בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 16.03.2022
מס' מינוי: 1844-2021
מספרנו: 743

לכבוד המבקשת,
גב' יוספה רחמן
המיוצגת ע"י מר דן טרשנסקי, שמאי מקרקעין
במייל: dani@ktap.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י מר אדוארד גרשטיין, שמאי מקרקעין
במייל: v_g@zahav.net.il

שומה מכרעת - גוש 6110 חלקה 235 תת חלקה 8

רח' דפנה 20, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 24.08.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה בגין תכניות בניין עיר, וזאת עקב מימוש בדרך של מכר.

2. **הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, מיום 07.07.2021, שנערכה ע"י השמאי אדוארד גרשטיין, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מתאריך 04.11.2021.

2.2. שומת המבקשת הגב' יוספה רחמן, מיום 13.09.2021 שנערכה ע"י השמאי דן טרשנסקי.

2.3. בתאריך 07.12.2021, נערך דיון בתוכנת ZOOM (לאור נגיף קורונה) בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובות הצדדים והשלמת מסמכים לפרוטוקול.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 14.03.2022

4. **מועדים קובעים לשומה**

תכנית	מועד קובע
1860	15.12.1981
ע'	13.12.1985
ס'	10.07.1989
ג'	06.05.1994
ע'1	02.04.2003
3885	28.07.2015
3885/5	17.05.2019
4885	17.02.2020

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	6110
חלקה	235
שטח חלקה	2,212 מ"ר
תת חלקה	8
תיאור הנכס	דירת מגורים בקומה א' בבניין מגורים
כתובת	רח' דפנה 20, תל אביב - יפו

6. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

6.1. הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 8, דירת מגורים המצויה בקומה הראשונה מעל קומת קרקע, בבניין מגורים בן ארבע קומות, בנוי על חלקה 235 גוש 6882, כתובתו רחוב דפנה 20, בעיר תל אביב.

6.2. רחוב דפנה הינו רחוב פנימי, חד סטרי, מחבר בין דרך נמיר בצפון ורחוב הנרייטה סולד בדרום מערב.

6.3. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה טורית ותיקה בבניינים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית (בניני "רכבת").

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

6.5. חלקה 235, בשטח רשום של 2,212 מ"ר, צורתה דמוית טרפז, החזית הצפון מערבית פונה לרחוב דפנה באורך של כ- 32 מ', החזית הדרום מזרחית פונה לדרך נמיר באורך של כ-40 מ', עומק החלקה כ-66 מ'.

6.6. החלקה מבונה במבנה מגורים ותיק משנות החמישים של המאה הקודמת, וכולל 3 כניסות.

6.7. בבניין 22 דירות, הבניין מחופה טיח, גגו בטון, אין מקומות חניה במגרש.

6.8. במועד הביקור נראה כי מצבו התחזוקתי והפיזי של הבניין תואם את גילו.

6.9. תת חלקה 8 מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה מעל קומת קרקע של הבניין בשטח רשום של 62 מ"ר.

6.10. הבניין הנדון מהווה חלק ממתחם "מתחם דפנה-ארלוזורוב" (תכניות 4370 ו-4789) המיועד לפינוי בינוי של 471 יחידות דיור ב-21 מבנים טוריים, והקמת 6 מתחמי מגורים בגובה 30-25 קומות.

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

7.1. תכנית מס' 206, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 28.12.1947

החלקה מסווגת בייעוד מגורים ב'.

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

קווי הבניין לרחוב יהיו כמסומן במפה.

המרווחים הצדדיים יהיו לא פחות מ- 4 מ'.

באזור למגורים 2 ייבנו בתים משותפים בני 3 קומות מעל קומת עמודים.

אחוזי הבנייה המותרים לא יעלו על 25% משטח המגרש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.2. תכנית G, פורסמה למתן תוקף ביום 11.06.1964 (י.פ 1097)

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד מגורים 2.

מטרת התכנית - התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימת, ביטול דרכים, ייעוד שטחים לאזורי שימוש מסוימים, ייעוד קרקעת לצורכי ציבור וכו'.

רשימת תכליות לאזור מגורים 2: בתי מגורים, בתי מלון, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר, רוחב חזית מינימלי 20 מ'.

שטח בניה מקסימלי - 25%, בקומת העמודים ניתן לבנות עד 60% משטח קומה רגילה, נספח 12 מ"ר, ב-3 קומות מעל לקומת עמודים.

7.3. תכנית 1015, פורסמה למתן תוקף ביום 19.01.1967 (י.פ 1332)

מטרת התכנית: הרחבת רח' דפנה ל- 13 מ' ו ל- 10 מ' כדי לקבל כביש ברוחב 6 מ' ו-7 מ' ומדרכה ברוחב 2 מ' ו-3 מ'.

7.4. תכנית 879, פורסמה למתן תוקף ביום 11.07.1968 (י.פ 1462)

מטרת התכנית: להתיר קומה נוספת במקרה של שימוש בקומת העמודים לחנייה ולשנות בהתאם לכך, לשנות את תכנית G.

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

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה חלקית.

7.6. תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 21.06.1982 (י.פ. 2829).

מטרת התכנית: לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבנייה המותרים.

זכויות הבניה בתחום תכנית G, למגורים 2 בהתאם לנספח:

אחוזי בניה לקומה:	32%
סה"כ אחוזי בניה:	128%
מס' קומות:	5 מעל קומת עמודים
צפיפות:	יח"ד לכל 75 מ"ר מגרש

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

בבתי דירות הקמת קומת מרתף בגובה 2.2 מ' לפי גודל קומה טיפוסית, השימושים המותרים - חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות ומדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו כרכוש משותף, מחסנים בשטח 6 מ"ר לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.

בבניין המיועד למגורים עם חזית מסחרית תותר בניית שטח מרתף עפ"י גודל הקומה המסחרית ונחזית למטרת חניה, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדדות ובתנאי שהשירותים הנ"ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכולה לשמש לאחסנה צמודה למסחר ובתנאי שהשטח לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

7.8. תכנית ס' פורסמה למתן תוקף ביום 25.06.1989 (י.פ. 3672)

התכנית קובעת הוראות ותנאים להוספת בנייה של דירות גג, בבניינים קיימים.

הוראות בדבר התרת דירות גג:

הוראות התכנית יחולו על כל בנייני המגורים הקיימים בתחום התכנית , בתנאי שהם אחד מאלה:

1. בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכנית הראשית 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
2. בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
3. בניין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים שבתכנית

שטח דירה לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף לנסיגה בחזית.

לא יותר שום מבנה מעל דירת הגג ולא תותר כל יציאה לגג מדירות הגג.

תנאי להיתר בניה יהיה שיפוץ הבניין בחלקיו החיצוניים.

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

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

7.10. תכנית 2710 פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1997 (י.פ. 4540).

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניין קיים, וכן לאפשר חריגה מקווי בניין להקמת מעלית.

7.11. תכנית ע/1, פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ 5167)

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'.

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

7.12. תכנית 3885, פורסמה למתן תוקף ביום 13.07.2015 (י.פ 7075)

<u>מטרות התכנית:</u>

א. פיתוח והתחדשות מתחם דפנה - ארלוזורוב - נמיר (להלן: "מתחם דפנה") במתכונת של "פינוי בינוי", בהתאם למדיניות הועדה המקומית באזור.

ב. חיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור באזור תוך יצירת פתרונות הולמים לנגישות, מיגון, חניה, שטחים פתוחים ושטחי ציבור.

ג. הסדרת מערך התנועה והרחבת הדרכים ברחובות המקיפים את המתחם.

ד. יצירת דופן עירונית פעילה לרחובות ארלוזורוב ונמיר באמצעות חזית מסחרית וקולונדה לאורכם.

ה. קביעת 200 יח"ד להשכרה אשר יוקצו באופן יחסי מכל מתחם.

מתחם התכנית חולק ל-6 מגרשי מגורים עליהם יוקמו 1,434 יח"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 235 כלולה במגרש 505 בשטח 40 דונם באזור מגורים ד':

זכויות הבניה ותמצית הוראות התכנית:

בינוי:	מבנה מרקמי בן 6 קומות + מגדל בן 25 קומות מעל קומת קרקע, 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
שטח מגרש:	4 דונם.
שטח עילי:	מגורים ומסחר 24,423 מ"ר
מרפסות:	2,784 מ"ר מתוך השטח העיקרי (גודל ממוצע 12 מ"ר)
שטחי ציבורי:	300 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות בקומת קרקע עם כניסה נפרדת
שירות עילי:	8,548 מ"ר למגורים ומסחר
קולונדה:	360 מ"ר (שטח שירות)
ש"ש תחתי:	16,000 מ"ר
תכסית:	55%
צפיפות:	58 יח"ד לדונם
המרה:	ניתן להמיר עד 15% מהשטח העיקרי למגורים לשימוש תעסוקה ו/או מלונאות
יח"ד:	232 יח"ד מתוכן 32 להשכרה
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% מהיחידות במתחם בגודל שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי + ממ"ד, סה"כ 75 מ"ר
חניה:	מתחת לקרקע בלבד, חניה לדירה, בנוסף תוקצה חנית אורחים בשיעור של 20% ממספר יח"ד.

תנאים להיתר:

בין יתר התנאים למתן היתרי בניה, הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית, אישור תכנית איחוד וחלוקה, הבטחת רישומה של החלוקה החדשה בלשכת רישום מקרקעין, ביצוע שטחי ציבור, אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.

תנאי לאכלוס מגרש 505 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ, 606 ו-608.

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

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

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של התכנית, תעמוד בתקפה.

עפ"י מסמכי התכנית, מושא השומה מסווג כחלק ממתחם 401, בייעוד מגורים בבנייה רבת קומות עם ציר מעורב.

7.14. תכנית תעא/תא/3885 פורסמה למתן תוקף ביום 26.02.2018

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למתחם דפנה ארלוזורוב נמיר.

מטרת התכנית הינה קביעת 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 המבנים, כניסה לחניונים, זיקות הנאה, שימור עצים, מיקום החזית המסחרית, מיקום שטחי ציבור בנויים, מפלסי כניסה עקרוניים, שינוים מהותיים יותרו באישור מהנדס העיר.

7.15. תכנית 3885/5 פורסמה למתן תוקף ביום 02.05.2019 (י.פ. 7407).

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים למתחם מס' 5 בתא שטח 505 לפי תכנית 3885.

התכנית מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה באמצעות טבלת הקצאה ואיזון. אין התכנית מבקשת לשנות את זכויות והוראות הבניה.

מטרת התכנית: הסדרת הזכויות הקנייניות של המגרשים הכלולים במתחם 5 זאת מבלי לשנות את הזכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן שטחי הציבור הבנויים במגרשים מגורים ד' יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה.

7.16. תכנית 4885 פורסמה למתן תוקף ביום 02.02.2020 (י.פ. 8671).

מטרת התכנית: שינוי קווי בניין לכיוון דרך נמיר, אשר נקבעו בתכנית 3885 התקפה ,לצורך יצירת רצף בינוי עם המבנה המרקמי, ללא שינוי יתר הוראות התכנית התקפה ,לרבות שטחי הבניה.

קו הבניין יהיה אפס באגף הפונה לרחוב נמיר ו-5 מ' לאורך יתרת החזית הפונה לרחוב דפנה.

8. **<u>תיק הבניין:</u>**

בתיק הבניין שבארכיון האינטרנטי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נמצאו היתרי בניה:

8.1. רישיון בניה מס' 195 מתאריך 31.05.1950, לבניין בית בן 3 קומות וקומת עמודים, 3 מקלטים במרתף וגדר, המכיל קומת עמודים 12 חדרים, ח"ש ושטח פתוח. בקומות א' ב' ג' 18 חדרים בקומה. בקומה ד' 3 חדרי כביסה.

8.2. רישיון בניה מס' 367 מתאריך 23.07.1952, לשינויים במחיצות בכל הקומות.

8.3. רישיון בניה מס' 3-970858 מתאריך 23.09.1997, להגבהת תקרת חדר מדרגות כללי והקמת מעלית פנימית בתוך פיר קיים בו וחדר מכונות מעלית.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 05.08.2021 עולים הפרטים הבאים:

גוש:	6110
חלקה:	235
שטח החלקה:	2,212 מ"ר
תת חלקה:	8
תיאור:	דירה בשטח 62 מ"ר
חלק ברכוש משותף:	43/988
בעלויות:	רחמן יוספה בשלמות

עפ"י הסכם מכר מתאריך 18.02.2021, הדירה מושא השומה נמכרה תמורת 3,700,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה בשלמות	ההשבחה לפי שומת המבקשת בשלמות
1860	15.12.1981	-	לא חלה השבחה
ע'	13.12.1985	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
ס'	10.07.1989	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
ג'	06.05.1994	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
ע'1	02.04.2003	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
3885	28.07.2015	1,191,654 ₪	הבעלים זכאים לפטור 140 מ"ר לחילופין 250,000 ₪
3885/5	17.05.2019	405,846 ₪	לא חלה השבחה
4885	17.02.2020	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים מהשומות, התגובות והדיון, והכרעה:</u>**

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה מעל קומת קרקע בשטח רשום של 62 מ"ר, תת חלקה 8 בגו"ח 6110/235, כתובתה רחוב דפנה 20.

הבניין בו מצויה הדירה נבנה בשנת 1950, כולל 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית. בבניין 3 כניסות וסה"כ 22 דירות.

הדירה הנדונה ממוקמת בכניסה האמצעית, שטח הדירה כולל מרפסות סגורות כ-82 מ"ר בהתאם למדידה גראפית מהיתר בניה מס' 195 מתאריך 31.05.1950.

תכנית 3885 "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר" משנת 2015, הינה תכנית התחדשות במתכונת של "פינוי בינוי" וכוללת 6 מתחמי מגורים. חלקה 235 כלולה במגרש מס' 505 עליה מתוכנת הקמת מגדל בן 25 קומות מעל קומת קרקע ומבנה מרקמי בן 6 קומות מעל 4 קומות מרתף.

בגין עסקת מכר של הדירה מושא השומה מתאריך 18.02.2021, הוצאה שומה להיטל השבחה ע"י שמאי הוועדה מר אדוארד גרשטיין ושומה אחרת ע"י השמאי דני טרשנסקי מטעם המבקשת.

להלן טענות הצדדים להשבחות בגין התכניות המשביחות.

11.1. **<u>תכניות לבניית חדרי יציאה לגג 1680 ו-ג':</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

בהתאם לתכניות מותרת בניית חדר יציאה בשטח של 23 מ"ר מעל הדירות בקומות העליונות.

הובא בחשבון שהדירה מושא השומה ממוקמת בקומה ראשונה, לפיכך לא חלה השבחה בגין התכניות.

<u>שמאי המבקשת:</u>

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה כי התכניות אינה משביחה את הדירה מושא השומה.

<u>הכרעה:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי התכניות אינן משביחה במקרה הנדון את דירת מושא השומה הבנויה בקומה הראשונה בבניין.

11.2. **<u>תכנית ס':</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

עפ"י הוראות התכנית ניתן להוסיף קומה נוספת לטובת דירות גג במקרה בו מדובר בבניין מגורים קיים בן 3 קומות על עמודים ובתנאי שהותרה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני שנת 1967, והבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים.

מאחר ובמקרה הנדון לא ניתן היתר לדירת גג לפני שנת 1967, ומאחר ומדובר על מתחם בו חלה תכנית ספציפית (206), לא ניתן לבנות מכוח התכנית. לפיכך התכנית אינה משביחה.

<u>שמאי המבקשת:</u>

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה כי התכנית אינה משביחה את הדירה מושא השומה.

<u>הכרעה:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

11.3. **<u>תכניות מרתפים ע' ו-ע'1:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

לאור הבנייה הקיימת על המגרש במועדים בקובעים, ולאור העובדה שכבר בהיתר הבנייה המקורי משנת 1950 אושרה הקמת מקלטים בתת הקרקע, לא חלה השבחה בגין התכניות.

<u>שמאי המבקשת:</u>

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה כי התכניות אינן משביחה את הדירה מושא השומה.

<u>הכרעה:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי התכניות אינה משביחה במקרה הנדון.

11.4. **<u>תכנית 3885:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

במתחם מושא השומה התקבלו הכרעות של השמאים המכריעים: מוטי דאימנט, דורית פריאל, שושי שרביט שפירא, נורית ג'רבי, אורית גלן, אלי כהן, גיל הרצברג.

על הכרעותיו של השמאי מוטי דיאמנט הוגשו עררים ע"י הועדה המקומית והתקבלו החלטות ועדת ערר בקשר לעררים אלו.

על הכרעת השמאי אלי כהן הוגש ערר ע"י הועדה המקומית בטענה שלא הביא בחשבון במצב החדש דמי שכירות בתקופת הדחיה.

<u>מצב קודם</u>

במצב הקודם הנכס מהווה דירת מגורים בנויה בבניין ברחוב דפנה 20, בשטח רשום של 62 מ"ר.

ערכי השווי שנלקחו בחשבון לצורך השומה הינם לשטחים רשומים בלבד. מציין כי ערכי השווי מגלמים את זכויות הבנייה הנוספות (ככל וקיימות כאלה) מכוח תכניות קודמות ו/או הרחבות (לדוגמא סגירת מרפסות) שבוצעו במהלך השנים.

מדגיש כי מאחר וברובן המכריע של הדירות הקיימות במתחם דפנה נסגרו במהלך השנים מרפסות בשטח של כ- 10 מ"ר לדירה, ניתוח עסקאות השוואה על בסיס שטחים רשומים בלבד (ללא מרפסות) כבר מגלם בתוכו את שווי המרפסות הסגורות כמקובל במתחם הנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש:

במצב החדש הנכס מושא השומה מהווה חלק ממגרש מס' 505 בתכנית 3885.

בתחום מגרש מס' 505 קיימות כיום 3 חלקות (234-236) עליהן בנויים 3 בניינים.

בחישוב ההשבחה נלקחה בחשבון דחייה עד להתארגנות הדיירים, להכנת תכנית עיצוב, תכנית איחוד וחלוקה, פינוי המגרשים וכו'.

הובאו בחשבון תקופת דחיה ושיעור ההיוון בהתבסס על השמאיות המכריעות של השמאית אורית גלן, דורית פריאל, שושי שרביט, גיל הרצברג ואלי כהן, ובהתחשב בעובדה שמדובר על מגרש הכולל כ- 76 יח"ד קיימות.

דמי השכירות שהובאו בחשבון בתקופת הביניים עפ"י קביעת השמאית המכריעה אורית גלן.

שווי קרקע למ"ר עיקרי לדירות להשכרה נקבע על בסיס קביעת השמאית המכריעה אורית גלן.

נלקחו בחשבון עלויות הקמת שטחי הציבור אשר יועברו לטובת העירייה בהתאם להיקפים שנקבעו בהוראות התכנית.

נלקחו בחשבון עלויות פיתוח השצ"פ והחצרות הפנימיות בהתאם להוראות התכנית.

נלקחו בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים.

תפרוסת השימושים במגרש מס' 505 עפ"י הוראות התכנית, נספח הבינוי ובהתאם לחלוקה אופטימלית של זכויות הבנייה:

- 425 מ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע.
- 32 יח"ד להשכרה בשטח עיקרי כולל של 2,080 מ"ר, לפי 65 מ"ר ליח"ד.
- 200 ח"ד נוספות בשטח עיקרי כולל של 19,134 מ"ר.
- לכל יח"ד בבניין מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר, סה"כ 2,784 מ"ר למרפסות.
- שטח ציבורי של 300 מ"ר עיקרי עפ"י הנחיות התכנית.
- עפ"י חלוקת השטחים בין המגדל והמבנים המרקמים עולה כי קומת המגורים הממוצעת במגרש הינה קומה מס' 10.

קביעת החלק היחסי של הנכס הנדון במצב יוצא:

הובא בחשבון כי בהתאם ללוח ההקצאות בתכנית 3885/5 החלק היחסי של תת חלקה 8 מושא השומה במגרש מס' 505 הינו בשיעור של 1.217%.

נתוני שווי:

מצב קודם:

הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים מהמתחם לשנים 2013-2015, שווי מ"ר בנוי ממוצע 32,743 ₪. ערכי השווי של הדירות במתחם מגלמים זכויות בנייה נוספות מכוח תכניות קודמות (במידה וקיימות כאלה) ואת שטחי המרפסות הפתוחות/סגורות בהיקף ממוצע של כ-10 מ"ר לדירה.

הוצגו עסקאות בדירות מגורים מהסביבה הקרובה לשנים 2013-2015, שווי מ"ר בנוי ממוצע 32,830 ₪.

מצב חדש:

למסחר:

הוצגו נתוני עסקאות וניתוח שווי מ"ר מבונה במגרשים, מתחם רסיטל מתאריך 23.02.2012, מגרש מס' 9 בתכנית ת/3000 מתאריך 05.09.2010, עסקת עזריאלי מתאריך 22.052013 גו"ח 6207/3-4, מכרז מס' תא/50/2011 דרום הקריה מתאריך 30.05.2011, עסקת השוק הסיטונאי מתאריך 15.04.2010.

הוצגו ערכי שווי למסחר בשומות מכריעות במתחם דפנה מושא השומה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

למגורים:

הוצגו עסקאות בדירות מגורים חדשות במתחם צמרת משנת 2015, שווי מ"ר בנוי ממוצע 42,254 ₪, השמאי המכריע תמיר שדה קבע שווי מ"ר בנוי 40,000 ₪, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ 17,914 ₪.

הוצגו ערכי שווי למגורים בשומות מכריעות במתחם מושא השומה ובאזורים אחרים בעיר תל אביב.

דיור להשכרה:

הוצגו ערכי שווי בשומות מכריעות במתחם מושא השומה.

<u>סיכום:</u>

שווי מ"ר בנוי 33,000 ₪

שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר 12,000 ₪

שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים 16,500 ₪

שווי מ"ר מבונה עיקרי לדירה להשכרה 13,200 ₪

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>מצב קודם:</u>

דירה בקומה ראשונה בכיוון חזיתי לרחוב דפנה, בשטח רשום של 62 מ"ר.

שווי מצב קודם: מקדם קומה 100% * מקדם כיוון 100% * 33,000 ₪ שווי מ"ר בנוי = **2,046,000** ₪

<u>מצב חדש:</u>

מגרש מס' 505 - קומה ממוצעת למגורים 10:

סעיף	שטח עיקרי מ"ר	שווי ₪ למ"ר/עלות	סה"כ שווי ₪
סה"כ שטח עיקרי במגרש - 232 יח"ד	24,423		
שטח למסחר בקומת קרקע	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 ליחידה מגולם בשווי	2,784		
הפחתות			
פיתוח חלק מש.צ.פ 606	400	600	240,000
פיתוח ש.צ.פ 607	550	600	330,000
פיתוח חלק מש.צ.פ 608	500	600	300,000
פיתוח חצר פנימית	700	600	420,000
עלויות הריסה	6,650	300	1,995,000
הקמת מבני ציבור עפ"י הוראות התכנית	405	8,275	3,351,375
שווי מצב חדש למגרש לאחר הפחתות			341,630,625

החלק היחסי של תת חלקה 8 במגרש 505: 1.2170%

שווי מצב חדש כזמין: 4,157,645 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מקדם דחיה משוקלל בהתאם לשומת דורית פריאל:	71.3%
שווי דחוי במצב חדש:	₪ 2,964,401
היוון דמי שכירות בתקופת הדחיה, 5 שנים:	₪ 273,253
שווי מצב חדש:	₪ 3,237,654
שווי מצב קודם של תת חלקה 8:	₪ 2,046,000
השבחה לתת חלקה 8:	₪ 1,191,654

<u>שמאי המבקשת:</u>

מושא השומה מהווה את תת חלקה 8, דירת בשטח רשום 62 מ"ר, הממוקמת בקומת הראשונה מעל קומת קרקע בבניין ותיק הכולל 22 יח"ד. שטח הדירה בפועל כ-75 מ"ר, מרבית היחידות בתחום המתחם כוללות מרפסות אשר צורפו לשטח היחידות.

<u>פטור ל-140 מ"ר:</u>

בעלי הזכויות זכאים לפטור 140 מ"ר בהתאם לקבוע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

הפטור מוענק באחת משתי דרכים, מגורים בדירה 4 שנים לאחר אישור התכנית או מגורים בדירה 4 שנים לאחר הרחבתה.

במקרה הנדון המוכר החזיק בדירה 4 שנים לאחר אישורה של תכנית ולכן מבחינה זו זכאי לפטור.

<u>משפטי:</u>

טרום אישור התכנית הנדונות לדירה צמודים 43/988 חלקים בלתי מסוימים מהרכוש המשותף.

בהתאם לטבלת ההקצאה מפורטת בתכנית 3885/5 חלקה היחסי של הדירה במגרש מס' 505 - 1.21%.

בהתאם לחוזה הסכם מכר נמכרו זכויות הבעלות שש שנים לאחר המועד הקובע תמורת 3,700,000 ₪. חוזה המכר נחתם לאחר המועד הקובע ולפיכך מגלם פוטנציאל בגין התכנית ככל שקיים ואת עליית מחירי הנדל"ן בין השנים 2015-2021.

נכון להיום 6 שנים אחרי אישור התכנית, הדיירים מחולקים למספר קבוצות, כאשר ישנם דיירים שמתנגדים נחרצות להקמת הפרויקט. בחלוף 6 שנים ממועד אישור התכנית נראה כי אפשרות למימוש התכנית בטווח הנראה לעין הינו קלוש.

החלטת ועדת ערר (ירושלים) 8012-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו מתאריך 09.06.2021: קבעה ששווי המצב החדש יתבסס על עסקאות השוואה ולא על פי תחשיבים תאורטיים שמציגים מצג אבסורדי לפיו שווי המצב החדש גבוה ממחיר המכירה.

החלטת ועדת ערר קא/85266/15 מתאריך 24.12.2020: קובעת כי השבחה לבעלי המקרקעין תחושב רק בגין התמורה הישירה ובניכוי זכויות בניה שניתן היה לקבל מכוחה של תמ"א/38.

החלטת אשדר שהתקבלה מתאריך 04.2020: קובעת שיש להפריד את זכויות היזם, שכן אלו שניתנות לו על מנת לתמרץ אותו לגרום להתממשות פרויקטים נוספים של פינוי בינוי, ואין הם מהווים שיקול לקביעת גובה ואופן חישוב היטל השבחה בעיני בעלי הזכויות.

החלטת ועדת ערר 075/15/49 מתאריך 26.12.2017: קובעת כי יש להביא בחשבון בסל הזכויות במצב הקודם את הזכויות הבניה המותרות מתוקף תמ"א/38, "יש לתת ביטוי לצפייה של השוק לאישור היתר בניה מכח תמ"א 38 בנוסף ובחופף לתכניות מאושרות החלות החלקה".

בהחלטת ועדת ערר 8168/1219 מתאריך 12.01.2021: קובעת שיש להביא בחשבון את הפטור הנוגע לזכויות תמ"א/38, גם התכנית המקיימת את מטרות התמ"א לא נערכה בהתאם ל סעיף 23.

רח' בן ציון גליס 9, פתח תקוה, 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>המצב הקודם:</u>

הצפיפות הקיימת בפועל בהתאם לבנוי על החלקה הינה 10 יח"ד לדונם נטו, במצב החדש מוצע להגדיל את הצפיפות לכמעט פי 6, לפי 58 יח"ד לדונם.

בהתאם לתמ"א/38 ולתיקוניה תותר תוספת של 25 מ"ר לכל דירת מגורים, בנוסף תותר תוספת של 2.5 קומות ותותר בניה על הגג בהתאם לתכנית תקפות.

בהתאם להחלטות ועדות ערר המפורטות יש להביא בחשבון את תמ"א/38 כחלק מסל הזכויות.

השטח הרשום של מושא השומה במצב הקודם הינה כ-62 מ"ר בתוספת 12 מ"ר מרפסות ו-25 מ"ר מכוח תמ"א/38 - סך משטח + זכויות במצב הקודם 99 מ"ר.

<u>המצב החדש בתכנית 3885:</u>

תא שטח 505 בשטח 4 דונם יכלול 232 יח"ד מתוכן 32 יח"ד להשכרה לצמיתות בשני בניינים האחד בין 25 קומות והשני בין 6 קומות. כמו כן 20% מכלל הדירות יהיו דירות קטנות בשטח של 63 מ"ר עיקרי.

עפ"י תקנון התכנית, במגרש יוקצו 32 יח"ד בשכירות לצמיתות ששטחם הכולל 2,464 מ"ר, מדובר בדירות שאינן סחירות (מוגדרות כדירות לשכירות לצמיתות ולא לתקופה קצובה) ואינן מהוות חלק מהתמורה לדיירים.

הצפיפות המוצעת במצב החדש גבוהה במיוחד, פי 6 בהשוואה מהמצב הקיים, מגדילה את גורם ההפרעה למושע, מעמיסה על נתיבי התנועה ועל התשתיות הקיימות, תייקר משמעותית את עלויות האחזקה וכך שמפחיתה משווי יח"ד.

מהמגרש הנדון יוקצו 405 מ"ר (300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר שטח שירות) לשטחים ציבוריים, אשר ירשמו על שם העירייה אשר מגדילים את גורם ההפרעה למושע על חשבון בעלי הזכויות.

<u>עקרונות לתחשיב לתכנית 3885:</u>

<u>חלופה א:</u>

בהתאם להחלטת ועדת ערר (ירושלים) 20-8012, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו, שקבעה שאת ההשבחה בפרויקט של פינוי בינוי יש לבחון בהתאם לעסקאות השוואה מהמתחם עצמו ולא על פי תחשיבים תאורטיים שאינם מתיישבים עם המציאות. מחיר העסקה כפי שרואה בעיניו הקונה הסביר על אחת כמה וכמה כמדובר על עסקאות מרובות במתחם עצמו מגלמות את כל מרכיבי התכנית לרבות דחיות, חוסר וודאות, תמורות אפשריות ועלויות צפויות.

<u>חלופה ב:</u>

בהתאם להחלטות ועדת ערר העניין אשדר והחלטת ועדת ערר קא/ 85266/15, הקובעות כי ההשבחה לבעלי המקרקעין תחושב רק בגין התמורה הישירה ובניכוי זכויות בניה שניתן היה לקבל מכוחה של תמ"א/38 במצב קודם.

זכויות מכוח תמ"א/38 מאפשרים הרחבת הדירה עד לשטח של 109 מ"ר ללא ההגבלות ובתוספת של 3.5 קומות בלבד, ללא הפרשות לצרכי ציבור, ללא שינוי מרקם הבניה הקיים, ללא הגדלת הצפיפות בשיעור ניכר וללא בינוי הכולל תמהיל דירות קטנות ודירות להשכרה אשר יהוו מוקד משיכה לאוכלוסייה פחות חזקה מזו המאפיינת את השכונה, ללא עירוב שימושים, וללא אלמנט הפרעה למושע הכולל התערבות העירייה ויזם, כל זאת בפטור מהיטל השבחה.

ההשבחה שיש לייחס לדירה הנדונה מתבטאת בתוספת של 16 מ"ר והיטל השבחה, כמחצית מכך.

יש להביא בחשבון כי לצד האפשרות של הגדלת דירת התמורה במטרים ספורים ביחס למצב הקודם, השבחה זו מתקזזת עם גורם הפרעה למושע, דחיית ארכת טווח עד למיצוי הזכויות, הפחתה בגין שימושים מעורבים ותמהיל דירות הכולל דירות להשכרה (לצמיתות) ודירות קטנות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חלופה ג:

תחשיב השבחה נערך במתווה שומת הועדה, תוך התאמות, המביא בחשבון את הוראות ומגבלות התכנית לגבי מגרש מס׳ 505 לרבות דחיה ועלויות צפויות, ואת חלקה היחסי הזניח של דירת המגורים בכלל המתחם.

שווי מצב קודם:

בהתאם לחוזי המכר, דיווח עסקאות מס שבח וקביעתה של השמאית המכריעה אורית גלן בשומה מכרעת בחלקה 222, שווי מ״ר בנוי במצב הקודם טרום אישורה של תכנית 3885 בגבולות 35,000 ₪.

דחיה:

הדחיה בשומת המשיבה של 5 שנים נמוכה מהראוי.

נכון ליום עריכת חו״ד, בהתאם לנתונים שהתקבלו אצלנו בנוגע להעדר רוב של 80% בחתימות, קיומם של דיירים סרבנים, משבר הקורונה, העובדה כי טרם הוכנה תכנית בינוי ועיצוב, טרם החלו בהכנת תכניות בניה, דחייה של 8 שנים מהווה רף תחתון ואף צריכה להיות ארוכה מכך. מציין כי בתקנון התכנית כתוב כי זמן משוער לביצוע התכנית הינו 20 שנה מיום אישורה.

נכון ליום כתיבת חו״ד, במתחמים 1-5 ,ישנו אחוז חתימות נמוך, החתימות הקיימות הושגו לפני מספר שנים מול חברת ״נוה״ (כנראה הכוונה לחברת ״נווה גד״), שצירפה לפני כשנתיים כשותף את חברת תדהר.

בחלק מהמתחמים המשא מתן לא צלח ובעלי הדירות מחפשים יזם אחר. מתחם 2 הוא המתחם היחיד בו הוגש היתר בניה אולם זה מתעכב ועוד צפוי להתעכב מספר שנים בשל התנהלות מול דייר סרבן בבית המשפט העליון.

מושע:

יש להביא בחשבון כי התכנון המוצע כולל הגדלת הצפיפות באופן ניכר, הקצאת דירות לשכירות אשר ירשמו על שם היזם והקצאת שטחים ציבורים אשר ירשמו ע״ש העירייה. החלק היחסי של כל אחת מדירות הבעלים קטן באופן משמעותי וגורם ההפרעה למושע גדל בהתאמה.

הבינוי המתוכנן טומן בחובו אלמנטים שאינם משביחים בעיני בעלי הזכויות לרבות, הגדלת הצפיפות באופן משמעותית, הקטנת החלק היחסי במקרקעין, הגדלת הוצאות ההחזקה באופן ניכר, עירוב שימושי מסחר ועוד. לפיכך, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף בגין מאפיינים אלו. מפנה להכרעת החתום מטה בגו״ח 6110/418, שם הובא בחשבון מקדם הפחתה של 20% בגין מרכיב מגבלות שותפות, מימוש, הוצאות נלוות, בנוסף למקדם דחיה.

עלויות צפויות במגרש 505:

עלויות הריסה: הריסת המבנים תעשה ככל הנראה במקביל לעבודות הרכבת הקלה והמטרו, דבר אשר יקשה על גישה למקרקעין וביצוע עבודות. יש להביא בחשבון עלויות ההריסה מעל 300 ₪ למ״ר.

עלויות הקמה: במגרש 505 יוקמו 232 יח״ד מתוכן 32 להשכרה לצמיתות אשר אינן מהוות חלק מהתמורה לדיירים ואף מקשות על היזם. יש להביא בחשבון עלויות בגין חפירת מרתפים לחניות דירות המגורים בנוסף עלויות עודפות בגין הקצאת 20% נוספים עבור חניות אורחים שאינן סחירות ועוד חניות רכב מסחרי הנדרשות בתכנית.

עלות הקמת שטחי ציבור: יש להביא בחשבון עלות הקמת 300 מ״ר שטח עיקרי + 105 מ״ר תת קרקעי לשטחי ציבור במגרש.

עלויות הקמת דרכים, פיתוח ש.צ.פ וחצרות פנימיות: יש להביא בחשבו את הקמתן השטחים הנ״ל.

חניית אורחים: יש להביא בחשבון עלות הקמת חניות אורחים וחניות מסחריות (לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה), מפנה להכרעת החתום מטה ברחוב הררי 14-4 רמת גן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מתודולוגיה שמאית לבחינת ההשבחה:

השומה הנגדית מבוססת בעיקר על עסקאות מכר במתחם עצמו שהם נתון ההשוואה המהימן ביותר כפי שנקבע בהחלטות שונות. מפנה להכרעת החתום מטה ברחוב עמישב גו"ח 6163/131, פרויקט פינוי בינוי, כמו כן מפנה להחלטת וועדת ערר ירושלים 8012-20 והתייחסות ועדת ערר בעניין אשדר.

נתוני שווי:

למגורים:

הוצגו נתוני מ-3 עסקאות מכר במתחם מושא השומה המהווים נתוני השוואה ישירה שנערכו בסמוך למועד הקובע לאחר אישורה של תכנית 3885 המגלמים את כל מרכיבי התכנית לרבות חוסר וודאות, דחיות ותמורות אפשריות כפי שרואה בעיניו הקונה הסביר.

הוצגו נתוני עסקאות במס שבח בשנים 2015-2016 בסמוך לאישורה של תכנית 3885.

הוצגו נתוני שווי בהכרעת השמאית אורית גלן בגו"ח 6110/21 והכרעת החתום מטה בגו"ח 6110/418.

למסחר:

לא אותרו עסקאות לשטחי מסחר הדומים למאפייני הנכס, לפיכך הונח יחס המרה של 1:1 בין שטח מסחרי מגורים המשקף שווי מ"ר בנוי למסחר של 30,000 ₪. הוצגו נתוני היצע לשטחי מסחר בלוחות מקוונים בסביבת מושא השומה.

תחשיב השבחה:

חלופה א':

בהתאם להחלטת ועדת ערר, ירושלים 8012-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו מתאריך 09.06.2021:

שווי מ"ר ותיק בנוי במצב קודם:	35,000 ₪
שווי מ"ר בנוי במצב חדש:	39,000 ₪
השבחה למ"ר:	4,000 ₪
שטח דירה רשום:	62 מ"ר
השבחה:	248,000 ₪

חלופה ב':

בהתאם להחלטת ועדת ערר העניין אשדר והחלטת ועדת ערר קא/85266/15:

שטחי מגורים מצב חדש:

סה"כ שטח עיקרי כולל מרפסות:	24,123 מ"ר
מרפסות:	2,784 מ"ר
שטח עיקרי ללא מרפסות:	21,339 מ"ר
דירות להשכרה: 32 * 65 מ"ר =	2,080 מ"ר
דירות קטנות: 46 * 63 מ"ר=	2,898 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי ליתר הדירות:	16,361 מ"ר
שטח עיקרי לדירה סטנדרטית:	106.2 מ"ר = 154 דירות / 16,361 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>מצב קודם:</u>

שטח דירה רשום:	62 מ"ר
מרפסות שנסגרו:	12 מ"ר
תוספת ממ"ד וחדר מתמ"א/38:	25 מ"ר
שטח דירה במצב קודם:	99 מ"ר

<u>השבחה:</u>

תוספת שטח דירתי:	16 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	16,000 ₪
השבחה:	263,413 ₪

בהתאם לחלופות א' וב' שנקבעו כחלופות מהימנות על ידי ועדות ערר השונות, ההשבחה לנכס מושא השמה 250,000 ₪.

<u>חלופה ג:</u>

<u>מצב חדש:</u>

שטח למגורים לדירות קטנות: 2,898 מ"ר * 1.05 =	3,042.9 אקו'
שטח עיקרי דירות להשכרה: 2,080 מ"ר * 0.74 =	1,539.2 מ"ר אקו'
סה"כ שטח עיקרי לדירות סטנדרטיות:	16,361 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי למגורים:	20,943.1 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה:	16,000 ₪
שווי מגורים מגלם מרפסות:	335,089,000 ₪
שטח מסחר בקומת קרקע:	425 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר:	12,000 ₪
סה"כ שווי המסחר לפני הפחתות:	5,100,000 ₪
סה"כ שווי לפני הפחתות:	340,189,600 ₪

<u>הפחתות:</u>

שטח ציבורי: 405 מ"ר * 8,275 ₪ =	(3,351,375 ₪)
פיתוח חצרות פנימיות וש.צ.פ: 2,150 מ"ר * 700 ₪ =	(1,505,000 ₪)
עלויות הריסה: 6,650 מ"ר * 300 ₪ =	(1,995,000 ₪)
הקמת חניות תת קרקע כולל חניות אורחים ומסחר:	(49,890,000 ₪) = 19,956 מ"ר * 2,500 ₪
סה"כ הפחתות:	(56,741,375 ₪)
סה"כ שווי המתחם לאחר הפחתות:	283,448,225 ₪
מקדם דחיה להחתמה והסדרת חוזים מול קבלן:	0.6274
שווי לאחר דחיה:	177,838,923 ₪
שווי חלק יחסי של תת חלקה המושא 1.21%:	2,151,851 ₪
שווי מצב קודם בהתאם להכרעת אורית גלן:	2,171,000 ₪
השבחה:	0 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

התייחסות השירות המשפטי של עיריית תל אביב, לעניין הטענה לפטור והטענות המשפטיות:

שומת הוועדה המקומית נערכה בהתאם להוראות התוספת השלישית, לפסיקה ובהתאמה לשומות מכריעות רבות שניתנו במתחם מושא השומה.

כל השמאים המכריעים חישבו את המצב הקודם כבנוי על פי השטח הרשום של תת החלקה. שווי מצב חדש חושב ע"י מרביתם בהתאם לחלק היחסי של הנכס ברכוש המשותף ביחס לשווי מצב חדש מהמגרש, הובאו בחשבון דחיה והפחתת עלויות דרושות למימוש התכנית.

הוצגו פסיקות והחלטות וועדות ערר לעניין חישוב המצב החדש, עמ"נ 52383-10 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אשדר חברה לבנין בע"מ (ביטל את החלטה בעניין אשדר), החלטת וועדת ערר בעררים בעניין תכנית מושא השומה (8198/0718, 8199,8200).

לעניין הפטור:

עמדת הוועדה המקומית הינה כי לשמאי מכריע אין סמכות לדון בטענות בעניין פטורים, מאחר שמדובר בטענות לעצם החבות, להבדיל מגובהן.

טענה על עצם החיוב יש להפנות לוועדת ערר. היות והטענות בדבר פטור לפי סעיפים 19(ג) ו-19(ב)(10) לתוספת השלישית הינן לעצם החבות ולכן משפנה הנישום בבקשה למינוי שמאי מכריע, הדיון יכול להיות רק על גובה החיוב.

מפנה לפסיקות לחיזוק עמדתה.

הפטור במקרה של מכר חלק על דירת מגורים שנבנתה או הורחבה לפי סעיף 19(ג)(1) או על מכירת דירת מגורים שניתן להרחיבה לפי תכנית עד 140 מ"ר, וכל עוד הנישום או קרובו התגוררו בדירה לפחות 4 שנים לאחר התכנית המשביחה.

תכנית 3885 הינה תכנית פינוי בינוי ולפיכך אינה מרחיבה את הדירה הנדונה, אלא כל הבנייה הקיימת נהרסת ובעלי הדירות מקבלים במסגרת הסכמים עם היזם דירות חדשות לגמרי ובמיקום אחר במגרש ולא דירות מורחבות. לפיכך, התכנית אינה מהווה תכנית שמכוחה ניתן להרחיב את הדירה ולא קיימת זכאות לפטור לפי סעיף 19(ג) בדרך של מכר.

<u>תמ"א/38 במצב קודם:</u>

בהתאם להלכות בית משפט והחלטות וועדות ערר ושומות מכריעות, אין להתחשב בכל צורה בזכויות מותנות מכוח תמ"א/38 בחישוב שווי הזכויות במצב קודם לתכנית 3885.

<u>התייחסות שמאי המשיבה:</u>

לעניין החלטת ועדת ערר בתיקים 8128/19, 8126+8127+8012/20 של ועד ערר מחוז ירושלים. בהחלטת ועדת הערר קבע יו"ר הועדה שיש להתבסס על מחיר המכירה, זאת תחת הנחה שלא מדובר על מקרה בודד כי אם ארבעה מקרים שונים כמדובר על מחירים דומים זה לזה.

במקרה הנדון עסקאות ההשוואה מהמתחם אינם אחידים כלל וחלקם אף בוצעו שלא בתנאי שוק חופשי של קונה מרצון ומוכר מרצון אלא עסקאות בין אחים או עסקאות של מחצית דירה או עסקאות בהן היטל השבחה חל על הקונה או מכינוס.

מרבית העסקאות בסמוך למועד הקובע הינן עסקאות מיוחדות (מחצית מדירה, בין אחים, ובמקרה אחד היטל השבחה חל על הקונה), כמו כן לאור הפערים הקיצוניים במחיר למ"ר, לא ניתן לבסס את השווי במצב החדש על עסקאות אלו שחלקן ייתכן ואף לא הטמיעו את פוטנציאל התוכנית החדשה במלואו. הוצגה טבלה מרכזת של 6 עסקאות בין השנים 2015-2017 במתחם.

מציין כי בכל המתחם הכולל כ-370 יח"ד בוצעו בין נובמבר 2015 לבין יולי 2021 - 14 עסקאות בלבד, נתון המלמד שבעלי הדירות מבקשים לממש את הפוטנציאל שבתכנית פינוי בנוי ולא למכור את הדירות קודם, אלא אם מדובר בעסקאות מיוחדות או באילוץ, כינוס, ולכן לא ניתן ללמוד מעסקאות אלה את תרומת התכנית למחיר העסקה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

כלל השמאים המכריעים קבעו את השווי במצב החדש על בסיס החלק היחסי משווי המגרש במצב החדש שחושב לפי ערכי קרקע ונתוני התוכנית או שווי דירת התמורה החדשה כמו במקרה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי והשמאי המכריע גיל הרצברג.

דחיה - את הערכת תקופת הדחיה הסבירה יש לבחון למועד הקובע ולא במבט של 5 שנים לאחור. כמו כן מציין כי כבר בשנת 2019 הגישו יזמי הפרויקט במתחם 2 בקשה להיתר בניה וזאת אושרה ע"י ועדת רשות רישוי בתאריך 06.11.2019. שווי הקרקע מוערך על בסיס עסקאות השוואה לקרקע למועד רכישתה, כך שהשווי כבר משקף דחיה עד לקבלת היתר בניה. במקרה של מתחם 2 החלטה למתן היתר בניה התקבלה כ- 4 שנים לאחר המועד הקובע בלבד.

מציין כי שמאים מכריעים נוספים בתכניות פינוי בינוי, קבעו את השווי במצב החדש לפי שווי המקרקעין על בסיס ערכי שווי קרקע במצב התכנוני החדש.

לאור החלטות ועדת ערר בגין הכרעות דיאמנט והכרעות שמאים מכריעים במתחם דפנה ובמתחמי פינוי בינוי אחרים, יש לערוך את השווי במצב החדש לפי שיטת שווי הקרקע, בדומה למרבית ההכרעות במתחם.

<u>תמ"א/38:</u>

מפנה לשומות מכריעות בהם לא הובאו בחשבון זכויות מכוח תמ"א/38.

מציין כי אף אחד משמאים המכריעים שדנו בחלקות הנכללות במתחם לא הביא בחשבון תוספת שווי למצב הקודם בגין זכויות בניה מכוח תמ"א/38 ולא פטור עד 140 מ"ר.

<u>מצב חדש לתכנית 3885:</u>

אינו מקבל את טענת המבקשת כי שטח ציבורי של 405 מ"ר ברוטו מהווה גורם הפרעה כלשהו.

אחד התנאים להיתר בניה בתכנית 3885 הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה. ללא אישורה של תכנית זאת לא ניתן לקבל היתר בניה. לכן, ערב אישורה של תכנית 3885/5 זאת בשנת 2019 המתחם לא היה זמין לבניה והיה צורך לעכב את ההיתר, בין היתר, גם עד לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה, כך שאישור תכנית איחוד וחלוקה יצר זמינות נוספת למימוש המתחם בדרך של הוצאת היתר בניה.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים במתחם מושא השומה שדנו בשאלת ההשבחה במתחם כולו קבעו שתכנית איחוד וחלוקה מהווה גורם משפיע בדחיה עד למימוש הבניה ואישורה מקצר את תקופת הדחיה ותורם לשיפור הזמינות, גם אם קיימת דחיה בגין הצורך בהסדר בין הדיירים וחתימה על הסכם פינוי בינוי.

בהתאם לקביעת ועדת ערר בהחלטה מס' תא/81024/0919 נקבע שאין להפחית היטל השבחה בגין תכנית עתידית.

<u>חלופות השבחה בשומת המבקשת:</u>

חלופה א' ו- ב': מפנה להתייחסות השירות המשפטי לעניין קביעת שווי מצב חדש.

חלופה ג':

שווי במצב הקודם בשומה המכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן, מגלם מצב פיזי טוב של הדירה לפי מקדם 1.05 ומקדם כיוון שנקבע בטעות הן בשומת הוועדה שאומץ גם ע"י השמאית המכריעה על 1.05, בעוד שמדובר על דירה הממוקמת בכניסה האמצעית, מיקום לו ניתן בכל שומות ההשבחה במתחם ובניתוח עסקאות השוואה מקדם 1.

מרבית השמאים המכריעים אימצו בשומת ההכרעה את קביעת השווי במצב הקודם בהתאמה למיקום הדירה, קומה, כיוון ומצבה הפיזי, מפנה להכרעות שמאים מכריעים.

דחיה:

מועד כתיבת השומה הנגדית אינו רלוונטי למועד הקובע לתכנית. יש לאמוד את הדחיה הסבירה נכון למועד הקובע לתכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מדובר בתכנית ביוזמת בעלי הקרקע המצביעה על הסכמה בין הבעלים לקידום הפרויקט וכן העובדה שמדובר על פרויקט כדאי באופן משמעותי הבא לידי ביטוי ביחס בין מספר יח"ד הבנוי לבין מספר יח"ד בתכנית. גם תהליכי החתימות של הדיירים במתחם זה ובמתחמים אחרים מצביעים על הפוטנציאל של התממשות התכנית בלוח זמנים סביר כפי שנלקח בחשבון בשומת הוועדה ובשומות מכריעות, מפנה להכרעת השמאית דורית פריאל למגרש מושא השומה.

מפנה למסמך מיום 21.03.2017 כשנה ותשעה חודשים לאחר המועד הקובע , לפיו חברת "נווה גד" היוזמת של הפרויקט החתימה במגרש 505 מושא השומה כ-70% מבעלי הזכויות.

כמו כן לעניין הדחיה מדגיש, כי הדחיה שיש להביא בחשבון הינה עד למועד שבו יכולים הבעלים להתחיל להכין ולהגיש את תכנית הבקשה להיתר בניה ולא עד למועד שבו מתקבל היתר בניה (פער שבין שנה לבין שנתיים בין שני המועדים), שכן נתוני ההשוואה והשווי הינם לשווי הקרקע למועד הקובע בתנאים של קונה מרצון למוכר מרצון.

מושע - היקף בעלי הזכויות במתחם במצב החדש, מצב יוצא זהה למספר בעלי הזכויות בכלל הדירות במתחם במצב הקודם מצב נכנס. אין כל משמעות לטענה בהקשר לצפיפות לעניין המושע, הגדלת הצפיפות לא משפיעה על אלמנט המושע לעניין השווי של המתחם במצב החדש.

לטענת המבקשת להפחתה בגין בינוי, הגדלת צפיפות וכו', מציין שהשווי למ"ר מבונה במצב החדש מבוסס על נתוני השוואה של פרויקטים דומים בצפיפות דומה ואף יותר מכך, עם מאפיינים דומים של הוצאות אחזקה וניהול.

לטענת המבקשת כי מדובר בפרויקט עם עירוב שימושים, מציין כי מדובר בפרויקט מגורים הכולל שטח זניח של מסחר המשרת את הדיירים בפרויקט וכך גם מבנה הציבור בכל אחד מהמתחמים. לאור האמור אין מקום להביא בחשבון כל הפחתה בגין כך, כפי שלא הביאו בחשבון השמאים המכריעים שדנו במתחמים בתכנית.

עלויות צפויות:

עלויות הריסה - מפנה להכרעות שמאים מכריעים במתחם.

עלויות הקמה - בתחשיב שומת הוועדה, כמו בתחשיב כל השמאים המכריעים, הובא בחשבון שווי מרכיב הקרקע של הדירות להשכרה ולכן אין מקום להפחית כל עלות בניה בגין יח"ד אלו או אחרות. כך גם לגבי יח"ד המיועדות לבעלי הדירות.

עלות חנית אורחים - כל השמאים המכריעים, למעט השמאי המכריע מוטי דיאמנט, קבלו את עמדת המשיבה שאין להפחית מהשווי את עלות בניית חניות האורחים שכן אלו תורמים לשווי המקרקעין לפחות בעלות הקמתן. מפנה להחלטת וועדת ערר רג/85067/13 לעניין תרומת שווי חניות אורחים.

הוצג תחשיב בהתאם להכרעת השמאית דורית פריאל במתחם, ממנו עולה כי קיימת תרומה עודפת של מקום חניית אורחים בסך 152,500 ₪.

לחניות אורחים יש ביקוש רב בקרב רוכשי הדירות בפרויקט העתידי ולכן חניות אלו לא רק שלא מהוות עלות עודפת אלא תורמות לשווי הקרקע. כמו כן מפנה הכרעת החתום מטה לנכס ברחוב הררי בעיר רמת גן, שם לא הובאה בחשבון הפחתה בגין רכיב זה, וכן להכרעה ברחוב בית אל 47, תל-אביב.

אינו מקבל את טענת שמאי המבקשת לעניין הדחיה בין התכניות. שומת הוועדה נערכה בהתאם להכרעות שמאים מכריעים שנערכו למתחם, גם מקדם הדחיה ומקדם הדחיה לתכנית 3885/5.

מפנה לעניין הדחיה הראויה לשומת החתום מטה ברחוב בית אל גו"ח 6882/9, שם נקבעה דחיה של 8 שנים, למתחם הכולל 128 יח"ד, בעוד שבמקרה הנדון מדובר ב-66 בעלי זכויות.

מקדם הדחיה נלקח עפ"י שומת דורית פריאל למגרש מושא השומה, מפנה לשומת אלי כהן במגרש.

מפנה להכרעת החתום מטה ברחוב בית אל 8, גו"ח 6882/9, שם חושב שווי מצב חדש בשיטת חישוב דומה לזו שבשומת המשיבה, מדגיש כי גם בשומה זו לא הובאה בחשבון עלות עודפת לחניית אורחים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>הכרעה:</u>

מתודולוגיה לחישוב ההשבחה בשומה זו:

עליית שווים של מקרקעין נקבעה בחוק לעניין חיוב בהיטל השבחה באחד משלושה מקרים: אישור תכנית, מתן שימוש חורג או מתן הקלה.

במקרה דנן, העילה לחיוב בהיטל השבחה היא מימוש זכויות במכר דירת מגורים, כאשר הזכויות המוערכות הינן בהתאם לתכנית מאושרת - "התכנית המשביחה".

תכנית 3885 כוללת זכויות בניה מפורטות שיהיו ניתנות למימוש בתנאים מקובלים בעתיד לאחר שורה של תנאים ובכלל זה הכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש בין הבעלים.

יחד עם זה, ניתן לחשב את שווי המקרקעין במצב החדש, תוך הבאה בחשבון מקדמי דחיה ראויים עד למימוש הזכויות. גם את השווי במצב הקודם ניתן לחשב בהתאם לשטח הבנוי ובהתאם לערכי שווי הקיימים לדירות דומות, דירות ללא צפי מיידי לתכנית עתירת זכויות כמו תכנית פינוי בינוי.

ראוי להדגיש, כי בחינת המצב החדש איננה יכולה להתבסס על בדיקת כדאיות כלכלית של יזם בהסכם התקשרות בינו ובין בעלי זכויות הבעלות וכן, תמורות היזם לבד בפרויקט אינן יכולות להוות בסיס לקביעת שווי המקרקעין במצב החדש שממנו תיגזר בסופו של דבר ההשבחה.

יזם, בבואו להתקשר עם בעלים לביצוע פרויקט פינוי בינוי, יכול לערוך הסכם "נדיב" עם בעלי זכויות במקרקעין ומתן תמורה משמעותית לבעלים בדירה בשטח נכבד או לערוך הסכם "מקפח" עם אותם בעלי זכויות ולהקצות להם תמורה קטנה יותר בשטח הדירות ולמעשה, יש בידו להשפיע באופן ישיר על רווחיות הפרויקט. לאור כך, לא ייתכן שחישוב היטל השבחה ישען על חוזה כזה או אחר המתבסס על גודל שטח הדירות שהיזם יעניק לבעלים.

בהתאם לאותו עקרון, שווי מצב חדש לא יכול להיות מושתת על הצפי לדירת התמורה שהבעלים יקבלו, וההשבחה היא למעשה שווי דירת התמורה העתידית אל מול דירת הבעלים הקיימת. לא ייתכן, לטעמי, ששווי מצב חדש במקרקעין ייקבע בסופו של דבר על ידי יזם, אלא רק באמצעות בחינה בלתי תלויה של שווי שוק אובייקטיבי של הקרקע.

הדרך הטובה ביותר לקביעת שווי המצב החדש היא איתור עסקאות בדירות שנמכרו, עסקאות שנערכו לאחר אישורה של התכנית המשביחה וככל שהעסקה היא רגילה ולא מורכבת.

מהות ההשבחה ואופן התחשיב:

שמאי הצדדים מפנים להחלטות/פסיקות אותם הם הוא מפרשים כתומכים בעמדתם לדרך תחשיב ההשבחה לתכנית.

במתחם הנדון ובמגרש מס' 505 מושא השומה בפרט, נערכו מספר שומות מכריעות. אציין כי על חלק מהשומות המכריעות הוגש עררים שלגבי חלק מהם התקבלה החלטה.

עיינתי בשומות המכריעות וכן בהחלטות ועדות הערר במתחם ובכלל. במקרה הנדון אני מוצא לנכון להפנות לגישות שמאים מכריעים בעניין זה:

החלטת השמאי המכריע אלי כהן מיום 18.04.2021, לנכס בגו"ח 6110/236, המהווה דירת מגורים ברחוב דפנה 18 (בניין צמוד מדרום למושא השומה).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בהחלטתו מפרט השמאי המכריע את השיקולים לאופן בחינת ההשבחה, להלן:

"לעניין אופן תחשיב ההשבחה יצויין כי, בערר (ת"א) 8199-070-18 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 שווי 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..... <u>להלן: חלופה ב').</u>

***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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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."

בשומות מכריעות[1] בהם הכרעתי לעניין תכניות פינוי בינוי הפניתי למאמרה של חברתי, שמאית המקרקעין שושי שרביט שפירא (שמאית מכריעה בדימוס) במאמר שכתבה בחודש אוקטובר 2020:

"אופן חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי

ככלל, בחישוב ההשבחה בגין תוכניות פינוי בינוי קיימות שלוש אסכולות לחישוב ההשבחה בפינוי בינוי:

- ***חישוב ההשבחה מנקודת המבט של הדיירים*** *- דייר הגר בדירה קטנה, אשר בעתיד מתוכננת להיות גדולה יותר וחדישה, כאשר ימכור את דירתו הקטנה לאחר אישור תוכנית פינוי בינוי יקבל ערך גבוה יותר מערך הדירה הקטנה והישנה שברשותו. ערך זה אמור לשקף את הצפי לקבלת דירה חדשה בנויה גדולה יותר בעוד כמה שנים, בתמורה למתן זכויות ליזם. נקודת מבט זו קיבלה לאחרונה חיזוק בהחלטת ועדת ערר בפרויקט לפינוי בינוי ברחוב רקנאטי בתל אביב[2].*

<u>חישוב ההשבחה מנקודת המבט של היזם - מנקודת מבט זו נבחנות זכויות הבנייה ליחידות הדיור שנוספו בתוכנית פינוי בינוי ומנוכות משוויין כל הוצאות היזם - עלות הריסת הבניינים הקיימים, בניית דירות לדיירים, דמי השכירות שישלם להם בעת הבנייה, מטלות ציבוריות הכלולות בתוכניות וכיו"ב. בחישוב שכזה מובא בחשבון רווח יזמי ענפי סביר ליזם, וההשבחה מחושבת על הרווח העודף על רווח זה, ככל שישנו כזה. חישוב מנקודת מבט זו בוצע בשומה מכרעת של מר אייל יצחקי בשכונת הגפן ברמת גן (חלקות 692 ועוד בגוש 6205).</u>

- ***חישוב ההשבחה מנקודת המבט של המקרקעין*** *- מנקודת מבט זו נבחנות כל זכויות הבנייה בתוכנית החדשה (הן של הדיירים והן הנוספות) לעומת שווי הדירות הקיימות הבנויות ואפשרויות הבנייה הקודמות שהותרו בהם וכל העלויות הנדרשות לצורך מימוש זכויות הבנייה, למשל דחייה לצורך גיבוש הדיירים להתקשרות עם יזם, הריסת הבניינים הקיימים וביצוע מטלות ציבוריות הכלולות בתוכנית. חישוב שכזה בוצע בשומות מכריעות רבות (למשל במתחם דפנה בתל אביב על ידי ועל ידי שמאיות מכריעות נוספות כדוגמת דורית פריאל ואורית גלן).*

*<u>לטעמי, החישוב הנכון, המשקף את העקרונות של צדק חלוקתי ואת עקרון ההתעשרות, צריך להיות חישוב מנקודת מבט של המקרקעין. להבנתי אסכולה זו משקפת את הוראות החוק המגדירות את ההשבחה כ"עליית ערכם של **מקרקעין** עקב אישור תוכנית" (ההדגשה שלי - ש.ש.ש). נקודת מבט זו אובייקטיבית ביחס לנכס, בוחנת את ההתעשרות במקרקעין עצמם, ללא התייחסות ליחסים חוזיים פרטניים בין הבעלים ליזם. לעתים, חוזים פרטניים מהווים "מחיר", אך לעתים אינם משקפים "שווי שוק".</u>*
<u>(ההדגשה בקו שלי ב.ק.)</u>

[1] שומה מכרעת בגו"ח 6136/71 רחוב המאבק 61 גבעתיים, שומה מכרעת בגו"ח 6882/9 רחוב בית אל 47 תל אביב.
[2] ערר תא/85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח' נ' נורית ואברהם וונדר ואח' (פורסם בנבו, 20.4.20).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עניין חישוב השווי במצב החדש נבחן לפחות בשתי ערכאות שונות. האחת בועדת הערר המחוזית, שם נתקבלה החלטה לגבי השיטה המועדפת, אך השיטה הנבחרת בועדת הערר נדחתה בעתירה מנהלית בבית המשפט המחוזי[3] בפסיקתה של כב' השופטת ירדנה סרוסי.

בעניין זה ראיתי לנכון להביא דברים בשם אומרם:

38. "כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין בורשטיין")).

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

.....

55. אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי.... אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.

....

58. בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים.

59. בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים - ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא ומתן מול היזם. זאת בניגוד להיטל שמחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

60. ..... לעומת זאת, התחשבות בכלל הזכויות החדשות, מבטיחה ניטרליות מסוימת של היזם כלפי גודל דירות הדיירים בהקשר זה, שכן היטל ההשבחה לא נגזר באופן בלעדי מהן.

61. לשיטת ועדת הערר, החלטתה תקדם את הוודאות בגביית ההיטל (פס' 51 ו-62 להחלטה). אף אם אכן כך, אין בכך כדי להצדיק סטייה מהוראות

[3] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', ניתן בתאריך 26.08.2021

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הדין..... זאת בניגוד להיטל השבחה שנגזר מערך הזכויות האובייקטיבי, בניכוי ההוצאות המקובלות הנדרשות למימוש אותו ערך.

62. אכן, פרויקט פינוי-בינוי הוא פרויקט ייחודי וחשוב בתחום ההתחדשות העירונית, בעל מאפיינים ייחודים הכוללים תיאום בין גורמים רבים, סיכון גבוה ועלויות משמעותיות.... עם זאת, פרויקט זה טומן בחובו גם פוטנציאל רווח גבוה ליזם, וכן העמסה על התשתיות הציבוריות הקיימות, באופן המחייב את הרשות המקומית להשקיע משאבים ניכרים רבים בהתאמתן למציאות החדשה.

63. דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב..... עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו .....כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הוראות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.

64. כיום, ועל אף מודעותו של המחוקק לעניין, אין דין מיוחד הנוגע לחישוב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי.....

לפיכך, ועד שייקבע אחרת, יש להמשיך ולחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים.

...

66. לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין.

בהתאם להחלטת כב' בית המשפט המחוזי, הורתה כב' השופטת סרוסי להחזיר את התיק לשמאי המכריע שיפעל בתחשיביו בהתאם לפסיקת בית המשפט.

גילוי נאות:

כאמור, בית המשפט הורה על החזרת התיק לשמאי המכריע שדן בו, מר שמואל רוזנברג. היות ומר רוזנברג כבר איננו משמש כשמאי מכריע, לאחרונה מונה החי"מ לדון בתיק וליישם את פסיקת בית המשפט בסוגיה זו.

לסיכום:

את שווי הקרקע יש לבחון או באמצעות עסקאות השוואה לדירות במתחם הכלול בתכנית או השוואה לקרקע ריקה ופנויה או בהתאם לחילוץ שווי הקרקע משווי דירות בנויות וככל הניתן, מדירות חדשות.

עלויות ההקמה ובכללם עלויות הבניה הרגילות והעלויות העקיפות יופחתו בשלב החילוץ.

כאמור, בית המשפט הורה על החזרת התיק לשמאי המכריע שדן בו, מר שמואל רוזנברג. היות ומר רוזנברג כבר איננו משמש כשמאי מכריע, לאחרונה מונה החי"מ לדון בתיק וליישם את פסיקת בית המשפט בסוגיה זו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לסיכום:

את שווי הקרקע יש לבחון או באמצעות עסקאות השוואה לדירות במתחם הכלול בתכנית או השוואה לקרקע ריקה ופנויה או בהתאם לחילוץ שווי הקרקע משווי דירות בנויות וככל הניתן, מדירות חדשות.

עלויות ההקמה ובכללם עלויות הבניה הרגילות והעלויות העקיפות יופחתו בשלב החילוץ.

בשומה זו בחנתי את שווי הקרקע בהתאם לעסקאות באזור.

אעיר, כי לא מצאתי בעסקאות בדירות הכלולות בתחום התכנית שנמכרו לאחר התאריך הקובע ככאלה שניתן להסתמך עליהם לקביעת שווי מצב חדש, הן לאור מיעוט העסקאות והן לאור פער המחירים שאינו סביר לקביעת השווי הנובע בחלקו מכך כי חלק מהעסקאות הינם כאלה שבין בעלים ו/או עסקאות מיוחדות בהם הרוכש נטל על עצמו את מרכיב היטל ההשבחה.

את שווי הדירות במצב הקודם בחנתי בהתאם לעסקאות במתחם מושא השומה.

בחיבור השיקולים לקביעת השווי במצב קודם, אביא בחשבון עסקאות רלוונטיות בסביבה המיידית במתחם הנדון ולנתחן תוך מתן דגש לשטחן של הדירות מעסקאות ההשוואה וליישם את השווי המתקבל למ"ר בנוי בדירות הקיימות במתחם.

השווי המתקבל משקף ציפיות כלליות לתמ"א/38 באזור ואף יתרת זכויות שלא נוצלו ככל שישנן.

מושא השומה:

כאמור מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה מעל קומת קרקע בשטח רשום של 62 מ"ר, המיועד לפינוי בינוי עפ"י תכנית 3885 "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר" משנת 2015, וכוללת 6 מתחמי מגורים.

חלקה 235 כלולה במגרש מס' 505 עליה מתוכנת הקמת מגדל בן 25 קומות מעל קומת קרקע ומבנה מרקמי בן 6 קומות מעל 4 קומות מרתף.

יודגש כי מכח תכנית 3885 לא ניתן להוציא היתרי בניה וכי נדרשת תכנית איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה כתכנית משלימה ושרק מתוקפה ניתן להוציא היתרי בניה.

ואכן, התכנית המשלימה 3885/5 אושרה בפועל במועד מאוחר יותר.

פטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר:

שמאי המבקשת טוען כי הבעלים זכאים לפטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר.

בשומת המשיבה לא הובא בחשבון פטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר. בתגובה לטענת המבקשת הועברה התייחסות משפטית מטעם הוועדה המקומית לפיה הבעלים אינם זכאים לפטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית. כמו כן, עמדת הוועדה המקומית הינה כי לשמאי מכריע אין סמכות לדון בפטור.

מחלוקת הצדדים לעניין עמידה בפטור הינה משפטית ולא שמאית.

פטור במהותו הינו מנהלי, הניתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעמידה בתנאים שבחוק ושמאי מכריע אינו קובע את הזכאות לפטור.

במקרה הנדון עמדת הוועדה המקומית הינה כי הבעלים אינם זכאים לפטור לדירת מגורים.

לפיכך, לא תיבחן בשומה מכרעת זו ההשבחה בהתחשב בפטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר.

יודגש כי אין בהחלטתי קביעה לזכאות או אי זכאות הבעלים לפטור וכי לבעלים עומדת הזכות לטעון משפטית לעניין הפטור בערכאות אחרות או לבוא בדברים עם עירית תל אביב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>להלן התייחסותי לטענות שמאי הצדדים</u>

תמ"א/38:

בקביעת שווי מצב קודם בשומת המבקשת (חלופה ב') הובאו בחשבון תוספת שטח של 25 מ"ר לממ"ד וחדר מכוח תמ"א/38.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א/38 על תיקוניה בשווי מצב קודם.

מושא השומה כאמור, מהווה מדירת מגורים וותיקה בבניין וותיק בן 4 קומות כולל קומת קרקע.

ככלל, מקובלת עלי הקביעה וכפי שהובאה בפסיקה, כי זכויות מתוקף תמ"א/38 אינן זכויות מוקנות בהגדרה ולמעשה הן נחשבות כעין זכויות "מרחפות". קביעה זו נכונה בעיקר לטענות שנשמעות חדשות לבקרים שכביכול יש לקחת בחשבון במצב הקודם את זכויות תמ"א/38 כאילו הן מוקנות וללא כל בחינה אחרת.

אלא, שדווקא בעיריית תל אביב נעשו פעולות משלימות על מנת להגדיר באופן ברור יותר מהן הזכויות המקובלות למימוש במסגרת התמ"א במרחב התכנון של העיר וזאת עפ"י מסמכי מדיניות החל משנת

בשונה מהדיון העקרוני לגבי המצב הקודם בחישוב ההשבחה בתכניות הרובעים[4], אני מסכים עם שמאי המשיבה במקרה זה, כי אין לראות בזכויות תמ"א 38 כזכויות לגיטימיות לקביעת המצב הקודם.

הסיבה לכך נעוצה בעובדה כי צפי השוק לשימוש בזכויות תמ"א 38, ככל וקיים צפי שכזה, כבר מגולם במחירי המכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה.

מסיבה זו בדיוק, איני מוצא השבחה מתוקף תכניות הרובעים כל עוד מדובר על אותן זכויות שאושרו או ניתנו כבר בתיקוני תמ"א 38 ומסמכי המדיניות וכן מתוקף כך שתכניות הרובעים מושתתת על סעיף 23 לתמ"א 38 ולמעשה התכניות הן "ידא אריכתא" של תמ"א 38 על תיקוניה ועל מסמכי המדיניות הנהוגים באותה רשות מקומית.

אני סבור כי שווי דירות בשוק החופשי במקרה הנדון במצב הקודם מגלם את זכויות תמ"א 38 על תיקוניה ועל נספחי המדיניות השונים שהופצו על ידי עיריית תל-אביב במהלך השנים.

לפיכך איני מקבל את תחשיב ההשבחה בחלופה ב' בשומת המבקשת

<u>מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מצב קודם כשווי בנוי בסיסי בסך 33,000 ₪ (שטח רשום המגלם שטח מרפסות סגורות וכן זכויות בניה ככל וקיימות), בהתבסס על עסקאות מכר ממתחם מושא השומה, עסקאות בדירות בבניינים וותיקים בסביבה הקרובה, הכרעות שמאים מכריעים, בהתאמה לנכס מושא השומה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מצב קודם כבנוי, בחלופה א' שווי מ"ר בנוי 35,000 ₪ לשטח רשום. בחלופה ג' שווי מ"ר בנוי בהתאם להכרעת השמאית המכריעה אורית גלן במתחם בגו"ח 6110/221, שקיבלה את שווי המצב הקודם המוסכם על הצדדים בסך 33,000 ₪ למ"ר בנוי בסיסי.

בחנתי את נתוני השווי בשומות הצדדים והכרעות שמאים מכריעים:

[4] תא/3616 א (רובע 3) ו-תא/3729 א' (רובע 4)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עסקאות מכר במתחם מושא השומה:

אציין כי חלק מעסקאות המכר מופיעות בשומות הצדדים ובשומות מכריעות.

תאריך	כתובת	תת/חלקה	שטח מ"ר	תמורה ₪	קומה	למ"ר בנוי ב - ₪
06/03/2014	דפנה 28	231/20	75	2,500,000	3	33,333
23/07/2014	דפנה 20	235/15	62	2,200,000	2	39,866
10/02/2015	דפנה 34	2280/20	73	2,450,000	3	33,561
04/03/2015	דפנה 28	231/1	59	1,800,000	קרקע	30,508
25/03/2015	דפנה 26	232/21	77	2,100,000	3	27,690
01/06/2015	נמיר 21	229/3	82	2,410,000	1	29,390
21/06/2015	דפנה 26	232/8	77	2,050,000	1	26,623

מהנתונים לעיל שווי מ"ר בנוי בממוצע 31,567 ₪

שומות מכריעות:

- השמאי המכריע אלי כהן קבע שווי מ"ר בנוי בסיסי 33,000 ₪ לדירה בשטח רשום של 71 מ"ר בקומה העליונה בבניין עם זכויות לחדר יציאה בגג, בהתבסס על עסקאות מכר במתחם מושא השומה והכרעות שמאים מכריעים.
- השמאית המכריעה נורית ג'רבי קבעה שווי מ"ר בסיסי 33,000 ₪ לשטח דירה רשום של 73.9 מ"ר, בהתבסס על עסקאות מכר במתחם מושא השומה והכרעות שמאים מכריעים.
- השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא קיבלה את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר בנוי בסיסי לשטח דירה של 73.9 מ"ר המגלם מרפסות 33,000 ₪.

במקרה הנדון ובהתחשב כי נכס מושא השומה מהווה דירה בשטח רשום של 62 מ"ר, אביא בחשבון שווי מ"ר בנוי 35,000 ₪ (מגלם מרפסות).

<u>שווי מצב קודם</u>:

62 מ"ר * 35,000 ₪ = **2,170,000** ₪

<u>מצב חדש:</u>

בחלופה א' בשומת שמאי המבקשת נקבע שווי מצב חדש לפי 39,000 ₪ למ"ר בנוי, וההשבחה חושבה לפי 4,000 ₪ למ"ר בנוי. לא מצאתי בשומת המבקשת תימוכין לקביעת שווי המצב החדש.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי המצב החדש עפ"י החלק היחסי של מושא השומה בסה"כ שווי זכויות הבניה במגרש מס' 505 וזאת בהתחשב בהפחתות עפ"י הוראות התכנית למטלה ציבורית וש.צ.פ, ובדחייה למימוש. כמו כן נלקח בחשבון שווי שימוש ביניים בדירות במצב חדש.

בחלופה ג' בשומת המבקשת נבחנה ההשבחה עפ"י החלק היחסי של מושא השומה בסה"כ שווי זכויות הבניה במגרש מס' 505, בהתחשב בהפחתות עפ"י הוראות התכנית למטלה ציבורית וש.צ.פ ועלות עודפת להקמת חניון (כולל חניות אורחים ומסחר), בדחייה למימוש.

במקרה הנדון מדובר בתכנית לפרויקט להריסה של דירות קיימות ובנייה מחדש, ההשבחה למושא השומה תיבחן עפ"י חלקה היחסי מסה"כ השטח הקיים בהתחשב בהוראות התכנית, עלויות נדרשות, בדחיה למימוש ושימוש ביניים. אציין כי בדרך זו נבחן שווי המצב החדש בשומות מכריעות (לדוגמא: דוד דדון בחלקה 229, אלי כהן בחלקה 236, אורית גלן בחלקה 221 ונוספות) שנערכו לנכסים במתחם מושא השומה לאחר פס"ד אשדר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

זכויות בניה במגרש מס' 505 עפ"י טבלת זכויות בתכנית:

יח"ד - סה"כ 232, 20% מיח"ד בשטח עיקרי של 63 מ"ר

יח"ד להשכרה - עפ"י הוראות התכנית, 32 יח"ד בשטח עיקרי של 65 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי ללא שטחי ממ"דים 24,423 מ"ר, שטח זה כולל 2,784 מ"ר עבור 12 מ"ר מרפסת לדירה, וכן שטח עיקרי למסחר בטווח 250-600 מ"ר.

שטח עיקרי לשטחי ציבור 300 מ"ר + 105 מ"ר שטח שירות.

להלן חלוקת שטחי הבניה בהתאם לשומות הצדדים והכרעות שמאים מכריעים:

מהות	שטח
סה"כ שטח עיקרי במגרש	24,43 מ"ר
שטח עיקרי ללא מרפסות (2,784 מ"ר)	21,639 מ"ר
שטח עיקרי למסחר (אין מחלוקת בין הצדדים)	425 מ"ר
שטח עיקרי לדירות להשכרה 32 יח"ד * 65 מ"ר	2,080 מ"ר
שטח עיקרי לדירות קטנות 232 * 20% * 63 מ"ר	2,898 מ"ר
שטח עיקרי עבור 154 יח"ד (105 מ"ר ליח"ד)	16,236 מ"ר

ערכי שווי:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים 16,500 ₪, שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר 12,000 ₪.

בשומת המבקשת שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים 16,000 ₪, שווי מ"ר מבונה עיקרי מסחר 12,000 ₪.

בחנתי את נתוני השווי בשומות הצדדים והכרעות שמאים מכריעים.

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה בין היתר על בסיס עסקאות מכר במגרשים לבניית פרויקטים של מגדלים למגורים בשילוב שטחי מסחר. כמו כן, הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים ממתחם "שיכון צמרת", לפיהם שווי מ"ר בנוי ממוצע כ-42,254 ₪.

בהכרעתי לנכס בדרך מנחם בגין גו"ח 6110/418, קבעתי שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה למגורים 11,000 ₪, אדגיש כי הנכס ממוקם במתחם המאופיין כאזור תעסוקה (מגדלי משרדים) ואינו דומה במאפייניו למיקום מושא השומה.

שווי למסחר:

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 12,000 ₪, בהתאם להסכמת הצדדים ושומות מכריעות[5] במתחם.

<u>שווי למגורים:</u>

שומות מכריעות במתחם:

השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6110/236 קבע שווי מ"ר מבונה 16,000 ₪.

השמאית המכריעה שושי שרביט בגו"ח 6110/226 קבעה שווי מ"ר מבונה עיקרי 16,250 ₪.

השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 6110/221 קבעה שווי מ"ר מבונה עיקרי 16,500 ₪.

השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6110/224 קבעה שווי מ"ר מבונה עיקרי 16,500 ₪.

[5] דוד דדון 6110/229, אלי כהן גו"ח 6110/236, אורית גלן 6110/221, דורית פריאל 6110/236

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נתוני עסקאות במתחם צמרת:

בשומת המשיבה ניתוח עסקאות מכר בדירות מגורים בשיכון צמרת, שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-40,000 ₪, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ 17,914 ₪.

השמאית המכריעה אורית גלן ניתחה עסקות מכר בדירות מגורים בשיכון צמרת, שווי מ"ר בנוי בממוצע 40,164 ₪, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ 16,365 ₪.

השמאי המכריע אלי כהן ניתח עסקאות מכר בדירות מגורים בשיכון צמרת, שווי מ"ר בנוי בממוצע, 38,800 ₪, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ 16,000 ₪.

נתוני עסקאות בדירות מגורים בפרויקטים חדשים:

עפ"י עסקאות מכר משנת 2015 ממערכת מידע נדל"ן במתחם "השוק הסיטונאי" גו"ח 7104/92-93, שווי מ"ר בנוי בדירות חדשות בממוצע כ- 39,000 ₪, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ כ- 16,000 ₪ (מע"מ 1.17, יזמות 20%, עלות בניה 12,000 ₪).

עפ"י עסקאות מכר משנת 2015 ממערכת מידע נדל"ן במתחם "שוק שרונה" (מגדלי מגורים מעל מרכז מסחרי) גו"ח 71101/9, שווי מ"ר בנוי בדירות חדשות בממוצע כ- 47,600 ₪, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ כ- 22,000 ₪ (מע"מ 1.17, יזמות 20%, עלות בניה 12,000 ₪).

לאור נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים, ניתוח נתוני עסקאות בפרויקטים במגדלי מגורים, נתוני שווי בהכרעות שמאים מכריעים במתחם, אביא בחשבון שווי מ"ר עיקרי ממוצע למגורים בפרויקט של מגדל מגורים כ- 16,500 ₪, המגלם את תרומת הממ"ד, מרפסת, מחסן וחניה.

דירות להשכרה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.8 לשווי למ"ר מבונה לדירות להשכרה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם 0.74 לשווי מ"ר מבונה לדירות להשכרה.

אביא בחשבון מקדם שווי 0.8 משווי מ"ר מבונה בהתאם לשומות מכריעות (דוד דדון גו"ח 6110/229, אלי כהן גו"ח 6110/236, דורית פריאל גו"ח 6110/236, אורית גלן 6110/221) במתחם מושא השומה.

שווי מ"ר מבונה לדירות להשכרה: 16,500 ₪ * 0.8 = 13,200 ₪

עלויות עפ"י הוראות נוספות בתכנית:

פיתוח שצ"פ וחצר פנימית:

תנאי לאכלוס מגרש מס' 505 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 607, חלק משצ"פ 606 וחלק משצ"פ 608.

בנוסף נדרש פיתוח החצר הפנימית התחומה במרכז המבנים.

אביא בחשבון שטחים לפיתוח עפ"י הסכמת הצדדים - 1,450 מ"ר בייעוד שצ"פ (מגרשים 606-608), שטח לפיתוח חצר פנימית 700 מ"ר.

עלות פיתוח מקובלת בסך של 600 ₪/מ"ר, כך גם נקבע בשומות מכריעות (דוד דדון 6110/229, אלי כהן גו"ח 6110/236, דורית פריאל גו"ח 6110/236, אורית גלן 6110/221) במתחם מושא השומה.

שטחי ציבור

התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה במגרש מס' 505 יהיה ביצוע בפועל של שטחי ציבור.

אביא בחשבון ביצוע שטח של 405 מ"ר (300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר שירות) עפ"י הוראות התכנית.

עלות הקמת שטח למטרות ציבור 8,275 ₪/מ"ר, בהתאם להסכמת הצדדים, שומות מכריעות (דוד דדון 6110/229, אלי כהן גו"ח 6110/236, אורית גלן 6110/221) במתחם מושא השומה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חניה:

בשומת המשיבה לא הובא בחשבון עלות עודפת לחניית אורחים או חניה מסחרית.

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון עלויות בגין חפירת מרתפים לחניות דירות המגורים ובנוסף עלויות עודפות בגין הקצאת 20% נוספים עבור חניות אורחים שאינן סחירות וחניות רכב מסחרי הנדרשות בתכנית. בתחשיב נלקח בחשבון שטח של 19,956 מ"ר תת קרקע לפי 2,500 ₪/מ"ר, סה"כ 49,890,000 ₪ עלות עודפת.

אציין כי עפ"י הוראות התכנית שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת במגרש 505 הינו 16,000 מ"ר.

התכנית קובעת כי החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד, חניה אחת לדירת מגורים ובנוסף תוקצה חנית אורחים בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור וכן 60 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר, פתוחים לציבור.

מתחם מושא השומה אינו מאופיין בשטחי חניה נרחבים ואף ניכרת בו מצוקת חניה בדומה לאזורים אחרים בעיר תל אביב. שווי מקום חניה בעיר תל אביב נע בגבולות שבין 300,000 ₪ ועד מעל 500,000 ₪ בחלקים שונים של העיר, כאשר עלות הקמת מקום חניה הינה בטווח מחירים שבין 110,000 ₪ ל-140,000 ₪ ובמקרים של מי תהום ומגרשים מיוחדים יכולה העלות להכפיל את עצמה.

בקביעת שווי מ"ר מבונה למגורים בחנתי עסקאות מכר בדירות מגורים בפרויקטים במגדלי מגורים שגם בהם עפ"י הוראות התכניות קיימת הוראה לעניין הקצאת שטח לחניית אורחים ותקן חניה למסחר:

בתכנית 3001 (מתחם "השוק הסיטונאי") נקבע כי יותרו עוד 20% מסך מקומות החניה למגורים עבור לחניית אורחים לדיירים במתחם, כמו כן נקבע תקן חניה למסחר ותעסוקה.

בתכנית 1705א' מתחם "שיכון צמרת" נקבע כי יוקצו בכל מגרש מקומות חניה נוספים לאורחים בהיקף של 20% ממספר יחידות הדירות במגרש.

אציין כי הקצאת מקומות חניה לחניית אורחים הינה מקובלת בפרויקטים של בינוי מגדלים, לדוגמה אפנה לשומה מכרעת שערכתי במתחם הצנחנים בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב, בהוראות התכנית נקבע כי תקן חניה יהיה עפ"י תקן תקף ובנוסף 15% חניות אורחים.

אני סבור כי הקצאת חניות לאורחים בפרויקטים של מגדלי מגורים מהווה גורם שיש בו יתרון אל מול פרויקטים בהם לא קיימת אפשרות כזו. כמו כן, אפנה להכרעת השמאי דוד דדון בגו"ח 6110/229 שקבע בדומה להכרעתי לעיל.

כך או כך וכפי שהובא לעיל, עלות הקמת חניה תת קרקעית נמוכה משווי חניה באזור ולאור כל אין מקום לקבוע את העלות או חלק ממנה כ"עלות עודפת".

לאור האמור לעיל לא תובא בחשבון במקרה הנדון הפחתה בגין עלות עודפת לשטח המיועד לחניות כפי שנלקח בחשבון בתחשיב השומה הנגדית.

עלות הריסה:

הצדדים אינם חלוקים בעניין זה ואני מקבל את הסכמת לשטח להריסה של 6,650 מ"ר בעלות 300 ₪/מ"ר.

הרחבת דרך:

בהכרעת השמאי אלי כהן בגו"ח 6110/236 והכרעת השמאי דוד דדון בגו"ח 6110/229, הובאה בחשבון הפחתה בגין הרחבת דרך בנוסף לפיתוח שטחי השצ"פ.

בשומות הצדדים לא ניתנה התייחסות למרכיב זה.

אביא בחשבון עלות עודפת להרחבה ופיתוח דרך במגרש מס' 505 בשטח 1,250 מ"ר בעלות 400 ₪/מ"ר, בדומה להכרעת השמאים אלי כהן ודוד דדון כמפורט לעיל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

דחיה

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה משוקלל למימוש התכנית 71.3% (5 שנים, 7%), בהתאם לשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל במתחם מושא השומה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחיה להחתמה והסדרת חוזים מול קבלן 0.6274 (8 שנים, 6%).

מגרש מס' 505 כולל את חלקות 234-236, על כל חלקה מבנה מגורים וסה"כ 76 דירות מגורים. מקדם הדחיה משקף את מורכבות הפרויקט בהתאם לתנאים בהוראות התכנית וכן הסדרת הבעלות עד לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה ויצירת זמינות תכנונית.

בהכרעות שמאים מכריעים במתחם מושא השומה הובאה בחשבון דחיה ממוצעת בגבולות של 7 שנים:

שמאי מכריע	חלקה	שנים	שיעור היוון
דוד דדון	229	7	6%
אלי כהן	236	7	6%
אורית גלן	221	8	6%
נורית ג'רבי	224	6	6%
שושי שרביט	226	7	6%

במקרה הנדון אביא בחשבון דחיה של 7 שנים לתכנית.

בשלב הראשון, יחושב שווי הקרקע נכון למועד הקובע לתכנית 3885 בדחיה ל-7 שנים בשיעור היוון 6%.

בהתאמה יש להביא בחשבון את היוון ההכנסות מדירות המגורים במקביל לאותה תקופה, ל-7 שנים, עד לקבלת אישור התכנית שמתוקפה ניתן להוציא היתרי בניה.

יודגש כי הכרעתי לעניין משך הדחייה הינה בהתחשב במועד הקובע בשנת 2015, תקופה בה פרויקטים של פינוי בינוי/התחדשות עירונית היו נפוצים פחות, הן בהתייחסות הוועדות המקומיות והן בעיני יזמים ובעלי נכסים/דירות. ייתכן כי ראוי לבחון בחלוף השנים התייחסות שונה למשך זמן הדחיה עקב שינויים ותמורות רגולטוריות, משפטיות, פרקטיות וכד'.

בשלב השני במועד בו תאושר תכנית האיחוד והחלוקה שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, תכנית המייצרת זמינות לזכויות, תחושב ההשבחה שבמהותה יובא בחשבון מקדם זמינות בין המצב הקודם למצב החדש.

שימוש ביניים:

הצדדים חלוקים על הכללת שווי שימוש הביניים בתקופת הדחייה.

כאמור לעיל הבאתי בחשבון דחייה לאור אי זמינות זכויות הבניה. כלומר, רוכש פוטנציאלי של אחת הדירות הכלולות במתחם בשוק חופשי, מביא בחשבון כי חלקו בזכויות הבניה בתכנית 3885 יהיו זמינות רק בתום תקופת הדחייה. בתקופת הדחייה (המתנה עד לזמינות הזכויות) קיימת דירת מגורים זמינה לשכירות בשוק החופשי וזאת עד קרוב למועד תום הדחייה בשל זמן התארגנות לתחילת הפרויקט.

לפיכך וכאמור לעיל, אני רואה לנכון להוון את דמי השכירות בדיוק לאותה תקופת הדחיה עד למועד מימוש הזכויות, קרי ל-7 שנים. עוד אפנה להכרעת השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 6610/229 שם נקבע בדומה להכרעתי לעיל.

אביא בחשבון במקרה הנדון הכנסה משימוש הדירות הקיימות במתחם לפי 3% משווי הדירות כבנויות במצב קודם לתקופת הדחייה של 7 שנים לתכנית 3885.

חלק יחסי של תת חלקה עפ"י תכנית איחוד וחלוקה:

אין מחלוקת לחלק היחסי של הבעלים בזכויות 1.217% עפ"י לוח ההקצאות בתכנית 3885/5.

רח' בן ציון גליס 9, פתח תקוה, 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>מצב חדש:</u>

סה"כ יח"ד 232

סה"כ שטח עיקרי 24,423 מ"ר (שטח מרפסות 2,784 מ"ר)

הסעיף	שטח עיקרי מ"ר	שווי ₪ למ"ר/עלות	סה"כ ₪
שטח למסחר	425	12,000	5,100,000
32 יח"ד להשכרה לפי 65 מ"ר עיקרי	2,080	13,200	27,456,000
שטח עיקרי ל-200 יח"ד	19,134	16,500	315,711,000
שווי ביניים			348,267,000
הפחתות			
מטלה ציבורית	405	8,275	(3,351,375)
פיתוח ש.צ.פ	1,450	600	(870,000)
פיתוח חצר פנימית	700	600	(420,000)
עלויות הריסה	6,650	300	(1,995,000)
הרחבת דרך	1,250	400	(500,000)
סה"כ הפחתות			(7,136,375)
שווי מצב חדש למגרש כזמין לאחר הפחתות			341,130,625

מקדם דחיה (7 שנים, 6%):	0.665
שווי כדחוי:	₪ 226,871,349
החלק היחסי של תת חלקה 8 במגרש 505:	1.2170%
שווי חלק תת חלקה 8 כדחוי במצב חדש:	₪ **2,761,024**

<u>שימוש ביניים:</u>

שווי הדירה במצב קודם:	₪ 2,170,000
שכ"ד שנתי לפי 3%:	₪ 65,100
מקדם היוון דמ"ש בתקופת הדחיה, 7 שנים, 4%:	6.0
שווי שימוש ביניים לתקופת הדחיה:	₪ **390,600**
סה"כ שווי מצב חדש (במעוגל):	₪ **3,151,000**

<u>השבחה:</u>

שווי מצב חדש:	₪ 3,151,000
שווי מצב קודם של תת חלקה 8:	₪ 2,170,000
השבחה לתת חלקה 8:	₪ **981,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.5. **<u>תכנית 3885/5:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה בגין התכנית נובעת משיפור הזמינות ואי הוודאות שנוצרה לאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה ובהתחשב בעובדה שלאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה עדיין קיים מרכיב המושע במועד הקובע.

נתוני שווי:

שווי מ"ר מבונה למסחר 13,000 ₪ בהתאם לשומה מכרעת במגרש מס' 505 של השמאי אלי כהן.

שווי מ"ר מבונה למגורים 23,000 ₪, בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות.

שווי מ"ר מבונה עיקרי לדיור להשכרה נקבע על 80% משווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים, בהתבסס על קביעת השמאית המכריעה אורית גלן והשמאי אלי כהן לגבי תכנית 3885.

תחשיב השבחה:

מגרש מס' 505 - קומה ממוצעת למגורים 10 :

סעיף	שטח עיקרי מ"ר	שווי ₪ למ"ר/עלות	סה"כ שווי ₪
סה"כ שטח עיקרי במגרש - 232 יח"ד	24,423		
שטח למסחר בקומת קרקע	425	13,000	5,250,000
32 יח"ד להשכרה לפי 65 מ"ר עיקרי	2,080	18,400	38,272,000
200 יח"ד רגילות	19,134	23,000	440,082,000
מרפסות לפי 12 מ"ר ליחידה מגולם בשווי	2,784		
הפחתות			
פיתוח חלק מש.צ.פ 606	400	700	280,000
פיתוח ש.צ.פ 607	550	700	385,000
פיתוח חלק מש.צ.פ 608	500	700	350,000
פיתוח חצר פנימית	700	700	490,000
עלויות הריסה	6,650	350	2,327,500
הקמת מבני ציבור עפ"י הוראות התכנית	405	9,000	3,645,000
שווי מצב חדש למגרש לאחר הפחתות			476,401,500

מקדם שיפור זמינות ואי וודאות לאישור התכנית :	7%
השבחה למגרש מס' 505 :	33,348,105 ₪
החלק היחסי של תת חלקה 8 במגרש 505 :	1.2170%
השבחה לתת חלקה 8 :	405,846 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שמאי המבקשת:</u>

התכנית מסדירה אך ורק את זכויות הועדה המקומית במתחם הנדון.

החלק היחסי של בעלי הזכויות הפרטיים ידוע ולא השתנה בעקבות התכנית.

בהוראות התכנית נכתב במפורש מספר פעמים: "אין התכנית מבקשת לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת "תכנית איחוד וחלוקה מהווה חלק ממסמכי וחלק מהליך אישור התכנית, היא מחוברת בטבורה לתכנית הראשית.

התכנית מהווה חלק מהליך התכנון של התכנית הראשית בניגוד לעמדת הוועדה. התכנית אינה משפרת את הזמינות ואינה משפרת את אי הוודאות.

התכנית לא תרמה לבעלי הזכויות הפרטיים דבר. ההפך הוא הנכון, בהתאם לתכנית הועדה המקומית נכנסת במושע יחד עם בעלי הזכויות הפרטיים ועשויה להוות חסם וגורם הפרעה עבורם, ולכן לא רק שאין בה אלמנט משביח, יש בה אלמנט פוגע.

מציין כי בשומת ועדה שנערכה לאחרונה בגו"ח 222/5 הובא בחשבון ע"י שמאי הועדה מקדם שיפור תכנון של 5%, ואילו לנכס מושא השומה נקבע מקדם 7%, הגבוה ב-40%.

ככל שסבורה הועדה כי התכנית שיפרה את מקדם הזמינות ואי וודאות, משמעות הדבר שיש להפחית מקדם זה משווי המצב הקודם, קרי מההשבחה בגין תכנית 3885. ניסיון לגביית היטל השבחה בגין טיעון זה בתכנית 3885/5 מבלי לקזזו בתכנית 3885 יש בו ניסיון לאחוז במקל על שני קצותיו על חשבון בעלי הזכויות ופגיעה בכיסם.

בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה שווי מגרש 505 לאחר הפחתות הינו 476,401,500 ₪. וחלק מושא השומה של הדירה המהווה 0.01217, למועד אישור התכנית בשנת 2019 הינו 5,797,800 ₪, שווי הגבוה בכמעט 60% ממחיר המכירה של הדירה שנמכרה שנתיים אחרי המועד הקובע.

תכנית 3885/5 אושרה בשנת 2019, שומת הועדה נערכה לקראת סוף 2020, עד ליום כתיבת השומה הנגדית אין כל התקדמות בפרויקט, לא נאספו כל החתימות הדרושות, ישנם דיירים סרבנים, לא הוגש היתר בניה, לא הוגשה תכנית בינוי, ונראה כי בשנים הקרובות הפרויקט לא יצא אל הפועל. לפיכך ככל שסבורה הועדה המקומית כי קיימת השבחה מכוחה של התכנית יש לכלול בתחשיב מקדם דחיה.

בפועל בין השנים 2015 ל-2019 לא השתנה דבר בזכויות הבניה, בהליך הרישוי והליך התכנון, ולכן היטל ההשבחה כפי שמפורט בשומת הועדה עבור התכנית נובע אך ורק בגין עליית המחירים.

בניגוד לעמדת הוועדה, התכנית אינה משפרת את הזמינות ואינה משפרת אי הוודאות ולפיכך אינה משביחה.

נתוני שווי:

הוצגו נתוני 2 עסקאות במתחם לאחר אישור תכנית 3885/5. גו"ח 221/7 מתאריך 03.03.2020 דירה בקומה ראשונה בשטח 80.37 מ"ר תמורת 3,000,000 ₪, גו"ח 222/5 מתאריך 30.09.2020 דירה בקומה קרקע בשטח 73.9 מ"ר תמורת 3,350,000 ₪.

<u>תחשיב השבחה לחילופין:</u>

שווי מצב קודם לפי תכנית 3885 לשיטת שמאי משיבה:	3,237,654 ₪
מקדם התאמה עליית מחירי נדל"ן 2015-2019:	1.1
שווי מצב קודם מתואם למועד הקובע:	3,561,419 ₪
מקדם התאמה עליית מחירי נדל"ן 2019-2021:	0.95
שווי מצב חדש מתואם למועד הקובע:	3,515,000 ₪

שווי ממוצע בעסקאות השוואה וחוזי מכר סמוך למועד קובע: 3,500,000 ₪

לא חלה השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה שנקבעה בגין התכנית הינה בגין זמינות, שכן ללא אישור תכנית איחוד וחלוקה לא ניתן היה להוציא היתר בניה.

הטענה כי התכנית מסדירה את זכויות הועדה המקומית במתחם אינה רלוונטית ואינה נכונה.

תכנית איחוד וחלוקה הינה תנאי להוצאת היתר בניה ואישורה מקצר את תקופת הדחיה עד למימוש בדרך של היתר בניה.

מקדם הזמינות שהובא בחשבון של 7% משקלל בתוכו את השפעת המושע. מפנה להכרעת השמאית המכריעה שושי שרביט בחלקה 221 הנכללת במגרש 501 הכוללת 128 בעלי זכויות, שם נקבע מקדם זמינות לתכנית 10%.

לעניין ההבדל בין מקדם שיפור הזמינות בשומה לנכס הנדון במגרש 505 למגרש 501 מציין כי מדובר במגרש הכולל 66 בעלי זכויות בעוד שבמגרש 501 ישנם 128 בעלי זכויות.

מקדם הדחיה שנקבע בתכנית 3885 למגרש מושא השומה הינו מקדם המשקף דחיה עד לזמינות הקרקע להגשת בקשה להיתר בניה. בדומה לעקרון בתחשיב של כלל השמאים המכריעים שערכו את ההשבחה לתוכנית 3855, הכפופה לאישור תכנית איחוד וחלוקה.

מפנה לתחשיב בשומת החתום מטה לנכס ברחוב בית אל לגבי מתחם הכולל 128 בעלי זכויות.

לעניין התחשיב החלופי בשומת המבקשת, מציין כי מדובר בתחשיב לא מבוסס. שווי המגרש נקבע לשנת 2015 מגובה בנתוני השוואה ובהכרעות של שמאים מכריעים. ניסיון למניפולציה של מספרים בתחשיב שמאי המבקשת אינו מהווה בסיס למסקנה שהוא מבקש להציג. מסקנה המנוגדת להכרעות של שמאים מכריעים לגבי תכנית איחוד וחלוקה במתחם.

לעניין נתוני השווי: בשומת המבקשת שווי מ"ר מבונה לתכנית 3885 - 16,000 ₪. בשומת מכריעות בסמוך למועד הקובע של תכנית 3885/5 בסביבה הוערך שווי למ"ר מבונה לפי 23,000 ₪. על בסיס נתונים אלו המחירים עלו בין שתי התקופות ביותר מ- 40%. שאינו מסתדר עם תחשיב שמאי המבקשת.

לטענת שמאי המשיבה מיעוט עסקאות ההשוואה במתחם והייחודיות שבחלקן אינו מאפשר לקבוע את השווי במצב הקודם והחדש על בסיס עסקאות בודדות אלו.

<u>הכרעה:</u>

אחד התנאים למתן היתר בניה בתכנית 3885 הינו "אישור תכנית איחוד וחלוקה לשטח התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. דהיינו כל עוד לא אושרה תכנית נוספת, תכנית איחוד וחלוקה הרי שלא ניתן במתחם הנדון לקדם הליך לקבלת היתר בניה.

מטרת תכנית 3885/5 הינה:

"איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים במתחם 5 (בתכנית ז) לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבנייה או כל מאפיין או זכות אחרת"

התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 02.05.2019 (כ-4 שנים לאחר אישורה של תכנית 3885) ובכך מקדמת את זמינות זכויות הבניה והאפשרות להליך קבלת היתר מכוח הוראות תכנית 3885.

בהתאם לפס"ד "פמיני", ההלכה שנקבעה לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו הינה שיטת "המדרגות", כאשר את ההשבחה יש לבחון לכל תכנית ותכנית במועד הקובע לאישורה למתן תוקף.

בהתאם לאמור, אני בדעה כי במקרה הנדון יש לבחון את ההשבחה מכוח תכנית 3885/5 כמקדמת את זמינות זכויות הבניה מכוח תכנית 3885.

במקרה הנדון תכנית 3885/5 המהווה תכנית איחוד וחלוקה לתכנית 3885 הסדירה את אחד התנאים המשמעותיים בתכנית 3885 ובפועל מקדמת באופן משמעותי את הזמינות להוצאת היתר בניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

במקרה הנדון ובדומה למקרים אחרים בהם נדרשות לביצוע פעולות נוספות (תנאים אחרים למתן היתר בניה) או שקיימים שלבים נוספים עד לקלת היתר בניה, נעשות פעולות ומקודמים השלבים במקביל. אישורה של תכנית איחוד וחלוקה מהווה שלב משמעותי בקידום זמינות זכויות הבניה, אשר ללא אישורה לא קיימת כל אפשרות לקידום היתר בניה.

לאור האמור איני מקבל את טענתו של שמאי המבקשת כי "התכנית מסדירה רק את זכויות הועדה המקומית במתחם הנדון".

מקדם ההשבחה:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה בגין התכנית כשיפור זמינות במקדם 7% משווי הזכויות למועד הקובע בשנת 2019.

עסקאות מכר במתחם ממערכת מידע נדל"ן:

קודם למועד הקובע - עסקת מכר מיום 19.03.2019, חלקה 21 בגו"ח 6110/221, שטח נמכר 70 מ"ר, תמורת 2,800,000 ₪, המהווה כ- 40,000 ₪ למ"ר בנוי.

לאחר המועד הקובע - עסקה מיום 06.02.2020 חלקה 32 בגו"ח 6110/236 שטח מדווח 93 מ"ר, התמורה 4,150,000 ₪; עסקה מיום 03.03.2020 חלקה 7 בגו"ח 6110/221 שטח מדווח 80 מ"ר, התמורה 3,250,000 ₪; עסקה מיום 23.09.2020 חלקה 5 בגו"ח 6110/222 שטח מדווח 76 מ"ר, התמורה 3,350,000 ₪. מחיר מ"ר בנוי כ-43,100 ₪.

אני מקבל במקרה הנדון את דרך תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה כמקדם שיפור זמינות לזכויות בתכנית 3885, כך נקבע גם בשומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6110/236.

אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם השבחה משווי מצב קודם לשווי מצב חדש כמקדם זמינות של שנה אחת - 6%, המהווה את מקדם ההשבחה הראוי למגרש מס' 505 מושא השומה הכולל 76 בעלים שונים.

נתוני שווי:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה למסחר 13,000 ₪, שווי מ"ר מבונה למגורים 23,000 ₪.

בשומת המבקשת לא הוצגו ערכי שווי.

השמאי המכריע אלי כהן רבע בהכרעה לנכס בגו"ח 6110/236, שווי מ"ר למסחר 13,000 ₪ (לא כולל שטח שירות), שווי מ"ר מבונה למגורים שאינו כולל מרפסות 18,700 ₪, מקדם דירות קטנות 1.15.

אני מקבל את השווי למ"ר מבונה לשימוש מסחר 13,000 ₪.

בחנתי שומות מכריעות שנערכו בסביבת מושא השומה לתכנית תא/3729', למועד הקובע 14.06.2018 :

השמאי המכריע שלומי יפה קבע שווי מ"ר מבונה 20,000 ₪ בהתחשב במיקום ברחוב ארלוזורוב 182, גו"ח 6110/262.

השמאית המכריעה שושי שרביט קבעה שווי מ"ר מבונה 20,000 ₪ בהתחשב במיקום ברחוב הנרייטה סולד 27 פינת רחוב ארלוזורוב, גו"ח 6110/268.

השמאי המכריע אלי כהן קבע שווי מ"ר מבונה 23,000 ₪ לנכס ברחוב בארי 47, גו"ח 6110/265.

בשומות מכריעות שערכתי לנכסים בגוש 6111, המצוי ממערב, קבעתי שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪.

בהתחשב במיקום ומאפייני הבינוי המתוכנן במגדלי מגורים, אביא בחשבון שווי מ"ר עיקרי 22,000 ₪.

מרכיבים אחרים בתחשיב:

שווי מ"ר בדירה להשכרה 80% משווי מ"ר מבונה בסיסי.

עלות פיתוח שצ"פ וחצר פנימית - 700 ₪, בדומה להכרעת השמאי אלי כהן בגו"ח 6110/236.

עלות הרחבת דרך 470 ₪, בדומה להכרעת השמאי אלי כהן בגו"ח 6110/236.

עלות הריסה 350 ₪.

עלות הקמת מבניה ציבור 10,000 ₪ למ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תחשיב השבחה:</u>

סה"כ יח"ד 232

סה"כ שטח עיקרי 24,423 מ"ר (שטח מרפסות 2,784 מ"ר)

הסעיף	שטח עיקרי מ"ר	שווי ₪ למ"ר/עלות	סה"כ ₪
שטח למסחר	425	13,000	5,525,000
32 יח"ד להשכרה לפי 65 מ"ר עיקרי	2,080	17,600	36,608,000
שטח עיקרי ל-200 יח"ד	19,134	22,000	420,948,000
שווי ביניים			463,081,000
הפחתות			
מטלה ציבורית	405	10,000	(4,050,000)
פיתוח ש.צ.פ	1,450	700	(1,015,000)
פיתוח חצר פנימית	700	700	(490,000)
עלויות הריסה	6,650	350	(2,327,500)
הרחבת דרך	1,250	470	(587,500)
סה"כ הפחתות			(8,470,000)
שווי מצב חדש למגרש כזמין לאחר הפחתות			454,611,000

השבחה:

להלן שני נתוני שווי אפשריים לקביעת המצב החדש:

שווי המתחם לפי תחשיב כל חטיבת הקרקע הנדונה: ₪ 454,611,000

החלק היחסי של תת חלקה 8 במגרש 505: 1.2170%

שווי יחסי לדירה: ₪ 5,532,600

מחיר מכירת הדירה ליום 18.02.2021: ₪ 3,700,000

ניתן להבחין כי הפערים בין שתי התוצאות לחישוב המצב החדש הינם גדולים באופן קיצוני, על כך גם עמדו שמאי המבקש.

לא ניתן להתעלם מעסקה שנערכה בנכס עצמו, כך לפי הפסיקה, ואם לא די בכך, הרי שלעסקה בנכס יש לתת משקל גבוה בקביעת השווי לעומת נתונים אחרים.

אמנם, העסקה שנערכה בנכס עצמו רחוקה כמעט שנתיים מהמועד הקובע, אך עדיין בהתאם לתקינה השמאית (תקן 2) ניתן להביאה בחשבון קביעת השווי.

יחד עם זאת ראוי להביא בחשבון את העסקה בהתאמה לזמן, כלומר, במקרה זה יש להפחית ממחיר התמורה בהתאמה לזמן.

לאור כך, לקביעת השווי אביא בחשבון במצב החדש את שתי התוצאות אך תוך מתן משקל ראוי לכל אחת מהן, כאשר העסקה בנכס תקבל משקל גבוה לעומת החישוב הכללי של חטיבת הקרקע כולה וממנה בחינת השווי היחסי של הנכס מושא השומה:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הנתון	שווי מתקבל	מקדם משוקלל	שווי משוקלל
שווי יחסי של הדירה	₪ 5,532,600	0.2	₪ 1,106,520
מחיר הדירה מתואם	₪ 3,500,000	0.8	₪ 2,800,000
ממוצע משוקלל			₪ 3,906,520

שווי דירה משוקלל במעוגל: ₪ 3,900,000

מקדם שיפור זמינות: 6%

השבחה לתת חלקה 8: **₪ 234,000**

11.6. **<u>תכנית 4885:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

מטרת התכנית שינוי קווי הבניין למגדלים ליצירת רצף עם המבנה המרקמי ללא שינוי הוראות התכנית הראשית. התכנית אינה משביחה.

<u>שמאי המבקשת:</u>

לא הוצגה התייחסות.

<u>הכרעה:</u>

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב תכניות בניין עיר בגין מימוש זכויות במכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

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

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

12.3. תחשיב ההשבחה לתכניות הינו בגין מימוש בדרך של מכר.

12.4. המועדים הקובעים להערכה זו כמפורט בסעיף 4 לעיל.

12.5. הבאתי בחשבון את עמדות וטענות הצדדים למרכיבי ההשבחה.

12.6. הבאתי בחשבון קביעות של שמאים מכריעים בשומות מכריעות שנערכו לדירות מגורים במתחם "פינוי בינוי דפנה-ארלוזורוב-נמיר".

12.7. הובאו בחשבון מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים ובהתחשב בהוראות התכניות לזכויות לייעודים השונים ואופן האפשרות למימושם.

12.8. הובאו בחשבון מאפייני המגרש, נתוניו הפיזיים של מגרש מס' 505 מושא השומה בתכנית 3885 והבינוי המוצע, צורתו, מידותיו, שטחו ומיקומו בסביבה.

12.9. בחישוב השבחה לתכנית תא/3885 הובאו בחשבון הוראות התכנית לבינוי המוצע, תנאים למתן היתר בניה ודרישות לביצוע במגרש מס' 505 עפ"י הוראות התכנית.

12.10. הבאתי בחשבון את נתוני השווי בשומות הצדדים, נתוני עסקאות בדירות מגורים בהתאמה למושא השומה, ערכי שווי בשומות מכריעות, והכל לתכניות ולמועדים הקובעים בסביבת הנכס ולנכסים בעלי מאפיינים דומים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. **<u>השומה</u>**

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

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות	היטל השבחה בשלמות
1860	15.12.1981	אין השבחה	אין היטל השבחה
ע'	13.12.1985	אין השבחה	אין היטל השבחה
ס'	10.07.1989	אין השבחה	אין היטל השבחה
ג'	06.05.1994	אין השבחה	אין היטל השבחה
ע'1	02.04.2003	אין השבחה	אין היטל השבחה
3885	28.07.2015	₪ 981,000	₪ 490,500
3885/5	17.05.2019	₪ 234,000	₪ 117,000
4885	17.02.2020	אין השבחה	אין היטל השבחה

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע