אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

18 באפריל 2021
מספרנו: 30/450

מספר בקשה: 2182-2020

לכבוד

המבקשת:
הגב' נועה לב

ע"י שולי קרגולה, שמאית מקרקעין
Karagulla.s@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

ע"י אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין
v_g@zahav.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רח' דפנה 18, תל אביב-יפו

גוש 6110 חלקה 236 תת חלקה 32

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות 3885 ו- 5/3885 לאור הבקשה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 04/08/2020 אשר נערכה ע"י השמאי מר אדי גרשטיין ובתגובתה לשומה האחרת מיום 26/11/2020.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 26/10/2020 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאית שולי קרגולה.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 3885 הינו 28/07/2015.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 5/3885 הינו 17/05/2019.
3. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 11/12/2020.
4. לאור מגפת הקורונה, הנחיות משרד הבריאות ובהסכמת הצדדים, נערך ביום 09/12/2020 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כששמאי הצדדים צופים ומגיבים לסיכום. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6110
חלקה	:	235
תת חלקה	:	32
שטח חלקה (רשום)	:	2,212 מ״ר
שטח תת החלקה	:	71 מ״ר (רשום)
כתובת הנכס	:	דפנה 18, תל אביב-יפו
תיאור הנכס	:	דירת מגורים הממוקמת בקומה שלישית בבניין מגורים וותיק.

5. המצב המשפטי:

5.1 נסח רישום:

בהתאם לרישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 26/10/2020 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח:	6110/236, תת חלקה 32
שטח רשום:	2,212 מ״ר
תיאור:	דירה בקומה שלישית, בשטח 71 מ״ר
החלק ברו״מ:	35/970
בעלות:	נועה לב, בשלמות.
הערות:	- קיימת הערה בדבר העברה לזרים, לפי ס׳ 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך-1960. -קיימת הערה לפי ס׳ 126 לטובת גהוורי יוסף פיימן.

5.2 חוזה מכר:

בהתאם לחוזה מכר מיום 06/02/2020 שנערך בין נועה לב (להלן: ״המוכרת״) לבין יוסף פיימן גהוורי (להלן: ״הקונה״) נמכר הנכס הנדון בתמורה ל- 4,150,000 ₪.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כדירת מגורים המהווה תת חלקה 32 בגו"ח 6110/236 ברח' דפנה 18 בתל אביב.

הנכס הנדון מצוי במתחם "דפנה – ארלוזורוב - נמיר' להתחדשות עירונית במתכנת של פינוי בינוי בעיר תל אביב. המתחם ממוקם בתחום הרחובות נמיר במזרח, ויצמן במערב וארלוזורוב בצפון. המתחם נהנה מנגישות תחבורתית גבוהה ובקרבה לדרך נמיר, רח' ארלוזורוב, דרך מנחם בגין, נתיבי איילון, רכבת 'סבידור מרכז' והרכבת הקלה המתוכננת.

רח' דפנה מהווה ציר תנועה פנימי ומתפצל מדרך נמיר בצפון מערב ועד לרח' ויצמן בדרום מערב. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה למגורים, רב הבניינים בני ארבע קומות (שלוש קומות מעל קומת קרקע). בסביבת הנכס נמצא מתחם 'המרכז הרפואי איכילוב', מוזיאון תל אביב, תיאטרון 'הקאמרי', בתי משפט ועוד.

החלקה הנדונה בשטח רשום של 2,212 מ"ר ומשתרעת מדרך נמיר במזרח ועד לרח' דפנה במערב. צורתה דמוית מלבן ועליה ניצב מבנה מגורים טורי ותיק בן 3 קומות מעל לקומת עמודים/קרקע ובו 32 דירות. הבניין נבנה בראשית שנות החמישים של המאה הקודמת ומצבו הפיזי תואם את גילו. בבניין אין מעלית.

הדירה הנדונה ממוקמת בקומה השלישית העליונה ופונה לרח' דפנה. הדירה משופצת וכוללת בין היתר מטבח, פינת אוכל, חדר מגורים, 3 חדרי שינה, מרפסת שירות, חדר רחצה וחדר שירותים. שטח הדירה הרשום 71 מ"ר (ללא שטחי מרפסות).

בסביבת הנכס פיתוח מלא.

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999

דוא"ל: celi1@012.net.il

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכנית הבאות:

7.1 מצב קודם:

7.1.1 תכנית 206:

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר 45 מתאריך 28/12/1947.

מטרת התכנית הינה התווית דרכים חדשות והקצבת שטח למטרות ציבוריות, גנים ומגרשים ציבוריים, קביעת אזור מגורים ומסחר, קביעת קווי בנין, חלוקת הקרקע למגרשי בנין.

עפ"י תשריט התכנית מסווג הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים 2.

7.1.2 תכנית G:

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר 1097 בתאריך 11/06/1964.

עפ"י תשריט התכנית מסווגת החלקה הנדונה כאזור מגורים 2. התכליות באזור זה כוללות בתי מגורים, בתי מלון, בתי חולים ועוד.

עיקר הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי:	750 מ"ר, רוחב חזית מינ' – 20 מ'
שטח מירבי לבניה:	25% (בקומת עמודים 60% משטח קומה רגילה)
מספר קומות:	3 מעל קומת עמודים
מרפסות וגזוזטראות:	התכנית מפרטת תנאים לבניית גזוזטראות ומרפסות לעניין בליטתן וגובה המעקה.
נספח:	12 מ"ר (חדר כביסה/מחסן/מוסך).

7.1.3 תכנית 1015:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1967 בתאריך 1332.

מטרת התכנית להרחיב את רח' דפנה ל- 13-10 מ' כדי לקבל כביש ברוחב של 6 מ' ו- 7 מ' ורצועת ירק בהתאם למסומן בתשריט.

7.1.4 <u>תכנית מס' 879 :</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1968 בתאריך 1462.

התכנית מתירה בניית קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה, בתנאים.

7.1.5 <u>תכנית מס' 1680:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 בתאריך 10/12/1981.

מטרת התכנית, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

התכנית מתירה, חדרי יציאה על הגג מדירות הקומה העליונה בתנאים להלן:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
ב. השטח הבנוי של חדר היציאה על הגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל המדרגות הפנימיות.
ג. חדרי היציאה לגג לא יעלו על 2.5 מ' גובה.
ד. לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בנוי מיוחד. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.1.6 <u>תכנית "מ":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 21/06/1982.

מטרת התכנית, הינה לקבוע אחוזי בניה, מס' קומות, צפיפות וקווי בניין.

- התכנית קובעת, שתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תכנית.
- בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבניין מגורים הינם 39% ו-40%, יתווספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
- התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

הוראות הבניה במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר המיועדים בתכנית G למגורים 2:

מקדם צפיפות:	75 מ"ר
% בניה בקומה:	32% כולל מרפסות
% בניה כוללים:	128%
מס' קומות מירבי:	5 קומות + עמודים
מרווחים:	4.6 מ' לצדדים, 7.2 מ' לאחור.

7.1.7 <u>תכנית "ע":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים בתכנית.

שטח המרתף יהיה לפי שטח קומה טיפוסית.

השימושים המותרים באזור: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשם השימוש כרכוש משותף.

יתרת השטח תותר להקצאה מחסנים לדיירי הבית בלבד בשטח של 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש לחנייה בלבד.

7.1.8 <u>תכנית "ס":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3672 בתאריך 25/06/1989.

מטרת התכנית בין היתר הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג.

התכנית מאפשרת בניית דירת גג בבניין מגורים שגובהו המרבי הינו 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה או קומת ביניים לפי התנאים הבאים:

הוראות התכנית חלה על בנייני מגורים קיימים שנבנו עפ"י התכניות הראשיות בתנאי שהם אחד מאלה:

(1) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 3 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.
(2) בניין מגורים שגובהו המרבי עפ"י הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.
(3) בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:
   (א) הוקמה בו דירה אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.
   (ב) הבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בניין או קבוצת בניינים.
   (ג) הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

שטח הדירה שתוגדל או תוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.

הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזיתות הבניין עפ"י דרישות מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הועדה המקומית.

7.1.9 **<u>תכנית "ג":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבנייה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות והיא מחליפה את תכנית מתאר 1680. התכנית מתירה בין היתר, בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקס' של 2.50 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. היקף הבניה המותרת בקומת הגג הינה עד 50% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת ע"פ תכנית השימור.

7.1.10 **<u>תכנית מס' 2710:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4540 בתאריך 03/07/1997.

מטרת התכנית בין היתר, לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספות בנייה.

להלן חלק מהוראות התכנית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית. בכל מקרה גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על קו גובה הבניין אליו הוא מוצמד.

7.2 **<u>מצב חדש:</u>**

7.2.1 **<u>תכנית "ע1":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003.

מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית ע'.

התכנית מחליפה את תכנית מתאר "ע". התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של ת"א-יפו, למעט מגרשים הכוללים בניינים לשימור. התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומות מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ', קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בבניינים עם דירות צמודות קרקע, יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

7.2.2 <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה *זכויות מותנות* כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.

ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2.3 <u>תכנית 3885:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7075 בתאריך 13/07/2015.

מטרת התכנית, החלה על מתחם 'דפנה-ארלוזרוב-נמיר', הינה פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת פינוי בינוי, תוך הרחבת זכויות הבניה לאחר הריסת הבניינים הקיימים.

התכנית מסמנת רצועת קרקע לאורך דרך נמיר להרחבת הדרך ובין המגרשים ובינם לרחוב דפנה מתוכננות רצועות שצ"פ. ממערב לרחוב דפנה – מגרש לשב"צ.

המתחם מחולק ל- 6 מגרשים המיועדים לאזור מגורים ד' כשהבינוי בכל מגרש משלב מגדל מגורים אחד ובניה מירקמית[1] עם חזית מסחרית לרחוב נמיר/ארלוזרוב.

השימושים המותרים באזור מגורים ד' כוללים - מגורים, חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך דרך נמיר וארלוזרוב ושימושים ציבוריים המפורטים.

המגרש הרלבנטי לנכס הנדון – **מגרש 505.**

להלן זכויות הבניה ותמצית הוראות התכנית:

הבינוי:	מבנה מרקמי בן 6 קומות + מגדל בן 25 קומות מעל קומת קרקע, 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
שטח מגרש:	4 ד'
עיקרי עילי:	מגורים ומסחר 24,423 מ"ר.
שטח למסחר:	200 – 600 מ"ר מתוך השטח העיקרי.
מרפסות:	2,784 מ"ר מתוך השטח העיקרי (גודל ממוצע 12 מ"ר)
שטחי ציבור:	300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר ש"ש בק"ק עם כניסה נפרדת
שירות עילי:	מגורים ומסחר - 8,548 מ"ר
קולונאדה:	360 מ"ר (ש"ש)
ש"ש תחתי:	16,000 מ"ר
תכסית:	55%
צפיפות:	58/ יח"ד לדונם
המרה:	ניתן להמיר עד 15% מהשטח העיקרי למגורים לשימוש של תעסוקה ו/או מלונאות.

[1] מבנה מרקמי הוגדר בתכנית כמבנה הכולל חזית מסחרית לרח' נמיר או ארלוזורוב ומהווה דופן עירונית פעילה לרחוב.

מס' יח"ד:	232 מתוכן 32 להשכרה
מס' קומות למגורים:	25 קומות מעל קומת הקרקע
מס' קומות מרקמי:	6
שטחי ציבור:	שטחי הציבור במגרשים ירשמו ע"ש העיריה. בקומת הקרקע לא יתאפשר מיקום שימושים רגישים כגון: גני ילדים, מועדוני קשישים, קופות חולים וכו'.
תמהיל דירות:	לפחות 20% מסך היחידות במתחם תהינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי + ממ"ד. (סה"כ 75 מ"ר).
חניה:	בתת הקרקע בלבד.

<u>מבין התנאים להיתר</u>:

- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, אשר תוגש תוך שנתיים מיום אישור התכנית וכן תכנית עיצוב ופיתוח למתחם נשוא ההיתר שתכלול התייחסות לנושאים מפורטים.
- תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'
- תכנון והבטחת ביצוע שטחי ציבור
- הכנת סקרים – סקר עצים, סקר גז קרקע, בדיקת מפלסי רעש.

<u>מבין התנאים לאכלוס</u>:

תנאי לאכלוס מגרש 505 – ביצוע בפועל של שצ"פ 607, חלק משצ"פ 608 והסדרת צומת רחוב הנרייטה סולד ורחוב דפנה.

תנאי לאכלוס המגדל - בניה בפועל של שטחי הציבור במתחם ושל כלל המתחם הכולל את המבנה המרקמי והחצר הפנימית.

התכנית כוללת הוראות שימור עצים, זיקות הנאה, הוראות איכות סביבה, בטיחות טיסה ותשתיות.

7.2.4 <u>תכנית תא/5000:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הועדה.

עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **401** – **מגורים בבניה רב קומות**. עפ"י נספח העיצוב העירוני תותר בניה בגובה עד 40 קומות.

<u>תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:</u>

א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

ב. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית.

ג. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תכנית זו, בטלה.

<u>קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי:</u>

א. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.3 בהוראות התכנית.

ב. על אף האמור לעיל, הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.4 בהוראות התכנית.

ג. שטחי בנייה מרביים:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל - 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5-1.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4

בהתאם לטבלת הוראות מיוחדת למתחמי תכנון במתחם דפנה יהיה רח"ק מירבי של 8 קומות.

שומה זו אינה כוללת התייחסות לאמור בתא/5000.

7.2.5 <u>תכנית מס' תעא/תא/ תכנית בינוי 3885:</u>

התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 26/02/2018.

התכנית מהווה תכנית עיצוב אדריכלי ופתוח סביבתי למתחם דפנה ארלוזורוב נמיר.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכלל שטח התכנית, ליצירת מתחם בעל עקרונות עיצוב משותפים בהתאם להוראות התכנית הראשית.

הוראות תכנית זאת מחייבות בנושאים הבאים: העמדת מבנים, כניסה לחניונים, זיקות הנאה, שימור עצים, מיקום החזית המסחרית, מיקום שטחי ציבור בנויים, מפלסי כניסה עקרוניים.

7.2.6 <u>תכנית מס' 3729/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7818 בתאריך 30/05/2018 ובעיתונות מיום 1/6/2018.

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בנוגע לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן את עקרונות הכרזת אונסקו הרלבנטיים.

התכנית חלה על מתחם המשתרע בין הרחובות רח' בני דן בצפון, אבן גבירול במערב (לא כולל חלקות הגובלות באבן גבירול), נתיבי איילון / דרך נמיר במזרח ורחוב שאול המלך בדרום.

עפ"י ס' 1.6, הוראות התכנית לא תחולנה בתחום תכנית 3885.

7.2.7 <u>תכנית מק 5/3885 - 507-0484584 'דפנה – ארלוזורוב – נמיר: מתחם 5':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8218 בתאריך 2/05/2019.

מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לצורך הסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים במתחם 5 בתכנית זו לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח ההקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

עפ"י טבלת האיזון לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, החלק היחסי של תת חלקה 32 במגרש 505, ביעוד מגורים ד' הינו 1.402%.

עפ"י תשריט התכנית מסביב לחלקה בכיוון דרום, מערב וצפון מסומן ברצף שטח ציבורי פתוח. כ"כ בצד המזרחי והמערבי של החלקה מסומנת דרך מאושרת.

עפ"י טבלת האיזון והחלוקה, שטחי הציבור הנכללים במתחם 5 הינם כמפורט להלן:

שטחי ציבור במתחם 5		
תא שטח	יעוד	שטח במ"ר
606	שצ"פ	426
607	שצ"פ	558
608	שצ"פ	482
802	דרך	153
900	דרך	122
901	דרך	328

להלן זכויות הבניה הקבועים במתחם 5:

תא שטח: 505

יעוד: מגורים ד'

שטח:	4,000 מ״ר
מס׳ יח״ד (כולל שטח להשכרה:	232
דירות קטנות – שטח עיקרי 63 מ״ר:	46
דירות להשכרה – שטח עיקרי 65 מ״ר	32
שטח עיקרי כולל מרפסות למגורים ומסחר:	24,423 מ״ר
שטח שירות עילי:	8,548 מ״ר
שטח מסחרי:	425 מ״ר
שטח עיקרי לצרכי ציבור:	300 מ״ר

במסמך הנילווה לטבלת האיזון נרשמו העקרונות לביצוע טבלת האיזון:

- עפ״י סע׳ ה׳ - המתחם החדש כולל מכלול זכויות בניה למגורים ומסחר וכן מגורים להשכרה. כל בעלי הזכויות במתחם מקבלים את זכויותיהם כחלק יחסי במכלול הזכויות החדשות במתחם, בשיתוף. לפיכך אין משמעות לקביעת שווי הזכויות בכל מתחם, אלא רק לקביעת החלק היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות.
- עפ״י סעיף ו׳ - בכל מתחם יוקצו לבעלי הדירות הקיימות בתחום המתחם. הזכויות המוקצות לבעלים באופן יחסי עפ״י רישום הבית המשותף. בטבלת האיזון לא יבואו לידי ביטוי רכיבים נוספים כגון: קומה, מיקום (מזר/מערב) וכד׳. הרכיבים הללו יבואו לידי ביטוי בשלב קביעת דירות התמורה לכל דייר, וממילא הרישום הסופי יהיה על בסיס הדירה אותה יקבל.

7.3 רישוי:

7.3.1 היתר בניה מס׳ 565 מתאריך 31/081950:

היתר בניה להקמת בנין בן 3 קומות, קומת עמודים, שלושה מקלטים במרתף וגדר. המכיל בקומת העמודים 8 חדרים עם ח״ש ושטח פתוח. בקומות א׳, ב׳, ג׳ – 16 חדרים עם ח״ש בכל קומה. בקומה ד׳ 2 חדרי כביסה.

7.3.2 היתר בניה מס׳ 84 מתאריך 12/05/1958:

היתר לשינויים בבניין בן 3 קומות, קומת עמודים ושלושה מקלטים במרתף. בקומת העמודים שינוי מארבע דירות בנות 2 חדרים וח״ש לארבע דירות בנות 2 חדרים וח״ש ושלוש דירות בנות חדר וח״ש ובקומות א׳, ב׳, ג׳ – שינוי משמונה דירות בנות 2 חדרים וח״ש לשש דירות בנות 2.5 חדרים וח״ש ושתי דירות בנות 2 חדרים וח״ש בכל קומה.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 תכנית 3885:

מהות ההשבחה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין האפשרות לתוספת זכויות בניה לאור התכנית המשביחה.

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה ע"י הפרש השווי בין שוויה של הדירה הקיימת במצבה הקודם כבנויה (בשטח רשום של 71 מ"ר) לבין שווי חלקה היחסי של המבקשת במגרש 505 במצב החדש.

ערכי השווי במצב קודם – שווי למ"ר בנוי:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- עסקאות מכר לדירות מהמתחם נשוא השומה. בחישוב הממוצע ובהתחשב בהתאמות זמן, קומה ומיקום מתקבל על ידו שווי ממוצע של כ- 32,740 ₪/מ"ר בנוי.
- עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבת הנכס הקרובה בבניינים ותיקים. בחישוב הממוצע ובהתחשב בהתאמות למועד מתקבל על ידו שווי ממוצע של כ- 32,830 ₪/מ"ר בנוי.

לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי ממוצע של 33,000 ₪/מ"ר בנוי לדירה הממוקמת במרכז המבנה (לא לכוון דפנה/דרך נמיר/ארלוזורוב) במתחם נשוא השומה.

ערכי השווי במצב חדש – שווי למ"ר מבונה:

מסחר:

- בהתאם לדיווח לבורסה של חב' ר'גינסי' מתאריך 23/02/2012 עולה כי לחברה ניתנה אופציה לרכישת 75% מהזכויות בקרקע במתחם 'רסיטל' תמורת 2 מלש"ח. ככל ותמומש האופציה ישולמו למוכר 65.3 מלש"ח נוספים. משקף תמורה כוללת לכלל הזכויות בקרקע בשווי של 89.7 מלש"ח. לשיטת המשיבה, בהתחשב בשטח המוצע דהיינו 16,000 מ"ר עיקרי למשרדים + 270 מ"ר עיקרי בקומת המסחר (לפי מקדם 2.5) מתקבל שווי של כ- 5,380 ₪/מ"ר מבונה משרדים ושווי של 13,450 ₪/מ"ר מבונה מסחר.
- בהתאם להסכם אופציה מיום 05/092010 רכשה קב' חג'ג' מחברת 'גינדי אחזקות' את מגרש 9 בתב"ע תא/3000 + ז"ב שנוידו למגרש בהיקף של 65,000 מ"ר ברוטו עילי מעל 7 מפלסי חניה, בתמורה ל- 329 מלש"ח כולל הוצ' פיתוח של כ- 18.5 מלש"ח, כאשר עפ"י הסכם החכירה ישלם החוכר לעריה 1/3 מהיטל הפיתוח. בניתוח העסקה ע"י המשיבה מתקבל שווי של 13,650 ₪/מ"ר מבונה מסחר מתואם.
- עסקת עזריאלי- מיום 22/05/2013 לרכישת מלוא הזכויות במגרש ידיעות אחרונות (גו"ח 6207/3-4 + חלק מחלקות בגוש 7106) בתמורה ל- 374 מלש"ח. סך הזכויות במגרש הינן 41,275 מ"ר עיקרי למסחר+ 44.400 מ"ר ש"ש עילי.

מניתוח העסקה ובהתחשב בהקצאתם של כ- 15% מהפרויקט לטובת מגורים, מתקבל ע"י שמאי המשיבה שווי של 4,800 ₪/מ"ר מבונה משרדים ושווי של 12,100 ₪/מ"ר עילי למסחר ומגורים.

- מכרז תא/50/2011 (דרום הקריה) מיום 30/05/2011 (דרום הקריה) למכירת זכויות הבניה במגרש 3.2 הכולל 82,710 מ"ר עיקרי משרדים + 6,700 מ"ר מסחר. סכום הזכייה הינו 522 מלש"ח. בניתוח ההצעה מתקבל ע"י המשיבה שווי של כ- 11,800 מ"ר מסחר (לאחר התאמה למיקום של 0.8).

- 'עסקת השוק הסיטונאי' מיום 15/04/2010 לרכישת מגרש הכולל זכויות בניה של 62,640 מ"ר עיקרי למגורים + 10,320 מ"ר עיקרי לשימוש רב תכליתי בבניין נפרד + 24,500 מ"ר מסחר בתמורה ל- 950 מלש"ח. מניתוח העסקה מתקבל ע"י המשיבה שווי של 8,800 ₪/מ"ר מבונה עיקרי לבניה מרקמית וכ- 13,400 ₪ למ"ר מבונה מסחר. בהתאמה למיקום (90%) מתקבל שווי של 12,060 ₪/מ"ר מבונה עיקרי מסחר.

- שומות מכריעות במתחם 'דפנה' שנערכו ע"י השמאים המכריעים דורית פריאל, מוטי דיאמנט ואורית גלן ולפיהן נקבע שווי של 12,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי מסחר.

  לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 12,000 ₪/מ"ר מבונה מסחר עיקרי.

<u>מגורים</u>:

- סקירת מחירי מכירה בשנת 2015 לדירות חדשות בשיכון 'צמרת' ולפיהן מתקבל על ידו שווי ממוצע של כ- 42,250 ₪/מ"ר בנוי.

- שומת תמיר שדה ולפיה נקבע שווי של 40,000 ₪ מ"ר בנוי ובהתאמה למיקום (5%) מתקבל ע"י שמאי המשיבה שווי של 42,000 ₪/מ"ר בנוי.

  בגישת החילוץ משווי של 42,000 ₪/מ"ר בנוי פלדלת בניכוי מע"מ, רווח יזמי (20%) ועלות בניה (12,000 ₪) מתקבל על ידו שווי של 17,900 ₪/מ"ר מבונה.

- שומות מכריעות ולפיהן מתקבל שווי ממוצע של כ- 16,500 ₪/מ"ר מבונה בקומה ממוצעת 10.

<u>דיור להשכרה</u>:

בשומת המשיבה צוינו מספר שומות מכריעות ולפיהן נקבע שווי בגבולות של 7,000 ₪ – 13,200 ₪/מ"ר מבונה. לשיטת המשיבה הובא בחשבון שווי של 13,200 ₪/מ"ר מבונה דיור להשגה עפ"י שומת גלן לנכס ברח' ארלוזורוב (נשוא השומה).

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב קודם						
שטח תת חלקה	**מקדם קומה**	**מקדם כיוון**	**מקדם מצב דירה**	**מקדם משוקלל**	**שווי למ"ר בסיסי**	**סה"כ שווי בנוי**
71	93%	105%	120%	117%	33,000	2,745,527

מצב חדש - מגרש 505 - קומה ממוצעת למגורים - 10			
סעיף	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר/עלות**	**סה"כ שווי**
סה"כ שטח עיקרי במגרש - 232 יח"ד	24,423		
שטח למסחר בק"ק (לפי שטח ממוצע שמותר עפ"י תב"ע)	425	12,000	5,100,000
32 יח"ד להשכרה (לפי 65 מ"ר עיקרי)	2,080	13,200	27,456,000
200 יח"ד רגילות	19,134	16,500	315,711,000
מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד - השווי מגולם בשווי למ"ר עיקרי	2,784		
הפחתות			
פיתוח חלק מהשצ"פ (606)	400	600	240,000
פיתוח שצ"פ (607)	550	600	330,000
פיתוח חלק מהשצ"פ (608)	500	600	300,000
פיתוח חצר פנימית	700	600	420,000
עלויות הריסה (לפי 550 מ"ר לקומה * 3.5 קומות * 2 מבנים + 800 לקומה * 3.5 קומות * מבנה אחד	6,650	300	1,995,000
הקמת מבנה הציבור	405	8,275	3,351,375
שווי מצב חדש למגרש 505 לאחר הפחתות			341,630,625
החלק היחסי של ת"ח 32			1.402%
שווי מצב חדש כזמין			4,789,661
מקדם דחיה משוקלל עד למימוש התכנית			71.30%
שווי דחוי במצב החדש			3,415,029
היוון דמי שכירות בתקופת הדחיה (5 שנים)			366,678
שווי מצב חדש בש"ח			3,781,707
שווי מצב קודם של ת"ח 32			2,745,527
השבחה לת"ח 32 בש"ח			**1,036,179**

8.1.2 <u>תכנית 5/3885:</u>

<u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת משיפור הזמינות והעדר הוודאות שנוצרה לאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה ובהתחשב בעובדה כי לאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה עדיין קיים רכיב המושע במועד הקובע.

<u>ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- עסקאות מכר לדירות בבניינים שנבנו בשנים האחרונות באזור 'שיכון צמרת'. בהתאמה למיקום, מועד והתאמה לקומה ממוצעת 12 מתקבל שווי של 46,120 ₪/מ"ר בנוי. בגישת החילוץ ובניכוי יזמות (20%), מע"מ והפחתת עלות בניה (13,000 ₪) מתקבל על ידו שווי ממוצע של כ- 19,900 ₪/מ"ר מבונה.
- שומות מכריעות בסביבה ולפיהן נקבע שווי בגבולות 20,000 ₪/מ"ר מבונה – 22,000 ₪/מ"ר מבונה.

לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 20,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים.

- לעניין השווי לדיור בר השגה- לשיטת המשיבה שווי מ"ר עיקרי לדיור בר השגה נקבע לפי שיעור של 80% משווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים בהתבסס על שומת אורית גלן בתכנית 3885.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מגרש 505 - קומה ממוצעת למגורים - 10			
סעיף	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר/עלות**	**סה"כ שווי**
סה"כ שטח עיקרי במגרש - 232 יח"ד	24,423		
שטח למסחר בק"ק (לפי שטח ממוצע שמותר עפ"י תב"ע)	425	13,000	5,525,000
32 יח"ד להשכרה (לפי 65 מ"ר עיקרי)	2,080	16,000	33,280,000
200 יח"ד רגילות	19,134	20,000	382,680,000
מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד - השווי מגולם בשווי למ"ר עיקרי	2,784		
הפחתות			**421,485,000**
פיתוח חלק מהשצ"פ (606)	400	700	280,000
פיתוח שצ"פ (607)	550	700	385,000
פיתוח חלק מהשצ"פ (608)	500	700	350,000
פיתוח חצר פנימית	700	700	490,000
עלויות הריסה (לפי 550 מ"ר לקומה * 3.5 קומות * 2 מבנים + 800 מ"ר לקומה * 3.5 קומות * מבנה אחד	6,650	350	2,327,500
הקמת מבנה הציבור	405	9,000	3,645,000
שווי מגרש 505 לאחר הפחתות			**414,007,500**
מקדם שיפור זמינות ואי ודאות עקב אישור התכנית			7%
השבחה של מגרש 505			28,980,525
החלק היחסי של ת"ח 32 במגרש 505			1.4020%
השבחה יחסית של ת"ח 32			**406,307**

8.2 עמדת המבקשת:

8.2.1 תכנית 3885:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת הגדלת זכויות בניה במתחם 'דפנה' המהווה מתחם לפינוי בינוי.

לשיטת שמאית המבקשת, במצב הקודם הובא בחשבון שווי הדירה הנדונה בהתאם לשטחה ברוטו דהיינו 108.1 מ"ר בתוספת זכויות לבנית חדר על הגג ומרפסת גג, ובכפוף לתשלומי איזון.

במצב החדש הובא בחשבון בשומת המבקשת כי בהתאם להחלטת ועדת ערר 85224/14 'אשדר נ' הומ"ק לתו"ב ת"א' הגישה הראויה לבחינת ההשבחה בפרוייקט פינוי בינוי הינה עפ"י אותה תמורה שמקבל בעל הדירה הישנה בפרוייקט. לפיכך, הובא בחשבון בשומת המבקשת במצב חדש שווי דירת התמורה בשטח כ- 129.6 מ"ר[2] בכפוף לדחיה.

לעניין הדחיה במצב חדש – בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחיה לפי מקדם של 0.362446 עד למסירת דירת התמורה. משקף דחיה של 15 שנים בשיעור הוון של 7%.

ערכי השווי:

בשומת המבקשת הובאו בחשבון ערכי השווי בהתאם לקביעות שמאים מכריעים בפרוייקט הנדון. במצב קודם הובא בחשבון שווי ממוצע של 29,702 ₪/מ"ר בנוי (כולל מרפסות מקורות סגורות) ושווי של 37,000 ₪/מ"ר בנוי במצב חדש.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

תחשיב שווי מצב חדש			
שטח פלדלת של דירת התמורה (כולל מרפסת) עפ"י הסכם פינוי בינוי			**129.6**
שווי דירת התמורה כולל חניה תת קרקעית ומחסן	**129.6**	37,000	4,795,200
שווי מצב חדש			4,795,200
תחשיב שווי מצב קודם			
שווי בסיסי	108.1	29,702	3,210,769
תיאום למצב פיזי, חלוקה ל- 4 חדרים, כיוון לדפנה בקומה ג'	3,210,769	1.1816	3,793,732
זכויות לבנית חדר על הגג בכפוף לתשלומי איזון - 70%	23	16,500	265,650
מרפסות גג במקדם שווי 0.3 * 70%	85.1	4,950	294,872
הוצאות התאמה			25,000
שווי מצב קודם			4,329,253

[2] עפ"י טבלת שטחים בהסכם הפינוי בינוי משנת 2018.

שווי מצב חדש			4,795,200
שווי מצב קודם			4,329,253
השבחה לדירת התמורה כזמינה			465,947
דחיה עד למסירת התמורה 15 שנה, 7%	465,947	0.362446	168,880
השבחה במעוגל ב- ₪			**169,000**

8.2.2 <u>תכנית 5/3885:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי מטרת התכנית הינה הסדרת הזכויות הקנייניות במתחם ללא שינוי זכויות והוראות הבניה.

לשיטת שמאית המבקשת התכנית הנדונה אינה משביחה וזאת בשל הסיבות הבאות:

- התכנית אינה פותרת את הבעלות המשותפת ובפועל לכל אחד מהבעלים חלק יחסי בשטחי המסחר ובדירות להשכרה. לשיטת שמאית המבקשת טבלת האיזון לא מביאה בחשבון מאפיינים ייחודיים לכל דירה ודירה בשווי הנכס ואת השפעתם על המצב היוצא. לשיטתה הקצאת דירת התמורה תיעשה כחלק ממשא ומתן של כל אחד מהבעלים מול היזם ותושלם ברישום דירות התמורה בפנקס הבתים המשותפים.
- מקדם הדחיה מגלם בין היתר – מושע לרבות טיפול משפטי בדיירים סרבנים, משך זמן ההתארגנות מול היזם, הכנת תכנית איחוד וחלוקה ועוד. לשיטתה מאחר והגורמים מחוללי הדחיה חופפים זה לזה והמשותף בניהם מיוחס לבעלות המשותפת והתארגנות מול היזם, אין השפעה לאישור התכנית על ציר הזמן.

לחילופין נטען ע"י שמאית המבקשת כי בהנחה שתכנית האיחוד והחלוקה מקצר את זמן הדחיה, המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין שיפור הזמינות הוא המועד הקובע של תכנית 3885 וזאת עפ"י העקרונות שנקבעו בפס"ד 3002/12 הומ"ק לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון'.

לחילופי חילופין נטען כי באים יקבע כי תכנית 5/3885 משביחה ויש לאמוד את ההשבחה למועד אישורה, יש לעדכן את ערכי השווי בשני מצבי התכנון ואת דמה"ש כשימוש ביניים נכון למועד קובע 17/05/2019.

8.3 <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	שמאי הועדה	שמאי הבעלים
3885	₪ 1,036,180	₪ 169,000
5/3885	₪ 406,306	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 כללי:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב דפנה 18, בעיר תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית 3885 הינו 28/07/2015 ולתכנית 5/3885 הינו 17/05/2019.

9.2 נקודות שבהסכמה:

המועד הקובע.
פרטי הנכס.
המצב המשפטי.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 תכנית 3885:

10.1.1 מהות ההשבחה ואופן תחשיב ההשבחה:

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה בגין תוספת זכויות הבניה לאור אישורה של התכנית שמטרתה פיתוח והתחדשות עירונית במתחם 'דפנה -ארלוזורוב-נמיר' בהליך של פינוי בינוי.

הכרעה:

בהתאם להוראות התכנית הוגדרו 6 מתחמים נפרדים אשר מימושם אינו תלוי אחד בשני וזאת כעולה מתרשים מתחמי המימוש בנספח הבינוי. הנכס הנדון כלול במתחם תכנון 505 המתיר הקמת מגדל מגורים + מבנה בשימוש מעורב לבניית 232 יח"ד.

במתחם הנדון נערכו מספר שומות מכריעות כאשר לגבי 3 מהם הוגש ערר. לצורך שומה זו עיינתי בשומות המכריעות כמפורט להלן וכן בהחלטת ועדת הערר.

לעניין אופן תחשיב ההשבחה יצויין כי, **בערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל** נקבעו חלופות לבחינת השבחה במתחמי בינוי בכלל ובמתחם הנדון בפרט. עפ"י הערר פורטו 3 סוגי מתודות שמאיות לקביעת השווי מצב חדש במתחמי פינוי בינוי כדלקמן:

"שומה בדרך של השוואה ישירה, עפ"י מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.....(להלן: חלופה א')

,,,,

שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת עפ"י חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שיקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע.....
(להלן: חלופה ב').

,,,,

שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין – דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית....." (להלן: חלופה ג').

,,,,,

יצויין כי מדובר בערר מפורט בו הביעה הוועדה הנכבדה את דעתה כמעט בכל אחד מרכיבי ההשבחה אותם יש להביא בחשבון בעת בחינת השבחה במתחמי פינוי בינוי.

בהחלטה נקבע כי על רקע **ערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב,** שלושת הגישות הנ"ל הינן שיטות שמאיות ראויות ולגיטימיות כאשר חלופה א' לדעת ועדת הערר הינה החלופה העדיפה והרצויה בהיותה נשענת על גישת ההשוואה שהינה כידוע גישת השווי בעלת התוקף המירבי. לעומתה, שתי החלופות האחרות מתבססות על הנחות רבות העלולות ליצור עיוות בקביעת השווי הראוי.

לעניין אופן החישוב בשומה זו:

בחלופה א', בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.

הקושי בחלופה זו, נובע מהצורך בנטרול השפעות התכנית על שווי הנכס ובמציאת הפרשי שווי לעומת המצב הקודם הנובעים ישירות מההליך התכנוני.

בחלופה ג', השווי החדש נבחן בהתאם לדירת התמורה. במקרה הנדון נחתמו חוזי פינוי בינוי בין היזם ובין המבקשת כאשר התחייבויות המבקשת הועברו גם לרוכש הנכס ולכן, לכאורה ידועה דירת התמורה. יחד עם זאת, מדובר בחוזים הכוללים עקרונות כלליים לדירות התמורה שיוקצו לבעלי הדירות הקיימות אולם לא בהכרח ידועה הדירה הספציפית שתימסר למבקשת ולכן שטחה של הדירה, מיקומה בבניין וכיווני האויר שבה אינם ברמת מובהקות מלאה. מעבר לכך, החוזה מול המבקשת נחתם שנים לאחר המועד הקובע. ולכן למעשה, במועד הקובע כלל לא היה מידע בדבר מאפייני דירת התמורה.

כאמור, נכון למועד הקובע לא היו ידועים רכיבי הדירה שתתקבל. הואיל ובחלופה זו נדרש להביא בחשבון מספר הנחות מוצא שהינן ברמת וודאות נמוכה ובין היתר משך זמן בניה, מאפייני דירת התמורה ועוד, הרי שבמקרה הנדון מדובר בחלופה בעלת משקל נמוך.

בחלופה ב' מוצע לבחון את השווי היחסי המהוון של זכויות המבקשת במגרש כריק ופנוי בכפוף להתאמות הנדרשות. אמנם, גם בחלופה זו ישנן הנחות מוצא ברמת וודאות נמוכה, כגון משך הזמן עד להריסת המבנים ועוד, אולם עדיין נכון למועד הקובע ניתן לאמוד את השווי בעזרת כלים שמאיים עבור יתר רכיבי הנכס וברמת וודאות גבוהה יותר. בחלופה זו אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות בתקופות הדחיה.

לפיכך, במקרה הנדון יבחן שווי הנכס במצב חדש עפ"י חלופה ב'.

10.1.2 <u>שטחי הבניה - מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטחה הרשום של הדירה דהיינו 71 מ״ר. בשומת המשיבה לא הובא בחשבון שווי הנובע מזכויות הבניה המותרות הנובעות ממיקום הדירה בבניין. לעומת זאת, בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח דירה עפ״י מדידה עדכנית ולפיה שטח הדירה הינו 108.1 מ״ר ברוטו בתוספת שווי זכויות בניה בגג.

<u>הכרעה:</u>

שטחה הרשום של הדירה הינו 71 מ״ר. יחד עם זאת, בביקור בנכס עולה כי לדירה סופחו שטחים כגון מרפסות כך ששטחה בפועל גדול משטחה הרשום.

ככלל, קיים פער בין שטחה הרשום של הדירה לעומת שטחה בהיתר הבניה או עפ״י רישום הרשות המקומית ולכן, מקובל להביא בחשבון תוספת לשטח הרשום. אלא שבמקרה הנדון, נערכה מדידה של דירת המבקשת ולכאורה לא צריכה להיות מחלוקת בשטח הדירה.

יחד עם זאת, ולצורך קביעת שוויה של הדירה נבחנו נתוני השוואה רבים כאשר בניתוח השווי לכל מ״ר בנוי הובאו בחשבון שטחי הדירות בהתאם לשטח הרשום. דהיינו, כל נתוני ההשוואה משקפים שטח רשום נטו.

ולכן, ככל ושטחה של הדירה אכן גדול משטחה הרשום, הרי שביחס לשווי הנכס ההשוואה הינה אחידה לכל נתוני ההשוואה. מכאן שאין מניעה לבחון שווי עפ״י השטח הרשום בלבד.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי קודם עפ״י שטחה הרשום של הדירה.

10.1.3 <u>שווי מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 33,000 ₪/מ״ר בנוי לדירה ששטחה 71 מ״ר. לשווי ניתנה תוספת המשקפת מקדם משוקלל בשיעור של 117% ובסה״כ נקבע בשומת המשיבה שווי קודם בגבולות של 2,745,527 ₪.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון דירה בשטח מדוד של 108.1 מ״ר ברוטו, לפי שווי של 29,702 ₪/מ״ר בנוי, ובסה״כ שווי בגבולות של 4,329,253 ₪ במצב קודם.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת ערכי השווי עיינתי במספר נתוני השוואה כדלקמן:

- <u>עסקאות מכר לדירות ישנות במתחם התכנית בטווח של כשנה לפני ואחרי המועד הקובע:</u>

יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח רשום	תמורה בש״ח
06/03/2014	006110-0231-020	דפנה 28	1960	3	75.34	2,500,000
23/07/2014	006110-0235-015	דפנה 20	1935	2	62	2,200,000
21/09/2014	006110-0235-012	דפנה 20	1960	2	62	2,300,000
09/12/2014	006110-0230-011	דפנה 30	1970	2	80.37	2,290,000
04/03/2015	006110-0231-001	דפנה 28	1964	1	58.12	1,800,000
01/06/2015	006110-0229-003	דרך נמיר 21	1951	1	81.34	2,410,000
17/06/2015	006110-0224-001	נמיר 31	1960	1	73.9	2,660,000
10/02/2015	006110-0228-020	דפנה 34	1970	3	73.9	2,450,000
21/06/2015	006110-0232-008	דפנה 26	1949	1	77.61	2,050,000
10/12/2015	006110-0223-016	ארלוזורוב 198	1970	2	74	2,800,000
15/01/2016	006110-0238-036	דפנה 14	1956	2	54	1,800,000
19/07/2016	006110-0221-004	ארלוזורוב 194	1950	1	81.34	2,750,000
04/09/2016	006110-0236-021	דפנה 18	1960	2	67.5	2,600,000

בניתוח הנתונים דלעיל ובהתחשב בשטח נטו[3], והתאמה למיקום (כיוון 1.05 לדירות הפונות לדרך נמיר/ארלוזורוב, קומה וללא מעלית) מתקבל שווי בגבולות של 33,300 ₪/מ״ר בנוי.

[3] בהתאם למופיע בנסחי הרישום בכל עסקה.

- שומות מכריעות במתחם התכנית:

שמאי מכריע	כתובת	חלקה	מתחם	שטח רשום	קומה	שווי מ"ר בנוי
אורית גלן	ארלוזורוב 194	221	1	80.37	3	35,280
דורית פריאל	דפנה 18	236	5	67.5	2	31,300
מוטי דיאמנט	ארלוזורוב 194	221	1	81.34	1	31,000
מוטי דיאמנט	דרך נמיר 5	237	6	86.6	2	29,781
מוטי דיאמנט	ארלוזורוב 198	223	1	73.9	2	34,563
מוטי דיאמנט	דפנה 24	233	4	77.61	2	33,000
מוטי דיאמנט	דפנה 14	238	6	54.75	2	32,700
נורית גרבי	דפנה 41	224	1	73.9	1	33,000
שושי שרביט	דרך נמיר 27	226	2	73.9	2	36,868

מהטבלה הנ"ל, מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 32,600 ₪/מ"ר בנוי נטו.

לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי ממוצע של 33,000 ₪/מ"ר בנוי לפי שטח רשום נטו של 71 מ"ר.

יצויין כי, בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם משוקלל בגין תוספת שווי לדירה לפי מקדם משוקלל של 117% המשקף קומה, כיוון, ומצב דירה. לאור העובדה כי בין היתר נתוני ההשוואה משקפים דירות בעלות מאפיינים זהים, הובא בחשבון בשומה זו מקדם תוספת משוקלל של 1.05 בלבד.

בנוסף,

לעניין זכויות הבניה בגג - קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת ולפיה יש להביא בחשבון תוספת שווי בגין זכויות בניה על הגג. בהתאם לתיקון 126 לחוק החיוב בהיטל השבחה לבניה בגג הינו לבעלי הדירות העליונות בלבד. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת שווי בגין זכויות לבניית 23 מ"ר על הגג לפי מקדם 0.7 המשקף העדר הצמדה קניינית ודחיה עד להתארגנות והסכמת הדיירים, וכן מרפסת גג בשטח של כ-48 מ"ר לפי מקדם 0.4 כפי שנקבע בין היתר בהכרעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם מרפסת
שמואל רוזנברג	6901/179	זלטופולסקי 8	0.4
אורית גלן	6213/1140	חנקין 5	0.4
טיגרמן דוד	6916/30	הירקון 28	0.4
אריה אריאל	6961/7	ירמיהו 14	0.4
נורית ג'רבי	6213/112	דוד רמז 31	0.4
דורית פריאל	6649/308	ברגסון 1	0.4
משה נדם	6213/750	דוד רמז 14	0.4
בועז קוט	6106/87	דרך נמיר	0.4

10.1.4 <u>שטחי בניה – מצב חדש:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי בניה בהתאם לאמור בהוראות התכנית. השווי החדש נקבע עפ"י שטחה היחסי של המבקשת.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי למבקשת תוקצה דירה בשטח של 129.6 מ"ר והכל בהתאם לחוזי הפינוי ובינוי כפי שנחתמו ע"י המבקשת והיזם.

<u>הכרעה:</u>

במקרה הנדון, נחתמו חוזי פינוי בינוי בין היזם ובין המבקשת. התחייבות המבקשת הועברה גם לרוכש הנכס. יחד עם זאת וכמפורט בסעיף 10.1.2 דלעיל, מדובר בחוזים הכוללים עקרונות לדירות התמורה שימסרו לבעלי הדירות הקיימות. אלא, שכלל לא ידועה זהות הדירה הספציפית שתימסר למבקשת. המשמעות הינה כי במועד הקובע ואף במעמד חתימת חוזי הפינוי/בינוי, פרטי הדירה ובין היתר מיקומה בבניין וכיווני האויר שבה אינם ידועים ובוודאי לא בוודאות מלאה.

מעבר לכך, גם אם נניח שפרטי החוזה מפורטים דיים ואכן ידועה דירת התמורה על כל פרטיה, הרי שבמקרה הנדון חוזי הפינוי/בינוי נחתמו כ – 4 שנים <u>לאחר</u> המועד הקובע. לפיכך, במקרה הנדון ייבחן השווי החדש עפ"י חלקה היחסי של המבקשת מסך שווי זכויות הבניה במתחם 505.

במצב חדש חלה על הנכס תכנית 3885 כמפורט בסעיף 7.2.3 דלעיל. מתחם 505 מיועד לבניית מגדל מגורים ובניין מעורב הכולל אף שטחי מסחר. בהתאם להוראות התכנית הותרו במתחם 505 זכויות הבניה, כדלקמן:

לעניין שטחי המגורים – מתוכננת בנייתן של 232 יח"ד כאשר מתוכם ייבנו 32 יח"ד להשכרה בשטח של 65 מ"ר/ליח"ד, 40 יח"ד דירות קטנות בשטח של 63 מ"ר/ליח"ד ו - 160 יח"ד בשטח ממוצע של כ – 104 מ"ר/ליח"ד. בסה"כ, הותרה בנייתם של 24,423 מ"ר עיקרי למסחר ומגורים הכוללים מרפסות בשטח של 2,784 מ"ר.

לעניין שטחי המסחר – בהתאם להוראות התכנית הותרה בניית מסחר בשטח של 250 – 600 מ"ר. לאור זאת, הובא בחשבון בשומה זו מסחר בשטח ממוצע של 425 מ"ר (בהתאם לשומת המשיבה).

לעניין שטחי שירות מסחר – סה"כ שטחי השירות העיליים הינם 8,548 מ"ר. בחישוב החלק היחסי מתקבלים ש"ש מסחריים עיליים בשטח של כ – 148 מ"ר {8,548 מ"ר * (24,423 מ"ר / 425 מ"ר)}.

לפיכך, בחישוב השווי החדש הובאו בחשבון זכויות הבניה כדלקמן:

תיאור	כמות	שטח
יח״ד להשכרה	32	65 מ״ר/יח״ד
יח״ד קטנות	40	63 מ״ר/יח״ד
יח״ד רגילות	160	
סה״כ שטח עיקרי		24,423
מסחר	250-600	425
מרפסות		2,784
יח״ד להשכרה		2,080
יח״ד קטנות		2,520
יתרת שטח עיקרי מגורים		16,614
שטח ממוצע דירה רגילה		103.8375
ש״ש מסחר עילי		148.75

10.1.5 <u>שווי מ״ר מבונה מגורים – מצב חדש:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון שווי זהה של 16,500 ₪/מ״ר מבונה במצב חדש.

<u>הכרעה</u>:

למרות הסכמת הצדדים מצאתי לנכון לבחון את השווי הראוי למגורים במצב חדש כדלקמן:

- <u>שומות מכריעות במתחם 'דפנה - ארלוזורוב - נמיר':</u>

שמאי מכריע	חלקה	כתובת	מ״ר מבונה מגורים
אורית גלן	221	ארלוזורוב 194	16,500
דורית פריאל	236	דפנה 18	15,800
נורית גרבי	224	דפנה 41	16,500
שושי שרביט	226	דרך נמיר 27	16,250

בהתאם לשומות הנ״ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של כ- 16,260 ₪/מ״ר מבונה.

- <u>עסקאות מכר שיכון 'צמרת', גוש 6108, רח' ניסים אלוני:</u>

תאריך	חלקה	שטח במ״ר	מרפסות	סה״כ מר״א	קומה	תמורה בש״ח	שווי מ״ר בנוי
23/06/2015	725	132	12	137	12	5,440,000	39,766
24/06/2015	722	68	15.7	74	5	2,399,999	32,316
28/06/2015	722	116	15.6	122	15	4,125,000	33,745
07/07/2015	722	117	16.1	123	8	4,650,000	37,673
08/07/2015	725	145	12	150	26	6,800,000	45,394
13/07/2015	722	76	16.075	82	16	2,750,000	33,362

33,309	2,770,000	15	83	10.4	79	721	16/07/2015
42,004	5,270,000	22	125	16.16	119	722	29/07/2015
36,818	5,049,998	19	137	10.4	133	721	30/07/2015
40,479	3,550,000	6	88	39.25	72	730	02/08/2015
34,841	4,500,000	17	129	10.4	125	721	05/08/2015
47,683	6,650,000	22	139	16.16	133	722	06/08/2015
31,164	3,950,000	6	127	22	118	721	09/08/2015
32,422	4,626,000	21	143	26.7	132	730	11/08/2015
42,462	4,449,999	16	105	12	100	717	13/08/2015
45,142	3,500,000	5	78	6.33	75	718	20/08/2015
33,234	4,900,000	4	147	33.6	134	722	10/09/2015
52,802	5,949,999	3	113	6.7	110	721	10/09/2015
33,018	4,600,000	7	139	20.8	131	722	24/09/2015
42,939	4,500,000	5	105	12	100	725	24/09/2015
34,212	4,799,999	28	140	38.25	125	730	08/10/2015
35,019	3,600,000	22	103	7	100	723	20/10/2015
36,044	4,950,000	20	137	10.8	133	721	20/10/2015
55,640	11,500,000	25	207	6.7	204	721	22/10/2015
35,966	4,700,000	27	131	26.7	120	730	25/10/2015
36,348	2,950,000	9	81	10.4	77	721	26/10/2015
39,052	5,850,000	15	150	12	145	725	01/11/2015
32,644	3,550,000	6	109	22	100	721	02/11/2015
36,113	4,900,000	5	136	6.7	133	721	12/11/2015
34,922	4,725,000	14	135	38.25	120	730	22/11/2015
43,724	16,309,000	30	373	25	363	720	24/11/2015
44,078	16,309,000	31	370	25	360	720	24/11/2015
49,895	14,200,000	28	285	9	281	719	01/12/2015
39,701	4,600,000	6	116	7.2	113	719	13/12/2015
39,662	4,549,999	18	115	11.8	110	724	17/12/2015
34,578	5,000,000	17	145	26.5	134	730	30/12/2015

מנתוני ההשוואה דלעיל מתקבל בממוצע שווי בגבולות של 38,800 ₪/מ״ר בנוי בקומה ממוצעת (קומה 15). בהתאמה לקומה ממוצעת בנכס הנדון (1.075), מיקום הנכס (מקדם 1.1 עפ״י שומת פריאל) ובניכוי מע״מ, רווח יזמי (1.2) ועלות בניה (12,000 ₪[4]) מתקבל שווי בגבולות של 16,000 ₪/מ״ר מבונה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 16,000 ₪/מ״ר אקו׳ מבונה במצב חדש.

[4] תואם לשומת פריאל בחלקה 236, לשומת אורית גלן בחלקה 221 ולשומת שרביט בחלקה 226 במתחם הנדון.

10.1.6 <u>דיור להשכרה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 13,200 ₪/מ״ר מבונה לדיור בר השגה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי דירת התמורה ובהתעלם מדירות להשכרה.

<u>הכרעה</u>:

אחת ממטרות תכנית 3885 הינה קביעת 200 יחידות דיור להשכרה אשר יוקצו באופן יחסי בכל מתחם על פי גודלו. שטח יחידות הדיור להשכרה לא יפחת מ- 65 מ״ר עיקרי (77 מ״ר כולל ממ״ד) ובנוסף שטחים למרפסות. המגבלה בדירות אלו נובעת מהיותן מיועדות להשכרה. אין בתכנית הוראות אחרות כלשהן היוצרות מגבלות – לעניין דמי השכירות, תקופת השכירות וכיוצ״ב.

בהתאם לפרק כ״ח לקווים המנחים – 'סוגיות מיוחדות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח (05/2019) הגישה השמאית העדיפה להערכת שווי הקרקע לנכס למגורים להשכרה הינה הגישה הישירה. בהעדר נתונים ניתן להשתמש בגישת העלויות שהינה בעלת תוקף בינוני/נמוך. חילוץ משווי בנוי הינו בניכוי רווח יזמי (כמקובל בבניה רוויה למגורים) והפחתת עלויות הקמה לרבות עלויות מימון. לעניין המע״מ יצויין כי בהתאם לסעיף 31 לחוק המע״מ, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים פטורות ממס.

לצורך קביעת שווי הקרקע לדיור להשכרה הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- פרסום בעיתון 'גלובס' מתאריך 17/01/2017 בעניין דיווחה של חב' 'מגוריט' בדבר עסקה בתחום דיור להשכרה.

על פי נתוני העסקה, רכשה חברת 'מגוריט' 34 דירות להשכרה מפרוייקט 'מידטאון' (דרך בגין 144) תמורת 71.4 מלש״ח. מדובר בדירות 3 חדרים בשטח ממוצע של 70 מ״ר בתוספת 12 מ״ר מרפסות הממוקמות בקומות 6-11 במגדל. מחיר המכירה משקף שווי של כ- 2.1 מלש״ח/דירה, משקף כ- 30,000 ₪/מ״ר בנוי ללא מע״מ. בניתוח בגישת החילוץ ע״י הפחתת יזמות (1.2) ועלות בניה (כ- 12,000 ₪/מ״ר) מתקבל שווי בגבולות של **13,000** ₪/**מ״ר מבונה לדיור בר השגה** (בקומות 6-11 ובממוצע קומה 8.5**).**

באותו פרוייקט נמכרו דירות בשוק החופשי ללא הגבלת שכירות בשטחים דומים, כדלקמן:

תאריך	שטח	קומה	התאמה לקומה	מחיר מכירה	שווי מ״ר בנוי
05/04/2017	68	10	0.9775	2,719,998	39,100
10/07/2017	70	12	0.9475	2,900,000	39,254
23/11/2017	67	19	0.8425	3,200,000	40,239

מהמוצג לעיל ובהתאמה לקומה ממוצעת 8.5 בדירות להשכרה מתקבל שווי ממוצע של כ- 39,530 ₪/מ״ר בנוי. בגישת החילוץ ע״י הפחתת מע״מ (1.17), יזמות (1.2) עלות בניה (12,000 ₪/מ״ר) מתקבל **שווי בגבולות של 16,150** ₪/**מ״ר מבונה** בדירה רגילה.

מהאמור לעיל מתקבל פער בשיעור של כ- 20% בין שווי הקרקע בדירה רגילה לשווי הקרקע בדיור בר השגה (13,000 / 16,150 ₪/מ״ר מבונה).

- לצורך בחינת הפרש השווי בין דירה להשכרה לטווח ארוך לעומת דירה רגילה, עיינתי במספר שומות מכריעות במתחם הנדון (יצויין, כי שומות השמאי דיאמנט לא הובאו בחשבון בשל העדר שומה מכרעת מתוקנת לאור ועדת הערר נכון למועד שומה זו), כדלקמן:

שמאי מכריע	חלקה	כתובת	מ״ר מבונה מגורים	מ״ר מבונה דיור להשכרה	מקדם יחס
אורית גלן	221	ארלוזורוב 194	16,500	13,200	0.8
דורית פריאל	236	דפנה 18	15,800	12,387	0.8
נורית גרבי	224	דפנה 41	16,500	10,500	0.6
שושי שרביט	226	דרך נמיר 27	16,250	12,740	0.8

עפ״י השומות הנ״ל מתקבל מקדם יחס שכיח בשיעור של 80% בין שווי הקרקע בדירות רגילות לשווי הקרקע בדיור בר השגה.

לאור הנ״ל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם הפחתה של 20% משווי מ״ר בדירה רגילה.

10.1.7 <u>שווי מסחר:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 12,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר נכון למועד הקובע.

בשומת המבקשת אין התייחסות לשווי מסחר לאור העובדה כי לשיטתו, נבחן השווי החדש עפ״י חלופת שווי דירת התמורה. יצויין כי, בשומתה לא נסתרו ערכי השווי למסחר שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם להוראות התכנית בתא שטח 505 הותרה בניה בשטח של 24,423 מ״ר מגורים ומסחר. בסעיף 4.1.2.א נקבע בין היתר כי מתוך סך השטחים העיקריים המותרים בכל אחד ממגרשים 502-506 יוקצו לכל הפחות 250 מ״ר ולכל היותר 600 מ״ר עיקרי למסחר ובממוצע 425 מ״ר. לאור זאת קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מסחר בשטח של 425 מ״ר.

לצורך קביעת ערכי השווי למסחר עיינתי במספר הכרעות במתחם 'דפנה', כדלקמן:

שמאי מכריע	**חלקה**	**כתובת**	**שווי מ״ר מבונה מסחר**
אורית גלן	221	ארלוזורוב 194	12,000
דורית פריאל	236	דפנה 18	12,000
מוטי דיאמנט	238	דפנה 14	12,000
נורית גרבי	224	דפנה 41	12,000
שושי שרביט	226	דרך נמיר 27	12,000

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 12,000 ₪/מ״ר מבונה מסחר.

10.1.8 <u>עלות פיתוח השצ"פ והחצר פנימית:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות פיתוח של 600 ₪/מ"ר עבור הפיתוח במתחמי השצ"פ 606 + 607 + 608 וכן לחצר הפנימית.

שומת המבקשת נעדרה התייחסות לעניין זה לאור קביעת שווי חדש עפ"י חלופת שווי דירת התמורה.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם להוראות התכנית, נקבע בין היתר כי תנאי לאכלוס מגרש 505 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 607 וחלק משצ"פ 606 ו- 608. כ"כ, נדרש פיתוח החצר הפנימית התחומה במרכז המבנים.

לצורך בחינת עלויות הפיתוח, הובאו בחשבון בשומה זו שטחים עפ"י האמור בהוראות התכנית.

<u>לעניין שטחי השצ"פ</u>:

שטחים אלו מהווים רצועות קרקע הפרושות לאורך רחוב דפנה ובין המתחמים. בשטחי השצ"פ ומעבר לעצים וחיפויי קרקע תותר הקמת שבילי אופניים, פרגולות, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים וכושר, ספסלים, תאורה, מופעי מים (מזרקות) ועוד.

מעיון בטבלת האיזון המהווה חלק מנספחי תכנית 5/3885 עולה כי שטחי השצ"פ המיוחסים למגרש 505 סומנו כדלקמן: בתא שטח 606 – 426 מ"ר + בתא שטח 607 - 558 מ"ר + בתא 608 – 482 מ"ר **ובסה"כ 2,166 מ"ר.**

<u>לעניין החצר הפנימית/מרכזית</u>:

בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי בחצר הפנימית תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצופים, שבילים ורחבות בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי. 60% משטח החצר יהיה שטח גינון. בהתאם להוראות התכנית נדרש בחצר המרכזית שטח רציף **שלא יפחת מ- 700 מ"ר.**

<u>לעניין ערכי השווי</u>:

בהתאם לחוברת 'דקל' 7/2015 נכון למועד הקובע, אומדן לעלות פיתוח חצר (לרבות גינון) בבניין מגורים בן 9 קומות ומעלה הינו בסך של 330 ₪/מ"ר. לעלות זו מתווספת עלות נוספת ובין היתר עמודי תאורה, ספסלים, מזרקות וכד'.

לצורך בחינת העלות עיינתי במספר הכרעות במתחם הנדון כדלקמן:

שמאי מכריע	חלקה	כתובת	עלות פיתוח שצ"פ וחצר פנימית
אורית גלן	221	ארלוזורוב 194	600
דורית פריאל	236	דפנה 18	600
נורית ג'רבי	224	דפנה 41	600
שושי שרביט	226	דרך נמיר 27	600

לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עלות פיתוח בסך של 600 ₪/מ"ר קרקע עבור קרקע בשטח של 2,166 מ"ר.

10.1.9 <u>עלות הרחבת דרך:</u>

שומות הצדדים נעדרות התייחסות למטלה זו.

<u>הכרעה:</u>

התכנית מסמנת רצועה להרחבת דרך בנוסף לפיתוח שטחי השצ"פ. מעיון בהוראות תכנית 5/3885 עולה כי שטחי הדרך להרחבה המיוחסים למגרש 505 הינם כדלקמן:

דרך 802 (חלק) – 647 מ"ר + דרך 803 (חלק) – 153 מ"ר + דרך 900 (חלק) – 122 מ"ר + דרך 901 (חלק) – 328 מ"ר, ובסה"כ 1,250 מ"ר.

לצורך בחינת העלות להרחבת הדרך עיינתי במספר הכרעות במתחם הנדון כדלקמן:

שמאי מכריע	חלקה	כתובת	עלות הרחבת דרך בש"ח/מ"ר
אורית גלן	221	ארלוזורוב 194	400
דורית פריאל	236	דפנה 18	400
מוטי דיאמנט	221	ארלוזורוב 194	400
מוטי דיאמנט	237	דרך נמיר 5	400
מוטי דיאמנט	223	ארלוזורוב 198	400
מוטי דיאמנט	233	דפנה 24	400
מוטי דיאמנט	238	דפנה 14	400
נורית גרבי	224	דפנה 41	400
שושי שרביט	226	דרך נמיר 27	400

לאור זאת, הובאה בחשבון בשומה זו עלות להרחבת הדרך בסך של 400 ₪/מ"ר עבור 1,250 מ"ר.

10.1.10 <u>עלות הקמת מבנה ציבור:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הקמת מבנה ציבור בסך של 8,275 ₪/מ"ר.

בשומת המבקשת אין התייחסות לעניין זה לאור קביעת השווי עפ"י דירת התמורה.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי במתחם 505 יוקצו למבני ציבור 300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר ש"ש. השימושים המותרים הינם: שירותי חינוך, דת וקהילה, שירותי בריאות ורווחה, שירותי מנהל וחירום עירוני וציבורי, שירותי תרבות וספורט.

לצורך קביעת עלות הקמת מבנה ציבור/מ״ר נבחנו על ידי הנתונים הבאים:

- <u>עלויות הקמת מבני ציבור בהתאם למחירון 'דקל' 07/2015:</u>

מבנה ציבור	עלות/מ״ר
גן ילדים	5,535
מבנה ספריה	8,730
מעונות מגורים לתלמידים	7,410
בתי ספר	4,646
מרכז יום לקשיש	7,240
בית אבות	7,490

בהתאם לפירוט הנ״ל מתקבלת עלות ממוצעת של כ- 6,840 ₪/מ״ר מבנה ציבור ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור 20% מתקבלת עלות בסך של כ- 8,210 ₪/מ״ר.

- <u>שומות מכריעות במתחם דפנה</u>:

שמאי מכריע	חלקה	כתובת	עלות הקמת מבנה ציבור
אורית גלן	221	ארלוזורוב 194	8,275
דורית פריאל	236	דפנה 18	8,600
מוטי דיאמנט	221	ארלוזורוב 194	8,000
מוטי דיאמנט	237	דרך נמיר 5	8,000
מוטי דיאמנט	223	ארלוזורוב 198	8,000
מוטי דיאמנט	233	דפנה 24	8,000
מוטי דיאמנט	238	דפנה 14	8,000
נורית גרבי	224	דפנה 41	8,275
שושי שרביט	226	דרך נמיר 27	8,275

בהתאם לשומות הנ״ל מתקבל ת עלות ממוצעת של כ- 8,160 ₪/מ״ר.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות 8,200 ₪/מ״ר להקמת 405 מ״ר מבנה ציבור.

10.1.11 <u>עלות הריסה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הריסת מחוברים בשטח של 6,650 מ״ר בעלות של 300 ₪/מ״ר.

בשומת המבקשת אין התייחסות לעניין זה לאור קביעת השווי עפ״י דירת התמורה.

<u>הכרעה</u>:

לצורך מימוש הפרוייקט במתחם 505 נדרשת הריסת המבנים הקיימים על חלקות 234-236.

במדידה גרפית מתשריטי תיקי הבנין של חלקות 234-236 מתקבל שטח להריסה בגבולות השטח שהובא בחשבון בשומת המשיבה. לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בכל הנוגע לשטחים הנדרשים להריסה.

לעניין עלויות ההריסה – נבחנו הנתונים הבאים:

- <u>מחירון 'דקל' 02/2016</u>:

בהתאם למחירון דקל, עלות הריסת מבנה בן 3-5 קומות הבנוי בלוקים ובטון הינה כ- 220 ₪/מ״ר[5]. בהתחשב בעלויות עקיפות בשיעור 25% והצורך בפינוי ההריסות לאתר פסולת מתקבלת עלות הריסה בגבולות של 300 ₪/מ״ר.

- <u>שומות מכריעות במתחם הנדון</u>:

שמאי מכריע	חלקה	כתובת	עלות הריסה/ מ״ר
אורית גלן	221	ארלוזורוב 194	300
דורית פריאל	236	דפנה 18	250
מוטי דיאמנט	238	דפנה 14	300
נורית גרבי	224	דפנה 41	300
שושי שרביט	226	דרך נמיר 27	300

עפ״י השומות הנ״ל מתקבלת עלות הריסה שכיחה של 300 ₪/מ״ר.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עלות הריסה בסך של 300 ₪/מ״ר עבור הריסת 6,650 מ״ר.

[5] בהתאם לדקל 02/2016 סעיף 24.082.0300.

10.1.12 <u>מקדם דחיה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה של 71.3% (5 שנים, 6%) בהתאם לשומת פריאל בחלקה הנדונה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 0.36 (15 שנים, 7%) עד לקבלת דירת התמורה.

<u>הכרעה</u>:

מקדם הדחיה משקף בין היתר את מורכבות המושע ואת הדחיה עד לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה ויצירת זמינות תכנונית. במתחם הנדון מדובר ב- 76 בעלי דירות הממוקמות על 3 חלקות צמודות (234 – 236).

הדחיה התכנונית נובעת בעיקרה מהתנאים המפורטים למתן היתר בניה ובין היתר כדלקמן:

- אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם,
- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הועדה המקומית לכלל שטח התכנית אשר תוגש תוך שנתיים מיום אישורה של תכנית 3885,
- פיתוח השצ"פים, תיאומים שונים, סקר עצים, בדיקה אקוסטית ועוד,
- תנאי לקבלת היתר בניה למגדל המגורים בכל מתחם הינו קבלת היתר בניה למבנה המרקמי, החצר הפנימית והשצ"פ הכלול בתחום המימוש,
- הבטחת רישומה של החלוקה החדשה לרבות שטחי הציבור.

במתחם הנדון אושרה תכנית איחוד וחלוקה 5/3885 מכחה ניתן להוציא היתרי בניה ביום 02/05/2019 דהיינו, 4 שנים לאחר מועד אישור התכנית הנדונה. אני סבור כי נכון למועד הקובע קונה סביר יאמוד את משך תקופת מילוי ההתניות לתקופה ארוכה יותר.

לצורך משך התקופה לדחיית תכנית זו עיינתי במספר הכרעות במתחם, כדלקמן:

שמאי מכריע	חלקה	כתובת	שנים/היוון	מתחם
אורית גלן	221	ארלוזורוב 194	8 שנים, 6%	1
דורית פריאל	236	דפנה 18	5 שנים, 7%	5
מוטי דיאמנט	221	ארלוזורוב 194	12 שנים, 7%	1
מוטי דיאמנט	237	דרך נמיר 5	8 שנים, 7%	6
מוטי דיאמנט	223	ארלוזורוב 198	12 שנים, 7%	1
מוטי דיאמנט	233	דפנה 24	8 שנים, 7%	4
מוטי דיאמנט	238	דפנה 14	8 שנים, 7%	6
נורית גרבי	224	דפנה 41	6 שנים, 6%	1
שושי שרביט	226	דרך נמיר 27	7 שנים, 6% * 0.95	2

בהתעלם משומות דיאמנט (תקופת דחיה של 12 שנה) מתקבלת דחיה ממוצעת בגבולות של 7 שנים.

לעניין משך תקופת הדחיה – במקרה הנדון, מדובר במספר בעלים רב כך שבפועל נכון למועד הקובע טרם חתמו כל הדיירים על הסכם הפינוי בינוי, ככל הידוע לי. עוד ניתן לראות כי גם היום כ – 6 שנים לאחר המועד הקובע טרם החל שלב הריסת המבנים וכי עדיין נעשות עסקאות במתחם המצביעות לכאורה על כך שלדעת בעלי הדירות מועד מימוש הפרוייקט אינו כה קרוב.

לפיכך ולאור המוצג לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו דחיה של 7 שנים עד למילוי התניות התכנית.

לעניין שיעור ההיוון – למרות המוצג לעיל אני סבור כי שיעור ההיוון הראוי הינו 6%. מדובר בשיעור היוון מקובל ולא מצאתי מקום לסטות ממנו לאור משך תקופת הדחיה. בנוסף, לאור משך תקופת הדחיה הרי שיש להיצמד לשיעור ההיוון המקובל. בהערת אגב, יצויין כי שיעור זה תואם להצעת תקן 21.1 בדבר פירוט מזערי לבדיקה שמאית בתכניות פינוי/בינוי.

10.1.13 <u>היוון דמי השכירות:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תרומת שווי המחוברים בתקופת הדחיה למשך 5 שנים ובסה"כ הובא בחשבון היוון דמי שכירות בסך של 366,678 ₪.

בשומת המבקשת אין התייחסות לעניין זה לאור קביעת השווי עפ"י דירת התמורה.

<u>הכרעה</u>:

כאמור לעיל, נדונו מספר הכרעות במתחם **בערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' מר יובל קיכל.** מעיון בהחלטת ועדת הערר עולה כי הוועדה הנכבדה ערכה הבחנה בין התקופה שבין מועד אישורה של התכנית ועד הריסת המבנים ובין התקופה החל ממועד הריסת המבנים ועד למועד קבלת דירת התמורה.

בהתאם לסעיף 102 לערר נקבע בין היתר כדלקמן:

*" הואיל ונקודת מבטנו הינה בעיני בעל מקרקעין העושה את שימושו היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים שהינו גם יזם, הרי תשלום זה של דמי שכירות המועבר בין היזם לבין הבעלים בתקופת הבניה הינו תשלום פנימי אצל אותו יזם שהינו גם הבעלים – ולכן אין מקום להביאו בחשבון. על כן..... בתרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתרגדים מוכרים את הנכס ליזם וכל אחד מהם נוטל את חלקו על פי שוויו העתידי של המגרש הפנוי, וכן בתרחיש התיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרוייקט הפינוי בינוי בעצמם, **בשניהם אין מקום להפחית מן השווי העתידי של הקרקע את דמי השכירות אותם משלם היזם לבעלי הדירות בתקופת הבניה**".* (ד.ש.א.כ.).

בסעיף 104 להחלטה נקבע בין היתר כדלקמן:

" תרחיש זה בו הדיירים יזכו לקבל דירה חדשה הינו הבסיס לגישת השומה בתחשיב הבקרה בה נקט השמאי המכריע כפי שפורט לעיל, ובגישה זו צריך היה להוסיף לשווי העתידי של הדירה החדשה, הן את דמי השכירות שיתקבלו מן הדירה הקיימת ועד להריסתה והן את חלף דמי השכירות או דמי השכירות לדירה החליפית לתקופת הבניה".

מהאמור לעיל עולה, כי כאשר יחושב השווי החדש במסלול של קבלת דירה חדשה הרי שיש להביא בחשבון היון דמי שכירות של 2 התקופות, הן ממועד אישור התכנית ועד להריסת הדירה והן את דמי השכירות בתקופת הבניה. לעומת זאת, במסלול בחינת השווי במסלול של זכויות החלק היחסי במגרש ריק נקבע כי אין להביא בחשבון את דמי שכירות עבור תקופת הבניה. אין בערר התייחסות לתקופה עד להריסת המבנים.

בשומה זו נבחן השווי במסלול של קבלת זכויות בשיעור יחסי מזכויות מגרש פנוי. ולכן ומהאמור לעיל, אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות בגין תקופת הבניה שכן בעל הדירה לכאורה, אינו קיים יותר במקרקעין.

לעניין דמי השכירות עד להריסת הדירה – כאמור לעיל, עיינתי בהחלטת הוועדה הנכבדה ולא מצאתי התייחסות מפורשת לתקופה זו בחלופה הנבחרת. בעוד שלגבי יתר התקופות ובמקום שסברה הוועדה הנכבדה כי יש/אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות הרי שהיא גילתה את דעתה באופן מפורש, הרי שלגבי התקופה עד להריסת הדירה בחלופה הנבחרת, לא גילתה הועדה את דעתה. נראה כי הוועדה הנכבדה השאירה זאת לשיקולו של השמאי.

במקרה הנדון, אני סבור כי כפי שנקבע שאין להביא בחשבון היוון של דמי השכירות בגין התקופה שבין הריסת המבנים ועד סיום בנייתם כך אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות עד להריסת הדירה.

לעניין זה אבקש להרחיב מעט. מטרת השומה הינה קביעת גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית. נקודת הראות של השמאי וכן של ועדת הערר צריכה להיות בחינת השווי בעיני בעל הדירה כאשר נכון למועד הקובע הוא מעוניין לכלכל את צעדיו ולבחור את השימוש המיטבי עבורו. ההשבחה כידוע נבחנת למועד הקובע כאשר במקרה הנדון, נכון למועד הקובע טרם נחתמו חוזי פינוי/בינוי, לא ידועה דירת התמורה וכן לא ידוע משך תקופת הדחיה עד להריסת המבנים ו/או קבלת הדירה.

גם לשיטת המשיבה ולפיה מדובר בתכנית משביחה, הרי שבמועד הקובע הושבחו מקרקעי בעלי הדירה וכעת כל שעלינו לבחון הוא בכמה הושבחו מקרקעי הבעלים. הבחינה הינה למועד הקובע שכן, יש באפשרותו לממש את התעשרותו לאור אישורה של התכנית ולמכור את זכויותיו בדירה לאדם אחר. מדובר באירוע משמעותי מבחינת המקרקעין במועד הקובע שכן באותו מועד קמה התעשרות במקרקעי הבעלים.

בנוסף, לו יצוייר כפי שאכן קורה פעמים רבות, כי במועד הקובע בחר המבקש להעביר את זכויותיו בדירה האם יהיה עליו לשלם השבחה גם בגין ההכנסות שהקונה יהנה מהן ? ועוד, ככל ויטענו כי מדובר בבחירה סובייקטיבית שגויה, האם יהיה ראוי לקבוע השבחה שונה בין בעל דירה שבחר להעביר זכויותיו ולא ליהנות מדמי השכירות עד להריסת הדירה לעומת בעל דירה שבחר לא להעביר זכויותיו בדירה וליהנות מקבלת דמי שכירות מדירתו ? בנוסף לכך, ככל ומבקש אלמוני בחר שלא להעביר את זכויותיו ולהנות מדמי שכירות עד להריסת הדירה, האם בעל הזכויות לא נושא בדמי שכירות בנכס אחר בו הוא מתגורר ?

לאור האמור לעיל, לא הובא בחשבון היוון דמי השכירות בשומה זו, לא בגין התקופה שעד להריסת הדירה ולא בגין תקופת הבניה.

10.1.14 <u>סבירות ההשבחה:</u>

במצב החדש חושב שווי הנכס בהתחשב בשטחי הבניה המותרים בניכוי עלויות פיתוח, עלויות הרחבת דרך ועלות הריסת המבנים הקיימים. בנוסף וכאמור לעיל, בשומה זו לא הובאה בחשבון תוספת שווי בגין הכנסות מדמי שכירות בתקופת הביניים עד להריסת הדירה.

לצורך בחינת סבירות ההשבחה עיינתי במספר שומות מכריעות במתחם הנדון.

יצויין, כי בשומות המכריעות הובאו בחשבון במצב חדש דמי שכירות לתקופת הדחיה בטווח של 340,000 ₪ - 550,000 ₪.

בהתעלם מתרומת דמי השכירות, מתקבל השבחה כדלקמן:

שמאי מכריע	חלקה	כתובת	השבחה	דמ"ש בתק' הביניים	השבחה בניכוי דמ"ש בתק' הביניים
אורית גלן	221	ארלוזורוב 194	634,968	553,431	81,537
דורית פריאל	236	דפנה 18	882,703	347,242	535,461
נורית גרבי	224	דפנה 41	740,313	340,000	400,313
שושי שרביט	226	דרך נמיר 27	1,030,730	493,369	537,361
ממוצע השבחה בהתעלם מהכנסות בתקופות הביניים ומשומת השמאית גלן					**491,045**

בהתאם לאמור בסעיף 11.1 דלהלן מתקבלת השבחה בסך של כ- 495,600 ₪ לנכס הנדון, בעוד שההשבחה הממוצעת בהתאם לטבלה הנ"ל, בכפוף לאמור לעיל הינה בגבולות של 491 אלש"ח.

10.2 <u>תכנית 5/3885:</u>

10.2.1 <u>כללי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית יצרה זמינות וקיצרה את תקופת הדחיה ב- 4 שנים.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו. לחילופין, נטען על ידה כי בהנחה שאישור תכנית איחוד וחלוקה מקצר את זמן הדחיה, הרי שהמועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישורה של תכנית 3885 (עפ"י פס"ד אליק רון).

<u>הכרעה</u>:

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים למתחם מס' 5 כפי שסומן בתכנית הבינוי הנילווה לתכנית 3885. התכנית מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב ולפיה ניתן להשלים את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.

יצויין כי התכנית אינה משנה את זכויות ו/או הוראות הבניה.

בהתאם לסעיף ה' להוראות התכנית נקבע בין היתר כי: ***"המתחם החדש כולל מכלול זכויות בניה למגורים ומסחר וכן מגורים להשכרה. כל בעלי הזכויות במתחם מקבלים את זכויותיהם כחלק יחסי במכלול הזכויות החדשות במתחם בשיתוף. לפיכך, אין משמעות לקביעת שווי הזכויות בכל מתחם, אלא רק לקביעת החלק היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות".***

בנוסף, בסעיף ו' להוראות התכנית נקבע בין היתר כי: ***"בכל מתחם יוקצו הזכויות לבעלי הדירות הקיימות בתחום המתחם. הזכויות מוקצות לבעלים באופן יחסי על פי רישום הבית המשותף. בטבלת האיזון אין להביא בחשבון רכיבים נוספים כגון קומה, מיקום (מזרח/מערב) וכד'. רכיבים הללו יבואו לידי ביטוי בשלב קביעת דירות התמורה לכל דייר, ובמילא הרישום הסופי יהיה על בסיס הדירה אותה יקבל".***

מהאמור לעיל עולה כי לכל אחד מהבעלים חלק יחסי בשטחי דירות המגורים, בשטחי המסחר, בשטחי הדירות להשכרה, כך שהקצאת דירות התמורה תושלם רק בעת רישומן בלשכת רישום המקרקעין.

יצויין כי, תכנית 3885 הינה תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת אלא שמכחה לא ניתן להוציא היתרי בניה. התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו. בס' 6.1 להוראות התכנית נקבע בין היתר כי: **"תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם זה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק".**

מהאמור לעיל עולה, כי אחד מאבני הדרך לקבלת היתר בניה במתחם הנדון הינה אישורה של תכנית איחוד וחלוקה. כל עוד טרם בוצע איחוד וחלוקה התכנית אינה זמינה לבניה במצב קודם.

בהתאם למידע שנמסר ע"י הצדדים עולה כי נכון למועד הקובע טרם חתמו כל הדיירים במתחם על הסכם הפינוי בינוי וברור כי ללא אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה לא ניתן להתחיל במימוש

הפרוייקט גם לו היו כל בעלי הזכויות חותמים על הסכם הפינוי בינוי.

תכנית 5/3885 אושרה ביום 02/05/2019, דהיינו כ- 4 שנים לאחר אישורה של תכנית שקדמה לה. עולה מכך כי התכנית יצרה זמינות תכנונית ולמעשה קיצרה את תקופת הדחיה.

לעניין טענת שמאית המבקשת ולפיה בהתאם לפס"ד 'אליק רון' המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישורה של תכנית 3885 - לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת. התכנית המשביחה מהווה תכנית איחוד וחלוקה שאינה מוסיפה/משנה את זכויות הבניה אולם מהווה תנאי למימוש הבניה במתחם. יצויין כי לעיתים מתבצע ההליך של אישור תכנית וטבלת איחוד וחלוקה בהינף אחד ולעיתים בשני מופעים שונים כפי שקרה במקרה הנדון.

לעניין זה יצויין כי ככל ומדובר בהליך ממושך עם מרכיב מושע גדול יותר, הרי שטבלת איחוד וחלוקה תוצג בנפרד ממסמכי התכנית המפורטת. תכנית האיחוד וחלוקה יצרה זמינות לעומת תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה. לעניין זה יצויין כי נתקבלה החלטת הועדה מיום 06/11/2019 ולפיה אושרה הקמת מבנה מרקמי ברחוב דפנה 40 במתחם 502.

אזכיר כי עפ"י התוספת השלישית השבחה נבחנת בעת אישורה של תכנית, הקלה, שימוש חורג. ככל ואושרה תכנית ונמצא כי התכנית יצרה עליית שווי הרי שנוצרה השבחה עם אישורה של התכנית.

לפיכך, הובא בחשבון בשומה זו כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד תחילתה של התכנית.

10.2.2 <u>לעניין מקדם ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה בשיעור של 7% מהשווי החדש לאור הזמינות שיצרה התכנית. בשומת המבקשת הובא בחשבון כי התכנית אינה משביחה.

<u>הכרעה:</u>

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים למתחם מס' 5 כפי שסומן בתכנית הבינוי הנילווה לתכנית 3885. התכנית מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה באמצעות טבלת הקצאה ואיזון. יצויין, כי התכנית אינה משנה את זכויות ו/או הוראות הבניה או כל מאפיין/זכות אחרת.

במצב קודם עפ"י תכנית 3885 זכויות הבניה אינן זמינות ומימושן כפוף לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה. התכנית המשביחה יצרה זכויות זמינות יותר. יחד עם זאת, גם נכון למועד הקובע טרם ניתן לממש את הזכויות בפועל בשל הצורך בהתארגנות אמיתית ליישום הפרוייקט. נכון למועד הקובע, טרם הסתיים הליך ההתקשרות עם מלוא הדיירים במתחם, טרם ניתן לבצע הריסת הקיים.

לאור האמור לעיל, קיבלתי בשומה זו את גבולות מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון דחיה של כשנה וחצי עד לתחילת יישום ביצוע הפרוייקט.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון במצב קודם מקדם שווי של 0.916 המשקף דחיה של כשנה וחצי בשיעור הוון של 6%.

10.2.3 <u>שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 20,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים (משקף מרפסות) נכון למועד הקובע.

לצורך בחינת השווי עיינתי במספר נתונים, כדלקמן:

- <u>שומות מכריעות בסביבת הנכס:</u>

שמאי מכריע	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
בלטר	שד' הציונות 4	14/06/2018	20,000
טיגרמן	קליי 18	14/06/2018	20,000
דיאמנט	ארלוזורוב 152	14/06/2018	20,000
טיגרמן	ארלוזורוב 168	14/06/2018	20,000
בלטר	הציונות 4	14/06/2018	20,000
יפה	ארלוזורוב 182	14/06/2018	20,000

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 20,000 ₪/מ"ר מבונה המשקף מרפסות.

- <u>עסקאות מכר לדירות מגורים במתחם 'צמרת' בשנת 2019:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	קומה	שטח אקו'	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שווי מ"ר בנוי
006110-0421-020	12/02/2019	18	72.8	דרך בגין 144	2,780,000	38,187
006108-0731-019	26/03/2019	6	76.2	ניסים אלוני 4	3,590,000	47,113
006110-0421-000	20/06/2019	24	71.8	דרך בגין 144	2,980,000	41,504
006108-0358-018	16/04/2019	1	54.9	קליי 18	2,365,000	43,078
006108-0358-020	07/05/2019	6	90.8	קליי 18	4,420,000	48,678
006108-0721-023	22/05/2019	4	85.8	ניסים אלוני 5	4,350,000	50,699
006108-0731-170	13/08/2019	16	99.8	ניסים אלוני 4	4,000,000	40,080
006110-0421-000	27/08/2019	25	73.8	דרך בגין 144	2,850,000	38,618
006110-0421-000	17/04/2019	28	69.8	דרך בגין 144	3,000,000	42,980
006108-3581-000	25/09/2019	1	53.8	קליי 18	2,204,250	40,971
006110-0421-000	04/11/2019	28	71.8	דרך בגין 144	3,150,000	43,872
006110-0421-000	26/11/2019	15	72.8	דרך בגין 144	2,830,000	38,874
006108-0731-000	02/12/2019	11	76.2	ניסים אלוני 4	3,800,000	49,869
006108-0372-000	17/12/2019	10	75.8	דרך נמיר 69	3,484,000	45,963
006110-0421-000	19/12/2019	18	71.8	דרך בגין 144	3,285,000	45,752
006108-0358-000	31/12/2019	7	75.8	קליי 18	3,396,000	44,802

לאור הנ"ל ובהתחשב <u>בשטחי המרפסות</u> (עפ"י היתרי הבניה) מתקבל שווי ממוצע של כ- 43,800 ₪/מ"ר בנוי בקומה ממוצעת 14. בגישת החילוץ ובניכוי מע"מ (1.17), יזמות (1.2) ועלות בניה (12,500 ₪/מ"ר), מתקבל שווי של כ- 17,000 ₪/מ"ר מבונה ובהתאמה למיקום הנכס הנדון (1.1) כ- 18,700 ₪/מ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שווי של כ- 18,700 ₪/מ"ר מבונה אקו'.

לעניין דיור בר השגה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 16,000 ₪/מ״ר מבונה לדירות להשכרה.

לאור האמור בסעיף 10.1.4 דלעיל בעניין שווי דיור בר השגה המהווה 80% משווי למגורים, מתקבל בשומה זו שווי של כ- 15,000 ₪/מ״ר מבונה לדיור בר השגה (18,700 ₪/מ״ר * 0.8).

10.2.4 שווי קרקע למ״ר מבונה מסחר:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 13,000 ₪/מ״ר מבונה מסחר נכון למועד הקובע.

הכרעה:

לצורך קביעת ערכי השווי עיינתי במספר נתוני השוואה כדלקמן:

עסקאות השוואה לשטחי מסחר לשנת 2019 בסביבה הקרובה:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שנת בניה	שטח במ״ר	שווי מכירה בש״ח	שווי מ״ר בנוי
27/02/2019	7092/209	דיזינגוף 50	1970	30	475,001	15,833
28/02/2019	6943/75	נווה שאנן 5	1935	18	280,000	15,556
27/02/2019	6943/74	נווה שאנן 7	1950	20	355,000	17,750
03/03/2019	6212/1049	אבן גבירול 188	1950	19	500,000	26,316
8984/23	13/05/2019	החלוצים 1	1950	28	525,000	18,750
6214/609	20/06/2019	אבן גבירול 143	1950	26	500,000	19,231
7092/191	13/06/2019	דיזינגוף 50	1970	35	435,000	12,429

מהטבלה הנ״ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 17,980 ₪/מ״ר בנוי. בגישת החילוץ ולאחר הפחתת יזמות שחוקה (1.05), עלות בניה מופחתת (4,000 ₪/מ״ר), מתקבל שווי בגבולות של כ- 13,100 ₪/מ״ר מבונה מסחר.

כבקרה ניתן לומר כי שווי זה משקף עליית שווי של כ- 2% לשנה. לאור המועד הקובע מדובר בעליית שווי סבירה ועל הצד הזהיר.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 13,000 ₪/מ״ר מבונה מסחר.

10.2.5 <u>פיתוח השצ"פ והחצר הפנימית:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות פיתוח השצ"פ והחצר הפנימית בסך של 700 ₪/מ"ר.

בהתאם לחוברת 'דקל' 3/2019 בסמוך למועד הקובע, פורטו עלויות לפיתוח חצר (לרבות גינון) בבנין מגורים בן 9 קומות ומעלה לפי 350 ₪/מ"ר. בתוספת מע"מ (1.17) ועלויות עקיפות (1.2) ובתוספת פיתוח סביבתי הכולל עמודי תאורה, ספסלים, מזרקות וכד' מתקבלת עלות בגבולות העלות כפי שנקבע בשומת המשיבה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עלות של 700 ₪/מ"ר.

10.2.6 <u>לעניין הרחבה לדרך:</u>

בשומת המשיבה אין התייחסות למטלה זו.

בהתאם לאמור בס' 10.1.7 דלעיל שטחי הדרך להרחבה המיוחסים למתחם הנדון הינם 1,250 מ"ר. במקרה הנדון, הובאה בחשבון עלות הרחבת דרכים בסך של 470 ₪/מ"ר בהתאם לשיעור עליית הוצאות פיתוח השצ"פ (כ- 16%).

10.2.7 <u>עלויות הריסה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הריסת המבנים הקיימים לפי עלות של 350 ₪/מ"ר.

בהתאם לאמור בס' 10.1.9 דלעיל, שטח המבנים הקיימים להריסה המצויים על חלקות 234-236 הינו בהיקף של 6,650 מ"ר.

עפ"י מחירון 'דקל' 03/2019, עלות הריסת מבנה בן 3-5 קומות עשוי בלוקים ובטון הינה כ- 250 ₪/מ"ר (סעיף 24.082.0300). בתוספת עלויות עקיפות (25%) והצורך בפינוי ההריסות לאתר פסולת קרוב, מתקבלת עלות הריסה בקירוב לאומדן העלות בשומת המשיבה.

לאור זאת קיבלתי את עמדת המשיבה.

לפיכך, הובאה בחשבון בשומה זו עלות הריסה של 350 ₪/מ"ר.

10.2.8 <u>הקמת המבנה ציבור:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון עלות של 9,000 ₪/מ״ר להקמת מבנה ציבור.

בהתאם לאמור בס׳ 10.1.8 דלעיל, הוקצו במתחם 505 מבני ציבור בשטח של 405 מ״ר עיקרי ושירות.

מעיון בחוברת דקל 03/2019 מתקבלת עלות הקמת מבני ציבור כדלקמן:

מבנה ציבור	עלות הקמה למ״ר בש״ח
גן ילדים	5,895
מבנה ספריה	9,730
מעונות מגורים לתלמידים	8,240
בתי ספר	4,948
מרכז יום לקשיש	7,240
בית אבות	8,340
אגף דיור מוגן	7,790

מהטבלה הנ״ל מתקבלת עלות ממוצעת של כ- 7,450 ₪/מ״ר להקמת מבנה ציבור. בתוספת עלויות עקיפות בשיעור כ- 25%, מתקבלת עלות ממוצעת בגבולות של כ- 8,950 ₪/מ״ר.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון הקמת מבנה ציבור בעלות של 9,000 ₪/מ״ר.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1 תכנית 3885:

מצב קודם - הדירה הנדונה						
תיאור	שטח במ"ר	מצב דירה	מקדם שווי	בינוי חדש על ישן	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי בנוי
הנכס	71	1.05	1	1	33,000	2,460,150
תוספת זכויות בניה על הגג						
חדר גג	23	1.00	0.75	0.8	16,000	220,800
מרפסת גג	48	0.3	0.75	0.8	16,000	138,240
סה"כ שווי מצב קודם						**2,819,190**

מצב חדש - מגרש 505 - קומה ממוצעת למגורים - 10				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
סה"כ 232 יח"ד				
מסחר ק"ק - עיקרי	425	1.00	12,000	5,100,000
מסחר ק"ק - שירות	148.7	0.50	12,000	892,495
160 יח"ד רגילות	16,614	1.00	16,000	265,824,000
32 יח"ד להשכרה (לפי 65 מ"ר עיקרי)	2,080	0.80	16,000	26,624,000
(20% * 200 יח"ד) 40 יח"ד קטנות	2,520	1.15	16,000	46,368,000
מרפסות	2,784	0.40	16,000	17,817,600
סה"כ שווי ביניים				**362,626,095**
הפחתות				
פיתוח חלק מהשצ"פ (606)	426		600	255,600
פיתוח שצ"פ (607)	558		600	334,800
פיתוח חלק מהשצ"פ (608)	482		600	289,200
פיתוח חצר פנימית	700		600	420,000
הרחבה ופיתוח דרך (901-803,900-802)	1,250		400	500,000
עלויות הריסה (לפי 550 מ"ר לקומה * 3.5 ק' * 2 מבנים + 800 מ"ר לקומה * 3.5 ק')	6,650		300	1,995,000
הקמת מבנה הציבור	405		8,200	3,321,000
סה"כ הפחתות				**7,115,600**
שווי מצב חדש למגרש 505 לאחר הפחתות				355,510,495
החלק היחסי של ת"ח 32			1.402%	4,984,257.14
מקדם דחיה עד למימוש התכנית				0.665
סה"כ שווי חדש במעוגל				**3,314,816**

ההשבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	3,314,816
סה"כ שווי מצב קודם	2,819,190
ההשבחה בש"ח לת"ח 32 במעוגל	**495,600**

11.2 <u>תכנית 5/3885:</u>

מצב חדש - מגרש 505 - קומה ממוצעת למגורים - 10				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
סה"כ 232 יח"ד				
מסחר ק"ק - עיקרי	425	1.00	13,000	5,525,000
מסחר ק"ק - שירות	148.7	0.50	13,000	966,869
160 יח"ד רגילות	16,614	1.00	18,700	310,681,800
32 יח"ד להשכרה (לפי 65 מ"ר עיקרי)	2,080	0.80	18,700	31,116,800
(20% * 200 יח"ד) 40 יח"ד קטנות	2,520	1.15	18,700	54,192,600
מרפסות	2,784	0.40	18,700	20,824,320
סה"כ שווי ביניים				**423,307,389**
הפחתות				
פיתוח חלק מהשצ"פ (606)	426		700	298,200
פיתוח שצ"פ (607)	558		700	390,600
פיתוח חלק מהשצ"פ (608)	482		700	337,400
פיתוח חצר פנימית	700		700	490,000
הרחבה ופיתוח דרך (901-803,900-802)	1,250		470	587,500
עלויות הריסה (לפי 550 מ"ר לקומה * 3.5 ק' * 2 מבנים + 800 מ"ר לקומה * 3.5 ק')	6,650		350	2,327,500
הקמת מבנה הציבור	405		9,000	3,645,000
סה"כ הפחתות				**8,076,200**
שווי מצב חדש למגרש 505 לאחר הפחתות				**415,231,189**
שווי חדש זמין - ת"ח 32 בלבד			1.402%	**5,821,541**
מקדם דחיה עד למימוש התכנית				0.916
סה"כ שווי קודם במעוגל				**5,334,321**
השבחה בש"ח במעוגל				**487,200**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישורן של תכניות 3885 ו- 5/3885 הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 3885	28/07/2015	₪ 495,600	₪ 247,800
תכנית 5/3885	17/05/2019	₪ 487,200	₪ 243,600

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה