שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 18 יולי, 2019
מספר מינוי: 2402-2018
מספרנו: 873.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר מרדכי נחמני
באמצעות השמאי,
מר כפיר גואטה
בדוא"ל kfir_g@bezeqint.net

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאי,
מר אדי גרשטיין
בדוא"ל v_g@zahav.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקי תת חלקה 226/14 בגוש 6110 רחוב דפנה 38 / דרך נמיר 27, תל אביב

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

בתאריך 03.04.19 קיימתי דיון בנוכחות ה"ה כפיר גואטה ויעקב אשר - שמאים מטעם המבקש ומר אדי גרשטיין - שמאי מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית תא/3885 בגין מכר.

2. תאריך קובע לשומה:

28.07.15 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/3885 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ביקור ע"י הח"מ ביום 29.04.19.

4. פרטי הנכס:

מהות:	שליש דירה בבניין מגורים המיועד לפינוי בינוי
גוש:	6110
חלקה (חלק):	226
שטח חלקה רשום:	2,212 מ"ר
תת חלקה:	14
שטח תת חלקה רשום:	73.9 מ"ר (החלק ברכוש המשותף 37/810)
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב דפנה 38 / דרך נמיר 27, ת"א

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברה המערבי של דרך נמיר ומעברו המערבי של רחוב דפנה, בעיר תל אביב.

דרך נמיר, דו סטרית, ראשית, בעלת 3 נתיבים לכל כיוון, מחברת בקטע הנדון בין רחוב ארלוזורוב מצפון לבין רחוב שאול המלך מדרום.

רחוב דפנה פנימי בשכונה, חד סטרי, יוצא מדרך נמיר מצפון ומסתיים ברחוב הנרייטה סולד מדרום מערב.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה טורית ותיקה בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית (בנייני "רכבת"), שממערב לה מבנים צמודי קרקע.

5.3. הפיתוח הסביבתי כולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. הנכס הנדון מהווה חלק מדירת מגורים בבניין הבנוי על חלקה המהווה חלק ממתחם, המכונה "מתחם דפנה", המיועד לפינוי בינוי. המתחם כולל 471 יח"ד ב-21 מבנים טוריים שנבנו בשנות החמישים.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מדרום ומצפון- מבני מגורים טוריים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

ממערב - רחוב דפנה ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע.

ממזרח - דרך נמיר ומעברה שטח ציבורי פתוח ומחלף ארלוזורוב.

6.3. החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 2,212 מ"ר. החלקה פונה בחזית מערבית בת כ-34 מ' לרחוב דפנה ובחזית מזרחית באורך זהה לדרך נמיר ועומקה הממוצע כ-66 מ'. הטופוגרפיה מישורית.

6.4. נכון למועד הביקור, על החלקה ממוקם בנין מגורים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, בבנייה טורית (ממערב למזרח), הכולל 3 כניסות. 8 יח"ד בכל כניסה.

6.5. מושא השומה מהווה חלק מדירת מגורים הממוקמת בקומה השנייה (מעל קומת הקרקע), בכניסה האמצעית, בחלק המערבי של אותה כניסה. שטח הדירה הרשום 73.9 מ"ר והיא כוללת: חדר מגורים ופינת אוכל, מרפסת סגורה, חדר שינה, מטבחון, חדר רחצה ושירותים. מצב הדירה תואם את גילה.

7. המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית G, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1097 מיום 11.06.64.

החלקה שבנדון מיועדת לאזור מגורים 2.

בשטח מגרש מינימאלי של 750 מ"ר מותר יהיה להקים בנין בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים. אחוז הבנייה לקומה - 25%. הותר נספח בשטח 12 מ"ר. בקומת העמודים הותרה בניה בשיעור 65% משטח קומה רגילה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.2. תכנית מס׳ 1015, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1332 מיום 19.01.67.

התוכנית מרחיבה את רחוב דפנה.

7.3. תכנית מס׳ 879, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1462 מיום 11.07.68.

הוועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים, כשהדבר נראה לה חשוב ורצוי, להרשות ולחייב את הבונים באזורי מגורים, בשימוש של חנייה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר, פרט לשטחים שייבנו עפ״י תכנית בינוי שאושרה.

בין יתר התנאים לתוכנית צוין כי:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ״ר.

קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר מדרגות. המקלט יהיה תת קרקעי.

גובה קומת עמודים לא יעלה על 2.2 מ׳.

7.4. תכנית מס׳ 1369, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1692 מיום 21.01.71.

התוכנית מרחיבה את דרך נמיר ב-2 מ׳.

<u>מצב חדש</u>

7.5. תכנית מס׳ 1680, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.81.

התוכנית מאפשרת הקמת יציאות לגג בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. השטח הבנוי של היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות). גובה היציאה לא יעלה על 2.5 מ׳ והמרחק ממעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ׳.

לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית וכן מעל מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג׳).

7.6. תכנית מ׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.82.

התוכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

הוראות הבינוי למגרשים בשטח 500 מ״ר ומעלה, באזור דירות 2 שבתוכנית G:

מקדם צפיפות:	75 מ״ר
אחוזי בניה בקומה:	32% כולל מרפסות
אחוזי בניה כוללים:	128%
מס׳ קומות מירבי:	5 + קומת עמודים מפולשת
קווי בניין:	צדדי – 4.6 מ׳; אחורי – 7.2 מ׳

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שטח מדרגות- לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ״ל.

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים:

ביח״ד ששטחה עד 80 מ״ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ״ר.

ביח״ד ששטחה למעלה מ-80 מ״ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ״ר.

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

כל הוראה בתוכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

7.7. תכנית ע׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

התוכנית מתירה הקמת קומת מרתף בשטח קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו׳, ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה, בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צרכי החניה. גובה קומת המרתף 2.2 מ׳.

7.8. תכנית ס׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.89.

התוכנית מתירה הקמה / הגדלה של דירת גג בשטח שלא יעלה על 150 מ״ר בבניין מגורים קיים אשר, בין היתר, גובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית ובתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני 1967. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ׳ ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזית הבניין על פי דרישת מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית.

7.9. תכנית ג׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

התוכנית מאפשרת להקים חדרי יציאה לגג, שיותרו כתוספות לדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ״י הוראות התוכניות החלות על הבניין. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים חד קומתיים ובקוטג׳ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב׳ לתוכנית (דהיינו עליית גג).

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ״י תכנית שבתוקף, בתנאי, בין היתר, שרום הגג לא יעלה על 6 מ׳ מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

כמו כן, התוכנית מתירה להקים פרגולה, ששטחה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.

7.10. תכנית מס׳ 2710, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.97.

התוכנית מתירה הקמת מעליות בבניינים קיימים.

7.11. תכנית ע׳1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

התוכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.

הותרה בניית שתי קומות מרתף. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ׳.

תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0). היתר בנייה עפ״י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית עד 80% משטח המגרש.

התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה:

שטחי שירות כלליים; שטחים נלווים למגורים ולכל סוגי הבניינים.

התכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים. יותר מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ״ר ליח״ד.

בנוסף, בבניינים עם דירות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו והכניסה אליו תהיה מתוך דירת המגורים בבניין חדש.

7.12. תמ״א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5397 מתאריך 18.05.05.

התוכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 1.1.80, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התוכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתוכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התוכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס׳ 78 לחוק.

התוכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתוכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס׳ 78 לחוק.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

התוכנית קובעת כי תוכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 יכללו הוראה המתנה את תוספת הבניה בחיזוק אותם מבנים עפ"י תכנית זו. כמו כן, ניתן לצורך חיזוק מבני מגורים להתיר תוספות בניה נוספות כדוגמת התרת קומה נוספת, הוספת יח"ד ו/או הרחבת יחידות דיור קיימות.

תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכוח תוכניות מפורטות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו יחד עם התוספת. אעפ"כ תותר תוספת ליח"ד ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצדק אין לחייב בעל זכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור רשאית הוועדה המחוזית לפטור אותו מחובה זו.

תיקון 1 לתמ"א 38, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1953 מיום 30.07.07 וקובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הוא חיזוק המבנים.

תיקון 2 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1334 מיום 04.02.10 קבע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן מאפשרת התמ"א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן, התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצדק. ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן. בנוסף, התיקון מאפשר הוספת יחידת דיור בבניין בעל קומת עמודים מפולשת המצוי בסיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה.

תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07.06.12 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים. בין היתר קובע התיקון, תנאי לניצול זכויות בניה קיימות שטרם מומשו בהתאמת הבניה לדרישות התקן.

תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מיום 08.12.16 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש.

7.13. תכנית תא/3885, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7075 מיום 13.07.15.

החלקה הנדונה מהווה חלק ממתחם ששטחו כ-79 דונם, המסווג, בין היתר, בייעוד למגורים ד' עם חזית מסחרית לרחובות ארלוזורוב ודרך נמיר. מוגדרים 6 תאי שטח נפרדים אשר מימושם אינו תלוי אחד בשני. הנכס הנדון נמצא בתחום תא שטח מוצע 502.

מטרת התוכנית פיתוח והתחדשות מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר במתכונת של פינוי בינוי, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית באזור ; חיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור באזור, הסדרת מערך התנועה והרחבת הדרכים ברחובות המקיפים את המתחם ; יצירת דופן עירונית פעילה לרחובות ארלוזורוב ונמיר באמצעות חזית מסחרית וקולונדה לאורכם ; קביעת 200 יחידות דיור להשכרה אשר יוקצו באופן יחסי לכל מתחם.

סה"כ בתחום התוכנית 1,434 יח"ד, מתוכן 246 יח"ד קטנות (20%, אשר גודלן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי) ולפחות 200 יחידות דיור להשכרה. סה"כ 150,991 מ"ר עיקרי ביעוד למגורים ולמסחר. שטח למסחר - 2,975 מ"ר (בין 1,750 מ"ר ל-4,200 מ"ר). ניתן יהיה להמיר עד 15% מהשטחים העיקריים למגורים ולמסחר בכל מתחם לשימוש של תעסוקה ו/או מלונאות. בנוסף, 15,170 מ"ר למבני ציבור, מתוכם 2,100 מ"ר הם שטחים ציבוריים בנויים אשר יירשמו ע"ש העירייה וממוקמים בתחום מבני המגורים. יתרת השטח תמוקם במגרש למבנים ומוסדות ציבור.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

השימושים במגורים ד׳

מגורים ; חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך דרך נמיר וארלוזורוב ; שימושים ציבוריים הכוללים : שירותי חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט.

הוראות הבינוי

סה״כ 150,991 מ״ר עיקרי ביעוד למגורים ולמסחר. בכל אחד מהמגרשים 502-506 יוקצו 250-600 מ״ר עיקרי למסחר. במגרש 501 יוקצו 500-1,200 מ״ר עיקרי למסחר. שיעורם הסופי של שטחי המסחר ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. יוקצו שטחים עיקריים למרפסות מתוך השטחים העיקריים בתוכנית לפי 12 מ״ר בממוצע למרפסת ליח״ד. סה״כ 52,847 מ״ר שטחי שירות על קרקעיים למגורים ולמסחר (35% מהשטח העיקרי). סה״כ 2,100 מ״ר לשטחים ציבוריים בנויים אשר יירשמו על שם העירייה (בכל אחד מהמגרשים 502-506 יוקצו 300 מ״ר עיקרי ובמגרש 501 יוקצו 600 מ״ר עיקרי). בקומת הקרקע לא יתאפשר מיקום שימושים רגישים כגון : גני ילדים, מועדוני קשישים, קופות חולים.

מספר יח״ד להשכרה בכל מתחם יוקצה באופן יחסי עפ״י גודלו. גודל יח״ד להשכרה לא יפחת מ-65 מ״ר עיקרי. בנוסף, יותרו שטחים למרפסות מתוך כלל השטחים למטרה זו.

התוכנית המוצעת כוללת 6 מתחמי מגורים. הבינוי בכל מתחם משלב מגדל מגורים אחד ובניה מרקמית עם חזית מסחרית לרחוב נמיר ו/או ארלוזורוב. הבינוי בכל מתחם סביב חצר מרכזית. בפינת הרחובות נמיר וארלוזורוב תפותח רחבה עירונית פתוחה לכלל הציבור. שטחי הציבור בכל מגרש ימוקמו בקומות הקרקע עם כניסה נפרדת.

גובה המגדלים במגרשים 502-506 יהיה עד 25 קומות מעל קומת כניסה + קומה טכנית. במגרש 501 תותר הקמת מגדל עד 30 קומות מעל קומת כניסה + קומה טכנית. גובה הבנייה המרקמית במגרשים 502-506 הוא 6 קומות כולל קומת כניסה. תותר בניה עד 7 קומות במבנה המרקמי בחזית לאורך דרך נמיר, כולל קומת כניסה. גובה הבנייה המרקמית במגרש 501 הוא 8 קומות כולל קומת כניסה. קומת המגורים האחרונה תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ כלפי רחוב ארלוזורוב ו-2 מ׳ כלפי רחוב סולד ולחזית הדרומית.

תותר הקמת 4 קומות מרתפים בגבולות המגרשים.

בקומת הקרקע במבנים לאורך דרך נמיר וארלוזורוב תחויב הקמת חזית מסחרית. תותר הקמת קומה אחת למסחר. לאורך החזיתות המסחריות יוקמו קולונדות.

פיתוח חצרות פנימיות - שטח רציף של החצר המרכזית במגרשים 502-506 לא יפחת מ-700 מ״ר. במגרש 501 שטח החצרות לא יפחת מ-1,400 מ״ר. לפחות 60% משטח החצר יובטח כשטח לגינון ונטיעות. במידה שיוקמו דירות גן, יותאם מפלס החצרות הפרטיות של דירות אלו למפלס החצר.

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התוכנית לקליטת מי נגר וחילחולם לתת הקרקע.

החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד. תקן החניה יהיה חניה אחת לדירה. בנוסף יוקצו חניות אורחים בשיעור 20% ממספר יחידות הדיור וכן 60 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר, פתוחים לציבור.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

זכויות הבנייה

מגרש	גודל בדונם	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	שטח שירות תת"ק במ"ר	סה"כ שטחי בניה במ"ר	מספר יח"ד
501	7.72	מגורים ומסחר - 41,113 מ"ר	מגורים ומסחר - 14,390 מ"ר	30,880	88,133	391 (54 להשכרה)
		מרפסות (מתוך שטח עיקרי) - 4,693 מ"ר	קולונדות - 940 מ"ר			
		שטחי ציבור - 600 מ"ר	שטחי ציבור - 210 מ"ר			
502	4.02	מגורים ומסחר - 21,201 מ"ר	מגורים ומסחר - 7,420 מ"ר	16,080	45,447	201 (28 להשכרה)
		מרפסות (מתוך שטח עיקרי) - 2,412 מ"ר	קולונדות - 340 מ"ר			
		שטחי ציבור - 300 מ"ר	שטחי ציבור - 105 מ"ר			
503	4.01	מגורים ומסחר - 21,201 מ"ר	מגורים ומסחר - 7,420 מ"ר	16,040	45,407	201 (28 להשכרה)
		מרפסות (מתוך שטח עיקרי) - 2,412 מ"ר	קולונדות - 340 מ"ר			
		שטחי ציבור - 300 מ"ר	שטחי ציבור - 105 מ"ר			
504	4.02	מגורים ומסחר - 21,201 מ"ר	מגורים ומסחר - 7,420 מ"ר	16,080	45,467	201 (28 להשכרה)
		מרפסות (מתוך שטח עיקרי) - 2,412 מ"ר	קולונדות - 360 מ"ר			
		שטחי ציבור - 300 מ"ר	שטחי ציבור - 105 מ"ר			
505	4	מגורים ומסחר - 24,423 מ"ר	מגורים ומסחר - 8,548 מ"ר	16,000	49,736	232 (32 להשכרה)
		מרפסות (מתוך שטח עיקרי) - 2,784 מ"ר	קולונדות - 360 מ"ר			
		שטחי ציבור - 300 מ"ר	שטחי ציבור - 105 מ"ר			
506	4.03	מגורים ומסחר - 21,852 מ"ר	מגורים ומסחר - 7,648 מ"ר	16,120	46,505	208 (30 להשכרה)
		מרפסות (מתוך שטח עיקרי) - 2,496 מ"ר	קולונדות - 480 מ"ר			
		שטחי ציבור - 300 מ"ר	שטחי ציבור - 105 מ"ר			
מבני ציבור	8.17	13,070 מ"ר	5,880 מ"ר	20,425	39,375	

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.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.14. תכנית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.16.

התוכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 401, מסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה רב קומתית עם חזית מסחרית לדרך נמיר הכוללת הוראות עיצוב מיוחדות.

בין יתר מטרות התוכנית, מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

7.15. תכנית תא/מק/3885/2, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8047 מיום 20.12.18.

תכנית איחוד וחלוקה, לרבות לוח הקצאות, במתחם 2 (תא שטח 502 בתוכנית תא/3885).

התוכנית בשטח 6.736 דונם, כוללת את חלקות 225-227 וכן חלק מחלקה 393 בגוש 6110.

זכויות והוראות הבנייה בהתאם לתוכנית תא/3885.

8. תיק בניין:

לא אותר היתר הבנייה המקורי של הנכס.

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 27.03.18:

חלקה 226 בגוש 6110 רשומה בשטח 2,212 מ"ר. והבית המשותף כולל תקנון מצוי.

תת חלקה 14 רשומה בשטח 73.9 מ"ר. החלק ברכוש המשותף 37/810.

הבעלות רשומה על שם המבקש (1/3 חלקים) ועוד שני פרטיים.

הנכס הנדון נמכר ביום 20.04.18.

9.2. הוצג צו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 25.01.54 לפיו:

הבית מכיל 3 קומות ובכל קומה 6 דירות בנות 3 חדרים כ"א, וקומת עמודים בת 4 דירות בנות 2 חדרים כ"א ובסה"כ 22 דירות. תת חלקה 14 רשומה כדירה בת 3 חדרים בשטח 73.9 מ"ר הממוקמת בקומה ב' (מעל קומת עמודים). בתשריט הבית המשותף הנלווה מצוין היתר מספר 795 מיום 26.02.48.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. טיעוני הצדדים להשבחה מתוכנית 3885:

10.1. טענות שמאי המבקש:

10.1.1. טענה מקדמית-

התוכנית מהווה תכנית פינוי בינוי כמשמעה בחוק פינוי ובינוי משנת 2006. בהחלטה חכ/163 של ועדת שרים לענייני חברה וכלכלה מיום 02.12.08, אשר קיבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 18.12.08, מתחם דפנה הוכרז כמתחם לפינוי לשם בינוי. תוקף ההכרזה הוא לשש שנים. שמאי המבקש ציין כי באתר משרד הבינוי והשיכון קיימת החלטה מיום 12.03.15 לחידוש ההכרזה במתחם הנדון החל מיום 18.12.14 לתקופה של שש שנים. בנוסף, התקבלה הסכמת הרשות המקומית (באישור שר הפנים ושר הבינוי והשיכון) לפטור מהיטל השבחה למגורים בהתאם לס' 19 (ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

לפיכך, התוכנית פטורה מהיטל השבחה.

ככל שלא תתקבל טענתו, הציג שמאי המבקש את התייחסותו לגובה ההשבחה.

10.1.2. מהות ההשבחה-

שמאי המבקש טען כי מאחר שטרם אושרו תוכניות איחוד וחלוקה ו/או טבלת הקצאות, לא ניתן לקבוע מהן הזכויות בתמורה של כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין. לפיכך, יש לבחון את שווי כלל הזכויות בתוכנית בשני מצבי התכנון ולא בהתייחס למתחם מסוים או לנקודת מבט מצד בעלי הזכויות.

<u>מצב חדש</u>

בקביעת מקדם הדחייה טען שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון תקופת דחיה לפי משך הזמן שרואה לנגד עיניו קונה פוטנציאלי עד אישורה של תכנית מפורטת ולא את תקופת הדחייה בפועל. כתימוכין, הפנה לפס"ד סי אנד סאן[1]. לטענת שמאי המבקש משך תכנית עם ריבוי בעלים הוא בין 7-5 שנים. שמאי המבקש הביא בחשבון תקופה המגלמת את הזמן הנדרש להכנת התכנת עצמה, עריכת טבלאות הקצאה ואיזון, הפקדת התוכנית ופרסומה, הגשת התנגדויות לרבות טיפול בהן, תיקון טבלאות איזון ואישור התוכנית. בנוסף, יש להביא בחשבון עיכובים בלתי צפויים מראש, עיכובים בדרישות פיתוח שטחי ציבור, תביעות לירידת ערך ועוד. כתימוכין, שמאי המבקשת הפנה לשומות מכריעות ברחוב דפנה 18 ודרך נמיר 5 והביא בחשבון דחייה של 7 שנים (מקדם 0.623, 7% לשנה).

לעניין מקדם המושע טען שמאי המבקש כי גם לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה וטבלת הקצאות, מרכיב המושע בקרקע נותר. נדרש לפנות את כלל הדיירים, למצוא מגורים חלופיים ולהוציא היתר בניה. מרכיב זה מהווה דחיה נוספת שאינה חופפת לדחייה כאמור בפסקה דלעיל או לחילופין הפחתת מרכיב המושע. לפיכך, שמאי המבקש חישב הפחתה בשיעור 10% בגין מרכיב זה. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת בדרך נמיר 5.

[1] ע"א 1341/93, **סי אנד סאן ביץ' הוטלס נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הובאו בחשבון עלויות הקמת שטחי ציבור שיועברו לעיריית ת״א, עלויות הרחבת דרכים, פיתוח השצ״פ והחצרות הפנימיות ועלויות הריסת המבנים הקיימים (לפי 471 יח״ד * 80 מ״ר בממוצע ליח״ד * 1.15 מקדם העמסת רכוש משותף).

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון עלות הקמת חניות עודפות לאור הדרישה בתוכנית להקים חניות לאורחים בתת הקרקע ובנוסף מקומות חניה לרכב פרטי ומסחר. מספר החניות העודפת הוא 347 (1,434 יח״ד * 20% לחניות אורחים + 60 מקומות חניה לרכב פרטי ומסחר). עלות הקמת מרתף מוערכת ב-2,500 ₪ למ״ר ושטח חניה כ-30 מ״ר. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת בדרך נמיר 5.

שמאי המבקש הפנה לתקן 21 לתקינה השמאית, הדן בחישוב מתחם לפינוי ובינוי. בהתאם להוראות התקן, על מנת לבחון את שוויו של מתחם פינוי בינוי, יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי לאחר אישור התוכנית, עלות טיפול הדיירים, הוצאות מימון, הוצאות משפטיות, עלויות תכנון, ייעוץ ובלתי צפוי מראש. לעניין זה, בוצעה הפחתה בשיעור 5% מהשווי הזמין של הזכויות בקרקע. בנוסף, שמאי המבקש הפנה לשומה מכרעת בדרך נמיר 5 בה נקבעה עלות פינוי בתקופת הבנייה לפי 6,000 ₪ לחודש לכל יח״ד לתקופה של שנתיים וחצי. לפיכך, חושבה עלות נוספת זו להפחתה מהשווי במצב חדש.

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון את התחייבות הקבלן לבעלי הזכויות להקים את דירות מגוריהם החדשות ללא תמורה ממשית, אלא בתמורה להסכמתם לפרויקט. התחייבות זו הוערכה לפי 825,600 ₪ ליח״ד.

10.1.3. ערכי שווי-

שמאי המבקש מסכים עם קביעת שמאי המשיבה בנוגע לשווי הבנוי של הדירה הנדונה (2,724,516 ₪). כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב דפנה 18 ולחמש עסקות מכר מהשנים 2015-2017 ברחוב ארלוזורוב 194,198 ודרך נמיר 7,31,97. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי במתחם 471 יח״ד לפי שווי ממוצע ליח״ד של 2,750,000 ₪.

בקביעת שווי קרקע מבונה למגורים התבסס שמאי המבקש על שומות מכריעות בדרך נמיר 5 ודפנה 18 וקבע 15,000 ₪ למ״ר. בנוסף, חישב תרומת מרפסות במקדם 0.5.

בקביעת שווי קרקע מבונה לדיור להשכרה התבסס שמאי המבקש על שומות מכריעות בדרך נמיר 5 ודפנה 18 וקבע 7,000 ₪ למ״ר.

שמאי המבקש קיבל את השווי והיקף השטח למסחר שנקבעו בשומת שמאי המשיבה.

בקביעת עלות פיתוח שטחי ציבור, חצרות ודרכים התבסס שמאי המבקש על מחירון ״דקל״ מיולי 2015 וקבע 1,500 ₪ למ״ר.

עלות הקמת מבנה ציבור הוערכה ב-8,600 ₪ למ״ר. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת בדפנה 18.

עלות ההריסה חושבה לפי 300 ₪ למ״ר. כתימוכין, הפנה לשומות מכריעות בדרך נמיר 5 ודפנה 18.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.4. תחשיב ההשבחה-

<u>שווי מצב קודם</u>

471 יח״ד * 2,750,000 ₪ - **1,295,250,000** ₪

<u>שווי מצב חדש</u>

מהות	**שטח עיקרי במ״ר**	**שווי / עלות למ״ר ב-**₪	**סה״כ ב-**₪
מסחר	2,975	12,000	35,700,000
28 יח״ד להשכרה	13,000	7,000	91,000,000
יח״ד רגילות	117,808	15,000	1,767,120,000
מרפסות	17,208	7,500	129,060,000
סה״כ לפני הפחתות			2,022,880,000
הפחתות:			
פיתוח שצ״פ וחצרות	13,740	1,500	20,610,000
הרחבה ופיתוח דרך	29,350	1,500	44,025,000
עלות הריסה	43,332	300	12,999,600
הקמת מבני ציבור	15,170	8,600	130,462,000
עלות עודפת לחניות	10,410	2,500	26,010,000
התחייבות קבלן לבנייה	471 יח״ד קיימות	825,600	388,575,000
תשלום שכירות לדיירים	471 יח״ד קיימות	6,000 ₪ לחודש, ל-2.5 שנים	77,882,208
סה״כ הפחתות			700,563,808
שווי מצב חדש לאחר הפחתות			1,322,316,192
שווי לאחר הפחתה למושע (0.9)			1,190,084,573
שווי לאחר הפחתה לדחייה (7 שנים, 7%)			741,124,860
שווי הפחתות נוספת משווי זמין בשיעור 5% (היטל השבחה צפוי, פינוי דיירים, הוצאות משפטיות, מימון, שיווק, בצ״מ)			101,144,000
שווי מצב חדש			**639,980,860**

לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה במתחם ובנכס הנדון.

כתימוכין, שמאי המבקש ציין כי עסקות המכר שנערכו לאחר המועד הקובע, אשר אמורות לגלם את הפוטנציאל מהתוכנית, אינן גבוהות יותר מהעסקאות שנערכו טרם המועד הקובע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2. טענות שמאי המשיבה:

10.2.1. התייחסות לטענה מקדמית שהעלה שמאי המבקש-

מעיון בחידוש תוקף ההכרזה משנת 2015 עולה כי הסכמת הרשות המקומית לפטור מהיטל השבחה ניתנה למתחם ברחוב האצ"ל ולא לגביי המתחם הנדון. החלטה על פטור מהיטל השבחה בתוכנית בינוי פינוי היא בסמכות מועצת העיר וכל עוד היא לא החליטה לפטור מהיטל השבחה, הוא חל על פי הדין. כמו כן, עניין זה אינו בסמכות שמאי מכריע.

לפיכך, אין לקבל את הטענה המקדמית שנטענה ע"י שמאי המבקש.

10.2.2. מהות ההשבחה-

במענה לטענת שמאי המבקש כי בהעדר אישור תכנית איחוד וחלוקה, לרבות טבלת הקצאות, יש לבחון את השווי המלא של המתחם בשני מצבי התכנון, השיב שמאי המשיבה, כי המתחם הוא הומוגני וככזה אין מניעה לאמוד את השווי במצב החדש לפי החלק היחסי ברכוש המשותף בחלקה והחלק היחסי של החלקה במגרש. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב דפנה 18. בגישה זו ניתן לקבוע את ההשבחה כהפרש בין השווי במצב קודם לפי שווי הדירה הנדונה ללא הפוטנציאל של התוכנית במצב החדש לבין שווי התמורה שעתידה להתקבל ע"י בעלי הזכויות בדירה בהתאם למצב התכנוני החדש. כך למשל, המטלות לפיתוח שצ"פ ודרכים הן נפרדות ושונות לכל מגרש ובמגרש הנדון התנאי לאכלוס הוא פיתוח שני תאי שטח לשצ"פ בלבד.

<u>מצב קודם</u>

הנכס מהווה דירת מגורים בקומה שניה בשטח רשום של 73.9 מ"ר (לא כולל מרפסות סגורות). ערכי השווי חושבו לשטחים הרשומים בלבד ומגלמים זכויות בניה נוספות, ככל שקיימות, מכוח תוכניות קודמות ו/או הרחבות שבוצעו במהלך השנים (כמו סגירת מרפסות).

<u>מצב חדש</u>

הובאה בחשבון דחייה של 4 שנים (מקדם 0.792, 6% לשנה) עד התארגנות הדיירים, הכנת תכנית עיצוב, הכנת תכנית איחוד וחלוקה, פינוי מגורים וכו'. שמאי המשיבה ציין כי ההחלטה להפקיד תכנית איחוד וחלוקה ביחס לשלושה מתחמים בתוכנית בוצעה לאחר שנתיים וחצי מאישור תוכנית 3885 וההחלטה בנוגע לאישור תכנית העיצוב לכלל התוכנית התקבלה במאי 2017. תוכניות איחוד וחלוקה הן טכניות בלבד ובסמכות הוועדה המקומית, שכן מדובר בחלוקה למגרש אחד בלבד והזכויות של כל בעלי הדירות מוקצות במגרש זה לפי החלק ברישום הבית המשותף. כתימוכין, תוכניות האיחוד והחלוקה לגביי מתחמים 1,2 ו-5 אושרו 9 חודשים לאחר הפקדתן. לתוכניות אלו לא הוגשו התנגדויות (למעט אחת טכנית) והן אושרו תוך פחות משנה ממועד הפקדתן. כמו כן, בתוכנית נקבעו במדויק הוראות וזכויות הבנייה. לפיכך, התוכנית היא פשוטה, עם סיכון ואי ודאות מינימאליים. שמאי המשיבה הפנה למסמך מיום 21.03.17 בנוגע להתקדמות הסכם ההתקשרות בין היזם לבין הדיירים, אשר ממנו עולה כי פחות משנתיים ממועד אישור התוכנית התקשרו 80% מבעלי הזכויות במתחם 2 עם היזם ומכאן שדחייה כוללת בגין אישור תוכנית איחוד וחלוקה ובגין הסדר עם הדיירים היא סבירה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

כתימוכין לתקופת הדחייה ולשיעור ההיוון, הפנה שמאי המשיבה לשומות מכריעות במקרים דומים בהם נדרש אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית במתחמים גדולים ומורכבים יותר משפטית מהמתחם בו מצוי הנכס הנדון (חלקות 273,51,11[2] בגוש 6632, חלקות 250,251,229 בגוש 6649, חלקות 1219,966,1224 בגוש 6625). בשומה מכרעת בדרך נמיר 5 הוגש והוצג ערר (וכן לגביי שומות מכריעות אחרות של אותו שמאי בתוכנית 3885).

שמאי המשיבה ציין כי בתחשיב שמאי המבקש לא הובא בחשבון כי בתקופת הדחייה הכוללת שחושבה, בעלי הדירות ממשיכים להשתמש בדירותיהם ומכאן שיש להביא בחשבון שווי בשימוש עד למועד הריסת הבניינים (שווי הנכס בתקופת הביניים מתקזז בין שני מצבי התכנון). כמו כן, אין לקבוע במצב קודם את שווי הדירה ובמצב חדש לדחות את שווי הקרקע ולהוסיף הכנסה לדירה מדמ"ש בתקופת הביניים, שכן נוצר עיוות עת משתמשים בשיעורי היוון שונים כיוון ששווי הדירה בתקופת הביניים לא משתנה.

הובאו בחשבון עלויות הקמת שטחי ציבור שיועברו למשיבה, עלויות הרחבת דרכים, פיתוח השצ"פ והחצרות הפנימיות ועלויות הריסת המבנים הקיימים (לפי 4,689.8 מ"ר רשום של 66 יח"ד בתוספת שטחי שירות ומרפסות. סה"כ 5,775 מ"ר).

במענה לטענת שמאי המבקש לעלות הקמת חניות עודפות, השיב שמאי המשיבה, כי מקומות חניה תורמים לשווי הקרקע ובאים לידי ביטוי במחירי מכירת הדירות. בנוסף, חניות אלה יכולות להיות מושכרות לבעלי דירות בסביבה ואינן מטלות שיש להפחית משווי הקרקע. שמאי המשיבה ציין כי אחת מעסקות ההשוואה עליהן התבסס (מתחם כנרית) כללה מקומות חניה לאורחים. שמאי המשיבה טען כי שמאי המבקש לא הוכיח ששווי חניות אלה והחניות למסחר הוא 0, כפי שהביא בחשבון בתחשיבו (שכן ניכה את מלוא עלותן). שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת בדרך אבא הלל בר"ג (חלקה 25 בגוש 6203) בה נקבע כי לחניות אורחים תרומה חיובית לשווי דירות המאיינת את עלות הקמתן ומשכך אין לקזז גורם זה מההשבחה. בנוסף, הפנה לשומה מייעצת ברחוב הרצל 13 בר"ג בה נקבע (בעקבות הנחיית ועדת הערר בנכס שם[3]) כי לחניות אורחים קיימת תרומה חיובית לשווי אשר נמוכה בכ-20% מתרומת חניה צמודה לדירה. לטענת שמאי המשיבה בנכס הנדון קיימת מצוקת חניה גדולה יותר לעומת סביבת הנכסים בדוגמאות אליהן הפנה וכן במועד הקובע תקן החניה מחמיר יותר, מכאן שתרומת החניות גדולה יותר. לפיכך, חניות אלה תורמות יותר מעלותן. שמאי המשיבה הציג תחשיב בהתאם לעקרונות שצוינו בשומה המייעצת והגיע למסקנה כי קיימת תרומה בגובה 152,200 ₪ למקום חניה לאורחים (300,000 ₪ תרומת חניה צמודה * 0.8 מקדם חניה אורחים בניכוי עלות הקמת של 87,500 ₪). שמאי המשיבה ציין כי בשומתו הביא בחשבון על הצד הזהיר כי תרומת חניות אלה שווה לעלות בנייתן.

[2] של החי"מ.

[3] ערר 85067/13, **פסגות גן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ר"ג.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

במענה לטענת שמאי המבקש לקיזוז מטלות בגין הקמת שטחים למגורים לדיירים הקיימים (שירותי בניה ועלות פינוי דיירים), השיב שמאי המשיבה, כי המקרקעין לגביהם מחושבת ההשבחה בבעלות כלל בעלי הדירות במתחם ולא בבעלות יזם ולכן יש לקבוע את שווי המקרקעין מנקודת מבט בעל הקרקע ולא מנקודת מבט היזם בבואו להתקשר עם בעלי המקרקעין.

שמאי המשיבה ציין כי יזם מפחית עלות המטלות מהתמורה שנותן לבעלי המקרקעין (בדומה לעסקת קומבינציה). לעלות זו אין השפעה על שווי המקרקעין במועד אישורה של התוכנית ואין להביאה בחשבון בקביעת ההשבחה.

הובאה בחשבון חלוקה אופטימלית של זכויות הבנייה במגרש 502 כדלקמן:

425 מ״ר עיקרי למסחר בק״ק, 28 יח״ד להשכרה בשטח עיקרי כולל של 1,820 מ״ר (לפי 65 מ״ר עיקרי ליח״ד), 173 יח״ד בשטח עיקרי של 16,544 מ״ר (קומת מגורים ממוצעת היא 10), 2,412 מ״ר למרפסות (לפי 12 מ״ר ליח״ד), 300 מ״ר שטח ציבורי עיקרי.

החלק היחסי של הנכס הנדון במצב החדש הוא 1.575% לפי החישוב כדלקמן:

בתחום מגרש 502 שלושה בנייני מגורים (חלקות 225-227) ובהם 66 יח״ד בשטח רשום כולל של 4,689.8 מ״ר.

החלק היחסי של חלקה 226 הוא 34.491% (4,689.8 מ״ר / 1,617.6 מ״ר).

החלק היחסי של תת חלקה 14 ברכוש המשותף בחלקה 226 הוא 37/810.

10.2.3. ערכי שווי-

בקביעת השווי הבנוי למגורים התבסס שמאי המשיבה על 12 עסקות מכר מהשנים 2013-2015 לדירות מגורים בבנייה ותיקה ברחובות: דרך נמיר 1,7,21,27,31 ודפנה 20,26,28,32,34. שמאי המשיבה ביצע התאמה לשווי מ״ר בנוי בסיסי לדירה אמצעית בקומת הקרקע. ניתנו מקדמים לקומות בבניין ללא מעלית (ק״ק – 1, ק״א – 0.98, ק״ב – 0.95, ק״ג – 0.93), לכיוון (דירה אמצעית - 1, דירה סמוכה לדרך נמיר / ארלוזורוב - 0.95, דירה סמוכה לדפנה – 1.05). בנוסף, הפנה ל-8 עסקות מכר מהשנים 2013-2015 לדירות מגורים בבנייה ותיקה ברחובות ארלוזורוב 135,186,146,129,100,127,155 ובארי 43. שמאי המשיבה ביצע התאמות למועד הקובע וקבע שווי בנוי רשום, המגלם מרפסות, של 33,000 ₪ למ״ר בקומת הקרקע לדירה אמצעית.

בקביעת שווי קרקע מבונה למגורים התבסס שמאי המשיבה על מכרז רמ״י מיום 13.12.15 במתחם כנרית (פינת הרחובות לאונרדו דה וינצ׳י וקפלן) וחילץ את שווי הקרקע משווי בנוי. לעניין זה הציג עסקות מכר משנת 2015 במתחם פארק צמרת, מהן עולה כי שווי בנוי בממוצע הוא 42,254 ₪ למ״ר (בוצעו התאמות לקומה ממוצעת 12 ולמיקום) וכן שומה מכרעת בחלקה 732 בגוש 6108 בה נקבע שווי בנוי לינואר 2017 לפי 40,000 ₪ למ״ר לשיווק. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי המתחם הנדון ממוקם במיקום עדיף (1.05) וניכה מע״מ, יזמות (20%) ועלות בניה (12,000 ₪). בנוסף, הפנה לשומה מכרעת ברחוב ויסוצקי (חלקה 372 בגוש 6108). משקלול הנתונים, בהתאמה להיקף הבנייה הצפוי במתחם הנדון, במיקום ובמועד הקובע קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי (מגלם מרפסת, ממ״ד ומקום חניה) בקומה 10 של 16,500 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בקביעת שווי קרקע מבונה לדיור להשכרה התבסס שמאי המשיבה על ניתוח כדלקמן:

שטח עיקרי ליח״ד	65 מ״ר	בנוסף ממ״ד ומרפסת
מחיר דירה בשוק החופשי	₪ 2,926,000	
שכ״ד חודשי בממוצע כולל מע״מ	₪ 7,315	כ-3% ממחיר דירה בשוק החופשי
שינוי לשנה בשכ״ד	3%	
עלות אחזקה ליזם לשנה	₪ 5,700	כ-0.2% אחוז משוק הנכס
שיעור היוון שכ״ד	5%	מגלם סיכון בנכס מניב לדיור להשכרה
מחיר דירה להשכרה לצמיתות	₪ 2,220,296	כ-76% ממחיר דירה בשוק החופשי

יחד עם זאת, לאור גמישות השימוש שצוינה בהוראות התוכנית (דירה להשכרה אינה נכס סטנדרטי וכוללת קהל רוכשים נוסף מעבר לקהל משקיעים של נכס מניב), העדר מגבלות בתוכנית לגביי מכירה, זהות השוכרים ומנגנון ההשכרה (בשונה מדיור בר השגה), סבור שמאי המשיבה כי שוויה יהיה גבוה מנכס מניב סטנדרטי ונמוך משווי של דירה ללא הגבלת שכירות וקבע הפחתה בשיעור 15% משווי בנוי של דירה זהה בשוק החופשי. ההפחתה בשווי הקרקע מסתכמת בשיעור 30% (בגישת החילוץ ניכה מע״מ, רווח יזמי בשיעור 25% כולל מימון ועלות בניה לפי 13,000 ₪ למ״ר ברוטו) וחושבה לפי 10,500 ₪ למ״ר קרקע מבונה עיקרי בקומה תחתונה. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב דפנה 18, לשומה שנערכה לצורך דיווח לרשות ניירות הערך (IFRS) ברחוב מנחם בגין 144 בת״א ולמכרז של חברת דירה להשכיר ברחוב משה וילנסקי בת״א.

בקביעת שווי קרקע מבונה למסחר התבסס שמאי המשיבה על דיווח לבורסה מפברואר 2002 לרכישת זכויות במתחם רסיטל, רכישת זכויות מספטמבר 2010 במגרש מס׳ 9 בתוכנית תא/3000, פרסום רכישת זכויות ממאי 2013 במתחם הרחובות נח מוזס ודרך מנחם בגין, מכרז רמ״י תא/50/2011 (דרום הקריה) ממאי 2011 ועסקת השוק הסיטונאי מאפריל 2010. משקלול הנתונים קבע שמאי המשיבה שווי קרקע מבונה עיקרי למסחר של 12,000 ₪ למ״ר.

עלות הקמת מבני ציבור חושבה לפי 8,000 ₪ למ״ר.

עלות פיתוח שטחי ציבור וחצרות חושבה לפי 600 ₪ למ״ר ועלות פיתוח דרכים חושבה לפי 400 ₪ למ״ר. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב דפנה 18. בנוגע לעלות במחירון דקל אליה הפנה שמאי המבקש, השיב שמאי המשיבה, כי מתייחסת ל-1 מ״א ולרוחב של 14 מ׳. דהיינו העלות מסתכמת ב-110 ₪ למ״ר. החישוב בשומת המבקש מתייחס לפיתוח לאורך לא סביר של למעלה מ-29 ק״מ.

עלות הריסה חושבה לפי 250 ₪ למ״ר. בתגובה מאוחרת טען שמאי המשיבה כי יש לקזז את הריסת המבנים כנגד החיסכון באגרות בנייה והיטלים לפי 450 ₪ למ״ר בנוי קיים שעל היזם לשלם בעת הוצאת היתר בניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.4. תחשיב ההשבחה-

<u>שווי מצב קודם</u>

73.9 מ״ר רשום * 0.95 לקומה * 1.05 לכיוון * 1.12 למצב פיזי * 33,000 ₪ -

2,724,516 ₪

<u>שווי מצב חדש</u>

מהות	**שטח עיקרי במ״ר**	**שווי / עלות למ״ר ב-**₪	**סה״כ ב-**₪
מסחר בק״ק	425	12,000	5,100,000
28 יח״ד להשכרה	1,820	10,500	19,110,000
יח״ד רגילות[4]	16,544	16,500	272,976,000
סה״כ לפני הפחתות			297,186,000
הפחתות:			
פיתוח שצ״פ 1	600	600	360,000
פיתוח שצ״פ 2	800	600	480,000
פיתוח חצר פנימית	700	600	420,000
הרחבה ופיתוח דרך	500	400	200,000
עלות הריסה	5,775	250	1,443,750
הקמת מבני ציבור	405	8,000	3,240,000
סה״כ הפחתות			6,143,750
שווי מצב חדש לאחר הפחתות			291,042,250
שווי החלק היחסי של תת חלקה 14 במגרש 502 (1.5756%)			**4,585,530**

ההשבחה בגין תת חלקה 14 הנדונה - 1,861,015 ₪

ההשבחה לאחר דחיה (מקדם 0.792) - 1,474,098 ₪

ההשבחה בגין הממכר נשוא השומה (1/3) - **491,366** ₪

במענה לטענת שמאי המבקש כי בחינת עסקאות טרם ולאחר אישור התוכנית הנדונה מעידה כי לא חלה עלייה בשווי, השיב שמאי המשיבה כי בחלק מהעסקאות היטל ההשבחה חל על הקונה ובכל מקרה השווי בעסקאות אינו בהכרח מצביע על השווי במצב החדש.

[4] מרפסות גלומות בשווי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3. תמצית חישובי הצדדים (שמאי המבקש טען טענה מקדמית לפיה יש פטור מהיטל השבחה):

עמדה	שמאי מבקש	שמאי משיבה
מצב קודם		
שווי בנוי	2,724,516 ₪ למושא השומה 2,750,000 ₪ לדירה ממוצעת במתחם	2,724,516 ₪ למושא השומה (לפי 33,000 ₪ למ״ר בנוי בסיסי רשום המגלם מרפסות)
מספר יח״ד לחישוב	471	1
סה״כ שווי מצב קודם	**1,295,250,000 ₪ לתוכנית**	**2,724,516 ₪ לדירה**
מצב חדש		
שטח עיקרי למגורים	117,808 מ״ר + 17,208 מ״ר מרפסות	16,544 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי למגורים	15,000 ₪ + מרפסת במקדם 0.5	16,500 ₪ (מגלם מרפסת, ממ״ד ומקום חניה)
שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי דיור להשכרה	7,000 ₪ (13,000 מ״ר)	10,500 ₪ (1,820 מ״ר)
שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי למסחר	12,000 ₪ (2,975 מ״ר)	12,000 ₪ (425 מ״ר)
שווי לפני התאמות	2,022,880,000 ₪	297,186,000 ₪
עלות הקמת חניות עודפת	347 חניות * 30 מ״ר * 2,500 ₪	לא קיימת עלות עודפת
עלות הריסה ופינוי	300 ₪ למ״ר (43,332 מ״ר)	250 ₪ למ״ר (5,775 מ״ר)
עלות פיתוח שצ״פ ודרכים	1,500 ₪ למ״ר (43,090 מ״ר)	600 ₪ למ״ר לשצ״פ (2,100 מ״ר) ו-400 ₪ למ״ר לדרכים (500 מ״ר)
עלות מטלות ציבוריות	8,600 ₪ למ״ר (15,170 מ״ר)	8,000 ₪ למ״ר (405 מ״ר)
דחיה לאישור תכנית איחוד וחלוקה	0.623 (7 שנים, 7%)	0.792 (4 שנים, 6%)
הפחתה למושע	10%	
הפחתה בגין דחיה משווי דירה זמין	5%	
עלות פינוי בתקופת הדחייה	6,000 ₪ ליח״ד לחודש ל-2.5 שנים	אין להביא בחשבון
התחייבות יזם לשירותי בניה לדיירים	לפי 825,600 ₪ ליח״ד	אין להביא בחשבון
סה״כ שווי מצב חדש	**639,980,860 ₪ לתוכנית**	**291,042,250 ₪ למתחם**
ההשבחה בגין הממכר	**אין השבחה**	**491,366 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. הכרעה:

הכרעה לעניין ערכי השווי במועד הקובע, תוצג בס' 13 להלן.

11.1. טענה מקדמית לפטור מהיטל השבחה:

טענת הפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19 (ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה אינה בתחום סמכותי, הן לאור היותה טענה משפטית והן לאור היותה השגה על עצם החיוב ומכאן שיש ללבנה בערכאות המתאימות.

11.2. מהות ההשבחה:

<u>גישת החישוב</u>

בהתאם להוראות התוכנית מוגדרים 6 מתחמי מימוש **נפרדים, אשר מימושם אינו תלוי אחד בשני.** כל זאת על פי תרשים מתחמי המימוש **המחייב** בנספח הבינוי. בנוסף, בין יתר עיקרי הוראות התוכנית צוין - קביעת מגרשים חדשים ומתחמי מימוש אשר כוללים **כל אחד את מגרש המגורים והשטחים הציבוריים הגובלים בו** (ההדגשות שלי - ש.ש.ש).

לפיכך, במצב חדש קיימת ודאות תכנונית בנוגע לזכויות הבנייה ומיקום הנכס הנדון בתא שטח 502 (כפי שתוכנית איחוד וחלוקה תא/מק/3885/2 בדצמבר 2018 חלה על תא שטח זה בלבד) ולא ניתנה אפשרות תכנונית אחרת. מכאן שקיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין זה ובחינת ההשבחה תעשה בין שווי הדירה הנדונה במצב קודם לבין שווי החלק היחסי ברכוש המשותף של הדירה בחלקה והחלק היחסי של החלקה בתא שטח 502 במצב חדש. בשומה מכרעת בדפנה 18 בוצע חישוב ההשבחה גם כן לפי עיקרון זה.

<u>מצב קודם</u>

כאמור בהכרעתי בפסקה דלעיל, יש להביא בחשבון בשווי המצב קודם את שווי הדירה הנדונה. שווי הדירה (2,724,516 ₪), עליו הסכימו הצדדים, נמצא סביר בעיני והחלטתי לקבלו. כתימוכין לסבירות השווי אפנה לשומות מכריעות בדפנה 18, דרך נמיר 5 וארלוזורוב 194 בת"א.

<u>מצב חדש</u>

השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין, במקרה זה, עקב אישור תכנית. בחינת צד היזם, לרבות עלות פינוי ותשלומים לדיירים מכוחם של הסכמים כאלו ואחרים, הוא הליך חיצוני לתוכנית. תקן 21 אותו ציין שמאי המבקש הותקן בכדי לבחון כדאיות כלכלית שמאית לתוכנית פינוי-בינוי, ולא לצורך קביעת היטל השבחה. בסעיף בתקן 21 הדן בעלויות הקמה קיים אף רכיב עבור היטל השבחה, ככל שחל. איני מסכימה עם דרך החישוב שבוצעה בשומה המכרעת אליה הפנה שמאי המבקש בדרך נמיר 5 בת"א בה הובאו בחשבון עלויות התמורה לדיירים. לעומת שומה זו קיימות שומות מכריעות רבות שנערכו בדרך אחרת (לדוגמא שומות מכריעות ברחוב דפנה 18 וברחוב לה גוארדיה 64,66,68).

לפיכך, תבוצע בחינה של כלל הזכויות במצב החדש בניכוי העלויות הנדרשות על מנת לממש אותן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.3. להלן התייחסותי למרכיבים השונים בבחינת השווי בהתאם לתוכנית 3885 :

שטח עיקרי לחישוב - מעיון בהוראות התוכנית עולה כי מסך השטח העיקרי בתא שטח 502 (21,201 מ״ר) יש להקצות שטחי מרפסות (לפי 12 מ״ר ליח״ד) ושטחי מסחר (600-250 מ״ר). מאחר ששיעורם הסופי של שטחי המסחר ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי, מקובלת עליי הסכמת הצדדים לחישוב ממוצע השטח (425 מ״ר עיקרי). בנוסף לשטח העיקרי הכולל, יש להקצות 300 מ״ר עיקרי לשטחי ציבור. לפיכך, השטח העיקרי הנותר למגורים מסתכם ב-16,544 מ״ר[5] (כפי שחישב שמאי המשיבה).

ממ״דים - לאור המימוש בדרך של מכר, יש לחייב בגין ממ״דים. שווי יח״ד במצב קודם מגלם, לא רק את הרחבות הדיור האפשריות על פי תוכניות בתוקף, אלא גם אפשרות הרחבת ממ״דים, ועל כן תרומת הממ״דים תחושב בשני מצבי התכנון ותרומת חלק הממ״דים עבור יחידות הדיור הקיימות מתקזזת.

מקדם דחיה - מקובלת עליי טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון תקופת דחיה לפי משך הזמן שרואה לנגד עיניו קונה פוטנציאלי עד אישורה של תכנית מפורטת ולא את תקופת הדחייה בפועל. במועד עריכת שומה זו (4 שנים לאחר המועד הקובע) אושרו תוכניות איחוד וחלוקה רק למחצית מתאי השטח בתוכנית 3885. הסכם ההתקשרות בין היזם לבין הדיירים הוא חיצוני לתוכנית ובכל מקרה, ברוב המקרים הידועים לי, החתמת בעלי הזכויות האחרונים במתחמי פינוי בינוי אורכת יותר זמן מאשר החתמת מרבית בעלי הזכויות. המקדם משקלל את הדחייה בגין ההליך התכנוני כפועל יוצא של דרישות שונות בתוכנית ואת הדחייה בגין מורכבות הפרויקט, הכוללת בתוכה גם את מרכיב המושע. בשומה המכרעת אליה הפנה שמאי המבקש בדרך נמיר 5, חושב מקדם 0.58 (8 שנים, 7% היוון, מגלם את מרכיב המושע). בשומה מכרעת בדפנה 18 חושב מקדם 0.713 (5 שנים, 7%). בשומה מכרעת שנערכה לפינוי בינוי בלה גארדיה 64,66,68, במתחם הכולל הריסה ופינוי של 72 יח״ד בשלושה מבנים טוריים חושב מקדם 0.7. לפיכך, בהתאמה למתחם הנדון הכולל הריסה ופינוי של 66 יח״ד בשלושה מבנים טוריים חושב על ידי מקדם משוקלל של 0.66 (מגלם ממוצע של מקדמי הדחייה האמורים לעיל ומשקף 7 שנים דחייה בשיעור היוון 6%). כמו כן, מקובלת עלי הפחתה נוספת של 5% כפי שחישב שמאי המבקש, המביאה בחשבון פוטנציאל להיטל השבחה צפוי עקב זמינות בתוכנית האיחוד והחלוקה (שייתכן שתאושר טרם הפחתת מרכיב המושע, המגולם במקדם הדחייה הראשון). הפחתה נוספת זאת נדחית בזמן ולכן יש להפעילה על שווי הזכויות בניכוי העלויות הנדרשות לשם מימושן.

תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה - מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון תרומה לבינוי הקיים בתקופת הדחייה. כתימוכין אפנה לשומות מכריעות בדפנה 18 ודרך נמיר 5 בת״א. תקופת הדחייה רלוונטית עד שלב פינוי הדיירים המתבצע בסמוך יחסית לשלב הריסת המבנים. שווי הקרקע מגלם בניה זמינה הכרוכה בקבלת היתר בניה. בהנחה שהריסת המבנים מתאפשרת לאחר קבלת היתר ופינוי המבנים נעשה לאורך תקופה קצרה לפני כן, ולקראת ודאות בקבלת היתר (פינוי 66 יח״ד, כרוך במציאת מקום חלופי שאורך מספר חודשים), יש לחשב את תרומת הבינוי הקיים לאורך תקופת הדחייה במלואה. בשומה מכרעת בדפנה 18 נקבעו דמ״ש לפי 6,500 ₪ לחודש למועד הקובע של תכנית זו, לשטח דירה רשום של 67.5 מ״ר במצב פיזי טוב (ניתנה תוספת בשיעור 15% לשווי הדירה לאור מצבה הפיזי), בקומה שניה בכניסה אמצעית (שווי הדירה הוערך לפי 2,600,000 ₪). בהתאמה לשטח הנכס הנדון ולשווי שנקבע בס״ק 11.2 לעיל, הובאה בחשבון שכירות של 6,850 ₪ לחודש.

[5] 16,544 מ״ר = 28 יח״ד להשכרה * 65 מ״ר מינימום - 425 מ״ר למסחר - 2,412 מ״ר מרפסות - 21,201 מ״ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

דמי השכירות הוונו לכל תקופת הדחייה בשיעור היוון 4%. שיעור היוון זה כולל בחובו סיכון לקשיים במציאת דיירים עקב תקופת שכירות לא ודאית ותואם לשיעורי היוון שנקבעו בשומה מכרעת בדפנה 18. לאור ההבדל בשיעור הסיכון, וכפועל יוצא מכך בשיעור ההיוון בתקופת הדחייה, שווי הנכס בתקופת הדחייה אינו מתקזז בין שני מצבי התכנון ויש לחשב את תרומת הבינוי בתקופת הביניים בנפרד.

הוצאות הריסה ופינוי - בהעדר היתרי בנייה רלוונטיים אשר משקפים את הבינוי הקיים (אף הצדדים לא הציגו אסמכתאות), התבססתי על השטח הקיים שצוין בתשריט בית משותף (צוין כי בהתאם להיתר 795 מפברואר 1948). ממדידה גראפית שערכתי, השטח הכלול בתא שטח 502 מסתכם בכ-5,700 מ״ר. לפיכך, מצאתי כי השטח שחישב שמאי המשיבה (5,775 מ״ר) סביר והחלטתי לקבלו.

דרישה לחניית אורחים - בהתאם להוראות התוכנית נדרשת תוספת חניות לאורחים בשיעור 20%. ככל ששווי הקרקע כאמור בס׳ 13 להלן נגזר בחילוץ משווי בנוי הכולל את תרומת החניות, יש להביא בחשבון בעלות ההקמה את התוספת בגין מרכיב זה. ככל ששווי הקרקע כאמור בס׳ 13 להלן נגזר בגישת ההשוואה לעסקאות בקרקע הכוללות תוספת דומה, העלות מגולמת בשווי.

מקובל עלי חישוב שמאי המשיבה לחלק יחסי של מושא השומה בתא שטח 205, התואם לטבלאות האיזון בתוכנית תא/מק/3885/2.

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

12.1. עפ״י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה ״השבחה״-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית תא/3885 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בנוסף לאמור בס׳ 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב דפנה / דרך נמיר, בצפון הישן בעיר ת״א.

12.3.2. שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3. זכויות הבנייה על פי תוכניות בתוקף.

12.3.4. מאחר שמדובר בדירה בקומה שנייה (ולא בקומה העליונה), לאור הבינוי הקיים והוראות התוכניות השונות, לא חושבה השבחה בגין תוכניות 1680, ג׳, ס׳, ע׳ ו-ע׳1.

12.3.5. השטח הבנוי בהיתרי בנייה.

12.3.6. זכויות בעלות.

12.3.7. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין בני השוואה בסמוך למועד הקובע לתוכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. תחשיב:

13.1. ערכי שווי:

שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים-

מעיון במסד נתוני מכר דירות שהוצג בשומת המשיבה ובשומה מכרעת ברחוב דפנה 18 עולה כי שווי מ״ר בנוי (עיקרי + ממ״ד, מגלם מרפסת ומקום חניה), מתואם לקומה 10 (קומה ממוצעת בתא שטח 502), במתחם פארק צמרת הוא בגבולות 41,000 ₪. בנוסף, בשומה מכרעת ברחוב ניסים אלוני 2 נקבע שווי מ״ר בנוי של 40,000 ₪ לדצמבר 2015 ובשומה מכרעת ברחוב דפנה 18, נקבע שווי בנוי במתחם דפנה של 39,000 ₪. מחד, מיקום הנכס הנדון ממערב לדרך נמיר עדיף. מנגד, יש להביא בחשבון את מיקום הנכס הנדון על דרך נמיר סמוך למחלף ארלוזורוב, מעל חזית מסחרית, בניה מרקמית (בינוי נמוך טורי) בה ימוקמו כ-30% מיחידות הדיור ודיור להשכרה. לפיכך, אני סבורה שההתאמה בין המתחמים זניחה יחסית. משקלול הנתונים, הובא על ידי בחשבון שווי מ״ר בנוי מתואם לקומה ממוצעת 10 של 40,000 ₪. שווי זה מבטא שטח לשיווק הכולל מ״ר עיקרי + ממ״ד ומגלם תרומת מרפסת וחניה, לרבות חניה לאורחים.

בחילוץ שווי הקרקע נוכו על ידי מע״מ (18%), רווח יזמי (20%) ועלות בניה (12,000 ₪)[6], מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה של 16,250 ₪. לסבירות השווי אציין כי בשומה מכרעת בדרך נמיר 5 נקבע שווי של 15,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה ובשומה מכרעת בדפנה 18 נקבע שווי של 15,800 ₪ למ״ר קרקע מבונה (עיקרי + ממ״ד). בשומה מכרעת ברחוב ניסים אלוני 2 (פארק צמרת) נקבע שווי של 16,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה לדצמבר 2015.

שווי מ״ר קרקע מבונה לדיור להשכרה-

בהתאם להוראות התוכנית נדרשת הקמת 28 יח״ד להשכרה בשטח מינימאלי של 65 מ״ר עיקרי ליח״ד. מבחינת הבינוי, יחידות הדיור להשכרה יהיו זהות לשאר הדירות בפרויקט.

בפרק כ״ח לקווים המנחים ממאי 2019 (סוגיות מיוחדות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח), צוין כי הם מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים מיום האכלוס (במידה שתקופת השכירות קצרה יותר, אין השפעה ממשית על שווי הדירות ויש להעריכן בדומה לדירות בשוק החופשי). ככל שלא קיימת מגבלה קניינית או תכנונית, המחייבת השכרת הדירות לטווח ארוך, וניתן למוכרן בכל עת, הערכת שווי הנכס תיעשה בגישת ההשוואה לנכסי מגורים בשוק החופשי. בדירות הכוללות מגבלות תכנוניות וקנייניות נקבע שיעור תשואה בשיעור של 75% משיעור תשואה מקובל למשרדים (כ-6% נכון למועד הקובע).

בהוראות תוכנית 3885 לא צוינו מגבלות ו/או התניות לגבי יחידות דיור אלה כגון: זהות השוכרים, תקופת שכירות מינימאלית, גובה שכירות מפוקח, מגבלת מכר. בכך שונה פרויקט זה ממכרז דירה להשכיר ברחוב וילנסקי בת״א ומפרויקט במנחם בגין 144 בת״א אותם ציין שמאי המשיבה, שכן בהם חלו מגבלות נוספות. המגבלה היחידה לעניין זה היא היות יחידות דיור אלה להשכרה לצמיתות. למגבלה זו השפעה בנוגע לצמצום היצע הקונים (שוק המשקיעים בלבד) מחד, ובלאי דירה גבוה יחסית לדירה רגילה מצד שני, כתוצאה מהשימוש בה להשכרה.

[6] עלות זו כוללת הקמת חניות לאורחים, בבינוי יוקרתי יחסית בצפון ת״א, כאשר כ-70% מיח״ד בבנייה גבוהה. עלות זו חושבה אף בשומה מכרעת בדפנה 18. כמבחן סבירות נוסף אציין כי בשומה מכרעת במתחם לפינוי בינוי בדרום ת״א, בלה גוארדיה 64,66,68 חושבה עלות הקמה של 10,686 ₪ למ״ר לפברואר 2015.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוסף, יש להביא בחשבון שטח דירה קטן יותר יחסית לדירות רגילות. בשומה מכרעת בדפנה 18 הביאה בחשבון השמאית המכריעה שיעור היוון שנתי של 5%, לעומת 3% בנכס רגיל, עלות אחזקה שנתית בשיעור 0.2% ושינוי דמ"ש שנתיים בשיעור 2.5% (בהתאם לפרסומי הלמ"ס). מקדמים אלה נמצאו סבירים בעיניי והחלטתי לקבלם. מכאן יוצא כי מקדם השווי ביח"ד להשכרה הוא 0.784 לעומת שווי יח"ד רגילה (כפי שחושב בשומה המכרעת בדפנה 18). לפיכך, שווי מ"ר קרקע מבונה בדיור להשכרה הוא 12,740 ₪. בשומה מכרעת בדרך נמיר 5 קבע השמאי המכריע שווי של 7,000 ₪ למ"ר קרקע, ללא תחשיב ולכן לא קיבלתי ערך זה.

שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר-

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר לשווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי של 12,000 ₪, התואם לערך שנקבע בשומות המכריעות בדפנה 18 ודרך נמיר 5. שווי זה נמצא סביר בעיניי[7] והחלטתי לקבלו. מעיון במסד הנתונים הכולל עסקאות השוואה לקרקע, עולה כי ברוב פרויקטים להשוואה הוקמו חניות לשימוש הציבור, מכאן שווי מרכיב הקרקע מגלם עלות זו.

מטלה ציבורית-

בהתאם להוראות התוכנית יוקצו 405 מ"ר ברוטו (300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר שירות) לשימושים ציבוריים לשירותי חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט. בהתאם למחירון דקל מיולי 2015 : עלות הקמת גן ילדים בשטח 98 מ"ר נטו ו-128 מ"ר ברוטו מוערכת ב-708,532 ₪, נכון לשנת 2015, דהיינו, 5,535 ₪ למ"ר נטו. המחיר כולל עלות מבנה, מע"מ, פיתוח, תכנון ופיקוח. עלות הקמת מרכז יום ומועדון קהילתי לקשיש בשטח 400 מ"ר נטו ו-520 מ"ר ברוטו מוערכת ב-6,670 ₪, נכון לשנת 2015. המחיר אינו כולל, בין היתר, תכנון, פיקוח ומע"מ. לפיכך, העלות הממוצעת היא כ-6,100 ₪ למ"ר ברוטו ובתוספת עלויות עקיפות ובנייה בת"א (25%+) מסתכמת בכ-7,625 ₪ למ"ר ברוטו. בשומה מכרעת בדרך נמיר 5 חושבה העלות בסך של 8,000 ₪ למ"ר ברוטו ובשומה מכרעת בדפנה 18 חושבה העלות בסך של 8,600 ₪ כולל תוספת 3 חניות תת"ק. לאור תקן חנייה סביר, מקובל עליי כי יידרשו 3 חניות תת קרקעיות ועל כן מובאת בחשבון עלות של 8,275 ₪ למ"ר.

הוצאות הריסה ופינוי-

בשומה מכרעת ברחוב דפנה 18 חושבה עלות הריסה ופינוי של 7,000 מ"ר לפי 250 ₪ למ"ר ובשומה מכרעת בדרך נמיר 5 חושבה עלות הריסה ופינוי של 6,650 מ"ר לפי 300 ₪ למ"ר. 17. לפיכך, חושבה על ידי עלות הריסה ופינוי לפי 300 ₪ למ"ר בהתחשב בגודל המתחם לפינוי של 5,775 מ"ר (קיימת שוליות לעלות ככל שהמתחם גדול יותר). החיסכון באגרות בניה והיטלים מגולם בעלות הבנייה.

עלות פיתוח שצ"פים (לרבות חצר מרכזית) ודרכים-

מעיון במחירון דקל אליו הפנה שמאי המבקש, עולה כי העלות מתייחסת למ"א ולא למ"ר. לפיכך, מצאתי כי העלויות (והשטחים) בגין מרכיב זה, להן טען שמאי המשיבה סבירים והחלטתי לקבלם. בשומה מכרעת בדפנה 18 התקבלו עלויות אלה במלואן ובשומה מכרעת בדרך נמיר 5 התקבלה עלות פיתוח דרכים מלואה ועלות שצ"פ בסך של 700 ₪ למ"ר.

[7] כתימוכין אפנה לשומה מכרעת במנחם בגין 156 בת"א (מיקום נחות מנשוא השומה), בה נקבע שווי של 11,00 ₪ למ"ר קרקע מבונה עיקרי למסחר לפברואר 2015.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.2. תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר / עלות למ"ר ב-₪	סה"כ ב-₪
מסחר עיקרי בק"ק	425	12,000	5,100,000
יח"ד להשכרה עיקרי + ממ"ד	2,170	12,740	27,645,800
יח"ד מגורים עיקרי + ממ"ד	18,707	16,250	303,980,625
סה"כ לפני הפחתות			336,726,425
הפחתות:			
פיתוח שצ"פים וחצר פנימית	2,100	600	1,260,000
הרחבה ופיתוח דרך	500	400	200,000
עלות הריסה	5,775	300	1,732,500
הקמת מבני ציבור (ברוטו)	405	8,275	3,351,375
סה"כ הפחתות			6,543,875
שווי מצב חדש לאחר הפחתות			330,182,550
מקדם דחיה משוקלל (0.66 * 0.95)			0.627
שווי מצב חדש לאחר הפחתות ודחייה			207,024,459
שווי החלק היחסי של תת חלקה 14 במגרש 502 (1.5756%)			3,261,877
תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה (7 שנים, 4% לשנה, 6,850 ₪ לחודש)			493,369
סה"כ שווי מצב חדש של תת חלקה 14			**3,755,246**
שווי מצב קודם			**2,724,516**
ההשבחה המלאה			**1,030,730**
ההשבחה בגין החלק נשוא השומה ביח"ד (1/3)			**343,577**

שמאי המבקש טען כי אין פער בין עסקאות במתחם דפנה טרם המועד הקובע ואחריו, אולם, העסקאות טרם המועד הקובע כללו פוטנציאל לשינוי יעוד עקב הליכי התוכנית, אשר יש לנטרלם ולכן לא ניתן לבחון ההשבחה בדרך זו.

14. שומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין המימוש המבוקש מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
תא/3885	343,577 ₪	171,788.5 ₪	28.07.15

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net