושרה הקמת מבנה בודד, משולב למסחר ולמגורים ללא התקנת מקומות חניה ולכן הפחית תשלום קרן חניה. לעמדתו, תכנית 3888 קובעת שאם רוצים לתכנן חניה ת"ק חייבים לעשות זאת במבנן שלם אולם היא מאפשרת לתכנן בנין נפרד ללא חניה ת"ק כמתבקש במושא השומה.

במהלך הדיון חזר בו שמאי המשיבה מטענתו ואימץ את פרשנות שמאי המבקש כי ניתן לבנות על מגרש בודד ללא מרתף חניה ובתשלום של כופר חניה כפי שהתבקש במסגרת הבקשה הנוכחית אם כי ביקש כי הועדה המקומית תינתן את דעתה לנושא.

חרף דרישתי, לא התקבלה התייחסות משפטית לענין פרשנות תכנית תא/3888 לענין הסדרת החניה עד למועד כתיבת שורות אלה, ולכן אצא מנקודת הנחה כי תכנית הבקשה להיתר אושרה כדין ובהתאם להוראות התכנית כאמור.

[12] שלמה מולכו 11, שלמה מולכו 8, רחוב השנית 26.
[13] ערר מס' 85228/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אילת חן ואח'.

בהתחשב בהיתר הבניה שאושר, הכולל תשלום קרן חניה עבור 12.06 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן, אין לי אלא לאמץ את הסכמת הצדדים.

בהתאם לנתונים שהעביר שמאי המשיבה, תשלום קרן חניה למועד 01.12.2013 באזור מגורים 9 עומד על 41,343.5 ₪/מקום חניה. בהיעדר נתונים ישירים ביחס לתעריף קרן חניה למסחר למועד הקובע, אימצתי את יחס התעריפים בין מסחר למגורים באזור 9 כפי שנקבע לשנת 2017, ועל בסיסו חושב תשלום קרן חניה למסחר בסך של כ- 51,991 ₪ למקום חניה למועד הקובע.

בהתאם לטבלת מאזן החניה המופיע על תכנית הבקשה להיתר, מספר החניות המיוחס למגורים הוא 7 בעוד מספר החניות המיועד למסחר הוא 5 ולכן סך התשלום לקרן חניה הוא 549,358 ₪.

בהתאם לנתונים אלו, תופחת עלות קרן חניה במצב חדש, בדחיה עד למימוש הזכויות.

13.3.4. **<u>דחיה</u>**

שמאי המשיבה הביא בתחשיבו דחיה במצב חדש עד למימוש התכנית וביטול תחנת הדלק למשך 17.5 שנים בשיעור הוון של 6%.

שמאי המבקש מאמץ את קביעת המשיבה לתקופת הדחיה אולם מוסיף כי לאור קיומם של דיירים מוגנים במבנה יש להביא בחשבון תוספת דחיה למשך 2.5 שנים ובסה"כ דחיה של 20 שנים בשיעור הוון של 7%.

בהתאם לאמור לעיל, תקופת הדחיה בשומות הצדדים מגלמת את הדחיה הנדרשת עד להסדרת חניה תת קרקעית משותפת עבור מגרש 505 בשלמות, אשר החלקה הנדונה מהווה חלק ממנו.

בהתחשב בפרשנות הצדדים ובהיתר הבניה שניתן לפיו קיימת האפשרות לפטור מחניה באמצעות תשלום קרן חניה, אין מקום לדחייה המסיבית שנקטו הצדדים.

החלקה הנדונה ממוקמת בגבול מגבלות הבניה בגין תחנת הדלק שממוקמת בגו"ח 7465/32, רחוב הלל הזקן 18.

בחלקה זו הייתה קיימת במועד הקובע תחנת דלק. בתאריך 18.12.2018 הופקדה תכנית 507-0312827 (תא/מק/4577) ובתאריך 06.05.2019 אושרה. עיקרה של התכנית, ניוד זכויות ממבנה לשימור לחלקה זו ושינוי יעודה לשטח מגורים ומסחר.

אני מקבלת את קביעת המשיבה כי תקופת הדחיה עד לפינויים של הדיירים המוגנים מקביל לתקופת הדחיה עד לפינויה של תחנת הדלק.

לאור האמור, מצאתי כי עדיין קיימת דחייה משמעותית למימוש הזכויות נוכח הצורך בפינוי תחנת הדלק ובפינוי הדייר המוגן. נסיבות אלה יובאו, מטבע הדברים, בחשבון על־ידי קונה סביר, באופן המשקף דחייה של שמונה שנים עד למימוש הזכויות, לפי שיעור היוון של 6%, המשקף מקדם היוון בשיעור 0.627.

אציין כי תקופת הדחיה מביאה בחשבון את הסיכון הכרוך במימוש הזכויות ולכן לא מצאתי מקום להביא תוספת סיכון, כפי שנקט שמאי המבקש.

13.3.5. **<u>שיעורי הוון</u>**

אני מאמצת את מתודולוגיית חישוב ההשבחה שנקטו הצדדים הכוללת חישוב שווי זכויות הבניה בדחיה ושווי בשימוש ביניים בתקופה זו במבנה הקיים.

ביחס לשיעורי התשואה:

מגורים - אני מאמצת את קביעת המבקש לשיעור הוון של 3% המבוסס על נתוני מכר ושכירות באתר הלמ"ס.

מסחר – לא קיימת מחלוקת ביחס לשיעור ההיוון למסחר לפי 8%. בהתחשב כי בהתאם לסקר השמ"ר בנכסים מסחריים עבור המחצית השנייה של שנת 2013, שיעור הוון הנו 7.9%, אקבל את הסכמת הצדדים.

13.3.6. **<u>מקדם אקו' למרפסת הגג</u>**

שמאי המבקש נוקט במקדם 0.3 לשטח מרפסת הגג במצב חדש, בעוד שמאי המשיבה נוקט במקדם 0.4.

בהתאם להכרעות קודמות שערכתי בעיר תל אביב, המקדם האקו' הראוי למרפסת הגג הינו 0.3, כפי שקבע שמאי המבקש, בעוד מקדם השווי למרפסות זיז מקורות 0.5 ומרפסות זיז פתוחות במקדם 0.4 כמוסכם על הצדדים.

יחד עם זאת, לאור שטחה הגדול של מרפסת הגג בהיקף של 102.346 מ"ר לדירת 84 מ"ר בלבד, תובא בחשבון שוליות בשיעור 0.9.

ביחס לטענת שמאי המשיבה להחלת מקדם שווי של 1.2 בגין דירת הגג באם יינתן מקדם שווי למרפסת גג בשיעור של 0.3, אציין כי מעבר לכך שמקדם זה לא הוכח, הרי שבענייננו דירת הגג ממוקמת בקומה רביעית בלבד. זאת, בשונה מהכרעות אחרות שניתנו על-ידי בתל-אביב, בהן דובר בדירות גג המצויות בקומות גבוהות יותר, ואף על פי כן הוחל בגינן מקדם שווי מתון בשיעור של כ-10% בלבד.

13.3.7. **<u>ערכי שווי</u>**

להלן סיכום ערכי השווי כפי שחושבו בשומות הצדדים:

	משיבה	מבקש
תרומת מחוברים	7,000 ₪	7,000 ₪
מצב קודם		
בנוי מגורים	לא חושב	19,000 ₪
מבונה מגורים	10,000 ₪	12,000 ₪
בנוי מסחר	לא חושב	21,000 ₪
מבונה מסחר	14,000 ₪	14,000 ₪
מצב חדש		
בנוי מגורים	17,000 ₪	19,000 ₪
מבונה מגורים	12,000 ₪	12,000 ₪
בנוי מסחר	21,000 ₪	21,000 ₪
מבונה מסחר	14,000 ₪	14,000 ₪

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לתרומת המחוברים בסך 7,000 ₪/מ״ר. בהתחשב בגיל המבנה ומצבו, על הצד הזהיר אקבל את הסכמתם.

כמו כן אני מאמצת את הסכמת הצדדים ביחס לערכי השווי למסחר הכוללים 21,000 ₪/מ״ר בנוי ו-14,000 ₪/מ״ר מבונה ושווי מ״ר מבונה למגורים במצב חדש בסך 12,000 ₪.

עיקר המחלוקת נסובה סביב שווי מ״ר מבונה למגורים במצב קודם ושווי מ״ר בנוי למגורים במצב חדש, המבוסס על שווי מבונה לפי 10,000 ₪ למ״ר לפי שמאי המשיבה בעוד שמאי המבקש קובע שווי לפי 12,000 ₪.

במצב קודם, יעוד החלקה הנדונה הינו שטח לתכנון לעתיד עליו בנוי מבנה מגורים. כאמור לעיל בסע״ק 13.3.2, הגישה המקובלת עליי לאומדן שווי המצב הקודם הינה השוואה לנכסים דומים בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד'.

עסקות ההשוואה עליהן התבסס שמאי המשיבה הינן ביעוד מגורים במועד העסקה. לכן, בחנתי את עסקות ההשוואה שהוצגו בהחלטתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 7465/53, רחוב הכרמל 33, אליו הפנו הצדדים, אל מול שטחי הבניה בהיתרים ובמסמכי הבית המשותף, המגלמות את מאפייני הנכס במצב הקודם, מהן עולה כי שווי של כ-19,000 ₪ למ״ר בנוי, הכולל מרפסות, כפי שחישב שמאי המבקש, מצוי על הצד הזהיר ולכן מצאתי לאמצו.

כפי שקבעתי בסע״ק 13.3.2 מאחר וערכי השווי מגלמים את מאפייני הנכס במצב הקודם לרבות גיל המבנה לא קיימת הצדקה להפחתה נוספת.

בהתחשב בהסכמת הצדדים לתרומת מחוברים בסך 7,000 ₪/מ״ר, שווי מ״ר מבונה יקבע ע״ס 12,000 ₪.

13.3.8. **<u>תחשיב הכרעה</u>**

מצב קודם					
מהות	**שטח (מ"ר)**	**שווי למ"ר**			**סה"כ שווי**
שווי זכויות הבניה למסחר	150	₪ 14,000			₪ 2,100,000
שווי זכויות הבניה למגורים	150	₪ 12,000			₪ 1,800,000
תרומת מחוברים	300	₪ 7,000			₪ 2,100,000
שווי מצב קודם					₪ 6,000,000
מצב חדש					
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**מקדם היוון/דחיה**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי**
שווי בשימוש - מסחר	150	1	0.460	₪ 21,000	₪ 1,448,153
שווי בשימוש - מגורים	150	1	0.211	₪ 19,000	₪ 600,184
שטח מבונה מסחר	150.612	1	0.627	₪ 14,000	₪ 1,322,939
שטח מבונה מחסן תת"ק צמוד למסחר	146.237	0.5	0.627	₪ 14,000	₪ 642,257
שטח מבונה – מגורים	360.579	1	0.627	₪ 12,000	₪ 2,714,779
שטח מבונה – מרפסות מקורות	21.819	0.5	0.627	₪ 12,000	₪ 82,138
שטח מבונה – מרפסות פתוחות	18.514	0.4	0.627	₪ 12,000	₪ 55,756
שטח מבונה - מרפסות גג	102.346	0.27	0.627	₪ 12,000	₪ 208,050
השבחה לפני הפחתות					₪ 7,074,257
תשלום קרן חניה בדחיה			0.627	₪ 549,358	₪ 344,674
שווי מצב חדש					₪ 6,729,583
השבחה					₪ **729,583**
היטל השבחה					₪ **364,791**

14. **<u>הקלה לבניית בריכת שחיה במפלס דירת הגג במרחק 110 ס"מ ממעקה הגג</u>**

14.1. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

14.1.1. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתאריך 19.4.2023 החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 006-23-2 לאשר הקלה לבניית בריכת שחיה במפלס דירת הגג במרחק 110 ס"מ ממעקה הגג.

שמאי המשיבה מביא בחשבון שבריכת השחייה בגג תורמת לשווי כל המרפסת, ולכן ההשבחה חושבה בשומתו במקדם השבחה של 0.15 ביחס לכל שטח המרפסת.

לטענת שמאי המבקש, את ההשבחה יש לחשב ביחס לשטח הבריכה בלבד כפי שאף נקבע בשומות מכריעות בעיר תל אביב[14].

[14] ר' לדוג' שומות מכריעות בגו"ח 6929/202, בגו"ח 6915/22 וגו"ח 7226/16.

בריכת השחייה כפי שמוצע בתוכנית הבקשה להיתר ממוקמת בצורה אשר דווקא פוגעת בשימוש הרציף במרפסת הגג כך שלמעשה חלק משטח המרפסת מהווה "שטח מת" שהשימוש בו הינו למעבר בלבד ואינו מאפשר הנאה רציפה משטח מרפסת הגג בשונה מהמצב הקודם בו מרפסת הגג הינה רציפה ונוחה לשימוש בכל חלקיה.

כמו כן, חלק משטח מרפסת הגג (בחלק הצפוני) אינו בסמיכות מיידית לבריכה כך שלבריכת השחייה אין השפעה כלל על השימוש בה.

לפיכך, גם אם בריכת השחייה השביחה חלק משטח המרפסת, בניגוד לעמדתו, שטח המרפסת שנפגע ממנה מתקזז עם תרומתה.

שמאי המבקש מבהיר כי את ההשבחה יש לאמוד בהתאם להפרש המקדמים בין מקדם אקו' של בריכת שחיה בגג הבניין לעומת מקדם אקו' למרפסת גג.

<u>מקדם שווי למרפסת הגג</u>

עפ"י תוכנית הבקשה להיתר, שטח מרפסת הגג, ללא אישורה של ההקלה, הינו כ-105 מ"ר. מקדם השווי הראוי למרפסת גג בשטח זה הינו 0.3, כפי שאף נקבע במס' שומות מכריעות בעיר תל אביב[15].

<u>מקדם שווי לבריכה</u>

במחקר בשיטת דלפי, שפורסם ע"י לשכת שמאי המקרקעין בחודש פברואר 2017 נבחנה הסוגיה: "בהנחה ששווי מרכיב הקרקע הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר בריכת שחייה במרפסת גג באזורי ביקוש (יתרת שטח הגג אפקטיבית)?"

להלן הממצאים: ממוצע: 38%, חציון: 35%, שכיח: 35%, סטיית תקן: 14%.

לפיכך, המקדם האקו' הראוי לבריכת שחיה כבנדון הינו 0.35.

בהתאם לכל המפורט לעיל, מתקבל מקדם השבחה של 5% (0.35 לבריכה בגג - 0.3 מרפסת גג).

ביחס לשטח הבריכה טען כי יש להביא בחשבון את שטח הבריכה נטו, ללא שטח המסגרת (סף), אשר מהווה חלק ממרפסת הגג- לפיכך שטח הבריכה הינו- 15.435 מ"ר[16].

מעבר לאמור לעיל הדגיש שמאי המבקש כי בריכת שחיה במרפסת גג (או על גג מבנה) אינה בריכה רגילה כפי שמקובל בבניה צמודת קרקע. הקמת הבריכה במפלס הגג מחייבת חיזוק המבנה לעמידה בעומסים הנדרשים כתוצאה ממילוי הבריכה במים ולעבודות איטום מיוחדות ומהותיות.

לפיכך, מסך ההשבחה יש להפחית את עלויות חיזוק המבנה, עלויות המאיינות את ההשבחה ואף מייצרות עלויות נוספות.

כתימוכין, מפנה להחלטתו של השמאי המכריע ברק שוורצברד ברחוב הבוצר בתל מונד (גו"ח 7787/519).

[15] נפנה לשומות מכריעות שנערכו בגו"ח: 6215/166, 6213/843, 6214/544 ו- 6901/101

[16] (4.8 מ' + 1.7 מ' – 0.2 מ') X 2.45 מ' = 15.435 מ'

14.1.2. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

<u>שיעור רווח יזמי</u>

שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18%[17].

<u>עלות הבניה למ"ר פלדלת</u>

שמאי המבקש בחן את אומדן עלויות הבניה מיוני 2025 שנערך על ידי לשכת שמאי המקרקעין בישראל בבניין גבוה (עד 27 מ') באזור ת"א (מרכז ת"א) תוך התאמה למדד תשומות הבניה והתאים אותן למאפייני הפרויקט בנכסי ההשוואה.

הובאו בחשבון עלויות עקיפות של 30% המגלמות ומשקפות את מורכבות המימוש ברחובות צרים ועמוסים כבנדון.

מס' היתר	גו"ח	מהות	שטח/ כמות	עלות בניה למ"ר מתואמת מדד	סה"כ
20220324	7465/57	שטח ברוטו עילי	859.51	₪ 9,982	₪ 8,579,658
		שטח למרפסות	49.8	₪ 4,198	₪ 209,063
		שטח תת"ק	514.25	₪ 3,993	₪ 2,053,304
20220321	7465/18	שטח ברוטו עילי	827.92	₪ 9,982	₪ 8,264,326
		שטח למרפסות	39.84	₪ 4,198	₪ 167,250
		שטח תת"ק	615.54	₪ 3,993	₪ 2,457,737
סה"כ עלות ישירה					₪ 21,731,339
בתוספת עקיפות					₪ 28,250,740
תוספת עלות מתקני חניה משותפים			19	₪ 140,000	₪ 2,660,000
סה"כ					₪ 30,910,740
שטח פלדלת+ מסחר במאוחד לכלל הפרויקט					1,443.98
במעוגל					**₪ 21,400**

בהתאם לנתונים אלו, שמאי המבקש הביא בחשבון עלות בניה בסך של כ- 21,400 ₪ למ"ר פלדלת.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה לפיו יש לחלץ את שווי הקרקע בהתאם לנתוני הפרויקט הנדון, טען שמאי המבקש כי שתי הגישות נכונות ולכן אפשרי לבחון את העלויות בהתאם לשטחים המבוקשים. אולם אם מחשבים את עלויות הבניה בהתאם לשטח המבוקש, צריך להביא בחשבון בניתוח העסקאות נטרול שווי החניה וגם להביא הפחתה בין דירה שהיא עם חניה לבין דירה בלי חניה. בהתאם למחקר דלפי משנת 2017 מדובר על הפחתה בגבולות של 10%.

שמאי המבקש מבהיר כי אין לו אפשרות להוכיח ע"י עסקאות כי יש הפחתה נוספת לדירה ללא חניה, מעבר לשווי החניה.

לעניין עלויות הבניה, שמאי המבקש מפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 7455/22, רחוב רוטשילד 80 בת"א, בה נקבעו עלויות בניה בסך 17,105 ₪ הכוללות מרתפי חניה.

[17] ממידע מהתאחדות הקבלנים נמסר לשמאי המבקש שהבנקים לא מאשרים ליווי בנקאי לפרוייקט בו הרווח היזמי לא מגיע לגבולות של 18% - 20%.

עוד הוא מוסיף, אם מתבססים על עלויות הבניה של הלשכה עם התאמה למדד תשומות הבניה מתקבלים עלויות בניה למ״ר פלדלת בגבולות של 16-18 א׳ ₪ כולל מרתפים ו-16-17 א׳ ₪ בלי מרתפים.

בחישוב שערך, עלויות הבניה למ״ר פלדלת ביחס לפרויקט הנדון משקף 16,300 ₪/מ״ר לפי הלשכה.

עוד הוא מוסיף כי במקומות כמו הנכס שבנדון, עלויות הבניה יקרות. מדובר על רחובות צרים וצורך באישורי משטרה ותשלום לשוטרים שיכוונו תנועה, רחובות עמוסים עם גישה קשה לנכס, ולכן עלויות הבניה גבוהות יותר.

לגבי טענת שמאי המשיבה ביחס לספק שהעלה בקביעת עלויות הבניה לפי מחירון הלשכה, טען שמאי המבקש כי בצפון יש מפעלים ועלויות השינוע לא גבוהות.

שמאי המבקש מציין כי עלויות הבניה שצוינו בתגובת המשיבה בראשון לציון אינן רלוונטיות.

<u>השווי למ״ר בנוי וחילוץ היתרה לקרקע</u>

לעמדת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון נתונים ממיקום קרוב ככל הניתן בכדי להימנע מהתאמות. בנוסף, יש להביא בחישוב שווי אקו׳ מנוטרל מרפסות.

הנתונים המפורטים להלן הינן בהתבסס על הנתונים שפורסמו באתר מידע נדל״ן של רשות המיסים תוך הצלבה והתאמה לתשריטי ומסמכי הבית המשותף שפורסמו באתר הוועדה המקומית ביחס לאותם מקרקעין.

להלן נתוני העסקאות וניתוחן:

תאריך	גו״ח	כתובת	דירה	קומה	תמורה	מס׳ בקשה	מס׳ היתר	שטח פלדלת	מרפסת	מרפסת גג	מחסן	סה״כ שטח אקו׳[18]	שווי מ״ר בנוי אקו׳
24/07/2022	7465/57/8	בית יוסף 17	6	2/3	7,750,000 ₪	20211697	20220324	116.55	16.08		4.5	124.782	62,108 ₪
20/09/2022	7465/57/7	בית יוסף 17	5	2/3	9,300,000 ₪			107.7	8.82			111.228	83,612 ₪
27/07/2022	7465/18/9	בית יוסף 17	7	3/3	13,750,000 ₪	20211696	20220321	118.5		129.9	6.4	160.03	85,921 ₪
14/06/2023	7465/18/15	רבי עקיבא 5	15	2/3	7,100,000 ₪			132.15	12.36			137.094	51,789 ₪
16/07/2024	7465/18/14	אלשיך 20	14	2/3	6,170,000 ₪			84.6	7.56			87.624	70,414 ₪
ממוצע													70,769 ₪
בניכוי מע״מ (17%)													60,486 ₪
בניכוי רווח יזמי (18%)													51,260 ₪
עלות בניה למ״ר													21,400 ₪
שווי מ״ר מבונה													29,860 ₪
התאמה למיקום בסמיכות לשוק[19]													0.90
שווי מ״ר מבונה מתואם													**26,874** ₪

בהתאם לאמור לעיל, השווי הבסיסי למ״ר מבונה בנכס הנדון, הממוקם בסמיכות לשוק הינו בסך של כ – 27,000 ₪ אשר אינו מגלם את שטחי המרפסות.

[18] בחישוב השטח האקו׳ חושבו מקדמי השווי הבאים: מרפסת – 0.4, מרפסת גג – 0.3, מחסן – 0.4.
[19] הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום של 0.9 לאור מיקומו של הנכס הנדון בסמיכות לשוק המהווה מטרד ביחס לדירות מגורים.

14.1.3. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
מרפסת גג	15.4	0.3	4.631
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
בריכת שחיה	15.4	0.35	5.402
תוספת שטח אקו'			0.77
שווי מ"ר מבונה			27,000 ₪
השבחה			**20,837** ₪
היטל ההשבחה			**10,419** ₪

14.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

14.2.1. **<u>מהות ההשבחה</u>**

הובא בחשבון כי בריכה בגג תורמת לשווי כל המרפסת ולייקור הדירה. בהתאם לכך, חושבה השבחה בשיעור 15% על כל מרכיב המרפסת.

ביחס לטענת שמאי המבקש כי תרומת הבריכה מתקזזת עם פגיעתה במרפסת, טען שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה.

הבריכה תורמת ליוקרתיות כל שטח דירת הגג.

המרפסת שאינה מושפעת מהבריכה הינה בשטח כ- 55 מ"ר. שטח זה הינו גדול מעבר לסביר לדירה בשטח כ- 85 מ"ר, באופן שיתרת שטח המרפסת בו מתוכננת הבריכה הינו שטח עודף ושולי ששוויו זניח.

בהתאם לכך, לא רק שהבריכה לא פגעה בשטח העודף הנ"ל, אלא שהיא יצרה לו תכלית והפכה אותו לפונקציונאלי.

14.2.2. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בסך 35,000 בהתבסס על בסיס הנתונים שלהלן:

- ביום 16/7/24 נמכרה דירה חדשה בשטח 85 מ"ר בחלקה 7465/18 ברח' אלשיך 20, תמורת 6,170,000 ₪.
- ביום 14/6/23 נמכרה דירה חדשה בשטח 131 מ"ר בחלקה 7465/18 ברח' אלשיך 21, תמורת 7,100,000 ₪.
- ביום 20/9/22 נמכרה דירה חדשה בשטח 107 מ"ר בחלקה 7465/57 ברח' בית יוסף 17, תמורת 9,300,000 ₪ כוללת חניה.

ביחס לחילוץ שווי הקרקע בשומת המבקש, טען שמאי המשיבה כי המבקש מחלץ את שווי הקרקע של עסקאות ההשוואה במקום את שווי הקרקע של הנכס הנדון ועל כן שיטתו שגויה.

אופי הבניה של נכסי ההשוואה שונה מאופי הבניה של הנכס הנדון ובכלל זה מרתפי חניה ומכפילי חניה.

הדרך הנכונה הינה לאמוד את שווי הנכס כבנוי על בסיס עסקאות מכר דירות בפרויקט אחר בביצוע התאמות לנכס הנדון, ולהפחית את עלויות הבניה בנכס הנדון, על פי אופיו ושטחי הבניה הצפויים, על פי תכנית בקשה להיתר בניה.

ביחס לעלויות הבניה שחושבו בשומת המבקש בסך 21,400 ₪/מ״ר פלדלת, טען שמאי המשיבה כי העלות מופרזת.

לחיזוק עמדתו מפנה להכרעת החו״מ בגו״ח 80137/44 בראשון לציון למועד קובע סמוך, 19/9/23, שם חושבה עלות בניה בסך 10,100 ₪ כולל מרתפי חניה.

לטענתו, אם נביא בחשבון את התייקרות עלות הבניה בתל אביב ביחס לראשון לציון, ומאידך נביא בחשבון את היעדר מרתף חניה בנכס, הרי שעלות הבניה המקסימלית הינה 10,000 ₪/מ״ר.

בתגובה לטענת המבקש כי בהתאם למחירון הלשכה עלויות הבניה למ״ר פלדלת ביחס לפרויקט הנדון משקפות 16,300 ₪/מ״ר, טען שמאי המשיבה כי יש במחירון חוסר פרופורציה. בהתאם לבדיקתו, מתקבל כי לבנות ברמת הגולן עם כל עלויות השינוע יותר זול מלבנות בחדרה. אין בזה היגיון. גם בחדרה וברמת הגולן יש נגישות לעובדים מקומיים. ולכן זה מטיל ספק בסקר הלשכה.

14.2.3. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

שטח בריכת השחיה ומרפסת גג	105.7 מ״ר
מקדם השבחה בגין בריכה בגג	15%
שווי מ״ר מבונה	35,000 ₪
השבחה	**554,663** ₪
היטל השבחה	**277,331** ₪

14.3. **<u>הכרעה</u>**

14.3.1. **<u>מהות ההשבחה</u>**

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה לבניית בריכת שחיה במפלס דירת הגג במרחק 110 ס״מ ממעקה הגג.

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה עבור שטח מרפסת הגג בשיעור 15%, כאשר לעמדת שמאי המבקש, את ההשבחה יש לחשב ביחס לשטח הבריכה בלבד בשיעור 5%.

אני מאמצת את קביעת המבקש כי יש לבחון את תרומת ההשבחה מאישורה של הקלה עבור שטח הבריכה.

תובא בחשבון תרומה בשיעור של 10% מעבר לשווי מרפסת הגג המגלמת את עלויות הבניה הנדרשות להקמת הבריכה.

בהתחשב בשטח מרפסת הגג במצב קודם, בהיקף של כ-102 מ״ר לדירת 84 מ״ר, תובא בחשבון שוליות בשיעור 0.9 בדומה למדרגת ההשבחה לתכנית, המהווה מקדם 0.27 לשטח המרפסת[20].

14.3.2. **<u>שווי מ״ר מבונה</u>**

הצדדים חלוקים ביחס לשווי, אף ששניהם נשענים על תשתית נתונים דומה, המבוססת על עסקאות מכר של דירות מגורים וחילוץ שווי הקרקע מהן; עיקר המחלוקת נעוץ בניתוח הנתונים ובאופן חילוץ שווי הקרקע ובהערכת עלויות הבנייה. שמאי המשיבה נקט בשווי מ״ר מבונה למגורים בסך 35,000 ₪, בעוד שמאי המבקש נוקט בשווי בסך 27,000 ₪ למ״ר מבונה.

מושא השומה מהווה פרויקט מגורים מעל קומת מסחר הכולל שטח מרתף הנלווה לשטח המסחרי בקומת הקרקע ללא מקומות חניה בתחום החלקה.

לשם בחינת שווי המקרקעין אותרו עסקאות מכר בסמוך למועד הקובע, של דירות חדשות בבניינים הכוללים חזית מסחרית ופתרונות חניה בתחום החלקה. מעסקאות אלה הופחתה תרומת רכיב החניה לפי 550,000 ₪ למקום חניה, וזאת לצורך חילוץ שווי רכיב המגורים. העסקאות נותחו בהצלבה עם נתוני היתרי הבנייה, כמפורט להלן:

גו״ח	רחוב	תאריך	תמורה	שנת בניה	שטח אקו׳[21]	שווי מ״ר בנוי אקו׳
6915-0022-002	יונה הנביא 38	12/05/2024	9,150,000 ₪	2024	105.25	81,713 ₪
6915-0022-003	יונה הנביא 38	12/05/2024	7,550,000 ₪	2024	81.86	85,512 ₪
6915-0022-006	יונה הנביא 38	28/05/2024	8,500,000 ₪	2024	105.25	75,537 ₪
6915-0022-007	יונה הנביא 38	17/08/2023	6,510,000 ₪	2024	81.86	72,807 ₪
7465-0057-007[22]	בית יוסף 17	20/09/2022	9,300,000 ₪	2022	109.81	79,683 ₪
7465-0057-008[23]	בית יוסף 17	24/07/2022	7,750,000 ₪	2022	121.39	59,313 ₪
ממוצע		**03/09/2023**				**75,761** ₪

בחילוץ שווי הקרקע [24], מתקבל שווי בסך 35,000 ₪ למ״ר מבונה, בדומה לעמדת המשיבה.

אציין כי, מאחר שעסקאות ההשוואה מתייחסות לדירות בבניינים הכוללים חזית מסחרית, הן מגלמות ממילא את מאפייני המיקום הרלוונטיים לנכס. משכך, לא מצאתי מקום להחלת הפחתה נוספת בגין מיקום, כפי שטוען שמאי המבקש.

[20] 0.3 X 0.9 = 0.27.
[21] בחישוב השטח האקו׳ הובא בחשבון מקדם שווי למרפסת 0.4 ומרפסת גג 0.3.
[22] דירה 5.
[23] דירה 6.
[24] 17% מע״מ, 17% יזמות, עלויות בניה לפי כ- 19,680 ₪/ מ״ר אקו׳ בהתאם לשקלול מחשבון דקל בתוספת עקיפות בשיעור של כ- 12.3% ומחירון דקל 04/2023 בתוספת עלויות עקיפות ועלויות נוספות עבור תוספת בניה בת״א.

14.3.3. **<u>תחשיב הכרעה</u>**

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מרפסת גג	102.3	0.27	27.63
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מרפסת גג	84.6	0.3	25.38
בריכת שחיה	17.8	0.4	7.10
שווי מצב חדש			32.48
השבחה בשטח אקו'			4.85
שווי מ"ר מבונה			35,000 ₪
השבחה			**169,606** ₪
היטל השבחה			**84,803** ₪

15. **<u>השומה</u>**

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

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית תא/3888	20.12.2013	729,583 ₪	364,791 ₪
הקלה	19.04.2023	169,606 ₪	84,803 ₪

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841