בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 14.06.2020
מס' מינוי: 235-2021
מספרנו: 661

לכבוד המבקש,
מר יעקב מוסרי
המיוצג ע"י מר דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין
במייל: drorgolden@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל-אביב - יפו
המיוצגת ע"י מר מישל אשור, שמאי מקרקעין
במייל: emishell@bezeqint.net

שומה מכרעת - גוש 6882 חלקה 13 תת חלקה 8

רח' הצנחנים 13א', תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 04.03.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה בגין תכניות בניין עיר, וזאת עקב מימוש בדרך של מכר.

2. **הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, מיום 10.12.2020, שנערכה ע"י השמאי מישל אשור, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מתאריך 21.04.2021.

2.2. שומת המבקש מר יעקב מוסרי, מיום 23.03.2021 שנערכה ע"י השמאי דרור גולדנברג.

2.3. בתאריך 11.05.2021, נערך דיון בתוכנת ZOOM (לאור נגיף קורונה) בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובות הצדדים והשלמת מסמכים לפרוטוקול.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 01.09.2020

4. **מועדים קובעים לשומה**

תכנית	מועד קובע
1680	25.12.1981
ע'	13.12.1985
2398	12.01.1990
ג'	06.05.1994
2691	26.02.1997
ע'1	02.04.2003
ג'1	04.09.2007
4370	26.09.2016
4789	23.04.2019

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6882
חלקה	13
שטח חלקה	934 מ"ר
תת חלקה	8
תיאור הנכס	דירת מגורים בקומה שניה בבניין בן 4 קומות
כתובת	רח' הצנחנים 13א', שכ' נווה שרת, תל אביב - יפו

6. תיאור הסביבה והנכס

6.1. הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 8 המהווה דירת מגורים המצויה בקומה השניה מעל קומת עמודים, בבניין מגורים בן ארבע, בנוי על חלקה 13 גוש 6882, כתובתו רחוב הצנחנים 13א', שכונת "נווה שרת", בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב.

6.2. שכונת "נווה שרת" מאופיינת בבנייה וותיקה של בנייני מגורים בני 3-7 קומות לצד בניה חדשה של מגדלי מגורים שהוקמו בפרויקטים של התחדשות עירונית.

6.3. רחוב הצנחנים מחבר בין רחוב ראול ולנברג בדרום מזרח לרחוב בית אל בצפון מערב, הבניין מצוי בחלקו הדרומי של הרחוב ומעברו המזרחי.

6.4. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבניה וותיקה בני 4 קומות מעל קומת עמודים.

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

6.6. חלקה 8, בשטח רשום של 934 מ"ר, צורתה מלבן עם תוספת של מלבן בחלק הדרום מזרחי, החזית הדרום מערבית פונה לרחוב הצנחנים באורך של כ- 30 מ', החזית הצפונית מערבית פונה לרחוב בית אל באורך של כ-29 מ'.

6.7. החלקה מבונה במבנה מגורים ותיק משנות השבעים של המאה הקודמת.

6.8. בבניין 16 דירות, הבניין מחופה טיח, גגו בטון, אין מקומות חניה במגרש.

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

6.10. תת חלקה 8 מהווה דירת מגורים בקומה השניה של הבניין בשטח רשום של 66.16 מ"ר.

6.11. הבניין הנדון מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי הידוע כ"מתחם הצנחנים" (תכניות 4370 ו-4789) להריסת 8 בנייני מגורים קיימים חלקות 9-16 בגוש 6882 וכן 2 מגרשי חניה חלקות 46 ו-48 בגוש 6882, והקמת 2 מבנים בני 8 קומות ו-2 מבנים בני 25 קומות ושטח מסחרי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

מצב קודם

7.1. תכנית 584, פורסמה למתן תוקף ביום 25.01.1962 (י.פ 905)

התכנית מסווגת את החלקה באזור חקלאי.

זכויות הבניה 20% בקומה אחת, 30% בשתי קומות.

7.2. תכנית 757, פורסמה למתן תוקף ביום 11.07.1968 (י.פ 1462)

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג'.

צפיפות המגורים 16 יח"ד לדונם בבניה עד 4 קומות מעל עמודים.

7.3. תכנית 985, פורסמה למתן תוקף ביום 26.08.1971 (י.פ 2109)

התכנית קבעה הוראות לתכנון וחלוקת השטחים ולשנות את תכנית 757.

עפ"י נספח הבינוי לתכנית, חלקת מושא השומה מהווה אחד מ-7 בנייני מגורים (119-125) ו-2 מגרשי חניה.

מצב חדש

7.4. תכנית 985ב', פורסמה למתן תוקף ביום 09.02.1978 (י.פ 2411)

התכנית מתכננת מחדש את שטח חלקות 13-14 בגוש 6882 (לפי הרישום היום), לאזור מגורים ג' במקום אזור למגורים מיוחד, בו מותר יהיה לבנות 2 בניינים בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 32 יח"ד.

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

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

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

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

בבתים בודדים קומת מרתף בגובה 2.2 מ' לפי היקף הבית, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות, לא יורשו מגורים במרתף.

7.7. תכנית שיכון ציבורי 3/01/9, אושרה ביום 29.12.1987

מטרת התכנית ביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין.

עפ"י תשריט התכנית חלקה 46 בגוש 6882 בייעוד מגרש חניה פרטי המסומן בתשריט כ-III ומשויך לחלקות 9,10,13,14 בגוש 6882 (לפי הרישום היום), חלקה 52 בגוש 6882 בייעוד מגרש חניה ציבורי.

7.8. תכנית 2389, פורסמה למתן תוקף ביום 07.01.1990 (י.פ 3732)

מטרת התכנית לאפשר שינוי והגדלת דירות בשטח שבין 18 מ"ר ועד 38 מ"ר בשכונת "נווה שרת" לשיפור תנאי הדיור.

להלן הגדלת שטח הדירות לבניינים במתחם "הצנחנים" עפ"י הוראות ותשריט התכנית:

חלקות 9-10 בגוש 6882: הגדלת שטח הדירה מ-70 מ"ר לשטח מרבי עד 102 מ"ר.

חלקות 11-16 בגוש 6882: הגדלת שטח דירה מ-72 מ"ר לשטח מרבי עד 108 מ"ר.

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

התכנית קובעת הוראות לבניה בגג.

<u>חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:</u>

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

השטח הבנוי של חדר היציאה לא יעלה על 23 מ"ר כולל שטח ההיטל של חדר המדרגות. הפנימיות.

<u>אסור בנית חדרי יציאה לגג:</u>

א) מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

ב) בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג שום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.

ג) בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטות מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות במפורש יציאה לגג.

ד) בבניינים שהוכרזו כחוק כבנינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת ע"פ תכנית השימור.

ה) בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10.ב'.

<u>עליות גג בגגות משופעים:</u>

בחלל גג משופע, מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכנית החלות על הבניין, בתנאים שונים כמפורט בתקנון וביניהם:

א) רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.

ב) שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

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

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.11. תכנית ג'1, פורסמה למתן תוקף ביום 20.08.2007 (י.פ 5705)

התכנית מעדכנת את הוראות תכנית מתאר "ג" ומתירה, בין היתר בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

<u>בעליות גג:</u>

א. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
ג. בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בנית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

<u>בחדרי יציאה לגג (בניה בשלבים):</u>

א. השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ובגובה של עד 3 מ'.
ב. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.

<u>בניה בו זמנית על הגג:</u>
בבניה בו זמנית[1] תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

התכנית כוללת הוראות נוספות כמפורט בתקנות התכנית.

7.12. תכנית תא/4370 "פינוי בינוי מתחם הצנחנים", פורסמה למתן תוקף ביום 11.09.2016 (י.פ 7338)

<u>מטרת התכנית:</u>

- התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי ב"מתחם הצנחנים", בשכונת "נווה שרת".
- חיזוק מערך המגורים והגדלת מס' יח"ד.
- יצירת מגרש למבנה ציבור בצמוד לביה"ס היסודי משה שרת.
- החלפת שטחים במטרה להרחיב את רחובות הצנחנים ובית אל.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

- קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שביל, מבנים ומוסדות ציבור בשטח התכנית.
- קביעת התכליות בייעוד המגורים - מגורים וחזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים.
- קביעת זכויות הבנייה למגורים ומספר יחידות הדיור בתחום התוכנית: סה"כ 370 יח"ד, 34,100 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים הכוללים כ- 800 מ"ר לחזית מסחרית ובנוסף, שטח עיקרי עבור מרפסות בסך של 4,440 מ"ר.
- הגדרת גובה מותר לבניה: עבור שני המגדלים - קומת קרקע + 25 קומות + קומה טכנית. עבור הבינוי המרקמי - קומת קרקע + 8 קומות.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב במגרש המגורים.
- קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

[1] ע"פ הגדרות התכנית "בניה שהוגש לגביה היתר בניה אחד, הכולל את כל הבניה האפשרית על הגג ע"פ תכנית זו, מאושרת ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלמותה באותו הזמן ומכח אותו היתר".

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ייעודי קרקע ושימושים באזור מגורים ד' :

שימושים :

1. בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע מותרים מגורים ומערכות טכניות.
2. במפלס הקרקע מותרים מגורים (ללא דירות גן), מחסנים, מערכות, מועדון דיירים.
3. במפלס הקרקע, בחזית המסחרית עפ"י תשריט ונספח הבינוי יותרו השימושים: משרדים, מסחר, מרפאות, גני ילדים פרטיים, פעוטונים פרטיים. לא יותרו בתי אוכל.
4. מתחת למפלס הקרקע מותרים חניה, מחסנים ומתקנים טכניים.

הוראות :

זכויות בניה מאושרות :

1. סך כל שטחי הבניה העיקריים לשימושי המגורים לא יעלה על 33,300 מ"ר (לא כולל מרפסות) ולשימושי החזית המסחרית 800 מ"ר.
2. שטחי השירות כמפורט בטבלת השטחים.
3. גודל דירה מינימלי בתחום התוכנית יהיה 35 מ"ר שטח עיקרי.
4. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 90 מ"ר.

הערות לטבלת הזכויות :

1. סך יח"ד המוצעות בתוכנית הינו 370, כל תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
2. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.

מסחר :

בקומת הקרקע של הבינוי המרקמי על רחוב הצנחנים תחויב הקמת חזית מסחרית.

בינוי ופיתוח :

1. בתכנית המוצעת 2 מתחמי בינוי. מתחם א'- בניה מגדלית ומתחם ב' בניה מרקמית.
2. הבינוי המוצע יהיה סביב חצר מרכזית ששטחה לא יפחת מ-2,000 מ"ר.
3. לפחות 50% משטח החצר יובטח כשטח גינון ונטיעות.
4. לא יותרו דירות גן אלא דירות קרקע בלבד.

גובה מבנים :

1. גובה המבנים במתחם א' יהיה 25 קומות מעל קומת כניסה, ובנוסף קומה טכנית.
2. גובה המבנים במתחם ב' יהיה 8 קומות מעל קומת הכניסה.
3. גובה קומה טיפוסית במתחם א' - לא יעלה על 3.6 מ', במתחם ב' - לא יעלה על 3.3 מ', קומת קרקע לא תעלה על 6 מ', גובה קומה מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ'.

הוראות וזכויות בניה :

תא שטח 401 בייעוד מגורים ד' בשטח של 8,045 מ"ר :

שטח עיקרי מעל הכניסה :	34,100 מ"ר, כולל 800 מ"ר בקומת הקרקע לחזית מסחרית.
שטח שירות מעל הכניסה :	13,930 מ"ר + 4,400 מ"ר למרפסות בלבד.
שטח שירות מתחת לכניסה :	30,400 מ"ר
מס' יח"ד :	370 - 20% יהיו דירות קטנות עד 63 מ"ר עיקרי לדירה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

1. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית.
2. אישור תכנית איחוד וחלוקה לשטח התוכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
3. הבטחת רישום השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לציבור הכלולים בבקשה להיתר הבניה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש עיריית תל אביב יפו.
4. אישור תכנית הסדרי תנועה לרחובות הצנחנים, בית אל וצומת ראול ולנברג-הצנחנים.
5. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת התכנון למיקום העצים המועתקים. היתר הבנייה יכלול את סימון העצים לשימור.
6. תנאי להיתר הריסה יהיה הגשת נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי.

<u>חניה:</u>

תקן חניה יהיה ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה, כולל רכב דו גלגלי ואופניים, ובנוסף 15% חניות אורחים. תקני החניה למסחר וגני הילדים יהיו בחפיפה עם חניות האורחים, כולל תקן לדו גלגלי.

<u>מימוש התכנית:</u>

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא הוצאו היתרי בניה ל-20% משטחי התכנית, תתכלה התכנית. בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך מועד זה לפי שיקול דעתה, בטרם התכלות התכנית.

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

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

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

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

עפ"י תשריטי התכנית, מושא השומה מסווג במתחם 208 – "נווה שרת", אזור מגורים בבניה עירונית, לבניה עד 8 קומות.

7.14. תכנית תא/4370 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי "פינוי בינוי מתחם הצנחנים", אושרה ביום 06.01.2019.

התכנית קובעת בין היתר הוראות בדבר עיצוב אדריכלי ופיתוח הסביבה, בינוי, חזיתות המבנים, הוראות לחניה, תמהיל הדירות....

7.15. תכנית 4789 "מתחם הצנחנים", פורסמה למתן תוקף ביום 08.04.2019 (י.פ 8194)

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לתכנית מאושרת תא/4370 - פינוי בינוי מתחם הצנחנים. שימושים והוראות- עפ"י תכנית 4370.

התכנית מקצה את הזכויות בתא שטח 401 בתכנית 4370 (תא השטח המיועד למגורים וחזית מסחרית) לכל בעלי הזכויות בחלקות 16-9 באופן יחסי עפ"י רישום הבית המשותף.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית ת"א ללא תמורה בלשכת רישום מקרקעין במסגרת רישום החלוקה מחדש, כשהם פנויים. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. **<u>תיק הבניין (למושא השומה)</u>**

בתיק הבניין שבארכיון האינטרנטי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 16.09.2020 עולים הפרטים הבאים:

גוש:	6882
חלקה:	13
שטח החלקה:	934 מ"ר
תת חלקה:	8
תיאור הנכס:	דירה בקומה שניה בשטח של 66.16 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	7/120
בעלויות:	ארביב דוריס 31/40 חלקים ומוסרי יעקב 9/40 חלקים
הערות:	רשומה הערה לפי סעיף 126 לטובת אקרו התחדשות בתל אביב 02 שותפות מוגבלת

בהתאם להסכם מכר, נמכרו 9/40 חלקים מהנכס בתאריך 16.09.2020, דירת מגורים בת 3 חדרים בתמורה לסך של 405,000 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקש
4370	26.09.2016	בשלמות 445,172 ₪ לחלק הנמכר 9/40 - 100,164 ₪	התכנית אינה משביחה
4789	23.04.2019	בשלמות 180,288 ₪ לחלק הנמכר 9/40 - 40,565 ₪	התכנית אינה משביחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

11.1. אני מקבל את הסכמת הצדדים כי עפ"י תיקון 126 לחוק התכנון והבניה תכניות הגגות 1680, ג', וג'1 אינן משביחות לאור מיקום הדירה בקומה השניה בבניין.

11.2. אני מקבל את הסכמת הצדדים כי בהתחשב בפטור לדירה עד 140 מ"ר, לא קיימת השבחה בגין תכנית 2389.

11.3. אני מקבל את הסכמת הצדדים כי לאור הבינוי הקיים, לא קיימת השבחה בגין תכניות מרתפים ע' ו-ע'1.

11.4. אני מקבל את עמדות הצדדים כי תכנית תא/5000 אינה משביחה לאור תיקון 126.

11.5. **תכנית 4370:**

<u>שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה חושבה כהפרש שווי מצב קודם כשווי הדירה הקיימת (זמינה) לבין שווי מצב חדש כקרקע ריקה, בניכוי הפחתות ובדחיה, בתוספת דמי שכירות עד לזמינות הבנייה.

<u>מצב קודם:</u>

שווי הדירה הקיימת במצבה, בהתחשב בהרחבתה, מצבה הפיזי והתחזוקתי.

<u>נתוני שווי:</u>

הוצגו נתוני עסקאות מכירת דירות בבניינים ישנים שלא בתחום התכנית בסביבת הנכס.

הוצגו נתוני עסקאות מכירת דירות במתחם התכנית במועד קודם להפקדת התכנית.

שווי דירה בחלקות 10-9 בשטח רשום של 70 מ"ר (75 מ"ר בנוי) (דירה לא מורחבת): ₪ 1,850,000

שווי דירה קטנה בחלקות 16-11 בשטח רשום של 66 מ"ר (69 מ"ר בנוי): ₪ 1,750,000

שווי דירה גדולה בחלקות 16-11 בשטח רשום של 79-78 מ"ר (86 מ"ר בנוי): ₪ 1,900,000

תוספת שווי מ"ר לדירה מורחבת: ₪ 4,500

תוספת שווי למרפסת בנויה: ₪ 2,000

תוספת שווי לדירות עליונות (40 מ"ר+70 מ"ר מרפסת) בהתחשב בעלויות התאמה: ₪ 130,000

<u>שווי מצב קודם:</u>

גוש	חלקות	מס'	שווי דירה	שטח	תרומת שווי	שטח	תרומת	סה"כ שווי
6882	10, 9	20	₪1,850,000					₪37,000,000
		10	₪1,850,000	31.43	₪4,500	10.33	₪2,000	₪20,120,950
		2	₪1,850,000			41.76	₪2,000	₪3,867,040
	חדרי גג	8	₪130,000					₪1,040,000
סה"כ		32						
6882	11, 13-16	40	₪1,900,000					₪76,000,000
		40	₪1,750,000					₪70,000,000
	חדרי גג	20	₪130,000					₪2,600,000
		80						

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גוש	חלקות	מס'	שווי דירה	שטח	תרומת שווי	שטח	תרומת	סה"כ שווי
6882	12	7	₪1,900,000					₪13,300,000
		4	₪1,750,000					₪7,000,000
		3	₪1,750,000	39.21	₪4,500			₪5,779,335
		1	₪1,750,000	54.16	₪4,500			₪1,993,720
		1	₪1,900,000	23	₪4,500			₪2,003,500
	חדרי גג	4	₪130,000					₪520,000
		16						
סה"כ שווי התכנית במצב								**₪241,224,545**

<u>מצב חדש:</u>

שווי יחסי לנכס מושא השומה בזכויות הבנייה, הוראות ותנאי הבנייה, מכוח התכנית.

בהתחשב בדחייה עד לאישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני, תכנית איחוד וחלוקה ויצירת זמינות תכנונית, אשר לאחריה תחל התארגנות בעלי הדירות הקיימות, הבנויות ב-8 בניינים קיימים על 8 חלקות נפרדות.

בהתחשב בהיקף הפרויקט ובתנאים כפי שנקבעו בתכנית להוצאת היתרי בנייה הובאה בחשבון דחייה כוללת, המוערכת ב-8 שנים, בשיעור היוון של 6% עד למימוש הזכויות, מפנה להכרעות שמאים מכריעים בפרויקטים דומים לעניין הדחיה.

נלקחו בחשבון דמי שכירות מהוונים לתקופת הדחייה.

בהתאם להחלטת וועדת ערר מחוז ירושלים ומחוז הדרום מתאריך 09.07.2013 בעניין חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים הובא בחשבון בחישוב ההשבחה שטח ממ"דים לניצול.

<u>נתוני שווי:</u>

מגורים:

הוצגו נתוני עסקאות מכירת דירות בשנים 2016-2017 בבניינים חדשים בגו"ח 7321 בסביבת הנכס.

שווי מ"ר בנוי בממוצע 25,737 ₪

שווי מ"ר מבונה (מגלם מרתפים ושטחי שירות) בגישת החילוץ 9,630 ₪, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,700 ₪.

מפנה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס בגו"ח 7321/67, נקבע שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪ למועד 14.12.2016.

מסחר:

הוצגו 2 נתוני עסקאות למסחר מהם שווי מ"ר בנוי 28,000 ₪

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ 19,848 ₪, יזמות 15%, עלות בניה 4,500 ₪.

נלקח בחשבון יחס 2 של מסחר למגורים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב חדש:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי	33,300	1	₪9,630	₪320,679,000
מגורים - מרפסות	4,440	0.4	₪9,630	₪17,102,880
ממ"ד – 12.5 מ"ר לדירה	4,625	1	₪9,630	₪44,538,750
מרתף - מחסנים לדירות	2,904	0.25	₪9,630	₪6,991,380
מסחר	800	2	₪9,630	₪15,408,000
מרתף שטחים נלווים למסחר	800	0.7	₪9,630	₪5,392,800
סה"כ				₪410,112,810
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי	10,500		₪300	- ₪3,150,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות				₪406,962,810
דחייה לעריכת טבלאות איזון והקצאה והתארגנות, בהתחשב בגודל הפרויקט 8 שנים 6%				0.63
סה"כ שווי הזכויות בתכנית				₪255,333,502
בתוספת דמ"ש ראויים	₪4,500			
שיעור היוון	4%			
שווי בשימוש בתקופת הביניים	128	לדירה		₪47,254,655
סה"כ שווי במצב חדש				₪302,588,157

השבחה לתכנית: ₪ 61,363,612

חלק הדירה הנדונה לפי שווי יחסי: 0.0073 = ₪ 241,224,545 / ₪ 1,750,000

השבחה לדירה הנדונה: ₪ 445,172

השבחה לזכויות הנישומות 9/40: ₪ 100,164

שמאי המבקש:

מצב קודם:

המצב הקודם הוערך בשתי החלופות בהם הובא בחשבון כי השווי המיטבי לנכס מושא השומה הינו הוספת זכויות הבנייה ולא הריסתו.

חלופה א' - תמ"א/38 על תיקוניה:

- בהתאם לתמ"א/38 על תיקוניה ניתן היה בבניין הקיים להוסיף 2.5 קומות ולהרחיב את הדירות הקיימות בעד 25 מ"ר ליח"ד ולסגור את קומת העמודים.
- מפנה להחלטת ועדת ערר 85143/13 רון ציון נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, שם נקבע כי אין להתעלם מזכויות תמ"א/38.
- מפנה להחלטת ועדת ערר 85151/16 דן הוד נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א, שם נקבע כי יש לבחון במצב הקודם את זכויות הבניה בהתאם לתמ"א/38.
- זכויות הבנייה מכח תמ"א/38 הינן ברמת ודאות מלאה לניצולן במבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, אשר נבנה בשנות ה-70. מפנה למסמכי מדיניות הוועדה המקומית מתאריך 07/11/2012 לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א/38 (פרוטוקול מספר 0028-12), מהווים מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א/38.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- מפנה למסמך מדיניות מס' 9054 לשכונת "נווה שרת", מתאריך 30/04/2014 בהתאם להחלטה 8ב14-0011 של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. מטרת המסמך הינה להבטיח ראיה תכנונית כלל שכונתית בין פרויקטים שרובם מקודמים ע"י יזמים פרטיים, במתכונת של פינוי בינוי.

  בסקירה הסטטוטורית של השכונה מצוינת תכנית תא/4370 (בעת פרסום המסמך התוכנית הייתה בשלבי התהוות ראשוניים) המבוססת על מסמך המדיניות. כמו כן, מצוין תיקון 3 לתמ"א/38 המאפשר תוספת של 2.65 קומות בכלל מבני השכונה, וזאת במקביל לניצול הזכויות הקיימות מתוקף תכנית 2389.

- מפנה למסמך מנחה תא/מק/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א/38 תיקון 3א', שאושר ביום 09/05/2018 בהתאם לפרוטוקול שאושר ביום 22/11/2017, <u>לאחר המועד הקובע</u>, עדיין עולה כי מדיניות הוועדה הייתה לאפשר ניצול של מלוא הזכויות מכח תמ"א 38 במתחם הנדון.

- מפנה להיתר בניה לתוספת בנייה מכח תמ"א/38 שניתן לבניין ברחוב דבורה הנביאה 79 פינת בית-אל 2, לתוספת 2.5 קומות מעל בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים בפינת הרחובות בית-אל 2 ודבורה הנביאה 79 (גו"ח 6882/31). ההיתר ניתן ביום 30.01.2017 ומתבסס על החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 18.02.2015

- מפנה להכרעות שמאים מכריעים לעניין זכויות בניה מכוח תמ"א/38 במצב קודם בעת מכר בשכונת "נווה שרת" (וכמו כן שומות מכריעות במסגרת תכניות רובע 3 ו-4 בהן נקבע כי יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 על תיקוניה). בין היתר מפנה להכרעת החתום מטה לנכס ברחוב אדירים גו"ח 7321/133.

בהתאם לכך, לא הייתה כל מניעה תכנונית להוציא היתר בניה למלוא הזכויות המוענקות מכח תמ"א 38 במצב קודם.

<u>סיכום שטחים מצב קודם:</u>

חישוב שטחי הבנייה האפשריים במקרה הנדון במסגרת תמ"א/38 בחלופת תוספת בניה:

רח' הצנחנים 13א':

שטח בנוי "פלדלת" (ללא חד"מ ומקלטים):

קומה א': 318 מ"ר

קומה ב': 318 מ"ר

קומה ג': 318 מ"ר

<u>קומה ד': 318 מ"ר</u>

סה"כ: **1,272 מ"ר**

שטח להרחבת קומות קיימות: 16 יח"ד * 25 מ"ר = **400 מ"ר**

תוספת 2 קומות טיפוסיות מורחבות: 318 מ"ר + 4 יח"ד * 25 מ"ר= 418 מ"ר * 2 קומות = **836 מ"ר**

סגירת קומת עמודים: שטח קומה מורחבת 418 מ"ר ועוד חד"מ 17 מ"ר פחות שטח קיים 100 מ"ר בק"ק = **335 מ"ר**

תוספת קומה חלקית: 418 מ"ר * 65%[2]= 272 מ"ר ועוד 146 מ"ר מרפסת גג.

[2] בהתאם למדיניות הועדה לאור הוראות תכנית ג'1.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

סך השטחים בכל החלקות הרלוונטיות במתחם מ"ר:

סעיף		חלקה 9	חלקה 10	חלקה 11	חלקה 12	חלקה 13	חלקה 14	חלקה 15	חלקה 16
שטח בנוי בפועל במ"ר	קומה א'	404	308	318	356	318	318	318	318
	קומה ב'	404	308	318	356	318	318	318	318
	קומה ג'	404	308	318	356	318	318	318	318
	קומה ד'	308	308	318	356	318	318	318	318
	קומת גג	0	0	0	75	0	0	0	0
	סה"כ	1,520	1,232	1,272	1,499	1,272	1,272	1,272	1,272
שטח להרחבת דירות קיימות (25 מ"ר לדירה)		400	400	400	400	400	400	400	400
תוספת 2 קומות מורחבות (במ"ר)		816	816	836	837	836	836	836	836
סגירת קומת עמודים (במ"ר)		432	336	335	373	335	335	335	335
תוספת קומת גג חלקית 0.65 (במ"ר)		265	265	272	296	272	272	272	272
שטח מרפסת גג במ"ר		143	143	146	160	146	146	146	146

בהתאם לסעיף 19ב' 10 לתוספת השלישית לחוק התו"ב קיים פטור מתשלום היטל השבחה בגין שטחי ההרחבות, סגירת קומת העמודים, ותוספת 2.5 קומות מורחבות הניתנות מכח תמ"א 38.

בפרויקט תמ"א/38 ניתן לבצע בכל בניין באופן עצמאי ולא נדרש ניצול משותף עם שאר הבניינים הנוספים, בניגוד לניצול הזכויות במצב החדש. חלקו של מושא חוו"ד הינו בהתאם לחלקו ברכוש המשותף בהתאם לנסח המקרקעין- 8/120.

דחייה למימוש הזכויות - לאור מאפייני הנכס והתכנית, נלקח בחשבון מקדם 0.84 (3 שנים בשיעור היוון 6%).

מקדם בניה חדש על ישן - לאור הבינוי המתוכנן, הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9.

חלופה ב - עסקאות השוואה:

שווי מצב קודם בהתאם לעסקאות השוואה, בהתאם להנחה כי השווי מגלם את כל זכויות הבנייה הגלומות כולל הרחבת הדירה מכח תכנית ההרחבות 2389, תכנית ג'1 ותקנות להתגוננות אזרחית וזכויות מכח תמ"א 38:

הוצגו עסקאות רלוונטיות, בשכונה ובמתחם הפרויקט (טרום הפקדת תכנית 4370).

בהתאם לעסקאות ובהתאמה לזמן ולמקדמי דחייה שווי הדירות הקיימות, בקומה ממוצעת, מגלם ציפייה להרחבות/פרויקט תמ"א:

שווי דירת 74 מ"ר:	1,750,000 ₪.
שווי דירת 77 מ"ר:	1,800,000 ₪.
שווי דירת 85 מ"ר:	1,900,000 ₪.
שווי דירת 85 + חדר יציאה לגג:	2,500,000 ₪.
שווי דירת 109 מ"ר+ מרפסת 10 מ"ר:	2,200,000 ₪.
שווי דירת 112 מ"ר:	2,200,000 ₪.
שווי דירת 112 מ"ר + חדר יציאה לגג:	2,750,000 ₪.

בהתאם הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי, לא מגלם זכויות בניה/ציפיות, בסך של 19,500 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לאור העובדה כי דירות ההשוואה הינן ללא חניה צמודה, הוספו לשווי, 43 מקומות חניה משותפים לכל בעלי הזכויות בחלקות 9-10 ו-13-14. לאור העובדה כי מקומות החניה משותפים ולא מקורים, נלקח בחשבון שווי מקום חניה בסך של 50,000 ₪.

<u>חלקה 46 בגוש 6882</u>:

הובא בחשבון כי חלקה 46 הינה ביעוד למגורים, כאשר זכויות הבניה בחלקה לא הוגדרו, בניגוד לשאר חלקות המגורים הסובבות אותה.

חלקה 46 משמשת בפועל כמגרש חניה פרטי בזיקת הנאה עבור בעלי חלקות 9,10,13,14 בגוש 6882 ואף בהתאם לתרש"צ 3/01/9 מהווה מגרש חניה (מגרש III) בהתאם לקיים בפועל.

בהתאם לתכנית 985, תקן החניה שנדרש ממגרשים 119-121 (כיום חלקות 9,10,13,14) מולא באמצעות 43 מקומות חניה שמוקמו בחלקה 46.

חלקה 46 לא הובאה בחשבון בעת עריכת טבלאות האיחוד וחלוקה של תכנית 4789. החלקה רשומה בנסח הטאבו על שם רשות הפיתוח אך בהתאם למכתב המופיע בטבלאות שהכינה השמאית דליה אביב עולה כי הזכויות בחלקה שייכות לבעלי הזכויות ב-4 החלקות כאמור.

בהתאם למסמך המדיניות לשכונת נווה שרת 9054 משנת 2014, עולה כי המגרש הינו ביעוד למגורים והוועדה אף מייעדת אותו לכך.

לפיכך הובא בחשבון כי חלקה 46 הינה בייעוד מגורים, אשר זכויות הבנייה בה לא הוגדרו ויש להביא את שוויה בקביעת שווי מצב קודם.

<u>שווי החלקה</u>:

לקביעת שווי החלקה מפנה לתכנית תא/5000 אשר אושרה 3 חודשים לאחר המועד הקובע, אך "רוחה" נכחה זמן רב בטרם אישורה, בעת אישור התכנית. בהוראות הפרטניות המצוינות בתכנית תא/5000 מושא השומה מסומן בתשריט התכנית (יעודי קרקע) באזור תכנון מס' 208 - ביעוד לאזור מגורים בבניה עירונית. הרח"ק מעל 1.5 דונם: 2.5 בסיסי, 4 מרבי. בהתאם לנספח עיצוב עירוני ניתן לבנות עד 8 קומות.

כמו כן עפ"י נספח אזורי ומתחמי תכנון מושא השומה מהווה חלק מאזור תכנון 208א ("נווה שרת") המהווה מתחם להתחדשות עירונית עם הוראות עיצוב מיוחדות. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי של 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד עליית 2 מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.

הובאו בחשבון זכויות אשר היו ניתנות לאישור בהתאם להוראות ועקרונות תא/5000, בהתאם לרח"ק בסיסי 2.5, שמהווה את הרח"ק המינימלי שהיה ניתן לאשר:

חישוב שווי החלקה:

1,483 מ"ר קרקע * 2.5 (רח"ק) = 3,707 מ"ר מגורים ברוטו. נלקח בחשבון 20% לשטחי שירות (ללא ממ"דים), מתקבל כ-3,000 מ"ר מגורים פלדלת (ברח"ק בסיסי אין לוועדה דרישה להפקעות ו/או תועלות).

משווי חלקה 46 הופחתה עלות עודפת בשל דרישת התקנת 43 מקומות חניה עבור הדירות הקיימות בחלקות 9-10, 13-14, לפי עלות התקנת מקום חניה ת"ק הינו 140,000 ₪ ובסה"כ כ-6 מיליון ₪.

כמו כן נלקח בחשבון מקדם דחייה 0.5 המגלם את המושע ועוד הפחתה בסך 15% בגין היטל ההשבחה, אשר היה נדרש עבור תכנית זו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שטח מבונה מגורים:	3,000 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	8,300 ₪
שווי חלקה ביניים:	25,000,000 ₪
עלות עודפת חניות:	(6,000,000)-
מקדם דחיה:	0.5
היטל השבחה:	0.85
שווי חלקה 46:	**8,000,000 ₪**

<u>מצב חדש:</u>

מושא השומה מהווה חלק ממגרש 401 בהתאם לתכנית תא/4370.

לקביעת שווי במצב החדש מפנה להכרעת החתום מטה בשומה מכרעת ב"מתחם הרריי" בר"ג, גו"ח 6180/333-338.

בהתאם לתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התב"ע, מתוכננים 4 מבנים: 2 בני 25 קומות מעל ק"ק ו-2 בני 8 קומות מעל ק"ק מסחרית.

<u>עלויות פיתוח שטחי המתחם:</u>

- פיתוח חצר פנימית- 600 ₪ למ"ר, בשטח של כ-4,600 מ"ר בהתאם לתכנית הבקשה להיתר = **2,760,000 ₪.**
- פיתוח מדרכות, שד' עצים ושבילים- 600 ₪ למ"ר, בשטח של כ-2,000 מ"ר בהתאם לתכנית הבקשה = **1,200,000 ₪.**
- הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי של המבנים הקיימים בסך של 300 ₪ למ"ר קיים, בדומה לשומת המשיבה, מפנה לשומות מכריעות בין היתר של החתום מטה.

  סך עלות ההריסה מתחם הינה 300 ₪ * 11,872 מ"ר בנוי ברוטו במתחם **3,600,000 ₪.**

<u>מושע:</u>

בהתאם להוראות תכנית 4730 הפרויקט דורש את שיתוף הפעולה של 8 חלקות המגורים (128 יח"ד קיימות), חלקה מס' 46 וחלקות עירוניות.

לאור מאפייני התכנית וריבוי הבעלויות, נלקח בחשבון מקדם 0.558 (10 שנים בשיעור היוון 6%) המשקף את הדחייה עד להתארגנות הדיירים הקיימים-128 יח"ד, הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, פינוי מגרשים והכנת תוכנית הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה.

<u>שימוש ביניים:</u>

לא הובאו בחשבון תוספת שווי ביניים בתקופת הדחייה.

מפנה להכרעת השמאי המכריע אלי כהן במסגרת שומה מכרעת באשדוד, בפרויקט פינוי בינוי בגו"ח 2190/12.

מפנה להכרעת השמאי המכריע דוד טיגרמן בשומה מכרעת לנכס בגו"ח 6213/256 ו- 6213/1191.

כמו כן מציין כי בשומה מכרעת של החתום מטה ב"מתחם הרריי" לא הובאה בחשבון תוספת שווי בגין דמ"ש בתקופת הדחייה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שטחי בניה בהתאם להוראות התכנית:

- הקמת עד 370 יח"ד.
- 34,100 מ"ר עיקרי עילי (33,300 מ"ר מגורים ועוד 800 מ"ר מסחר).
- 13,930 מ"ר שטחי שירות עיליים (כולל 12 מ"ר * 370 יח"ד = 4,440 מ"ר ממ"דים).
- 30,400 מ"ר שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. לא נלקחו בחשבון שווי שטחים נלווים למסחר - היות ואין כדאיות בהקמתם לאור העובדה שהקמתם הינה על חשבון שטחי חניה ו/או שטחי שירות הכרחיים ותאלץ ירידה למפלס מרתף נוסף. הדבר עולה אף בקנה אחד עם תכנית הבקשה להיתר הקיימת.

נתוני שווי:

מסחר:

מקבל את שווי מ"ר מבונה בסיסי למסחר 20,000 ₪.

נלקח בחשבון בשל מגבלה בסעיף 4.1.1 לתכנית לפיה לא יותרו בתי אוכל, ולאור המיקום בסמוך לרחוב ראול וולנברג, צורת הבינוי, חוסר בחניון ציבורי סמוך וסך שטחי המסחר, המהווים מגבלת סחירות קשה. נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור 20% בשווי, לסך של 16,000 ₪ למ"ר מבונה.

נתוני ההשוואה הינם ללא מקומות חניה. הונח כי שווי מקום החניה מתקזז עם עלות הקמתו.

מגורים:

הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות חדשות בפרויקטים שהיו קיימים במועד הקובע.

הוצגה טבלת נתוני עסקאות מפרויקטים "גרין פארק" ME, "קדמת צהלה", שווי מ"ר בנוי בממוצע 24,600 ₪ למועד הקובע. מציין כי השווי כולל מרכיב חניה/מחסן במרתף ומרפסת.

לעניין עלות הבניה מפנה להכרעת החתום מטה בפרויקט "הררי" ברמת גן לאור הדמיון בבינוי המוצע ובמועד הקובע.

שטח ממוצע בפרויקט חוו"ד: 102 מ"ר פלדלת (33,300 עיקרי + 12 * 370 ממ"דים = 37,740 מ"ר פלדלת עבור 370 יח"ד).

עלות הקמה למ"ר פלדלת:	6,000 ₪
עלות הקמה לשטחי שירות עיליים כולל מרפסות:	6,000 ₪
העמסת שטחי שירות על כל דירה:	32 מ"ר (לפי הבקשה להיתר)
עלות הקמת מקום חניה ת"ק:	140,000 ₪
חילוץ שווי מ"ר מבונה ממוצע:	
שווי מ"ר בנוי פלדלת:	24,600 ₪
שווי דירה ממוצעת (102 מ"ר):	2,509,200 ₪
בהפחתת מע"מ (1.17):	2,144,615 ₪
בהפחתת יזמות (1.18):	1,817,470 ₪
עלות הקמה פלדלת (כולל בניה, תכנון, יועצים ואגרות):	612,000 ₪
עלות הקמה ש"ש לדירה:	192,000 ₪
עלות חניה:	140,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

יתרה לקרקע:	873,000 ₪
סה"כ שווי הקרקע-מגורים- במתחם (גולמי):	323,000,000 ₪
סה"כ שווי הקרקע- מסחר- במתחם (גולמי):	12,800,000 ₪
הפחתות בגין הריסות, פינוי ופיתוח שטחים	(7,560,000 ₪)
מיוחס לחלק מגורים:	(7,270,000 ₪-)
מיוחס לחלק מסחרי:	(290,000 ₪-)
יתרה לקרקע מגורים:	315,730,000 ₪
יתרה לקרקע מסחרי:	12,510,000 ₪
סה"כ דירות מאושרות בפרויקט:	370 יח"ד
סה"כ מסחר בפרויקט:	800 מ"ר
שווי קרקע ממוצע לדירת מגורים בפרויקט:	853,0003 ₪
שווי קרקע ממוצע למ"ר מסחר בפרויקט:	15,650 ₪

<u>שווי מצב חדש במתחם:</u>

שטח דירה ממוצעת:	102 מ"ר
שטח ממ"ד:	12 מ"ר
יתרת שטח דירה ללא ממ"ד:	90 מ"ר
שטח יחסי של דירה ללא ממ"ד:	0.882
שווי קרקע ממוצע ליח"ד בפרויקט:	853,000 ₪
שווי קרקע ממוצע ללא ממ"ד:	752,350 ₪
שווי מ"ר מסחרי:	15,650 ₪
שווי תמורה ממוצע לדירה עם ממ"ד	
(קרקע ל-2.89 יח"ד ממוצעות ועוד 6.25 מ"ר מסחר):	2,563,000 ₪
שווי תמורה לדירה ללא ממ"ד:	2,272,100 ₪
שווי תמורה לדירה דחויה ל-10 שנים, 6%:	1,431,200 ₪
שווי תמורה לדירה ללא ממ"ד דחויה ל-10 שנים, 6%:	**1,268,800** ₪

[3] כ-8,300 ₪ למ"ר פלדלת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב קודם לפי חלופה א' - בהתחשב בזכויות מכוח תמ"א/38:

הוצגה טבלת שווי לכל חלקה, להלן שווי חלקה 13 מושא השומה (לדוגמא):

סעיף	שטח ב-מ"ר	מקדם אקוו'	שווי למ"ר	מקדם חדש ישן	מקדם דחייה למימוש	סה"כ
דירות- בנוי	1,272	1	₪19,500	1	1	₪28,804,000
זכויות לסגירת קומת עמודים	335	1	₪8,300	0.9	0.84	₪2,102,058
זכויות להרחבת דירות קיימות	400	1	₪8,300	0.9	0.84	₪2,509,920
זכויות לתוספת 2 קומות	816	1	₪8,300	0.9	0.84	₪5,245,733
זכויות לקומת גג- דירות עצמאיות	272	1	₪8,300	0.9	0.84	₪1,704,863
מרפסת גג	146	0.4	₪8,300	0.9	0.84	₪367,201
שווי פרויקט						**₪36,733,775**

טבלת ריכוז שווי כל החלקות:

חלקה	סה"כ שווי
9	₪ 42,003,364
10	₪ 35,784,983
11	₪ 36,733,775
12	₪ 41,593,362
13	₪ 36,733,775
14	₪ 36,733,775
15	₪ 36,733,775
16	₪ 36,733,775

לחלקות 9, 10, 13, 14 יש להוסיף שווי מקום חניה בסך 50,000 ₪ לכל דירה ועוד את שווי חלקה 46 בסך 8,000,000 ₪.

שווי נשוא השומה 6882/13/8, בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף בחלקה 13 (7/120): 2,625,210 ₪.

לשווי זה נוסף שווי מקום החניה בסך 50,000 ₪

בנוסף נוסף חלקה היחסי בחלקה 46 (7/120/4) = 1.46% * 8,000,000 ₪ = 116,666 ₪

סה"כ שווי **2,309,469** ₪

חלופה ב' - שווי הדירה:

בהתאם לנתוני ההשוואה ובדומה לנתוני ההשוואה: 1,750,000 ₪

לשווי זה יש להוסיף את שווי מקום החניה, 50,000 ₪

בנוסף, יש להוסיף את חלקה היחסי בחלקה 46 (7/120/4) = 1.46% * 8,000,000 ₪= 116,666 ₪

סה"כ: **1,916,666** ₪

(מציין כי עסקת המכר מבטאת שווי של 1,800,000 ₪ במצב חדש, אך העסקה הינה בתוך המשפחה ולפיכך אינה בהכרח מבטאת שווי מלא).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

סיכום:

שווי מצב חדש עבור כל דירה קיימת:	1,431,200 ₪ כולל ממ"ד, 1,268,800 ₪ ללא ממ"ד
שווי מצב קודם חלופה א':	2,309,469 ₪
שווי מצב קודם חלופה ב':	1,916,666 ₪

לאור כך, התכנית אינה משביחה!

תגובת שמאי המשיבה לטענות המבקש:

תכנית 4370 "מתחם הצנחנים" הינה תכנית פינוי בינוי בסמכות ועדה מחוזית, שאושרה בשנת 2016, חלה על שטח של כ - 11 דונם, עליו קיימים 8 מבני מגורים ישנים, בני 4 קומות בבינוי טיפוסי בשטח ממוצע של כ - 70-80 מ"ר בבינוי מיושן, סה"כ כולל המתחם 128 יח"ד קיימות.

התכנית כוללת הוראות להריסת המבנים הקיימים והקמת פרויקט מגורים עבור 370 יח"ד ומסחר, וקובעת הוראות סטטוטוריות להתחדשות עירונית במבנה הנדון, בו תמה תקופת החיים הכלכליים , ומגדילה באופן משמעותי את זכויות הבנייה.

במצב הקודם כלול המתחם בתכנית 2389, שאושרה בשנת 1990 הכוללת הוראות להרחבת הדירות על לשטח כולל של 98 מ"ר. מספר דירות במתחם כולל הדירה הנדונה הורחבה בהיתר.

מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנים תואם את גילם, ותמה תקופת חייהם הכלכליים.

התכנית הוכנה וקודמה ביוזמת בעלי הקרקע באמצעות עו"ד יריב בר דיין, סביר להניח כי נערכה לתכנית, בחינה שמאית - כלכלית עפ"י תקן 21, ולפיכך, מסקנת המבקש כי התכנית אינה משביחה אינה סבירה.

מודל התחשיב:

ההשבחה הוערכה כהפרש שווי קודם, המוערך כשווי הדירה הקיימת כזמינה, לבין שווי חדש כקרקע ריקה, בניכוי הפחתות מתחייבות ובדחיה, בתוספת דמי שכירות ראויים עד לזמינות הבנייה. המודל מקובל בהערכת השבחה לדירה הכלולה בתכנית לפינוי - בינוי, כך נקבע גם בסיכום ישיבה שנערך ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 15.08.2018, כך גם הובא בחשבון בשומות מכריעות רבות.

שווי מצב קודם:

שווי השוק במצב הקודם מבוסס על עסקאות בבנייני מגורים בבינוי דומה בסביבה, הכוללים זכויות להרחבה ושבתחומם לא חלה תכנית להריסה ובנייה מחדש, וכן עסקאות למכירת דירות בתחום התכנית טרם הפקדתה שווי המגלם גם את הזכויות להרחבת הדירה, כמו כן מגלם השווי פוטנציאל לזכויות מתמ"א/38 ככל שזה קיים.

מציין כי לפי גישת הועדה המקומית אין להביא בחשבון במצב הקודם פוטנציאל זכויות בנייה, הנובעות מתמ"א/38 ככל שקיים.

העסקאות בשומת הוועדה וגם בשומת המבקש מגלמות בהכרח את כל הזכויות להרחבה.

שווי חניה משותפת:

שווי הדירות מגלם את החניה המשותפת המשמשת את בעלי הדירות הכלולות בתחום תכנית 4370 ואין להוסיף לשווי הדירות מעצם היותן נהנות מחניה פתוחה משותפת.

לפיכך אין לקבל את טענת שמאי המבקש כי יש להוסיף 50,000 ₪ לדירה מעצם קיומה של חניה משותפת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>חדרי יציאה לגג:</u>

תוספת השווי לדירות בקומה העליונה בשומת המבקש אינה מבוססת וגבוהה מהסביר. כמו כן לא נמצא בשומת המבקש נימוק לשווי שנקבע לחדרי היציאה לגג לדירות הקיימות.

בחישוב שווי תרומת חדרי הגג בשומת הוועדה מעל הדירות הקיימות הובא בחשבון:

- הדירות הקיימות בנויות ללא פתח גישה לגג אשר יגרע לפחות 4 מ"ר משטחה העיקרי של הדירה הקיימת לצורך הקמת מדרגות פנימיות.
- חיבור למבנה קיים.
- הדירה ממוקמת בקומה 4 ללא מעלית.
- קיומם של מתקנים טכניים על הגג.
- העובדה שהגג אינו צמוד לבעלי הדירות בקומות העליונות.

מפנה להכרעת השמאית המכריעה רינת וייס בגו"ח 7321/114 שקבעה כי אין להביא בחשבון תרומת שווי לאפשרות הקמת חדר גג בדירות בקומות העליונות בשכונת "נווה שרת" בבניין קיים.

תרומת חדרי הגג בשומת המשיבה הינה נכונה ונערכה בגישה שמרנית כלפי בעלי הדירות.

<u>חלקה 46 בגוש 6882:</u>

במצב הקודם נקבעו זכויות הבניה והבינוי בתחום תכנית 4370 עפ"י תכנית 2389.

עפ"י תכנית 2389, חלקה 46 אינה נושאת זכויות בנייה, החלקה משמשת כמגרש חניה.

לחלקה 46 לא הוקצו זכויות בטבלת ההקצאות לתכנית 4789. מפנה להתייחסות השמאית דליה אביב, במסמך העקרונות המצורף לטבלת ההקצאות לתכנית 4789.

תרומת שווי חלקה 46 אשר אינה כוללת זכויות בנייה במצב קודם ומשמשת כמגרש חניה לבעלי הדירות בבניינים הכלולים בתחום תכנית 4370 מגולמת בשווי הדירות ואין להביא בחשבון כל תוספת שווי לשווי המגולם בשווי הדירות.

תחשיב השווי כפי שנערך בשומת המבקש משקף את שווי החלקה, לגישתם, במצב החדש ולא את השווי במצב הקודם, שכן תכנית 4370 הטמיעה את הוראות תכנית 5000 שבגינה לא נגבה היטל השבחה לפי תיקון 126.

עוד מציין כי בתכנית 4370 חושבו הזכויות כרח"ק כ-6 המחושב משטח הקרקע/מגרש המגורים הכולל גם את שטח חלקה 46. כלומר כי התכנית יוצרת לחלקה 46 זכויות חדשות לגמרי.

אין לייחס לחלקה 46 שווי נוסף מעבר לשווי החניות המגולם בשווי הדירות.

<u>מצב חדש:</u>

<u>מקדם דחיה:</u>

התכנית הוכנה וקודמה ביוזמת בעלי הקרקע באמצעות עו"ד מנוסה בתחום פינוי בינוי, כלומר כי רוב בעלי הדירות היו מאוגדים כקבוצה.

בהתחשב במורכבות הפרויקט, מספר הבעלים והצורך באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים נלקחה בחשבון דחייה של 8 שנים בריבית 6%, מקדם 0.63. מפנה להכרעות שמאים מכריעים למקדם דחייה. מפנה לסיכום דיון של השמאי הממשלתי הראשי, שם סוכם כי תקופת הדחייה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים.

לראיה בתאריך 16.02.2020 הוגשה בקשה לוועדה המקומית ע"י "אקרו התחדשות בת"א 02 שותפות מוגבלת" בקשה להיתר למימוש זכויות הבנייה עפ"י תכנית 4370 ו- 4789. בתאריך 16.04.2020 התקבל ה החלטה על אישור הבקשה.

עד כה דווחו למס שבח נתונים בדבר עשרות דירות בפרויקט המתוכנן. מכאן כי מקדמי הדחייה בשומת המשיבה חושבו באופן אובייקטיבי ושמרני.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שימוש ביניים:

בתקופת הדחייה עד לזמינות התכנונית והאפשרות להוצאת היתר בנייה קיימים בתחום התכנית בניינים, הכוללים דירות מגורים בהם אפשר להתגורר או להשכירן בשוק החופשי הוסיף ערך כלכלי, המהווה חלק מהמצב התכנוני החדש אותו יש להוון למועד הקובע.

התעלמות מקיומן של הדירות הקיימות הראויות למגורים בתקופת הדחייה, אינה נכונה בהתחשב בגורמים הפיזיים, התכנוניים והמשפטיים האובייקטיבים , היוצרים דחייה ומגבילים את האפשרות בקבלת היתר במועד אישור התכנית.

גישת השומה בה ניתן לא להביא בחשבון שימוש ביניים במצב חדש הינה כאשר, שווי הזכויות במצב החדש מוערך כזמין, ללא דחייה, והדחייה מופעלת על ההשבחה הגולמית, או לחלופין, בשומה המתייחסת לקרקע ריקה, במצב בו אין ערך כלכלי לשימוש בנכס הקיים.

מציין כי בתאריך 16.02.2020 הוגשה בקשה לועדה המקומית ע"י "אקרו התחדשות בת"א 02 שותפות מוגבלת" באמצעות עו"ד בר דיין יריב בקשה להיתר למימוש זכויות הבנייה עפ"י תכנית 4370 ו- 4789.

התכללות התכנית:

מקדם הדחייה בשומת הועדה מגלם את הסיכון בהוראות הסעיף לעניין התכללות התכנית, אשר אינו חד משמעי ובידי הועדה המקומית להאריך מועד זה בהתאם לשיקול דעתה.

אין לקבל את מקדם ההפחה 15% בשומת המבקש בגין סעיף זה.

שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר מבונה בשומת הועדה הינו בגישה שמרנית.

מפנה למרכז רמ"י מתאריך 15.02.2015, חלקה 518 בגוש 6636 בשטח של 1,162 מ"ר, להקמת 24 יח"ד (זכויות בניה 191% + ג'1), נמכרה תמורת 28,870,000 ₪ כולל מע"מ. ניתוח העסקה מביא לשווי מ"ר מבונה 11,000 ₪.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	שכונה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	7321/67	נווה שרת	14.12.2016	11,500 ₪
אורית גלן	6638/73	רמת החייל	13.12.2017	15,000 ₪
ארז כהן	6638/76	רמת החייל	01.11.2017	15,000 ₪
אייל יצחקי	6638/83	רמת החייל	18.10.2017	14,500 ₪
משה נדם	6636/760	הדר יוסף	10.05.2017	12,000 ₪
יעקב פז	6636/578	הדר יוסף	01.11.2017	14,000 ₪

התייחסות לתחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

שווי הדירות בהכרח מגלם את הזכויות להרחבת הדירה, פוטנציאל לזכויות מתמ"א/38, ככל שקיים ואשר עמדת הועדה המקומית הינה כי אין להביאו בחשבון וכן את החניה המשותפת. לפיכך שווי מצב קודם הינו 1,750,000 ₪.

מציין כי אינו מקבל את תחשיב ההשבחה, וכאן רק התייחסות.

בשומת המבקש שווי הזכויות במצב החדש המיוחסות למושא השומה 2,563,000 ₪, וזאת ללא התחשבות בשימוש הביניים בתקופת הדחייה, יש לחשב את ההשבחה כדלקמן:

שווי מצב חדש: 2,563,000 ₪

שווי מצב קודם: 1,750,000 ₪

השבחה: 813,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

השבחה בדחייה: 512,000 ₪ (8 שנים, 6%)

כלומר כי גם בגישת המבקש קיימת השבחה.

בהתחשב כי המימוש הינו במכר, אין לערוך תחשיב השבחה ללא ממ"ד. בעת הוצאת היתר בנייה ייערך בהתאם תחשיב שומה למימוש בדרך של היתר , ללא ממ"ד ובהתאם למימוש המבוקש.

מציין כי התחשיב בשומת המבקש אינו נכון מבחינה תחשיבית שמאית, זאת מאחר ויש לקזז את תרומת הממ"ד משני מצבי התכנון, שכן הזכות להקמת ממ"ד כלולה בשווי הדירה הקיימת במצב הקודם.

תוצאת השומה בשומת המבקש, לפיה מימוש התכנית גורם לירידת ערך זכויות בעלי הדירות בכ - 50% בלתי סבירה, זאת בהתבסס על ההנחה כי, התכנית נבחנה על כלל היבטיה הכלכליים עפ"י תקן 21.

<u>דו"ח אפס שנערך לפרויקט:</u>

בהמשך לדו"ח אפס, שנערך לפרויקט ע"י השמאית דניאלה פז ארז (הוגש ע"י שמאי המבקש בתאריך 21.09.2020, בסעיף פירוט התקציב (עמוד 55) הובא בחשבון בצ"מ 12% "בשל האפשרות לדרישה להיטל השבחה מצד העירייה", זאת ביחס לבצ"מ מקובל שהינו 5%.

כלומר כי הדו"ח מביא בחשבון היטל השבחה בשיעור של 7% מעלויות הבנייה הישירה שהינן בהתאם לדו"ח 323,127 ₪, בסה"כ היטל השבחה של כ - 22,620 אש"ח בחלופת היתר ללא ממ"דים לכל הפחות באומדן גס (לא הוצג תחשיב) בגישת שמאית היזם.

"למראית עין" בלבד ועל מנת להימנע מהצגת תחשיב ההשבחה, נרשם בשורת היטל השבחה 0 (אפס), אך דו"ח האפס כן הביא בחשבון היטל השבחה שיידרש.

מציין כי אומדן היטל ההשבחה הנ"ל הינו בגבולות היטל ההשבחה כפי שחושב בשומת הוועדה למימוש שהתבקש בדרך של היתר.

לפיכך, שומת הוועדה נכונה גם בהתבסס על אומדן היטל ההשבחה שהובא בחשבון בדו"ח האפס.

<u>בחינת מחירי מכירת דירות במתחם תכנית 4370:</u>

שמאי המשיבה מפנה לשינויים שחלו במחירי דירות מטיפוסים זהים בקומות זהות, טרם הפקדת התכנית ולאחריה וטרם אישורה (הוצגה טבלת דירות שנמכרו) מהן ניתן להסיק כי, ההשבחה כפי שחושבה בשומת הוועדה נכונה ואף בגישה שמרנית.

<u>סבירות התוצאה:</u>

שכונת "נווה שרת" הינה שכונה מתחדשת, אשר בוצעו בה בשנים האחרונות, מספר פרויקטים של התחדשות עירונית למגורים בדרך של פינוי בינוי. אין ספק כי, בקרב בעלי הדירות בתחום התכניות קיימת ציפייה ברמת סבירות גבוהה ליציאתו לפועל של הפרויקט.

בעלי הדירות באמצעות בא כוחם יזמו וקידמו פרויקט חדש ומודרני למגורים בו יקבל בעל הדירה הקיימת דירה חדשה (לא הוצג ההסכם עם היזם), הכוללת ממ"ד, מרפסת שמש, חניה ומחסן בבינוי מודרני

במקרה הנדון התמורה לדירה מושא השומה בהתאם לנספחי החוזה עם היזם (הוגשו בתיק קודם ע"י שמאי המבקש) הינה דירה חדשה בשטח של 110 מ"ר + מרפסת.

שווי דירת התמורה עפ"י נתוני מכירת דירות בפרויקט הינו בגבולות 2,750,000 ₪.

מנקודת ראות בעלי הדירות יש לבחון את שווי הדירה הקיימת במצב הקודם לעומת שווי התמורה שתתקבל בפרויקט החדש המהווה את המצב החדש.

את תוספת השווי רואה בעל הדירה לנגד עיניו בדחייה וזו המשמעות הכלכלית מנקודת ראות בעל הדירה, אותה יש להעריך.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ההשבחה בדחייה בגישה שמרנית (3 שנים לבניה + 8 שנים דחיה לזמינות) סה"כ דחייה של 11 שנים בריבית 6%, במקדם 0.53 מסתכמת בסך של 530,000 ₪ למעד הקובע. בשומת הוועדה ההשבחה חשובה לסכום של 445,000 ₪.

לפיכך יש לבחון את ההשבחה ביחס לסבירות התוצאה גם ביחס לנתוני השוק וההסכם החתום בין היזם לדיירים.

<u>כפל הפחתה בשומה מכרעת (לנכס ברחוב הצנחנים 13) מתאריך 23.11.2020</u>:

שמאי המשיבה מפנה לתחשיב ההשבחה בשומה מכרעת קודמת שנערכה ע"י החתום מטה לנכס בתחום המתחם ברחוב הצנחנים 13.

לטענתו כאשר קיימים מספר מרכיבי הפחתה משווי מקרקעין, הנובעים מקיומו של הצורך בדחייה, יש להפעיל רק את מקדם הדחייה הגדול מבניהם, הכולל את פרק הזמן המקסימלי עד למימוש התכנית, ואין לבצע כפל הפחתה, היות ומדובר בפרקי זמן מקבילים.

לפיכך אין להביא בחשבון מקדמי הפחתה נפרדים לפרקי זמן חופפים, אין להביא מקדם 0.94 שהובא בחשבון במצב חדש. המביא לדחייה מצטברת של 9 שנים.

<u>הכרעה</u>:

כללי:

לפנינו בקשה לשומת היטל השבחה בגין **מכר** חלק מדירת מגורים במבנה ובמתחם המיועדים לפינוי בינוי.

מושא השומה מהווה חלק מדירת מגורים לא מורחבת בקומה השנייה בבניין מגורים מעל קומת עמודים, תת חלקה 13/8 בגוש 6882, רחוב הצנחנים 13א', תל-אביב.

שטח הדירה הרשום עפ"י נסח מקרקעין 66.16 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 7/120.

במתחם אושרה **בשלב ראשון** התכנית הכללית, תא/4370, בה מפורטים מחד הבניינים הכלולים בתכנית ומאידך היקף הזכויות החדשות שיאושרו לבניה בעתיד בתמורה להריסת הבינוי הקיים.

תכנית 4370 "מתחם הצנחנים" מהווה תכנית פינוי ובינוי במתחם קיים ובו 128 יח"ד ב-8 בניינים וותיקים בני 4 קומות מעל קומת עמודים.

התכנית קודמה לאישור על ידי בעלי הדירות במתחם באמצעות ב"כ עו"ד יריב בר דיין.

חלק מהדירות במתחם הורחבו במהלך השנים.

התכנית כוללת גם את חלקה 46 בגוש 6882 המשמשת כמגרש חניה עבור חלקות 9,10,13,14 בגוש, יתר השטחים הכלולים במתחם הינם בייעוד דרך ושצ"פ.

זכויות הבניה במתחם עפ"י תכנית 4370 הינן 34,100 מ"ר עיקרי (לא כולל שטח ממ"דים), מתוכן לפחות 800 מ"ר ישמשו לחזית מסחרית. בנוסף, 4,400 מ"ר שטח לשימוש מרפסות בלבד.

הזכויות הינן עבור 370 יח"ד בשני מגדלים בני 25 קומות מעל קומת קרקע ושני בנינים בני 8 קומות מעל קומת קרקע.

יודגש כי מכח תכנית 4370 <u>לא ניתן</u> להוציא היתרי בניה וכי נדרשת תכנית איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (תכנית שאושרה בפועל בשלב השני), כתכנית משלימה ושרק מתוקפה ניתן יהיה מעתה ואילך להוציא היתרי בניה.

בשלב שני אושרה תכנית איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תכנית תא/4789, כתכנית משלימה ושרק מתוקפה ניתן יהיה מעתה ואילך להוציא היתרי בניה.

התכנית הראשונה, כאמור, הינה פרי יוזמתם של הבעלים של אותו מתחם שהתאגדו יחד ובאמצעות עורך דין (יריב בר דיין) קידמו את אישורה.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בשלב השני, נבחר יזם (חברת "אקרו"[4]), שהמשיך לקדם את הליכי התכנון ואף מצוין כמי שיזם את אישורה של התכנית השניה שמתוקפה, כאמור, ניתן לקבל היתרי בניה מעשיים.

בד בבד עם הליך אישורה של התכנית השניה, החל היזם בהחתמת כלל הבעלים על הסכם פינוי/בינוי מפורט. נכון ליום המכר של הנכס מושא השומה וכפי שעולה מהצהרות הצדדים בו, כ-95% מכלל הבעלים במתחם חתמו עם היזם על מסמך ההתקשרות.

חוזה ההתקשרות[5] הוצג בפני ומעיון בו עולה כי הוא הסכם סטנדרטי של פרויקטים מסוג זה.

ההסכם כולל שורה של תמורות שונות לבעלים בהתאם לטיפוסי דירות במתחם, תמורות בשטח, בחניות צמודות, במחסנים, ב"שדרוגים" של דירות התמורה כמו גם ב"שנמוכים" אפשריים של אותן דירות וכד'.

אחד הסעיפים המרכזיים בהסכם הוא סעיף התנאים המתלים שבלעדיהם החוזה לא משתכלל לכדי הסכם מחייב והיזם יוכל להתנער ממנו כל עוד תנאים אלה לא מולאו בשלמותם.

אחד התנאים המוגדרים כ"תנאי מתלה" (סע' 5.1.2 הוא הכרזה על המתחם כמתחם פינוי/בינוי), בין אם לפי חוק התכנון והבניה ובין אם לפי חוק מיסוי מקרקעין וזאת גם אחרי צו הכרזה כמשמעו בסע' 49 כ' לחוק.

הרציונל העומד מאחורי תנאי זה הוא, כמובן, במובן הכלכלי הכולל הקלות מפליגות מבחינת מיסוי העסקה הן מבחינת המיסוי הממשלתי קרי, מס שבח ומס רכישה והן מבחינת המיסוי העירוני, היטל השבחה.

<u>הכרזת מתחם פינוי/בינוי:</u>

לעניין זה יודגש, כי הפטור במיסוי הניתן למתחמי פינוי/בינוי אינו אוטומטי וכי יש לעבור כברת דרך עד היותו כזה וזאת בהתאם להוראות מצטברות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

כחלק מהדרך למימוש הפטור ובהתאם לסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית, הרי שעל פי הכתוב יש צורך בהכרזה על צו. כך או כך, גם כשניתן פטור ומאושר על ידי הרשות המקומית, הרי שהפטור ניתן לבניה בפועל ולבקשת היזם ולאחר בחינה מתבקשת.

הצדדים לא הוכיחו במסמכים כי המתחם כבר מוגדר כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי ו/או מתחם הנכלל באזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום.

מבדיקתי באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ניתן לקבוע כי המתחם לא הוכרז עדיין כמתחם פינוי בינוי הפטור מהיטל השבחה כולו או חלקו.

כך או כך, לנכס מושא השומה לא ניתן לבקש פטור בגין כך בעת מכירת דירה או חלק ממנה במתחם בזמן נתון. לאור כך, הדירה במכר איננה זכאית לפטור מהיטל השבחה בגין כך.

אציין, כי אין מחלוקת בעניין זה בין הצדדים, הצדדים לא התעכבו ולא בחנו את עניין ההכרזה.

[4] אקרו התחדשות בתל-אביב 02, שותפות מוגבלת שמספרה 550276703, מרחוב המנופים 2, הרצליה
[5] בתיק מינוי 1225-2020 לנכס ברחוב הצנחנים 13 גו"ח 6882/6, במתחם מושא השומה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהות התמורה המהווה את המצב החדש:

כללי:

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

במקרה דנן, העילה להשבחת המקרקעין בנכס מושא השומה הינה כמובן, אישור תכנית/תכניות.

תכנית 4370 כוללת זכויות בניה מפורטות הניתנות למימוש בתנאים, כך שניתן לחשב את שווי המקרקעין במצב החדש בהתאמה לתנאים, ביניהם בין היתר הצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש.

גם את השווי במצב הקודם ניתן לחשב בנקל, בהתאם לשטח בנוי ובהתאם לזכויות בניה שלא נוצלו כגון תכנית להרחבת הדירות במתחם ובהתאם לערכי שווי הנהוגים לדירות דומות ללא צפי לתכנית עתירת זכויות.

לא נעלמה מעיני החלטת ועדת ערר בראשותו של עו"ד בנימין זלמנוביץ שניתנה לאחרונה בעניין מתחם "רקנאטי" בתל אביב[6].

החלטה זו עוסקת בשיטה נכונה להעריך את השווי של מתחמי פינוי בינוי הן במצב הקודם והן במצב החדש.

השיטה עליה הצביעה ועדת הערר הנכבדה **במצב הקודם** היא אומדן שווי דירות הבעלים הקיימות בבניינים וותיקים ובתוספת זכויות בניה להרחבות ככל שלא נוצלו על ידם.

המצב החדש, לשיטת ועדת הערר, נבחן על ידי אומדן שווי דירת התמורה שיקבל אותו דייר שדירתו כלולה במתחם ושדירתו תיהרס בהתאם והוראות תכנית פינוי בינוי.

ההסתייגות היא שאומדן שווי דירת התמורה הוא ככל וידוע מהן הזכויות אותן יעניק היזם לכל אחד ואחד מבעלי הדירות הקיימים בפרויקט, בהתאמות המתבקשות.

אציין גם כאן, שמאי הצדדים לא העלו ולא אזכרו את החלטת ועדת הערר וגם לא ביצעו את אומדן השווי במצב החדש בהתאם לדירות אותן הבטיח היזם בחוזה שנחתם עם הבעלים במתחם ולטעמי בצדק לא חישבו כך.

הצדדים העריכו איש איש בדרכו ובשיקוליו הוא את **שווי הקרקע** במצב החדש וללא התייחסות ל**שווי דירות** עתידיות במתחם.

דעתי בעניין זה תואמת את עמדת הצדדים ואת עקרון מציאת השווי במצב החדש **כקרקע/זכויות בניה** מוקנות לבעלים ולא כשווי דירות עתידיות כאמור.

דעתי זו עומדת ומקבלת משנה תוקף לעת אישורה של התכנית הראשונה בה היזמים הם בעלי הדירות במתחם.

אך דעתי תופסת גם לעת אישורה של התכנית השניה בה היזם הנבחר הוא זה ש"מריץ" את התכנית וכאמור, לאחר שנבחר על ידי הדיירים, ערך עימם חוזי התקשרות שבהם פורטו, בין היתר, טיפוסי הדירות הקיימות ופירוט התמורה לכל טיפוס דירה במתחם.

אני סבור שגם בתכנית השניה אין לבחון את שווי הדירות המובטחות לבעלים על ידי היזם כשווי קובע לעניין חישוב ההשבחה וכמצב החדש בחישוב.

הסיבה העיקרית לכך נעוצה בעובדה כי החוזה בהתאם לסעיפיו השונים טרם התגבש לכדי הסכם מחייב היות ולא כל התנאים המתלים קוימו או מולאו כמו גם ובעיקר התנאי המתלה שעמדנו עליו בפתיח והוא, הכרזת המתחם כפינוי/בינוי לעניין מיסוי.

אין לטעמי מקום לחייב את הנישומים בנכס מושא השומה בהתאם לשיטת ועדת הערר לבחינת שווי למצב החדש כאומדן שווי דירת תמורה חדשה, בוודאי לא בשלב זה.

[6] למראה מקום ראה הערת שוליים מס' 6 בהמשך

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

דעתי זו, תואמת את מאמרה של חברתי, שמאית המקרקעין שושי שרביט שפירא (שמאית מכריעה בדימוס) במאמר שכתבה לאחרונה בחודש אוקטובר 2020:

"אופן חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי"

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

- *חישוב ההשבחה מנקודת המבט של הדיירים - דייר הגר בדירה קטנה, אשר בעתיד מתוכננת להיות גדולה יותר וחדישה, כאשר ימכור את דירתו הקטנה לאחר אישור תוכנית פינוי בינוי יקבל ערך גבוה יותר מערך הדירה הקטנה והישנה שברשותו. ערך זה אמור לשקף את הצפי לקבלת דירה חדשה בנויה גדולה יותר בעוד כמה שנים, בתמורה למתן זכויות ליזם. נקודת מבט זו קיבלה לאחרונה חיזוק בהחלטת ועדת ערר בפרויקט לפינוי בינוי ברחוב רקנאטי בתל אביב[7].*

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

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

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

למרות שאין מחלוקת בין הצדדים לעניין עקרוני זה, ראיתי לנכון להרחיב ולהבהיר עניין זה כנגד כל טענה אפשרית של אי התייחסות להחלטת ועדת הערר הנכבדה לאחר קבלת השומה המכרעת.

עוד יאמר, כי נכון לשקול כל עניין לגופו לאורה של החלטת ועדת הערר בעת מתן היתרי בניה ככל שהועדה תמצא לנכון לחייב היטל השבחה.

בעת מתן היתרי הבניה קיימת האינדיקציה שכל התנאים מולאו ו"יוצאים לדרך". קיימת וודאות גם לתמורה לבעלי הדירות.

[7] ערר תא/85224/14 **אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח' נ' נורית ואברהם וונדר ואח'** (פורסם בנבו, 20.4.20).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

זכויות בניה מכוח תמ"א/38:

בקביעת שווי מצב קודם **בשומת המבקש** (חלופה א') הובאו בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א/38 תיקון 3א', במסלול של הריסה ובניה מחדש.

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

מושא השומה כאמור, מהווה חלק מדירת מגורים בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים. תכנית תא/2389 משנת 1990 מתירה הרחבות בשטח הדירות הכלולות בשטח התכנית (לדירה הנדונה עד ל-108 מ"ר), הדירה הנדונה לא הורחבה וגם מרבית הדירות במתחם לא הורחבו.

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

אלא, שדווקא בעיריית תל אביב נעשו פעולות משלימות על מנת להגדיר באופן ברור יותר מהן הזכויות המקובלות למימוש במסגרת התמ"א במרחב התכנון של העיר וזאת עפ"י מסמכי מדיניות החל משנת 2012, לפיהם מותרת תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית בשכונת "נווה שרת".

בשונה מהדיון העקרוני לגבי המצב הקודם בחישוב ההשבחה בתכניות הרובעים[8], אני מסכים עם שמאי המשיבה במקרה זה, כי אין לראות בזכויות תמ"א 38 כזכויות לגיטימיות לקביעת המצב הקודם.

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

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

כאמור, אני סבור כי שווי דירות בשוק החופשי במקרה הנדון במצב הקודם מגלם הן את זכויות הבניה להרחבות מכוח תכנית תא/2389 והן את זכויות תמ"א 38 על תיקוניה ועל נספחי המדיניות השונים שהופצו על ידי עיריית תל-אביב במהלך השנים.

<u>בחינת ההשבחה:</u>

במקרה הנדון מדובר בתכנית לפרויקט להריסה של דירות קיימות ובנייה מחדש, ההשבחה למושא השומה תיבחן עפ"י חלקה היחסי מסה"כ השטח הקיים.

<u>מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה שווי הדירה במצב קודם נקבע בהתבסס על שווי דירה לא מורחבת בשווי של 1,750,000 ₪

בשומת המבקש שווי מצב קודם בחלופה א' - 2,309,469 ₪ (שווי בסיסי כולל זכויות תמ"א/38 2,142,803 ₪ + שווי חניה 50,000 ₪ ושווי החלק בחלקה 46), שווי הדירה במצב קודם בחלופה ב' - 1,916,666 ₪ (שווי בסיסי 1,175,000 ₪ + שווי חניה 50,000 ₪ ושווי החלק בחלקה 46).

<u>חלקה 46 בגוש 6882:</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון בשווי מצב קודם זכויות בניה למגורים בחלקה 46 בסך של 8,000,000 ₪ (לפי זכויות בניה של 3,000 מ"ר בשווי מ"ר מבונה 8,300 ₪) וזאת בהתחשב בעלות עודפת להתקנת מקומות חניה במקום אלו הקיימים ובהתחשב בדחייה.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון זכויות בניה כמגורים לחלקה 46 שכן לטענתו החלקה אינה נושאת זכויות בניה.

להלן הרצף התכנוני לחלקה 46:

בתכנית 757 משנת 1968, שטח מתחם ה"צנחנים" בכללותו מסומן בייעוד מגורים ג' עבור 119 יח"ד. התכנית קובעת כי הבניינים ייבנו עפ"י תכנית בינוי מיוחדת.

בתכנית 985 משנת 1971, המהווה תכנית מפורטת לתכנית 757. במטרות התכנית נרשם "מטרת התכנית היא לתכנן ולחלק את השטחים המפורטים בסעיף 2 לשם קביעת יעודם כמסומן בתשריט ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 757 על שינוייה ....". בסעיף 3 .ד נקבע כי השטח למגורים ג' יקטן ויכלול שטח מגרשי חניה. בתכנית הבינוי מסומנים 7 מתוך 8 הבניינים במתחם ובנוסף אליהם 2 מגרשי חניה, חלקה 46 בגוש 6882 וחלקה 52.

בתכנית 985ב' משנת 1978, מסומנים 2 מגרשי החניה וללא שינוי כפי שנקבעו בתכנית 985 לעיל.

בתכנית 3/01/9 משנת 1987, שמטרתה ביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין, סומנה בתשריט התכנית חלקה 46 בגוש 6882 בייעוד מגרש חניה פרטי המסומן בתשריט כ-III ומשויך בהוראות התכנית לחלקות 9,10,13,14 בגוש 6882 (לפי הרישום היום), חלקה 52 בגוש 6882 בייעוד מגרש חניה ציבורי.

בתכנית 4370 במצב חדש כלולות חלקות 46 ו-52 באזור מגורים ד'. אציין כי בתשריט מצב קים חלקה 46 מסומנת כאזור מגורים ג', ואילו חלקה 52 מסומנת כדרך וחניה.

עפ"י הרצף התכנוני כמפורט לעיל, חלקה 46 נקבעה לראשונה ואף סומנה בתשריט (נספח הבינוי) בתכנית 985 כמגרש חניה, ובתכנית 3/01/9 סומנה כמגרש חניה פרטי.

אציין כי בתכנית 757 כלל שטח המתחם (ללא חלוקה למגרשי בניה) כולל שטחי החניה ושטחים נוספים סומנו כמגורים ג'.

אציין כי בתכנית 5000 שטח שכונת "נווה שרת" מסומן כאזור 208, ללא התייחסות לחלקה ספציפית, ואין להקיש מכך לעניין זכויות בניה לחלקה 46.

כמו כן אפנה לנספח 1 - פירוט חלקות, במסמך מדיניות לשכונת "נווה שרת". עפ"י טבלת הנספח חלקה 46 בשטח של 1,483 מ"ר, הינה בייעוד מגורים אך יח"ד לחלקה מסומנות בכוכבית לפיה "רח"ק כללי מורכב מרח"ק פינוי בינוי (מקסימום 6) + רח"ק תמ"א/38". וזאת בשונה מייתר החלקות המבונות הכלולות במתחם בהם 16 יח"ד.

לאור כל האמור לעיל אביא בחשבון במצב קודם לתכנית 4370 כי חלקה 46 סומנה כמגרש לחניה פרטי לחלקות 9,10,13,14 בגוש 6882, ללא זכויות בניה בייעוד מגורים ג'.

<u>נתוני שווי:</u>

להלן נתוני עסקאות של דירות וותיקות עם זכויות להרחבה במתחם מושא השומה ממערכת מס שבח (כפי שמופיעים):

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪
006882-0014-012-00	27/02/2014	1980	66	1,487,000
006882-0016-010-00	02/03/2014	1977	80	1,648,000
006882-0014-005-00	22/05/2014	1977	77	1,645,000
006882-0010-008-00	10/07/2014	1960	70	1,620,000
006882-0010-005-00	21/04/2015	1980	70	1,860,000
006882-0010-013-00	23/06/2015	1972	70	1,650,000
006882-0009-002-00	04/11/2015	1970	70	2,050,000 מורחבת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בחנתי גם נתוני עסקאות לנכסים דומים בסביבת מושא השומה גושים 7321 ו-7335, חלקם מופיעות גם בשומות הצדדים.

בשומת המבקש פירוט שטח הדירות עפ"י מדידה של חברת "דטהמפ". אציין כי בבדיקתי שטח הבניה בדירות בבניין מושא השומה עפ"י מסמכי הבית המשותף תואם את השטח במדידה.

אדגיש כי הנתונים לעיל במועד הקובע 26.09.2016 מגלמים זכויות בניה להרחבה ככל שמאושרות בתכניות סטטוטוריות ו/או בפרויקט אפשרי במסגרת תמ"א/38.

בהתחשב כי נתוני ההשוואה כוללים גם נכסים להם חניה בחלקה 46 (חניה משותפת), לא תובא בחשבון תוספת שווי למקום חניה לדירות הכלולות במתחם.

להלן שווי הדירות במתחם עפ"י שטחם כפי שנמדד ע"י חברת דטהמפ:

חלקות 9-10, דירה טיפוסית בשטח 77 מ"ר:	1,800,000 ₪
חלקות 9-10, דירות מורחבות 109 מ"ר ומרפסת:	2,300,000 ₪
חלקות 11-16, דירות טיפוסיות בשטח 74 מ"ר:	1,750,000 ₪
חלקות 11-16, דירות טיפוסיות בשטח 85 מ"ר:	1,900,000 ₪
חלקות 9-10, דירות מורחבות 112 מ"ר:	2,250,000 ₪

דירות עם חדר יציאה לגג:

תת חלקה 13 בחלקה 12, מהווה דירה בשטח של 85 מ"ר וחדר יציאה לגג בשטח של 37 מ"ר בתוספת מרפסת גג 39 מ"ר, שווי הדירה 2,550,000 ₪ (לפי כ-19,000 למ"ר אקו').

תת חלקה 16 בחלקה 12, מהווה דירה בשטח של 112 מ"ר וחדר יציאה לגג בשטח של 38 מ"ר בתוספת מרפסת גג 62 מ"ר, שווי הדירה 3,000,000 ₪ (לפי כ-18,000 למ"ר אקו').

<u>שווי חדר יציאה לגג:</u>

תכנית ג'1 מתירה הקמת חדר יצאה לגג בשטח 40 מ"ר ומרפסת גג לדירות בקומה העליונה.

במקרה הנדון מרבית הבניינים לא הורחבו, לפיכך, אביא בחשבון זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ-40 מ"ר במקדם 0.25, סה"כ 50 מ"ר שטח אקו' לדירה בקומה עליונה.

שווי מ"ר מבונה 9,500 ₪ בהתבסס על עסקאות בדירות חדשות בסביבת מושא השומה, ראה שווי מ"ר מבנה במצב חדש להלן.

הפחתה בגין חדש על ישן לדירה במקרה הנדון ועלויות התאמה בבניין 0.7.

מקדם שווי להסדרת בעלות משותפת 0.6.

שווי חדר יציאה לגג במעוגל: 50 מ"ר * 0.7 * 0.6 * 9,500 ₪ = 200,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב קודם לדירות בבניינים הכלולים במתחם:

חלקה	שטח דירות	מספר דירות	שווי כבנוי ₪	סה"כ ₪
9	77	7	1,800,000	12,600,000
	109	9	2,300,000	20,700,000
10	77	16	1,800,000	28,800,000
11	74	8	1,750,000	14,000,000
	85	8	1,900,000	15,200,000
12	74	4	1,750,000	7,000,000
	85	7	1,900,000	13,300,000
	112	3	2,250,000	6,750,000
	תת חלקה 13	1	2,550,000	2,550,000
	תת חלקה 16	1	3,000,000	3,000,000
13	74	8	1,750,000	14,000,000
	85	8	1,900,000	15,200,000
14	74	8	1,750,000	14,000,000
	85	8	1,900,000	15,200,000
15	74	8	1,750,000	14,000,000
	85	8	1,900,000	15,200,000
16	74	8	1,750,000	14,000,000
	85	8	1,900,000	15,200,000
סה"כ		128		240,700,000

תוספת שווי לחדרי יציאה לגג: 6,000,000 ₪ = 200,000 ₪ * 30 דירות (ל-2 דירות קיים)

סה"כ שווי מצב קודם: **246,700,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>מצב חדש:</u>

המימוש במקרה הנדון הינו מכר חלק מדירת מושא השומה (תת חלקה 8 בחלקה 13), לפיכך לא תיבחן בשומה זו ההשבחה בהתחשב בפטור לממ"ד.

זכויות הבניה בתכנית 4370:

שטח עיקרי למגורים:	33,300 מ"ר
מרפסות:	4,440 מ"ר
מסחר:	800 מ"ר

<u>שטח מסחר תת קרקעי:</u>

בשומת המשיבה נלקח בחשבון 800 מ"ר שטח נלווה למסחר בקומת מרתף במקדם 0.7 משווי מ"ר מבונה עיקרי.

שמאי המבקש טוען כי אין כדאיות בהקמת שטח מסחר בקומת המרתף לאור העובדה כי הקמת השטח הינה על חשבון שטחי חניה או שטחי שירות הכרחיים, ותאלץ ירידה למפלס מרתף נוסף. מפנה לתכנית הבקשה להיתר לחיזוק עמדתו.

בהוראות תכנית 4370 נקבע כי בקומת הקרקע של הבינוי המרקמי על רחוב הצנחנים הפונה לרחוב הצנחנים

בחנתי את נספח הבינוי והפיתוח ממנו עולה כי לאורך רחוב הצנחנים מתוכננים שני מבנים עם שני אגפים לכל בניין וכי השטח המסחרי אינו מרוכז כשטח רציף, כלומר כי השטחים המסחריים מפוזרים לתאי/יחידות שטח שאינם נרחבים בחזיתות האגפים בבניינים. עוד אציין כי גובה הקומה המסחרית עפ"י הוראות התכנית לא יפחת מ-4.5 מ', דהיינו שטח המתאים גם לאחסנה בגובה.

אני סבור כי בתא שטח מסחרי שאינו נרחב, לא קיימת כדאיות לוויתור/הפסד שטח מסחרי עבור שטח בקומת מרתף שנגישותו אינה מיטבית.

אציין כי אף בחנתי את תכנית ההגשה להיתר ממנה עולה כי לא התבקש שטח מסחרי בקומת המרתף וכנראה מסיבות דומות.

לאור האמור, לא אביא בחשבון שטח מסחרי בקומת המרתף.

<u>שטח ממ"דים:</u>

כאמור לעיל ההשבחה במקרה הנדון הינה בגין מכר ולפיכך, לא יובא בחשבון פטור לממ"דים.

אביא בחשבון שטח של 12.5 מ"ר ברוטו לממ"ד (9 מ"ר נטו), עבור 370 יחידות דיור, ללא שטח מקלוט עבור השטח המסחרי לאור תאי השטח שאינם נרחבים.

<u>שטח מחסנים ומרפסות:</u>

נתוני ההשוואה כפי שיפורטו להלן הינם מפרויקטים בבניה חדשה במגדלים/בניה רוויה בסביבה הקרובה למתחם הנדון הכוללים מרפסות לדירות, חניה בקומות מרתף הכוללים מחסנים ליחידות הדיור.

לאור זאת, שווי מ"ר מבונה שהינו שווי ממוצע לכלל הבניין, מגלם גם את שטח המרפסות בדירות, את שטח החניות ואת המחסנים בתת הקרקע בקומות המרתפים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>דחייה ומושע:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה ל-8 שנים בריבית 6%.

בשומת המבקש הובאה בחשבון דחייה ל-10 שנים בריבית 6%.

בסביבת הנכס בוצעו בשנים האחרונות מספר פרויקטים של פינוי בינוי. לדוגמא פרויקט פינוי ובינוי ברחוב בית אל 20, ניתן היתר בניה מתאריך 15.01.2012 לבניין מגורים חדש עבור 90 יח"ד (אחד מתוך 3 בניינים חדשים במקום 6 בניינם וותיקים), עפ"י תכנית 3463 שאושרה למתן תוקף בתאריך 25.09.2006 (הופקדה בתאריך 07.04.2005). אציין כי הבניין נהרס עפ"י היתר בניה מתאריך 26.06.2011. כלומר, משך הזמן מאישור התכנית ועד לקבלת היתר בניה ראשון ארך כ-5 שנים.

עפ"י מסמכי התכנית היזמים הינם בעלי הקרקע השונים באמצעות ב"כ עו"ד יריב בר דיין.

בהתחשב בעובדה, כי במתחם מושא השומה 8 בנייני מגורים ובהם 128 דירות מגורים ובהיקף הפרויקט במצב חדש הכולל 370 יחידות דיור בסביבה בה בוצעו מספר פרויקטים של פינוי ובינוי ובצורך לתכנית איחוד וחלוקה, אני סבור כי הדחייה הראויה לפרויקט הנדון מסוג זה למועד הקובע בשנת 2016 הינה דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 6% בהתאם לשומת המשיבה.

עוד יובהר לעניין זה, כי עמדתי היא שהפרויקט עצמו יגיע לכדי מימוש בתקופה של 8 שנים.

יחד עם זאת יודגש כי תקופת הדחייה כוללת גם את המועד המשוער של תכנית האיחוד והחלוקה הנדרשת, שלמעשה, רק מתוקפה ניתן להוציא היתרי בניה. ולפיכך במקרה הנדון נכון לבחון את ההשבחה לפרויקט בשני שלבים. בשלב הראשון במועד הקובע לתכנית 4370 דחיה לכ-7 שנים עד למועד המשוער, לדעתי, שבו תאושר תכנית האיחוד והחלוקה. בשלב השני במועד בו תאושר תכנית האיחוד והחלוקה שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, תכנית המייצרת זמינות לזכויות מכוח תכנית 4370, תחושב ההשבחה שבמהותה יובא בחשבון מקדם זמינות בין המצב הקודם למצב החדש.

יודגש כי במקרה הנדון בהתייחס למועד עסקת המכר בתאריך 17.04.2017, טרם אושרה תכנית האיחוד והחלקה, ולפיכך לא תובא בחשבון תכנית האיחוד והחלוקה. מהלך השבחה זה תואם את הילכת "פמיני" שכן התכנית המייצרת זמינות במקרה דנן עדיין לא באה לעולם.

כלומר כי הדחיה הראויה לתכנית 4370 אשר לא ניתן מכוחה להוציא היתר בניה כאמור לעיל הינה ל-7 שנים, דהיינו מקדם 0.6651[9].

<u>התכללות התכנית:</u>

סעיף 7.2 בתכנית קובע כי "אם תוך 10 שנים מיום תוקף לתכנית לא הוצאו יתרי בניה ל-20% משטחי התכנית, תתכלה התכנית. בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך מועד זה לפי שיקול דעתה, בטרם התכללות התכנית".

אני סבור כי תנאי ההתכללות בתכנית הינו גורם שיש להביא בחשבון בבחינת הסיכון/אי הוודאות למימוש בתכנית.

אני סבור כי משך זמן של 10 שנים במקרה הנדון ובהתחשב בעובדה כי בעלי הקרקע הינם יזמי התכנית, הינו משך זמן סביר להוצאת היתר בניה עבור 20% משטחי התכנית. עוד אציין כי הארכת התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית ללא מגבלה כלשהי.

כאמור לעיל משך הדחייה הכולל של 8 שנים, מביא בחשבון <u>מקדם הפחתה 0.6274</u> המגלם את כל מרכיבי אי הוודאות בתכנית והתנאים למתן היתר בניה, וכן את תכנית האיחוד והחלוקה העתידית.

[9] כאמור, דעתי היא כי כלל המהלך יימשך לתקופה של 8 שנים.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שימוש ביניים:

הצדדים חלוקים על הכללת שווי שימוש הביניים בתקופת הדחייה.

כאמור לעיל הבאתי בחשבון דחייה לאור אי זמינות זכויות הבניה, כלומר כי רוכש פוטנציאלי של אחת הדירות הכלולות במתחם בשוק חופשי, מביא בחשבון כי חלקו בזכויות הבניה בתכנית 4370 יהיו זמינות רק בתום תקופת הדחייה. בתקופת הדחייה (המתנה עד לזמינות הזכויות) קיימת דירת מגורים זמינה לשכירות בשוק החופשי וזאת עד קרוב למועד תום הדחייה בשל זמן התארגנות לתחילת הפרויקט.

לפיכך, אביא בחשבון במקרה הנדון הכנסה משימוש הדירות הקיימות במתחם לפי 3% משווי הדירות כבנויות במצב קודם המשקפת שכר דירה חודשי ריאלי, לתקופת הדחייה של 7 שנים לתכנית 4370.

עלויות הריסה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים לקיזוז עלות הריסת הבניינים הקיימים לפי 300 ₪ למ"ר בנוי וסה"כ כ-3,330,000 ₪ (כ-11,100 מ"ר כולל חדרי מדרגות), משווי מצב חדש.

עלויות פיתוח שטחי המתחם:

בשומת המבקש הפחתה בסך 3,960,000 ₪ בגין עלויות פיתוח חצר פנימית, מדרכות, עצים ושבילים, והכל בהתבסס על תכנית הבקשה להיתר.

עלויות הפיתוח במקרה הנדון אינן חריגות ואינן מהוות מטלה שאינה קיימת בכל פרויקט בינוי, עוד אציין כי עלויות הפיתוח אינן מהוות הוראה בהוראות התכנית ולמעשה הן חיצוניות לתכנית, לפיכך, איני מקבל את קיזוז עלויות הפיתוח משווי מצב חדש.

נתוני שווי:

שווי למגורים:

שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה 9,630 ₪ למ"ר פלדלת.

שווי מ"ר מבונה בשומת המבקש 8,300 ₪ למ"ר פלדלת.

להלן נתוני עסקאות בדירות חדשות בפרויקטים בשכונת "נווה שרת" (בנטרול עסקאות חריגות):

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
007321-0036-006-05	17/04/2016	2016	95	2,600,000	27,368
007321-0036-009-03	07/12/2016	2016	90	2,300,000	25,556
007321-0036-011-00	26/06/2016	2017	107	2,675,000	25,000
007321-0036-015-03	26/12/2016	2014	99	2,660,000	26,869
007321-0036-026-00	21/01/2016	2016	86	2,250,000	26,163
007321-0036-031-05	30/05/2016	2016	107	2,721,000	25,430
007321-0036-036-00	22/05/2016	2016	99	2,745,000	27,727
007321-0036-036-05	18/05/2016	2016	107	2,714,000	25,364
007321-0036-041-00	21/01/2016	2016	107	2,830,000	26,449
007321-0036-043-00	16/02/2016	2016	84	2,330,000	27,738
007321-0036-050-00	14/02/2016	2014	100	2,570,000	25,700
007321-0036-086-00	07/01/2016	2015	107	2,935,000	27,430
007321-0036-112-00	26/10/2016	2016	125	4,350,000	34,800
007321-0036-127-04	12/04/2016	2016	126	4,100,000	32,540
007321-0036-215-00	11/04/2016	2017	107	2,685,000	25,093

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
007321-0036-216-00	04/09/2016	2016	107	2,690,000	25,140
007321-0036-242-00	26/06/2016	2016	153	4,175,000	27,288
007321-0036-310-00	31/08/2016	2017	122	3,050,000	25,000
007321-0036-311-00	23/11/2016	2017	104	2,644,150	25,425
007321-0038-000-00	14/11/2016	2017	100	2,650,000	26,500
007321-0065-016-00	01/08/2016	2016	113	2,490,000	22,035
007321-0065-017-00	13/12/2016	2016	113	2,660,000	23,540
007321-0065-020-00	03/05/2016	2016	113	2,560,000	22,655
007321-0065-021-00	21/11/2016	2016	125	2,700,000	21,600
007321-0065-025-00	03/03/2016	2016	113	2,578,000	22,814
007321-0065-028-00	05/04/2016	2016	114	2,565,000	22,500
007321-0065-029-00	22/11/2016	2015	113	2,710,000	23,982
007321-0065-032-00	05/04/2016	2016	114	2,350,000	20,614
007321-0065-033-00	15/08/2016	2016	113	2,660,000	23,540
007321-0065-124-00	12/02/2016	2016	113	2,550,000	22,566
007321-0066-079-00	28/02/2016	2016	153	4,500,000	29,412
007321-0067-000-00	01/02/2016	2016	113	2,495,000	22,080
007321-0067-000-00	29/01/2016	2016	114	2,526,000	22,158
007321-0067-001-01	26/10/2016	2017	100	3,429,150	34,292
007321-0067-002-00	03/04/2016	2016	105	3,325,000	31,667
007321-0067-008-00	14/11/2016	2016	125	2,534,000	20,272
007321-0067-014-00	06/03/2016	2015	113	2,490,000	22,035
007321-0067-023-00	06/04/2016	2016	113	2,560,000	22,655
007321-0069-003-04	17/11/2016	2016	100	2,400,000	24,000
007321-0069-064-00	13/11/2016	2016	125	2,850,000	22,800
007321-0106-006-00	30/09/2016	2016	112	2,724,150	24,323
007321-0106-012-00	14/11/2016	2016	125	2,554,315	20,435
007321-0106-016-00	24/07/2016	2016	112	2,520,000	22,500
007321-0106-022-00	05/04/2016	2016	104	2,465,000	23,702
007321-0106-024-00	01/11/2016	2016	100	2,540,000	25,400
007321-0106-025-00	01/11/2016	2016	125	2,710,000	21,680
007321-0106-028-02	06/03/2016	2016	113	2,568,856	22,733
007321-0106-029-00	01/11/2016	2016	113	2,728,000	24,142
007321-0106-030-00	08/06/2016	2016	112	2,598,000	23,196
007321-0106-032-00	06/03/2016	2016	113	2,495,000	22,080
007321-0106-032-00	17/11/2016	2016	112	2,720,000	24,286
007321-0106-034-00	05/04/2016	2016	104	2,555,000	24,567
007321-0106-034-00	01/11/2016	2016	95	2,495,000	26,263
007321-0106-036-00	27/12/2016	2016	102	2,839,000	27,833
007321-0106-038-00	08/06/2016	2016	112	2,635,000	23,527

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
007321-0106-040-00	22/05/2016	2016	112	2,649,000	23,652
007321-0106-050-00	04/11/2016	2016	112	2,830,000	25,268
007321-0106-054-00	22/05/2016	2016	112	2,800,000	25,000
007321-0106-060-00	26/05/2016	2016	113	2,600,000	23,009
007321-0106-061-03	14/04/2016	2016	96	2,413,000	25,135
007321-0106-064-00	09/06/2016	2016	106	2,670,000	25,189
007321-0106-065-00	21/07/2016	2016	113	2,599,850	23,008
007321-0106-067-00	11/01/2016	2016	97	2,415,000	24,897
007321-0106-068-00	01/11/2016	2016	105	2,750,000	26,190
007321-0106-069-03	10/03/2016	2016	96	2,440,000	25,417
007321-0106-073-00	05/04/2016	2016	96	2,575,000	26,823
007321-0106-076-00	10/03/2016	2015	106	2,705,644	25,525
007321-0106-108-00	10/04/2016	2016	114	2,527,150	22,168
007321-0106-117-00	27/12/2016	2016	125	2,675,000	21,400
007321-0106-118-00	22/05/2016	2016	113	2,500,000	22,124
007321-0148-000-00	07/12/2016	2015	97	2,450,000	25,258
007321-0148-043-00	05/07/2016	2015	97	2,570,000	26,495
007321-0148-061-00	22/06/2016	2014	110	2,800,000	25,455
007321-0148-073-00	13/07/2016	2014	110	3,000,000	27,273
007321-0148-087-00	06/10/2016	2015	140	5,169,842	36,927
007321-0149-000-00	12/01/2016	2012	90	2,420,000	26,889
007321-0149-000-00	26/07/2016	2016	78	2,050,000	26,282
007321-0149-003-00	26/09/2016	2013	93	2,375,000	25,538
007321-0149-010-00	25/02/2016	2015	100	2,390,000	23,900
007321-0149-015-00	04/09/2016	2015	92	2,400,000	26,087
007321-0149-076-00	07/04/2016	2012	97	2,550,000	26,289
007321-0149-088-00	05/01/2016	2015	185	5,250,000	28,378
007321-0150-000-00	24/08/2016	2016	185	5,275,000	28,514
007321-0150-086-00	18/04/2016	2015	125	3,600,000	28,800
007321-0150-201-02	21/04/2016	2016	184	5,300,000	28,804

מנתוני העסקאות לעיל שווי מ"ר בנוי כ- 25,270 ₪

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ 9,500 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪).

אציין כי שווי הנכסים הינם בפרויקטים חדשים בבניה רוויה בדומה לבינוי במתחם מושא השומה, הדירות כוללות מרפסת מקורה, חניה ומחסן בקומות המרתף.

השמאית המכריעה דורית פריאל הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪ למועד 14.12.2016, בשומה מכרעת למגרש מס' 213 בתכנית 3463, דו"ח 7321/67 רחוב בית אל המצוי בסמוך מצפון למתחם מושא השומה. אציין כי בשומתה לא הוצגו נתוני שווי.

שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות ברמת החייל והדר יוסף בהם נקבע שווי מ"ר מבונה בגבולות 14,500 ₪. אני סבור כי נתוני שווי משכונות אלו אינם רלוונטיות למתחם מושא השומה.

במקרה הנדון אביא בחשבון למתחם מושא השומה שווי מ"ר מבונה **9,500** ₪ למועד 26.09.2016.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי למסחר:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה למסחר כפול (פי 2) משווי מ"ר מבונה למגורים, בהתבסס על 2 עסקאות מכר לנכסים מסחריים וותיקים.

שמאי המבקש אינו חולק על שווי מ"ר מבונה בסיס, יחד עם זאת לטענתו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% משווי מ"ר מבונה לאור הוראות התכנית כי לא יותרו בתי אוכל, מיקום הנכס וצורת הבינוי ומחסור בחניון ציבורי, המהווים מגבלת סחירות.

נתוני העסקאות בשומת המשיבה הינם בנכסים וותיקים בשטח של 21 מ"ר ו-47 מ"ר.

תא שטח מסחרי עפ"י נספח הבינוי בתכנית אינו לשטח מצומצם כמו נתוני ההשוואה, אלא לשטחים גדולים יותר.

אביא בחשבון במקרה הנדון שווי מ"ר מבונה **17,000** ₪, מגלם הפחתה של כ-15% משווי בסיסי למסחר 20,000 ₪.

שווי מצב חדש:

מהות	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה ₪	סה"כ ₪
מגורים	33,300	9,500	316,350,000
ממ"דים	4,625	9,500	43,937,500
מסחר	800	17,000	13,600,000
סה"כ			373,887,500
הוצאות הריסה			3,330,000
סה"כ לפני דחיה			370,557,500
מקדם דחייה עד למועד תכנית איחוד וחלוקה			0.6651
שווי דחוי			246,441,901

שימוש ביניים:

שווי הדירות הבנויות:	240,700,000 ₪
שכ"ד ריאלי כדירות בנויות:	3% שנתי
שכ"ד שנתי לדירות במתחם:	7,221,000 ₪
שיעור היוון:	6.002 (7 שנים, 4%)
סה"כ שימוש ביניים:	43,340,837 ₪
שווי מצב חדש:	289,782,738 ₪ = 43,340,837 ₪ + 246,441,901 ₪
שווי מצב קודם:	246,700,000 ₪
השבחה למתחם בשלמות:	43,082,738 ₪
חלק הדירה במתחם:	0.00697 (10,600 מ"ר שטח הדירות במתחם / 74 מ"ר שטח הדירה)
השבחה לדירה בשלמות:	300,000 ₪
חלק הדירה הנמכר:	9/40 חלקים
השבחה לחלק הנמכר:	67,500 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>התייחסות לטענות הצדדים:</u>

<u>דוח אפס "0":</u>

שמאי המבקש מפנה לדו"ח אפס שנערך למתחם הנדון ע"י משרד "פז כלכלה".

בדו"ח אמנם נכתב כי לא צפוי היטל השבחה בגין תכנית 4370, אך מנגד בסעיף בצ"מ (בלתי צפוי מראש) נלקחה עלות בשיעור של 12% מעלות בניה ישירה, בשל האפשרות לדרישת היטל השבחה ע"י העירייה.

ייתכן, כי קביעת השמאית פז כי לא צפוי היטל השבחה בפרויקט נעוצה בתנאי ההסכם שנחתם עם הבעלים ובו סעיף תנאי מתלה כי הפרויקט יוכרז במתחם פינוי/בינוי. במקרה כזה יכול וינתן פטור מהיטל השבחה.

סיבה אפשרית נוספת היא העובדה כי הדו"ח נערך לפרויקט בבנייה וככזה ודאי יחול הפטור על שטחי הממ"דים לדירות שיבנו, ככל שיבוקש חשבון היטל השבחה בעת היתר בניה.

כך או כך, בחנתי את טבלת ההוצאות ממנה עולה כי עלות הבניה הישירה הינה כ-323 מיליון ₪.

מקובל לחשב בפרויקטים של בניה בסדר גודל הפרויקט הנדון בצ"מ בשיעור של עד 5% מעלות בניה ישירה. אומדן הוצאות בגין היטל השבחה צפוי אמור להיות מחושב בנפרד[10].

לאור כך עולה, כי הצפי הריאלי להיטל השבחה אותו אומדת שמאית הפרויקט בעצמה ללא תנאים הינו בשיעור של כ-7% מעלות הבניה הישירה ובסה"כ **כ-22 מיליון** ₪, כלומר השבחה היא **<u>כפולה מכך</u>**!

שמאי המבקש מציינים בתגובתם לפרוטוקול, מסמך שנשלח אלי ביום 21.09.2020 בסעיף 4 תחת הכותרת: "דו"ח ס" כך:

> ***"מצ"ב בזאת דוח 0 של הפרויקט, אשר נערך על ידי משרד "פז כלכלה".***
> ***לתשומת לב הצדדים, בדוח הונח כי לא יחול היטל השבחה (עמוד 53 לדו"ח) וגם***
> ***אז יוצא שיעור רווחיות לעלות בסך של 17% בלבד".***

כך גם במכתב נוסף שצורף מיום 24.09.2020 החתום על ידי שמאית המקרקעין דניאלה פז ומופנה לשמאי המקרקעין מר רפאל קונפורטי.

השמאית פז מבהירה כי לא צפוי היטל השבחה אך לדרישת הגורם המממן, חושב בצ"מ בשיעור של 12% עקב צפי לדרישת היטל השבחה על ידי העיריה והצורך במימון עד לסוף ההשגה.

לנקודה זו אדגיש כי, כאמור, בחנתי את דו"ח ה-0 של משרד "פז כלכלה" ואמנם היטל ההשבחה לא מצוין ולא הובא בחשבון תחת סעיף זה, אך הבצ"מ צמח, כאמור, לכדי 12% בגין אפשרות שהיטל השבחה יחול במתחם[11]. באם אכן, לא יחול היטל השבחה, אזי הבצ"מ המיוחס להיטל השבחה יפחת ב-7% ואז בהתאמה הרווחיות תגדל לכדי 21%!

לסיכום עניין זה, דה פאקטו כן הובא בחשבון היטל השבחה בדו"ח ה-0.

[10] האמור, נבדק, נבחן ואומת על ידי, בין היתר, משיחות שערכתי עם משרדים ידועים ומובילים בתחום לווי פרויקטים וכן עם מנהלי תחומים רלוונטיים בבנקים מלווים.
[11] בביאור מס' 19 לשומת "פז כלכלה": ***"בצ"מ - נקבע בצ"מ מוגדל בשיעור של 12% מעלות בניה ישירה בשל האפשרות לדרישת היטל השבחה מצד העיריה"***

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

11.6. **תכנית 4789:**

<u>שמאי המשיבה:</u>

התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה, ומאפשרת הוצאת היתרי בניה בתחום תכנית 4730.

ההשבחה חושבה לזמינות התכנונית מאישורה של התכנית.

<u>נתוני שווי:</u>

מגורים:

הוצגו נתוני עסקאות מכירת דירות בשנת 2019 בבניינים חדשים בגו"ח 7321 בסביבת הנכס.

שווי מ"ר בנוי בממוצע 28,643 ₪

שווי מ"ר מבונה (מגלם מרתפים ושטחי שירות) בגישת החילוץ 10,900 ₪, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 9,500 ₪.

מפנה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס בגו"ח 7321/67, נקבע שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪ למועד 14.12.2016.

<u>מסחר:</u>

עפ"י הנתונים לתכנית 4370 ובהתאמה לזמן, נלקח בחשבון יחס 2 של מסחר למגורים.

<u>שווי מצב חדש:</u>

מהות	שטח מ"ר	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי	33,300	1	₪10,900	₪362,970,000
מגורים - מרפסות	4,440	0.4	₪10,900	₪19,358,400
ממ"ד לפי 12.5 מ"ר לדירה	4,625	1	₪10,900	₪50,412,500
מרתף - מחסנים לדירות שנוספו (242) לפי 12 מ"ר למחסן	2,904	0.25	₪10,900	₪7,913,400
מסחר	800	2	₪10,900	₪17,440,000
מרתף שטחים נלווים למסחר	800	0.7	₪10,900	₪6,104,000
סה"כ				₪464,198,300
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי	10,500		₪300	- ₪3,150,000
סה"כ שווי הקרקע כריקה וזמינה				₪461,048,300
דחייה להתארגנות, בהתחשב בגודל הפרויקט 6 שנים 6%				0.70
סה"כ				₪325,020,859
בתוספת דמ"ש ראויים ממוצעים בתק' הדחיה	₪4,700			
שיעור היוון	4%			
שווי בשימוש בתקופת הביניים	128	לדירה		₪38,452,730
סה"כ שווי במצב חדש				₪363,473,589

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב קודם:

מהות	שטח	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
סה"כ שווי בניכוי הפחתות				₪461,048,300
דחייה לעריכת טבלאות איזון והקצאה והתארגנות, בהתחשב בגודל הפרויקט 8 שנים 6%				0.63
סה"כ				₪289,267,407
בתוספת דמ"ש ראויים ממוצעים בתק' הדחיה	₪ 4,700			
שיעור היוון	4%			
שווי בשימוש בתקופת הביניים	128	לדירה		₪49,354,862
סה"כ שווי במצב חדש				₪338,622,269

השבחה לתכנית: ₪ 24,851,320

השבחה לדירה הנדונה לפי שווי יחסי: ₪ 180,288

השבחה לזכויות הנישומות 9/40: ₪ 40,565

שמאי המבקשת:

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לתכנית 4370 - פינוי בינוי מתחם הצנחנים.

התכנית מהווה שלב אחד מתוך שלבים רבים הנדרשים למימוש הזכויות שהוקנו בתכנית 4370 ולא יותר מכך.

לאור מורכבות תכנית 4370, נלקחה בחשבון דחייה של 10 שנים והעובדה שתכנית 4370 לא כללה טבלאות איחוד וחלוקה אינה מעלה ואינה מורידה ממשך הדחייה הצפוי.

לצורך המחשה - משך זמן ראוי להכנת לוח הקצאות מהסוג הנדון (תכנית בסמכות ועדה מקומית עם מגרש תמורה אחד, במסגרת תכנית פינוי בינוי) כשנה ולכל המאוחר שנה וחצי, בעוד שזמן הדחיה למימוש תכנית 4370 הינו כ-10 שנים. אילו אושרה תכנית ההקצאות כחלק ממסמכי תכנית 4370, שווי המצב החדש לתכנית 4370 לא היה משתנה.

מדובר בפרק זמן "חופף", שאינו מעלה או מוריד את שווי הזכויות מכח תכנית 4370, אשר אמור להשתנות עם חלוף הזמן נוכח פעולות לפירוק רכיב המושע והמורכבות ביזום פרויקט במצב הקיים.

בנוסף טבלאות האיחוד וחלוקה במקרה הנדון, בניגוד למקרים בהם הטבלאות הן שמקצות את זכויות הבניה לכל בעלים, אינן קובעות לכל דייר ודייר את זכויותיו - אלו ייקבעו באופן פרטני בין הדייר לבין היזם.

אין מדובר בתכנית שטבלאותיה גוזרת את גורל הבעלים לטוב או לרע, הכוללת התנגדויות ומחלוקות רבות. הטבלאות במקרה הנדון למעשה נותנות תוכן/חותמת שמאית בלבד לזכויות מכח תכנית 4370 כפי שנדרש בחוק בעת הכנת תכנית.

התכנית מחלקת את כל זכויות המגורים למגרש 401 ואת זכויות העיריה במגרש 301... מדובר בסך הכל בסעיף נוסף ברשימת "הצ'ק ליסט" לאשרור זכויות הבניה, כמו תכנית עיצוב אדריכלי, סקר עצים וכיוצ"ב.

אין בטבלאות אלו כל גורם או סיבה ליצירת דחייה נוספת, מעבר לזו הקיימת כבר בתכנית 4370 ואין באישורן זירוז לתהליך.

מפנה לעניין זה לשומת השמאית דליה אביב אשר הכינה את הטבלאות "בטבלת האיזון אין להביא בחשבון רכיבים נוספים כגון: קומה, מיקום (מזרח/מערב) וכד'. רכיבים הללו יבואו לידי ביטוי בשלב קביעת דיות התמורה לכל דייר, ובמילא הרישום הסופי יהיה על בסיס הדירה אותה יקבל".

כלומר כי תכנית 4789 לא שיפרה או הרעה את מצבם של הבעלים, התכנית הופקדה בחודש 09/2018 ואושרה למן תוקף בחודש 04/2019.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בנוסף על כל האמור היות ותכנית 4370 אינה משביחה את הזכויות הקיימות (ראה בחינת ההשבחה לתכנית 4370). גם אם נקבל את טענת המשיבה כי תכנית 4789 מקדמת/יוצרת זמינות לזכויות, הרי שעדיין עומדת לזכות הבעלים העובדה כי תכנית 4370 איננה משביחה וכי שווי המצב הקודם לו זכאים בעלי הזכויות הינו השווי העל פי המצב התכנוני הקודם לתב"ע 4370. כלומר כי המצב הקודם לתכנית 4789 הינו המצב הקודם עם התאמה למועד קובע.

<u>לחילופין:</u>

ככל שייקבע כי תכנית 4370 משביחה.

בשומת הועדה נלקחה דחייה של 8 שנים למימוש תכנית 4370 שאושרה בשנת 2016, כלומר שנת 2024.

לאחר 3 שנים אושרה תכנית 4789. למרות התקדמות הזמן ומגעים אל מול דיירים, התארגנות, אישור תכנית עיצוב אדריכלי וכיוצ"ב, בשומת הועדה הובא בחשבון כי הדחייה במצב הקודם הינה שוב ועדיין 8 שנים כלומר עד שנת 2027 ובמצב החדש בעקבות אישור הטבלאות שש שנים, כלומר עד שנת 2025.

מהאמור לעיל עולה כי קביעת ה-8 שנים בתחשיב של 4789 אינה עולה בקנה אחד עם מה שנקבע בתכנית 4370 ואינה עולה בקנה אחד עם המציאות. הדבר מהווה שגיאה שמאית הגורמת ליצירת היטל השבחה שגוי ומתעלמת לחלוטין מהדחייה החופפת בין התכניות ויוצרת מצב אבסורדי.

<u>התכללות:</u>

בהוראות סעיף 7.2 בתכנית 4370, נקבע כי אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא הוצאו היתרי בניה ל-20% משטחי התכנית, תתכלה התכנית.

מפנה לועדת ערר בתיק רג/85096/17 הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת ש.ת.ל.מ בע"מ ואחרים, מיום 21/08/2019, שם אומצה המתודה השמאית המביאה בחשבון הפחתה מהשווי החדש בגין סעיף התכללות.

תחשיב ההשבחה לתכנית 4370 במצב החדש, נעשה באופן זהה לתחשיב השמאי החתום מטה ב"מתחם הררי". על מנת להיות עקביים, לא הובא בחשבון רכיב ההתכללות, כפי שצוין בשומה המכרעת, כאשר כלל רכיב זה בתקופת הדחייה בסך 10 שנים בשיעור היוון 6%.

במקרה הנדון בעת אישור תכנית 4789, נותרו 7 שנים בלבד למועד התכללות תכנית 4370 (ופועל יוצא מכך גם של תכנית 4789). בהתאם לכך, ככל וייקבע כי קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תכנית 4789, יש להביא בחשבון את מקדם סיכון/התכללות על הצד הזהיר ביותר, המשקף מושע של בין היתר 128 בעלי זכויות, ולהעמידו על הפחתה בסך של 15%.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים, בהם נקבע מקדם התכללות (בין היתר של החתום מטה בגו"ח 6109/497, ובגו"ח 338-333/6180).

<u>הערות נוספות לשומת הועדה:</u>

- אין להוסיף את שטח המרפסות והמחסנים- מגולם בשווי מ"ר מבונה.
- אין להביא בחשבון שטחים נלווים למסחר - אין כדאיות בהקמתם לאור העובדה שהקמתם הינה על חשבון שטחי חניה ו/או שטחי שירות הכרחיים ותאלץ ירידה למפלס מרתף נוסף. הדבר עולה אף בקנה אחד עם תכנית הבקשה להיתר הקיימת.
- עלויות פינוי/הריסה ופיתוח- כפי שנלקח לתכנית 4370.
- אין להוסיף את שווי מצב הביניים (דמ"ש)- כפי שנטען לתכנית 4370.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תחשיב חלופי:</u>

<u>מצב קודם:</u>

שווי חלקה 46 במצב הקודם: לאור העובדה כי שווי הקרקע עלה מ- 8,300 ₪ ל- 10,900 ₪, בהתאם לתחשיב השווי לחלקה בתכנית 4370, שווי החלקה הינו 11,300,000 ₪.

שווי מצב קודם הינו בהתאם לשווי דירות המגורים הקיימות בדומה לשווי קודם בתכנית 4370 ובתוספת של 7% בהתאמה מינימלית למועד (2016 אל מול 2019) + חניה 50,000 ש"ח + חלק יחסי משווי חלקה 46.

1,750,000 ₪ * 1.07 + 50,000 ₪ + 164,792 ₪ = **2,087,392** ₪

<u>מצב חדש:</u>

- שווי המצב החדש מבוסס על שווי מ"ר מבונה פלדלת בדומה לשומת הועדה המקומית - 10,900 ₪ למ"ר מבונה מגורים פלדלת, שווי מ"ר עיקרי ביעוד מסחר (מגלם שרות) 21,800 ₪ ובניכוי 20% בגין מגבלת שימושים 17,500 ₪.
- שווי חלקה 46 במצב הקודם: לאור העובדה כי שווי הקרקע עלה מ- 8,300 ₪ ל- 10,900 ₪, בהתאם לתחשיב השווי לחלקה בתכנית 4370, שווי החלקה הינו 11,300,000 ₪.
- משך זמן דחיה 7.5 שנים (חלוף הזמן מיום אישור תכנית 4370 ועד יום אישור תכנית 4789 הינו כ- 2.5 שנים. זמן דחיה כולל בתכנית 4370 - 10 שנים).

<u>תחשיב:</u>

שטח דירה ממוצעת:	102 מ"ר
שטח ממ"ד:	12 מ"ר
יתרת שטח דירה ללא ממ"ד:	90 מ"ר
שטח יחסי של דירה ללא ממ"ד:	0.882
שווי קרקע ממוצע ליח"ד בפרויקט (ללא ניכוי עלות הריסה):	1,111,800 ₪ = 10,900 ₪ * 102 מ"ר
שווי קרקע ממוצע ללא ממ"ד:	981,000 ₪
שווי מ"ר מסחרי (ללא ניכוי עלויות הריסה ופיתוח):	17,500 ₪
שווי תמורה לדירה עם ממ"ד	
קרקע ל-2.89 יח"ד ממוצעות ועוד 6.25 מ"ר מסחר:	3,322,000 ₪
שווי תמורה לדירה ללא ממ"ד:	2,945,000 ₪
מקדם התכלות:	0.85
שווי תמורה לדירה דחויה ל-7.5 שנים,6%	0.646
שווי תמורה לדירה ללא ממ"ד דחויה ובניכוי התכלות:	**1,618,000** ₪

התכנית אינה משביחה

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות המבקשת:</u>

ערב אישורה של תכנית 4789 לא ניתן היה להוציא היתר בניה בתחום תכנית 4370.

תכנית 4789 יוצרת זמינות תכנונית סטטוטורית, המאפשרת הוצאת היתר בנייה בתחום תכנית 4370, ויוצרת קידום תכנוני משמעותי וזמינות לבנייה.

בשומת הוועדה חושבה ההשבחה כקידום תכנוני אובייקטיבי של שנתיים, בשיעור היוון 6%, המהווה גישה שמרנית ביחס להוראות פס"ד "סי אנד סאן", בו הוערכה השבחה לאישור תכנית בינוי, היוצרת קידום תכנוני בשיעור של 12% מהשווי.

<u>הכרעה:</u>

אחד התנאים למתן היתר בניה בתכנית 4370 הינו "אישור תכנית איחוד וחלוקה לשטח התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק". דהיינו כל עוד לא אושרה תכנית נוספת, תכנית איחוד וחלוקה הרי שלא ניתן במתחם הנדון לקדם הליך לקבלת היתר בניה.

מטרת תכנית 4789 הינה "איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה", וככזו, התכנית מאפשרת ומייצרת זמינות למתן היתר בניה במתחם הנדון.

התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 23.04.2019 ובכך יצרה את זמינות זכויות הבניה והאפשרות להליך קבלת היתר מכוח תכנית 4370.

אציין כי במתחם הנדון הוגשה בקשה להיתר בניה בתאריך 16.02.2020 ע"פ תב"ע 4370, זמן שהינו סביר (פחות משנה) בכל פרויקט בניה.

במקרה הנדון ובדומה למקרים אחרים בהם נדרשות לביצוע פעולות נוספות (תנאים אחרים למתן היתר בניה) או שקיימים שלבים נוספים עד לקלת היתר בניה, נעשות פעולות ומקודמים השלבים במקביל.

לדוגמה, במקרה הנדון במשך הזמן להכנת תכנית העיצוב האדריכלי (המהווה תנאי למתן היתר בניה) ניתן היה לקדם במקביל גם הכנת תכנית האיחוד וחלוקה (כפי הנראה כך היה בפועל). אציין כי השלבים/התנאים לקידום הליך לקבלת היתר בניה מכוח תכנית 4370 אינם תלויים זה בזה וניתנים לקידום במקביל, עד לעמידה בתנאים/הוראות התכנית.

עוד אציין כי במקרה הנדון עפ"י מסמכי תכנית 4370 היזמים הינם בעלי הקרקע השונים באמצעות ב"כ עו"ד יריב בר דיין. כלומר, קיימת סבירות ממשית לקידום מהיר (כפי שקרה בפועל) של היתר בניה.

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

בהתאם לאמור, אני בדעה כי במקרה הנדון יש לבחון את ההשבחה מכוח תכנית 4789 כקידום זמינות זכויות הבניה מכוח תכנית 4370.

כאמור, במקרה הנדון תכנית 4789 המהווה תכנית איחוד וחלוקה לתכנית 4370 מסדירה את אחד התנאים המשמעותיים בתכנית 4370 ובפועל יוצרת זמינות להוצאת היתר בניה (כאמור כפי שמתקיים בפועל) דהיינו, המצב החדש לתכנית הינו שווי הזכויות הבנייה מכוח תכנית 4370 כזמינות.

אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם השבחה משווי מצב קודם לשווי מצב חדש כמקדם זמינות 0.9434 משקף דחייה של שנה אחת, המהווה את מקדם ההשבחה הראוי למתחם מושא השומה המקודם ע"י בעלי הקרקע.

אציין כי אין שינוי בזכויות הבניה ושטח להריסה ביחס לאלו שבתכנית 4370.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נתוני שווי :

שווי מ"ר מבונה למגורים בשומות הצדדים 10,900 ₪.

שווי מ"ר מבונה למסחר בשומת המשיבה פי-2 משווי מ"ר מבונה למגורים, שווי מ"ר מבונה למסחר בשומת המבקשת 17,500 ₪.

שווי למגורים :

להלן נתוני עסקאות בדירות חדשות בפרויקטים בשכונת נווה שרת (בנטרול עסקאות חריגות) :

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
007321-0106-084-00	07/01/2019	2020	126	3,500,000	27,778
007321-0067-000-00	15/01/2019	2018	94	2,600,000	27,660
007321-0149-000-00	07/02/2019	2011	93	2,575,000	27,688
007321-0069-068-00	28/02/2019	2018	171	5,345,000	31,257
007321-0106-086-00	24/02/2019	2018	171	5,400,000	31,579
007321-0148-000-00	25/02/2019	2013	92	2,320,000	25,217
007321-0065-036-00	25/02/2019	2019	102	3,025,000	29,657
007321-0067-031-00	19/03/2019	2018	94	2,630,000	27,979
007321-0106-072-00	24/03/2019	2018	107	3,000,000	28,037
007321-0036-070-00	16/04/2019	2015	122	3,425,000	28,074
007321-0065-039-00	15/04/2019	2019	123	3,930,000	31,951
007321-0106-082-00	15/04/2019	2020	154	4,450,000	28,896
007321-0149-029-00	17/04/2019	2015	83	2,450,000	29,518
007321-0106-036-00	08/05/2019	2019	107	2,730,000	25,514
007321-0106-037-00	08/05/2019	2019	102	3,070,000	30,098
007321-0067-028-00	30/04/2019	2015	94	2,617,000	27,840
007321-0149-000-00	15/05/2019	2015	113	3,150,000	27,876
007321-0067-001-00	16/05/2019	2019	118	3,750,000	31,780
007321-0106-081-00	20/05/2019	2020	126	3,580,000	28,413
007321-0070-000-00	04/06/2019	2017	91	2,650,000	29,121
007321-0036-000-00	15/10/2019	2015	108	3,100,000	28,704
007321-0065-005-00	30/06/2019	2018	60	1,830,000	30,500
007321-0065-035-00	04/07/2019	2019	88	2,610,000	29,659
007321-0051-000-00	06/02/2019	2016	109	2,950,000	27,064
007321-0036-106-00	23/07/2019	2017	99	2,900,000	29,293
007321-0069-000-00	12/07/2019	2017	112	2,900,000	25,893
007321-0058-082-00	01/08/2019	2017	97	2,359,440	24,324
007321-0036-000-00	12/02/2019	2017	167	3,600,000	21,557
007321-0069-044-00	28/08/2019	2017	116	3,175,000	27,371
007321-0106-026-00	10/09/2019	2019	112	2,895,000	25,848
007321-0106-004-00	19/09/2019	2019	113	2,800,000	24,779
007321-0106-063-00	26/09/2019	2019	98	2,818,000	28,755
007321-0150-000-00	29/08/2019	2019	86	2,360,000	27,442

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
007321-0067-000-00	11/07/2019	2018	90	2,525,000	28,056
007321-0106-046-00	23/10/2019	2019	105	3,010,000	28,667
007321-0106-042-00	28/10/2019	2019	112	3,100,000	27,679
007321-0067-039-00	05/11/2019	2019	111	3,500,000	31,532
007321-0106-070-00	18/11/2019	2019	106	3,080,000	29,057
007321-0106-079-00	21/11/2019	2019	154	4,650,000	30,195
007321-0036-000-00	28/11/2019	2016	100	2,400,000	24,000
007321-0036-088-00	19/05/2019	2017	107	2,800,000	26,168
007321-0106-085-00	09/12/2019	2019	154	4,700,000	30,519
007321-0106-074-00	16/12/2019	2019	106	3,140,000	29,623
007321-0036-000-00	30/07/2019	2016	100	2,820,000	28,200
007321-0036-032-00	01/09/2019	2015	90	2,650,000	29,444
007321-0036-000-00	18/07/2019	2015	86	2,492,492	28,982
007321-0148-061-00	23/12/2019	2014	110	3,150,000	28,636
007321-0056-000-00	25/07/2019	2017	103	2,920,000	28,350
007321-0106-000-00	31/07/2019	2019	105	3,800,000	36,190
007321-0036-000-00	30/12/2019	2017	164	5,625,000	34,299
007321-0036-000-00	27/12/2019	2017	102	2,770,000	27,157
007321-0069-087-00	23/12/2019	2018	171	5,100,000	29,825
007321-0036-030-00	22/12/2019	2017	110	2,800,000	25,455
007321-0067-000-00	21/11/2019	2017	93	2,624,197	28,217

להלן נתוני עסקאות בפרויקט תמ"א/38 (תוספת לקיים) ברחוב דבורה הנביאה 78, גו"ח 6882/31:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח מ"ר	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006882-0031-000-00	22/12/2019	2020	86	2,450,000	28,488
006882-0031-033-00	20/08/2019	2020	86	2,480,000	28,837
006882-0031-033-00	10/09/2019	2020	70	2,275,000	32,500
006882-0031-033-00	28/11/2019	2019	86	2,330,913	27,104
006882-0031-038-00	03/03/2020	2020	70	2,300,000	32,857
006882-0031-039-00	20/03/2019	2020	90	2,700,000	30,000
006882-0031-047-00	07/06/2018	2020	90	2,680,000	29,778
006882-0031-052-00	09/02/2020	2020	86	2,525,000	29,360

מנתוני העסקאות לעיל שווי מ"ר בנוי כ- 29,000 ₪

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ 11,150 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 9,500 ₪).

אציין כי שווי הנכסים הינם בפרויקטים בגוש 7321 חדשים בבניה רוויה בדומה לבינוי במתחם מושא השומה, הדירות כוללות מרפסת מקורה, חניה ומחסן בקומות המרתף.

במקרה הנדון ובהתחשב בהסכמת הצדדים (שווי 10,900 ₪) ובהתחשב כי נתוני השווי הם לכל שנת 2019, אביא בחשבון למתחם מושא השומה שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ למועד 23.04.2019.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי למסחר:

כאמור בהכרעתי לשווי מ"ר מסחר בתכנית 4370, אביא בחשבון במקרה הנדון שווי מ"ר מבונה בסיסי למסחר פי-2 משווי למגורים ולמתחם הנדון 18,700 ₪, מגלם הפחתה של כ-15% משווי בסיסי למסחר 22,000 ₪.

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש:

מהות	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה ₪	סה"כ ₪
מגורים	33,300	11,000	366,300,000
ממ"דים	4,625	11,000	50,875,000
מסחר	800	18,700	14,960,000
סה"כ			432,135,000
הוצאות הריסה			3,330,000
סה"כ שווי מצב חדש			428,805,000

שווי מצב קודם: 404,533,000 ₪ * 0.9434 = 428,805,000 ₪

השבחה למתחם בשלמות: 24,272,000 ₪

חלק הדירה במתחם: 0.00697 (10,600 מ"ר שטח הדירות במתחם / 74 מ"ר שטח הדירה)

השבחה לדירה בשלמות במעוגל: 169,000 ₪

חלק הדירה הנמכר: 9/40 חלקים

השבחה לחלק הנמכר: 38,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

12. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

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

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

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

12.3. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר חלק מהבעלות (9/40 חלקים) בנכס המהווה דירה בקומה השניה בבניין מגורים ברחוב הצנחנים 13א', שכונת נווה שרת, תת חלקה 8, בגו"ח 6882/13.

12.4. המועדים הקובעים להערכה זו כמפורט בסעיף 4 לעיל.

12.5. הובאו בחשבון מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים ובהתחשב בשטח הבנוי.

12.6. הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של המתחם ומגרש מושא השומה, צורתו, מידותיו, שטחו, מיקומו במתחם ואפיוני הסביבה.

12.7. בחישוב ההשבחה לתכנית 4370 הבאתי בחשבון במצב הקודם את שווי הדירות הכלולות במתחם עפ"י שטחם הבנוי בהתאם למדידה פיזית שנערכה על ידי חברת "דטהמפ" ושווי זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג, ובמצב חדש שווי המתחם עפ"י תכנית 4370 בהתחשב בהוראות התכנית, בדחיה ובשימוש ביניים.

12.8. בחישוב ההשבחה לתכנית 4789 הבאתי בחשבון מקדם זמינות לתכנית איחוד וחלוקה.

12.9. הבאתי בחשבון את נתוני השווי בשומות הצדדים, נתוני עסקאות בדירות בהתאמה למצבם ולמועדים הקובעים בסביבת הנכס ולנכסים בעלי מאפיינים דומים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. **<u>השומה</u>**

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

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה לנכס תת חלקה 8 בגו"ח 6882/13 בשלמות	היטל השבחה לנכס תת חלקה 8 בגו"ח 6882/13 בשלמות	היטל השבחה לחלק הנכס הנמכר (9/40 חלקים) בתת חלקה 8 בגו"ח 6882/13
1680	25.12.1981	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
ע'	13.12.1985	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
2398	12.01.1990	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
ג'	06.05.1994	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
2691	26.02.1997	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
ע'1	02.04.2003	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
ג'1	04.09.2007	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
4370	26.09.2016	₪ 300,000	₪ 150,000	₪ 33,800
4789	23.04.2019	₪ 169,000	₪ 84,500	₪ 19,000

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע