יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

י"ד חשון תשפ"ה (15 נובמבר 2024)

מינוי מס': 625-2024

לכבוד

המבקשים

מר רוני גלר אהרון ואח'

באמצעות השמאית הילה חי

בדוא"ל: hila@hilahay.co.il

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

באמצעות השמאי גדעון קרול

בדוא"ל: gideon@gcarol.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6337 חלקה 116 תת-חלקה 3, רחוב אח"י דקר 15, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב בקשת המבקשים לעריכת שומת היטל השבחה, כקבוע בסעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תכנית 507-0523845.

3. מועדים קובעים לשומה[1]

תכנית	מועד קובע
507-0523845	10.07.2021

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	דירת מגורים.
גוש	6337
חלקה	116
שטח החלקה	1,453 מ"ר.
תת-חלקה	3

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטח הדירה הרשום	40 מ"ר.
זכויות קנייניות	בעלות.
כתובת	רחוב אח"י דקר 15, תל אביב

לצורך הנוחות, תת-חלקה 3 תקרא להלן: "**דירת הנכס**", הבניין בו היא נמצאת: "**בניין הנכס**", והמגרש עליו בנוי בניין הנכס- "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 1.7.2024 נערך דיון בנוכחות שמאית המבקשים ונציג מטעם שמאי המשיבה. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם ההזדמנות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 13.11.2024, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור מגרש הנכס</u>

מגרש הנכס ממוקם בחלקה המערבי של שכונת נווה שרת, המצויה בחלק הצפון-מזרחי של העיר תל אביב-יפו, והיא בסמיכות לאזורי תעסוקה שבקרית עתידים ורמת החיל, ולשכונות המגורים רמת החיל וצהלה, והיא תחומה על-ידי שטחים פתוחים בצידה המזרחי, רחוב ראול ולנברג בצידה הדרום-מזרחי ורחוב דבורה הנביאה בצידה הדרום-מערבי.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה של בנייני מגורים ותיקים בגובה של 3-6 קומות, לצד בניה חדשה של בנייני מגורים בגובה של 6-10 קומות ושל מגדלי מגורים חדשים.

הפיתוח העירוני בשכונה מלא.

רחוב אח"י דקר הינו רחוב שכונתי, שכיוונו הכללי ממזרח למערב, ולא מספר "שלוחות" ללא מוצא. מגרש הנכס ממוקם בצמוד ומדרום לרחוב אח"י דקר, בחלק המערבי של הרחוב.

6.2. <u>תיאור בניין הנכס ודירת הנכס</u>

חלקה 116, ששטחה הרשום 1,453 מ"ר, צורתה דמויית מקבילית שפינתה הדרום-מזרחית קטומה, וגבולותיה הינן:

גבול צפוני, שאורכו כ- 62 מ', והוא מהווה את החזית החלקה לרחוב אח"י דקר.

גבול מזרחי, שאורכו כ- 25 מ', שחלקו גובל ברחוב בית אל וחלקו בחלקה 108 עליה בנוי בניין מגורים וותיק.

גבול דרומי, שאורכו כ- 53 מ', ולאחריו חלקה 115 עליה בניין מגורים וותיק.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גבול מערבי, שאורכו כ- 23.5 מ', ולאחריו חלקה 114 המהווה רצועה צרה של שטח פתוח, וממערב לה חלקה 66 עליה בנוי מבנה מגורים ותיק.

על מגרש הנכס בנוי בניין מגורים וותיק, צמוד קרקע, בגובה של 3 קומות, ובו 4 כניסות, כאשר בכל כניסה 6 דירות, 2 בכל קומה. הגישה לדירות הינה באמצעות חדר המדרגות.

דירת הנכס, ששטחה הרשום 40 מ"ר, ממוקמת בכניסה המערבית לבניין, והיא הדירה המזרחית שבקומה השנייה (קומה ראשונה מעל קומת הקרקע) שבכניסה זו.

בדירה חדר מגורים, מטבחון, חדר שינה וחדר רחצה. אחזקת הבית ברמה סבירה לגודלה.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

7.1. <u>תכנית מפורטת מס' 584</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 905 מיום 25.1.1962, סימנה את סביבתו של מגרש הנכס ביעוד של "שטח חקלאי" ו"אזור מגורים א'" המיועד לבנייני מגורים בהתאם למסומן בתכנית הבינוי (תשריט מס' 2).

בתשריט מס' 2 של התכנית סומנה העמדת הבניינים וכן הגובה של כל בניין ומספר יחידות הדיור שבו. בניין הנכס לא כלול בתכנית זו.

7.2. <u>תרש"צ 3/01/1</u>, שאושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 1.2.1967, סימנה את סביבתו של מגרש הנכס כ"אזור מגורים- 3 קומות", ואת בניין הנכס כבניין מספר 42.

7.3. <u>תכנית "ע"- מרתפים</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985 קובעת, בין היתר, כי בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר ככלל קומת מרתף אחת בלבד.

7.4. <u>תכנית מתאר מקומית "ג"- בניה על גגות בתים</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994 קובעת, בין היתר, כי בגגות שטוחים של בנייני מגורים, יותרו חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה, בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות), ובגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.

7.5. <u>תכנית 2691</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4490 מיום 11.2.1997, נועדה לשפר את יישום התכניות להרחבות הדיור בעיר על-ידי הגמשת ההוראות לביצוען.

לפי הוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית לאפשר ההרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, בתנאי שישמר התחום המותר לבניה ושטח ההרחבה המכסימלי הקבוע בתכנית ההרחבה.

הבניה תתבצע ברצף מלמטה למעלה, במידה ובאופן שיניח דעתו של מהנדס העיר.

[2] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

במקרה של סתירה בין קו ההרחבה המסומן בתשריט התכנית הראשית לשטח המירבי ליחידת דיור שנקבע בהוראות התכנית הראשית, יכריע מהנדס העיר איזהו הקו הקובע.

7.6. תכנית 2732- "שיפור תנאי דיור ותוספת בניה בשכ' נווה שרת", שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4799 מיום 29.8.1999, חלה על מספר מתחמים בשכונת נווה שרת, ובכלל אלה על מתחם הכולל את מגרש הנכס.

לפי תשריט התכנית, יעוד הקרקע בסביבת מגרש הנכס נקבע כ"אזור מגורים 4-3 ק'".

לפי הוראות התכנית, שטח כל יח"ד לאחר ההרחבה לא יעלה על 119 מ"ר שטחים עיקריים, ובכפוף לקווי הבניין שבתשריט.

היתרי בניה יותנו בבניית אגפים שלמים, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה ברצף מלמטה כלפי מעלה בכל אגף.

כל תוספת בניה תהיה מותנית בשיפוץ חזיתות הדירות המורחבות, כולל חלקי חזית שלא ישונו במסגרת ההרחבה, ובכל מקרה בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

הבקשה הראשונה להיתר להרחבה תכלול תכנית להרחבת המבנה השלם.

על תכנית זו יחולו הוראות תכניות ג', ע', ו- 2691.

7.7. תכנית "ע/1"- מרתפים, שדבר דבר אישורה פורסם בי.פ. 5264 מיום 18.3.2003, מטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, ולהחליף את הוראות תכנית ע'.

לפי תקנון התכנית, בבנייני מגורים שאינם בתים צמודי קרקע, תותר בניית שתי קומות מרתף, בהן יותרו שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים, ובנוסף עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהועדה שוכנעה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין, ואין בהם להוסיף מקומות חניה מעל התקן התקף.

7.8. תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידות אדמה, שאושרה לראשונה בשנת 2005, ומאז אושרו בעניינה מספר תיקונים[3], קובעת תמריצים לחיזוק בניינים קיימים, אשר נבנו לפי היתר בניה שניתן לפני 1.1.1980, מפני רעידות אדמה (להלן: "**התמ"א**").

ככלל, התמ"א קובעת שני מסלולים לחיזוק בניין: האחד- בדרך של חיזוק הבניין הקיים, והשני- בדרך של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו, והתמריצים בכל אחד מהמסלולים מפורטים בהוראות סעיפים 11 – 14א להוראות התמ"א.

3. דבר אישורה של התמ"א פורסם לראשונה בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005 . תיקון 1/א' פורסם בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007 ; תיקון מס' 2 פורסם בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010 ; תיקון מס' 3 פורסם בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012 ; תיקון מס' 3/א' פורסם בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בסעיף 22 להוראות התמ"א נקבע, כי אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה בשל השיקולים המנויים בסעיף.

לפי הוראת סעיף 27, לא יותרו תוספות בניה מכוח התמ"א, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הוועדה המקומית. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

7.9. <u>תכנית ג-1- "גגות תל אביב- יפו"</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007, נועדה לעדכן את הוראותיה של תכנית ג', וקובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג ולעליות גג.

7.10. <u>מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת</u> (מס' 9054) שאושר בהחלטה מס' 14-0011 ב-8 מיום 30.4.2014, נועד להוות כלי תכנוני גמיש המבטיח ראיה תכנונית כלל שכונתית, ולהתוות עקרונות להתחדשות השכונה כמכלול.

במסמך הוצגה סקירה של מתחמי פינוי בינוי בשכונה, ובכללם מתחם אח"י דקר, אשר נמצא בתהליך של פינוי בינוי והתכנית בעניינו (תא/42425) אושרה להפקדה בוועדה המקומית ומחכה לדיון בוועדה המחוזית. הפרויקט הוא השני לפינוי בינוי בשכונה, ובפרויקט יפונו 451 יח"ד וייבנו 1,159 יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר.

7.11. <u>תכנית מתאר מקומית תל אביב-יפו מס' תא/5000</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016, מהווה תכנית כוללנית, הקובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות באזורי העיר השונים. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

לפי מסמכי התכנית, מגרש הנכס הינו ביעוד של "אזור מגורים בבניה עירונית" שלפי תכנית העיצוב הבניה בו היא בגובה של עד 8 קומות. המגרש נכלל במתחם תכנון 208א' שבו יחולו הוראות למתחם התחדשות עירונית המפורטות בתכנית. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית, תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.

7.12. <u>תכנית מספר 4242 (מספר מקוון- (507-0523845)– פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת תא"</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 9692 מיום 21.6.2021, ובעיתונות ביום 25.6.2021 (להלן: "**התכנית החדשה**"), הינה תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית, שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה והיא כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

עיקרי התכנית הינם:

- פינוי בשלבים של בנייני מגורים קיימים (הכוללים 451 יח"ד) ובנייה מחדש של 1,159 יח"ד ב- 7 מגדלי מגורים, ו- 6 מבני מגורים מרקמיים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- קביעת דרכים חדשות ושטחים ציבוריים פתוחים.
- קביעת הוראות בינוי והוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

לפי טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, לגלר אהרן רוני ולגלר נטלי הוקצו (לכל אחד) 0.784% מהזכויות בבניין מספר 1 שבתא שטח 1 (להלן: "**מגרש התמורה**") שהוא במתחם א' של התכנית, וייעודו "מגורים ד'", ועיקר ההוראות בתכנית הרלוונטיות לתא שטח זה, הינן כלהלן:

- בקומת הקרקע ו/או קומה 1 ו/או קומה 2 של הבניין, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות ו/או משרדים עירוניים, בהיקף של כ- 600 מ"ר עיקרי. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית שתירשם על שם הרשות המקומית.
- לא יותרו דירות גן.
- בתאי שטח 1,2,6, ו- 10 תוקם קולונדה ברוחב 4 מ' לאורך החזית המסחרית ושטחי הציבור. פרטי הקולונדה יהיו אחידים בכל המבנים שבתחום תכנית זו, ויקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.
- תתקיים הפרדה בין הכניסה לבנייני המגורים לשימוש המסחרי והשימוש למבני ציבור, ואלו לא יהיו תלויים זה בזה.
- המרחק בין הבניינים המרקמיים וביניהם לבין קומות המסד של המגדלים יהיה מינימום 8 מ', והמרחק בין רבי הקומות יהיה מינימום 16 מ'.
- בשטח מבני הציבור יותר מסחר בהיקף של עד 10%.
- השימושים המותרים בקומת הקרקע לא יהוו מטרד לדיירי המתחם (ריח, רעש, פריקה וטעינה).
- גובהה המרבי הכולל של קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מ', ובבניינים הכוללים שימוש מסחרי יותר גובה של 5.5 מ'.
- גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מ'.
- בתאי שטח 1, 2, 6, 10 תותר הקמת מסד בגובה של עד 8 קומות (ק+7).
- בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: קולונדה, לובי כניסה, חזית מסחרית (כמסומן בתשריט), אחסנה לרבות עגלות ואופניים לכל דיירי הבניין, חדר כושר ומועדון דיירים.
- יותרו מרתפי חניה תת-קרקעיים כמצוין בטבלת זכויות הבניה לשימושים של חניה, מחסנים כלליים ודירתיים, חדרי מדרגות, לובי קומתי, מתקנים הנדסיים.
- בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים של מועדון דיירים וחדר כושר (בנוסף על האמור לעיל).
- שטח ממוצע ליחידת דיור בתכנית יהיה 78 מ"ר עיקריים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- תמהיל הדירות המוצע בתכנית: 20% -עד 60 מ"ר; 10% - עד 80 מ"ר; 40% - עד 90 מ"ר; 30%- מעל 90 מ"ר. השטחים כוללים ממ"ד.

להלן נתונים רלוונטיים מטבלת זכויות והוראות בניה בעניינו של תא שטח 1, ששטחו 2,117 מ"ר:

שימוש	שטחי בניה במ"ר				תכסית	יח"ד
	מעל כניסה קובעת		מתחת כניסה קובעת			
	עיקרי	שרות	עיקרי	שירות		
מגורים	1,440 + 9,360 מ"ר מרפסות	5,040	200	5,850	60%	120
מבנים ומוסדות ציבור	600	550 (כולל 350 ארקדה)				

מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת- 27; מתחת לכניסה הקובעת- 4.

<u>הוראות נוספות</u>

- ניתן לנייד זכויות ויח"ד מתא שטח אחד לשני בתחום שלב הבניה, ועד 10% מהזכויות/יח"ד במגרש המוסר/המקבל.
- ניתן להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, ובמקרה שכזה יתווסף לכל דירה שטח עיקרי של 8 מ"ר.
- בשטחים העיקריים של מבנים ומוסדות ציבור, יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. תותר הוספת שטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.
- שטחי הבניה של מבנה הציבור ימוקמו בקומת הקרקע בלבד.
- תנאי להגשת היתר לכל מגרש יהיה אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי לכל המתחם בו מצוי המגרש, על-ידי הוועדה המקומית.
- תקן החניה יהיה התקן התקף בעת מתן היתר בניה ומכסימלי. תקן החניה למגורים 1:1.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית	הריסת המבנים באח"י דקר 8 ו- 10.
2	מתחם ג'- תאי שטח 6 ו- 8	בהתאם לנספח השלביות: א. תנאי להיתר בניה בתא שטח 8, הריסת המבנים באח"י דקר 5 ו- 7. ב. תנאי להיתר בניה בתא שטח 6, הריסת המבנים באח"י דקר 12 ו- 14, בית אל 9 ו- 11. סה"כ 128 יח"ד בשלב.
3	מתחם א'-תאי שטח 1-3	בהתאם לנספח השלביות: א. תנאי להיתר ראשון במתחם- הריסת הבניין באח"י דקר 21. ב. תנאי להיתר בניה בתא שטח 1- הריסת בניינים שכתובתם בית אל 3 ו- 5. ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 2- הריסת מבנים שכתובתם אח"י דקר 17, 19 , 21, 27, 29. ד. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3- הריסת מבנים שכתובתם אח"י דקר 25, 27, 29, 31. סה"כ 173 יח"ד בשלב.
4	מתחם ב'- היתר בניה לבניינים בתאי שטח 4, 5, 9, ו- 10	בהתאם לנספח השלביות: א. תנאי להיתר ראשון במתחם- הריסת בניינים שכתובתם אח"י דקר 37, 39. ב. תנאי להיתר בניה בתא שטח 4- הריסת מבנים שכתובתם אח"י דקר 24, 26, 28. ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 5- הריסת מבנה שכתובתו אח"י דקר 33. ד. תנאי להיתר בניה בתא שטח 9- הריסת מבנים שכתובתם אח"י דקר 30, 28. ה. תנאי להיתר בניה בתא שטח 10- הריסת מבנים שכתובתם אח"י דקר 20, 22. סה"כ 150 יח"ד בשלב.
שינוי שלביות בשלבים 2,3,4 שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי לא יהיה שינוי לתכנית זו.		

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה. אם לא ימומשו 20% מיח"ד בתחום התכנית בזמן זה, התכנית תבוטל. הועדה המקומית תוכל להאריך את תוקף התכנית ב- 5 שנים נוספות טרם פקיעתה. מימוש התכנית משמעו אישור תחילת עבודה.

8. <u>רישוי</u>

באתר הועדה המקומית אותר רשיון מס' 639, נושא תאריך 1.11.1966, לבניין קיים בן 3 קומות ו- 2 מקלטים בקומה התחתונה, המכיל 8 דירות בכל קומה (א', ב', ג').

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסת
מקלט	57.15	
א'	342	43.20
ב'	342	43.20
ג'	342	43.20
סה"כ	**1,083.15**	**129.60**

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן נתונים מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 22.2.2024:

גוש	6337
חלקה	116
שטח החלקה	1,453 מ"ר.
סוג תקנון	מוסכם.
תת-חלקות	25
פרטים בעניינה של תת- חלקה 3:	
תיאור	דירה בקומה ראשונה שבכניסה א'.
שטח הדירה	40 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	1/24
בעלות	ביום 30.6.2014 נרשמו זכויות הבעלות על-שם גלר אהרן רוני (1/2) וגלר נטלי (1/2), כתוצאה מפעולת מכר ללא תמורה.
הערות	ביום 13.11.2016 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ, בגין הסכם פינוי בינוי.

9.2. לפי תשריט הבית המשותף, תת-חלקה 3 ממוקמת בקומה הראשונה (מעל קומת הקרקע) שבכניסה א', שהיא הכניסה המערבית ביותר בבניין, והיא הדירה המזרחית מבין שתי הדירות בקומה זו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

9.3. לפי שומת המשיבה הזכויות בדירת הנכס נרכשו ביום 22.9.2009.

9.4. לפי נוסח לחתימה של הסכם משנת 2016, אשר הוצג על-ידי שמאית המבקשים, בין חוכרים/בעלי דירות שפרטיהם בנספח 1 להסכם (לא הוצג) לבין פי.בי החברה לפינוי בע"מ (להלן: "**היזם**"), מתחייבים הצדדים להתקשר ביניהם בעסקה מסוג פינוי בינוי, לפיה הבעלים מוכר ליזם את מלוא זכויותיו בדירה המקורית ואת מלוא זכויות הבניה הנוכחיות ו/או העתידיות ביחס לדירה המקורית, ובתמורה לכך היזם יזום, יתכנן ויבנה כדין, על שטח המתחם במסגרת הפרויקט את הדירה החדשה עבור הבעלים.

לפי נוסח ההסכם, לבעלי דירות ששטחן הרשום הינו 37 מ"ר, 39.6 מ"ר ו- 40 מ"ר (או כל שטח רשום בשטח שבין השטחים כאמור), תוקצה דירה חדשה בת ארבעה חדרים ששטחה לא יפחת מ- 93 מ"ר ובתוספת מרפסת שמש בהיקף של כ- 12 מ"ר, וחניה מקורה תת-קרקעית.

דירת התמורה תוקצה לבעלים החל מקומה 4 ועד קומה 10, לשיקול דעתו של היזם, בהתאם לניקוד שמאי, ובסמוך ככל הניתן לדירה המקורית.

הסכם כולל תנאים מתלים. לא התקיימו התנאים כאמור, ייחשב הסכם זה כמבוטל. עם זאת, היזם יהיה רשאי, לבטל איזה מן התנאים המתלים, ובמקרה שכזה ייכנס ההסכם לתוקפו מיד עם התקיימות יתר התנאים המתלים שהתקיימו או בוטלו על-ידי היזם.

החל ממועד פינוי הדירה הקיימת ועד למועד קבלת החזקה בדירה החדשה, ישלם היזם לבעלים דמי שכירות, לפי הקבוע בהסכם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך גם תחושב ההשבחה בשומה זו.

באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון העקרונות והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של בניין הנכס ברחוב אח"י דקר 15, בשכונת נווה שרת בעיר תל אביב- יפו.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס והבנוי עליו.

10.3. מאפייניה של דירת הנכס.

10.4. אפשרויות הבניה במגרש הנכס, עובר לאישורה של התכנית החדשה ולאחר אישורה.

10.5. מערך הזכויות הקנייניות והחוזיות בתחום התכנית, לרבות ההסכם שנחתם עם היזם.

10.6. החלטות ועדות ערר ופסיקות בתי משפט הרלוונטיות לשומה זו.

10.7. ערכי שווי בסביבתו של מגרש הנכס.

שיקולים נוספים, הרלוונטיים להכרעה בכל אחת מהמחלוקות שבין הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, והמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

סכום ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקש (₪)
507-0523845	10.07.2021	303,304	לא חלה השבחה

11.1. עיקרי שומת המשיבה

בהתאם להנחיית מזמין השומה, חוות הדעת אינה כוללת זכאות לפטור להרחבת דירת מגורים עד 140 מ"ר.

בהתאם להחלטה בערר תא/8527 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' מדיאל, לא ניתן פטור מהיטל לממ"דים בעת מכר.

שווי הנכס ב"מצב קודם" נקבע לפי שווי בנוי אשר נלמד מעסקאות לדירות ותיקות בסביבה, שאינן במתחם ושאין לגביהם תכנית פינוי בינוי מאושרת, ולאחר הפחתה של 8% משווי זה לצורך נטרול פוטנציאל להתחדשות עירונית.

לצורך קביעת השווי ב"מצב חדש", קובע שמאי המשיבה את השווי הנוכחי של הזכויות התכנוניות שנקבעו במגרש תמורה 1, בהתחשב בעלות בניית השטחים הציבוריים, תקופת הדחייה (בשל מושע, הפחתה לגודל, הצורך בארגון דיירים והכנתה של תכנית עיצוב וכד') ושימוש הביניים בתקופת הדחייה. את חלקה של דירת הנכס בשווי "מצב חדש" קובע שמאי המשיבה לפי חלקה היחסי מסך הזכויות לשטחי מגורים.

שווי "מצב קודם"

עסקאות בדירות ותיקות בבנייה רוויה שאינן במתחם התכנית:

תאריך	גו"ח	תת"ח	רחוב	שטח במ"ר	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
24.10.21	7321/64	23	רמה 16	60	1,900,000	31,033
05.05.21	7321/22	4	קהילת קליבלנד 18	54.17	1,900,000	35,426
03.05.21	7321/64	62	רמה 24	59.7	1,850,000	31,608
26.04.21	7321/64	47	רמה 22	60	1,785,000	30,345
16.02.21	7321/20	11	אלמגור 19	54.17	1,800,000	34,226
31.03.21	7321/7	3	כורזים 8	52.46	1,750,000	34,360
שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע במעוגל (₪)						**33,000**

עסקאות ההשוואה הינן בדירות מגורים של 2-3 חדרים שאין לגביהם תכנית פינוי בינוי מאושרת. עם זאת, קיימת לגביהן תכנית להתחדשות עירונית שהיא בשלבי הכנה (מתחם רמה-

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

כורזים/קהילת קליבלנד), כך שבהתחשב בתכנית זו, בתכנית תא/5000 ובמסמך המדיניות לשכונה, נכון להפחית 8% מהשווי שבעסקאות שלעיל, ולכן יובא בחשבון שווי בנוי של 30,500 ₪.

"מצב חדש"

בניה חדשה סביב המתחם:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
13.01.21	7321/150	בית אל 24	4	97	2,900,000	31,392
31.01.21	7321/160	רמה 8	1	84	2,600,000	32,500
18.04.21	7321/150	בית אל 24	9	78	2,590,000	33,205
21.07.21	7321/156	אח"י דקר 4	7	85	2,800,000	32,941
29.07.21	7321/106	רמה 3	2	108	3,350,000	31,019
01.08.21	7321/156	אח"י דקר 4	2	100	3,150,000	31,500
23.09.21	7321/149	בית אל 20	12	99	3,300,000	33,333
22.12.21	7321/150	בית אל 24	6	91	3,050,000	33,516
שווי מ"ר בנוי ממוצע במעוגל (₪)						**32,500**

בניה חדשה במתחם "הצנחנים" (רחוב הצנחנים 1, גו"ח 6882/9)

תאריך	קומה	שטח במ"ר	מחיר (מחיר)	מחיר למ"ר (₪)
12.04.21	8	73	2,600,000	35,616
03.06.21	7	80	2,940,000	36,750
08.06.21	9	109	3,550,000	32,569
22.07.21	6	73	2,669,000	36,562
14.10.21	3	109	3,683,000	33,789
21.10.21	4	109	3,717,000	34,101
17.11.21	2	109	3,637,000	33,367
שווי מ"ר בנוי בממוצע (מעוגל)				**34,700**

ובהתאם לנתונים שלעיל, קובע שמאי המשיבה שווי של 34,000 ₪ למ"ר בנוי, נכון למועד הקובע, ובחילוץ מתקבל לעמדתו שווי של 14,200 ₪ למ"ר מבונה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	שווי מר"א מבונה/בנוי	מקדם שווי	סה"כ שווי (₪)
"מצב קודם"				
שטח דירה במ"ר ברוטו	48	30,500	1.0	1,464,000
סה"כ שווי ב"מצב קודם" (₪)				**1,464,000**
"מצב חדש"				
שטח מגורים עיקרי עילי	9,360	14,200	1.0	132,912,000
שטחי ממ"ד ל- 120 יח"ד	1,440	14,200	1.0	20,448,000
שטח מגורים עיקרי תת קרקעי	200	14,200	0.3	852,000
סה"כ שווי הזכויות (₪)				154,212,000
עלות הקמת מבנה ציבור (1,150 מ"ר x 8,500 ₪/מ"ר)				(9,775,000)
עלות חניה למבני ציבור (400 מ"ר x 3,000 ₪/מ"ר)				(1,200,000)
סה"כ שווי מגרש 1 כזמין (₪)				143,237,000
שווי חלקה היחסי של דירת הנכס (1.60485%)				2,298,734
שווי בהתחשב בדחייה לביצוע של 5 שנים וריבית של 6% (0.7437)				1,717,748
שווי בהתחשב בהפחתה בגין מורכבות הפרויקט ומושע (0.92)				1,580,328
שווי בשימוש בתקופת הדחיה (ע.נ של 3,500 ₪ דמ"ש חודשיים לתקופה של 5 שנים, ריבית 4%).				186,977
סה"כ שווי ב"מצב חדש" (₪)				**1,767,304**
השבחה (₪)				**303,304**

11.2. עיקרי שומת המבקשים

"מצב קודם"

ב"מצב קודם" ניתן היה להרחיב את שטח הדירה עד לשטח של 119 מ"ר, מכוח תכנית 2732 + 25 מ"ר מכוח הוראותיה של תמ"א 38 בכפוף לחיזוק הבניין, מבלי להגדיל הצפיפות ולשנות את אופי המתחם באופן מובהק, ובלי לשלם היטל השבחה. על-כן יש לייחס לדירת הנכס שווי נוסף מעבר לשווי המחוברים.

גם בהעדר זכויות בניה נוספות, טענת שמאי המשיבה לפיה שוויה של דירת מגורים בשנת 2021 בצפון העיר תל אביב הינו כ- 1.4 מש"ח, הינה אבסורדית.

אין לנטרל משווי "מצב קודם" את הפוטנציאל שמקורו בתמ"א 38, וזאת לפי הפסיקה בעמ"נ 18618-12-22 **לויתן נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב**; חוות דעתה של היועצת המשפטית לממשלה בנושא; החלטה בערר 403/17 **בעניין אהרון ברק ואחרים**; החלטות שמאים מכריעים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

(השמאי המכריע ירקוני בעניינו של נכס ברחוב שלמה המלך 3 (גו"ח 7092/42); השמאי המכריע סרחאן בעניינו של נכס ברחוב יפה נוף (גו"ח 6960/68)).

בסביבתו של מגרש הנכס הוגשו בקשות ואושרו היתרי בניה מכוח תמ"א 38 כדבר שבשגרה, ובהתאם לדו"ח התחדשות עירונית לשנת 2022 שנערך על-ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רוב מוחלט של הבקשות להיתר מכוח תמ"א 38 בשנת 2020 אושרו והבשילו לכדי היתר בניה.

בנסיבות אלה, הוודאות למימוש הזכויות היא גבוהה ולכן בהכרח יש להביאה בחשבון ב"מצב קודם".

<u>"מצב חדש"</u>

<u>שטח הדירה</u>- שמאי המשיבה מייחס לדירת הנכס שטח של 125 מ"ר ב"מצב חדש", למרות שלפי ההסכם עם היזם, דירת התמורה היא בשטח של 90 מ"ר.

<u>מאפייני הבנייה-</u> הבנייה ב"מצב חדש" היא במגדלים של 29 קומות, והצפיפות גדלה בשיעור ניכר בהשוואה ל"מצב קודם".

בעוד שב"מצב קודם" השימוש בבניין הנכס הינו למגורים בלבד, הרי שבבניינים החדשים מתקיים עירוב שימושים.

כפי שקבע השמאי המכריע נדם בשומה שערך לנכס ברחוב הירקון 23 תל אביב, קיימת הבנה שמאית, לפיה שווי של דירות בבניין עם עירוב שימושים נמוך משווי דירות בבניין ללא עירוב זה.

<u>תקופת הדחיה</u>

התכנית החדשה הינה תכנית רחבת היקף, הכוללת 5 שלבי ביצוע שונים. התכנית אושרה בחודש יולי 2021 וגם בחלוף 3 שנים ממועד זה התכנית לא גובשה לכדי היתר בניה. תקופת דחיה ריאלית להוצאת היתרי בניה בתכניות פינוי בינוי מסוג זה הינה כ- 5-10 שנים לכל הפחות.

בשומה שערכה השמאית המכריעה רובינסון בעניינו של נכס בגו"ח 6106/626 נקבע שמקדם הדחיה הראוי הכולל את רכיב המושע, דחיה למימוש וסיכוי התכנית להתממש הינו בשיעור של 0.417 (15 שנים בשיעור היוון 6%). בשומה שערך השמאי המכריע חימי, בעניינו של נכס ברחוב ארלוזורוב 196 תל אביב (מתחם פינוי בינוי דפנה) (להלן: "**שומת חימי**") נקבעה תקופת דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>מקדם התכנות למימוש הזכויות</u>

מימוש התכנית מותנה בזמן, שלאחריו תפקע התכנית ותבוטל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כפי שקבע בית המשפט בעניין לויתן, אין כל וודאות למימוש זכויות בניה מכוחה של תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, ואין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העלול להיות אבן הנגף המביאה לדחייה ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש.

השמאי עירון קבע שהצפי למימוש הזכויות ברובע 3 הינו 10%. במקרה של תכניות הרובעים, מדובר על מימוש פשוט בהרבה, כל בניין בפני עצמו, כאשר בכל בניין מספר מצומצם של בעלים, ועל כן ניתן לקדם פרויקט בתחום תכניות הרובעים בקלות משמעותית בהשוואה לקידום פרויקט במתחם פינוי בינוי של מאות יח"ד.

יש להביא בחשבון שככל ולא יאושר היתר בניה ולא ימומשו זכויות מכוח התכנית החדשה, המוכר עשוי לשלם היטל השבחה ביתר בגין זכויות שלא ימומשו ובכל מקרה אינן באות לידי ביטוי בעת המכירה. למעשה, ככל שלא יקודם היתר בניה, אזי הוועדה מבקשת לגבות השבחה של מאות אלפי שקלים ביתר, ובניגוד מוחלט לתכלית החוק.

לאור האמור, יובא בחשבון מקדם אי וודאות בשיעור של 10% וזאת על הצד הזהיר.

<u>עלויות הריסה</u>- יש להפחית את עלות הריסת בניין הנכס, כפי שקבע השמאי המכריע פלד בשומה שערך בגו"ח 6337/127 (להלן: "**שומת פלד**").

<u>תחשיב כלל התכנית</u>

במקרה הנדון, ככל שיבוצע מימוש, מדובר במימוש יחיד ולא לכלל המתחם. תחשיב כלל התכנית כפי שמוצג בשומת המשיבה, מבוסס על הנחות שרירותיות, ובעל רגישות גבוהה לסטיות ועיוותים.

התחשיב שבשומת המשיבה נערך על הצד המחמיר והוא מוטה כלפי מעלה ומציג מצג שווא לגבי השבחה שאינה מתקיימת במקרה הנדון. להלן מספר טעויות בולטות בתחשיב:

- בתחשיב הובאו בחשבון שטחי מגורים תת-קרקעיים. במקרה הנדון לא מדובר בדירת קרקע, ובהתאם להסכם הפינוי בינוי דירת התמורה לא תמוקם בקומת הקרקע ולכן זכויות אלה אינן רלוונטיות. בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, היטל השבחה בגין אפשרות למימוש זכויות בתת-הקרקע ייוחס לבעלי הדירות שיכולות להנות ולהצמיד לשטחן זכויות אלה.
- בהתאם להוראות התכנית, לא קיימת ודאות שיוקמו שטחי ממ"דים צמודים לדירה והיזם יכול להמיר את הממ"דים לממ"קים קומתיים בשטח של 8 מ"ר בלבד. בתחשיב שבשומת המשיבה מיוחס לדירה שבנדון שטח ממ"ד של 23 מ"ר, וברור שמדובר בקביעה אבסורדית שאינה מתיישבת עם הוראות התכנית.

בנוסף, אין כל וודאות שכל הדירות שבפרויקט ימומשו בדרך של מכר ולמעשה הנחה זו אינה סבירה בעליל. תחשיב המשיבה לפיו הועמסו כל שטחי הממ"ד גורם לעיוות בדבר השבחה שלא קיימת לדירה שבנדון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- השטחים שיירשמו על-שם הוועדה המקומית הם 1,200 מ"ר ולא 1,150 מ"ר.
- יש לבצע הפחתות בגין פיתוח שטחים פתוחים, דרכים, כבישים, שבילים, מעברים, כפי שמפורט בהרחבה בהוראות התכנית. לעניין זה יפים הדברים שנקבעו בשומת חימי במסגרתה נקבעה עלות פיתוח שטחים פתוחים של 700 ₪ למ"ר.
- אומדן עלות הקמת מבני הציבור צריך שתעשה לפי עלות של 10,000 ₪, כפי שנקבע בשומת פלד.

ערכי שווי- הובא בחשבון שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם לנספח עקרונות הקצאה ואיזון למתחם.

התייחסות לשומות מכריעות שצוינו בשומת המשיבה:

- שומת סרחאן (גו"ח 6337/115)- מדובר בהכרעה שניתנה בחודש דצמבר 2022, בחלוף כשנה מהמועד הקובע. במועד ההכרעה, ייתכן והדחייה של 5 שנים הייתה סבירה, אך בפועל כיום, ברור שהנחה זו אינה יכולה להתקיים.

  השמאי המכריע קבע שווי מ"ר בנוי של 34,000 ₪ ב"מצב קודם" (ולא 30,500 ₪ כפי שנקבע בשומת המשיבה). יוער, שההכרעה עוסקת בדירת מגורים בקומה ראשונה בבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע, ולכן מאפייניה פחות טובים בהשוואה לנכס הנדון. על כן קביעת השמאי המכריע הינה על הצד הזהיר.
- שומת צדיק (גו"ח 6337/66)- השומה עוסקת במרביתה בהשפעת הזכויות לחדר יציאה לגג היות ומדובר בדירה בקומה העליונה. מההכרעה ניתן ללמוד שהשמאי המכריע קובע שיש להביא בחשבון זכויות בניה מאושרות מכוח תכניות מפורטות.

  השמאי המכריע קבע הפחתה למורכבות ולמושע, בנוסף למקדם הדחיה, בשיעור של 0.83.
- שומת פלד- השומה עוסקת במרביתה בהשפעת הזכויות לחדר יציאה לגג היות ומדובר בדירה בקומה העליונה. מההכרעה ניתן ללמוד שהשמאי המכריע קובע שיש להביא בחשבון זכויות בניה מאושרות מכוח תכניות מפורטות.

  השמאי המכריע לא הביא בחשבון את זכויות הבניה בתת-הקרקע, הפחית עלות מבנה ציבור לפי עלות של 10,000 ₪/מ"ר, הפחית עלויות הריסה וקבע מקדם דחיה של 8 שנים.
- שומת פז (גו"ח 7321/76)- השמאי המכריע קבע שווי מ"ר בנוי ב"מצב קודם" של 35,000 ₪, והביא בחשבון עלויות הריסה ותקופת דחיה של 7 שנים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>תחשיב השבחה- חלופה א'</u> ("מצב חדש" לפי דירת תמורה של 90 מ"ר).

מהות	שטח במ"ר	שווי מר"א מבונה/בנוי	מקדם שווי	סה"כ שווי (₪)
"מצב קודם"				
שטח דירה בנוי	48	35,000	1.0	1,680,000
הרחבה עד 119 מ"ר	71	12,000	1.0	852,000
אפשרות הרחבה לפי תמ"א 38	25	12,000	1.0	300,000
סה"כ שווי הזכויות לפני התאמות והפחתות				2,832,000
הפחתה במרכיב הזכויות- תוספת על קיים				0.8
הפחתה במרכיב הזכויות בגין דחיה/מושע/התארגנות בעלים				0.8
סה"כ שווי ב"מצב קודם" (₪)				**[4]1,872,000**
"מצב חדש"				
בהתאם לזכויות הבניה המוצעות	90	12,000	1.0	1,080,000
הפחתה לעירוב שימושים				0.9
מקדם אי וודאות למימוש הזכויות מכוח התכנית				0.1
מקדם דחיה				0.47

ובהתאם לחלופה זו, התכנית החדשה אינה משביחה.

<u>תחשיב השבחה- חלופה ב' (לפי חלק יחסי של הדירה ב"מצב חדש")</u>

מהות	שטח במ"ר	שווי מר"א מבונה/בנוי	מקדם שווי	סה"כ שווי (₪)
"מצב קודם"				
סה"כ שווי ב"מצב קודם" (₪)				**[5]1,872,000**
"מצב חדש"				
שטח מגורים עיקרי עילי	9,360	12,000	1.0	112,320,000
שטחי ממ"ד ל- 120 יח"ד	1,440	12,000	0.5	8,640,000
סה"כ שווי בהתחשב בעירוב שימושים (0.9)				108,864,000
עלות הקמת מבנה ציבור (1,200 מ"ר x 10,000 ₪/מ"ר)				(12,000,000)
ניכוי עלות חניה (400 מ"ר x 3,000 ₪/מ"ר)				(1,200,000)
עלויות הריסה (1,320 מ"ר x 300 ₪/מ"ר)				(396,000)
שווי- מצב ביניים				95,268,000
חלק יחסי בהנחה לזכויות זמינות לפני דחיה ואי וודאות (0.0156862)				1,494,393

ולפי התחשיב שלעיל, גם בחלופה זו נמצא שהתכנית אינה משביחה.

---

[4]. יצוין כי על אף שצוין בשומת המבקשים כי ההפחתה היא על מרכיב הזכויות, נראה שההפחתה שהובאה בחשבון היא על כלל השווי (וגם אז לא מתקבל שווי כבשומת המבקשים).

[5]. בהתאם לתחשיב שלעיל שהוצג בשומת המבקשים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה</u>

<u>אופן חישוב הזכויות ב"מצב חדש"</u>

השווי ב"מצב חדש" שנקבע בשומת המשיבה נקבע לפי הגישה התואמת את החלטת ביהמ"ש בעמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתכנון תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**.

גישה נוספת לאמוד את שווי הנכס ב"מצב חדש" היא בהתאם לגישת ההשוואה הישירה.

מניתוח עסקאות השוואה במתחם עולה כי שווי דירת 2 חדרים, לאחר התאמה לזמן, הינו כלהלן:

תאריך	גו"ח	תת"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	תמורה (אש"ח)	התאמה לזמן	תמורה מתואמת למ"ר (₪)
30.08.23	6337/109	10	אח"י דקר 39	2	3	40	2,500	0.8	50,000
19.07.23	7321/109	5	אח"י דקר 5	3	2	50	2,680	0.8	42,880
23.01.23	7321/108	16	בית אל 7	2	4	50	2,500	0.85	42,500
29.12.12	7321/77	11	אח"י דקר 14	3	3	50	2,650	0.85	45,050
26.06.22	7321/112	12	אח"י דקר 24	3	3	50	2,650	0.9	47,700
09.02.22	6337/115	3	בית אל 3	3	1	55	2,290	0.95	39,555
30.06.21	6337/127	13	אח"י דקר 37	2	4	40	1,800	1.0	45,000
תמורה למ"ר בנוי רשום בממוצע במעוגל (₪)									44,600
שטח דירה רשום במ"ר									40
שווי דירה ב"מצב חדש"									**1,784,000**

בשומת המשיבה נקבע כי שווי הנכס ב"מצב חדש" הינו 1,767,304 ₪, פער סביר של כ- 1% בלבד בין הגישות.

לאור האמור, יש לדחות את אופן חישוב שווי הנכס במצב חדש כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשים.

בהזדמנות זו יצוין, שמאחר ומגרש תמורה 1 כולל גם שטחים ציבוריים המוקצים לעירייה, הרי שאת חלקה היחסי של דירת הנכס בזכויות הסחירות שבמגרש, יש לקבוע מסך הזכויות שאינו כולל את זכויות העירייה, ובמקרה שכזה, שיעור הזכויות הינו 1.6048% ולא 1.56%.

<u>ערכי שווי</u>

שווי מ"ר מבונה בשומת המבקשים נקבע לפי השווי ששימש לעריכת טבלאות הקצאה והאיזון. עיון במסמך מעלה ששווי זה נקבע על-בסיס ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות למועדים קובעים בשנים 2016-2017. כמו כן, העיון כאמור מעלה, שכבר במועד קובע 6.1.2017 נקבע ברחוב כורזים 6 שווי מבונה של 13,200 ₪. לאחר התאמה לזמן עולה כי שווי מ"ר מבונה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ממוצע הינו בגבולות 14,600 ₪ (לאחר התאמה זהירה של 20%), כ- 2.8% פער סביר מהשווי שנקבע בשומת המשיבה.

שווי של 12,000 ₪ שנקבע בשומת המבקשים הינו נמוך ומגמתי, ואינו מייצג נכונה את רמת הביקוש הטובה וערכי השווי הגבוהים השוררת בשכונה, נכון למועד הקובע.

כתמיכה בשווי שבשומת המשיבה, נערך סקר מחירים מקיף נוסף המבוסס בין היתר על עסקאות השוואה ממתחם "הצנחנים" (גו"ח 6882/9), הממוקם בסמיכות למתחם בו עסקינן ומהווה פרויקט פינוי בינוי נוסף בשכונה הכולל בינוי דומה עם שימושים מעורבים, כלהלן:

תאריך	קומה	שטח במ"ר	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
22/09/2021	16	73	2,811,000	38,507
04/01/2021	20	70	2,580,000	36,857
14/01/2021	4	109	3,349,000	30,725
18/01/2021	5	73	2,562,000	35,096
19/01/2021	1	109	3,115,300	28,581
20/01/2021	6	109	3,518,000	32,275
10/02/2021	5	109	3,186,000	29,229
07/03/2021	4	109	3,179,000	29,165
15/03/2021	11	112	3,660,000	32,679
15/03/2021	20	112	3,870,000	34,554
15/03/2021	17	112	3,820,000	34,107
03/06/2021	7	109	3,360,000	30,826
08/06/2021	8	109	3,392,000	31,119
08/06/2021	9	109	3,550,000	32,569
08/06/2021	14	112	3,770,000	33,661
08/06/2021	11	112	3,578,000	31,946
15/03/2021	11	112	3,660,000	32,679
03/06/2021	19	109	3,647,200	33,461
27/04/2021	15	73	2,784,000	38,137
27/04/2021	12	73	2,622,500	35,925
04/05/2021	12	73	2,679,000	36,699
15/03/2021	21	109	3,800,000	34,862
12/07/2021	13	73	2,833,000	38,808
18/07/2021	4	109	3,494,000	32,055
22/07/2021	6	73	2,669,000	36,562
02/08/2021	22	82	3,102,500	37,835

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תאריך	קומה	שטח במ"ר	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
22/09/2021	19	73	2,885,000	39,521
19/09/2021	13	73	2,719,370	37,252
06/10/2021	5	109	3,438,848	31,549
10/10/2021	18	109	3,897,000	35,752
01/11/2021	15	109	3,861,200	35,424
01/11/2021	22	109	3,970,900	36,430
17/11/2021	2	109	3,637,000	33,367
09/11/2021	24	109	4,000,000	36,697
16/11/2021	3	109	3,591,848	32,953
16/11/2021	5	109	3,680,000	33,761
17/11/2021	22	109	4,161,048	38,175
25/11/2021	7	109	3,795,000	34,817
19/12/2021	23	82	3,352,900	40,889
28/07/2021	18	73	2,920,000	40,000
17/11/2021	23	109	4,174,800	38,301
12/08/2021	10	73	2,772,000	37,973
19/09/2021	15	73	2,799,000	38,342

מניתוח העסקאות (ללא התאמה לזמן) עולה כי שווי מ"ר בנוי למגורים בסביבה הינו בגבולות 35,000 ₪. המדובר בעסקאות משנת 2021 של דירות חדשות "על הנייר" לשטחים של 70-110 מ"ר. לאחר הפחתה של מע"מ, יזמות (20%) ועלות בניה של 10,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי של 14,900 ₪ למ"ר מבונה.

מכאן, כי השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו סביר ואף על הצד הזהיר.

<u>מקדם דחיה</u>

מקדם אי וודאות של 0.1 ומקדם דחיה של 0.47 מהווים מקדם משוקלל של 0.0497 שאינו מתיישב עם ההיגיון והשכל הישר.

שמאית המבקשים מתעלמת מכל ההכרעות שניתנו במתחם, וממקדמי הדחיה שהובאו בהן.

גישת שמאית המבקשים היא מלאכותית וכל מטרתה הפחתת היטל ההשבחה בלבד, ורק בשל כך יש לדחותה.

בתכניות פינוי-בינוי, תקופת דחיה של 8-10 שנים משקפת מצב בו קודם למתן היתר בניה נדרש לאשר תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה. הנ"ל נראה בשומות המכריעות שלהלן: שומת קוט ברחוב הצנחנים 13 (גו"ח 6882/6) - דחיה של 8 שנים, ; שומת פז ברחוב לה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גוארדייה 15 (גו"ח 7090/6) וברחוב לה גוארדייה 54 (גו"ח 6133/458)- 10 שנים; שומת קוט ברחוב יגאל אלון 46 (גו"ח 7098/19)- דחיה של 10 שנים.

בשונה מהמקרים שלעיל, תכנית 4242 הינה תכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ואין מניעה מקבלת היתר בניה, בהתחשב בשלבי הביצוע שנקבעו בתכנית.

שלבי הביצוע לתכנית מקלים על קבלת ההיתר ואף מפחיתים במידה מסוימת את גורם המורכבות והמושע, מאחר ואין צורך בהסכמת כלל בעלי הזכויות במתחם לצורך קבלת היתר הבניה, אלא רק של בעלי הזכויות במגרשים 1-3 אשר במתחם א'.

מיותר להגיד כי בשלב זה, לאחר אישור התכנית המפורטת, חתימת דיירי המתחם על הסכמי פינוי בינוי עם יזם, לבעלי הזכויות במתחם אינטרס כלכלי/אישי מובהק לקידום מיידי של התכנית.

מעיון במסמך סיכום ישיבה שנערך ע"י השמאי הממשלתי ביום 15.8.2018 בנושא היטל השבחה במתחמי פינוי-בינוי עולה, כי נקבעו עקרונות להערכת ההשבחה בפרויקטים מסוג זה ונקבע כי ככלל, תקופת הדחיה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים, לפי שיעור היוון של 6%.

בשומת השמאי המכריע סרחאן שעסקה במגרש 1, נקבע מקדם דחיה של 0.747, המבטא פרק זמן של 5 שנים, ומקדם זה תואם למקדם בשומת המשיבה.

לעניין ההפחתה לאי וודאות, בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה של 8% מעבר למקדם הדחיה שניתן, המבטאת את מורכבות הפרויקט, ואת אי הוודאות.

לעניין זה ראה את החלטת השמאי המכריע הלוי בשומה שערך בעניינו של נכס ברחוב אח"י דקר 24 (גו"ח 7321/112), במסגרתה התקבלה טענת שמאי המשיבה שם שמקדם המורכבות מגלם את אי הוודאות לה טען שמאי המבקש שם, ושרמת הוודאות למימוש גבוה.

<u>שימוש ביניים</u>

בשומת המבקשים לא הובא בחשבון שווי דמי שכירות בתקופת הביניים. במתודה השמאית המקובלת יש להחשיב את מלוא ההנאות הכלכליות מהנכס כתוצאה מאישור התכנית המשביחה. כאשר הזכויות מכוחה של התכנית אינם זמינים לבניה, שווים מורכב משני מרכיבי שווי: הראשון- שווי ההנאות מהנכס הקיים בתקופת הדחייה, והשני- מרכיב הקרקע כפנויה וזמינה לבניה לפי התכנית.

רוכש פוטנציאלי של אחת הדירות הכלולות במתחם בשוק חופשי, מביא בחשבון כי חלקו בזכויות הבניה בתכנית יהיו זמינות רק בתום תקופת הדחייה. בתקופת הדחייה קיימת דירת מגורים זמינה לשכירות בשוק החופשי עד קרוב למועד תום הדחיה בשל זמן התארגנות לתחילת הפרויקט.

בין אם בעל הדירה יגור בדירה או ישכירה, קיים יתרון כלכלי בתקופת הביניים שיש להביאו בחשבון, ולעניין זה ראה החלטה בערר רודיק (8219-08-19), וכן להחלטות בשומות מכריעות

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בעניין זה (השמאי המכריע קוט בגו"ח 6882/6 ; פז בגו"ח 7090/6 ובגו"ח 6133/458 ; פלד בגו"ח 6133/431 ובגו"ח 6163/154 ; הרצברג בנכס ברחוב אח"י דקר 14 ; הלוי ברחוב אח"י דקר 24 ; צדיק בנכס ברחוב אח"י דקר 21/דבורה הנביאה 73).

<u>הפחתה לעירוב שימושים</u>

עירוב שימושים מהווה טרנד מוביל בכלל, ובעיר ת"א בפרט, שאינו פוגע בשווי הנכס, והוא חלק מהתפישה האורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה.

בנוסף, לפי סעיף 4.1.2.2 לתכנית החדשה, תתקיים הפרדה בין הכניסה לבנייני המגורים לבין השימוש המסחרי ומבני הציבור, ואלו לא יהיו תלויים זה בזה.

קרבה לעירוב שימושים, במיוחד בעיר ת"א, מהווה יתרון שיש להביא בחשבון, ולעניין זה ראה החלטת השמאי המכריע דוד דדון בעניינו של נכס ברחוב דוד ילין 9 (גו"ח 6213/819), אשר קבע שלקרבה למבנה ציבור ישנן יתרונות וחסרונות במשקל זהה, ולכן לא נקבעה הפחתה מהשווי בשל גורם זה.

וכן ראה החלטות דומות של השמאים המכריעים שלהלן: השמאית ג'רבי בנכס ברחוב עמק ברכה 3 (גו"ח 7110/160) ; השמאי קוט בגו"ח 7098/19 ; השמאית גלן בגו"ח 6133/431.

מעבר לכך, חלק מעסקאות ההשוואה שממתחם הצנחנים (גו"ח 6882) הינן של דירות בבנייני מגורים בהם מותר בקומת הקרקע שימושים מעורבים כגון: משרדים, מסחר, מרפאות, גני ילדים וכדומה, כך שככל שעירוב השימושים משפיע על השווי, הרי שהשפעה זו כבר מגולמת בשווי.

ניתן לראות בפירוט העסקאות שבשומת המשיבה, שעירוב השימושים אינו משפיע על השווי.

<u>עלויות הריסה</u>

עלויות ההריסה והפינוי מתקזזות אל מול זיכוי בגין אגרות והיטלי פיתוח ב"מצב חדש", שהתשלום בגינן נגבה פעם אחת, כך שבמקרה של בניה והריסה מחדש, זכאי יזם הפרויקט להחזר בגין השטחים הבנויים שבגינם שולמו אגרות והיטלים בעבר, וראה לעניין זה את שמקבע בשומת סרחאן, ובשומה שערך השמאי המכריע גולדברג בעניינו של נכס ברחוב ורשה 79 (גו"ח 6636/347).

<u>ממ"דים</u>

ידוע לכל כי שטח עיקרי ושטח ממ"ד מוערכים לפי מקדם אק' 1.

שמאית המבקשים אוחזת במקל משני קצותיו, מחד מתבססת על שווי למ"ר מבונה פלדלת, בו שטחי הממ"דים והשטחים העיקריים מחושבים במקדם שווי 1.0, ומנגד, מביאה בחשבון את שווי הממ"דים ב"מצב חדש" במקדם שווי של 0.5 ביחס לשטח עיקרי.

גישה זו הינה מלאכותית ויוצרת עיוות בתחשיב ההשבחה, וכל מטרתה הינה הפחתת היטל ההשבחה, ורק בשל כך יש לדחותה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מסעיף 4.1 לתקנון התכנית, שבו מפורט תמהיל הדירות המוצע בתכנית, עולה, כל דירה תכלול ממ"ד.

בנוסף לכך, השימוש היעיל והטוב הינו הקמת יח"ד כולל ממ"ד ולא בניית ממ"ק קומתי של 8 מ"ר, וראה לעניין ההחלטה בשומת סרחאן.

<u>שטח עיקרי תת קרקעי</u>

בהתאם להחלטת בית המשפט בעניין אשדר, שווי הנכס במצב חדש הוערך לפי החלק היחסי של תת-החלקה במגרש 1. ומאחר והזכויות במגרש זה כוללות גם שטחים עיקריים בתת-הקרקע, שישמשו למועדון דיירים וחדר כושר, ושהם תורמים לרווחת הדיירים ולתחושת היוקרה והרווחה במבנה, הרי שיש להביאם בחשבון בקביעת שוויו של המגרש, ולכן בשומת המשיבה שווים של אלה נקבע במקדם 0.3, בדומה למקדם שנקבע בשומת סרחאן, שאף היא נערכה בעניינו של מגרש 1, וכן ראה ההחלטות בשומות מכריעות נוספות בעניינה של תכנית זו (שומת הרצברג ברחוב אח"י דקר 14; שומת הלוי ברחוב אח"י דקר 24; שומת צדיק ברחוב אח"י דקר 21).

<u>עלות הקמת מבנה ציבור</u>

בהתאם להוראות התכנית החדשה, השימושים המותרים במבנה הציבור הם של חינוך, רווחה, ספורט, קהילה, תרבות, דת, בריאות ומשרדים עירוניים.

מעיון בחוברת דקל מיולי 2021, עולה העלות להקמת מבני ציבור, כלהלן:

גן ילדים	₪ 5,989
מעונות ומגורים לתלמידים	₪ 8,500
בית ספר	₪ 5,027
מרכז יום לקשיש	₪ 7,815
דיור מוגן	₪ 8,030
משרדים עד 5 קומות	₪ 3,710
ממוצע	₪ 6,512
תוספת עלויות עקיפות (20%)	₪ 7,814

לפיכך, לשם הזהירות בלבד הובאה בחשבון עלות בניה של 8,500 ₪ למ"ר.

כמו כן, ראה בעניין זה החלטת השמאי המכריע צדיק בעניינו של נכס ברחוב אי"י דקר 21 (גו"ח 6337/66), אשר קיבל את העלות של 8,500 ₪ למ"ר שנקבע בשומת המשיבה, וכן ראה החלטות דומות בשומת סרחאן ובשומה שערך השמאי המכריע הלוי לנכס ברחוב אח"י דקר 24.

כמו כן, שטח מבנה הציבור במגרש הינו 1,150 מ"ר (עיקרי ושירות), ולא 1,200 מ"ר כפי שנטען בשומת המבקשים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>שווי חדש- סבירות התוצאה</u>

לפי טבלאות ההקצאה והאיזון לנשוא השומה חלק יחסי סחיר של 1.6048% המהווים כ- 1.9 יח"ד במצב החדש וסה"כ כ- 173 מ"ר מבונה פלדלת מסך שטח המגרש.

שכונת נווה שרת ממוקמת בצפון מזרח העיר ת"א, סמוכה לשכונת צהלה, ומהווה שכונה מתפתחת בעלת ביקושים טובים למגורים.

בהתאם למחירי השוק בשכונה, ובזכויות הבניה המוקצות לדירה במצב החדש, שווי המקרקעין במצב החדש כפי שנקבע בשומת המבקשים הינו נמוך ובלתי סביר, ואינו מתיישב עם השכל הישר והפרקטיקה השמאית, והוא פועל יוצא של שימוש לא נכון במקדמי דחיה וקביעת ערכי שווי נמוכים, כמפורט לעיל.

לצורך ביסוס עמדתו, מפנה שמאי המשיבה לעסקאות שהציג בגישת ההשוואה הישירה המפורטות לעיל, לפיהם נראה כי שווי דירת מגורים במצב החדש נע בין 1,750,000 ₪ - 1,800,000 ₪ לאחר התאמה לזמן. הנ"ל נמצא תואם לשווי מצב חדש שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

<u>"מצב קודם"</u>

<u>שווי מ"ר בנוי</u>

שמאית המבקשים מבססת את השווי של 35,000 ₪ למ"ר בנוי במצב קודם, על השווי שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע פז לנכס ברחוב אח"י דקר 12 (גו"ח 7321/76). בנוסף לשווי הבנוי מביאה היא בחשבון שווי יתרת זכויות בניה.

מעיון בשומת פז עולה, כי השווי שנקבע בשומה המכרעת הינו לשטח רשום, ואילו שמאית המבקשים מחשבת את שווי השטחים הבנויים לפי השטח בהיתר (48 מ"ר) ולא לפי השטח הרשום שהוא 40 מ"ר. ככל שיחושב השווי לפי השווי שנקבע בשומה המכרעת ולשטח הרשום, מתקבל שווי של 1,400,000 ₪. מסקנה דומה תתקבל גם אם יובא בחשבון השווי שנקבע בשומת סרחאן: 1,360,000 ₪= 40 מ"ר רשום x 32,000 ₪/מ"ר רשום.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 30,500 ₪ למ"ר ברוטו, וזאת בהתבסס על הנתונים המפורטים בשומה.

מעבר לכך, השווי כאמור מגלם את יתרת זכויות הבניה להרחבה של דירת המגורים, ולכן אין להביא בחשבון שווי נוסף, ולעניין זה, ראה את שנקבע בשומת פז ובשומת סרחאן.

<u>תמ"א 38</u>

כלל עסקאות ההשוואה שלפיהן נקבע השווי ב"מצב קודם" הם מבניינים וותיקים (לפני 1980). שווי העסקאות לא מראה על הבדל בשווי בשל השפעת פוטנציאל תמ"א 38 על הבניין.

ניתן להסיק כי במקרה דנן ההשפעה של תמ"א 38 על השווי במצב הקודם, מקום בו קיימת תכנית פינוי בינוי שמקודמת, היא זניחה, כך שאין רלוונטיות לפס"ד לויתן במקרה הזה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות עם פוטנציאל לתכנית פינוי-בינוי בהכנה, ולכן הובאה בחשבון הפחתה לצורך נטרול גורם זה.

לא ניתן להגיד מצד אחד כי קיים פוטנציאל ספציפי לתכנית פינוי בינוי ומנגד שקיים פוטנציאל לתמ"א 38 והחלתו של פס"ד לויתן.

ככל ויש להביא בחשבון את נושא השפעת תמ"א 38, הרי שהיא בכל מקרה כבר מגולמת בשווי, שכן כלל עסקאות ההשוואה הם מבניינים וותיקים שנבנו לפני 1980.

מעבר לכך, הזכויות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות ואינן מוקנות, ולכן לא ניתן להביאם בחשבון כאילו הן כבר מאושרות.

בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם, לעמדת הוועדה המקומית, פס"ד לויתן שגוי ואינו עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת, תכליות החוק והפסיקה בנושאי היטלי השבחה, והוועדה המקומית הגישה עליו ערעור מינהלי (בר"מ 1975/24).

טענות נוספות שנטענו בדיון:

- לטענת שמאית המבקשים, את השווי המבונה היא מבססת על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות. אלא שלפי סעיף 11.7 לשומת המבקשים, השווי נקבע לפי השווי שבטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית.
- במתחם הנדון כבר התקבלו 6 החלטות של שמאים מכריעים ובאף אחת מהן לא הובא בחשבון שווי הזכויות להרחבת הדירה. החלטות השמאים המכריעים פלד וצדיק הינן לדירות בקומה העליונה שלהן היו זכויות לבניה בגג ולכן הן אינן רלוונטיות לנכס כאן.
- שימושים מעורבים- שמאית המבקשים לא סתרה את האסמכתאות שבתגובת המשיבה לעניין זה. מחקר דלפי הינו מחקר כללי לכלל הנכסים בארץ, והוא אינו מתאים למאפייני העיר תל אביב, שבה הצפיפות גדולה, רמת המחירים גבוהה, וישנם קשיי נגישות בשל תנועה רבה של כלי רכב, כאשר כל אלה מגדילים את הכדאיות שבקרבת המגורים לשימושי מסחר ושימושים ציבוריים.
- ככל שקובעים את השווי ב"מצב קודם" לפי השווי הבנוי שנקבע בשומות מכריעות, מגיעים למסקנה שהשווי שנקבע בשומת המשיבה הינו סביר.

11.4. <u>תגובת שמאית המבקשים</u>

- שיעור הקצאת הזכויות- גם אם יובא בחשבון שלמבקשים הוקצו 1.6048% מהזכויות במגרש, עדיין אין בכך כדי לשנות את השווי ב"מצב חדש" שנקבע בשומת המבקשים. החלקים הסחירים שבמגרש אינם רלוונטיים למבקשים מאחר והם לא מתחלקים עם היזם בחלקים הסחירים הנוספים.
- פס"ד אשדר אינו סופי ולכן, את שווי זכויות המבקשים נכון לקבוע לפי התחשיב שבשומת המבקשים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- שווי מבונה- השווי שנקבע בשומת המבקשים מבוסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, אשר במסגרתן נותחו עסקאות, ולכן אין מקום לקבוע שווי אחר על בסיס ניתוח עסקאות, כפי שנעשה בשומת המשיבה.
- בקביעת השווי ב"מצב קודם", כל השמאים המכריעים הביאו בחשבון את הפוטנציאל להרחבת שטח הדירה, עוד לפני הבאה בחשבון של תוספת הזכויות מכוח תמ"א 38.
- לפי הפסיקה בעניין לויתן, ב"מצב קודם" יש להביא בחשבון התייחסות לתמ"א 38. במקרה כאן, עוד קודם להבאה בחשבון של זכויות התמ"א, ניתן להרחיב הדירה עד ל- 119 מ"ר, וזאת ללא תוספת צפיפות ועירוב שימושים.
- באשר להפניית שמאי המשיבה למקדם הדחיה שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע סרחאן (סעיף 30 לתגובה), הרי שהשמאי המכריע סרחאן הביא בחשבון, בנוסף למקדם הדחייה, גם מקדם של 0.92 בשל מורכבות הפרויקט.
- באשר לשימוש הביניים- מפנה לפס"ד 55750-12-12 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבנצ'יק, במסגרתו נקבע שבשווי "מצב חדש" אין להביא בחשבון שימוש ביניים בדירות הקיימות בתקופת הדחייה.
- עירוב שימושים- לפי מחקר דלפי משנת 2020, עירוב שימושים מפחית 10% מהשווי למגורים (שאלה מספר 189). כמו כן, מהתשובות לשאלות בעמודים 61 ו- 89 עולה, כי נכון להביא בחשבון הפחתה מהשווי למגורים במקרה של בנייה מעל שטחי מסחר ובקרבה למבני ציבור.
- לא ברור מהו ה"טרנד" הנטען בתגובת שמאי המשיבה. המדובר בטענה שאינה נתמכת באסמכתא כלשהיא.

  לא סתם נקבע בתכנית החדשה כי נדרשת הפרדה בשל עירוב השימושים.
- עלויות הריסה- שמאי המשיבה לא הציג אסמכתא כלשהי לטענתו לפיה ניתן זיכוי באגרות והיטלים בגין השטחים הבנויים הקיימים.
- ממ"דים- בתקנון התכנית נקבע מפורשות שניתן להמיר שטחי ממ"ד לממ"ק, ולכן בשומת המבקשים שטח הממ"ד חושב לפי מקדם של 0.5.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.5. <u>דיון והכרעה</u>

<u>"מצב קודם"</u>

<u>שווי בנוי</u>

שמאי המשיבה קבע את שוויה של דירת הנכס לפי שווי בנוי של 30,500 ₪ למ"ר, וזאת בהתבסס על שווי בנוי של דירות ותיקות בשכונה (33,000 ₪ למ"ר), כפי שנותח מעסקאות השוואה, והפחתה של 8% לצורך נטרול הפוטנציאל להתחדשות עירונית הגלום בשווי זה.

מנגד, שמאית המבקשים ערכה תחשיביה לפי שווי בנוי של 35,000 ₪ למ"ר, תוך שהיא מפנה לשווי שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע סרחאן (34,000 ₪) ולשווי שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע פז (35,000 ₪).

לצורך קביעת השווי, נבחנו העסקאות שלהלן (כל העסקאות בגוש 7321):

מועד	כתובת	חלקה ות"ח	קומה	שטח רשום (מ"ר)	תמורה (₪)	תמורה למ"ר רשום (₪)
20.01.20	אדירים 4	133/59	2	65	2,000,000	30,769
05.03.20	אדירים 2	133/72	2	65	2,000,000	30,769
17.09.20	פילדלפיה 4	128/6	2	77	2,185,000	28,377
17.09.20	רמה 11	129/13	2	54	1,750,000	32,407
02.10.20	רמה 19	129/48	2	54	1,915,000	35,463
24.11.20	אדירים 4	133/64	4	66	2,000,000	30,303
05.08.21	רמה 11	129/18	5	54	2,000,000	37,037
23.08.21	פילדלפיה 7	125/30	8	77	2,450,000	31,818
23.08.21	אדירים 2	133/73	2	65	2,200,000	33,846
15.11.21	אדירים 36	133/36	2	65	2,400,000	36,923

לצורך התאמת המחירים ששולמו בעסקאות שלעיל למועד הקובע, להלן נתונים על מחיר ממוצע לדירהבעיר תל אביב (באש"ח), לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ושיעור השינוי שבין הרבעון בו בוצעה העסקה לרבעון 02/2021 שבו המועד הקובע בשומה זו:

נתון/רבעון	01/20	02/20	03/20	04/20	01/21	02/21	03/21	04/21
מחיר דירה	2,993.9	2,829.0	3,203.6	3,167.7	3,285.2	3,416.2	3,485.5	3,634.9
שיעור שינוי בהשוואה למועד קובע	1.14	1.21	1.07	1.08	1.04	1.00	0.98	0.94

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן, המחירים למ"ר רשום ששולמו בעסקאות שלעיל, לאחר התאמתם למועד הקובע:

מועד	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	מחיר למ"ר (₪)	התאמת מועד	מחיר מותאם מועד (₪)
20.01.20	אדירים 4	65	30,769	1.14	35,077
05.03.20	אדירים 2	65	30,769	1.14	35,077
17.09.20	פילדלפיה 4	77	28,377	1.07	30,363
17.09.20	רמה 11	54	32,407	1.07	34,676
02.10.20	רמה 19	54	35,463	1.08	38,300
24.11.20	אדירים 4	66	30,303	1.08	32,727
05.08.21	רמה 11	54	37,037	1.00	37,037
23.08.21	פילדלפיה 7	77	31,818	1.00	31,818
23.08.21	אדירים 2	65	33,846	1.00	33,846
15.11.21	אדירים 36	65	36,923	0.94	34,708
ממוצע		**64.2**			**34,363**

לפי העסקאות שלעיל, השווי למ"ר בנוי בדירה ששטחה כ- 64 מ"ר, הינו כ- 34,350 ₪.

דירת הנכס הינה בשטח רשום של 40 מ"ר.

להלן המחיר למ"ר בנוי בעסקאות שלעיל, לפי שטח רשום יורד:

מועד	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	מחיר מותאם למ"ר (₪)
17.09.20	פילדלפיה 4	77	30,363
23.08.2	פילדלפיה 7	77	31,818
24.11.20	אדירים 4	66	32,727
23.08.21	אדירים 2	65	33,846
15.11.21	אדירים 36	65	34,708
20.01.20	אדירים 4	65	35,077
05.03.20	אדירים 2	65	35,077
17.09.20	רמה 11	54	34,676
02.10.20	רמה 19	54	38,300
05.08.21	רמה 11	54	37,037

מהצגת הנתונים שלעיל עולה שהשווי הממוצע בדירות ששטחן הרשום הינו 77 מ"ר הינו כ- 31,090 ₪ למ"ר, בדירות ששטחן כ- 65 מ"ר, כ- 34,290 ₪ למ"ר, ובדירות ששטחן 54 מ"ר, כ- 36,670 ₪ למ"ר.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שטח רשום (מ"ר)	שווי למ"ר (₪)
הלוי	אח"י דקר 24	7321/112	50.4	35,000
פז	אח"י דקר 12	7321/76	50.4	35,000
צדיק	אח"י דקר 21	6337/66	65.7	30,000
פלד	אח"י דקר 25	6337/127	65.7	30,500
סרחאן	בית אל 3	6337/115	55.0	34,000

בהתחשב בנתונים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע את שוויה של דירת המבקשים לפי שווי בנוי של 38,500 ₪ למ"ר רשום.

<u>זכויות להרחבת הדירה</u>

שמאית המבקשים מביאה בחשבון, בנוסף לשטח הבנוי בדירה, תוספת זכויות של 71 מ"ר, עד לשטח דירה של 119 מ"ר לפי הוראותיה של תכנית 2732, ובנוסף עוד 25 מ"ר מכוחה של תמ"א 38.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, שבאף אחת מהשומות המכריעות שנערכו לנכסים בשכונה, לא הובאו בחשבון זכויות להרחבת הדירות הקיימות.

לפי בדיקותיי, שטח הדירה לרישוי, כולל מרפסות, הינו כ- 45 מ"ר, ורוחבה כ- 5.85 מ'. כך שלצורך הרחבתה עד לשטח של 119 מ"ר, נדרש להעמיק את אורך הדירה בכ- 12.6 מ', כאשר קו הבניין להרחבה שנקבע בתכנית 2732 הינו 6.6 מ' בלבד. אומנם, בהוראותיה של תכנית 2691 נקבע, שבמקרה של סתירה בין קו ההרחבה לשטח המירבי ליחידת דיור יכריע מהנדס העיר, אך מאחר ובמגרש הנכס קו ההרחבה שנקבע הוא במרחק של 5.0 מ' מגבול המגרש, ספק אם אכן הייתה מאושרת תוספת בניה מעבר לקו ההרחבה. ללא ההרחבה, השטח שניתן להוסיף לדירת הנכס הוא של כ- 39 מ"ר בלבד.

כאמור, בנוסף להרחבה מכוחה של תכנית 2732, מביאה שמאית המבקשים תוספת שטח של 25 מ"ר מכוחה של תמ"א 38. ברם, מאחר ושמאית המבקשים קובעת את שטח הדירה הקיים לפי השווי הבנוי, הרי שתוספת השטחים האפשרית מכוחה של תמ"א 38 הינה זו הרלוונטית למסלול של חיזוק הבניין הקיים. לפי הוראותיה של התמ"א, במקרה של חיזוק בניין קיים, במקרה שבו נותרו זכויות בניה מכוח תכניות מפורטות, הרי שתוספת הבניה המותרת הינה לפי התוספת שנקבעה בתמ"א, או לפי יתרת הזכויות, לפי הגדול ביניהן, אך לא ניתן להתיר הן את יתרת הזכויות והן את התוספת מכוח תמריצי התמ"א (בשונה ממסלול של הריסה ובניה מחדש, וראה לעניין זה את הוראת 13 ו- 14א להוראות התמ"א).

כך שלכל היותר, את דירת הנכס ניתן היה להרחיב בשטח של כ- 40 מ"ר בלבד, וזאת בכפוף לחיזוק הבניין והתאמתו לדרישות ת"י 413 (לפי סעיף 13(א) להוראות התמ"א).

כמו כן, וזה העיקר, עסקאות ההשוואה שלפיהן נקבע השווי הבנוי, הן כולן מבניינים שעליהם חלה תכנית 2732 ולכן, ככל שקיים פוטנציאל להרחבת הדירות מכוחה של תכנית זו, הרי שזה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מגולם בשווי הבנוי שנקבע לעיל, ומטעם זה, בקביעת שוויה של דירת הנכס ב"מצב קודם", לא יובאו בחשבון הזכויות להרחבתה מכוחה של תכנית 2732.

<u>הפחתת פוטנציאל שגלום בשווי הבנוי</u>

שמאי המשיבה מפחית 8% מהשווי הבנוי שבעסקאות ההשוואה, לצורך נטרול פוטנציאל להתחדשות עירונית.

מנגד נטען על-ידי שמאית המבקשים, כי לפי הפסיקה, החלטות של וועדות ערר ושמאים מכריעים, אין לנטרל משווי "מצב קודם" את הפוטנציאל להרחבת הזכויות מכוחה של תמ"א 38.

העסקאות שלעיל, לפיהן נקבע השווי הבנוי, הינן מבניינים שבמועד העסקאות, טרם הופקדה בעניינם תכנית לפינוי-בינוי.

עם זאת, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה ערכי השווי בשכונה כולה מגלמים פוטנציאל להתחדשות עירונית, בין אם בשל הוראותיה של תמ"א 38 ו/או בשל הוראותיה של תכנית תא/5000 ו/או בשל מסמך המדיניות של הוועדה המקומית בעניינה של השכונה.

ההכרעה בשאלת נטרול הפוטנציאל ב"מצב קודם" הינה הכרעה משפטית, שאין בעניינה עמדה חד-משמעית. ככלל, עמדתי היא, שבשל התכלית של שיתוף הציבור בהתעשרותו של בעל מקרקעין, שמקורה בהליכי תכנון הקבועים בתוספת השלישית, הרי שנכון לנטרל משווי "מצב קודם" את תוספת השווי שמקורה בפוטנציאל להתחדשות עירונית, שהיא למעשה תולדה של הליכי תכנון, ואין מקום לפטור את בעל המקרקעין שהתעשר כאמור, משיתוף הציבור בהתעשרותו זו, ובפרט שמימוש ההתעשרות נעשה בדרך של מכר, ומבלי שמומשה בניה שבגינה נקבע הפטור מתשלום היטל.

אלא שבמקרה כאן, כפי שפורט לעיל, את דירת הנכס ניתן היה להרחיב. לעמדתי, הסיבה שההרחבה לא מומשה בפועל, הינה בשל אותו פוטנציאל להתחדשות עירונית באמצעותה של תמ"א 38 או תכנית לפינוי-בינוי, שהמימוש מכוחן עדיף על הרחבתה של הדירה על-חשבון בעל המקרקעין. ולכן, לעמדתי, לא ניתן בקביעת השווי להפחית הפוטנציאל להתחדשות עירונית, וגם לא להביא בחשבון שאלמלא אותו הפוטנציאל ניתן היה להרחיב את שטח הדירה.

ומשקבעתי לעיל שלא תובא בחשבון האפשרות להרחבת שטח הדירה מכוח הוראותיה של תכנית 2732, הרי שאיני מוצא כנכון גם להפחית מהשווי הבנוי בשל הפוטנציאל להתחדשות עירונית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

"מצב חדש"

השיטה לקביעת השווי

בערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' קיכל** (6.9.2020), נקבע על-ידי ועדת הערר, כי במקרקעין שבם אושרה תכנית פינוי-בינוי, את שווי המקרקעין ב"מצב חדש" ניתן לקבוע בשלוש גישות: גישת ההשוואה הרגילה- לפי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית; גישת השווי העתידי של המגרש- לפי שוויו של המגרש בהתאם לזכויות שבתכנית החדשה, והיוונו של שווי זה למועד הקובע, וייחוס חלקו היחסי של בעל הדירה בשווי זה, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול של גורמי דחיה, אי וודאות, סיכון ומושע; גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין- לפי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות שיקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית.

לא יכול שיהא ספק, כי הגישה המיטבית הינה גישת ההשוואה הישירה, שכן היא מייתרת הצורך בקביעת אומדני שווי, מקדמים אקוויוולנטיים, והנחות שונות בדבר תקופת הדחייה, מורכבות, גודל, וכו', הנדרשים לצורך קביעת השווי בשתי החלופות האחרות.

עם זאת, חלופה זו אפשרית רק במקום בו ישנן מספיק עסקאות השוואה שנערכו בסמוך ולאחר המועד הקובע.

קושי נוסף הכרוך בשימוש בגישת ההשוואה הישירה עולה מפסיקתו של בית המשפט לענייינים מינהליים בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** (26.8.2021)) (להלן: "**עמ"נ אשדר**"), ואשר לפיה, במקום בו קיים הסכם בין יזם לבעלי הקרקע, לא ניתן לקבוע השווי לפי התמורה לבעלי הקרקע שנקבעה בהסכם, מאחר וגישה זו לוקה בשני כשלים, האחד- כשל עובדתי, שמקורו בכך שגישה זו מתבססת על ההנחה הגורפת לפיה בהסכמי פינוי-בינוי, התמורה שנקבעה לבעלי הקרקע משקפת תמיד את שיווי המשקל הראוי שבין התמורה לדיירים לבין התמורה ליזם (בהנחת רווח יזמי סביר), והשני- כשל משפטי, בשל העובדה שחלק מהתמורה ליזם ניתנת בגין פעולות ייזום שקדמו למועד הקובע, ואת אלה אין להביא בחשבון בקביעת השווי ב"מצב חדש" מאחר והן "חיצוניות" לתכנית ומימוש התכנית אינו תלוי בהן.

אציין, כי לעמדתי, כשל נוסף ומשמעותי שקיים בגישה המבססת את השווי ב"מצב חדש" על שווי התמורות שנקבעו לבעלי הקרקע בהסכם, נעוץ בעובדה שעל-פי רוב, התמורה בהסכם מגובשת זמן רב קודם למועד הקובע ולכן, בתקופות שבהן שיעור השינוי בשווי הקרקע, בין המועד בו גובשה התמורה לדיירים לבין המועד הקובע, שונה משיעור השינוי בעלויות/שירותי הבניה של היזם, הרי שסביר לקבוע שלו ההסכם היה נערך במועד הקובע, התמורה לדיירים הייתה שונה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עוד יצוין, כי הערעור שנדון בפני בית המשפט **בעמ"נ אשדר** הינו על החלטת ועדת ערר, אשר במסגרתה נקבע שאת השווי ב"מצב חדש" נכון לקבוע לפי שווי התמורה העתידית שאמורים בעלי הקרקע לקבל לפי ההסכם עם היזם. ברם, הפגמים עליהם עמד בית המשפט נכונים לעמדתי גם בעניינה של גישת ההשוואה הרגילה שכן סביר, שבמקום בו קיים הסכם עם היזם, גם התמורה המשולמת בעסקאות ההשוואה הנערכות לאחר המועד הקובע, משקפות את שווי התמורה העתידית לה זכאית הדירה הנמכרת, לפי ההסכם שנחתם עם היזם.

ולכן, המסקנה המתבקשת מהאמור לעיל היא, שבמקום בו קיים הסכם עם יזם, אומדן השווי ב"מצב חדש" צריך שייעשה לפי גישת השווי העתידי של המגרש, כפי שנעשה בשומת המשיבה ובחלופה ב' בשומת המבקשים, וכפי שייעשה גם בשומה זו.

עם זאת, מאחר ואותרו עסקאות של מכר דירות בתחום הפרויקט, שנערכו בסמוך ולאחר המועד הקובע, הרי שלעמדתי, בשל העובדה שקביעת השווי לפי גישת שוויו העתידי של המגרש כרוכה כאמור בלא מעט הנחות, הרי שלא יהא זה נכון שלא להשתמש בנתוני העסקאות, אשר, לכל הפחות, לאור קביעותיו של בית המשפט **בעמ"נ אשדר**, יכולות לשמש כרף התחתון לשוויה של דירת המבקשים ב"מצב חדש".

<u>שווי מבונה</u>

שמאי המשיבה טען לשווי מבונה של 14,200 ₪ על-בסיס ניתוח של עסקאות השוואה בדירות חדשות בשכונה, ואילו שמאית המבקשים טענה לשווי של 12,000 ₪ כאמור.

לצורך קביעת השווי נבחנו על-ידי עסקאות מכר של דירות חדשות ב"פרויקט הצנחנים" שבשכונה, אשר נמצא בהליכי בניה, והוא במרחק אווירי של כ- 300 מ' ממגרש התמורה.

לפי המדווח באתר רשות המיסים, ביום 15.3.2021 דווח על עשרות רבות של עסקאות בפרויקט (רחוב הצנחנים גוש 6882 חלקות 11, 12, 14, 15, 16), לדירות בשטחים של 109 מ"ר – 198 מ"ר. מאחר וגודל דירה ממוצעת במגרש 1 הינו 90 מ"ר, נבחנו המחירים בדירות שנמכרו שהן בשטח של 109 מ"ר. המדגם כלל 34 עסקאות שהשווי הממוצע בהן הינו 32,790 ₪ למ"ר לקומה ממוצעת 11. בתוספת של 4% לצורך התאמת מועד ו- 2% להתאמת קומה ממוצעת, השווי הממוצע הינו כ- 34,784 ₪ למ"ר.

כמו כן אותרו עסקאות בפרויקט זה לפי הכתובת של רחוב בית אל (גוש 6882 חלקות 9, 13) שנערכו לאורך שנת 2021 כולה, לדירות בשטחים של 57 מ"ר – 238 מ"ר. לאור גודל דירה במגרש התמורה כאמור, נבחנו העסקאות בדירות ששטחן 80 מ"ר – 109 מ"ר. המדגם כלל 45 עסקאות שהמחיר הממוצע ששולם בהן הינו כ- 33,890 ₪ לדירה בשטח ממוצע של 106 מ"ר ובקומה ממוצעת 10, ולמועד ממוצע בחודש אוגוסט 2021.

בהתאמה לגודל דירה ממוצע של 90 מ"ר, יובא בחשבון שווי בנוי של 35,500 ₪, ולאחר הפחתת מע"מ (17%), יזמות בשיעור של 20% ועלות בניה של 10,000 ₪, מתקבל שווי מבונה של כ- 15,285 ₪ למ"ר דירתי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>תקופת הדחיה בגין מושע, מורכבות ואי וודאות</u>

שמאי המשיבה הפחית משווי הזכויות שב"מצב חדש" כ- 25% בשל תקופת דחייה של 5 שנים, ובנוסף 8% בשל מורכבות ומושע.

מנגד נטען על-ידי שמאית המבקשים, כי בפרויקטים מסוג זה, תקופת הדחיה הינה 5-10 שנים, וכן הפנתה לשומות מכריעות בהן נקבעו מקדמי דחייה ארוכים, ובתחשיב שערכה הוצג מקדם של 0.47, אשר בהנחת שיעור היוון שנתי של 6% משקף תקופת דחיה של 13 שנים (בנוסף הציגה מקדם הפחתה נוסף בשל מורכבות).

להלן תקופת הדחיה ומקדם מורכבות שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בתחומה של תכנית זו:

שמאי מכריע	תא שטח	תנאי להיתר[6]	תקופת דחיה	מקדם משוקלל למורכבות/גודל/וודאות	מקדם כולל
הלוי	4	הריסת 118 יח"ד	8 שנים (0.627)	0.836	0.524
פז	6	הריסת 96 יח"ד	7 שנים (0.665)		0.665
צדיק	2	הריסת 165 יח"ד	5 שנים (0.7473)	0.8396	0.627
פלד	2	הריסת 165 יח"ד	8 שנים (0.63)		0.630
סרחאן	1	הריסת 139 יח"ד	5 שנים (0.7473)	0.92	0.6875

מקדם ההפחתה הכולל הממוצע שהובא בחשבון בשומות שלעיל הינו כ- 0.63.

דירת התמורה של המבקשים הינה בתא שטח 1, אשר התנאים למתן היתר בנייה בו מחייבים הריסתם של 139 יח"ד.

עוד יצוין, כי עובר לאישורה של התכנית החדשה אושרו בשכונה ובסמיכות למתחם התכנית הנוכחית שתי תכניות לפינוי-בינוי, האחת תכנית תא/3463 שנכנסה לתוקף בשנת 2006, שהבנייה מכוחה כבר מומשה, והשנייה תכנית תא/4370 ("מתחם הצנחנים", מספר מקוון-507-0254292) שנכנסה לתוקף בשנת 2016 ואשר במסגרתה תוכננה הריסה של 128 יח"ד ב- 8 מבנים, ובנייה של 370 יח"ד חדשות, כאשר לצורך מימוש התכנית נדרש היה לאשר תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה. העסקאות הראשונות בתחומה של תכנית זו מדווחות במערכת מיסוי מקרקעין כבר ברבעון הראשון של שנת 2021.

מאחר שבשונה מתכנית תא/4370, התכנית שהשבחתה נבחנת בשומה זו הינה תכנית שמכוחה ניתן להוציא בניה, הרי שאני מקבל את מקדם ההפחתה הכולל של 0.684 שנקבע בשומת המשיבה בגין מושע, מורכבות ואי וודאות, שהוא גם דומה למקדם ההפחתה הכולל שנקבע בשומת סרחאן אשר נערכה אף היא בעניינו של נכס הזכאי לדירת תמורה בתא שטח 1.

---

[6] . מספר יחידות הדיור להריסה הינו לפי נספח השלביות של התכנית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>שימוש ביניים בתקופת הדחיה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון, שבתקופת הדחייה עד לקבלת היתר הבניה, ניתן להוסיף ולהשתמש בדירה הקיימת, ולכן בקביעת השווי ב"מצב חדש" מביא הוא בחשבון את שווי השימוש בתקופה זו.

מנגד נטען על-ידי שמאית המבקשים, כי לפי הפסיקה בעמ"נ (ת"א) 55750-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק** (18.1.2023) (להלן: "**עניין טבצ'ניק**"), אין להוסיף לשווי ב"מצב חדש" את שימוש הביניים.

עיון בפסיקתו של בית המשפט מלמד, כי ההחלטה שלא לכלול בשווי "מצב חדש" את שימוש הביניים, הינה בשל הטעמים שלהלן:

> "... למשיבה הייתה זכות להחזיק בדירה הקיימת ולהשתמש בה למגורים, **עוד בטרם** אישור תוכנית גב/589 משנת 2017, ובלי כל קשר אליה... לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית...
>
> במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת.
>
> נניח לצורך ההמחשה כי לראובן בית ישן ששווי השוק שלו 100 ש"ח. שמעון מציע לראובן את עסקת החליפין הבאה: (א) ראובן יעביר לשמעון היום את הבעלות בבית הישן; (ב) שמעון יבנה עבור ראובן בית חדש באתר אחר; (ג) מוסכם כי שווי הבית החדש, אילו היה קיים כבר היום, הוא 175 ש"ח; (ד) מצופה כי הבית החדש יהיה מוכן בעוד שלוש שנים; (ה) בינתיים ראובן רשאי להישאר בביתו הישן מבלי לשלם דמי שכירות לשמעון; (ו) ראובן חייב לשלם לשמעון סכום הפרש המשקף את ההבדל בין שוויי הבתים. בהנחה ששמעון פועל באופן כלכלי – רציונלי, איזה סכום הוא ידרוש מראובן בגין העסקה?
>
> נוסיף כי הערך הנוכחי של 175 ש"ח, המחושב לפי 3 שנים בריבית של 6% הוא 147 ש"ח.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נראה – ולהבנתי נקודה זו עומדת בבסיס גישת המערערת – כי שמעון לא יסכים לקבל 47 ש"ח בלבד (100-147), אלא ידרוש תמורה נוספת עבור הסכמתו להמשך מגוריו של ראובן בבית הישן.

אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין").".

יצוין, כי בשומת ההשבחה שערך השמאי המכריע בעניין טבצ'ניק, השווי ב"מצב חדש" נקבע לפי שוויה של דירת התמורה והתכנית שב"מצב חדש" לא חייבה את הריסת הבניין שבו הייתה ממוקמת דירת החייבים בהיטל. בענייננו, השווי ב"מצב חדש" נקבע לפי גישת השווי העתידי של המקרקעין (וגזירת חלקם היחסי של המבקשים בשווי זה), ותכנית 4242 מחייבת את הריסת המבנים. כך שניתן לטעון שהנסיבות כאן שונות מאלו שבעניין טבצ'ניק ולכן, הקביעה לפיה אין לכלול בשווי "מצב חדש" את שוויו של שימוש הביניים אינה רלוונטית לענייננו.

עוד יצוין לעניין הנסיבות השונות, כי בעניין טבצ'ניק אימץ בית המשפט את החלטת ועדת הערר שניתנה בערר (ת"א) 8750-09-19 **טבצ'ניק נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים** (11.11.2021). עיון בהחלטת ועדת הערר מלמד, כי קביעתה לעניין שימוש הביניים רלוונטית לנסיבות שם, וכדברי ועדת הערר: *"אשר על כן אנו מקבלים את טענות העוררת בענין זה. זאת, מבלי לקבוע מסמרות בענין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות"*.

עם זאת, ככל שייקבע שהפסיקה בעניין טבצ'ניק נכונה לכל מקרה של שימוש ביניים, אבקש לציין הדברים שלהלן.

לעמדת בית המשפט, לצורך קביעת היקף ההשבחה יש לבחון את היתרון התכנוני הגלום בהוראות התכנית החדשה, ולא את שווי כלל ההטבות הכלכליות הטמונות **<u>בעסקה</u>** הנערכת בהתאם להוראותיה של התכנית החדשה (הדגשה במקור- י.י).

לעניין קביעתו זו של בית המשפט אציין, כי לא אחת נפסק על-ידי בתי המשפט כי דווקא העסקה שנערכה בנכס עצמו היא שיכולה לשקף באופן המיטבי את שווי המקרקעין ולכן נכון ליתן לה משקל רב.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שנית, וזה העיקר. להבנתי, לא יכול שתהא מחלוקת שב"מצב חדש" נכון להביא בחשבון את מלוא שווים של המקרקעין, ושבשווי זה אין להביא בחשבון הטבות כלכליות שהן חיצוניות לתכנית ואשר בעלי המקרקעין זוכים בהן בשל עסקה כזו או אחרת עם יזם.

ברם, במקרים בהם מהוראות התכנית החדשה ניתן ללמוד כי מימוש הזכויות שבתכנית החדשה אינו ניתן למימוש מיידי (בשל הצורך בקיום תנאים להיתר, מורכבות, צורך בפינוי דיירים, וכד'), ושבתקופה שבה עד למועד בו ניתן יהיה לממש הזכויות ניתן לעשות במקרקעין שימוש בעל ערך כלכלי, הרי שאי הבאתו בחשבון של ערך כלכלי זה, שהוא אינו תוצר של עסקה עם יזם, אלא בשל מאפייניה של התכנית, מטה את שווי השוק של המקרקעין כלפי מטה.

נכון, השימוש למגורים בתקופת הביניים הינו מכוח הוראותיה של התכנית שב"מצב קודם", אך אין בעובדה זו כדי לשנות מהצורך להביאו בחשבון גם ב"מצב חדש" לצורך אומדן עליית השווי עקב אישורה של התכנית החדשה, ולשם המחשת העניין אפנה לדוגמא הפשוטה שלהלן: על מגרש ביעוד למגורים ישנה תכנית המאפשרת בנייתו של בית צמוד קרקע בקומה אחת ובשטח של 100 מ"ר. לפי הוראותיה של תכנית זו נבנה בית מגורים. לימים אושרה תכנית חדשה אשר מתירה בנייתה של קומה נוספת בשטח של 100 מ"ר, ונדרש לקבוע ההשבחה עקב אישורה. אין מחלוקת שבשווי "מצב קודם" יש להציב את שווי הבית כבנוי. ובאשר ל"מצב חדש", כלום אפשר שלא לכלול בשווי את שווי הבית כבנוי רק בשל העובדה שבית זה נבנה מכוח הוראותיה של התכנית שב"מצב קודם"? נדמה כי התשובה השלילית לשאלה זו הינה ברורה.

עוד יצוין, כי בהחלטה בערר (ת"א) 8219-08-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' רודניק** (1.6.2023), אשר פורסמה לאחר פסק הדין בעניין טבצ'ניק, קובעת ועדת הערר, שבמקרים בהם השווי ב"מצב חדש" נקבע לפי גישת השווי העתידי של המגרש או לפי גישת ההנאות העתידיות של בעל המקרקעין, הרי שהשווי צריך שיכלול גם את שוויו של שימוש הביניים.

בכל מקרה, מאחר וכאמור הנסיבות בענייננו שונות מאלו שבעניין טבצ'ניק, הרי שבקביעת שווים של המקרקעין ב"מצב חדש" יובא בחשבון גם שוויו של שימוש הביניים בתקופת הדחיה (5 שנים).

בשומה שערך השמאי המכריע הלוי בעניינו של נכס ברחוב אח"י דקר 24 (גו"ח 7321/112) צוין, שבעסקת המכר של דירה בשטח רשום של 50.4 מ"ר, ניתנה למוכר האפשרות לשכור הדירה לתקופה של שנה, בדמי שכירות חודשיים של 5,000 ₪. בהתאמה לשטחה הרשום של דירת הנכס יובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים של 4,000 ₪, ואלו יהוונו בשיעור היוון שנתי של 4%, המגלם את העובדה שדירת המגורים היא חלק מפרויקט לפינוי-בינוי, ושתקופת השכירות מוגבלת עד למועד שבו יידרש לפנות הדירה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>עלויות הריסה</u>

לעמדת שמאית המבקשים, יש להפחית משווי הזכויות ב"מצב חדש" את עלויות הריסת הבניינים הקיימים.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי עלות ההריסה מתקזזת עם החסכון בהיטלי פיתוח בשל המבנים הקיימים.

מאחר ונטען על-ידי שמאית המבקשים שטענתו של שמאי המשיבה אינה מוכחת, התבקש שמאי המשיבה בדיון עם הצדדים, להעביר אסמכתאות לטענתו, אך אלה לא הועברו.

ועל-אף שלא הועברו האסמכתאות כאמור, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה, וכך אני נוהג בשומות שאני עורך.

רשות מקומית רשאית לגבות היטלי הפיתוח לפי הקבוע בחוקי העזר העירוניים הרלוונטיים. עיון בחוקי עזר של העיר תל אביב מלמד, שבחישוב סכום ההיטל יש להפחית את ההיטל ששולם בעבר בגין שטחים קיימים או כאלה שנהרסו.

כך לדוגמא, בחוק עזר לתל אביב-יפו (סלילת רחובות), התשע"ב-2011 נקבע בסעיף 3(ג), שכותרתו "היטל סלילת רחובות לנכס מגורים", כי *"ישולמו בעבור נכס, בקשר עם סלילת רחוב גובל דמי השתתפות, דמי פיתוח, היטל קודם או היטל סלילת רחובות (להלן- חיוב קודם) לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבנין בנכס, בעת הטלתו של החיוב הקודם, במנין השטחים לפי סעיף קטן (א), לצורך חישוב ההיטל לפי חוק עזר זה ;"*.

ובסעיף 3(ה)- *"אושרה בניה חדשה תחת בנין שנהרס ושולם בעדו חיוב קודם, יחושב ההיטל בשל הבניה החדשה על בסיס שטחה בניכוי הבנין שנהרס כאמור."*.

וראה הוראות דומות בסעיף 4 לחוק עזר לתל אביב-יפו (ביוב), תשס"ג-2003, ובסעיף 3 לחוק עזר לתל אביב-יפו (תיעול), התשע"ב-2011.

שמאית המבקשים טוענת לעלות הריסה של 300 ₪ למ"ר בנוי. לפי פרק ה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, עלות הפיתוח הנורמטיבית בבניה רוויה למגורים, ברמת פיתוח רגילה, הינה 500 ₪ למ"ר מבונה במחירי דצמבר 2016, ובתוספת הפרשי הצמדה למועד הקובע (לפי מדד מחירי תשומה בסלילה וגישור), כ- 540 ₪.

כך שברור שהחיסכון בעלויות בשל הפחתת עלויות הפיתוח, שמקורו בשטחי הבניין הקיימים, לכל הפחות אינו קטן מתוספת העלות בשל הריסת שטחי הבניין הקיימים.

ולאור האמור לעיל, לא יופחתו עלויות הריסה משווי הזכויות שב"מצב חדש".

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>עירוב שימושים</u>

לטענת שמאית המבקשים יש להפחית משווי הזכויות למגורים שב"מצב חדש" בשל העובדה שבבניין נבנים גם שטחים לשימושים ציבוריים. כתמיכה בטענתה זו הפנתה לשאלה מספר 189 במחקר דלפי משנת 2020 לפיה, כך לטענתה, עירוב שימושים גורם להפחתה של 10% מהשווי למגורים.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, שבעיר תל אביב עירוב השימושים לא רק שאינו מפחית מהשווי למגורים אלא אף תורם לו, שהוראות התכנית מורות על הפרדה בין השימושים, ושממילא, ככל שישנה השפעה על השווי הרי שזו מגולמת בעסקאות ההשוואה.

יצוין, כי שמאית המבקשים התבקשה להעביר את האסמכתא ממחקר דלפי אליו הפנתה, והוגשו על-ידה מספר עמודים ממחקר דלפי, שלא צוין באיזה שנה נערך, והשאלה באשר לעירוב השימושים בבניה למגורים, מספרה 75, ובמסגרתה נוסחה שאלת המחקר כך: "בהנחה ששווי מ"ר למגורים עם עירוב שימושים הוא 100%, מה שווי מ"ר למגורים ללא עירוב שימושים במבנים שכנים (בהנחה כי יתר המאפיינים זהים)?". ותוצאות החקר הן: ממוצע- 96%; חציון- 90%; שכיח- 90%.

כך שלפי מחקר זה, השווי למ"ר מגורים בבניין שבו ישנו עירוב שימושים, גבוה יותר.

עם זאת, אני מקבל הטענה לפיה עירוב של שטחי ציבור במבנה מגורים מפחית משווי שטחי המגורים בהשוואה לשווי למגורים בבניין שאינו כולל עירוב שכזה.

טענת שמאי המשיבה לפיה בעיר תל אביב דווקא ישנן יתרונות בקרבה למבני ציבור, סביר בעיניי שהיא נכונה במקרים בהם מבני הציבור הם בסמיכות לבניין המגורים, כזו המאפשרת מחד גיסא ליהנות מהיתרונות שבקרבה זו, אך מאידך גיסא, היא מספיק מרוחקת כדי שהמטרדים הכרוכים בשימוש הציבורי לא ישפיעו על השימוש למגורים.

ברם, במקום בו השימוש הציבורי מתקיים באותו הבניין, הרי שלעמדתי, החסרונות שבקרבה שכזו גדולים מהיתרונות.

כפי שנטען על-ידי שמאי המשיבה, עסקאות ההשוואה הן מבנייני מגורים שבהם מותרים שימושי מסחר, משרדים, מרפאות וגני ילדים, וככל שישנה השפעה על השווי למגורים, הרי שזו ממילא מגולמת בשווי.

גם השווי שנקבע לעיל, הינו מעסקאות השוואה של מכר דירות מגורים בפרויקט "הצנחנים", אשר לפי התכנית שלפיו הוא נבנה (תכנית מספר 507-0254292), היא אכן מתירה בקומת הקרקע את השימושים שציין שמאי המשיבה. אלא שבעוד שבפרויקט שם, השטחים העיקריים לשימושים אלו שבקומת הקרקע הם בשיעור של כ- 2.4% מהשטחים העיקריים למגורים (800 מ"ר בהשוואה ל-33,300 מ"ר עיקרי למגורים), הרי שבבניין 1, היקף השטחים העיקריים לשימושים הציבוריים הינו בשיעור של כ- 6.4% מהשטחים העיקריים למגורים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ולאור האמור לעיל, נכון לעמדתי לקבוע הפחתה של 5% מהשווי למגורים שנקבע לפי עסקאות ההשוואה כאמור.

<u>שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובע</u>

שטחי הבניה שנקבעו בתכנית לבניין 1, כוללים גם 200 מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכניסה.

שמאי המשיבה מקנה לשטחים אלו שווי בשיעור של 30% משווי מ"ר עיקרי עילי למגורים, מאחר והם יכולים לשמש למועדון דיירים וחדר כושר, התורמים לרווחת הדיירים ולתחושת היוקרה של הבניין.

מנגד נטען על-ידי שמאית המבקשים, כי דירת התמורה אינה בקומת הקרקע ולכן שטחים אלו אינם רלוונטיים בעניינה.

יצוין, כי התכנית החלה על בנייני המגורים שב"מתחם הצנחנים" (משם נלקחו עסקאות ההשוואה) התירה בקומת הקרקע שימוש של מועדון דיירים, אך לא "צבעה" לשימוש זה שטחים עיקריים ייחודיים וכן לא קבעה שימוש של חדר כושר לדיירים.

עוד יצוין, שבחלק מהשומות המכריעות שנערכו לנכסים בתחומה של התכנית החדשה נקבע שהשטחים העיקריים שבתת-הקרקע תורמים לשוויו של המגרש, ובחלק מהשומות המכריעות נקבע שהמדובר בשטחים שאינם סחירים ולכן אין להביאם בחשבון או שתרומת מגולמת בערכי השווי.

מאחר והתכנית הוגשה גם על-ידי חברות יזמיות, הרי שסביר לעמדתי לקבוע, שההוראה בתכנית באשר לשטחים העיקריים שבתת-הקרקע תואמת את דרישתם לשטחים אלו. בין אם הדרישה היא בשל הצורך להיענות לדרישת בעלי הדירות הקיימות, ובין אם היא בשל העמדה לפיה השטחים אלו יתרמו לשיווק הפרויקט ו/או לשווי הדירות בו, הרי שנתון זה מטה לעמדתי את הכף לטובת עמדת שמאי המשיבה.

עם זאת, מאחר וכאמור בחלק מהשומות המכריעות נקבע שאין להקנות שווי לשטחים אלו, הרי ששווים ייקבע לפי מקדם שווי של 0.15.

<u>עלות בניית שטחי הציבור</u>

שמאית המבקשים טוענת לעלות בניה של 10,000 ₪ למ"ר, ואילו שמאי המשיבה טוען לעלות של 8,500 ₪ למ"ר, כאשר בתגובתו לשומת המבקשים, הציג עלויות בניה של שטחי ציבור שונים (לפי חוברת דקל מחודש יולי 2021), כלהלן:

גן ילדים	5,989 ₪
מעונות ומגורים לתלמידים	8,500 ₪
בית ספר	5,027 ₪
מרכז יום לקשיש	7,815 ₪
דיור מוגן	8,030 ₪
משרדים עד 5 קומות	3,710 ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ממוצע	6,512 ₪
תוספת עלויות עקיפות (20%)	7,814 ₪

בנוסף הפנה לשומות שערכו השמאים המכריעים הלוי, צדיק וסרחאן, בהם נקבעה עלות דומה.

יצוין, כי לפי הוראות התכנית, השימושים הציבוריים המותרים הינם לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות ו/או משרדים עירוניים, ואלו אינם כוללים השימוש של דיור מוגן, וככל שמוציאים העלות לשימוש זה מטבלת העלויות שלעיל, העלות הממוצעת אף קטנה יותר.

לפיכך, בחרתי לקבל את העלות שקבע שמאי המשיבה.

<u>שטחי ממ"ד</u>

לטענת שמאית המבקשים, לא קיימת ודאות שיוקמו שטחי ממ"דים צמודים לדירה מאחר ולפי הוראות התכנית היזם יכול להמיר את הממ"דים לממ"קים קומתיים בשטח של 8 מ"ר בלבד. כמו כן, ההנחה לפיה כל הדירות שבפרויקט ימומשו בדרך של מכר אינה סבירה בעליל, וגורמת לחיוב ביתר של היטל ההשבחה. עוד נטען, כי לפי התחשיב שבשומת המשיבה מיוחס לדירה שבנדון שטח ממ"ד של 23 מ"ר, וברור שמדובר בקביעה אבסורדית שאינה מתיישבת עם הוראות התכנית.

לאור טענותיה אלה, בתחשיב שערכה קבעה היא את שווי שטחי הממ"ד לפי מקדם שווי של 0.5.

בתגובה לטענותיה אלה, נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי את שווי שטחי הממ"ד נהוג לאמוד לפי מקדם שווי 1.0, וכי שמאית המבקשים מבקשת לאחוז המקל משני קצותיו שכן, את השווי למ"ר מבונה מבססת היא על ניתוח שבו שטח הממ"ד מחושב במקדם שווי 1.0, אך בתחשיב שווי הזכויות מקנה לשטחים אלו מקדם של 0.5. עוד נטען, שלפי הוראות הבניה שבתכנית, כל דירה תכלול ממ"ד, וזהו גם השימוש הטוב והיעיל על-פני בניית ממ"ק קומתי בשטח של 8 מ"ר, ושכך גם נקבע בשומה שערך השמאי המכריע סרחאן.

לפי הוראות התכנית, ניתן להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, ובמקרה שכזה יתווסף לכל דירה שטח עיקרי של 8 מ"ר. כך שההוראה בתכנית באשר לשטחי ממ"דים קובעת, שככל שבעלי המקרקעין ייבחרו לבנות ממ"ק, יתווסף לשטח הדירה 8 מ"ר עיקרי.

מאחר ומדובר בחלופה הנתונה לשיקול דעתם של בעלי המקרקעין, הרי שברור שהבחירה בחלופה זו תעשה רק במקום בו יימצא שתרומתה למקרקעין גבוהה מהחלופה של בניית ממ"ד צמוד בשטח של 12 מ"ר ולכן, אומדן שווים של שטחי הממ"ד, כממ"דים צמודים בשטח של 12 מ"ר, משקפת את השווי המינימלי של שטחים אלו.

הטענה לפיה חלק משטחי הממ"ד ימומשו בדרך של היתר בניה אינה רלוונטית, שכן שומה זו נערכת לפי בקשה למידע מוקדם, כאשר לפי עמדת שמאית המבקשים המימוש בהיתר צפוי בעוד שנים רבות, ולכן סביר שהמידע הנדרש הינו לצורך מימוש במכר. הטענה לפיה מרבית

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

המימוש בפרויקט יהא בדרך של מכר אינה רלוונטית מאחר והיא נכונה לכל מקרה בו תכנית חדשה מוסיפה יחידות דיור, ובכל זאת נקבע שבמקרה בו המימוש הוא במכר, אין להביא בחשבון הפטור מהיטל השבחה. קביעת ההשבחה מבלי להביא בחשבון את מלוא שטחי הממ"ד המותרים בתכנית, משמעה מתן פטור חלקי/מלא (לפי מידת המימוש שתובא בחשבון) לממש זכויותיו בדרך של מכר.

גם הטענה לפיה בתחשיב המשיבה יוחס לדירת המבקשים שטח ממ"ד של 23 מ"ר אינה רלוונטית, מאחר והתחשיב שבשומת המשיבה נערך לא לפי גישת שווי הדירה העתידית שאמורים המבקשים לקבל, אלא לפי חלקם היחסי בשווי הזכויות שב"מצב חדש", שהוא כ-1.6%. ומאחר ובמגרש התמורה מתוכננות 120 יח"ד, הרי שחלקם היחסי של המבקשים הוא לכ- 1.92 יח"ד, ומכאן גם שטחי הממ"ד שיוחסו להם בשומת המשיבה.

<u>תחשיב השבחה</u>

לאור קביעותיי שלעיל, להלן תחשיב השבחה עקב אישורה של התכנית החדשה.

<u>שווי "מצב קודם"</u>: 1,540,000 ₪= 38,500 ₪/מ"ר רשום x 40 מ"ר

<u>שווי "מצב חדש"</u>

<u>גישת שוויו העתידי של מגרש התמורה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	שווי/עלות (₪)	סה"כ בש"ח
שטח עיקרי עילי	9,360	1.0	14,520[7]	135,907,200
שטח עיקרי תת"ק	200	0.15	14,520	435,600
שטחי ממ"ד	1,440	1.0	14,520	20,908,800
עלות בניית שטחי ציבור	1,150	1.0	8,500	(9,775,000)
מקומות חניה לשטחי ציבור	400	1.0	3,000	(1,200,000)
סה"כ שווי כזמין				**146,276,600**
הפחתה בגין מושע, מורכבות ואי-וודאות (0.684)				100,053,194
חלק המבקשים בשטחי המגורים שבמגרש התמורה (1.6042%)				1,605,053
שימוש ביניים				213,686[8]
סה"כ שווי (מעוגל)				**1,819,000**

[7] . 14,521 ₪= 0.95 עירוב שימושים x 15,285 ₪

[8] . 213,686 ₪= 4.4518 מקדם ע.נ של 5 שנים x 12 חודשים x 4,000 ₪ לחודש

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>גישת עסקאות ההשוואה</u>

כמפורט לעיל, על-אף הקשיים בקביעת השווי ב"מצב חדש" לפי עסקאות השוואה, הרי שלאור ההנחות הרבות הכרוכות בקביעת השווי לפי גישת שוויו של מגרש הנכס, ומאחר ואותרו עסקאות השוואה בסמוך ולאחר המועד הקובע, הרי בחרתי לבחון גם המידע הנלמד מעסקאות אלה.

להלן נתוני העסקאות (יצוין, כי 3 העסקאות האחרונות הינן לפי הפרטים בשומות המכריעות שלעיל):

גו"ח ות"ח	כתובת	שטח רשום של הדירה הנמכרת (מ"ר)	מועד העסקה	התמורה בעסקה (₪)
6337/123/13	אח"י דקר 37	40.0	30.6.21	1,800,000
6337/127/15	אח"י דקר 25	65.7	01.2.22	2,400,000
6337/115/3	בית אל 3	55.0	09.2.22	2,290,000
7321/112/12	אח"י דקר 21	50.4	26.6.22	2,650,000

לפי ההסכם שבין הדיירים ליזם, שהוצג על-ידי שמאית המבקשים, דירות התמורה שיקבלו הדיירים הינן כלהלן:

- בעלי דירות בשטח רשום של החל מ- 21.4 מ"ר, 28.3 מ"ר, 30 מ"ר, 31.3 מ"ר, 33 מ"ר- יקבלו דירת שלושה חדרים בשטח שלא יפחת מ- 68 מ"ר, בתוספת מרפסת שמש של כ- 12 מ"ר וחניה מקורה.
- בעלי דירות בשטח רשום של 37 מ"ר, 39.6 מ"ר, 40 מ"ר- יקבלו דירת ארבעה חדרים בשטח שלא יפחת מ- 93 מ"ר, בתוספת מרפסת שמש של כ- 12 מ"ר וחניה מקורה.
- בעלי דירות בשטח רשום של 50.4 מ"ר, 55 מ"ר, 60.2 מ"ר- יקבלו דירת ארבעה חדרים בשטח שלא יפחת מ- 96 מ"ר, בתוספת מרפסת שמש של כ- 12 מ"ר וחניה מקורה.
- בעלי דירות בשטח רשום של 65.7 מ"ר, 65.8 מ"ר, 71.7 מ"ר 72 מ"ר- יקבלו דירת חמישה חדרים בשטח שלא יפחת מ- 110 מ"ר, בתוספת מרפסת שמש של כ- 12 מ"ר וחניה מקורה.
- בעלי דירות בשטח רשום העולה על 72 מ"ר, יקבלו דירת חמישה חדרים בשטח שלא יפחת מ- 120 מ"ר, בתוספת מרפסת שמש של כ- 12 מ"ר וחניה מקורה.

כמצוין לעיל, לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מחיר ממוצע של דירה בעיר תל אביב ברבעון השני של שנת 2021 הינו 3,416,200 ₪. המחיר כאמור ברבעון הראשון והשני של שנת 2022 הינו- 3,895,500 ₪ ו- 4,089,800 ₪, בהתאמה.

לאור הנתונים שלעיל, להלן המחיר למ"ר בדירת התמורה העתידית ששולם בעסקאות שלעיל:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כתובת	התמורה בעסקה (₪)	תמורה מותאמת למועד קובע	שטח דירת התמורה (מ"ר)	מחיר למ"ר בדירת התמורה (₪)
אח"י דקר 37	1,800,000	1,800,000	93	19,355
אח"י דקר 25	2,400,000	2,104,800	110	19,135
בית אל 3	2,290,000	2,008,330	96	20,920
אח"י דקר 21	2,650,000	2,213,545	96	23,058

מאחר וההנחה היא שעסקאות אלה משקפות את שוויה העתידי של דירת התמורה, ומאחר ושווי זה מגלם גם את תקופת הדחיה ואת שווי שימוש הביניים שבתקופת הדחיה, נכון להביא בחשבון שבמועד הקובע תקופת הדחיה גדולה יותר וכך גם שוויו של שימוש הביניים.

לפי בדיקותיי, קיצור תקופת הדחיה בשנה אחת (מ- 5 שנים ל- 4 שנים), הוא לכשעצמו מוסיף לשווי הדירה כ- 2.8%.

להלן התאמת המחיר למ"ר בעסקאות שלעיל, בהתחשב בפער הזמן שבין מועד העסקה למועד הקובע:

כתובת	מועד עסקה	מחיר למ"ר בדירת התמורה	התאמה בשל התאמת תקופת דחיה	מחיר מותאם לתקופת הדחיה במועד הקובע
אח"י דקר 37	30.6.21	19,355	1.000	19,355
אח"י דקר 25	01.2.22	19,135	0.984	18,829
בית אל 3	09.2.22	20,920	0.984	20,585
אח"י דקר 21	26.6.22	23,058	0.979	22,574

דירת התמורה של הנכס ברחוב אח"י דקר 21 הינה בתא שטח 4 שבו אין עירוב שימושים, ואילו דירות התמורה לנכסים האחרים שברחוב בית אל 3, אח"י דקר 25 ואח"י דקר 37 הינן בתאי שטח 2, 1, 10 בהם ישנו עירוב שימושים (דירת התמורה של המבקשים אף היא בתא שטח 1). בהתאם לקביעתי לעיל באשר להשפעת עירוב השימושים, תובא בחשבון הפחתה של 2.5% מהמחיר למ"ר בנוי בעסקה שברחוב אח"י דקר, ולאחר התאמה זו, המחיר הממוצע ששולם בעסקאות שלעיל הינו כ- 20,195 ₪ למ"ר בדירה העתידית.

לפי ההסכם עם היזם, המבקשים זכאים לדירת תמורה בשטח של 93 מ"ר, ולפי העסקאות שלעיל, שוויה הנוכחי של דירה שכזו במועד הקובע, הינו כ- 1,878,000 ₪.

כמפורט לעיל, לאור קביעותיו של בית המשפט ב**עמ"נ אשדר**, וכן לאור העובדה שההסכם שבין היזם לדיירים נחתם בסוף שנת 2016 (הערות אזהרה לטובת היזם נרשמה בחודש נובמבר 2016), הרי שהשווי הנלמד מעסקאות ההשוואה שלעיל אמור להוות את הרף התחתון של שווי דירתם של המבקשים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עם זאת, מטעמי זהירות, ומאחר ושגם בקביעת השווי לפי גישת עסקאות ההשוואה נדרשו מקדמי התאמה, נכון לעמדתי לקבוע את שוויה של דירת הנכס ב"מצב חדש" בסכום של 1,830,000 ₪.

<u>ההשבחה</u>

שווי דירת הנכס ב"מצב קודם"	1,540,000 ₪
שווי דירת הנכס ב"מצב חדש"	1,830,000 ₪
השבחה	**290,000** ₪

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי בנסיבות שפורטו לעיל, ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
507-0523845	10.07.2021	290,000	145,000

לסכומי היטל ההשבחה שלעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il