לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

לכבוד:

אוריאל יוסף זק

באמצעות השמאי אריק אביגד

דוא"ל: aric@laufer-avigad.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

באמצעות השמאי שגיא כץ

דוא"ל: saggi@akatac.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רחוב: יהודה הלוי 127, תל אביב יפו

גוש: 7441 חלקה: 18 תת חלקה: 7

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין מימוש תוכניות בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ 25/12/1981 - 15 יום מפרסום אישור תוכנית תא/1680
- ✓ 13/12/1985 - 15 יום מפרסום אישור תוכנית "ע"
- ✓ 11/12/1990 - 15 יום מפרסום אישור תוכנית תא/2268
- ✓ 06/05/1994 - 15 יום מפרסום אישור תוכנית תא/ג
- ✓ 16/12/1998 - 15 יום מפרסום אישור תוכנית "ע1"
- ✓ 19/09/2008 - 15 יום מפרסום אישור תוכנית תא/2650/ב
- ✓ 06/01/2017 - 15 יום מפרסום אישור תוכנית תא/5000

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 18/10/2021 בנוכחות שמאי הצדדים.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 28/12/2021 ללא נוכחות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת המשיבה שנערכה ע"י השמאי שגיא כץ מיום 04/10/2021.
- ✓ נספח - עמדת הוועדה המקומית לעניין ערך ההכרזה (מיתוג).
- ✓ נספח – טיעוני הוועדה המקומית לעניין המיתוג במסגרת עררים.
- ✓ שומה מכרעת, נורית ג'רבי לעניין המיתוג – גו"ח 7457/13, יהודה הלוי 81 תל אביב.
- ✓ מחקר ברק פרידמן כהן – השפעת תוכנית השימור מס' 2650ב' על שווי נכסים הכלולים בה, 10/2011.
- ✓ מחקר גיאוקרטוגרפיה – תוכנית תא/2650ב' – מבנים לשימור בתל אביב – ניתוח כלכלי, 3/2011.
- ✓ מסקנות מחקר דר' אייל סלינג'ר "כלכלת מבנים בעלי ערך תרבותי היסטורי: העיר הלבנה – ת"א", 12/2011.
- ✓ סקר ספרות בנושא: השפעת ייעוד מבנים ומתחמים לשימור על מחירי הנכסים – סקירת מחקרים מהעולם. סיטילינק, 3/2010.

3.2 מסמכים מאת שמאית המבקשת

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי אריק אביגד מיום 10/08/2021.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 25/01/2021 שנערכה ע"י השמאי שגיא כץ.
- ✓ שובר תשלום היטל השבחה מאת עיריית תל אביב- יפו מיום 03/06/2021.
- ✓ הסכם מכר מיום 21/01/2021.
- ✓ נסח טאבו מס' 186 גו"ח 7441/18/7 מיום 01/01/2021.
- ✓ תגובת המבקשת לתגובת המשיבה לשומה אחרת מיום 18/10/2021.
- ✓ תיקון לפרוטוקול דיון מיום 24/10/2021.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	7441
חלקה:	18
תת חלקה:	7
כתובת:	רחוב יהודה הלוי 127, תל אביב יפו
שטח רשום:	84.74 מ"ר
מהות הנכס:	דירת מגורים
סוג המימוש:	מכר

5. תיאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס היא לב העיר תל אביב בקטע שבין יהודה הלוי ממזרח לשדרות רוטשילד ממערב, צפונית לרחוב שינקין. הבניה בעיקרה ותיקה של בתי דירות בני 2-4 קומות וכן בניה חדישה של בתי מגורים בני 4-6 קומות, במסגרת התחדשות עירונית, בעיקר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 28/4/2022

מס תיק-פניה : 108-1356-2021

הפיתוח העירוני מלא.

הבניין הנדון הוקם בשלהי שנות ה – 30 של המאה הקודמת, כולל 5 קומות, ללא קומת עמודים, בנוי בחצאי מפלסים. קומת קרקע חלקית + שלוש קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית ובה דירה. בבניין 11 דירות ללא מעלית והחניה בחזית משותפת לדירות בחלוקה לשימוש תקופתי.

הדירה הנדונה, תת חלקה 7 מצויה בחלק החזיתי, בקומה השנייה מעל קומת קרקע, פונה למזרח-צפון ודרום. הדירה במקור בת 4 חדרים, מטבח, תא שירותים, חדר אמבטיה ומרפסת בחזית, אליה יוצאים דרך 2 חדרים.

שטח הדירה ברוטו – 99 מ״ר + 8 מ״ר מרפסת.



סימון חלקה 18 מתוך אתר govmap

6. <u>מצב משפטי</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 01/01/2021 רשומות הזכויות בתת חלקה 7, חלקה 18, גוש 7441 ע״ש : זק אוריאל יוסף - בשלמות

תיאור הנכס : דירה

קומה : שניה

שטח רשום : 84.74 מ״ר

חלק ברכוש המשותף : 85/846

<u>הערות</u>

הערה לפי צו בימ״ש סעיף 130 לטובת בית משפט השלום תל אביב- יפו תיק מס׳ ת״א 2414-07-11 מיום 23/05/2013.

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 פורסמה בי.פ. 1941 מיום 02/09/1973 לגבי חלק מהחלקה.

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א ״מבנה לשימור עפ״י תוכנית מתאר תא/2650ב״.

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
תא/44	הוראות בניה	20/11/1941	1142
תא/74	תוספת בניה על הגג	08/02/1951	140
תא/636	תנאים לתוספת קומת הגג	11/08/1960	783
תא/616	תוכנית מפורטת	23/02/1961	824

7.1.1 תוכנית תא/44 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1142 מיום 20/11/1941:

בהתאם לתוכנית זו מסווגת החלקה הנדונה באזור דירות I.

זכויות הבניה הינן 35% לקומה X 3 קומות (לא כולל קומת מרתף) = 105%

7.1.2 תוכנית תא/74 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08/02/1951:

בהתאם לתוכנית תותר תוספת לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן 2-3 קומות אשר הוקם בהתאם לתוכנית הראשית לפי הפירוט הבא:

מרחק בין קווי בניין	מס' קומות	שטח בניה מותר על הגג
24 מ' ומעלה	3	54 מ"ר או 33% לפי הגבוה
24 מ'- 16 מ'	3	54 מ"ר
16 מ' ומטה	2	54 מ"ר או 33% לפי הגבוה

תוספת בניה כזו על גגות הבתים תותר במבנים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב השטחים.

7.1.3 תוכנית תא/636 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11/08/1960:

מטרת התוכנית היא להגביל תוספת קומה חלקית ע"פ תוכנית תא/74 לבנייני מגורים בלבד, ללא קומת עמודים או קומת ביניים.

7.1.4 תוכנית תא/616 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 824 מיום 23/02/1961:

התוכנית מרחיבה את רח' יהודה הלוי ל-20 מ', וקובעת כי בבניינים שיוקמו או שישונו בשטח תוכנית זו תהיה חובה לבנות קומת עמודים וקו הקיר החיצוני של קומת העמודים לחזית יבנה במרחק של 4 מ' מקו העמודים.

7.2 מצב חדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
תא/1680	חדרי יציאה לגג	10/12/1981	2770
תא/מ	הוראות בניה	24/6/1982	2829

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
"ע"	מרתפים	28/11/1985	3275
תא/2268	"אזור המודל בלב העיר"	26/11/1990	3819
תא/ג	גגות	21/4/1994	4208
תא/616א'		28/04/1944	4210
תא-2720	לב תל אביב אזור ב'	1/12/1998	4706
"ע1"	מרתפים	18/3/2003	5167
תא/2650ב	שימור מבנים	04/09/2008	5846
תא/5000		22/12/2016	7407

7.2.1 <u>תכנית תא/1680 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10/08/1981:</u>

מטרת התוכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים בתנאים הבאים:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

ב. השטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.

ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה מרוכזות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר מדרגות הכללי.

ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר.

ה. איסור יציאות לגג:

למרות האמור בהוראות תוכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תוכנית בניין עיר הכוללת בינוי מיוחד החלה על אותו הבניין או על מספר בניינים.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על המבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.2.2 <u>תוכנית תא/מ אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982:</u>

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות לגבי אחוזי הבניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

זכויות הבניה לבניין על קומת עמודים מפולשת, ברחובות ברוחב 9 מ' ויותר, הינן במקרה הנדון כדלקמן:

<u>מגרשים בשטח למעלה מ- 500 מ"ר:</u>

5 קומות ע"ע סה"כ 168% (צפיפות: דירה לכל 50 מ"ר מגרש).

קווי בניין: לרחוב ע"פ תוכנית תקפה, לצד 3.6 מ' לאחור 6.2 מ'.

הגדרה של מרפסת שירות – מרפסת צמודה למטבח, שנועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, דוד לחימום מים, להצבת מכונת כיבוס, לתליית כביסה וכיוצא באלה.

חובת הקמת מרפסת שירות: לא תתיר הוועדה המקומית הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות בשטח כדלקמן:

(1) ביחידות דיור ששטחן עד 80 מ"ר ועד בכלל – מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

(2) ביחידות דיור ששטחן למעלה מ- 80 מ"ר – מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

(3) התוכנית כוללת הוראות נוספות כמפורט בתקנותיה.

7.2.3 <u>תוכנית "ע" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985:</u>

בהתאם להוראות התוכנית, הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, לפי גודל קומה טיפוסית, בכפוף לתנאים והוראות התוכנית.

7.2.4 <u>תוכנית תא/2268 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3819 מיום 26/11/1990:</u>

התוכנית מסווגת את החלקה ביעוד מגורים מיוחד.

הוראות התוכנית לגבי בניני מגורים קיימים כלהלן:

(1) תוספת בניה – בכל בנייני המגורים הקיימים ניתן להוסיף בניה במסגרת קווי הבניין הצדדים והאחוריים המותרים עד לסך 5 קומות מגורים ויציאה לגג.

(2) גודל יח"ד ממוצעת – שטח כל יח"ד בבניין לא יקטן מ-75 מ"ר או לחלופין, שטח יח"ד חדשה לא יקטן מ-85 מ"ר.

(3) קווי בניין – במגרשים ששטחם גדול מ-500 מ"ר קו בניין צדדי 3.6 מ' וקו בניין אחורי 5 מ'.

(4) שימושים מסחריים – ברחוב יהודה הלוי שנקבע כציר פעילות, יותר שימוש מסחרי חדש בבניין קיים, בקומת הקרקע ובקומת ביניים או יציע (הקיימות בהיתר), למסחר קמעונאי ולשירותים אישיים בתנאים ובכפוף לפרסום בהתאם לנדרש לשימוש חורג כמפורט בחוק.

7.2.5 <u>תוכנית "ג" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994:</u>

התוכנית מתירה חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו לחדר אשר יוצמדו ביחד עם מרפסות הגג לדירות הקומה העליונה. כמו כן הותרה הקמת פרגולה בשיעור כולל של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.

7.2.6 <u>תוכנית תא/616א אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4210 מיום 28/04/1994:</u>

מטרת התוכנית לבטל את חובת בניית קומת העמודים.

7.2.7 <u>תא/2720 – עדכון לתוכניות לב העיר אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 01/12/1998:</u>

קביעת הוראות לגבי בניני מגורים קיימים:

א. תוספת בניה – בהתאם לאמור בתוכניות ראשיות, תותר בנייה בגובה עד לסך 5 קומות מגורים או 4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית (עם או בלי יציע) ברחובות בהם קיימת חזית מסחרית. כמו כן תותר יציאה לגג.

ב. קווי בניין – למרות האמור לגבי קווי בניין לתוספות בניה בתוכניות ראשיות, לצורך התאמה אדריכלית של התוספת לבניין הקיים, רשאית רשות הרישוי לחייב חריגה מקווי הבניין הנדרשים. במקרים אלה רשאית רשות הרישוי לחייב תוספת בנייה המשכית בקונטור הבניין הקיים או בחלקים ממנו תמורת נסיגה שוות שטח מקווי הבניין האחרים, וכל זאת ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים.

ג. הוראות לגבי מרפסות – רשות הרישוי תהיה רשאית לדרוש סגירת מרפסות קיימות בחזית בחומרים שקופים בלבד וקירוי בטון, לרבות מרפסות בולטות בקומות שאושרו לתוספת בנייה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.2.8 <u>תוכנית ע-1 – מרתפים אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003:</u>

תוכנית מתאר החלה על כל מרחב התכנון המקומי של ת"א יפו, קובעת הוראות בנוגע למרתפים במרחב התכנוני.
התוכנית אינה חלה על מגרשים עליהם קיימים בניינים לשימור.

7.2.9 <u>תא/2650ב – תוכנית שימור מבנים ואתרים בתל אביב אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5846 מיום 04/09/2008:</u>

התוכנית קובעת מגבלות והוראות באשר לאופן שימור מבנים.
התוכנית מסווגת את המבנה הנדון כבניין לשימור בסגנון בינלאומי – ללא הגבלות מחמירות.
עיקרי התוכנית:

(1) לא תותר הריסת מבנה לשימור.

(2) כל פעולה במבנה לשימור הטעונה היתר (או באישור לפי תוכנית זו) תותנה בהגשת תיק תיעוד ליחידת השימור.

(3) זכויות בניה במבנים לשימור ללא הנחיות מחמירות:

- התוכנית אינה מבטלת תוכניות בתוקף.
- קווי הבניין יהיו בהתאם לתוכניות הראשיות ובכל מקרה קו הבניין לחזית הרחוב יהיה בקונטור הבניין הקיים.
- תוספת קומות מעבר למותר בתוכניות בתוקף תחשב סטייה נכרת. ביצוע הבניה המותרת מכוח תוכנית זו לא תחשב כתוספת קומה.
- יחידת השימור רשאית לקבוע תנאים לגבי אופן מימוש הזכויות ו/או להתנות תנאים לביצוע העבודות.

להלן עיקר התמריצים שנקבעו מכוח תוכנית זו:

הנושא	תמריץ
קווי בניין	לחזית ולצדדים תותר בניה ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור. לאחור ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור או עד 3 מ' מקו המגרש האחורי (הקטן שבהם).
תכסית	תותר הגדלת תכסית המבנה עד 60% משטח המגרש ובמגרשים פינתיים על 70% משטח המגרש. תנאים והגבלות – הגדלת התכסית אינה מגדילה את היקף הבניה כמפורט בתוכניות התקפות.
מספר מבנים במגרש	תותר הקמת מבנה נוסף במגרש בנוסף למבנה לשימור, במגבלות זכויות הבניה המותרות במגרש.
שטחי עזר	יותר חישובם של חלקי מבנה שהותרו בהיתר המקורי כ'חדרי כביסה', 'גרזיים, 'חדרי הסקה', ו'מחסנים' והמצויים בתוך מעטפת המבנה, כשטח עיקרי- בנוסף לשטחים העיקריים המותרים במגרש.
מרפסות	מרפסות בקומות עליונות א. תותר בניית מרפסות חדשות מעבר לקו בניין בהתאמה למרפסות הקיימות בתאום עם יחידת השימור. ב. שטח המרפסות החדשות הפתוחות שיותקנו מעל המרפסות הקיימות, יותר בנוסף לשטחי הבניה המותרים (כשטח למרפסת בלבד). תנאים והגבלות – המרפסות החדשות יותאמו למתכונת המרפסות הקיימות במבנה.
בניה על הגג	חדרים על הגג א. יתרו חדרי יציאה לגג מדירות בקומה העליונה (לפי תוכנית "ג") עד לשטח של 40 מ"ר ליחידה ועד לתכסית של 50% משטח הגג (הקטן שבהם).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

הנושא	תמריץ
	ב. תותר הצמדת הבניה לחזיתות אחוריות וצידיות בלבד, בכפוף להגבלות המפורטות להלן- 1. מיקום הבניה על הגג יקבע באיוש יחידת השימור. 2. בניה על הגג מותנת בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות. 3. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה. 4. חדרים הפונים לחזית הקדמית יבנו בו זמנית. 5. לא יותרו חדרים על הגג מעל דירות גג.
	עליות גג א. במבנים לשימור שנבנו עפ"י היתר מקורים עם גג משופע, יותר שימוש בעליית גג כאשר הכניסה לעליית הגג תהיה מהדירה או החלל שמתחת. ב. השטחים שיתווספו בעליית הגג יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ע"פ התוכניות התקפות.
	דירות גג א. תותר המרת בניה המותרת על הגג לדירות גג ללא הגבלת שטח הבניה, בכפוף לשמירת נסיגה. תנאים והגבלות א. בניה על הגג מותנת בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות, תותר הצמדה לחזיתות אחוריות וצידיות באותם חלקים שאינם בתחום הנסיגה. ב. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה. ג. התקנת דירות הגג מוגבלת למפלס הגג בלבד. ד. לא תותר בניה על גג אחד של חדרים על הגג ודירות הגג אלא אם החדרים והדירות מופנות לחזיתות שונות ואין פגיעה בערכי השימור של המבנה.
מרכיבים דקורטיביים	תותר התקנת מרכיבים דקורטיביים במתכונת הקיימת במבנה לשימור.
דירת גן	א. יותרו דירות גן בקומת הקרקע של המבנה, בחלקים הפונים לחזיתות אחוריות, לרבות חזיתות הצד האחוריות. ב. תותר הצמדה של החצר האחורית לדירת הגן.
בניה מתחת למפלס הכניסה למבנה	א. תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, במסגרת תכסית המבנה לשימור. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתוכניות התקפות. ב. השימוש בשטחים אלה יהיה ע"פ השימוש הקיים בקומה שמעליהם. בכל מקרה- יותר השימוש למשרדים. ג. תותר הצמדת השטחים כאמור ליחידות שמעליהן. ד. תותר התקנת חצר אנגלית ואמצעי תאורה ואוורור לחללים שמתחת למפלס הכניסה, החצר האחורית מעבר לקונטור המבנה בהתאם להנחיית יח' השימור. ה. תותר בניית מרתפי חניה עד 3 קומות בכפוף לאישור יח' השימור.
הרחבת שימושים המותרים במבנה	הוועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה.
תוספת יח"ד במבנה לשימור	במבנים לשימור אשר בהם מותרת תוספת שטחי בניה עיקריים ע"פ הוראות נספח זה, יותרו יחידות דיור נוספות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

פטור מתקן חניה – הוועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש באופן חלקי או מלא מחובת התקנת מקומות חניה בתחום המגרש אם שוכנעה שלא ניתן להבטיח התקנת מקומות חניה על פי התקן התקף.

7.2.10 <u>תוכנית המתאר תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016:</u>

התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התוכנית קובעת הוראות לעריכת תוכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תוכנית זו.

בהתאם לתשריט, החלקה מסווה בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית" במרקם בנוי לשימור, עד 8 קומות, כחלק מאזור תכנון 501.

7.3 <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו אותרו הממצאים הבאים:

מסמך	תאריך	מהות
היתר בניה מס' 696	04/05/1934	הותר בניין הכולל מרתף ו-3 קומות.
היתר בניה מס' 237	16/04/1935	תוספת גזוזטראות בקומות א', ב', ג'.
החלטת ועדה	24/11/1943	לאשר סדור דירה בת 3 חד' בקומת המרתף.
היתר בניה מס' 877	22/01/1953	תוספת דירה בת חדר וח"ש בקומה ד'.
היתר בניה מס' 2	06/04/1958	הרחבת מרפסת בקומת ב' ו-ג'.
היתר בניה מס' 441	02/09/1966	תוספת חדר בקומה ד'.
היתר בניה מס' 4/181	03/01/1991	שימוש חורג ממגורים למשרד ביטוח בקומת הקרקע
היתר בניה מס' 7-920078	06/01/1992	שימוש חורג מדירת מגורים למשרד למקצוע חופשי בקומת קרקע בשטח של כ- 92 מ"ר לתקופה של 5 שנים.
היתר בניה מס' 7-950788	31/08/1995	שימוש חורג בחלק מדירת מגורים בקומת הקרקע למשרד למקצוע חופשי בשטח של כ- 27 מ"ר לתקופה של 10 שנים.

שטח בנוי לפי היתרי הבניה הינו:

קומה	שטח	מס' דירות
מרתף	74 מ"ר	1
א' – ג'	300 מ"ר (כל קומה)	3 דירות בכל קומה
גג	68.54 מ"ר	1
סה"כ		11 דירות

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין תוכניות הבניה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
תא/2268	11/12/1990	₪ 53,890[1]	אין השבחה
תא/2650ב	19/09/2008	₪ 110,882[2]	אין השבחה
תא/5000	06/01/2017	ללא חיוב	

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 גישת התועלת אל מול סקר מחירים

9.1.1 מהותה של ההשבחה ודרך חישובה

9.1.1.1 שמאי המבקשת

השופט חשין בדנ"א 3768/98:

"... ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה. פירוש הדברים הוא כי בכל אירוע שבו טוענת הרשות לזכותה להטיל היטל השבחה, שומה עלינו לתור סביבנו היטב – היטב במטרה לגלות אם היתה ההתעשרות של בעל הקרקע: ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם"

ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' סוניה אברמוביץ נקבע בין היתר:

"את ההשבחה יש לחשב איפוא, בהתאם למחיר שבו היו נמכרים במקרקעין בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג"

שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שניה לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית.

כמענה לתגובת שמאי המשיבה מוסיף שמאי המבקשת, לגבי שיטת החישוב של "שמאי השילטון המקומי" אכן מדובר בחישוב תועלת שגוי לפיו זכויות בניה ערטילאיות משמשות כתחליף למזומן הנכנס לכיסי המוכרים, בעסקאות.

חישוב זה נוצר כולו ע"י שמאי השילטון המקומי, אצלם בשולחן, ללא קשר עם ההתעשרות בפועל ולכן הוא רעיוני וחסר תוקף.

[1] לאחר תיקון השומה במסמך התגובה.

[2] לאחר תיקון השומה במסמך התגובה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.1.1.2 <u>שמאי המשיבה</u>

בהתייחס לטענת "ההתעשרות", להלן מספר פסיקות שמאים מכריעים בהן נקבע כי במקרים מסוימים יש לחשב את ההשבחה ע"פ "תורת התועלת" ולא ע"פ "גישת ההשוואה":

מתוך שומה מכרעת של אבישי זיו ברחוב בניהו 44 ת"א:

"בנוסף, אציין כי אינני מקבל את גישת שמאי המבקש המתייחסת לעיבוד סטטיסטי של נתוני עסקאות מכר כפי שערך, ראשית, המחירים במצב הקודם מושפעים גם מתכנית המצב החדש היות והתכנית היתה בהליכי תכנון ודי בכך בכדי לפסול גישה זו.

שנית, איני סבור כי באופן ההתאמות כפי שבוצעו יכול לשקף את הבידול בערכי הקרקע בשני מצבי התכנון היות וההשבחה באופן יחסי לשווי הינה קטנה עד מאוד, ובהתאמת העסקאות הסטייה הנובעת מההתאמות עלולה לעלות על ערך ההשבחה.

אני סבור כי במקרה זה, יש לבצע ניתוח שמאי מתאים של השפעת כל מרכיב ומרכיב בזכויות הבניה על השווי ולבודד את מרכיב השווי שהוסף בתכנית המצב החדש."

מתוך שומה מכרעת של גד נתן המצביאים 58 ת"א, בה טען שמאי המבקשים אריה אביגד טענה דומה לעניין אופן בחינת ההשבחה:

"אם כן, הדרך היחידה להוכיח את ההשבחה היא ביישום תורת התועלת (שטחים אקו'), ובהתבסס על עסקאות השוואה לאחר תחילתן. תורת התועלת מבוססת על גישת ההשוואה ומהווה את הדרך השמאית הנכונה לשום את ההשבחה.

אמור מעתה:

המצב החדש – שווי המקרקעין בהתאם לשווי זכויות בנייה לפי התוכנית המשביחה.

מצב קודם – שווי המקרקעין המחושב לפי זכויות הבנייה הקיימות ערב אישור התוכנית המשביחה.

כל שיטה אחרת, כגון זו שהציג שמאי המבקשים, אין לה אחיזה בעולם השמאות ואינה קבילה, הועיל והיא מביאה לאבסורדים. וראו את הנחתו לעניין תכנית "ע" כי לא קיימת השבחה, וזאת ללא בדיקה של שווי המגרש כריק ופנוי לעומת שוויו כפי שהוא. לא בכדי לא נעשתה בדיקה שכזו."

מתוך שומה מכרעת של תמיר שדה ברחוב בניהו 19 ת"א:

"לסיכום, איני מקבל את האופן בו נבחנה ההשבחה, בגין התכניות הרלוונטיות להכרעה דנן, ע"י שמאי המבקש. ההשבחה תיבחן ביחס למכלול זכויות הבניה אשר התווספו לנכס והשפעתן על השווי, בהתאם לתורת התועלת, ובין היתר, בהתבסס על פס"ד זעירא, המוזכר לעיל."

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

עוד בעניין זה מפנה שמאי המשיבה להכרעתו של השמאי תמיר שדה ברח' ויזל 24 גו"ח 6215/181 לפיה קבע כי תוכנית הרובעים השביחה את הנכס והשאלה שצריכה להישאל אינה האם הושבח הנכס אלא בכמה הוא הושבח.

טענת "שמאי השלטון המקומי" מופרכת לחלוטין. במאות (ואולי אלפי) החלטות שמאים מכריעים לפי תיקון 84 של חוק התכנון והבניה ננקטה גישת החישוב הנכונה, של דחייה בתועלת זכויות הבניה.

האם יתכן כי המתודולוגיה שנקט בה שמאי המבקשים היא שאינה נכונה?

9.1.1.3 <u>תגובת המבקשת למענה של שמאי המשיבה</u>

בסעיף זה הובאו דוגמאות מתיקים שלי בהם נדחתה ע"י השמאים המכריעים טענתי כי יש לחשב שווי לפני ושווי אחרי דרך העסקאות בשוק ולא לפי תורת התועלת, שתמיד נכונה, אך כאן מגוייסת לתחשיב רעיוני חסר תוקף.

הדוגמאות כולם מבניה צמודת קרקע חד משפחתית דהיינו לא מקרים בהם טענת ההתעשרות היא מהרכוש המשותף.

טענת תורת התועלת, כתחליף לשינוי בשווי הנמצא בשוק, הומצאה ע"י שמאי עיריית ת"א ניקי פרימו בערר "יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב, לגבי רחוב פתחיה 8-10 צהלה ותכניות ע1 ו ג1".

בערר זה הוחלט לגבי תוכנית ע1, פיסקה אחרונה בהחלטה:

> "במקרה שלפנינו, לנוכח עמדת השמאי המכריע כי ההשבחה אינה יכולה להתבסס על עסקאות השוואה מחד ובהעדר עיגון אחר למסקנה בדבר עליית השווי, לא לא ניתן להותיר את המסקנה על כנה... על רקע זה אנו מקבלים את העררים בכל הקשור להשבחה בגין תכנית ע1 ומבטלים את החיובים."

הוועדה גם לא קיבלה את הסברי השמאי לגבי תורת התועלת.

בערר 85123/12, (יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב), הוגשה חוות דעת מומחה של סטטיסטיקאית, שנתנה תוקף מלא לערכי הממוצע בשומתי לגבי המצב הקודם ולגבי המצב החדש. בעיקרון נבחנה השונות של נתוני העסקאות בשני המצבים, ומרגע שהתברר כי השונות דומה בשני המצבים הרי שאין לה השפעה על תוצאת הממוצע, שנשארת מובהקת ומראה שלתוכנית אין השפעה על ערכי השוק.

מובן גם שאם נעשות התאמות שמאיות המקטינות את השונות בין נכסים אין בכך כדי לשנות דבר לגבי התוצאה (לכן נערכה בדיקה עם מקדמי התאמה שמאיים ובלעדיהם), כל עוד לא נמצא שהתקבצו נכסים טובים מאוד במצב הקודם וגרועים מאוד במצב החדש, עד שהפיזור איננו תקף.

לא זה המקרה, מדדי הפיזור דומים בשני המצבים.

הניתוח הסטטיסטי, מערר יריב בן יהודה, הוצג בשומה הנגדית שלי בעניין בניהו 44, שהוזכר.

להלן פסקת הסיום מהניתוח:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

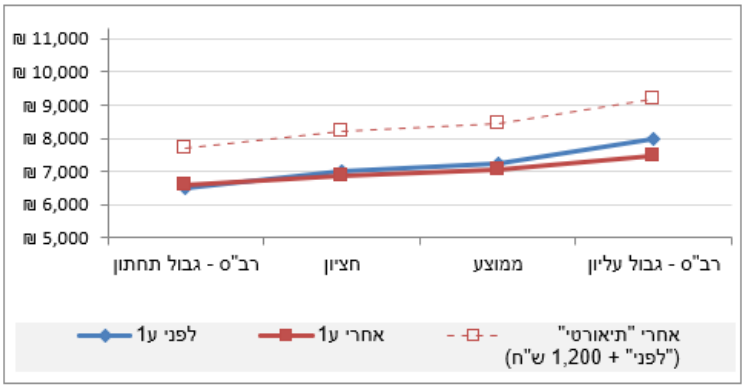
מס תיק-פניה: 108-1356-2021

שאלה: אז מה המסקנה שלך?

תשובה: על פי הערכת השמאי המכריע, תכנית ע1 השביחה את הנכסים בשיעור של כ- 1,200 ש"ח למ"ר קרקע, ותכנית ג1 השביחה אותם בשיעור של 1,000 ש"ח נוספים. גם אם ניקח כל אחת מהשבחות אלו בנפרד, ולא במצטבר, ונוסיף אותה למחירי הנכסים כפי שהיו לפני אישור התכניות הנ"ל, נוכל לראות שהפערים בין המחירים בפועל לאחר ההשבחה למחירים אותם חוזה השמאי גדולים מאד. ההבדלים בין המחירים בפועל למחירים המחושבים על בסיס ההשבחה התיאורטית מובהקים כולם ברמת אלפא הקטנה מ- 0.00001. מכך עולה כי המחירים על פי הערכת השמאי המכריע גבוהים באופן קיצוני ומובהק מן המחירים בפועל.

ע1

	לפני ע1	אחרי ע1	אחרי "תיאורטי" ("לפני" + 1,200 ש"ח)	סוג המבחן
רב"ס - גבול תחתון	₪ 6,503	₪ 6,575	₪ 7,703	
חציון	₪ 7,021	₪ 6,869	₪ 8,221	מבחן החציון (Mann-Whitney U)
ממוצע	₪ 7,249	₪ 7,030	₪ 8,449	מבחן t להשוואת ממוצעים
רב"ס - גבול עליון	₪ 7,996	₪ 7,484	₪ 9,196	



סיכום ראוי מופיע לסוגיה זו בערר מס': תא/85155/15 [3]

הלכה למעשה יש כאן הנחה, אקסיומטית כמעט, כי תוספת זכויות משמעה בהכרח תוספת לשווי הנכס. למעשה לא נדונה הטענה כי תוספת זכויות אמנם יש כאן - אך לא עליית ערך.

כפי שכבר קבענו בעבר, אנו סבורים שבחינת קיומה של השבחה, בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, והלכות רבות שנים של בית המשפט העליון בעניין היטל השבחה, אינה יכולה לצאת מנקודת מוצא זו, שתוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך המקרקעין. בחינת קיומה של השבחה מחייבת, לעולם, בחינת השאלה: מהי, אם בכלל, תרומתה של תכנית לשווי נכס, כאשר הבחינה נעשית בשומת שווי הנכס לפני אישור התכנית ולאחריה.

יו"ר הוועדה עו"ד גילת אייל – בעמ' 5

מתוך ערר יום טוב מתתיהו: חל/85102/11

[3] אריה ורדי נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

"תנאי יסודי ובסיסי לקיומה של חובת תשלום היטל השבחה, הינו קיומה של השבחה. משכך, ממילא חייבת דרישה לתשלום היטל השבחה לבסס עצמה על הוכחת עליית שווים של המקרקעין הנישומים עקב אישורה של תכנית.

בלא יסוד ההתעשרות – או עליית השווי של המקרקעין – לא זו בלבד שלא חלה השבחה כהגדרתה בתוספת השלישית, אלא שגם נשמטת ההצדקה העיונית לגביית ההיטל.

השומה שנערכה ע"י הועדה המקומית אינה מבססת את עליית ערכם של מקרקעי העורר. היא אינה בוחנת את ערכם במצב הסטטוטורי שלפני אישורה של התכנית ואף לא במצב שלאחר אישור זה, וממילא איננה מציגה עליה בערכם.

דרך המלך לביסוס עליית ערך צריכה הייתה להיות בגישת ההשוואה, על ידי הצגת עסקאות במצב הקודם ובמצב החדש."

כמענה לדוגמאות של שמאים מכריעים אותם הציג שמאי המשיבה, ישנן דוגמאות בהן שמאים מכריעים הכפיפו את החלטתם לנתוני השוק בלבד, בהתאם לחוק, לפסיקה ולכללי השמאות.

<u>דוגמא 1</u>: שמאות מכרעת ע"י השמאית גבע בלטר ברחוב אבשלום חביב 7 ת"א, ההשבחה בגין תוכנית 3735 , סעיף 10.2, עמ' 16. השמאית מתמודדת עם טענת השבחה לתוספת 8 יח"ד במגרש ללא תוספת שטח עיקרי (דהיינו רק ממ"ד ושטחי שירות) המחושבת ע"י שמאי העיריה, ע"י מציאת שווי מ"ר ו"מקדם 20% לשוליות". הגישה נתקפת ע"י שמאי הבעלים וזה מביא עסקאות ונתונים ומראה כי אין תוספת שווי למ"ר בדירות קטנות.

השמאית המכרעת טוענת כי נטיית ליבה עם שמאי הוועדה המקומית וכי עקרונית נכון שבדירות קטנות שווי מ"ר גבוה יותר, אבל אין מנוס מלבדוק את הנתונים ולהחליט לפי השוק. השמאית בודקת נתונים נוספים, מעבר לאלו שהובאו ע"י שמאי הבעלים, נוכחת כי הצדק עם שמאי הבעלים, לא נכנעת לנטיית ליבה, הולכת עם השוק ומחליטה אין השבחה.

עמ' 21 , ציטוט:

"שמאית המשיבה טענה כי שווי הקרקע מחושב ע"י קונה מרצון עפ"י מס' יחידות הדיור ובהכרח ככל שמס' היחידות עולה השווי עולה. אני מודה כי אינטואיטיבית יש לי נטיה להסכים עם קביעה הזו, אולם כשמאים עלינו לבחון באובייקטיביות וללא "דעה קדומה" את אופי האזור, העדפות הקונים והשפעת ההעדפות על מחירי הקרקע בסביבה. בהסתמך על ערכי השווי המשתקפים בעסקאות שפורטו לעיל, נראה כי במקרה הנדון, במיקום הנדון ובהיקף השטחים הממוצעים לדירה במצב הקודם ובמצב החדש אין השפעה של שוליות על שווי הקרקע."

<u>דוגמא 2</u>: שמאות מכרעת ע"י השמאי משה נדם, רחוב הגביש 3 כפר סבא.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

השמאי מתמודד עם טענת השבחה בגין תוכנית כס/מק/25/1/י/2, לפיה הורחבו שימושי מסחר גם אל קומה ראשונה, מעל הקרקע.

שמאי הוועדה המקומית טוען לרמת מחיר X מקדם 1.35 ללא כל הסבר או הוכחת שווי, למעט טענה סתמית למחירי קרקע ועסקאות, כאילו הם מצביעים על הפרש כל שהוא, שהוא השאלה.

להלן ציטוטים מההחלטה:

"המשיבה לא הוכיחה כי שטחי קומה א' בבניינים קיימים בסיסה, מוסבים למסחר. לעניין זה אציין כי למרות האמור לעיל, בפועל, במבנה חדיש שנבנה ברחוב התע"ש 13 "בית אשכול" לא נבנים שטחי מסחר בקומה א'. וככל שקיימת מגמה כזו, הרי שיש להוכיח כי השווי ושכ"ד שניתן לקבל בקומה א' גבוה מהקומות שמעל."

<u>דוגמא 3</u>: שמאות מכרעת ע"י השמאי שלומי יפה, רחוב אופיר 12א:

"בהכרעותי הקודמות בתל אביב, המתייחסות לתא/5000 התייחסתי בהרחבה לשימוש השמאי ב"תורת התועלת" ולפסיקות שבוצעו בעניין זה) כך למשל החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה בערר) ת"א (85155/15 , אריה ורדי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו בתאריך 05.12.2017).

במקרה שלפנינו עולה כי לא קיים הפרש בשטח האקו' בין שני מצבי התכנון ולפיכך מתייתר הצורך לבחון עליית שווי באופן של עסקאות השוואה. ככל שהיה ניכר הפרש חיובי ביחידות תועלת במצב החדש, היה מקום לבחון האם הם גם באים לידי ביטוי בעליית שווי דה-פקטו. במקרה הנדון אין צורך בכך. בהכרעתי מיום 14.05.2018 לנכס בגו"ח 6626/124, ברחוב הנוטר 26 בשכונת אפקה, הקרובה לנכס (המרחק בין החלקות כ- 800 מ'), מצאתי כי לא חלה השבחה בנכס בגין אישור תכנית תא/ 5000 ולו בגלל שלא הוכחה עליית שווי בהתאם לעסקאות ההשוואה בין מצב קודם למצב חדש."

<u>דוגמא 4</u>: החלטת השמאי המכריע שלומי יפה, לגבי לינקולן 12 ת"א [7103/40] שחזרה אל מושכלות היסוד במיסוי רווח הון, התעשרות והשבחה.

פסקת הסיום של פרק ההכרעה בהחלטתו, עמ' 30:

"בעיון בעסקאות ההשוואה לפני ואחרי המועד הקובע עולה כי לא ניתן להבחין בשינוי ברמת המחירים לפני ואחרי המועד הקובע, מכאן כי לא ניתן לקבוע כי תכנית תא/5000 השביחה את המקרקעין שבעניינו. בנוסף, נתוני ההשוואה והתחשיבים שהוצגו לעיל מפריכים את ההנחה כי תכנית אשר מוסיפה זכויות מהווה בהכרח תכנית משביחה"

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

9.1.1.4 <u>הכרעה</u>

מבחינת נתוני הסקרים שערך שמאי המבקשת לצורך הוכחת טענתו, מצאתי כי הם מוכיחים את "ההתעשרות" כפי שיפורט בהמשך, לאחר שמצאתי כי יש "התעשרות", הרי שיש לחשב את ההשבחה בהתאם למקובלות השמאיות ולא בהתאם לחישובים סטטיסטיים.

להלן התייחסותי לשומות המכריעות שהוצגו ע"י הצדדים:

<u>דוגמאות של שמאי המשיבה:</u>

<u>דוגמא 1</u> - בהתייחס לשומתו המכרעת של אבישי זיו ברחוב בניהו 44 ת"א – מדובר בתוכנית ע + ע/1, אשר מרחיבה את שטחי המרתף. גם במקרה זה טען שמאי המבקשת (אריק אביגד) בהתבסס על סקר מחירים לפני ואחרי אישורה של התוכנית כי המחיר הממוצע למ"ר לא עלה ולכן התוכנית לא השביחה. השמאי המכריע פסל את גישתו של שמאי המבקשת בטענה כי היה מקום לנטרל את השפעת התוכנית המשביחה על העסקאות טרם אישורה של התוכנית. אולם לא כך המקרה שלפנינו – עסקאות ההשוואה שלקח שמאי המבקשת הינן כעשור לאחר המועד הקובע, ובהשוואה בין 2 סוגי דירות, עם זכויות בניה לעומת בלי זכויות בניה. כאן מתאים יותר ההסבר השני של השמאי אבישי זיו לפסילת הגישה לפיו ההשפעה של התוכנית על שווי הנכס היא מינורית ולכן אשר קיים קושי לבידולה מכלל המרכיבים.

<u>דוגמא 2</u> - בהתייחס לשומתו המכרעת של גד נתן ברחוב בניהו 44 ת"א – גם כאן מדובר בתוכנית ע + ע/1, וגם כאן מדובר בהסבר דומה – השפעת התוכנית המשביחה על עסקאות ההשוואה בטרם אישורה של התוכנית.

כיוון שבמקרה הנדון דאג שמאי המבקשת להציג עסקאות השוואה בין 2 סוגי דירות עם זכויות בניה לעומת בלי זכויות בניה ללא קשר לתוכנית השביחה, הרי שהסבריו של גד נתן לא רלוונטיים למקרה הנדון.

<u>דוגמאות 3 + 4</u> - בהתייחס לשומותיו המכריעות של תמיר שדה ברחוב בניהו 19 וכן ברחוב ויזל 24, אני מקבלת את עמדתו באשר להבדל שבין "סטטיסטיקאי" ל"שמאי", וחובה עלינו כשמאים לבחון את כלל הנתונים המשפיעים על הנכס אשר לא באים לידי ביטוי בדיווחי מס שבח.

<u>דוגמאות של שמאי המבקשת:</u>

<u>דוגמא 1</u> - בהתייחס לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית גבע בלטר רחוב אבשלום חביב 7 ת"א –אין המקרה דומה למקרה הנדון. מדובר בתוכנית אשר לא מוסיפה זכויות בניה אלא מגדילה את מס' יח"ד המותר בחלקה ולכן ההשבחה חושבה בשל הפיכת שטחים שוליים לשטחים עיקריים. השמאית המכריעה קיבלה את טענת שמאי המבקשת כי אין השבחה לאחר שבדקה בנתוני השוואה בין דירות גדולות לדירות קטנות באזור הנישום כפי שהוסבר בשומתה לאותו הנכס ביום 27/11/2016:

> "בחנתי עסקאות בסביבה של דירות בגדלים שונים וקיבלתי את טענות שמאי המבקש, כי בהתחשב במיקום הנכס בשכונת רמת אביב ג', ודרישת השוק לדירות גדולות להערכתי **אין השבחה** בגין תוספת יחידות הדיור".

יתרה מכך, אילו הייתה צריכה השמאית המכריעה לחשב היטל השבחה עבור תוספת שטחי בניה הרי שהייתה מחייבת, וזאת ניתן להסיק מהמשפט הבא:

> "המרכיב המשמעותי בתוספת יחידות הדיור הינו תוספת חדרי ממ"ד, עם זאת מרכיב זה לא ניתן להביא בחשבון בהשבחה, בוודאי כאשר מדובר במימוש בהיתר כמו במקרה הנדון"

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

דוגמא 2 - בהתייחס לשומה המכרעת של השמאי משה נדם, ברחוב הגביש 3 כפר סבא, (גם במקרה זה שמאי המבקשת הינו אריק אביגד). לא ברור לי במה מקרה זה דומה למקרה הנדון, שכן השמאי המכריע לא קיבל את עמדת שמאי המשיבה לא רק בשל העדר הוכחת המקדם ע"י שמאי המשיבה (כפי שמנסה שמאי המבקשת לטעון) אלא בעיקר בשל העדר הכלכליות כפי שהסביר זאת בשומתו:

> לאור מיקום הנכס בקומה א' של בניין היטק חדיש הפונה לרחוב פנימי, ובשל חלוקתו הפיסית, התכנונית ופרטי הגמר בו לרבות גובהו הפנימי, הרי שהפוטנציאל המסחרי בו זניח ועלויות ההכשרה הנדרשות (בו התאמות, הפרש בתקני חניה, דחייה סיכון ועלויות הכרוכות בהליך לפי סעיף 149 (מבטלות למעשה כל כדאיות כלכלית להסבה שכזו).

דוגמא 3 - בהתייחס לשומתו המכרעת של השמאי שלומי יפה, ברחוב אופיר 12א התייתר הצורך לבחון עסקאות השוואה לפני ואחרי אישורה של התוכנית שכן בבדיקה שמאית שערך השמאי המכריע, לא מצא השבחה:

> "במקרה שלפנינו עולה כי לא קיים הפרש בשטח האקו' בין שני מצבי התכנון ולפיכך מתייתר הצורך לבחון עליית שווי באופן של עסקאות השוואה."

דוגמא 4 - בהתייחס לשומתו המכרעת של השמאי שלומי יפה, ברחוב לינקולן 12 ת"א, בה ציין כי בעיון בעסקאות ההשוואה לפני ואחרי המועד הקובע עולה כי לא ניתן להבחין בשינוי ברמת המחירים, ראשית מדובר בתוכנית תא/5000 אשר לא ניתן להוציא על פיה היתרי בניה, שנית, עיינתי במסד הנתונים ומצאתי כי מדובר ב- 6 עסקאות לפני אישורה של התוכנית ו- 3 אחרי אישורה של התוכנית. לדעתי אין מדובר במסד נתונים רחב אשר יכול לבסס מגמה.

לסיכום – יש לבחון כל מקרה לגופו, ולהימנע מציטוט משומות מכריעות אחרות אשר דנות בתוכניות משביחות אחרות, נכון למועדים אחרים, מיקומים שונים ברחבי הארץ ועל סוגיות אחרות עם הסברים שלא מתאימים לנושא שבנדון על מנת לבסס לכאורה את טענות הצדדים.

9.1.2 בחינת ההשבחה בהתייחס להתנהגות השוק – תוכנית "לב העיר"

9.1.2.1 שמאי המבקשת

תוספת זכויות לדירות בבתי מגורים (בחלקת הרכוש המשותף) כאשר נדרשת הסכמת כל השותפים לבניה, מעולם לא הביאה לעליה בשווי הדירות, כלומר להתעשרות הבעלים. לא בתוכנית לב העיר, לא בתמ"1/38, לא בתא/5000 ולא בתוכניות הרובעים 3,4.

הצגת זכויות הבניה כוודאיות תוך חישוב ערך נוכחי של הפוטנציאל בדחיה ותוך התחשבות בבעלות משותפת, סותרת חזיתית את התנהגות השוק, כלומר העדר התעשרות בעסקאות.

כפי שהוסבר בסעיף הקודם מדובר על חישוב תועלת שגוי לפיו זכויות בניה ערטילאיות משמשות כתחליף למזומן הנכנס לכיסי המוכרים, בעסקאות. חיוב זה נוצר כולו ע"י שמאי השלטון המקומי, אצלם בשולחן ללא קשר עם ההתעשרות בפועל ולכן הוא רעיוני וחסר תוקף.

לו הייתה נצפית התעשרות בשוק, ולאורה היה מתגבש מודל תחשיבי הכולל שקלול מרכיבי סיכון, דחיה ובעלות משותפת, ניתן היה לעשות בו שימוש, אלא שכאשר אין התעשרות, לפי נתוני העסקאות בשוק, המודל חסר תוקף ונועד לייצר השבחה, יש מאין.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

להלן דוגמא מרחוב העבודה, הבאה להראות כי אין הבדל שווי בין דירות בבניה של 3-4 קומות, הזכאית לתוספת קומות לפי תוכנית לב העיר, לבין אלו שכבר בבניין בן 5 קומות או יותר (המשתנה המסביר את המחיר הוא גודל הדירה).

מס' ברחוב	גו"ח	מס' קומות	תאריך	העסקה	שטח במ"ר	חדר'	שווי למ"ר	ממוצע
38 א	7429/14/7	3-4	24/01/2000	₪ 552,960	43	2	₪ 12,860	
17	6932/60/11	3-4	01/06/1998	₪ 652,992	45	2	₪ 14,511	
21	6932/58/4	3-4	27/12/1999	₪ 624,300	49	2	₪ 12,741	₪ 13,670
4	6933/4/12	+ 5	15/12/1999	₪ 688,670	50	2	₪ 13,773	
4	6933/4/8	+ 5	21/12/1999	₪ 752,400	51	2	₪ 14,753	
28	7429/5/4	3-4	08/08/1999	₪ 709,240	53	2	₪ 13,382	
24	7429/3/10	3-4	14/04/1998	₪ 730,688	58	2.5	₪ 12,598	
6	6933/5/4	3-4	22/02/1999	₪ 658,530	59	2	₪ 11,162	
38	7429/13/2	3-4	10/01/1999	₪ 748,144	60	3	₪ 12,468	
20	7429/1/10	3-4	01/08/1999	₪ 861,000	62	3	₪ 13,887	
14	6933/10/7	3-4	03/02/1998	₪ 911,098	63	3	₪ 14,462	₪ 12,447
9	6932/80/72	+ 5	27/05/1999	₪ 908,600	74	3	₪ 12,278	
23	6932/57/6	3-4	24/10/1999	₪ 918,265	75	3	₪ 12,244	
9	6932/80/57	+ 5	08/08/2000	₪ 932,488	77		₪ 12,110	
5	6933/5/8	3-4	03/07/2000	₪ 854,490	79	3	₪ 10,816	
4	6933/4/5	+ 5	17/06/1998	₪ 937,125	87	3	₪ 10,772	
9	6932/80/30	+ 5	21/07/1998	₪ 1,035,909	93	4	₪ 11,139	₪ 10,713
4	6933/4/6	+ 5	08/09/1998	₪ 1,043,280	102	4	₪ 10,228	

← כלומר, שווי הדירה לא מושפע מזכויות בניה נוספות ברכוש המשותף.

9.1.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקשים בוחן באמצעות נתוני עסקאות שונים, את השווי למ"ר בבניינים של 3-4 קומות ובניינים בני 5 קומות. לשיטתו, ע"פ העסקאות עולה כי נכון למועד הקובע לתוכנית, לא חלה עליית מחירים בסביבה, ומכאן הסיק כי תוכנית זו אינה משביחה.

איננו מקבלים טענה זו כלל ועיקר, בין היתר בשל הסיבות להלן:

- קיימת שונות רבה בין העסקאות שהוצגו בכל הקשור למועד העסקה, מיקומה, גיל הבניין, רמת גמר והשקעות שבוצעו, שטח הדירות, אופיין וכיו"ב.
- סביר להניח כי בניינים בני 5 קומות הינם בניינים חדשים יותר או בניינים שבנייתם הושלמה והבניין חודש ושופץ.
- מחירי הדירות באופן כללי מאופיינים בשונות גבוהה (בשל מאפייני הנכס, מאפייני העסקה, מאפייני הצדדים וכו') כך ששימוש בגישת ההשוואה הישירה לחישוב ההשבחה הינו בבחינת בלתי אפשרי.
- נתוני שטח הדירה בעסקאות שהוצגו מבוססים (לדעת המשיבה) על שטחים רשומים/מדווחים לרשות המיסים וישנם פערים משמעותיים בין השטח הרשום לשטח העשוי להיות בפועל, שכן השטחים הרשומים נרשמו בשיטת מדידה אשר אינה כוללת שטחי המרפסות המקורות/ סגורות

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

וכו'. שטח הדירות בפועל שונה מהשטח המדווח, ולכן מבחינה זו, לצורך הבדיקה שמציע שמאי המבקשת, לא ניתן להתבסס על השטחים המדווחים של הדירות.

- לאור שינוי המחירים באזור ת"א בתקופה הנדנה, מן הראוי היה כי שמאי המבקשים היה עורך התאמת זמן לעסקאות.
- למיטב הבנתנו, שמאי המבקשים לא לקח בחשבון את מאפייני הדירות השונים ובכלל זה את העובדה כי שטחן הרשום של הדירות שונה משטחן בפועל. לא נערכו התאמות שונות למאפייני הדירות (מיקום, גיל, קומה, חזית/עורף, מעלית, חנייה, שוליות, רמת גמר וכו').
- סטטיסטית, השונות של הפרש ממוצעים הינה כפולה מהשונות של ממוצע ולכן ללא מדגם רחב והתאמות שונות קשה להסיק מסקנות.
- לא ניתנה התייחסות לאופן איסוף נתוני המדגם, האם מדובר בכל הדירות ברחובות / רובעים שנבחרו? במידה ומדובר במדגם חלקי – כיצד נבחרו התצפיות?
- לא הוכח כי "קבוצת הטיפול" דומה במאפיינים לקבוצת "הביקורת". הנחה זו עומדת בבסיס הבדיקה של שמאי המבקשת וללא הנחה זו אין כל תוקף לבדיקה.

← מכאן כי מסקנת שמאי המבקשת, המסתמכת על השוואה מחירי המקרקעין לפני ואחרי המועד הקובע אינה נכונה.

9.1.2.3 <u>תגובת המבקשת למענה של שמאי המשיבה</u>

בהתייחס להערות שמאי המשיבה, טוען שמאי המבקשת כי בטבלה קובצו עסקאות מהשנים 1998, 1999, 2000, כאשר החלוקה בין העסקאות היא לבניה של 3-4 קומות ולבניה של 5 או יותר קומות (שלא מושפעים מלב העיר).

מיד ברור שאין כל הבדל ברמת המחיר, ומכאן שתוכנית לב העיר לא השפיעה על השווי.

זה שיש שונות בין נכסים לא פוגם באומדן (ממילא אין נכס זהה לשני). להפוך אומדן למקבץ אקראי של נתונים, ללא התובנה של הממוצע, זו הטעיה. התובנה הנלמדת מנתוני עסקאות ממנה מייצרים את האומדן הסטטיסטי, חזקה מכל נתון בודד.

לכן לקחת ערך ממוצע ולטעון שהוא מורכב מנתונים שיש בהם שונות, אינה רלוונטית, אין אומדן המבוסס על מקבץ נתונים ללא שונות בניהם.

9.1.2.4 <u>הכרעה</u>

שמאי המבקשת מציג טבלת נתוני עסקאות אותן הוא מנתח ומוצא כי שווי מ"ר בנוי במבנה הכולל זכויות בניה שווה לשווי מ"ר בנוי במבנה ללא זכויות בניה (מבנה אשר ניצל את מלא זכויות הבניה).

תחילה מציג שמאי המבקשת טבלת עסקאות <u>ברחוב העבודה</u> אשר לדעתו מוכיחות את טענתו. לפיהן מצא כי שווי 1 מ"ר בנוי במבנים בני 5 קומות (ללא זכויות בניה) דומה לשווי מ"ר מבונה ממוצע במבנים בני 3-4 קומות (עם זכויות בניה).

בניגוד לדעתו של שמאי המבקשת, לדעתי יש מקום לבחון את הנתונים ולטייבם על בסיס אחיד בטרם חישוב הממוצע.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

לצורך בחינת העסקאות הוצאתי את כל תשריטי הבית המשותף של נתונים אלו וכן את כל תוכניות הבקשה להיתר בניה ולהלן הממצאים:

1) הדירות המצויות במבנים בני 5 קומות נבנו בשנת 1996, ולכן מדובר בדירות חדשות אשר בחלקן כוללות ממ"ד ו/או חניה, במבנים אלו קיימת מעלית, בעוד שהדירות המצויות במבנים בני 3-4 קומות מצויות במבנים ישנים, ללא מעלית ללא חניה וללא ממ"דים. לאור זאת היה מקום לנטרל את מרכיב החניה[4] ואת מרכיב הדירה החדשה של עסקאות אלה אשר מהווה כ- 25%[5] (גם בהילקח בחשבון מרכיב הצפיפות).

2) השטח המדווח מהווה לעיתים שטח נטו, לעיתים שטח רשום, לעיתים שטח ברוטו, לעיתים כולל מרפסת ולעיתים לא. לכן לצורך בחינת העסקאות, מדדתי את השטח ברוטו מתוך תשריט הבית המשותף תוך אימות שטח הדירה גם ע"פ תוכנית ההגשה להיתר, וקבעתי את השטח האקו' של הדירה בהתאם למדידה גרפית על גבי התשריט, תוך התייחסות לשטחי המרפסות פתוחה/מקורה באופן אחיד לכל הדירות, על מנת שבסיס ההשוואה בין הדירות השונות יהיה זהה.

3) בנוסף מצאתי עסקאות נוספות אשר לא הוצגו ע"י המבקשת ונעשו ברחוב זה בשנים שנבחנו ע"י המשיבה (1998-2000), וצירפתי גם אותן למסד הנתונים.

מס' ברחוב	גו"ח	מס' קומות	תאריך	העסקה	שטח במ"ר	חדר'	שטח מדוד	מרפסת פתוחה/ מקורה	שטח אקו'	מעלית	מבנה חדש	ממ"ד	חניה	בהתאמה למבנה רגיל	שווי מבנה רגיל	יחס
38 א	7429/14/7	3-4	24/01/2000	₪ 552,960	43	2	50	22	63.2						₪ 8,749	
17	6932/60/11	3-4	01/06/1998	₪ 652,992	45	2	55	7	59.2						₪ 11,030	
21	6932/58/4	3-4	27/12/1999	₪ 624,300	49	2	55	10	61						₪ 10,234	
4	6933/4/12	+ 5	15/12/1999	₪ 688,670	50	2	56	1	56.6	יש	חדש	ממ"ד		₪ 9,125		
4	6933/4/8	+ 5	21/12/1999	₪ 752,400	51	2	56	40	80	יש	חדש	ממ"ד		₪ 7,054		
28	7429/5/4	3-4	08/08/1999	₪ 709,240	53	2	59	10	65						₪ 10,911	
21	6932/58/11	3-4	22/08/2000	₪ 706,212	45	2	53	15	62						₪ 11,391	
														₪ 8,090	₪ 10,463	77%
24	7429/3/10	3-4	14/04/1998	₪ 730,688	58	2.5	70	15	79						₪ 9,249	
6	6933/5/4	3-4	22/02/1999	₪ 658,530	59	2	59	10.5	65.3						₪ 10,085	
38	7429/13/2	3-4	10/01/1999	₪ 748,144	60	3	70	9	75.4						₪ 9,922	
20	7429/1/10	3-4	01/08/1999	₪ 861,000	62	3	71	11	77.6						₪ 11,095	
14	6933/10/7	3-4	03/02/1998	₪ 911,098	63	3	78	15	87						₪ 10,472	
9	6932/80/72	+ 5	27/05/1999	₪ 908,600	74	3	61	13	68.8	יש	חדש		חניה	₪ 9,984		
23	6932/57/6	3-4	24/10/1999	₪ 918,265	75	3	66	10	72						₪ 12,745	
9	6932/80/57	+ 5	08/08/2000	₪ 932,488	77		60	18	70.8	יש	חדש		חניה	₪ 9,972		
5	6933/5/8	3-4	03/07/2000	₪ 854,490	79	3	79	11	85.6	יש	חדש		חניה	₪ 7,519		
25	7429/3/14	3-4	25/10/2000	₪ 829,400	58	2.5	70	15	79						₪ 10,499	
4	6933/4/17	+5	15/11/2000	₪ 1,070,940	68	3	75	32	94.2	יש	חדש	ממ"ד	חניה	₪ 9,212		
														₪ 9,172	₪ 10,582	87%
4	6933/4/5	+ 5	17/06/1998	₪ 937,125	87	3	91	4	93.4	יש	חדש	ממ"ד		₪ 7,525		
9	6932/80/30	+ 5	21/07/1998	₪ 1,035,909	93	4	97		97	יש	חדש		חניה	₪ 8,131		
4	6933/4/6	+ 5	08/09/1998	₪ 1,043,280	102	4	113	4	115.4	יש	חדש	ממ"ד	חניה	₪ 6,455		
4	6933/4/13	+ 5	30/12/1999	₪ 1,079,780	81	3	85	4	87.4	יש	חדש	ממ"ד		₪ 9,266		
9	6932/80/11	+ 5	13/08/2000	₪ 1,077,225	96	4	99			יש	חדש		2	₪ 7,897		
														₪ 7,855		

[4] לפי שווי של 50,000 ₪/חניה.

[5] במקרים בהם מדובר בדירות חדשות ללא ממ"ד הופחתו כ-20%.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

== > בהתאם לנתונים אלו, בהילקח בחשבון כי הדירות במבנים בני 5 קומות הינן חדשות, נמצא כי דירות עם זכויות בניה נוספות נמכרות במחיר ממוצע הגבוה מדירות ללא זכויות בניה נוספות בשיעור הנע בין 13% עבור דירות גדולות ל- 23% עבור דירות קטנות יותר, ע"פ מדגם זה.

טבלה זו נערכה על ידי לא לצורך קביעת אומדן עליית ערך המקרקעין על בסיס סקר אמפירי, שהרי ברור לי כי עדיין לא נבחנו כל המרכיבים המשפיעים על השווי, לא נערך על ידי ביקור בדירות אלו, לא ידוע לי מה מצב התחזוקה ורמת הגימור של כל אחת מהדירות במועד מכירתה, לא בחנתי את יתרת זכויות הבניה לכל דירה ודירה, לא ניתנה התייחסות למיקום הדירה במבנה, חזית/עורף, רחוב רועש/רחוב שקט ועוד. אולם טבלה זו מספיקה על מנת להוכיח כי לאחר דיוק חלק מנתוני הבסיס של עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקשת, מתקבלת מסקנה השונה ממסקנתו.

מכאן כי אני פוסלת את מסקנת שמאי המבקשת שנערכה על בסיס "סקר מחירים" לפיה שווי הדירה לא מושפע מזכויות בניה נוספות ברכוש המשותף.

9.1.3 <u>בחינת ההשבחה בהתייחס להתנהגות שוק – תוכנית הרובעים</u>

9.1.3.1 <u>שמאי המבקשת</u>

להלן דוגמא מגוש 6214 , לגבי תוכנית רובע 3, למועד ינואר 2018:

גו"ח	תאריך	העסקה	שטח מ"ר	שווי למ"ר	ממוצע למ"ר
6214/634/90	16/12/2018	4,920,000	87	56,552	
6214/60	05/07/2018	2,520,000	60	42,000	
6214/87/6	29/05/2018	3,150,000	69	45,652	
6214/256/8	29/05/2018	4,200,000	78	53,846	
6214/357	27/05/2018	2,660,000	50	53,200	
6214/182/16	10/05/2018	2,675,000	73	36,644	
6214/455/5	10/05/2018	2,900,000	55	52,727	
6214/634/66	04/05/2018	2,720,000	87	41,686	
6214/367/5	03/05/2018	1,275,000	53	48,113	
6214/268/15	26/03/2018	2,350,000	56	41,964	₪ 47,596
6214/137/8	21/3/2018	5,600,000	119	47,059	
6214/202/7	20/03/2018	3,750,000	94	39,894	
6214/54/12	08/03/2018	2,550,000	51	50,000	
6214/36/10	08/03/2018	2,806,000	58	48,379	
6214/677/6	25/01/2018	2,900,000	63	46,032	
6214/374/8	24/01/2018	4,700,000	90	52,222	
6214/557	23/01/2018	2,620,000	53	49,434	
6214/174	15/01/2018	1,950,000	38	51,316	

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

אישור תב"ע תא/3616א - 09/01/2018					
גו"ח	תאריך	העסקה	שטח מ"ר	שווי למ"ר	ממוצע למ"ר
6214/216	10/01/2018	4,300,000	102	42,157	
6214/298/10	10/01/2018	2,808,000	63	44,571	
6214/572/9	05/01/2018	3,000,000	79	37,975	
6214/294	03/01/2018	3,200,000	60	53,333	
6214/482/10	02/01/2018	2,710,000	55	49,273	
6214/527	31/12/2017	2,300,000	53	43,396	
6214/149	26/12/2017	2,125,000	49	43,367	
6214/527	14/12/2017	1,260,000	24	52,500	
6214/546/15	04/12/2017	3,700,000	78	47,436	
6214/380	29/11/2017	2,530,000	54	46,852	
6214/621/11	26/11/2017	3,350,000	62	54,032	₪ 47,549
6214/82/5	06/11/2017	3,150,000	57	55,263	
6214/82/5	06/11/2017	1,575,000	57	55,263	
6214/401/11	26/09/2017	2,925,000	59	49,576	
6214/546/13	18/09/2017	1,533,334	84	54,817	
6214/546/13	18/09/2017	1,481,000	84	54,925	
6214/383	18/09/2017	2,700,000	75	36,000	
6214/546/13	18/09/2017	1,481,000	84	54,925	
6214/69/6	14/09/2017	2,700,000	48	56,250	
6214/526	03/09/2017	1,770,000	44	40,227	
6214/252/1	28/08/2017	1,415,000	30	57,520	

כאמור אין לזכויות בניה ברכוש המשותף השפעה על שווי דירות בניתוח עסקאות, בכל מקום שנבדק בסקר מחירי עסקאות.

9.1.3.2 <u>שמאית המשיבה</u>

שמאי המבקשים בוחן באמצעות נתוני עסקאות שונים, את השווי למ"ר לפני ואחרי המועד הקובע של תכנית "3616א". לשיטתו, ע"פ העסקאות עולה כי נכון למועד הקובע לתוכנית, לא חלה עליית מחירים בסביבה, ומכאן הסיק כי תוכנית זו אינה משביחה.

שמאי המשיבה אינו מקבל את הטענה, בין היתר בשל הסיבות להלן:

- התוכנית פורסמה להפקדה בעיתונות ובי.פ. בנובמבר 2012, ולכן, השפעת התוכנית על מחירי הדירות החלה שנים טרם המועד הקובע, ונפרשה על פני שנות התכנון.
- יש לנטרל את השפעת התוכנית על השווי במצב קודם ע"פ עסקאות שלפני המועד הקובע, וזאת בהתאם להלכות "מנור" ו"לוסטרניק".

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

- קיימת שונות רבה בין העסקאות שהוצגו בכל הקשור למועד העסקה, מיקומה, גיל הבניין, רמת גמר והשקעות שבוצעו, שטח הדירות, אופיין וכיוצ"ב.
- מחירי הדירות באופן כללי מאופיינים בשונות גבוהה (בשל מאפייני הנכס, מאפייני הצדדים וכו') כך ששימוש בגישת ההשוואה הישירה לחישוב ההשבחה הינו בבחינת בלתי אפשרי.
- נתוני שטח הדירה בעסקאות שהוצגו מבוססים (לדעת המשיבה) על שטחים רשומים/מדווחים לרשות המיסים וישנם פערים משמעותיים בין השטח הרשום לשטח העשוי להיות בפועל, שכן השטחים הרשומים נרשמו בשיטת מדידה אשר אינה כוללת שטחי המרפסות המקורות/ סגורות וכו'. שטח הדירות בפועל שונה מהשטח המדווח, ולכן מבחינה זו, לצורך הבדיקה שמציע שמאי המבקשת, לא ניתן להתבסס על השטחים המדווחים של הדירות.
- לאור שינוי המחירים באזור ת"א בתקופה הנדונה, מן הראוי היה כי שמאי המבקשים היה עורך התאמת זמן לעסקאות.
- להבנת המשיבה, שמאי המבקשים לא לקח בחשבון את מאפייני הדירות השונים ובכלל זה את העובדה כי שטחן הרשום של הדירות שונה משטחן בפועל. לא נערכו התאמות שונות למאפייני הדירות (מיקום, גיל, קומה, חזית/עורף, מעלית, חנייה, שוליות, רמת גמר וכו').
- סטטיסטית, השונות של הפרש ממוצעים הינה כפולה מהשונות של ממוצע ולכן ללא מדגם רחב והתאמות שונות קשה להסיק מסקנות.
- לא ניתנה התייחסות לאופן איסוף המדגם, האם מדובר בכל הדירות ברחובות / רובעים שנבחרו? במידה ומדובר במדגם חלקי – כיצד נבחרו התצפיות?
- לא הוכח כי "קבוצת הטיפול" דומה במאפיינים לקבוצת "הביקורת". הנחה זו עומדת בבסיס הבדיקה של שמאי המבקשת וללא הנחה זו אין כל תוקף לבדיקה.
- לא הוכח כי "קבוצת לפני אישור התוכנית" דומה במאפיינים לקבוצת "אחרי אישור התוכנית". המתודולוגיה בה נקט שמאי המבקשת מניחה כי שינוי המחירים בקבוצות הביקורת זהה לשינוי המחירים בקבוצות הטיפול ללא התוכנית. הנחה זו עומדת בבסיס הבדיקה של שמאי המבקשת וללא הנחה זו אין כל תוקף לבדיקה.

מכאן כי מסקנת שמאי המבקשת, המסתמכת על השוואה מחירי המקרקעין לפני ואחרי המועד הקובע אינה נכונה.

9.1.3.3 <u>תגובת המבקשת למענה שמאי המשיבה</u>

שוב עולות שתי הטענות "השונות" ו"הציפיות", שתיהן באות לעולם בכדי לברוח ממבחן השוק ולייצר במקומו תחשיב רעיוני, המבטיח השבחה בכל מקרה.

לטענת השונות – איך בה כדי להשפיע על הממוצע המשקף רמת מחיר, ממילא אין שני נכסים זהים ועדיין יש רמת מחיר מובהקת לנכסים שונים.

לטענת הציפיות - גם אם נניח, תיאורטית, שלפני מועד אישור התוכנית, לגביה נטען שהשביחה, כבר הייתה מגולמת השבחה מסוימת במחירי העסקאות, בשל הציפיה לאישור התוכנית ולכן ההתעשרות הצפויה "נבלעה" עד מועד אישור התוכנית, עדיין חייבת להיות קפיצת מחיר בגובה ההיטל, בשוק.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

אפרט: לפני אישור תוכנית היטל ההשבחה (בגין ההתעשרות מהתוכנית ובתנאי ציפיות מרביים כל הערך מגולם בציפיות) היה משולם ע"י הקונה ואילו לאחר אישורה ההיטל משולם ע"י המוכר, כלומר ביום האישור ערכי השוק (שטמונים כבר בתוכנית) חייבים לקפוץ בגובה היטל ההשבחה.

שהרי, ערב אישור התוכנית כל ההתעשרות מצויה בשווי, אלא שחצי יש לשלם לעירייה כאשר תתאשר התוכנית, לכן העסקאות הן פחות ההיטל, לאחר אישור התוכנית העסקאות כוללות את ההיטל.

למעשה הערך הטמון בנכס לא משתנה, רק זהותו של מי שמעביר את סכום ההיטל לעירייה משתנה.

יום לפני האישור יהיה זה הקונה שישמור בידו את הסכום ויעביר לעירייה כשתתאשר התוכנית ויום לאחר האישור יועבר כל הסכום אל המוכר והדיווח על העסקה יכלול גם את היטל ההשבחה שכעת יועבר לעירייה ע"י המוכר.

לכן, אם מאותרת תזוזה בשוק, לאחר אישור תוכנית, ניתן לנתח תיאורטית ולטעון כי חלק מההשבחה נבלע בציפיות ולכן ההשבחה גדולה מגובה השינוי במחיר, אבל אם לא היה כל שינוי במחיר, אזי גם לא היו ציפיות.

מה שברור הוא, שהטענה שבשל ציפיות נבלעה כל ההשבחה ולכן נתוני העסקאות לא משקפים אותה היא הונאה שמאית. העסקאות היו חייבות לשקף קפיצת מחיר, בכל מקרה של תוכנית משביחה.

חטא נוסף של שמאי הוועדה, עליו הצביעה גם ועדת הערר, היא ההנחה מראש שקיימת השבחה ואז להסביר ולחשב אותה, במקום ראשית להראות את ההתעשרות ובדרך המלך (עסקאות בשוק). כלומר האפשרות שיש תוכנית שאיננה משביחה, כלל לא קיימת בשיקולי שמאי הוועדה.

כלומר: טיעון הוועדה כאן הוא שלמרות שאין התעשרות לפי העסקאות בשוק, עדיין קיימת השבחה מהטעם שיש הבדל בין העסקאות מהן מורכב האומדן (אז מה?) וכן שהציפיות בלעו את ההשבחה. חד גדיא.

9.1.3.4 <u>הכרעה</u>

בניגוד למסד הנתונים מרחוב העבודה אשר קרוב פיזית לנכס הנישום, ולמועד הקובע, לדעתי אין מקום להציג נתוני השוואה מרובע 3 בת"א - עבור המקרה הנדון.

מדובר באזור אחר בת"א, עליו חלה תוכנית אחרת, ולכן סקר זה אינו בר השוואה למקרה הנדון.

יתרה מכך, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי יש לערוך את הבדיקה בהתייחס לכל מאפייני הנכסים אשר משפיעים על השווי ולא רק על בסיס הנתונים המדווחים במס שבח (אשר לעיתים אינם מדויקים ואינם כוללים את כל המרכיבים – כפי שניתן לראות בניתוח שערכתי בפסקה הקודמת), לכן כדי להגיע למסקנה נכונה יש לערוך בדיקה מעמיקה של כל הנתונים על מנת לקבל מסד נתונים רחב ואחיד להשוואה.

בבדיקה מדגמית שערכתי לגבי מסד הנתונים של המבקשת נמצאו העובדות הבאות:

1) לגבי העסקה בגו"ח 6214/364/90 – מדובר במבנה בן 9 קומות אשר לא מושפע מזכויות הבניה. כמו כן מדובר בעסקה מדצמבר 2018 כאשר ניראה כי כוונת המשיבה להציג מסד נתונים של עד 1/2 שנה לפני ואחרי אישורה של תוכנית, לכן לא ברור מדוע עסקה זו מופיעה במסד הנתונים ואם זו מופיעה, מדוע לא מופיעות עוד עסקאות שנערכו עד 12/2018.
2) לגבי העסקה בגו"ח 6214/374/8 מיום 24/1/2018 ע"ס 4,700,000 ₪, יש לציין כי דירה זו נרכשה כשנה לפני כן ביום 3/1/2017 לפי 3,200,000 ₪. בבדיקה שערכתי ע"פ נסח הטאבו ההיסטורי נעשו

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

2 הרכישות האחת לאחר השנייה. מדובר בתוספת של 1.5 מיליון ש"ח לדירה תוך שנה (50%), ולכן ניראה כי המחיר מושפע משיפוץ שנעשה שאולי היה מקום לנטרל.

3) לגבי העסקה בגו"ח 6214/82/5 – הנ"ל הוכנס לטבלת הממוצעים פעמיים.

4) לגבי העסקה בגו"ח 6214/546/13 – הנ"ל הוכנס לטבלת הממוצעים 3 פעמיים.

5) לגבי העסקה בגו"ח 6214/252/1 – לדעתי דירה בשטח של 30 מ"ר מגלמת שווי גבוה בשל היותה דירה קטנה ולכן עדיף להוציאה ממסד הנתונים.

די אם אתקן את העובדות הנ"ל, אכניס למסד הנתונים עוד עסקאות שלא הוכנסו אליו, ואבחן את שטחי הדירות על בסיס השוואה אחיד, אזי יתכן כי אקבל מסקנה שונה כפי שקרה ברחוב העבודה.

בכל מקרה, מכיוון שאיננו עוסקים בתוכנית הרובעים, מסד הנתונים הנ"ל אינו רלוונטי למקרה הנדון ולכן לא מצאתי לנכון לבחון ולדייק את הנתונים שהוצגו.

9.1.4 <u>שווי הדירה כפי שקבע מס שבח לא מושפע מזכויות הבניה</u>

9.1.4.1 <u>שמאי המבקשת</u>

רשות המיסים בדקה ומצאה כי התמורה בעסקה זו לא הושפעה מזכויות בניה נוספות (שווי מ"ר בנוי לקיים תואם את הערכים של דירות מגורים ללא זכויות בניה) בניגוד לטענת שמאי הוועדה ת"א, כאילו זכויות בניה נוספות העלו את שווי הנכס בכ- 20% למועד הקובע (ליום המכר מדובר על כ- 600 אלף ₪).

יובהר כי רשויות מיסוי מקרקעין עורכות "סקר רציף" בנושא מחירי דירות המגורים ובכל אירוע מס (מכירה בתמורה) בודקים האם העסקה חורגת מערכי המגורים בסביבה ואם מתברר כי התמורה הושפעה מזכויות נוספות היא מאותרת מיד ונשלחת דרישת תשלום.

לא סביר כי תמורה בהיקף כזה, בעבור זכויות בניה נוספות, לא מאותרות ע"י רשות המיסים ומכאן שאין תמורה בגין זכויות בניה נוספות, כטענת שמאי הוועדה.

כאן המקום לציין כי שמאי המשיבה מניח מראש שקיימת השבחה ונוקט בגישת שומה המבטיחה את ההשבחה בכל מקרה (הכפלה מרובה של ערכים חיובים בערכים חיובים), זאת ללא כל בדיקה להשפעת התוכנית על ערכי השוק (כפי שהוסבר בפס"ד סוניה אברמוביץ) ובמקרים רבים נוספים[6]. דהיינו מייצר תחשיב רעיוני חסר תוקף, כתחליף למבחן ההתעשרות הנדרש, עפ"י החוק והפסיקה.

רשות המיסים מבצעת בדיקה ראויה, מבוססת עסקאות בשוק, לאיתור התעשרות שנגרמת מזכויות בניה נוספות ואילו שמאי הוועדה נמנע מהמבחן היחיד היכול לקבוע האם נוצרה התעשרות לנישום ומבצע תחשיב המבטיח השבחה בכל מקרה.

כמענה לתגובת שמאי המשיבה:

שומת מס שבח היא שומת מס רווח הון שעושה השילטון המרכזי.

לא רק שמדובר באותו סוג מס אלא שהיטל השבחה ששולם לשלטון המקומי מקוזז מהשבח שמשולם לרשות מיסוי מקרקעין.

לא זו אף זו, ברוב המוחלט של המקרים הדירה הקיימת עצמה מהווה את המצב הקיים והפטור ובשני המקרים מחפשים את השפעת הזכויות הנוספות, שאינן דירת המגורים.

[6] ערר (ת"א) 85123/12, יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

כלומר גם שמאי הוועדה וגם שמאי מסמ"ק מחפשים את אותו מרכיב השבח (היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון או השבח לפי חוק מיסוי מקרקעין).
ההבדל נעוץ בגישת השומה, בעוד שרשות המיסים מבצעת בדיקה ראויה, מבוססת עסקאות בשוק, לאיתור התעשרות שנגרמה מזכויות בניה נוספות, שמאי הוועדה המקומית נמנע מהמבחן היחיד היכול לקבוע אם צמחה התעשרות לנישום ומבצע תחשיב רעיוני המבטיח את השבחה בכל מקרה.

9.1.4.2 <u>שמאי המשיבה</u>

נושא רשויות מיסוי מקרקעין כלל אינו רלוונטי לענייננו, בהיותו נתון למערכת החלטות והנחיות שונה לגמרי, ובכל מקרה אינה מהווה אסמכתא שמאית כלשהי.
כאן המקום להביא את הדברים הנכונים והיפים שנאמרו בפס"ד בע"א (תא) 1231/93 דודי מנור נ' ו. מקומית המרכז:

"אין ספק, שחשיפת שווי המקרקעין ערב תחילתה של התכנית והפקתו משווי השוק ערב תחילת התכנית, מצריכים עבודה שמאית מעמיקה וראויה. אם הדבר מצריך פיתוח כלים שמאיים, שיקלו על המלאכה בחלוף הזמן, על הדבר להיעשות".

← לאור מאות הכרעות של שמאים מכריעים, השגיאה השמאית הינה של שמאי המבקשת.

9.1.4.3 <u>תגובת המבקשת למענה שמאי המשיבה</u>

שומת השבחה היא שומת מס רווח הון שעושה השילטון המקומי. שומת מס שבח היא שומת מס רווח הון שעושה השילטון המרכזי.
לא רק שמדובר באותו סוג מס אלא שהיטל השבחה ששולם לשלטון המקומי מקוזז מהשבח, שמשולם לרשות מיסוי מקרקעין.
לא זו אף זו, ברוב המוחלט של המקרים הדירה הקיימת עצמה מהווה את המצב הקיים והפטור ובשני המקרים מחפשים את השפעת הזכויות הנוספות, שאינן דירת המגורים.
כלומר גם שמאי הוועדה וגם שמאי מסמ"ק מחפשים את אותו מרכיב השבח (היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון או השבח לפי חוק מיסוי מקרקעין).
ההבדל נעוץ בגישת השומה, בעוד שרשות המיסים מבצעת בדיקה ראויה, מבוססת עסקאות בשוק, לאיתור התעשרות שנגרמה מזכויות בניה נוספות, שמאי הוועדה המקומית נמנע מהמבחן היחיד היכול לקבוע אם צמחה התעשרות לנישום ומבצע תחשיב רעיוני המבטיח את השבחה בכל מקרה.
מכל הטלת הספק בגישתי השמאית בסעיף זה, אהבתי את הנימוק של מאות החלטות של שמאים מכריעים, שאינם שמאי השילטון המקומי. מעניין במיוחד איך השתנתה עמדתם מאז שהיו שמאי השילטון המקומי.

9.1.4.4 <u>הכרעה</u>

שיקולי קביעת שווי זכויות הבניה לצורך גביית מס שבח הינם עניינם של מקבלי ההחלטות במס השבח.
ההחלטה שלא לפצל את העסקה ל- 2 מרכיבים (פטור ולא פטור), אינה מעידה על העדר שווי לחלק הלא פטור. לדעתי המסקנה שהגיע אליה שמאי המבקשת לפיה בהעדר דרישת מס שבח בגין יתרת זכויות

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

בניה הרי ששווי הדירה לא מושפע מהזכויות הנוספות אינה נכונה. רבות הסיבות להעדר הגבייה אשר בחלקן מטעמי מקרו (שיטות עבודה) ולאו דווקא מטעמי נתוני המיקרו (הנכס הנדון).

9.1.5 <u>איזו דחייה ראויה לתחשיב? ומה תרומת זכויות הבניה המשותפות</u>

9.1.5.1 <u>שמאי המבקשת</u>

המימוש בו אנו דנים נעשה בינואר 2021, התוכנית שנטען שמשביחה בזכויות בניה, מאושרת מסוף שנת 1990, כלומר לא מומשה במשך 30 שנה, אך נטען לגביה כי יש בה השפעה קבועה על מחיר הדירות בבניין, כ- 21% בגין תוכנית לב העיר ו-5% נוספים בגין מיתוג ובסה"כ 26%. המיתוג הומצא בתוכנית השימור משנת 2008 גם זו תוכנית בת 13 שנה ואף היא לא תרמה מאום לשווי של הדירות שנמכרו בבניין, מאז.

קומה	כיוון	גו"ח	תאריך	העסקה	שטח הדירה במ"ר		שווי למ"ר
					רשום	ארנונה	מעטפת
ב'	חזית	7441/18/7	21/01/2021	₪ 4,100,000	84.74	89	₪ 46,067
קרקע	דרום	7441/18/2	21/01/2021	₪ 4,480,000	83.76	104	₪ 43,077
ג'	עורפי	7441/18/9	27/07/2017	₪ 2,675,000	65.43	69	₪ 38,768
א'	עורפי	7441/18/3	03/03/2010	₪ 1,495,000	65.43	69	₪ 21,667

מעולם לא נמכרה בבניין זה דירה שניתן לאתר בה השפעה של זכויות בניה נוספות (גם לפי רשויות מסמ"ק). בהמשך טבלאות עם עסקאות השוואה לכל תאריכים.

ככלל, בכדי לאתר התעשרות מתוכנית, יש לחשוף אותה בעסקאות ולא לטשטש אותה בחישוב חסר תוקף המבטיח את התוצאה.

להלן עסקאות מרחוב יהודה הלוי מ 03/2008 ועד 06/2009, כלומר משני צידי התאריך הקובע של תוכנית השימור, 09/2008:

מס' ברחוב	גו"ח	תאריך	העסקה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
25	7441/19/3	14/06/2009	₪ 1,200,000	46	₪ 26,087
105	6936/177/4	02/06/2009	₪ 1,035,000	51	₪ 20,294
105	7434/8/5	28/05/2009	₪ 1,600,000	83	₪ 19,277
14	6923/36/5	14/05/2009	₪ 1,250,000	60	₪ 20,833
14	6923/36/23	19/04/2009	₪ 1,080,000	50	₪ 21,600
108	7099/5	01/03/2009	₪ 1,150,000	70	₪ 16,429
67	6939/30/5	04/02/2009	₪ 1,696,821	59	₪ 28,760
110	7099/6	15/1/2009	₪ 1,350,000	70	₪ 19,286
125	7441/19/10	30/10/2008	₪ 1,260,000	75	₪ 16,800
5	6923/25/8	27/10/2008	₪ 1,567,662	62	₪ 25,285
129	7440/26/15	21/09/2008	₪ 975,000	33	₪ 29,545
66	7103/12	21/05/2008	₪ 1,350,000	70	₪ 19,286
125	7441/19/6	01/05/2008	₪ 865,001	45	₪ 19,222
95	7455/27/6	10/04/2008	₪ 880,000	38	₪ 23,158

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

מס' ברחוב	גו"ח	תאריך	העסקה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
70	7103/94/20	16/03/2008	₪ 1,050,000	57	₪ 18,421
ממוצע					₪ 21,619

שווי ממוצע למ"ר מגורים ברחוב כ- 21,600 ₪.

תת חלקה 3 בבניין הנדון נמכרה בשנת 03/2010, כשנה וחצי לאחר מועד תוכנית השימור ב-21,667 ₪.

להלן השווי למ"ר, למועד תוכנית השימור, לפי שמאי הוועדה:

במצב הקודם 1,714,700 ₪ שהם 20,235 ₪/מ"ר (כולל זכויות נוספות).

במצב החדש 1,825,595 ₪ שהם 21,534 ₪/מ"ר (כולל זכויות ומיתוג).

4 דפי תחשיבים נדרשו לשמאי הוועדה לייצר את שני המספרים הללו כשהוא מתחיל משווי הדירה ללא זכויות בניה, לפי 16,000 ₪/מ"ר בלבד, מוסיף זכויות בניה, מוסיף נדירות, מוסיף כופר חניה, מפחית עלויות שימור, מוסיף מיתוג ואז מגיע לאותו שווי בו נסחרות כלל דירות המגורים ברחוב...

שווי דירת הבסיס הוכנס מלאכותית באופן נמוך בכ-25% או אז התווספו לו זכויות בניה ערטילאיות במושע עליהן התווספו תמריצים ומגבלות שימור, להם התווסף מיתוג או אז הגענו לשווי הנכון, שכאמור שורר בכל הרחוב, אבל הפעם יש השבחה יש מאין. חד גדיא.

9.1.5.2 <u>שמאי המשיבה</u>

ראה תשובה בסעיפים 9.1.3.2 + 9.1.2.2

9.1.5.3 <u>הכרעה</u>

בעסקאות ההשוואה שהציג מנסה שמאי המבקשת להוכיח כי מכיוון שהמחיר הממוצע למ"ר בנוי בהתאם לעסקה בתת חלקה 3 בשנת 2010 זהה לממוצע של כלל הדירות שנמכרו ברחוב יהודה הלוי בשנים 2008-2009 הרי שזכויות הבניה הנוספות לדירה ו/או הגדרת השימור שווין אפס.

ברם, לא מצאתי במסד נתונים זה כל התייחסות לנושא השימור או ליתרת זכויות הבניה.

בבדיקה שערכתי, חלק מהמבנים בעסקאות ההשוואה ניצלו את זכויות הבניה ולכן לא נותרה יתרה, חלק מהמבנים חדשים או שעברו שיפוץ/שימור, חלק מהמבנים לא כלולים כלל בתוכנית תא/2268 ולכן ללא זכויות בניה.

על מנת לבחון את הנתונים שהוצגו, ומתוך הבנה כי השטחים המדווחים אינם בהכרח שטחי הדירות בפועל, הוצאתי את כל תשריטי הבית המשותף, הוצאתי את תוכניות הבקשה להיתר במידה ונדרש היה להשלים נתונים (במקרים בהם אין תשריט בית משותף), לעסקאות במבנים חדשים ניתנה הפחתה של 25% ביחס למבנים ישנים, ניתנה התייחסות לשטחי המרפסות אשר בד"כ לא כלולות בשטח הרשום, בחנתי באם המבנים כלולים בתוכנית השימור, והאם כלולים בתוכנית תא/2268 ולהלן הממצאים:

תת חלקה 3 - שווי מ"ר בנוי אקו' של הדירה המבנה הנדון נכון לשנת 2010.

מס' ברחוב	גו"ח	תאריך	שטח ברוטו	מרפסות	גיל המבנה	תוכנית 2668	יתרת ז"ב ע"פ 2668	שימור	שווי למ"ר בנוי אקו' ב- ₪
127	7441/18/3	3/3/2010	77	7	1935	כן	יש	כן	18,411

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

עיסקאות ההשוואה - שווי מ"ר בנוי אקו' ממוצע בהתאם למסד הנתונים שהציג שמאי המבקשת:

מס' ברחוב	גו"ח	תאריך	שטח ברוטו	מרפסות	גיל המבנה	תוכנית 2668	יתרת זכויות ע"פ 2668	שימור	שווי למ"ר בנוי אקו' ב- ₪
25	7441/19/3	14/06/2009	52	8+5	1970	כן	יש	לא	20,067
105	6936/177/4	02/06/2009	46	4+4	2002	כן	נוצלו	לא	16,299
105	7434/8/5	28/05/2009	79	4+3+4	2002	כן	נוצלו	לא	14,593
14	6923/36/5	14/05/2009	52	10- גינה	2006	לא		בינלאומי	17,257
14	6923/36/23	19/04/2009	45		2006	לא		בינלאומי	19,200
108	7099/5	01/03/2009	72	3+3	1950	לא		לא	15,212
67[7]	6939/30/5	04/02/2009	65			לא		לא	--
110	7099/6	15/1/2009	70			לא		לא	19,286
125	7441/19/10	30/10/2008	82	7	1970	כן	יש	לא	14,617
5	6923/25/8	27/10/2008	72	7+2+5		לא		בינלאומי	19,498
129	7440/26/15	21/09/2008	36	4+3	1950	כן	יש	לא	24,254
66	7103/12	21/05/2008	78	15+13	1952	לא		לא	14,241
125	7441/19/6	01/05/2008	52	8+5	1970	כן	יש	לא	14,465
95	7455/27/6	10/04/2008	45	2+4	1971	לא		לא	18,107
70	7103/94/20	16/03/2008	58	9+5	1956	לא		לא	15,813
ממוצע									17,376
ממוצע של מבנים להן זכויות בניה									18,351
ממוצע של מבנים ללא ז"ב									16,987
ממוצע של מבנים לשימור									18,652

כפי שניתן לראות רק 6 מתוך 15 העסקאות שהוצגו כלולות בתוכנית 2268 ומתוכן 2 נותרו ללא זכויות בניה כיוון שנוצלו בשנת 2002. ממוצע העסקאות הכוללות זכויות בניה הינו 18,351 ₪, דומה לממוצע העסקה הנדונה 18,411 ₪.

לעומת זאת ממוצע העסקאות אשר לא כלולות בתוכנית 2268 או שניצלו את כל זכויות הבניה במבנה הינו 16,987 ₪/מ"ר, דבר המוכיח אמפירית שיש שווי לזכויות הבניה.

באשר לתוכנית השימור – רק 3 עסקאות כלולות בתוכנית השימור, ממוצע עסקאות אלה הינו 18,652 ₪, בעוד שממוצע העסקאות אשר לא כלולות בתוכנית השימור הינו 17,028 ₪, שוב, דבר המוכיח אמפירית שהתוכנית השביחה.

[7] עסקה זו לא נכללה בתחשיב כיוון שמדובר ברכישה של חברת מנורה (בעלת החלקות הסמוכות) אשר שילמה מחיר גבוה ממחיר השוק כדי להרוס את המבנה לצורך חניה. באותו היום רכשה חברת מנורה עוד דירה במבנה במחיר אף גבוה יותר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

גם אם אלך על הממוצע הכללי כפי שעשה שמאי המבקשת, הממוצע של כל העסקאות (לאחר טיוב הנתונים) הינו 17,376 ₪ בעוד שהעסקה הנדונה הינה 18,411 ₪, ולכן גם כאן הוכח אמפירית כי התוכניות משביחות.

טבלה זו נערכה על ידי לא לצורך קביעת אומדן עליית ערך המקרקעין על בסיס סקר אמפירי, שהרי ברור לי כי עדיין לא נבחנו כל המרכיבים המשפיעים על השווי, לא נערך על ידי ביקור בדירות אלה, לא ידוע לי מה מצב התחזוקה ורמת הגימור של כל אחת מהדירות במועד מכירתן, לא ניתנה התייחסות למיקום הדירה במבנה, חזית/עורף, רחוב רועש/רחוב שקט ועוד. אולם טבלה זו מספיקה על מנת להוכיח כי לאחר דיוק חלק מנתוני הבסיס של עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקשת, מתקבלת מסקנה השונה ממסקנתו וזאת מכיוון ש"הניתוח הסטטיסטי" שערך שמאי המבקשת אינו נכון שמאית.

9.1.6 <u>איזו הסתברות למימוש בבניה, ראוי לחשב? מה הוא הנכס שנמכר?</u>

9.1.6.1 <u>שמאי המבקשת</u>

שמאי הועדה מבצע הפחתה למושע, של 30%, לגבי ערכי הרכוש המשותף המבטאים זכויות בניה, כלומר הקושי בו 11 בעלים התלויים אחד בשני, ליזום בניה מעל דירות המגורים שלהם, מתומחר ב70% מוודאות מלאה.

אם נניח שעודף המזומנים בקופת ועד הבניין יתומחר לפי 100% אז זכויות הבניה המשותפות מתומחרות ב- 70%.

זה שגוי בכל מובן ולו רק מהטעם שבהסתברות של מעל 70% לעולם לא יבנו זכויות אלו, בטווח הראוי לדיון או כזה המשפיע על השווי.

צודקות רשויות מסמ"ק הרואות בזכות הנמכרת דירת מגורים ולא מכלול זכויות, וכך גם השוק.

היקף המימושים של תוכניות לב העיר נמוך וכבר עברו 30 שנים שלא תומחרו בתחשיב.

בתחום קטע תוכנית המודל, על ציר יהודה הלוי, 25 מבנים בין רחוב מרמורק לבלפור, מהם מומשה בניה בפינת שינקין ובפינת בלפור, 3 מבנים מתוך 25.

לאחרונה, תחת תמ"א 38 מומשה בניה בשני מבנים נוספים (תחת הפטור מהתמ"א).

כלומר זכות שהיא ערטילאית רעיונית שהשפעתה על שווי דירה מסוימת זניחה או לא קיימת, מתומחרת באופן מוחשי (70%) ושגוי, הכל בכדי לייצר התעשרות שאיננה.

לעמדת המבקשת עוצב תחשיב המבטיח את התוצאה וברח ממבחן ההתעשרות הנדרש, לפי החוק והפסיקה, מבחן ההתעשרות בשוק.

במקום לבחון עסקאות, מבוצע תחשיב שולחן השמאי ללא כל ראיה בשוק.

למעט שיש ערכי שווי לקרקע ויש שער דולר יציג וחלק יחסי בבעלות, אין תוקף לאף אחת מההכפלות המופיעות בתחשיב, לעניין השאלה האם ובכמה עלה שוויה של הדירה הנמכרת.

לא זו אף זו, גם אם כל המופיע בתחשיב שמאי הוועדה היה נכון, עדיין ללא עליית שווי בשוק אין התעשרות.

אם השוק לא מגיב לכל "הטוב" הזה, אין התעשרות ואין השבחה.

לדוגמא: אדם המחזיק מניות בחברת חיפושי נפט. החברה מודיעה כי נמצא מאגר נפט חדש שיש בו לפי המומחים כמיליארד חביות נפט. עובר יום, עובר שבוע, עוברת חצי שנה וערך המניה בבורסה לא זז. כל יום עוברות מניות מיד ליד, ללא שינוי במחיר, השוק לא מתמחר את התוספת הזו לשווי. האיש מאוכזב,

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

מוכר חלק מהמניות ומקבל חיוב מס רווח הון בשל התעשרות שנפלה בחלקו. לדרישה מצורף תחשיב, לפיו מחיר ליטר דלק הוא 6 ₪, עלויות הפקה זיקוק והובלה הם 40%, השווי הגולמי 60% X 6 ₪ = 3.6 ₪ / ליטר בחבית יש 200 ליטר ובהסתברות הפקה של מיליארד חביות על פי 3 שנים X החלק היחסי בהון שמשקפות המניות שנמכרו, הרי שהרווח שנפל לידו הוא 57,940 ₪. כמה מדויק, כך הזוי.

מיד לאחר אישור תוכנית לב העיר, היה צריך לראות קפיצה בערך הנכסים הנובעת כולה מהאירוע המשביח, אך זה לא קרה.

זה לא קרה בתוכניות לב העיר, לא בתוכנית ג', לא בתמ"א 38, לא בתוכנית השימור וגם לא בתא/5000 עד תיקון 126 וגם לא בתוכנית הרובעים 3, 4.

היטלי השבחה הוצאו לנישום, ללא הוכחת התעשרות (בהעדר התעשרות) ובחישוב חסר תוקף שמאי.

דירות מגורים שנמכרו לא כללו מרכיב של זכויות בניה ברכוש המשותף, גם לא זכויות להקמת מרתפים, בדחיה של 50 שנה, לכשהבניין ייהרס, הן כללו במחיר את דירת המגורים בלבד.

א. עסקאות בדירות, ברחוב יהודה הלוי משנת 2017, מועד מכירת תת חלקה 9 בבניין הנדון:

מס' ברחוב	גו"ח	תאריך	העסקה	שטח מדווח	שווי למ"ר
79	6939/119	31/10/2017	₪ 2,600,000	58	₪ 44,828
108	7099/5	21/11/2017	₪ 3,100,000	69	₪ 44,928
123	7441/22/12	08/10/2017	₪ 2,500,000	70	₪ 35,714
94	7103/152/19	13/09/2017	₪ 5,600,000	130	₪ 43,077
113	6936/64/4	17/08/2017	₪ 3,300,000	75	₪ 44,000
105	7434/8/4	14/08/2017	₪ 2,597,100	51	₪ 50,924
143	7085/107/10	02/08/2017	₪ 1,650,000	42	₪ 39,286
127[8]	**7441/18/9**	**27/07/2017**	**₪ 2,675,000**	**65**	**₪ 41,154**
20	6923/40/9	29/06/2017	₪ 3,100,000	79	₪ 39,241
64	7103/10	12/04/2017	₪ 2,500,000	55	₪ 45,455
105	7373/8/5	10/02/2017	₪ 3,150,000	83	₪ 37,952
ממוצע					₪ 42,414

הטבלה מוצגת בכדי להמחיש כי גם בשנת 2017 לא הושפעה הדירה שנמכרה בבניין מזכויות בניה והעסקה מצביעה על רמת המחיר ברחוב, לאותה עת.

ב. עסקאות בדירות כשנה לפני עסקת המכר בדירה הנדונה:

להלן מקבץ עסקאות מרחוב יהודה הלוי ומרחוב קרית ספר הסמוך, בניינים מסוגים שונים.

כתובת	גו"ח	תאריך	העסקה	קומה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
יה"ל 127	**7441/18/7**	**21/01/2021**	**₪ 4,100,000**	**2**	**97**	**₪ 42,268**
יה"ל 127	**7441/18/2**	**21/01/2021**	**4,480,000**	**ק"ק**	**104**	**₪ 43,077**
יה"ל 129	7440/26/16	01/10/2020	3,300,000	4	88	₪ 37,500

[8] דירה זו לפי שטח ארנונה תהייה כ- 38,700 ₪/מ"ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

כתובת	גו״ח	תאריך	העסקה	קומה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
יה״ל 66	7103/12	07/07/2020	3,100,000		70	₪ 44,286
יה״ל 20	6923/40	31/12/2019	3,910,000	3	84	₪ 46,548
יה״ל 100	7099/2	25/12/2019	2,306,000	3	69	₪ 33,420
יה״ל 70	7103/94/4	24/12/2019	2,100,000	ק״ק	62	₪ 33,871
ק. ספר 18	7099/22/5	10/10/2019	3,725,000	4	76	₪ 49,013
ק. ספר 10	7103/64/8	26/09/2019	3,245,000	2	81	₪ 40,062
ק. ספר 18	7009/22/4	04/09/2019	3,950,000	3	76	₪ 51,974
יה״ל 108	7099/5	25/03/2019	3,340,000	2	75	₪ 44,533
יה״ל 71	6939/28/2	28/02/2019	3,570,000	1	91	₪ 39,231
ק. ספר 14	7099/20/14	26/02/2019	3,000,000	2	74	₪ 40,541
יה״ל 117	7441/30/1	19/10/2018	2,500,000	ק״ק	67	₪ 37,313
ממוצע						₪ 41,688

ניתן לראות כי אין השפעה על המחיר לזכויות בניה או בשל מיתוג שימור, מעבר לרמת המחיר השוררת למגורים (לפי מס שבח).

9.1.6.2 <u>שמאי המשיבה</u>

ראה תשובה בסעיפים 9.1.3.2 + 9.1.2.2

9.1.6.3 <u>הכרעה</u>

שמאי המבקשת מציג מסד עסקאות במבנה הנדון ומשווה לממוצע העסקאות ברחוב יהודה הלוי נכון לכל אחד ממועדי העסקה, וזאת על מנת להוכיח כי אין הבדל בין מחיר ממוצע למ״ר של דירה עם זכויות בניה ו/או מיתוג לבין מחיר דירה ללא זכויות בניה ו/או מיתוג.

גם במקרה זה ערכתי בדיקה מקיפה של עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המבקשת ולהלן הממצאים:

טבלה א - שווי מ״ר בנוי אקו׳ ממוצע בהתאם למסד הנתונים שהציג שמאי המבקשת:

מס׳ ברחוב	גו״ח	תאריך	שטח ברוטו	מרפסות	גיל המבנה	תוכנית 2668	יתרת ז״ב ע״פ 2668	שימור	שווי למ״ר בנוי אקו׳ ב-₪
79	6939/119	31/10/2017	56	3+6	1930	לא		בינלאומי	42,345
108	7099/5	21/11/2017	49		1950	לא			41,005
123	7441/22/12	08/10/2017	62	12	2017	כן	נוצלו		28,902
94	7103/152/19	13/09/2017	93	33+24 + 28 גג	2016	לא			34,094
113	6936/64/4	17/08/2017	85		1970	כן			38,824
105	7434/8/4	14/08/2017	46	4+4	2022	כן	נוצלו		40,899
143	7085/107/10	02/08/2017	43	6	1958	כן			35,408

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

מס' ברחוב	גו"ח	תאריך	שטח ברוטו	מרפסות	גיל המבנה	תוכנית 2668	יתרת ז"ב ע"פ 2668	שימור	שווי למ"ר בנוי אקו' ב-₪
127[9]	7441/18/9	27/07/2017	77	7		כן		בינלאומי	32,943
20	6923/40/9	29/06/2017	79		2017	לא			31,392
64	7103/10	12/04/2017	71	4	1930	לא			34,060
105	7434/8/5	10/02/2017	79	4+3+4	2002	כן	נוצלו		29,439
ממוצע									35,392
ממוצע של מבנים להם זכויות בניה									35,725
ממוצע של מבנים ללא ז"ב									35,267
ממוצע של מבנים לשימור									37,644
ממוצע של מבנים לא לשימור									34,891

אמנם קיימים פערים קטנים בין הדירות עם זכויות בניה נוספות או ללא, אולם ניתן להבחין במגמה לפיה שווי למ"ר בנוי של דירות עם זכויות בניה גבוה משווי למ"ר בנוי של דירות ללא זכויות בניה בשונה מהמסקנה אליה הגיע שמאי המבקשת.

כמו כן ניתן לראות בברור כי בדירות במבנים לשימור המחיר הממוצע גבוה יותר מדירות במבנים רגילים.

טבלה ב - לגבי העסקאות בשנים 2020-2021 להלן הממצאים:

כתובת	גו"ח	תאריך	שטח ברוטו	מרפסות	גיל המבנה	תוכנית 2668	יתרת ז"ב ע"פ 2668	שימור	שווי למ"ר בנוי אקו' ב-₪
יה"ל 127	7441/18/7	21/01/2021	99	8		כן		בינלאומי	39,499
יה"ל 127	7441/18/2	21/01/2021	99	10		כן		בינלאומי	42,667
יה"ל 129	7440/26/16	01/10/2020	88		חדש	כן	נוצלו		30,000
יה"ל 66	7103/12	07/07/2020	61	10+12	1950	לא			33,423
יה"ל 20	6923/40	31/12/2019	85		2017	לא			36,800
יה"ל 100	7099/2	25/12/2019	56	7	1940	לא		בינלאומי	38,306
יה"ל 70	7103/94/4	24/12/2019	51	12	1956	לא			36,082
ק. ספר 18	7099/22/5	10/10/2019	80	4	2006	לא			36,165
ק. ספר 10	7103/64/8	26/09/2019	71	4+7	1940	לא		בינלאומי	41,817
ק. ספר 18	7009/22/4	04/09/2019	80	5	2006	לא			38,072
יה"ל 108	7099/5	25/03/2019	72	6	1950	לא			44,180
יה"ל 71	6939/28/2	28/02/2019	94	5+3+4	1940	לא		בינלאומי	35,277
ק. ספר 14	7099/20/14	26/02/2019	74	13	1930	לא		בינלאומי	36,675

[9] דירה זו לפי שטח ארנונה תהייה כ- 38,700 ₪/מ"ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

כתובת	גו"ח	תאריך	שטח ברוטו	מרפסות	גיל המבנה	תוכנית 2668	יתרת ז"ב ע"פ 2668	שימור	שווי למ"ר בנוי אקו' ב- ₪
יה"ל 117	7441/30/1	19/10/2018	74	3	1940	כן			32,982
ממוצע									37,282
ממוצע של מבנים להם זכויות בניה									38,382
ממוצע של מבנים ללא ז"ב									36,982
ממוצע של מבנים לשימור									39,040
ממוצע של מבנים לא לשימור									35,963

כפי שניתן לראות ממוצע העסקאות הכוללות זכויות בניה הינו 38,382 ₪, גבוה מממוצע העסקאות ללא זכויות בניה 36,982 ₪.

ממוצע העסקאות של מבנים לשימור 39,040 ₪ גבוה מממוצע העסקאות של מבנים רגילים 35,963 ₪.

טבלה זו מספיקה על מנת להוכיח כי לאחר דיוק חלק מנתוני הבסיס של עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקשת, מתקבלת מסקנה השונה ממסקנתו וזאת מכיוון ש"הניתוח הסטטיסטי" שערך שמאי המבקשת אינו מספיק לצורך ניתוח שמאי.

9.1.7 <u>לסיכום</u>

שמאי המבקשת מפנה ל"עובדות" שבשטח על מנת להוכיח העדר השבחה: "זה לא קרה בתכניות לב העיר, לא בתכנית ג', לא בתמ"א 38, לא בתכנית השימור וגם לא בתא/5000 עד תיקון 126 וגם לא בתכנית הרובעים 3, 4.".

ניראה כי, לפי גישתו, ע"י בחינת המחירים הממוצעים של כל שנה וכל אזור או כל תוכנית שיבחר המבקש תמיד מתקבל ממוצע הזהה לממוצע בטרם אישורה של תוכנית. אם כך, מתי המחירים עלו?

משהוכח כי לאחר טיוב הנתונים, המחיר הממוצע למ"ר של דירות עם זכויות בניה גבוה מהמחיר הממוצע למ"ר של דירות ללא זכויות בניה, והמחיר הממוצע של מבנים לשימור גבוה מהמחיר הממוצע של מבנים רגילים, אין מנוס מלאמוד את ההשבחה בהתאם לגישות שמאיות מקובלות אחרות כפי ששמאי מקרקעין (ולא סטטיסטיקאים) יודעים לעשות.

פסילת גישת התועלת ע"י שמאי המבקשת בהסתמך על ניתוח סטטיסטי בלבד, עומדת בסתירה לכך ששווים של 2 מרכיבים (דירה + זכויות בניה) לעולם יהיו שווים יותר ממרכיב אחד (דירה ללא זכויות בניה), גם אם מדובר בזכויות דחויות למימוש עתידי.

9.2 <u>מקדם דחייה ומושע</u>

9.2.1 <u>שמאי המשיבה</u>

הסכמה ושיתוף פעולה בין הבעלים בבניין הינו הבסיס לכל הפרויקט ונלקחת בחשבון בשומת הוועדה במקדם מושע. מצב ה"מושע" בבניין אינו חריג ודומה למבנים רבים בעיר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

להערכתנו דחיה של 6 שנים לצורך התארגנות בעלים הינה סבירה, בהתחשב בנסיבות העניין. לראיה ישנן שומות מכריעות רבות בתחום תוכנית "לב העיר" תל אביב, שם חושבו מקדמי הפחתה 20%-30% (ברוב השומות המכריעות) כאשר מדובר במתודולוגיות דומות (ניצול זכויות/קומות על גג מבנים קיימים הכוללים מספר דיירים).

מאחר ותוכנית "5000 + תכנית רובעים 3, 4 הינן חדשות, לא ניתן לראות את קצב המימוש, אולם צפוי כי לאחר אישורן יהיה מימוש רב. מרשימת היתרים ובקשות שיצאו לתוספת בנייה/ הריסה ובנייה לאחר אישור התוכנית, ניתן לראות כי יש מאות היתרים/ בקשות.

הדחייה צריכה להיות דחייה נורמטיבית/ אובייקטיבית ולא סובייקטיבית (הדוגמא לבניינים בני קומה אחת שלא ניצלו את זכויות הבנייה במשך השנים).

9.2.2 <u>שמאי המבקשת</u>

גם מקדמים אלו, אינם רלוונטיים לשווי הנכס, הנגזר מדירת המגורים עצמה ולא מערך הרכוש המשותף המיוחס אליה.

בכדי לבדוק האם התוכנית העשירה את הבעלים יש להשוות בין השווי לפני התוכנית לשווי לאחריה.

חישוב שמאי המשיבים שגוי בכל מובן, מהטעם שגם תוכנית שעוד לא באה לעולם וטרם הגו אותה והיא דמיון צרוף, מצויה בתחום ההסתברות החיובית (כל הסתברות היא חיובית ומתקיימת בין 0 ל 1) וברור שכל חישוב דחיה גם הוא חיובי (בין 0 ל 1).

מכאן שגם תוכנית שטרם נהגתה מניבה השבחה, בתחשיב זה, בעצם הכפלת איזה מספר חיובי במספר חיובי אחר ובערך קרקע שתמיד קיים ובחלק היחסי שהוא נתון קבוע, תייצר התעשרות, יש מאין.

כפי שהוסבר בסעיפים קודמים, שמאי הוועדה <u>מניח מראש</u> שקיימת השבחה ונוקט בגישת שומה המבטיחה את ההשבחה בכל מקרה על ידי הכפלה מרובה של ערכים חיוביים בערכים חיוביים, זאת ללא כל בדיקה להשפעת התוכנית על ערכי השוק (כפי שהוסבר בפסק דין סוניה אברמוביץ) שהוזכר בסעיף 7.3, ובמקרים נוספים [ערר (ת"א) 85123/12, יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב] דהיינו מייצר תחשיב רעיוני וחסר תוקף, כתחליף למבחן ההתעשרות הנדרש, עפ"י החוק והפסיקה.

9.2.3 <u>הכרעה</u>:

באשר למקדם הדחיה ומושע – מימוש זכויות הבניה הינו פונ' של רצון, יוזמה, סיכון, גיל המבנה, יכולת כלכלית ועוד. הנעת הפרויקט כאשר מדובר ב- 11 שותפים קשה משמעותית מהנעת הפרויקט של 3-4 שותפים.

ברם, בבדיקת נסחי טאבו היסטוריים של כל 11 תתי החלקות נמצא כי נכון למועדים הקובעים כל המבנה היה בבעלות 3-4 שותפים בלבד לפי הפירוט הבא:

תת חלקה	שם הבעלים נכון ליום 11/12/1990	שם הבעלים נכון ליום 19/9/2008
1	ולנטינה ענטין	ענבר שמעון
2	ז'ק אלכסנדר	ז'ק אלכסנדר
3	ולנטינה אנטין	ענבר שמעון
4	רוזנברג ראובן	רוזנברג ראובן
5	רוזנברג ראובן	רוזנברג ראובן

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תת חלקה	שם הבעלים נכון ליום 11/12/1990	שם הבעלים נכון ליום 19/9/2008
6	רוזנברג ראובן	רוזנברג ראובן
7	ז'ק אלכסנדר	ז'ק אלכסנדר
8	ז'ק אלכסנדר	ז'ק אלכסנדר
9	ולנטינה ענטין	ענבר שמעון
10	ולנטינה ענטין	לוי דני
11	רוזנברג ראובן	רוזנברג ראובן
סה"כ שותפים	3	4

כמו כן, הנעת פרויקט במקרה של בניין מגורים קיים קשה משמעותית מפרויקט בניה במגרש ריק.
לאור זאת ובהתחשב בכך כי נכון למועד הקובע מדובר ב- 3-4 שותפים, ולאור העובדה שמדובר במבנה מגורים קיים, אני מקבלת את המקדם שקבע שמאי המשיבה המשקף תקופה של 6 שנים בשיעור היוון של 6% אשר מביא בחשבון את יכולת ההפנמה לשיתוף פעולה בין בעלי הדירות השונות להקמת הפרויקט.

9.3 כופר חניה

9.3.1 שמאי המשיבה:

לאור בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורנשטיין ואח', הוצג תחשיב השבחה עדכני. ההשבחה בתחשיב העדכני נמוכה מדרישת היטל ההשבחה בשומת הוועדה.

9.3.2 שמאי המבקשת:

איני מתייחס לכופר החניה, לטענתי מדובר בחלק מתחשיב שגוי של הוועדה המוצא שווי מתוך חישוב ערטילאי ורעיוני של זכויות בניה עתידיות, דחיה, שיתוף בעלויות ועוד, במקום לחפש התעשרות בעסקאות בשוק. שום שורה בתחשיב איננה רלוונטית לעניין חיפוש ההתעשרות ומציאתה בשוק. גם עניין כופר החניה מתוכנית 2268 לשנת 1990 או תוכנית 2650/ב משנת 2008, איננו נכלל בשיקולי המכר של המוכר והקונה וממילא לא יכול להשפיע על ערך הדירה בשוק.

9.3.3 הכרעה:

בית המשפט העליון קבע בפס"ד בר"מ 7255/17, כי צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתוכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס. על כן, יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. הרי שהחובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס.
לאור זאת אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי יש להפחית משווי הנכס את עלויות כופר החניה, אולם עלות זו אינה מושפעת ממרכיב המושע, היא תישאר אותה עלות בין אם הנכס בבעלות יחיד ובין אם הנכס בבעלות מספר שותפים, ולכן לא היה מקום להפעיל על הוצאה זו מקדם הפחתה בגין מושע.
את העלות בגין כופר חניה יש לקזז מהשווי המופחת של הזכויות הנוספות בגין מושע.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.4 <u>השבחה בגין תוכנית תא/1680 ותוכנית "ג"</u>

9.4.1 <u>שמאי המשיבה:</u>
בהתחשב בבינוי הקיים הכולל דירת גג בהיתר, ובמיקום הדירה בבניין בקומה ב', תוכניות אלה אינן משביחות במקרה הנדון.

9.4.2 <u>שמאי המבקשת:</u>
אין מחלוקת.

9.4.3 <u>הכרעה:</u>
מקבלת את עמדות הצדדים.

9.5 <u>השבחה בגין תוכנית "ע"</u>

9.5.1 <u>שמאי המשיבה:</u>
בהתחשב בכך שע"פ תוכנית 44 הותרה קומת מרתף, תוכנית "ע" אינה משביחה במקרה הנדון.

9.5.2 <u>שמאי המבקשת:</u>
אין מחלוקת.

9.5.3 <u>הכרעה:</u>
מקבלת את עמדות הצדדים.

9.6 <u>השבחה בגין תוכנית תא/2268 (מועד קובע 11/12/1990):</u>

9.6.1 <u>מהות השבחה:</u>

9.6.1.1 <u>שמאי המשיבה:</u>
התוכנית מאפשרת תוספת בניה עד לסך 5 קומות מגורים ויציאה לגג, כמפורט בהוראות התוכנית, מהווה תוספת שטח ותרומה לשווי ובכך משביחה את הנכס.

א. נלקח בחשבון כי ע"פ היתר הבניה המקורי לבניין הוקמה קומת מרתף גלויה, אולם עפ"י תוכנית ע' (המאוחרת להיתר) קומה זו אינה עומדת בהגדרת "קומת מרתף" ומהווה למעשה קומת קרקע. לאור כך, הבניין הקיים כולל 4 קומות, כאשר הקומה העליונה הינה קומה חלקית.

ב. בהתאם לאמור לעיל, תוספת הבניה ברכוש המשותף, בכפוף למגבלת קווי הבניין שבתוכנית תא/2268 חושבה כדלקמן:

קומה רביעית: תוספת יח"ד עורפית בשטח של כ-72 מ"ר ע"ח שטח גג משותף לכלל דיירי הבניין, באגף הצפוני- עורפי.

קומה חמישית: בניית קומה מלאה בשטח של כ- 300 מ"ר עבור 3 יח"ד.

קומת גג: הקמת 3 חדרי יציאה לגג.

ג. נלקח בחשבון כי כתוספת הבניה הינה למבנה הקיים, כאשר כתנאי לתוספת הבניה, הבניין ישופץ כולו בהתאם להנחיות עיצוב המפורטות בתכנית.

ד. נלקח בחשבון מבנה הבעלות בבניין הנדון (בית משותף הכולל 11 חלקות משנה).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ה. נלקח בחשבון כי החלטה מס' 156 ב' – 9 "משחררת" שטחי בנייה עיקריים. בשל מגבלת הבנייה בקווי הבניין בתוכנית זו, תוספת שטחים זו תנוצל במסגרת הבקשה להיתר ע"י ניוד השטחים בין הקומות. לאור פס"ד "אליק רון" לא ניתן לגבות בגין שטחים אלו בשלב המכר, כך שמלוא היטל ההשבחה יגבה בעת מימוש בהיתר.

9.6.1.2 <u>שמאי המבקשת:</u>

לא קיימת השבחה בנכס הנישום בהסתמך על הטעונים שהובאו ופורטו בהרחבה בסעיפים הקודמים:

- 9.1.1.2 מהותה של ההשבחה ודרך חישובה.
- 9.1.2.2 בחינת ההשבחה בהתאם להתנהגות השוק – תוכנית "לב העיר".
- 9.1.3.2 בחינת ההשבחה בהתאם להתנהגות השוק – תוכנית "הרובעים".
- 9.1.4.2 שווי הדירה כפי שקבע מס שבח לא מושפע מזכויות הבניה.
- 9.1.5.2 איזו דחייה ראויה לתחשיב ומה תרומת זכויות הבניה המשותפות?
- 9.1.6.2 איזו הסתברות למימוש בבניה ראוי לחשב ומהו הנכס שנמכר?

9.6.1.3 <u>הכרעה</u>

בעוד ששמאי המשיבה קבע השבחה בגישת התועלת, שמאי המבקשת בדק את נתוני השוק ומצא כי השוק לא הושפע מאישורה של התוכנית ולכן לעמדתו, לא קיימת השבחה בגין תוכנית זו.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי בחינת נתוני השוק הינה אבן יסוד בתורת השמאות, אולם במקביל, עלינו כשמאים לבחון את נתוני העסקה, לבדוק את פרטי הנכס, לדייק את נתוני המידע על מנת לנטרל גורמים משפיעים ולהביא מסד נתונים אחיד ככל שניתן.

כפי שנמצא לאחר טיוב מסד הנתונים של שמאי המבקשת בסעיפים 9.1.5.3 ו- 9.1.6.3 הופרכה מסקנתו והוכח כי קיים הבדל בין הנכסים הכוללים ז"ב נוספות לנכסים אשר לא כוללים זכויות בניה נוספות.

9.6.2 <u>מסד הנתונים וערכי השווי</u>

9.6.2.1 <u>שמאי המשיבה</u>

נתוני שווי בסיסי למ"ר מבונה למגורים שנקבעו לתוכנית תא/2268 בפסיקות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

מיקום	גו"ח	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה
יהודה הלוי 107	6936/178	גבע בלטר	$ 800
יהודה הלוי 123	7441/22	יעקב פז	$ 900
יהודה הלוי 121	7441/23	שושי שרביט שפירא	$ 800
יהודה הלוי 133	7440/23	דורית פריאל	$ 800
יהודה הלוי 129	7440/26	דורית פריאל	$ 800
שינקין 69	7441/10	נורית ג'רבי	$ 1,000
הגלבוע 4	7441/8	אבישי זיו	$ 1,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

מיקום	גו"ח	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה
בילי"ו 4	7441/26	דורית פריאל	$ 1,000

שווי מ"ר מבונה עיקרי בהתחשב במיקום הבניין ברח' יהודה הלוי, ובכך שמדובר בתוספת לבניה קיימת הינו 800 $.

9.6.2.2 שמאי המבקשת

אין התייחסות בשומת המבקשת.

9.6.2.3 הכרעה

שמאי המבקשת קבע כי שווי מ"ר מבונה הינו 800 $/מ"ר בהתחשב שמדובר בתוספת לבניה קיימת, וזאת על בסיס השומות המכריעות שהוצגו בטבלה.

בעיון בשומות המכריעות, נמצא כי אומדני השווי שהוצגו בטבלת המבקש הנ"ל הינם לפני ההפחתה בגין עלויות התאמה לבינוי קיים, ולאחר ההפחתות מתקבל אומדן נמוך יותר כפי שמוצג להלן:

מיקום	גו"ח	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה	הפחתה בגין התאמה	שווי למ"ר מבונה לאחר ההפחתה
יהודה הלוי 107	6936/178	גבע בלטר	$ 800	$ 200	$ 600
יהודה הלוי 123	7441/22	יעקב פז	$ 900	$ 235[10]	$ 665
יהודה הלוי 121	7441/23	שוש ש. שפירא	$ 800	$ 140[11]	$ 660
יהודה הלוי 133	7440/23	דורית פריאל	$ 800	0.9	$ 720
יהודה הלוי 129	7440/26	דורית פריאל	$ 800	0.9	$ 720
שינקין 69	7441/10	גבע בלטר	$ 1,000	אין	$ 1,000
הגלבוע 4	7441/8	אבישי זיו	$ 1,000	0.5	$ 500
בילי"ו 4	7441/26	דורית פריאל	$ 1,000	מדובר במגרש ריק	

בהתאם לנתונים הנ"ל, הנני מעריכה את השווי למ"ר מבונה לפי 800 $/מ"ר, ומקדם הפחתה בגין עלויות התאמה לבינוי קיים 0.8.

9.6.3 תחשיב ההשבחה

9.6.3.1 שמאי המשיבה:

תוספת שטחי הבניה בבניין	
מהות	מרכיב
תוספת בניה עבור יח"ד חדשה בקומה רביעית (הקומה העליונה)	72 מ"ר
בניית קומה חמישית עבור 3 יח"ד חדשות	300 מ"ר
תוספת 3 חדרי יציאה לגג (מעל הקומה החמישית)	69 מ"ר

[10] נעשה לפי טבלת עזר עלות עודפת לבינוי המסתכמות ב- 78,015 $, ובחישוב למ"ר (332 מ"ר) מתקבל כ- 235 $/מ"ר.

[11] 91,000 ₪ עבור התאמה + 60,000 ₪ עבור חיזוק סה"כ 151,000 ₪ ובחישוב למ"ר (535 מ"ר) מתקבל כ- 140 $/מ"ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

תוספת שטחי הבניה בבניין	
מהות	מרכיב
מרפסת גג	231 מ"ר
מקדם מרפסת גג (מרפ' ל-3 חדרי יציאה במפלס קומה שישית)	0.30
סה"כ תוספת שטח אקו'	510.30 מ"ר אקו'

השבחה	
מהות	מרכיב
סה"כ תוספת שטח לבניין	510.30 מ"ר אקו'
שווי למ"ר מבונה (800 $ X 2.018 ₪)	1,614 ₪
סיכום ביניים	823,828 ₪
הפחתה ל"כופר חנייה" (4 מקומות חנייה לפי 14,375 ₪ למקום)	(57,500 ₪)
סיכום ביניים	766,328 ₪
מקדם מושע	0.70
סה"כ השבחה לחלקה	536,430 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף	85/846
השבחה לנכס הנדון (במעוגל)	53,890 ₪

כאמור לעיל, אנחנו חולקים על עקרונות התחשיב אותם הציג שמאי המבקש.

מכיוון ששמאי המבקש לא הציג כל תחשיב, אנו גורסים כי יש לאמץ את שומתנו על כלל הפרמטרים, אשר נערכו בהתאמה לנכס הנדון ועל הצד הזהיר.

9.6.3.2 שמאי המבקשת:

תחשיבי שמאי הוועדה לא בוחנים האם צמחה התעשרות אלא מחשבים אותה כאילו קיימת ובאופן המבטיח השבחה בכל מקרה.

שומתי הנגדית מציגה את העסקאות בשוק ומהן עולה חד משמעית שאין התעשרות והשבחה.

גישתי היא דרך המלך לפי החוק והפסיקה.

9.6.3.3 הכרעה:

תוספת שטחי הבניה בבניין	
מהות	מרכיב
תוספת בניה עבור יח"ד חדשה בקומה רביעית (הקומה העליונה)	72 מ"ר
בניית קומה חמישית עבור 3 יח"ד חדשות	300 מ"ר
תוספת 3 חדרי יציאה לגג (מעל הקומה החמישית)	69 מ"ר
מרפסת גג	231 מ"ר
מקדם מרפסת גג (מרפ' ל-3 חדרי יציאה במפלס קומה שישית)	0.30
סה"כ תוספת שטח אקו'	510.30 מ"ר אקו'

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

השבחה	
מהות	מרכיב
סה"כ תוספת שטח לבניין	510.30 מ"ר אקו'
שווי למ"ר מבונה (800 $ X 2.018 ₪)	1,614 ₪
סיכום ביניים	823,828 ₪
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	0.8
מקדם מושע	0.7
סה"כ שווי הזכויות	461,344 ₪
הפחתה ל"כופר חנייה" (4 מקומות חנייה לפי 14,375 ₪ למקום)	(57,500 ₪)
סה"כ השבחה לחלקה	403,844 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף	85/846
השבחה לנכס הנדון (במעוגל)	40,575 ₪

9.7 <u>השבחה בגין תוכנית תא/2720</u>

9.7.1 <u>שמאי המשיבה:</u>

בהתחשב בהוראות התוכנית, בבינוי ובקווי הבניין, תוכנית זו אינה משביחה במקרה הנדון.

9.7.2 <u>שמאי המבקשת:</u>

אין מחלוקת כי התוכנית לא משביחה.

9.7.3 <u>הכרעה:</u>

מקבלת את עמדות הצדדים.

9.8 <u>השבחה בגין תוכנית ע-1</u>

9.8.1 <u>שמאי המשיבה:</u>

הבניין הינו בניין לשימור ולפיכך תכנית "ע-1" אינה חלה במקרה הנדון.

9.8.2 <u>שמאי המבקשת:</u>

אין מחלוקת כי התוכנית לא חלה על הנכס הנדון.

9.8.3 <u>הכרעה:</u>

מקבלת את עמדות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

9.9 השבחה בגין תוכנית 2650/ב'

9.9.1 מהות ההשבחה

9.9.1.1 שמאי המשיבה:

מצב קודם – השווי המיטבי במצב הקודם הינו הבניין הבנוי + שווי יתרת זכויות בניה.

מצב חדש – השווי ב"מצב החדש הינו שווי הבניין הבנוי + יתרת זכויות בניה + שווי זכויות הבניה/תמריצים שבתוכנית תא/2650/ב, בכפוף להוראות תוכנית תא/2650/ב.

נלקח בחשבון כי הבניין מיועד ע"פ התוכנית לשימור ללא הגבלות מחמירות.

בתוכנית תא/2650/ב מספר מרכיבי השבחה עיקריים, ביחס למצב הקודם, כדלקמן:

1) המרת הבניה המתקבלת על הגג ללא הגבלת שטח, בכפוף לשמירת נסיגה של 2.5 מ' ממעקה הגג בחזיתות הקדמיות.

במקרה הנדון מתקבלת תוספת בניה בשטח של כ-255 מ"ר וכן מרפסת גג בשטח של כ- 45 מ"ר, זאת בהתחשב בכך כי במצב הקודם הותרה בקומת הגג הקמת 3 חדרי יציאה לגג וכן מרפסת גג בשטח של כ-231 מ"ר.

2) פטור מכופר חניה הנדרש עבור 4 יח"ד נוספות במצב הקודם (דירה בקומה רביעית, ו-3 דירות בקומה החמישית).

3) מיתוג הבניין כבניין לשימור:

- ✓ עצם יעוד הבניין לשימור מעלה את ערכו כתוצאה ממיתוגו.
- ✓ תוצאות מחקרים בתנאים דומים לאלו של תוכנית השימור בתל אביב הראו שייעוד נכס לשימור מעלה את ערכו ביחס לנכס שאינו לשימור.

בסקר הספרות, נמצא קשר בין הערך השימורי של המבנה ובעיקר ערכו ההיסטורי- חברתי לבין השווי, באופן כזה שייעוד המבנה כמבנה לשימור תורם תרומה חיובית לשווי הנכס.

- ✓ עסקאות במבנים לשימור מגלמות תוספת בגין גורם ה"נדירות" בשים לב לעלויות השימור והאחזקה המתחייבות.

ההכרזה של הבניין כבניין לשימור, דרישות השימור והסטנדרט המתקבל לאחר ביצוע השימור תורמים לשווי הנכס שמתקבל.

- ✓ מיקום במקבץ – ערך המבנה מושפע לטובה בשני מקרים הקשורים למיקום המבנה לשמור ביחס למבנים לשמור אחרים: מבנה שנמצא במקבץ מבנים לשימור, או בתנאים מסוימים, מבנה בודד, ייחודי מאד, הנמצא בסביבה טובה והבולט בסביבתו בשל הייחודיות שלו.
- ✓ מיקום במתחם לשימור – השימור בת"א הינו שימור מתחמי המבוסס על מסה של מבנים המייצגים סגנון ייחודי והשקפת עולם. רוב המבנים לשימור בתל אביב ממוקמים במתחמי ה"עיר הלבנה" או באזורים "מובהקים", בעלי ערך שימורי הנובע מההכרה הציבורית בהם (כגון: רח' אלנבי, מתחם ביאליק, שד' רוטשילד, כיכר דיזינגוף, מדרחוב נחלת בנימין וכיו"ב). בדומה לתוספת השווי שנמצאה באזורים בעלי אופי היסטורי בסקר הספרות שבוצע בארצות המערב, מוצע להשלים את קביעת תוספת השווי בגין ערך השימור ע"י בחינת מיקום המבנה ביחס למתחמים מסוג זה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

הגורם המכריע לא חייב להיות מספר המבנים לשימור דווקא, אלא האופי ההיסטורי של המתחם ואפיונו: תכנון עירוני ייחודי, מרקם, חתך רחוב, שפה ארכיטקטונית, וכו'.

✓ חברת גיאוקרטוגרפיה ערכה עבודה בנושא עליה בערכם של בניינים לשימור. מטרת העבודה הינה לבחון את השפעת הכרזת המבנה לשימור וייעודו לשימור בתוכנית 2650ב על ערכי הנדל"ן של בניינים אלה ועל סביבתם. זאת באמצעות ניתוח כלכלי ותפיסתי של השינוי שחל במחירים במבנים מוכרזים לשימור לעומת מבנים שאינם לשימור בעיר תל – אביב יפו.

הניתוח מלמד כי מאז שנת 2001 (השנה בה הופקדה תוכנית השימור) ועד שנת 2010 עליית המחירים במבנים שהוכרזו לשימור הייתה גבוהה מעליית המחירים בכלל שוק הדירות בתל אביב במבנים שלא הוכרזו לשימור (עלייה של 117% במחיר למ"ר במבנים שהוכרזו לשימור בתוכנית השימור לעומת עלייה של 75% במבנים שלא הוכרזו לשימור).

מנתונים אלו עולה, בין השאר, שהמחיר הממוצע למ"ר של דירה בבניין המיועד לשימור בתוכנית 2650ב' בשנת 2010 הוא 25,320 ₪ והוא משקף עלייה נומינאלית של כ-36% לעומת שנת 2008 (השנה בה אושרה תוכנית 2560ב').

לעומת זאת, המחיר הממוצע למ"ר של דירה בבניין שאיננו לשימור בשנת 2010 הוא 20,332 ₪ והוא משקף עלייה נומינאלית של כ- 28% לעומת שנת 2008.

כלומר, סה"כ עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתוכנית השימור בין 2008-2010 הייתה גבוהה בכ-8% מהעלייה הממוצעת בתל אביב, עליה שיש לייחס לקטלוגים בתוכנית השימור, ובכלל זה למיתוגם כבניינים בעלי ייחוד וקביעת כללים בתוכנית המבטיחים את שמירת ייחודם מעצם ההכרזה לשימור.

9.9.1.2 <u>שמאי המבקשת:</u>

התוכנית מייצרת מגבלות רבות וכנגדן מעמידה תמריצים שונים, בכדי לצמצם את הפגיעה ממנה.

ממילא, אם קיים בניין לו ערכי שווי הנובעים מסגנונו האדריכלי, הרי לא רשימת השימור תקבע את טעמו של השוק.

בהנחה שהצד החיובי הזה קיים, הרי הוא מצוי בידי הבעלים עוד קודם תוכנית השימור שהוסיפה רק מגבלות ולא ערך.

זו הסיבה מדוע כל בעלי הנכסים ברשימת השימור ניסו להיחלץ מהתוכנית ורבים מהם אף טרחו להגיש תביעות לירידת ערך לפי סעיף 197.

כצעד נגד יזמה הוועדה המקומית שומות משביחות, מומצאות על אתר, אותם היא מוכנה לבטל כנגד מחיקת התביעה לירידת ערך.

כאמור אין ניתוח לוגי לפיו יתכן מצב בו התוכנית על תמריציה מייצרת התעשרות שהרי כל תמריציה נועדו רק להקטין את הפגיעה ממנה.

כך כתב בהכרעתו השמאי המכריע מנחם מלוכנא בעניין לוריא 10 (עמ' 29 להכרעה):

> "טענת המיתוג איננה תכונה שנוצרה "יש מאין", על ידי הוועדה המקומית. היא הייתה מוטמעת בנכס גם במצב הקודם. פעולת זיהוי נכסים פוטנציאליים הראויים לשימור והכללתם במסגרת תכנית שימור איננה יוצרת כשלעצמה השבחה. בכל מקרה היא מיוחסת לרווח היזמי ולא לתוספת השווי הנוצרת בגין אישור התכנית."

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

לעניין סקר גיאוקרטוגרפיה המוזכר בשומת הוועדה, כתב השמאי המכריע מנחם מלוכנא בהכרעתו (פרישמן 5 גו"ח 6905/28):

"מסקנות הסקר של מכון גיאוקרטוגרפיה (שנערך בהזמנת עיריית תל- אביב), נמסרו ללא הצגת בסיס הנתונים המפורט, מכאן שלא יכולתי לבחון אותו את תקפותו ומובהקותו. ללא הצגת בסיס הנתונים המפורט והמלא, המסקנות הנטענות הם בגדר חסרי כל משקל."

השמאי המכריע התייחס בהכרעתו גם לרשימת עסקאות שהומצאה ע"י שמאית הוועדה, שנטען כי מוכיחה עליית שווי בשל שימור ופסל אותה כשגויה (הרשימה לא הוצגה בשומת הוועדה בתיק יה"ל 127).

9.9.1.3 <u>הכרעה:</u>

בעוד ששמאי המשיבה קבע את ההשבחה בגישת התועלת, שמאי המבקשת בדק את נתוני השוק ומצא כי השוק לא הושפע מאישורה של התוכנית ולכן לעמדתו, לא קיימת השבחה בגין תוכנית זו.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי בחינת נתוני השוק הינה אבן יסוד בתורת השמאות, אולם במקביל, עלינו כשמאים לבחון את נתוני העסקה, לבדוק את פרטי הנכס, לדייק את נתוני המידע על מנת לנטרל גורמים משפיעים ולהביא מסד נתונים אחיד ככל שניתן.

כפי שנמצא לאחר טיוב מסד הנתונים של שמאי המבקשת בסעיפים 9.1.2.4, 9.1.5.3 ו- 9.1.6.3 הופרכה מסקנתו והוכח כי קיים הבדל בין דירות המצויות במבנה המיועד לשימור לעומת דירות המצויות במבנה רגיל.

9.9.2 <u>סוגיית הכללת הנכס בתוכנית השימוש "מיתוג"</u>

9.9.2.1 <u>שמאית המשיבה</u>

אני מפנה לנספחים כמפורט בסעיף 3.1

א. איננו מקבלים את טענת שמאי העוררים כי הכללת הנכס בתוכנית השימור איננה מביאה לעליה במחירי הנכס. ככלל צירוף המבנה לרשימה מצומצמת ויוקרתית של מבנים המיועדים לשימור בעיר תל אביב מביאה לתוספת שווי הנובעת ממיתוג כפי שיפורט לעיל.

ב. שמאים מכריעים רבים אכן קבעו כי קיים ערך נדירות המכונה "מיתוג".

ג. שיעור עליית ערך בגין מיתוג של 5%:

שווי המיתוג נקבע בהתאם לעבודת מחקר (המצ"ב) של שמאי המקרקעין נעמי קלפנר ועירד אלעד ממשרד, ברק, פרידמן כהן ושות' – "השפעת תוכנית השימור 2650ב' על שווי נכסים הכלולים בה", לפיה קיימת עלייה של 8.5% בדירות לשימור ביחס לדירות רגילות, עליה מיוחסת לתוכנית השימור.

ד. תוכנית השימור הינה בוודאי תוכנית המקנה ערך למקרקעין, ולכן עונה על הגדרת ההשבחה בתוספת השלישית.

ה. ערך הנדירות ("המיתוג") הינו פועל יוצא של תוכנית השימור, שכל כולה דנה בנושא זה. אלמלא תוכנית זו, לא הייתה מודעות כלכלית לבניינים הנדונים, אף אם תכנן אותם אדריכל ידוע ואם הם נמצאו בעלי חזות יפה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

פרויקטים רבים בבניינים לשימור בת"א ממתגים עצמם ע"י הדגשת העובדה כי המדובר בבניין לשימור המבטיח איכויות שאינן קיימות בבניינים שאינן לשימור, כך שללא ספק קיימת תרומה לשווי בגין השימור.

ו. לעניין הטענה כי דיירי המבנה והדירה שבנדון ישמחו אם יוציאו אותם מהרשימה בתוכנית השימור וכי תוכנית השימור הינה תוכנית פוגעת ולא משביחה:

כאמור לעיל אנו דוחים את הטענה כי תוכנית השימור פוגעת בנכס הנדון.

ז. להלן התייחסותנו לסקר שבשומה המכריעה ברח' נחמני 48 המוזכרת בשומת שמאי המבקשת:

ז1. השמאי המכריע חילק את העסקאות ל- 4 קבוצות השוואה:

- דירות בבניינים לשימור משופצים
- דירות בבניינים לשימור לא משופצים
- דירות בבניינים "רגילים" חדשים או משופצים
- דירות בבניינים "רגילים" לא משופצים

משווי הדירות בכל 4 הקבוצות נוטרלה תרומת המעלית ו/או החניה בהתאם לעקרונות המפורטים בחוות דעתו (תרומת חניה 120,000 ₪, מעלית לפי תוספת שווי לדירה בצורה מדורגת כפונקציה של גובה הקומה – בקומת קרקע 0% ועד 18% בקומות ד'/ה').

ז2. תוצאות הסקר:

סוג הבניין	שווי ב- ₪ למ"ר בנוי בנטרול חניה ומעלית
דירות בבניינים רגילים לא משופצים	22,269
דירות בבניינים רגילים חדשים/משופצים	20,903
דירות בבניינים לשימור לא משופצים	22,880
דירות בבניינים לשימור משופצים	20,004

ז3. ע"פ ממצאי השמאי המכריע, שווי של דירות בבניינים לשימור לא משופצים גבוה בכ- 3% משווי של דירות בבניינים "רגילים" לא משופצים.

כמו כן, נמצא כי שווי של דירות בבניינים לשימור משופצים, נמוך משווי של דירות בבניינים חדשים/ משופצים.

ז5. בסיכום הממצאים, קובע השמאי המכריע כדקלמן:

"הנני סבור כיח השוואה בין דירות בבניינים משופצים המיועדים לשימור לבין דירות בבניינים משופצים או חדשים שאינם מיועדים לשימור הינה השוואה בעל רמת מובהקות גבוהה מהסיבות הבאות:

1. ההבדלים הקיימים ברמת הבניה והגמר של הדירות קטנים.
2. שווין של הדירות אינו מושפע מעלויות צפויות לחיזוק/שיפוץ או מעלויות התאמה מיוחדות (הדרושות בבניינים ישנים).
3. שווין של הדירות אינו מושפע מזכויות בניה בלתי מנוצלות."

ז6. על סמך האמור לעיל הגיע השמאי המכריע למסקנה, כי לא נוצרה כל השבחה בשווי הנכס כתוצאה ממיתוג. מסקנה זו נשענת, כאמור, על סקר השוואתי שנערך בין דירות משופצות לשימור מול דירות חדשות בבניינים רגילים, אלא שלדעתנו מסקנה זו שגוייה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

היות ולא נערכו ביקורים פנימיים בדירות, אין לדעת מהו סטנדרט הגמר בדירות פנימה. נושא זה הינו בעל חשיבות עליונה בעת השוואה בין בניינים לשימור משופצים לבין דירות בבניינים חדשים.

בבניינים חדשים אין כל ספק, כי הדירות חדשות מהמסד ועד טפחות לעומת זאת, בבניינים לשימור משופצים קיימת ודאות לגבי השיפוץ החיצוני בלבד ואין כל וודאות כי נערך שיפוץ פנימי בדירות, ובוודאי לא לגבי היקף טיב ורמת השיפוץ, בייחוד נכון הדבר לגבי בניינים לשימור הרשומים בפנקס הבתים המשותפים בבעלות מספר בעלים שונים ובמסגרת מימוש זכויות מתוכנית לב העיר, לתוספת הקומות העליונות משופץ הבניין המקורי ועל פי רוב באופן חיצוני בלבד.

7. לדוגמא העסקה בבניין לשימור משופץ ברחוב בלפור 65 הממכר הינו דירה בקומה שנייה בבניין הישן המקורי ואינה מהווה את הדירה החדשה שנוספה במסגרת תוספת בניה. בנוסף מביקור במקום, לא נראה כי הבניין המקורי עבר שיפוץ חיצוני כלל.

8. עסקאות מרח' יהודה הלוי 105 א' – לבניין הנדון ניתן היתר לשיפוץ חיצוני ותוספת שתי קומות. ההיתר אינו כולל שיפוץ פנימי לדירות בקומות הקיימות ולא לדירות החדשות שנוספו בבניין עם שיפוצו. כלומר, לא ניתן להסיק בוודאות, כי הממכר מהווה דירה משופצת אלא רק שהבניין משופץ חיצונית.

לעומת זאת, ההשוואה לבניינים חדשים מתייחסת לדירות חדשות בוודאות. לפיכך, ובהתאם לעקרונות שקבע השמאי המכריע יש להשוות דירות לשימור בבניין משופץ מול דירות רגילות בבניינים משופצים ולא חדשים.

9. עסקאות השוואה בבניינים חדשים/ משופצים ובניינים לשימור ששופצו – במסד הנתונים של השמאי המכריע קיימים מספר אי דיוקים כמפורט להלן:

1. בניינים רגילים משופצים- חלק מעסקאות ההשוואה כוללות הצמדות, להצמדות אלה אין כל ביטוי בחילוץ שווי למ"ר. לדעתנו אין להביא בחשבון עסקאות הכוללות הצמדות שכן יש לתת להצמדות מקדם שווי וככל שההתאמות רבות יותר כך קיים סיכוי רב יותר לסטיות במסקנות. להלן פירוט העסקאות שאין לכלול במסד הנתונים:
   i. הדירה ברח' מלצט 33 הכוללת הצמדה שך 35.23 מ"ר המתוארת כמרפסת גג לא מקורה. הנכס הנדון מהווה דירת דופלקס בקומה חמישית ושישית ע"פ הסכם המכר, אין ספק כי עסקה זו אינה מהווה עסקת השוואה מתאימה ואין להביאה בחשבון.
   ii. הדירה ברח' המגיד 1 הממכר כולל מחסן בשטח של 8 מ"ר (ע"פ חוזה המכר). כמו כן, הממכר הינו מחצית מהזכויות בדירה. לדעתנו עסקה בחלק מדירה מהווה עסקה פנימית בין בעלי עניין כגון: גירושין, יורשים, שותפים עסקיים וכיו"ב. אי לכך קיימת בעייתיות בהסתמכות על נתון זה.
   iii. הדירה ברח' גלבוע 2 – כוללת הצמדה של מרפסת פתוחה בשטח של 20.7 מ"ר.
   iv. הדירה ברח' בלפור 35- כוללת הצמדה של 4.58 מ"ר. בנוסף וכפי שפורט לעיל ולמען הזהירות אין לכלול עסקאות מבניינים חדשים. לפיכך ולאחר נטרול עסקאות מיוחדות, עסקאות הכוללות הצמדות ועסקאות מבניינים חדשים

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

בסיס הנתונים לבניינים רגילים משופצים כולל את העסקה ברח' נחמני 40 לפיה שווי מ"ר בנטרול מעלית וחניה הינו 19,063 ₪ .

2. בניינים לשימור משופצים- לעסקאות ההשוואה ברח' יהודה הלוי 105 א' ניתנה הפחתה של 120,000 ₪ בגין מקום חניה. אולם לדירות אלה לא צמודה חניה הרשומה בפנקס הזכויות, לא נמצא היתר לחניה בתוכנית הבניין ופיזית בביקור במקום נראה כי קיים מקום חניה אחד הממוקם במרווח הבניין שאין לדעת למי שייך. מכאן שאין להפחית בעסקאות בכתובת זו שווי למקום חניה.

להלן פרוט העסקאות שאין לכלול במסד הנתונים:

i. הדירה ברח' רוטשילד 81- הדירה כוללת הצמדה של 21.2 מ"ר. אינה מהווה עסקת השוואה מתאימה.

ii. הדירה ברחוב מזא"ה 20 – הדירה הינה דירה דופלקס בקומה שלישית ורביעית וכוללת הצמדות. אינה מהווה עסקת השוואה מתאימה.

iii. הדירה ברח' אחד העם 126 – ע"פ השמאי המכריע עסקה חריגה שלא הובאה בחשבון.

iv. הדירה ברח' מזא"ה 12 (4/3) – ע"פ שמאי המכריע עסקה חריגה שלא הובאה בחשבון.

v. הדירה ברח' בלפור 65- הממכר הינו מחצית מזכויות בדירה בין קרובי משפחה ולכן אין לכלול עסקה זו. בנוסף מביקור במקום לא נראה כי הבניין עבר שיפוץ חיצוני.

10. להלן טבלת השוואה בין בניינים לשימור משופצים מול בניינים רגילים משופצים (בנטרול בניינים חדשים) לאחר התיקונים הנדרשים:

סוג הבניין	שווי למ"ר בנוי בנטרול חניה ומעלית	שווי למ"ר ללא נטרול חניה ומעלית
בניינים לשימור משופצים	21,018 ₪	23,365 ₪
בניינים רגילים משופצים	19,063 ₪	20,313 ₪
הפרש באחוזים	10.26%	15.03%

11. לסיכום, לאחר תיקון הדרוש תיקון ובנטרול עסקאות חריגות ועסקאות הכוללות הצמדות ועסקאות מבניינים חדשים נמצא, כי שווי דירות בניינים לשימור משופצים גבוה משווי דירות בבניינים רגילים המשופצים בנטרול חניה ומעלית בשיעור של 10.26% ובשיעור של כ- 15% ללא נטרול חניה ומעלית.

12. לעניין קביעת השמאי המכריע, כי שווין של הדירות/ משופצות אינו מושפע מעלויות צפויות לחיזוק/שיפוץ או מעלויות התאמה מיוחדות (הדרושות בבניינים ישנים) ואינו מושפע מזכויות בניה בלתי מנוצלות, דעתנו הינה כי בעת השוואה בין הבניינים לשימור לא משופצים לבניינים "רגילים" לא משופצים אין כל השפעה לקביעה זו שכן הבניין לשימור. עלויות אלה קיימות בשני סוגי הבניינים. ככל שנתוני ההשוואה מרובים יותר כך לנושא זה אין כל חשיבות.

נכון הדבר גם לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

לפיכך, אין כל יתרון בבחירת עסקאות מבניינים חדשים/משופצים ולא ניתן לקבוע כי קיימת מובהקות גבוהה יותר בעסקאות השוואה מבניינים לשימור משופצים מול בניינים רגילים חדשים.

ח. עוד לעניין ה"מיתוג", אנו מפנים לפסיקות מכריעות ע"פ תיקון 84, כדלקמן:

ח1. פסיקת השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי לעניין רח' מאנה 17 בת"א:

"מיתוג

שמאית המבקשים טוענת שהתכנית לא השפיעה על תכונות הנכס או נדירותו ולכן אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין מיתוג, לעומת שמאי המשיבה הקובע תוספת של 5% על הצד הזהיר.

בחוות דעתי להשבחה מתכנית תא/2650 ב' ברח' החשמל 15-17 סקרתי בהרחבה המאמרים, המחקרים וניירות העמדה שפורסמו בעניין זה והגעתי למסקנה:

בתוכנית לא "יצרה" את תכונות הנכס, אולם האירה אותן בזרקור והפנתה תשומת הלב של שוק המקרקעין לייחודם ונדירותם של נכסים אלו. הראייה היא שטרם אישור התוכנית, מצבם הפיזי של נכסים רבים היה בכי רע וחלקם אף נהרס, לעומת ההערכה ו- "תג המחיר" שהשוק מייחס לנכסים לשימור לאחר אישור התכנית.

הוועדה המקומית מגדירה פעולה זו כפעולת "מיתוג" הלקוחה מעולם השיווק, היוצר "מיתוג" באמצעות מהלכים שיווקיים ופרסומיים. מהלכים מעין אלו נערכו גם בעיר ת"א, באמצעות תערוכות "העיר הלבנה" פרסום הכרזת אונסקו ופעילות נוספות. לפיכך, לא קיבלתי המונח "מיתוג" כהווייתו.

לעמדתי, בהערכת ההשבחה או הפגיעה הנובעת מהוראות התכנית, יבוא לידי ביטוי שווי מ"ר מבונה במצב קודם ובמצב חדש לפי גישת ההשוואה, היא השיטה המועדפת להערכת שווי נכס. כפי שעולה מהמאמרים/מחקרים/ סקרים לעיל קיימת השפעה חיובית של התוכנית על שווי נכסים במתחמים לשימור, בין אם הנכסים הוגדרו לשימור ובין אם לא. שיעור זה מהווה אומדן זהיר להתאמה לסביבת הנכס במצב החדש בהשוואה למצב הקודם."

המחקרים שנסקרו בחוות דעתי ברח' החשמל כוללים מספר רב של נתוני השוואה וניתוח במהווה בחלקו, חלק ממחקר אקדמי, לפיכך ניתן להסתמך עליהם, להבדיל מהנתונים הבודדים אותם מציגה שמאית המבקשים.

לא מצאתי שיש מקום לשינוי ממסקנתי ברח' החשמל ולפיכך קבעתי תוספת שווי בשיעור 5% בגין הכללת הנכס במתחם לשימור על פי הוראות התכונית. השפעת סביבת הנכס על שוויו תהיה לנכס הבנוי ולזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות."

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

ח2. פסיקת השמאית המכריעה גב' לבנה אשד ברח' רמב"ם 24, בת"א:

"אין ספק שבשוק המקרקעין שוררת לאחרונה הכרה בערך המוסף שיש למבנים לשימור הנהנים ממיתוג. הביטוי לכל הוא תוספת שווי, המגיעות – במקרים מסוימים- כדי עשרות אחוזים (מה שלא ניתן להגיד על התנהגות השוק בתחילת ההליך התכנוני ואפילו במהלך שמיעת התנגדויות). שיעור התוספת לשווי משתנה והוא תלוי בעיקר בסגנון המבנה לשימור ואפשרויות השימוש בו."

ח3. פסיקת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל ברח' אלנבי 114 ת"א:

"המחקר שהוצג התפרסם ב- 2001 וממצאיו מבוססים על נתונים שנאספו בשבע מתוך 9 הערים הנמצא הבדל מובהק סטטיסטי בהשוואת ממוצעי המחירים, בין נכסים לשימור ובין נכסים שאינם לשימור. טווח ההבדל נע בין 5% (בדאלאס שם נבדקו 2,200 בניינים) ל- 20%"

"גם בארץ חל שינוי בתודעה הציבורית בנושא השימור מאז הופקדה תוכנית השימור ועוד היום. אם בתחילת הדרך ניתן דגש למגבלות הכרוכות בעלויות שימור יקרות וקושי בניצול זכויות בניה, הרי כיום, עם אישור התכונית והשלמת שימור מבנים לא מעטים בעיר תוך הרחבת זכויות הבניה הקיימות בהתאם לתוכנית השימור (או ניודן), תחום השימור בתל נהנה מפריחה. מבנה לשימור זכה ליוקרתיות הכרוכה במוניטין של המבנה, בייחודיותו, במיקומו המרכזי, באירוע היסטורי הכרוך בו וכו'.. ההשקעה בשימור, לצד עלותה, מייצרת עריכם כלכליים"

ח4. פסיקת השמאי המכריע מר ניקי פרימו רש"י 66 בת"א:

"אם בתחילתו הוא תוכנית השימור- ת.מ.) יצר התנגדות רבתי, הרי ככל שחלפו השנים ההתנגדות שינתה מגמה וכוחות השוק יצרו לחצי ביקוש על מבנים המיועדים לשימור. אם בתחילתו של ההליך כוחות השוק נרתעו מהעלויות הכרוכות .. הרי שבסופו העלויות לא רק שלא הרתיעו משקיעים, אלא היוו מנוף שיווקי בשל התוצאה שהתקבלה ... אני מקבל את ההגדרה בה עשה שמאי המשיב לפני בניינים שכאלו שודרגו וזכו למיתוג."

ח5. פסיקת השמאית המכריעה גב' לבנה אשד ברח' יבנה 7 בת"א:

"ניתוח הנתונים שלעיל, המשקף את שווי הקרקע, מתואם למועד ומיקום, לאחר השמטת נתונים החורגים מסטיית התקן, מצביע על שווי ממוצע של 12,500 ₪/למ"ר מבונה עיקרי, בניינים לשימור, בסמיכות לנשוא השומה."

"ניתוח הנתונים לעיל, המשקף את שווי הקרקע בניטרול שווי מקום חניה והתאמת מועד, ולאחר השמטת הערכיים החורגים מסטיית התקן, מצביע על שווי ממוצע של 11,100 ₪/מ"ר מבונה עיקרי, בבניינים שאינם לשימור, המצויים בסביבת הנכס נשוא השומה."

"אי כך, מתבססת השומה על הנתונים שאוזכרו לעיל:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

שווי מ"ר מבונה קרקע (עיקרי) ערב אישור תוכנית תא/2650/ב' – 11,100 ₪ מ"ר

שווי מ"ר מבונה קרקע (עיקרי) לאחר אישור תוכנית תא/2650/ב' – 12,400 ₪ / מ"ר. "

לפי שומה מכרעת זו, קיים פער של כ- 12% בין שווי מרכיב הקרקע בבניינים לשימור לבין שוויו בבניינים שאינם לשימור ולכן שיעור השבחה של 5% בגין הכללת הנכס בתוכנית השימור הינו שיעור ראוי וזהיר.

הסקר של השמאית המכריעה לבנה אשד בשומה המכרעת ברח' יבנה 7, אומץ על ידה לאחר בדיקה נוספת גם בשומה המכרעת ברח' ברנר 4-6.

ח6. פסיקת השמאי המכריע מר יצחק ברמן בדרך יפו 13 בת"א:

"למדתי ושקלתי את עמדותיהם המנומקות של שמאי הצדדים .. אני אוחז בדעה כי הדבר אכן גורם למיתוג ומעלה את שווי הנכס, וזאת לא משום שאני נוהג אחר עמדת הרוב אלא מטעמים משמעותיים שונים אשר לדעתי המקצועית מבססים את עמדתי זו כדלקמן:

i. הגדרת הבניין לשימור קובעת תווית של בידול, יוקרה ונדירות לנכס.

ii. הדבר המקבל את ביטויו בפרסומים של יזמים ובעלים פרטיים המוצאים לנכון לציין בהדגשה כי הבניין הינו לשימור, גם אם טרם שופץ ושומר, וזאת כפרמטר ייחודי ואטרקטיבי, המעלה את יוקרתו של הנכס המוצע למכירה ומגדיל את מחירו.

iii. העובדה שהבניין הוכרז כבניין לשימור מבטיחה את איכות הביצוע ע"פ קריטריונים ופיקוח מקצועיים וייחודיים לעבודות שימור. הדבר מבטיח את עמידותן ושרידותן לאורך זמן של עבודות המבוצעות, וכן מבטיח שמאפיינים אלה ישמרו גם בעתיד.. "

ח7. פסיקת השמאי המכריע מ עאטף עאלם בשד' בן גוריון 79, גו"ח 6215/232 שקבע תוספת מיתוג.

9.9.2.2 <u>שמאי המבקשת</u>

ממילא אם קיים בניין לו ערכי שווי הנובעים מסגנונו האדריכלי, הרי שלא רשימת השימור תקבע את טעמו של השוק.

בהנחה שהצד החיובי הזה קיים, הרי הוא מצוי בידי הבעלים מימים ימימה ותוכנית השימור הוסיפה רק מגבלות ולא ערך שגרר התעשרות.

אין ניתוח לוגי לפיו יתכן מצב בו התוכנית על תמריציה מייצרת התעשרות שהרי כל תמריציה נועדו רק להקטין את הפגיעה ממנה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

9.9.2.3 <u>הכרעה</u>

משהוכח כי סקר המחירים של שמאי המבקשת אינו מביא למסקנה אליה הגיע שמאי המבקשת הרי שאני דוחה את טענתו.

די במבט על פרסומי מכירת הדירות אשר מדגישים כי הדירה מצויה במבנה המיועד לשימור כדי להבין כי לנ"ל יש ערך.

המבנה אמנם היה בעל מאפיינים אדריכליים בטרם אישורה של התוכנית, אולם התוכנית חיזקה זאת ואישרה כי אכן מדובר במבנה המיועד לשימור ועל ידי כך העלתה את קרנו ביחס למבנים אחרים בסביבה.

לגבי הטענה כי התמריצים נועדו כדי להקטין את הפגיעה, הרי כאן המקום לבחון זאת שמאית, האם סך התועלת עולה על העלות העודפת. יתכנו מקרים בהם לא תתקבל השבחה ויתכנו מקרים בהם תתקבל השבחה. הכל פונ' של הבינוי הקיים, העלות העודפת של השימור, שווי הזכויות שנוספו וכו'.

כל זאת ניתן לראות לאחר עריכת תחשיב שמאי מפורט.

9.9.3 <u>מסד נתונים וערכי שווי:</u>

9.9.3.1 <u>שמאי המשיבה:</u>

נתוני שווי בסיסי למ"ר מבונה למגורים שנקבעו לתוכנית תא/2650/ב בפסיקות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

מיקום	גו"ח	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה מגורים	שוו למ"ר בנוי מגורים
מזא"ה 71	6941/132	נורית ג'רבי	₪ 11,000	₪ 18,000
רח' הגלבוע 4	7441/14	אבישי זיו	₪ 13,300	
רח' בילו 6	7441/25	ניקי פרימו	₪ 12,000	
רח' יהודה הלוי 53 פינת יבנה 44	6937/49	תמיר שדה	₪ 10,000	

להלן נתוני השוואה לקביעת שווי מ"ר בנוי בבנייני מגורים ותיקים בסביבת הנכס, בהתאם לנתוני מס שבח:

חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	מס'	מחיר ב-₪	שטח ב-מ"ר	מחיר למ"ר
12	7103	21/05/2008	יהודה הלוי	66	1,350,000	70	19,286
94	7103	16/03/2008	יהודה הלוי	70	1,050,000	57	18,421
5	7099	01/03/2009	יהודה הלוי	108	1,150,000	70	16,429
6	7099	15/01/2009	יהודה הלוי	110	1,350,000	70	19,286
30	7441	02/04/2008	יהודה הלוי	117	935,000	68	13,750
19	7441	30/10/2008	יהודה הלוי	125	1,260,000	75	16,800

לאור הנתונים דלעיל ולאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות, התבססנו על השווים כדלקמן:

16,000 ₪ למ"ר בנוי בממוצע בנכס הנדון, בהתחשב במצבו.

10,000 ₪ למ"ר מבונה קרקע בממוצע בנכס הנדון.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

9.9.3.2 שמאי המבקשת

למרות שלא ניתנה התייחסות בשומת המבקשת, ניתן לראות כי במסד הנתונים שהציג בסעיף 9.1.5.2 ממוצע שווי מ״ר בנוי אליו הגיע גבוה משמעותית מהשווי שקבע שמאי המשיבה - 21,667 ש״ח.

9.9.3.3 הכרעה

באשר לשווי למ״ר בנוי - מכיוון שאומדן השווי אליו הגיע שמאי המשיבה נמוך אף מהממוצע למ״ר מבונה אקו׳ אליו הגעתי בסעיף 9.1.5.3, ולאחר עיון בשומות המכריעות, הנני מקבלת במקרה זה על הצד הזהיר את אומדן השווי של המשיבה- 16,000 ₪.

באשר לשווי למ״ר מבונה – השומות המכריעות עליהם מתבסס שמאי המשיבה קבעו את אומדן השווי למ״ר מבונה כדלקמן:

מיקום	גו״ח	שמאי מכריע	שווי למ״ר מבונה מגורים	הערה
מזא״ה 71	6941/132	נורית ג׳רבי	11,000 ₪	חדש על ישן
רח׳ הגלבוע 4	7441/14	אבישי זיו	13,300 ₪	חדש
רח׳ בילו 6	7441/25	ניקי פרימו	12,000 ₪	לא נמצא
רח׳ יהודה הלוי 53 פינת יבנה 44	6937/49	תמיר שדה	10,000 ₪	חדש על ישן
הגלבוע 14	7441/3	אמנון ניזרי	12,000 ₪	חדש על ישן

מכאן כי אני מקבלת את האומדן של שמאי המשיבה 10,000 ₪/מ״ר המתייחס לשווי לאחר ההפחתה בגין חדש על ישן.

9.9.4 תחשיב ההשבחה:

9.9.4.1 שמאי המשיבה[12]:

מצב קודם	
מהות	מרכיב
שטח הדירה הנדונה	84.74 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	16,000 ₪
סה״כ	1,355,840 ₪

שווי זכויות הבניה	
מהות	מרכיב
זכויות בניה בקומות (72 מ״ר בקומה רביעית ו-300 מ״ר בקומה חמישית)	372 מ״ר
3 חדרי יציאה לגג	69 מ״ר
מרפסת גג	231 מ״ר

[12] לאור בר״מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ אורלי ברושטיין ואח׳, שמאי המשיבה ערך תחשיב השבחה עדכני.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

שווי זכויות הבניה	
מהות	מרכיב
מקדם מרפסת גג (מרפסת ל-30 חדרי יציאה במפלס קומה שישית)	0.30
סה"כ מ"ר אקו'	510.30 מ"ר אקו'
שווי למ"ר מבונה	₪ 10,000
סיכום ביניים	₪ 5,103,000
הפחתה ל- "כופר חנייה" (4 מקומות חנייה לפי ₪ 40,000 למקום)	(₪ 160,000) -
סיכום ביניים	₪ 4,943,000
מקדם מושע	0.70
סה"כ זכויות בניה	₪ 3,460,100
חלק יחסי ברכוש המשותף	85/846
חלק יחסי לנכס הנדון	₪ 347,646
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,703,500

מצב חדש	
מהות	מרכיב
שטח הדירה הנדונה	87.74 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 16,000
סה"כ	₪ 1,355,840

שווי זכויות הבניה	
מהות	מרכיב
זכויות בניה בקומות (72 מ"ר בקומה רביעית ו-300 מ"ר בקומה חמישית)	372 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	₪ 10,000
מקדם מושע	0.70
סה"כ זכויות בניה	₪ 2,604,000
חלק יחסי ברכוש המשותף	85/846
חלק יחסי לנכס הנדון	₪ 261,631

תמריצי התוכנית: בניה בקומת הגג ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזית	
מהות	מרכיב
שטח עיקרי 255 מ"ר + 45 מ"ר מרפסת X מקדם 0.35	270.75 מ"ר אקו'
שווי למ"ר מבונה	₪ 10,000
מקדם מושע	0.70
סה"כ	₪ 1,895,250
חלק יחסי ברכוש המשותף	85/846

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

תמריצי התוכנית: בניה בקומת הגג ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזית	
חלק יחסי לנכס הנדון	190,421 ₪

ערך הנדירות	
מהות	מרכיב
סה"כ שווי הנכס (שווי הדירה + חלק יחסי בזכויות הבנייה)	1,807,892 ₪
תוספת שווי בגין ערך השימור כ – 5%	90,395 ₪

סה"כ שווי מצב חדש במעוגל טרם הפחתת עלויות שימור	1,898,287 ₪

הפחתות בגין עלויות שימור עודפות בהתאם לדרישות השימור:	
מהות	מרכיב
עלות השימור (כ- 1,270 מ"ר מעטפת X 900 ₪/מ"ר)	1,143,000 ₪
הכנת תיק תיעוד	50,000 ₪
מקדם מושע	0.70
סה"כ הפחתות	835,100 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף	85/846
חלק יחסי לנכס הנדון	83,905 ₪

סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתות בגין עלויות שימור עודפות	1,814,382 ₪

השבחה:	
מהות	מרכיב
סה"כ שווי מצב חדש	1,814,382 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	1,703,500 ₪
סה"כ השבחה לנכס הנדון (במעוגל)	110,882 ₪

9.9.4.2 <u>שמאי המבקשת</u>

מקבצי עסקאות בחתכים שונים הובאו בכדי להוכיח כי לא נוצרה התעשרות בשוק, לפי תוכנית המודל של לב העיר תא/2268, שהרי אותה רמת מחיר למגורים שוררת גם בבניינים בני 3-4 קומות וגם באלו בני מעל 5 קומות, להם אין זכויות ברכוש המשותף.

גם בתוכנית הרובעים לא ניתן לראות התעשרות, הנובעת משינוי ברמת המחיר בשוק, גם לא מתוכנית ת"א/5000 וגם לא לגבי דירות במבנים לשימור.

לכל עסקה בבניין הנדון מ- 3/2010 ועד 1/2021 הובאו מעל הדרוש הוכחות המאיינות את התחשיבים כאילו שווי הדירות הושפע מזכויות בניה נוספות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

כך גם לגבי טענת המיתוג, מתוכנית השימור, שממילא הומצאה מן השפה ולחוץ כמשקל כנגד לתביעות הערך שהוגשו לאותה התוכנית ואיש לא האמין בה מעולם.

כאן המקום להצביע על החלטת השמאי המכריע שלמי יפה, לגבי לינקולן 12 ת"א (7103/40) שחזרה אל מושכלות היסוד במיסוי רווחי הון, התעשרות והשבחה.

פסקת הסיום של פרק ההכרעה בהחלטתו, עמ' 30:

> "בעיון בעסקאות ההשוואה לפני ואחרי המועד הקובע עולה כי לא ניתן להבחין בשינוי ברמת המחירים לפני ואחרי המועד הקובע, מכאן כי לא ניתן לקבוע כי תכנית תא/5000 השביחה את המקרקעין שהעניינו. בנוסף נתוני ההשוואה והתחשיבים שהוצגו לעיל מפריכים את ההנחה כי תכנית אשר הוסיפה זכויות מהווה בהכרח תכנית משביחה"

9.9.4.3 <u>הכרעה</u>

הוכח על ידי בסעיפים קודמים כי לאחר טיוב נתוני הסקר של שמאי המבקשת מתקבלת מסקנה כי השווי הממוצע של דירה המיועדת לשימור גבוה מהשווי הממוצע של דירה במבנה רגיל, ולכן אני דוחה את מסקנת שמאי המבקשת.

מצב קודם	
מהות	מרכיב
שטח הדירה הנדונה	84.74 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 16,000
סה"כ	₪ 1,355,840

שווי זכויות הבניה מצב קודם	
מהות	מרכיב
זכויות בניה בקומות (72 מ"ר בקומה רביעית ו-300 מ"ר בקומה חמישית)	372 מ"ר
3 חדרי יציאה לגג	69 מ"ר
מרפסת גג	231 מ"ר
מקדם מרפסת גג (מרפסת ל-30 חדרי יציאה במפלס קומה שישית)	0.30
סה"כ מ"ר אקו'	510.30 מ"ר אקו'
שווי למ"ר מבונה (מופחת חדש על ישן)	₪ 10,000
מקדם מושע	0.7
סה"כ זכויות בניה	₪ 3,572,100
הפחתה ל"כופר חניה" (4 מקומות חניה לפי 40,000 ₪ למקום)	(-) 160,000
סה"כ שווי זכויות הבניה	₪ 3,412,100
חלק יחסי ברכוש המשותף	85/846
חלק יחסי לנכס הנדון	₪ 342,823
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,698,700

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

מצב חדש	
מהות	מרכיב
שטח הדירה הנדונה	84.74 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	16,000 ₪
סה״כ	1,335,840 ₪

שווי זכויות הבניה מצב חדש	
מהות	מרכיב
זכויות בניה בקומות (72 מ״ר בקומה רביעית ו-300 מ״ר בקומה חמישית)	372 מ״ר
שטח עיקרי 255 מ״ר + 45 מ״ר מרפסת X מקדם 0.35	270.75 מ״ר
סה״כ זכויות בניה אקו'	642.75 מ״ר אקו'
שווי למ״ר מבונה (מופחת חדש על ישן)	10,000 ₪
מקדם מושע	0.70
סה״כ זכויות בניה	4,499,250 ₪
עלות השימור (כ- 1,270 מ״ר מעטפת X 900 ₪/מ״ר)	1,143,000 ₪ (-)
הכנת תיק תיעוד	50,000 ₪ (-)
סה״כ שווי זכויות הבניה	3,306,250 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף	85/846
חלק יחסי לנכס הנדון	332,188 ₪

ערך הנדירות	
מהות	מרכיב
סה״כ שווי הנכס (שווי הדירה + חלק יחסי בזכויות הבנייה)	1,688,028
תוספת שווי בגין ערך השימור כ – 5%	84,401 ₪
סה״כ שווי מצב חדש	1,772,430 ₪

השבחה:	
מהות	מרכיב
סה״כ שווי מצב חדש	1,772,430 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	1,698,700 ₪
סה״כ השבחה לנכס הנדון (במעוגל)	73,730 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/4/2022

מס תיק-פניה: 108-1356-2021

9.10 <u>השבחה בגין תכנית תא/5000</u>

9.10.1 <u>שמאי המשיבה:</u>

שומה זו אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין תוכנית תא/5000, ככל שישנו, וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

9.10.2 <u>שמאי המבקשת:</u>

אין מחלוקת.

9.10.3 <u>הכרעה:</u>

מקבלת את עמדות הצדדים.

10. <u>הכרעה</u>

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, יעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין התוכניות שאושרו לצורך מכר כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תא/2268	11/12/1990	₪ 43,117	₪ 21,559
תא/2650ב	19/9/2008	₪ 73,730	₪ 36,864

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 815

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il