תאריך : 26.11.2024
מספר מינוי : 1353-2024
מספרנו : 480

לכבוד,

המבקש, אליהו זמיר

באמצעות השמאי ארז כהן

בדוא"ל: erez@zc-eng.co.il

המשיבה, ועדה מקומית תל אביב-יפו

באמצעות השמאי יורם ברק

בדוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 3 בגוש 6926
רחוב השנית 28, תל אביב-יפו

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

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה : אישור תכנית בנין עיר מס' תא/3966 (507-0236364) והקלות.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה:

  תכנית תא/3966 - 21.12.2019[1]

  הקלות בניה - 08.06.2022

- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החי"מ ביום 22.11.2024
- מועד הדיון: ביום 08.10.2024 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] 15 יום ממועד הפרסום האחרון בעיתונות שחל ביום 6.12.2019.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי ארז כהן	21.07.2024
2	העתק רישום מפנקס הזכויות	16.05.2024
3	תשלום קרן חניה – תיק או"פ 1-2023-00687	14.03.2024
4	החלטת ועדת משנה לתו"ב מספר 2-22-0010	08.06.2022
5	טבלת שטחים מעודכנת הכוללת 2 שטחי ממ"ד בקומת מרתף	05.11.2024
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי יורם ברק	21.03.2024
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאי יורם ברק	19.08.2024
3	התייחסות הועדה המקומית לתיקון טבלת השטחים	10.11.2024

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	:	קרקע ריקה ופנויה
גוש	:	6926
חלקה	:	3
שטח חלקה רשום	:	225 מ"ר
שטח מגרש	:	208 מ"ר[2]
זכויות משפטיות	:	בעלות פרטית
כתובת	:	רח' השנית 28, שכונת נווה צדק, תל אביב

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ופנויה ברחוב השנית 28, שכונת נווה צדק, תל אביב, הידוע גם כחלקה 3 בגוש 6926.

שכונת נווה צדק הינה שכונה בעלת ערכים היסטוריים, אדריכלים ותרבותיים המהווים אבן דרך בהתפתחות העיר תל-אביב יפו.

רחוב השנית מהווה רחוב צר, בדומה לרחובות נוספים המאפיינים את השכונה, המסתעף מרחוב עין יעקב ומחנה יוסף ממזרח ומתחבר אל רחוב אילי"ן ממערב.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניני מגורים בבינוי של 1 – 2 קומות, בניה ותיקה לצד בניה חדשה.

[2] בהתאם לתכנית הבקשה להיתר ומפת מדידה שטח המגרש לאחר הפקעה 208 מ"ר. בהתאם לדף המידע שטח החלקה לאחר הפקעה הוא 204.81 מ"ר.

<u>גבולות הנכס</u>:

מדרום - מבנה מגורים חד קומתי ותיק.

מצפון - רחוב השנית ומבנה מגורים ותיק בן 2 קומות ועליית גג.

ממזרח - קרקע ריקה ביעוד מגורים

ממערב - מבנה מגורים ותיק דו קומתי.

צורתה ההנדסית של החלקה הינה של מלבן ושטחה הרשום 225 מ״ר.

לחלקה חזית צפונית באורך של 16.55 מ׳ הפונה לרחוב השנית ועומק ממוצע של כ- 13.6 מ׳.

במסגרת תכנית תא/3966, מסומנת החלקה כמגרש מס׳ 12 למגורים ורצועה בחזית החלקה המסומנת כדרך מוצעת.

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):



6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>תכנית מס׳ 38</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר מס׳ 715 מיום 02.03.1937.

בהתאם למסמכי התכנית החלקה מסווגת בייעוד **אזור מגורים**.

מס׳ קומות : 2

זכויות בניה : 80% (40% לקומה)

6.2 **<u>תכנית מס׳ 44</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר מס׳ 1142 מיום 20.11.1944.

בהתאם למסמכי התכנית החלקה מסווגת בייעוד לאזור **הריסה**[3].

הקמת בניינים והשימושים באזורים אלו יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויתאשרו מזמן לזמן על ידי הועדה המחוזית.

6.3 **<u>תכנית מס׳ 675א׳</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 1366 מיום 09.06.1967.

מטרת התכנית להשהות חלק מאזורי התכנון בתב״עות שונות, לרבות החלקה שבנדון, לתקופה של שנה אחת לשם פיתוח ותכנון מחדש של הסביבה.

6.4 **<u>תכנית מס׳ 1200</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 2123 מיום 03.07.1975.

בהתאם למסמכי התכנית החלקה מסווגת בייעוד **מרכז עסקים**.

בשטח זה מותר להקים בניני משרדים ומסחר בשטח רצפות כולל שלא יעלה על 400% משטח המגרש. הבניה תותר רק לפי תכניות מפורטות ותכניות בינוי שיאושרו על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית ובהן ייקבעו צורה, גובה ומרווחים בין הבניינים וקווי הבנין לצדי לדרכים.

6.5 **<u>תכנית ע׳</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 ביום 28.11.1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

[3] בתקנון המופיע בשפה האנגלית, הייעוד מוגדר כאזור לשיקום/בינוי/שחזור מחדש- Reconstruction zone

6.6. **<u>תכנית 2277</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3941 ביום 07.11.1991.

עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון בייעוד **אזור לתכנון בעתיד.**

מטרת התכנית בין היתר: שימור אופיו של האזור ע"י שמירת המרקם והבניינים בעלי הערך הארכיטקטוני וההיסטורי, תוך עידוד אכלוס האזור ע"י שיפוץ והרחבת הבניינים ובניה חדשה על מגרשים פנויים ומתפנים. קביעת הוראות לשיפוץ ותוספת לבניינים הקיימים, קביעת הוראות לבניה באזורי מגורים ובאזור לבינוי מחדש- תכנון בעתיד.

בהתאם לטבלת הגבלות וזכויות בניה אפשריות הבניה באזור לתכנון בעתיד:

שטח מגרש מינימלי לבניה – 500 מ"ר.

אפשרויות הבניה – לפי תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ארכיטקטוני.

6.7. **<u>תכנית ע'1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18.3.2003.

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים <u>לבניינים עם דירות צמודות קרקע</u>, למעט במגרשים בהם בניינים לשימור, כדלקמן:

קומות:	שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.
תכסית:	80% תכסית משטח המגרש ועד גבול המגרש. מעל 80% בתנאים.
גובה פנים:	בשתי הקומות העליונות (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ' ובקומות תחתונות על 3.5 מ'.
תכליות:	לא יותרו מגורים במרתף. יותרו שטחי שירות כללים ושטחים נלווים למגורים, לרבות מחסן דירתי עד 12 מ"ר ליח"ד. 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 מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

סעיף 12: היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת, כדלקמן:

בצמודי קרקע: קומת מרתף אחת בתכסית ק"ק עפ"י תכנית ראשית.

ביתר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח של 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל תשולם בעת המימוש בפועל.

מצב חדש[4]

6.8. **תכנית מס' תא/5000**[5]

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7047 מיום 22.12.2016.

התכנית מהווה תכנית כוללנית לעיר תל אביב, הקובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מפורטת. לא ניתן להפיק היתר בניה מכוח תכנית זו.

בהתאם למסמכי התכנית החלקה מסווגת בייעוד 'אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה', כחלק ממתחם מס' 502.

6.9. **תכנית מס' תא/3966 (507-0236364)**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 8536 מיום 21.11.2019 ופרסום אחרון בעיתונות ביום 06.12.2019.

תכנית זו הינה תכנית מפורטת המשתרעת על שטח כ- 33 דונם באזור הצפון-מערבי של שכונת נווה צדק. מרבית השטח הכלול בתחום התכנית לא מבונה ומשמש לחניה בתשלום. קיימות כ- 60 יחידות דיור במבנים חד ודו קומתיים במצב פיזי ירוד. רוב שטח התכנית (כ-85%) בבעלות עיריית ת"א, שטחים בבעלות פרטית (כ-14%) ושני מגרשים בבעלות רמ"י.

מטרת התכנית:

1. קביעת מסגרת בניה כוללת לאזור שתאפשר את שיקומו והחייאתו תוך שמירה על גריד הרחובות ההיסטורי של נווה צדק, ע"י קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה לחלקות מגורים ומגורים משולב במסחר.
2. קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי האזור.
3. קביעת אזור מלונאות לאורך רחוב המרד וחיזוק הקשר בין שכונת נווה צדק לרחוב המרד ולחוף הים.
4. קביעת הוראות לחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.
5. שינוי בתחום תכנית זו של תכנית מפורטת 2277 ותכנית מפורטת 1200.

בהתאם למסמכי התכנית החלקה מסווגת בייעוד לאזור **מגורים ג' ורצועה צפונית להרחבת דרך**.
להלן הוראות וזכויות הבניה הרלוונטיות לחלקה שבנדון:

מס' תא שטח	:	12[6]
גודל מגרש מינימאלי	:	145 מ"ר.
זכויות בניה לשטח עילי	:	275% (מתוכם עד 205% שטח עיקרי לשלוש קומות + עד 70% לעליית גג בכפוף להוראות העיצוב בגגות משופעים) + 5% שטחי שירות.
תכסית	:	80%
מס' קומות	:	3 קומות (כולל קומת קרקע) + עליית גג + מרתף לפי

[4] בהתאם למידע נדל"ן הזכויות נרכשו בתאריך 13.03.2016.
[5] בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.
[6] בהתאם לדף מידע תא שטח 12 הנו מגרש 2121 בשטח של 204.81 מ"ר (שטח מחושב גרפית).

תכנית מס׳ ע׳1

שימושים	:	מגורים, חניה תת קרקעית, מקלט ושימושים נוספים בהתאם לתכנית ע׳ 1- מרתפים.
בניה על הגג	:	תותר בניה על הגג באחת מן הדרכים הבאות בבניה חדשה:
		<u>בתוך שיפוע הגג-</u> תחילת שיפוע הגג מגובה מירבי של 9.9 מ׳. הבניה מעל גובה 9.9 מ׳ תהיה בתוך חלל הגג בלבד. גובה מירבי של הבניין יהיה **עד 13.5 מ׳-** מדוד מהכניסה הקובעת לבניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין. מרפסת גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות. לא יותר חיתוך של מישור ממישורי הגג לטובת מרפסת גג, אלא בחזיתות אחוריות שאינן גלויות לרחוב, כמפורט בנספח הבינוי. בחזיתות צדדיות יותר חיתוך מישור הגג לטובת מרפסת גג במרחק שלא יפחת מ- 4 מ׳ ממישור החזית הקדמית של הבניין.
		שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.
		<u>בנייה של קומה חלקית בגג שטוח</u>- בתכסית כוללת של עד 65% משטח הגג. תחויב נסיגה של 3 מ׳ לפחות מכל חזית הפונה לרחוב. הגובה המירבי של הבנין יהיה 13.9 מ׳. גובה מירבי של קומה עליונה חלקית 2.80 מ׳ נטו.
מרתפים	:	עפ״י תכנית מס׳ ע׳1. בכל בניית מרתף חדש, יש למקם בו מקלט שישרת את הבנין כולו בהתאם לתקנות הג״א. לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי בבניין בו מתאפשר פתרון של מקלט במרתף.
		לא יותרו דירות נפרדות בקומת מרתף. תותר הצמדת המרתף לדירה המצויה בקומה שמעליה. יותרו שימושים עפ״י תכנית מתאר מקומית ע׳ 1. יותרו שטחים עיקריים במרתף לפי התכליות המותרות בתכנית מס׳ ע׳1 בהיקף של עד 10% משטח המגרש, בנוסף לשטחים הכוללים המותרים.
צפיפות	:	שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 80 מ״ר שטחים כוללים (עיקרי ושירות).
קו בנין קדמי	:	קו בנין 0. קו הבנין הקדמי מחייב לכל הקומות פרט לקומת הגג.
קו בנין צידי		3 מ׳. במגרש שאורך החזית שלו קטנה מ- 8 מ׳ יותר קו בנין צידי של 2.5 מ׳. קו בנין צדדי 0 מותר באחת או יותר מהחזיתות הצדדיות בתנאי שיוצג פתרון למתקנים הטכניים ובתנאי שמתקיים אחד מהתנאים הבאים: 1. המגרש הגובל בנוי בקו בנין צדדי 0 מ׳. 2. בהסכמה בין בעלי המגרשים צמודים לבניה בקו בניין צדדי משותף 0 מ׳. במקרה של בניה בקו בניין צדדי 0 בתאי שטח גובלים, יחוייב קו בנין צידי 2 מ׳ לפחות בקומת הגג
קו בנין אחורי	:	4 מ׳
חניה	:	מקומות חניה הנדרשים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה לא יחויבו בתחומי המגרש. הועדה תהיה רשאית לקבוע מקום להקצאתם מחוץ למגרשים או לדרוש תשלום עבור השתתפות בהקמת חניון ציבורי, הכל בהתאם לדין.

7. **<u>רישוי</u>**

7.1 **<u>בקשה להיתר מספר 0767-22 מיום 16.05.2022</u>**

<u>מהות הבקשה:</u>

הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות ועליית גג עבור 6 יח״ד מעל קומת מרתף, הכולל:

1. בקומת מרתף: מקלט, חדר משאבות ומאגר מים. חדרים מוצמדים ל-2 דירות קרקע עם מדרגות פנימיות. מוצעים 2 משרדים בכל דירה וחדר משחקים לדירה אחת.
2. בקומת הקרקע: חדר אשפה, מבואת כניסה לבניין וחדר מדרגות משותף. 2 יח״ד עם מדרגות פנימיות המובילות למרתף מוצמד. לכל דירה חצר מוצמדת במרווח האחורי.
3. בקומה השנייה: 2 יח״ד עם מרפסות לחזית הקדמית והאחורית.
4. בקומה שלישית: 2 יח״ד עם גרם מדרגות פנימי לכל אחת לעליית הגג.
5. בעליית הגג: מדרגות פנימיות מהדירות העליונות ומרפסת גג עבור כ״א.
6. על גג הרעפים: קולטי שמש במישור הגג.
7. מרפסות מקורות בחזית הקדמית מעל המדרכה ובחזית האחורית בשני הקומות.

<u>במסגרת הבקשה להיתר ביקשו את ההקלות הבאות:</u>

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳ המותר.
2. הקלה בקו בניין צדדי עד 2.7 מ׳ בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 0 מ׳ במקום 3 מ׳ המותרים.

<u>בהחלטה מס׳ 18 של ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-22-2 מתאריך 08.06.2022 הוחלט:</u>

1. לאשר את הבקשה, לפי הוראות תכנית 3966, להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות ועליית גג עבור 6 יח״ד מעל קומת מרתף, בקירות משותפים בגבולות המגרשים הצדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.
2. לאשר את ההקלה להקטנת קו בניין אחורי ב-10% - של 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים.
3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 6 מקומות חניה הנדרשים למילוי דרישות התקן ע״י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח׳ לפי המלצת מכון רישוי.

להלן שטחי הבניה – טופס 1[7]:

קומה	מגורים מבוקש	ממ"ד/ממ"ק/מקלט	מתקנים חדרים ומערכות טכניות	מעברים מבואות וח.מ	מעלית	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ	שטחים לא מקורים
מרתף 1-	89.23	28.70	7.85	17.91	3.65	89.23	58.11	147.34	
קרקע	104.49		15.70	24.22		104.49	39.93	144.42	
1	102.02	24.37		18.17		102.02	42.54	144.56	20.42
2	101.92	24.35		18.17		101.92	42.52	144.44	11.17
3	47.29		4.99			47.29	4.99	52.28	57.96
סה"כ מתחת לקרקע	89.23	28.70	7.85	17.91	3.65	89.23	58.11	147.34	0.00
סה"כ מעל הקרקע	355.72	48.72	20.69	60.56	0.00	355.72	129.98	485.69	89.55
סה"כ	444.95	77.42	28.54	78.48	3.65	444.95	188.09	633.03	89.55

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 16.05.2024 עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6926

חלקה : 3

שטח חלקה : 225 מ"ר

בעלויות : זמיר אליהו (20/100), פלד רוני (55/100), שגיב אירית (25/100).

9. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר תא/3966 והקלות בניה.

10. השבחה עפ"י שומות הצדדים

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקש	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
תא/3966	₪ 6,931,300	₪ 10,868,683
הקלה	₪ 736,400	₪ 1,146,907

[7] בהתאם לטבלת השטחים המעודכנת שהתקבלה משמאי המבקש ביום 05.11.2024.

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- גורמי ההשבחה והמועדים הקובעים.
- שטח לחיוב בגין ההקלה.

לאחר שבחנתי את התכניות החלות על הנכס ומאפייני המקרקעין, אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
תכנית תא/3966- 21.12.2019		
גישת אומדן השווי במצב הקודם	שווי הקרקע כנגזרת מזכויות בניה עתידיות.	שומות מכריעות ועסקאות קרקע בהתאמה למועד הקובע
ערכי שווי	שווי מ״ר מבונה בשני מצבי התכנון – 26,560 ₪	מ״ר קרקע מצב קודם – 33,100 ₪ מ״ר מבונה מצב חדש – 37,000 ₪
הקלה – 08.06.2022		
שווי מ״ר מבונה	31,900 ₪	49,500 ₪

13. **<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת</u>**

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

14. **<u>תכנית תא/3966</u>**

14.1. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

14.1.1. **<u>גישת אומדן השווי במצב קודם</u>**

שמאי המבקש טוען כי במצב הקודם החלקה ביעוד ״אזור לתכנון בעתיד״ כאשר ישנה ציפייה כללית לשינוי יעוד ולזכויות בניה הצפויות למגרשי המגורים בהתאם לתכנית תא/3501- תפרי נווה צדק דרום, אשר הקנתה זכויות בניה לנכסים דומים בשכונה ויצרה ציפייה בעיניו של קונה סביר לכך שתתאשר תכנית דומה בנכס הנדון.

לאור האמור, שמאי המבקש עורך את תחשיבו בהתבסס על פסיקתה של השמאית המכריעה אורית גלן בגו״ח 7112/8-9, רחוב ישיבת וולוז׳ין 66-68 (להלן: ״**שומת גלן**״). שם נקבע ביחס להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/מק/4743 בנווה צדק, כי לאור העובדה שאושרו תכניות מפורטות

בשכונת נווה צדק, בניתוח שווי המצב הקודם הובאו בחשבון זכויות בניה דומות לאלו שניתנו בתכנית תא/3501 בכפוף למגבלות קווי הבניין, תשלום היטל השבחה אשר חושב במקדם 0.8, בדחיה לתקופה של 5 שנים ובשיעור היוון 5%, לאור הריביות הנמוכות במועד הקובע, המגלמת את הסיכון, היקף הזכויות שיאושר והשינוי בהכנת תכנית תא/מק/4743.

בתשובה לשאלתי ביחס למקדם היטל ההשבחה בשיעור של 0.8 מפנה להערת שוליים 9 בשומת גלן אשר מסבירה שזה מגלם זמינות ודאות וזכיות בניה.

שמאי המבקש מציין כי במועד הקובע החלקה ריקה ופנויה עד להריסת המבנה בשנות ה- 70.

ביחס לטענת המשיבה כי אין כל ודאות כי קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד בנווה צדק תשונה למגורים ולא ליעוד ציבורי, טען שמאי המבקש כי בחן 3 תכניות שונות, תכנית 3501 בה ההקצאה 3.2 ד' לשטח ציבורי מתוך 62 ד' המהווה כ- 5%. תכנית 3866 בה ההקצאה 3.1 ד' לשטחים פתוחים ושטחי ציבור מתוך 35 ד' המהווה 8.8% ותכנית 4743 בה נקבע שהתכנית בבעלות רמ"י בחכירה מעמידר ושם לא הייתה הקצאה לשטחי ציבור. ההסתברות בשטח בנוי כזה שההפרשה של מגרש, שהיה מגרש מגורים בנוי, לא יילקח להפקעה לשטחי ציבור, לפי המיקום ותכניות דומות. לכן העננה הזו הייתה בלתי סבירה או קטנה.

בתגובה לטענה שהסיכוי שהמגרש הנדון יהפוך לציבורי מאחר והוא ריק ופנוי, טען שמאי המבקש כי גם בהנחה שהבית הרוס, החלקה הסמוכה בנויה בקיר משותף קיים והחלקה הנדונה לא ממוקמת בפינה של רחוב כך שהסבירות להפקעה למטרות ציבוריות שואפת לאפס.

14.1.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקש סבור כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 26,560 ₪ בהתבסס על עסקות מכר.

להלן עסקאות מכר שבוצעו בקרקעות ביעוד מגורים בסביבה בסמוך לאחר המועד הקובע:

- ביום 12/05/2019 נמכרה במכרז תא/37/2019 של רמ"י חלקה מס' 83 בגוש 7420, **רח' אלחנן יצחק 12**, בשטח של 255 מ"ר לחברת דן (ב.ע) נדל"ן בע"מ תמורת 17,343,869 ₪.

  המגרש מהווה את מגרש מס' 212 בתכנית תא/3866 – תפרי נווה צדק מזרח.

  לפי תכנית תא/3866 החלקה נקבעה כמגרש 212 ביעוד מגורים ג' **עם חזית מסחרית**, וניתן לבנות עליו בית מגורים בגובה של 3 קומות + עליית גג, עם שטחים עיליים בשיעור של 210% + עד 70% עליית גג. בנוסף ניתן לבנות מרתף לפי הוראות תכנית "ע1".

  החלקה פינתית בעלת שתי חזיתות כאשר חזית אחת פונה לרחוב אלחנן יצחק המהווה רחוב מרכזי.

  העסקה משקפת תמורה של כ-23,630 ₪ למ"ר מבונה אקו', כדלקמן:

שטח מגרש			255
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**שטח מבונה אקו'**
שטח עילי	535	1	535
עליית גג	107	0.8	86
מרתף	178	0.55	98
חצר	77	0.3	23
סה"כ שטח אקו'			742
תמורה			17,568,862 ₪

שטח מגרש			255
רכיב	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**שטח מבונה אקו׳**
התאמה למיקום			1.05
התאמה לחלקה פינתית			0.95
מחיר למ״ר מבונה אקו׳, במעוגל			₪ 23,630

- ביום 18/02/2019 נמכרה חלקה 11 בגוש 6928, רחוב **מגדל שלום 15**, בשטח קרקע של 126 מ״ר תמורת 7,000,000 ₪.

החלקה נרכשה לאחר שניתן היתר להריסת בניין קיים והקמת בית צמוד קרקע בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת.

החלקה פינתית בעלת שתי חזיתות לרחובות פנימיים במרכז השכונה.

העסקה משקפת תמורה למ״ר מבונה אקו׳ של כ- 22,880 ₪, כדלקמן:

רכיב	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**שטח מבונה אקו׳**
מרתף	97	0.55	53
עילי	199	1	199
עליית גג	53	0.8	42
חצר	26	0.3	8
סה״כ מ״ר אקו׳			302
סה״כ תמורה			₪ 7,000,000
התאמה בשל היתר קיים			0.95
התאמה לחלקה פינתית			0.95
מחיר למ״ר מבונה אקו׳ במעוגל			₪ 20,880

- ביום 31/10/2019 נמכר חלק של 44% בחלקה 28 בגוש 7112, **ברחוב אמזלג 2**, תמורת 11,787,901 ₪. החלקה בשטח של 419 מ״ר. על החלקה חלה תכנית תא/3501 וזכויות הבניה הן מבנה בן 3 קומות ועליית גג בהיקף של 210% + עליית גג + מרתף.

החלקה ברחוב פנימי, בעלת שתי חזיתות, חזית לרחוב אמזלג וחזית עורפית לפארק המסילה.

העסקה משקפת תמורה למ״ר מבונה אקו׳ של כ- 25,760 ₪, כדלקמן:

רכיב	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**שטח מבונה אקו׳**
מרתף	225	0.55	140
עילי	675	1	675
עליית גג	102	0.8	82
חצר	164	0.3	49
סה״כ מ״ר אקו׳			946
סה״כ תמורה			₪ 11,787,901
התאמה למיקום			0.95
התאמה לחלקה פינתית			0.95
מחיר למ״ר מבונה אקו׳ במעוגל			₪ 25,760

- ביום 17/06/2019 נמכרה חלקה 39 בגוש 6927 **ברחוב רוקח 17**/עין יעקב 6 תמורת 21,081,081 ₪. שטח החלקה 279 מ״ר וכוללת היתר להקמת יח״ד אחת. מהמסכים בתיק הבניין עולה כי הבעלים של חלקה זו הוא גם הבעלים של חלקה 44 הצמודה מצפון ועל כן יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% מהתמורה מאחר ומדובר ב״קונה מיוחד״.

החלקה פינתית, בעלת שתי חזיתות ברחובות פנימיים.

העסקה משקפת תמורה למ״ר מבונה אקו׳ של כ- 30,090 ₪, כדלקמן:

רכיב	שטח (מ״ר)	מקדם	שטח מבונה אקו׳
מרתף	211	0.55	140
עילי	364	1	364
עליית גג	50	0.8	40
חצר	84	0.3	25
סה״כ מ״ר אקו׳			569
סה״כ תמורה			21,081,081 ₪
הפחתה בשל ״קונה מיוחד״			0.9
התאמה למיקום			0.95
התאמה לחלקה פינתית			0.95
מחיר למ״ר מבונה אקו׳ במעוגל			30,090 ₪

- ביום 22/06/2020 נמכרה חלקה 202 בגוש 6929 **ברחוב שבזי 24**/אחווה 13, תמורת 35,750,000 ₪. שטח החלקה 405 מ״ר ביעוד ״מגורים מיוחד ב״ בהתאם לתכנית תא/2277. זכויות הבניה כוללות בניה נפחית של 2 קומות + עליית גג. בכל בניין יהיה שטח פתוח שלא יפחת מ-20%.

החלקה פינתית בעלת שתי חזיתות באזור הוותיק של השכונה.

העסקה משקפת תמורה למ״ר מבונה אקו׳ של כ- 32,460 ₪, כדלקמן:

רכיב	שטח (מ״ר)	מקדם	שטח מבונה אקו׳
מרתף	324	0.55	140
עילי	648	1	648
עליית גג	227	0.8	182
חצר	81	0.3	24
סה״כ מ״ר אקו׳			994
סה״כ תמורה			35,750,000 ₪
התאמה למיקום			0.95
התאמה לחלקה פינתית			0.95
מחיר למ״ר מבונה אקו׳ במעוגל			32,460 ₪

בסיכום הנתונים לעיל מקבל שמאי המבקש שווי ממוצע בסך של 26,560 ₪ למ״ר מבונה, כדלקמן:

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה מתואם
7420/83	אלחנן יצחק 12, דגניה 50	23,630 ₪
6928/11	מגדל 15, נווה שלום 2	20,880 ₪
6927/39	רוקח 17, עין יעקב 6	30,090 ₪
6929/202	שבזי 24, אחווה 13	32,460 ₪
7112/28	אמזלג 2	25,760 ₪
ממוצע העסקאות למ״ר מבונה אקוו׳		**26,560** ₪

שמאי המבקש מדגיש כי מיקום הנכס הינו בפאתי השכונה המערביים, בסמיכות לרחוב המרד הגובל בבתי המשרדים תעסוקה ומסחר ולכן המיקום נחות יחסית לנווה צדק, דבר שמשפיע על ניתוח עסקאות ההשוואה.

כמו כן מציין כי הרחוב שונה בתכנית החדשה ונפתחה דרך גישה לרחוב המרד כאשר הרחוב הפך מרחוב חד סטרי קטן לאחד המעברים של השכונה ליציאה לכיוון מערב, כפי שמשתף בנספח הבינוי ובתשריט התכנית. כך שאופי הרחוב השתנה ויש לתת לכך את הדעת.

ביחס לעסקאות עליהן התבסס שמאי המשיבה במצב החדש, טען שמאי המבקש כי 3 עסקאות ממוקמות בחלקות סמוכות[8] ונרכשו על ידי רוכש אחד מחו״ל כך שמדובר בקונה מיוחד.

כמו כן העסקה ברחוב יחיאלי 2 אינה דומה לנכס הנדון מאחר ומדובר על מגרש הכולל 3 חזיתות ובמיקום טוב יותר.

14.1.3. **<u>קרן חניה</u>**

שמאי המבקש טוען כי במגרש הנדון אין פתרון חניה עבורן שולם קרן חניה.

לטענתו, יש להבחין בין המימוש הנדון, בהיתר בניה למימוש בעת מכר.

לעמדתו, לא הקימו מקומות חניה מאחר ועל מנת לבנות חניה היה צורך לוותר על שטח עיקרי בקומת הקרקע לטובת רמפה. כמו כן, מרתף החניה היה נכנס לתוך מי תיהום ומגדיל את העלויות בצורה משמעותית של כ- 1 מ׳ ₪ למקום חניה עבור 6 חניות. דבר שאינו רווחי.

שמאי המבקש טוען כי בחלק מעסקות ההשוואה וההכרעות אליהן מפנה המשיבה קיימת חניה תת קרקעית.

[8] שמרלינג 33, כל ישראל חברים 11 ויחיאלי 2.

14.1.4. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

מצב קודם - בהתאם לציפייה לזכויות תא/3501				
מרכיב	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
בניה עילי	243.2[9]	1	₪ 26,560	₪ 6,459,392
בנייה בגג	45.7	0.8	₪ 26,560	₪ 971,034
מרתף עליון	133.7	0.55	₪ 26,560	₪ 1,953,090
חצר	67.2	0.3	₪ 26,560	₪ 535,450
סה"כ שווי מצב קודם לפני הפחתות				₪ 9,918,965
ניקוי היטל השבחה				0.8
מקדם דחי לאישור התכנית (5 שנים, 5%)				0.78
שווי מצב קודם				₪ 6,217,400
מצב חדש - זכויות בניה תכנית תא/3966				
מרכיב	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
בניה עילי	364.8	1	₪ 26,560	₪ 9,689,088
בנייה בגג	45.7	0.8	₪ 26,560	₪ 971,034
מרתף עליון	133.7	0.55	₪ 26,560	₪ 1,953,090
חצר	67.2	0.3	₪ 26,560	₪ 535,450
שווי מצב חדש				₪ 13,148,500
השבחה				**₪ 6,931,300**
היטל השבחה				**₪ 3,465,650**

14.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

14.2.1. **<u>גישת אומדן השווי במצב הקודם</u>**

עמדת שמאי המשיבה הינה כי הנכס במצב הקודם מהווה מגרש בשטח 225 מ"ר בייעוד אזור לתכנון בעתיד.

ביחס להכרעתה של אורית גלן עליה התבסס שמאי המבקש, טען שמאי המשיבה כדלהלן:

- מצב על בסיס תכניות בסביבה:

שווי מצב קודם בשומה המכרעת חושב על בסיס הבאתם בחשבון של הפוטנציאל והציפייה ביחס לזכויות בניה בתכנית 3501 בהפחתת היטל השבחה צפוי ודחיה מתכנית 3501 בזמינות מלאה.

השמאית המכריעה שגתה בעשותה כן, מאחר וגישה זו מנוגדת להלכה הפסוקה ולהחלטות ספציפיות שניתנו על ידי ועדת הערר בעניינה של תכנית תא/3501.

בהחלטת ועדת ערר 85230/15 פורית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב דחתה ועדת ערר גישה לפיה יש לבסס שווי מצב קודם על זכויות בניה מתכנית מנדטורית או מתכנית מצב חדש מבלי לבסס גישה תיאורטית זו.

[9] שטח עיקרי ב- 2 קומות בהתאם לתכנית 3966 (2*(364.8/3)

- מקדם דחיה והיטל השבחה:

משווי הזכויות התיאורטיות הצפויות על בסיס תכנית 3501 הופחת היטל השבחה (20%) ודחיה של 5 שנים בריבית 5% (0.22) ובסה"כ הפחתה של 37.6% מתכנית זמינה ליעוד אזור לתכנון בעתיד, כלומר יחס של 62.4% בין שווי מצב קודם לשווי מצב חדש.

בהחלטות שמאים מכריעים שפעלו על בסיס הנחיית ועדת ערר בערר מס' 85228/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' איילת חן מתקבל כי יחס שבין שווי מצב חדש לשווי ביעוד אזור לתכנון בעתיד, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	היחס שנקבע
נורית ג'רבי	6928/48	כל ישראל חברים 6	54%
רינת וייס רביב	6928/46	כל ישראל חברים 8	64%
דורית פריאל	6928/35	באר יעקב 9	47%
ארז כהן	6927/17	אליעזר רוקח 12	55%
שושי שרביט שפירא	6927/17	אליעזר רוקח 14	48%
נורית ג'רבי	6927/56	חברת ש"ס 9 א	51%
ממוצע הנתונים			53%

כלומר מקדם הפחתה כולל בגין היטל השבחה ודחיה המבוסס על חישוב הנחיית ועדת ערר היה צריך להיות 47% ולא 37.6% כבשומה המכרעת.

- טעות בזכויות הבניה במצב תכנוני קודם:

בשומה המכרעת חושבה כמות זכויות הבניה התיאורטית במצב תכנוני קודם על בסיס זכויות הבניה שניתנו בתכנית תא/3501.

תכנית תא/3501 סיווגה את יעוד הקרקע בסביבה הקרובה לנכס ל"אזור מגורים" בו מותר 2 קומות עיליות ועליית גג. בהתאם לכך, לגישת השמאית המכריעה היה עליה לחשב זכויות בניה ל-2 קומות ועליית גג בדומה לקרקע זמינה בסביבה ולא 3 קומות כפי שחישבה ביחס לחלקה 9.

- פסילת שיטת הערכת שווי מצב קודם בשומת הועדה:

בשומה המכרעת קובעת השמאית המכריעה כי בהתאם לתקן מס' 2 בתקינה השמאית, בשימוש בגישת ההשוואה, סכום ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%. לאור זאת, שימוש במקדם תוספת בשיעור 88% עשוי לגרום לעיוות בתוצאה מחד ואף יתכן כי קיימים אלמנטים נוספים המשפיעים על השווי מאידך.

שמאי המשיבה טוען כי תקן מס' 2.0 של מועצת שמאי המקרקעין חל על נכסים בנויים כאשר הנכס הנדון הינו קרקע פנויה. בהתאם לכך, תקן מס' 2 אינו חל בנכס, וקביעת השמאית המכריעה שגויה.

יצוין כי ביחס לנכסים לא בנויים חל תקן 3.0 של מועצת שמאי המקרקעין ומגבלת שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה אינה קיימת בתקן זה.

יחד עם זאת, השימוש במקדם ההתאמה הנ"ל בשומתו נובע מהסיבות שלהלן:

- במועד הקובע אין קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד בסביבת הנכס שאינה מושפעת מהליך תכנון של תכנית חדשה ועל כן יש להתבסס על עסקאות משנים עברו.
- מקדם ההתאמה בשיעור 88% הינו מקדם התאמה לשינוי בערכי השווי בין מועד עסקות ההשוואה למועד הקובע בלבד.
- קביעת מקדם ההתאמה מבוססת על נתונים אמפיריים של ניתוח 2 מדגמי שוק:
  - שווי 1 מ״ר זכויות בניה בתחום תכנית 3501 לשנת 2013 בגובה של 19,000 ₪/מ״ר.
  - שווי 1 מ״ר זכויות בניה בתחום תכניות 3501 ו-2277 לשנת 2019 בגובה של 40,000 ₪/מ״ר.
- שווי 1 מ״ר זכויות בניה בתחום תכנית 3501 לשנת 2013 המבוסס על שומות (18,533 ₪/מ״ר). שווי 1 מ״ר זכויות בניה לשנת 2019 נקבע בשומה המכרעת דנן (33,400 ₪/מ״ר).

  בהתאם לכך ולחיזוק מקדם ההתאמה אשר הובא בחשבון, ניתן להעריך את מקדם ההתאמה לזמן על בסיס שומות מכריעות בלבד בשיעור 80% (1.80%=33,400/18,533).
- לשיטת השמאית המכריעה, שווי מצב קודם נקבע על בסיס שווי מצב חדש וזאת לאחר הפחתות להיטל השבחה צפוי (0.8), דחיה לאישור התכנית (0.78) ומושע (0.95). סה״כ מקדמי התאמה בשומה המכרעת בקביעת שווי מצב קודם - 40.72%.

  מקדם התאמה מבוסס על שיקול דעת שמאי ביחס להיטל השבחה צפוי בגין אישור תכנית מפורטת, משך זמן צפוי עד לאישור תכנית חדשה ורכיב המושע, ולא על נתונים אמפיריים כפי שנקבע במקדם ההתאמה בשומתו.

  מקדם המבוסס על נתונים אמפיריים בעל תוקף גדול יותר ממקדם המבוסס על שיקול דעת.
- כפי שהוכח לעיל, מקדם ההפחתה בגין היטל השבחה צפוי ודחיה עד לאישור תכנית שנקבע בשומה המכרעת (ללא רכיב המושע המשתנה בין נכס לנכס על פי מאפייניו) לצורך אומדן שווי מצב קודם (37.6%) נמוך מהמקדם שנקבע בפועל בשומות מכריעות בתכנית 3501, באופן שאם נביא בחשבון מקדם נכון בגין היטל השבחה צפוי ודחייה עד לאישור התכנית, יתקבל מקדם התאמה של 47%, כאשר לאחר תוספת רכיב המושע יגיע לכדי מקדם התאמה בשיעור של כ-50% שהינו גבוה יותר באופן משמעותי מהמקדם שקבעה השמאית המכריעה בשומה המכרעת (40.72%).

  יתרה מזו, מקדם ההתאמה בשומה המכרעת (40.72%) גדול ממקדם ההתאמה המותר בתקן – 35%.

  בהתאם לכך, לשיטת השמאית המכריעה דנן היה עליה לפסול את שיטת הערכת השווי שלה עצמה.

לאור האמור, במצב זה עדיף מקדם התאמה המבוסס על נתונים אמפיריים ולא על שיקול דעת שהוכח כשגוי. כתימוכין, מפנה לפסיקות שמאים מכריעים שתומכים בעמדתו[10].

[10] לעניין מפנה להחלטות השמאים המכריעים: שושי שרביט שפירא בגו״ח 6922/18, ערן ירקוני בגו״ח 6922/1, הכרעות הח״מ בגו״ח 7422/18 ובגו״ח 6962/2, שלומי יפה בגו״ח 6922/5, בועז קוט בגו״ח 7422/20 ובגו״ח 6926/19, יהודה פלד בגו״ח 7112/12, דוד דדון בגו״ח 7422/40, יגאל יוסף בגו״ח 6926/15.

בהתייחסותו של שמאי המשיבה לאחר הדיון, טען כי הוגש ערר על החלטתה של השמאית המכריעה בהפנותו לעררים **תא/82347/1120, תא/82348/1120 הועדה המקומית לתקנון ובנייה תל אביב נ' מיכל שלו** (להלן: "**ערר שלו**").

ביחס לציפייה הכללית אליה טוען שמאי המבקש, שמאי המשיבה מציין כי אין כל ודאות כי קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד בנווה צדק תשונה למגורים ולא ליעוד ציבורי ללא הליך איחוד וחלוקה. כתימוכין הפנה למס' חלקות בהן יעוד הקרקע שונה לשצ"פ[11]. שמאי המשיבה מדגיש כי לשיטתו של שמאי המבקש במצב הקודם רחוב השנית לא היה מחובר לרחוב המרד ובמצב החדש רחוב השנית מחובר לרחוב המרד, כך שקרקע ביעוד לתכנון בעתיד שונתה ליעוד דרך.

כמו כן, דווקא על מגרשים ריקים הוחלט שהם שטחי ציבור ולכן הסטטיסטיקה ליעוד ציבורי גבוהה יותר.

בתגובה לטענת המבקש כי הסבירות לכך היא נמוכה, טען שמאי המשיבה כי במגרשים 403 ו-404 בתכנית 3501 נקבע שצ"פ באמצע, בין שמרלינג לברנט, על אף שהחלקה צמודה לבית מצד אחד.

ביחס לטענת המבקש כי במצב הקודם היה מבנה מגורים שנהרס בשנות ה-70, טען שמאי המשיבה כי דבר זה אינו רלוונטי למועד הקובע מאחר ובמועד זה החלקה מהווה קרקע ריקה לתכנון בעתיד שלא ניתן לבנות עליה.

14.2.2. **<u>תכניות נושאיות</u>**

ביחס לתכניות נושאיות, טען שמאי המשיבה כי אישור תכניות נושאיות אינו רלוונטי לאזור לתכנון בעתיד בו לא ניתנים היתרי בניה בדיוק כשם שאינן חלות בקרקעות ביעוד חקלאי.

לחיזוק עמדתו, הפנה החלטת ועדת ערר תא/85269/14, תא/85142/15, תא/85230/15 בה נקבע כי אין להביא בחשבון באזור לתכנון בעתיד זכויות בניה בגין תכניות נושאיות.

14.2.3. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה סבור כי שווי מ"ר קרקע במצב קודם הינו 33,100 ושווי מ"ר קרקע מבונה במצב החדש הינו 37,000 ₪, כדלהלן:

14.2.3.1. **<u>מצב קודם</u>**

שווי המצב הקודם הוערך על בסיס עסקאות השוואה של מגרשים ביעוד לתכנון בעתיד לשנת 2013 ובהפעלת מקדם התאמה לזמן, לפי עליית המחירים כפי שבאה לידי ביטוי בעסקאות השוואה למגורים בתחום תכנית 3501 בהשוואה לערכי השווי למגורים בתחום תכנית 3966 מושא השומה.

[11] חלקה 17 בחלקה 7112 יועדה בתכנית 4743 לשצ"פ, חלק מחלקות 62 ו-71 בגוש 6928 יועד לשצ"פ בתכנית 3501, חלקות 58-62 בגוש 6927 יועדו לשצ"פ בתכנית 2277, חלקה 51 בגוש 6927 יועדה לשצ"פ בתכנית 3501.

<u>להלן נתוני שוק לקביעת מקדם ההתאמה לאזור לתכנון בעתיד למועד הקובע:</u>

<u>נתוני שוק למצב קודם:</u>

מיקום	חלקה/גוש	שטח קרקע	שטח נמכר	מחיר מכירה		תאריך
				סה"כ	שווי מ"ר קרקע	
ישיבת וולוזין	7112/15	200	200.0	₪4,000,000	₪ 19,040[12]	03/07/2012
ישיבת וולוזין	7112/8	48	48.0	₪1,010,311	₪ 21,048	30/12/2015
ישיבת וולוזין	7112/8	13	13.0	₪285,937	₪21,995	05/04/2016
ישיבת וולוזין	7112/21	265	265.0	₪5,000,000	₪18,868	29/02/2016
ממוצע					**₪20,238**	**25/03/2015**

<u>להלן ערכי שווי בשומות מכריעות שנקבעו ל'מצב קודם' לתכנית מפורטת מס' 3501 שאושרה בשנת 2013:</u>

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	שווי מ"ר קרקע	הערות
באר יעקב 14	6928/40	נורית ג'רבי	₪20,000	מגרש כולל מבנה לשימור
באר יעקב 9	6928/35	דורית פריאל	₪17,300	מגרש פנוי
חברת ש"ס 9 א'	6927/56	נורית ג'רבי	₪17,000	מגרש פנוי
עין יעקב 1	6927/21	יצחק ברמן	₪20,000	מגרש פנוי
ברנט 5	6927/4	שלומי יפה	₪20,000	מגרש בנוי
כל ישראל חברים 16	6928/42	תמיר שדה	₪20,000	מגרש כולל מבנה לשימור
שמרלינג 20	6927/21	בועז קוט	₪20,000	מגרש בנוי
שבזי 7	6927/17	שושי שרביט	₪ 17,300	מגרש פנוי
רוקח 10, עין יעקב	6927/19	רינת וויס רביב	₪17,300	מגרש בנוי

מסקנת שמאי המשיבה הינה כי שווי מ"ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד במגרש פנוי מוערך ב-17,000 ₪ ובמגרש בנוי – 20,000 ₪.

[12] ניתוח עסקה זו הכוללת קרקע בתחומה בנוי מבנה ותיק נעשה על ידי נטרול תרומת המבנה לשווי שמוערך בסך של 192,000 ₪ (128 מ"ר בנוי X 1,500 ₪ למ"ר בנוי) משווי העסקה, וחילוק יתרת השווי (3,808,000 ₪) בשטח הקרקע (200 מ"ר).

להלן נתוני שווי למצב חדש לשנת 2013:

מיקום	גו"ח	שטח קרקע	חלק נמכר	שטח נמכר	זכויות בניה למגרש בשלמות						מחיר מכירה			תאריך	הערות
					עילי נפחי	מרתף עליון	ע.גג	חצר	מרתף תחתון	סה"כ משוקלל	סה"כ	למ"ר ז.ב. משוקלל	למ"ר קרקע		
					1.00	0.55	0.8	0.3	0.2						
שמרלינג 27	6928/45	446	52%	231.5	624.4	312	159	134	312	1025.80	₪12,068,456	₪22,670	₪52,141	23/04/2013	לא כולל ה"ה 3501
שמרלינג 29	6928/44	341	100%	341.0	477.4	239	101	102	239	767.92	₪21,478,646	₪22,049	₪49,873	23/04/2013	לא כולל ה"ה 3501
שמרלינג 27	6928/45	446	20.1%	89.7	624.4	312	159	134	312	1025.80					
באר יעקב 14	6928/40	130	100%	130	182	91	46	39		280.15	₪6,500,000	₪23,202	₪50,000	28/08/2013	מבנה לשימור
ממוצע												**₪22,640**	**₪50,672**	**04/06/2013**	

שומות מכריעות למצב חדש לתכנית 3501 לשנת 2013:

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	שווי למ"ר ז.ב משוקלל
באר יעקב 14	6928/40	נורית ג'רבי	₪19,000
באר יעקב 9	6928/35	דורית פריאל	₪18,000
חברת ש"ס 9 א'	6927/56	נורית ג'רבי	₪17,000
אמזלג 3,5	6928/67,68	משה נדם	₪19,000
שמרלינג 33	6928/42	תמיר שדה	₪19,000
עין יעקב 1	6927/21	יצחק ברמן	₪17,800
שמרלינג 20	6928/59	בועז קוט	₪19,000
שבזי 7	6927/17	שושי שרביט	₪19,000
רוקח 10, עין יעקב	6927/19	רינת וויס רביב	₪19,000

מסקנת שמאי המשיבה היא כי שווי מ"ר זכויות בניה במושע משוקלל – 19,000 ₪ במועד אישור תכנית 3501 בשנת 2013.

שווי מ"ר קרקע ביעוד **אזור לתכנון בעתיד** במועד אישור תכנית 3966, בנטרול פוטנציאל:

שיעור עליית המחירים החל ממועד אישורה של תכנית מס' 3501 בשנת 2013 ועד למועד אישורה של תכנית מס' 3966 בשנת 2019: 195%[13]

שווי מ"ר קרקע בייעוד אזור לתכנון בעתיד למועד תכנית מס' 3501: 17,000 ₪

לפיכך שווי מ"ר קרקע בייעוד אזור לתכנון בעתיד למועד תכנית מס' 3966: 33,100 ₪[14]

בתגובה לטענות שמאי המבקש משיב כי מקדם ההתאמה לזמן שנקבע על ידו מבוסס על עסקאות ושומות מכריעות כך שהמקדם לא פונקציה של שיקול דעת שמאי, כפי שנקבע ביחס למקדם היטל ההשבחה בגישתו.

[13] 19,000 ₪ (שווי מ"ר מבונה למגורים לשנת 2013) / 37,000 ₪ (בהתבסס על שווי מ"ר מבונה שקבע במצב חדש).
[14] 195% X 17,000 ₪

14.2.3.2. **<u>מצב חדש</u>**

את שווי הקרקע המבונה במצב החדש אומד בהתבסס על מס' עסקאות מכר לקרקעות ריקות בסביבת הנכס כמפורט להלן:

<u>כפי שמופיע בשומת המשיבה:</u>

מיקום	גו"ח	שטח קרקע	זכויות בניה למגרש בשלמות						מחיר מכירה			תאריך
			עילי נפחי	מרתף עליון	ע. גג	חצר	מרתף תחתון	סה"כ משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר ז.ב. משוקלל	ל-1 מ"ר קרקע	
			1	0.55	0.8	0.3	0.2					
שמרלינג 33	6928/42	906	1114.72	634	317	272	634	1925.59	₪ 73,000,000	₪ 37,910	₪ 80,574	07/08/2019
רוקח 17, עין יעקב	6927/39	279	390.6	195	98	84		601.25	₪ 21,081,081	₪ 35,062	₪ 75,559	17/06/2019
שבזי 24, אחווה 13	6929/202	405	648	324	182	81		996.3	₪ 35,750,000	₪ 35,883	₪ 88,272	22/06/2020
ברנט 30	7112/27	197	334.9	167	67	30		489.48	₪ 14,800,000	₪ 30,236	₪ 75,127	23/05/2021
כל ישראל חברים 11	6928/32	181	253.82	139	79	48	0	407.89	₪ 20,820,000	₪ 51,043	₪ 115,028	15/08/2019
יחיאלי 2, כי"ח 14	6928/43	375	525	263	125	113		803.13	₪ 50,000,000	₪ 62,256	₪ 133,333	18/08/2020
ממוצע										**₪ 42,065**	**₪ 94,649**	**12/03/2020**

<u>ממוצע עסקאות שהוגשו במסגרת תגובת המשיבה:</u>

מיקום	גו"ח	שטח קרקע	זכויות בניה למגרש בשלמות						מחיר מכירה			תאריך
			עילי נפחי	מרתף עליון	ע.גג	חצר	מרתף תחתון	סה"כ משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר ז.ב. משוקלל	ל-1 מ"ר קרקע	
			1.00	0.55	0.8	0.3	0.2					
מחנה יוסף 10	6926/81	234	300	100	50	134		435.20	₪ 14,700,000	₪ 33,778	₪ 62,821	05/09/2016
שמרלינג 33	6928/42	906	1114.72	634	317	272	634	1925.59	₪ 73,000,000	₪ 37,910	₪ 80,574	07/08/2019
רוקח 17, עין יעקב	6927/39	279	364	211	50	84		545.16	₪ 21,081,081	₪ 38,670	₪ 75,559	17/06/2019
כל ישראל חברים 11	6928/32	181	253.82	139	79	48	0	407.89	₪ 20,820,000	₪ 51,043	₪ 115,028	15/08/2019
יחיאלי 2, כי"ח 14	6928/43	375	525	263	125	113		803.13	₪ 50,000,000	₪ 62,257	₪ 133,333	18/08/2020
מגדל 15, נווה שלום 2	6928/11	126	199	97	53	26		302.55	₪ 7,000,000	₪ 23,137	₪ 55,556	18/02/2019
שבזי 24, אחווה 13	6929/202	405	648	324	182	81		996.3	₪ 35,750,000	₪ 35,883	₪ 88,272	22/06/2020
ממוצע										**₪ 40,382**	**₪ 87,306**	**15/05/2019**

בשקלול נתוני השווי סבור שמאי המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה במצב החדש למועד הקובע הינו 37,000 ₪.

להלן תגובת שמאי המשיבה ביחס לעסקאות עליהן התבסס שמאי המבקש:

- עסקה ברח' יצחק אלחנן 19 - שווי מצב חדש בשומת המבקש מבוסס בין היתר על מכרז רמ"י מתאריך 12/5/19. העסקה אינה רלוונטית וניתוח העסקה שגוי מאחר ורח' יצחק אלחנן הינו ציר תנועה ראשי הכולל תחבורה ציבורית ואינו בר השוואה לרחוב השנית וכן סוג הנכס הנדון הינו בית צמוד קרקע, בהתאם לכך, יש להוסיף מע"מ לעסקה.
- עסקה ברח' מגדל - מדובר על עסקה חריגה כלפי מטה.
- עסקה ברחוב אמזלג 2 – ניתוח העסקה שגוי מאחר ומיקום המגרש הינו בצמוד לקו הרכבת הקלה ולפארק ויש הטוענים כי צמידות זו פוגעת בשווי. כמו כן הקיר העורפי של המגרש המהווה קיר תמך הינו לשימור. הקיר אינו תורם לנכס אך מאידך מחייב בעלויות עודפות של שימור וחפירה. בנוסף, יש להביא בחשבון הפחתה למושע ואין משמעות לחלקה פינתית מאחר וזכויות הבניה הינן בהתאם לקווי הבניין ומרכיב החצר משוקלל.
- עסקה ברחוב רוקח 17 – ניתוח העסקה שגוי מאחר ואין עדיפות למגרש על פני מיקום הנכס, אין משמעות לחלקה פינתית מאחר וזכויות הבניה הינן בהתאם לקווי הבניין ומרכיב החצר משוקלל, ההפחתה בגין קונה מיוחד הינה מופרזת וקיימת טעות מתמטית בשקלול המרתף (211 מ"ר X 0.55 = 116.05 מ"ר ולא 140 מ"ר).
- עסקה ברחוב שבזי 24 – ניתוח העסקה שגוי מאחר ואין עדיפות למיקום המגרש על פני מיקום הנכס. להיפך, רחוב שבזי הינו רחוב ראשי ורועש באופן שמקדם ההתאמה למיקום הינו 1.1. כמו כן אין משמעות לחלקה פינתית מאחר וזכויות הבניה הינן בהתאם לקווי הבניין ומרכיב החצר משוקלל.
- עסקה ברח' אחווה פינת רח' המרד - ביחס לנכס ההשוואה נערכה שומה מכרעת על ידי השמאי המכריע יגאל יוסף. העסקה בנכס ההשוואה נמוכה בין היתר בשל מיקומה ובגלל היותה במושע.

  אם לשיטת המבקש העסקה הנ"ל מהווה עסקת השוואה, הרי שעליו להיות עקבי ולאמץ גם את שווי 1 מ"ר קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד כפי שנקבע בשומה מכרעת של מר יגאל יוסף שנתיים לאחר המועד הקובע בסך 23,100 ₪/מ"ר.

  יצוין כי בסמוך למגרש הנ"ל הוערך שווי 1 מ"ר זכויות בניה שאינו פונה לרח' המרד על ידי השמאי המכריע בועז קוט בסך 36,000 ₪/מ"ר לאותו מועד קובע.
- עסקה ברחוב ברנט 30 – ביחס לנכס נערכה שומה מכרעת ע"י השמאית המכריעה רינת וויס רביב בה נבחנה העסקה ועסקות מכר נוספות כך מהן עולה כי לא ניתנה הבכורה לעסקה זו מאחר והיא נמוכה מעסקאות בסביבה ומהערכות שמאים מכריעים. לפיכך, במצב בו העסקה אינה מהנכס הנדון הרי שיש להתעלם ממנה.
- ביחס למקדם המיקום, הנכס צמוד לבניין רווי חריג בסביבה ועל כן יש להביא בחשבון התאמה למיקום בשיעור 1.05 ולא 0.95 כבשומת המבקש. כמו כן אין משמעות לחלקה פינתית מאחר וזכויות הבניה הינן בהתאם לקווי הבניין ומרכיב החצר משוקלל.

ביחס לטענת המבקש כי מיקום הנכס נחות ביחס לעסקות ההשוואה, טען שמאי המשיבה כי מיקום הנכס הינו באזור המערבי קרוב לים. כרגע האזור פחות מפותח אבל במצב תכנוני חדש יש להסתכל על התב"ע. כל אזור החניה שנמצא דרומית לנכס הנדון, בו קיים שימוש חורג לחניה מאזור לתכנון בעתיד מתוכנן למגורים כך שהאזור יפותח בבנייה חדשה.

כמו כן, ביחס לחיבור הדרך לרחוב המרד - במצב קודם אין דרכים. יחסית למצב הקודם אפשר לראות שהדרך החדשה הייתה בעבר שטח לתכנון בעתיד והמפרץ לרחוב המרד קיים ומוצעת דרך בגבולות החלקה בחלק שהיה ביעוד שטח לתכנון לעתיד. כיום בכל קטע זה של התכנית יש 2 רחובות חד סיטרים המקשרים עם רחוב המרד, רחוב פינס ממערב למזרח ורחוב נוסף ממזרח למערב. אולם תכנית זו ותכנית נוספת מדרום הוסיפו עוד 5 דרכים כך שהרחוב בו ממוקם הנכס הנדון אינו הופך לרחוב מרכזי וראשי שממנו עוברים לרחוב המרד ולכן הסבירות שיעברו בו היא נמוכה. המשמעות היא שלנכס הנדון יש נגישות גבוהה ולכן יש לו מיקום עודף על פני עסקות ההשוואה.

14.2.4. **<u>קרן חניה</u>**

ביחס לטענת המבקש כי שולם כופר חניה, טען שמאי המשיבה כי אין להפחית את כופר החניה הואיל ועסקאות ההשוואה מגלמות את הצורך בתשלום כופר חניה. לטענתו, גם בעסקאות ההשוואה מחשבים את הכדאיות הכלכלית בהקמת חניה במגרש לאור הפסד שטח עיקרי למגורים ובעיית מי התהום.

לעמדתו, קיימים מגרשים בהם הקימו חניה מאחר ואיחדו מגרשים אולם זה לא המקרה הנדון.

ביחס לעסקת המכר ברחוב שמרלינג 33 המשקפת מכר של כ-1 דונם טוען כי יתכן וניתן לבנות חניה במגרש אולם יתרון זה מתקזז עם עלויות שימור המבנה הקיים בחלקה.

לאור האמור, הפחתת קרן חניה מהשווי במצב חדש תהווה כפילות.

14.2.5. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

מצב קודם					
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שקלול**	**שטח משוקלל (מ"ר)**	**שווי 1 מ"ר**	**סה"כ שווי**
שטח קרקע באזור לתכנון בעתיד	225	100%	225	₪ 33,100	₪ 7,447,500
סה"כ שווי החלקה בשלמות במצב תכנוני קודם					₪ 7,447,500
מצב חדש					
מהות	**שטח זכויות בניה**	**מקדם שקלול**	**שטח משוקלל**	**שווי מ"ר זכויות בניה**	**סה"כ שווי**
זכויות בניה עילי	364.80	100%	364.8	₪ 37,000	₪ 13,498,584
זכויות בניה לעליית גג	45.7	80%	36.56	₪ 37,000	₪ 1,351,542
זכויות בניה במרתף עליון ללא שטח הממ"דים	133.7	55%	73.535	₪ 37,000	₪ 2,720,026
חצר	67.2	30%	20.16	₪ 37,000	₪ 746,031
סה"כ שווי החלקה בשלמות במצב תכנוני חדש					₪ 18,316,183
השבחה לחלקה בשלמות					**₪ 10,868,683**
היטל השבחה לחלקה בשלמות					**₪ 5,434,341**

14.3. **<u>הכרעה</u>**

14.3.1. **<u>גישת אומדן השווי במצב הקודם</u>**

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לגישת אומדן שווי הנכס במצב הקודם.

שמאי המבקש מחשב את שווי הקרקע כנגזרת מזכויות בניה עתידיות בעוד שמאי המשיבה טוען כי יש לאמוד את שווי הקרקע בהתבסס על עסקאות קרקע בייעוד לתכנון בעתיד בהתאמה למועד הקובע.

אקדים ואומר כי אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים וקובעת כי יש לערוך שקלול של גישות אלו.

אומדן השווי כפי שהתבצע על-ידי שמאי המשיבה, בדרך של השוואת ערכי השווי למגרשים דומים בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' מנוטרלי פוטנציאל לשינוי יעוד ממועד מוקדם יותר, תוך הצמדת השווי לעליית המחירים כפי שמשתקפת בעסקאות ההשוואה, הינה גישה סבירה ונכונה בעיני.

יחד עם זאת, שמאי המשיבה מפנה **לערר שלו** שהוגש על שומתה המכרעת של אורית גלן ביחס למקרקעין ריקים ופנויים הידועים כחלק מחלקות 9-8 בגוש 7112, ברח' ישיבת וולוז'ין 68-66 בשכונת נווה צדק, תל אביב, בה שווי הקרקע במצב הקודם הוערך בהתאם לגישתו של שמאי המבקש, שווי המשקף ציפיות כלליות לשינוי יעוד.

וכך קבעה השמאית המכריעה:

" לאור האמור לעיל, אני סבורה כי שווי הקרקע אמור לשקף ציפיות כלליות לשינוי יעוד בכפוף למיקומה הספציפי של הקרקע וקרבתה הפיזית לתכנית תא/3501, אשר הקנתה זכויות בניה לנכסים דומים בשכונת ויצרה מעין ציפייה בעיניו של קונה סביר לכך ששתאשר תכנית דומה במושא השומה, על אחת כמה וכמה כשמדובר באזור בנוי מאוכלס בו הציפייה ממשית יותר. לפיכך, ולאור העובדה כי אושרו תכניות מפורטות בשכונת נווה צדק, בניתוח שווי המצב הקודם יובאו בחשבון זכויות בניה דומות לאלו שניתנו בתכנית תא/3501 בכפוף למגבלות קווי הבניין, תשלום היטל השבחה אשר חושב במקדם 0.8, בדחיה לתקופה של 5 שנים ובשיעור הוון 5%, לאור הריביות הנמוכות המועד הקובע, המגלמות את הסיכון, היקף הזכויות שיאושר והשיהוי בהכנת תכנית תא/מק/4743".

לאור קביעתה של השמאית המכריעה קבעה יו"ר ועדת הערר כדלקמן:

> "גם בעניינו, קביעת השמאית המכריעה נופלות לכדי מתודולוגיה שמאית אפשרית ומקובלת בנסיבות העניין. זאת, גם אם ניתן להצביע על אי אילו אי דיוקים, על דרכים אחרות לגיבוש המסקנות המקצועיות ועל מתודולוגיה אפשרית אחרת. לא השתכנענו כי נפלה בגישה ובשיטה בה נקטה טעות מהותית וחמורה, המצדיקה את התערבותנו בעניין זה בשומה המכרעת.

במסגרת ערר זה הפנתה **לערר מס' תא/8095/0622 לסר מרדכי ו-3 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** מיום 13.09.2023 אשר נסוב סביב שומתה המכרעת של השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו"ח 7112/27, רחוב ברנט 30, שכונת נווה צדק, תל אביב, בה שווי הקרקע במצב הקודם הוערך כממוצע בין שתי גישות אומדן השווי, שווי הנכס בהתחשב ביעודה של החלקה כקרקע

לתכנון בעתיד ושווי הנכס בהסתמך על צפי זכויות בניה שהוקנו בתכנית מס' תא/3501. וכך קבעה השמאית המכריעה ביחס לגישה השנייה:

"בהתאם לעיקרון שנקבע בהלכת לוסטרניק[15] יש להביא בחשבון ציפיות כלליות לשינוי ייעוד המקרקעין הנובעות בין היתר, ממיקומם ולא ציפיות ספציפיות לשינוי ייעוד בגין התכנית שאושרה בפועל. בהתחשב במיקום הנכס, הנחה סבירה היא כי קונה סביר היה מצפה שבמתחם תאושרנה זכויות בהיקף דומה לאלו שהוקנו בתכנית מס' 3501 ובתכנית מ' תא/3866 (507-0214213) ואכן זכויות דומות אושרו בתכנית מס' תא/מק/4743. היקף הזכויות שהובא בחשבון בתחשיבי מביא בחשבון את מגבלת קווי הבניין ומאפייני החלקה.

הבאתי בחשבון כי קונה סביר היה מביא בחשבון כי תכנית מפורטת תאושר תוך 5 שנים זאת בשיעור הוון 7%, המגלם את סיכון ואי ודאות באשר להיקף הזכויות שיאושרו ומועד אישור התכנית. מקדם היטל ההשבחה, 0.7, נקבע על ידיד בהסתמך על קביעות בשומות מכריעות בתחום תכנית מ' 3501, אשר הופנמו בשוק.

יצוין שבהחלטה בערר 8133/0518 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' להב לישבסקי דוד, אשר עסקה בתכנית מס' 3501, קבעה ועדת הערר כי אומדן שווי הקרקע לתכנון בעתיד בהסתמך על היקף הזכויות הצפוי להתאשר בהתאם למדיניות תכנון מקובלת, להבדיל מאומדן בהסתמך על הזכויות בתכנית החדשה בדחיה, היא גישה לגיטימית בנסיבות העניין".

ביחס להחלטתה נקבע בהחלטת ועדת הערר, כדלקמן:

> "לאחר שהשמאית המכריעה פירטה ובחנה את שתי הגישות המפורטות לעיל, גישת העוררים מחד גיסא וגישת הוועדה המקומית מאידך גיסא, סברה כי בנסיבות המקרה הנדון יתרונות וחסרונות לכל אחת משתי הגישות הללו. הואיל ולא מצאה כי יש להעדיף גישה אחת על פני רעותה, קבעה כי אומדן השווי ייקבע כממוצע בין הגישות.
>
> ...
>
> בנסיבות העניין, לא נפל פגם בקבעה את שווי המצב התכנוני הקודם כממוצע בין ערך מתואם לקרקע לתכנון בעתיד בהתאם לתכנית 1200 לבין ערך המסתמך על זכויות הצפויות להתאשר על בסיס תכניות שאושרו בסביבה".

לאור האמור לעיל, מאחר ולכל אחת משתי הגישות בהן נקטו שמאי הצדדים יתרונות וחסרונות ולאור ההחלטות המפורטות לעיל, שווי הקרקע ייקבע כממוצע בין שתי הגישות.

בגישה הראשונה שווי הקרקע יוערך בהשוואה למקרקעין דומים, על ידי סקירה וניתוח של עסקות השוואה של מגרשים בייעוד דומה.

בגישה השנייה שווי הקרקע ייקבע בהסתמך על זכויות בניה צפויות שתאושרנה בחלקה על פי תכנית תא/3501, במגבלת קווי הבניין ומאפייני החלקה.

[15] רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח'.

14.3.2. **<u>גישת השווי בהסתמך על ציפייה לאישור זכויות בהתאם לתכנית תא/3501</u>**

שטח החלקה הרשום הינו 225 מ״ר ומידות החלקה הן 16.55 מ׳ X 13.6 מ׳.

תכנית תא/3501 מתירה באזור מגורים הקמת 2 קומות בהיקף של 140% ועליית גג מעל קומת מרתף. קווי הבניין כוללים קו בניין קדמי 0, אחורי – 4 מ׳ וצידי - 2.5 מ׳.

בהתייחס לקו הבניין הצידי, התכנית קובעת כי קיימת אפשרות לקו בנין אפס באם מתקיימים אחד מהתנאים הבאים:

1. המגרש הגובל בנוי בקו בנין צדדי 0 מ׳.
2. בהסכמה בין בעלי מגרשים צמודים, לבניה בקו בניין צדדי משותף 0 מ׳.

המגרש הנדון אינו גובל במבנה הבנוי בקו בנין צידי אפס. לכן, לאור אפשרויות הבניה וחוסר הודאות ביחס למיקסום זכויות הבניה אני סבורה כי במועד הקובע רוכש סביר יראה לנגד עיניו תכנון מיטבי של קו בנין צידי 2.5 מ׳ מצידו האחד של המבנה ו-0 מ׳ בצידו האחר, תוך הנחה כי תכנון של מיקסום הזכויות ע״י בניה בקו בנין אפס בשני צידי המגרש מתקזז עם תכנון נחות של שני כיווני אויר.

לפיכך, היקף תכסית הבינוי במגבלת קווי הבניין הוא כ- 134.8 מ״ר X 2 קומות סה״כ 270 מ״ר עבור שטח מגורים עילי הכולל שטחי שירות.

שטח חלל הגג בכפוף למגבלות הקבועות התכנית הינו כ-95 מ״ר. הצפיפות המותרת 5 יח״ד.

מאחר ומדובר במימוש בהיתר, שטחי הממ״דים לא יובאו בחשבון בשני מצבי התכנון.

אציין כי מכיוון שערכי השווי שהובאו בחשבון הינם למ״ר ברוטו כולל שטחי שירות, לא נוכו שטחי מדרגות ומבואות מסך זכויות הבניה.

כמו כן לא יובא בחשבון תוספת שטח מרפסת גג הואיל ושטחים אלו גלומים בערכי השווי.

לפיכך אפשרויות הבניה הם כדלקמן:

מהות	שטח	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
מרתף	134.81	0.55	74.15
קומות	222	1	221.6
עליית גג	83.47	0.8	66.8
חצר	90.19	0.3	27.06
סה״כ שטח אקו׳			**389.60**

<u>מקדמים</u>

בתחשיבי הבאתי בחשבון דחיה עד לאישור תכנית מפורטת למשך 5 שנים ובשיעור הוון של 7%, המגלם סיכון ואי ודאות באשר להיקף הזכויות שיאושרו, הפקעות צפויות ומועד אישור התכנית, בדומה לקביעתה של השמאית המכריעה רינת וויס רביב, המצוינת לעיל.

הובא בחשבון תשלום היטל השבחה צפוי בשיעור של 0.77 בהתאם לסקירת שומות מכריעות שנערכו לתכנית תא/3501 כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מצב חדש	היטל השבחה	מצב חדש בניכוי היטל השבחה	מקדם
דורית פריאל	6928/35	באר יעקב 9/כי״ח 17	₪ 7,221,330	₪ 1,923,915	₪ 5,297,415	73%
יצחק ברמן	6927/21	עין יעקב 1/שמרלינג 9	₪ 3,020,300	₪ 1,043,410	₪ 1,976,890	65%
מוטי דיאמנט	6927/16	שמרלינג 13	₪ 3,951,800	₪ 590,250	₪ 3,361,550	85%
נורית ג׳רבי	6928/40	באר יעקב 14/אמזלג 9	₪ 4,898,068	₪ 1,021,534	₪ 3,876,534	79%
נורית ג׳רבי	6927/56	ס 9 א״חברת ש	₪ 4,225,180	₪ 1,041,905	₪ 3,183,275	75%
נורית ג׳רבי	6928/48	כי״ח 6	₪ 5,921,053	₪ 1,077,026	₪ 4,844,027	82%
רינת וויס רביב	6927/19	עין יעקב 4/רוקח 10	₪ 19,903,180	₪ 4,727,340	₪ 15,175,840	76%
דוד דדון	6927/2	ברנט 9	₪ 5,369,300	₪ 934,650	₪ 4,434,650	83%
שלומי יפה	6927/4	ברנט 5	₪ 8,252,336	₪ 1,683,668	₪ 6,568,668	80%
תמיר שדה	6928/42	שמרלינג 33/כי״ח 16	₪ 30,555,528	₪ 6,610,764	₪ 23,944,764	78%
שושי שרביט שפירא	6927/17	רוקח 14/שבזי 7	₪ 10,287,740	₪ 2,687,270	₪ 7,600,470	74%
ממוצע ההכרעות לתכנית 3501						77%

14.3.2.1. **<u>אפשרויות הבניה מצב חדש</u>**

תכנית תא/3966 מסווגת את החלקה לאזור מגורים ג׳ ורצועה צפונית להרחבת דרך. בהתאם לדף הזכויות בחלקה שטח מגרש 12 מושא השומה המוגדר בתכנית הנו 204.81 מ״ר יחד עם זאת בהתאם לתכנית הבקשה להיתר ולמפת המדידה שטח החלקה הוא 208 מ״ר.

במועד הקובע לתכנית קונה סביר היה בוחן את שטח החלקה נטו לאחר הפקעה ולכן יובא בחשבון שטח המגרש נטו בהתאם למפת המדידה לפי 208 מ״ר.

לפיכך מידות החלקה הן 16.55 מ׳ אורך X 12.6 מ׳ עומק.

תכנית תא/3966 הינה תכנית נפחית המגבילה גם באחוזי בניה מותרים, כך שאפשרויות הבניה הן נגזרת של מגבלות קווי הבניין ומספר הקומות במגבלת אחוזי הבניה של עד 205% ב- 3 קומות. קווי הבניין הקבועים בתכנית הם קדמי אפס וקו בנין אחורי 4 מ׳.

בהתייחס לקו הבניין הצידי, התכנית קובעת 3 מ׳ כאשר קיימת אפשרות לקו בנין אפס באם מתקיימים אחד מהתנאים הבאים:

3. המגרש הגובל בנוי בקו בנין צדדי 0 מ׳.
4. בהסכמה בין בעלי מגרשים צמודים, לבניה בקו בניין צדדי משותף 0 מ׳.

שמאי הצדדים הביאו בתחשיבם קווי בניין צידיים לפי 0 מ׳, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.

לשמירת עקרון העקביות גם ביחס למדרגת ההקלה אני מקבלת את הסכמת הצדדים.

בהתאם להוראות התכנית ביחס להוראות העיצוב לגגות משופעים, תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מירבי של 9.9 מ׳ וגובה המרבי של הבניין יהיה עד 13.5 מ׳ מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקש מבנה בגובה של 12.1 מ׳. הצדדים הביאו בחשבון במצב החדש את אפשרויות הבניה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר ובניכוי שטח ההקלה המבוקש בקומות העיליות בלבד.

היקף זכויות הבניה בחלל הגג בהתאם לתכנית גדול מהיקף הזכויות המבוקש בתכנית הבקשה להיתר, המהווה מימוש חלקי לתכנית אשר תבחן כאחוז למימוש המלא בהתחשב במיקסום הזכויות כפי שקונה סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע.

שטחי הממ"ד לא הובאו בחשבון, לא נוכו שטחי מדרגות ומבואות מסך זכויות הבניה ולא הובא בחשבון תוספת שטח מרפסת גג הואיל ושטחים אלו גלומים בערכי השווי.

לפיכך אפשרויות הבניה המקסימאליות בהתאם לתכנית הם כדלקמן:

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	112.02	0.55	61.61
מגורים עילי	364.83	1	364.83
עליית גג	74.48	0.8	59.58
חצר	70.20	0.3	21.06
סה"כ שטח אקו'			507.08

אפשריות הבניה בהתאם להיתר הבניה ובניכוי שטח ההקלה המבוקש:

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	112.02	0.55	61.61
קומות	364.83	1	364.83
עליית גג	45.66	0.8	36.53
חצר	70.20	0.3	21.06
סה"כ שטח אקו'			484.03

לפיכך, אחוז המימוש בהיתר הנו 95.5% [16] אשר יוכפל בהשבחה המלאה.

14.3.3. **<u>ערכי שווי</u>**

<u>שווי קרקע למגורים</u>

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי למגורים. שמאי המבקש טוען לשווי לפי 26,560 ₪ למ"ר מבונה בעוד שמאי המשיבה טוען לשווי לפי 37,000 ₪.

ערכי השווי למגורים נדרש למצב קודם בהתאם לגישת המבקש, המבוססת על זכויות הבניה הצפויות בחלקה בהתאם לתכנית תא/3501 ולמצב חדש לאחר אישור תכנית תא/3966 המשנה את יעוד החלקה מקרקע לתכנון בעתיד לאזור מגורים ג'.

בחנתי את כל נתוני השווי שהציגו שמאי הצדדים, על בסיס התכנית החלה על כל חלקה, היתרי בניה ושומות מכריעות.

בהתייחס למקדמי ההתאמה אציין כי ניתנה התאמה ביחס למגרשים להם יש 3 חזיתות לרחוב המאפשר למקסם את זכויות הבניה בהתאם לקוי הבניין ללא תלות בהסכמת השכן ובאופן

[16] 484.03 / 507.8

המאפשר תכנון של 4 כיווני אוויר, בניגוד לחלקה הנדונה או חלקה פינתית הכוללת 2 חזיתות לרחוב המותיר 2 כיוני אוויר בלבד.

העסקה ברחוב אלחנן יצחק 12 בגו"ח 7420/83 לא תובא בחשבון הואיל והיא משקפת בניה למגורים מעל חזית מסחרית בשונה למאפייני הנכס הנדון המשקף מגורים בלבד.

יובאו בחשבון כל עסקאות ההשוואה שהוצגו בפני כולל עסקאות חריגות כלפי מעלה וכלפי מטה, על מנת לא להטות את ערכי השווי ולקבל את השווי האובייקטיבי.

פרופ' נמדר בספרו "היטל השבחה", מסביר מהו המבחן האובייקטיבי בקביעת השווי.

> את המונח "מחיר" ניתן להגדיר כערך כספי סובייקטיבי שהושג בעסקה ספציפית בין קונה פלוני לבין מוכר אלמוני... ניתן לומר כי מבחינה מסוימת המחיר בכל עסקה מהווה מחיר סובייקטיבי שאינו יכול לשמש לעזר בקביעה אובייקטיבית של שווים של מקרקעין אחרים. בכל עסקה ועסקה פועלים גורמים ספציפיים ומיוחדים המשפיעים על המחיר, כך שהוא אינו יכול להעיד על שווים האובייקטיבי של מקרקעין אחרים. קיומו של קונה מיוחד שיש לו שיקולים סובייקטיביים משלו לשלם סכום שהוא מעל למחיר השוק "מעוות" את תהליך קביעת השווי האובייקטיבי של הנכס אך הוא לא נדיר במציאות הכלכלית המודרנית. ואולם, בקביעת שווי אובייקטיבי של מקרקעין אין ברירה אלא להיעזר בכמות גדולה של עסקאות "סובייקטיביות" שכאלו שיהיה בכוחן גם יחד כדי להעיד על הכלל- על המחיר האובייקטיבי".

לפיכך, בהתייחס לכלל העסקאות שנמצאו במקדמים הראויים מתקבל שווי אובייקטיבי למגורים ללא גורם מושע.

במסגרת הוראות תכנית 3966 נקבע כי נדרש לספק פתרון חניה בהתאם לתקן התקף. אין חובה לספק פתרון חניה בתחומי המגרש והועדה המקומית תאפשר פתרון חניה מחוץ לתחומי המגרש או שתדרוש תשלום קרן חניה.

במקרה הנדון המבקש בחר שלא לספק פתרון חניה במגרש בשל עלויות בניה גבוהות ולכן שילם כופר חניה.

עסקאות ההשוואה שהוצגו על-ידי שמאי הצדדים, משקפות פתרון חניה, חלקן במגרש וחלקן בתמורה לכופר חניה ולכן אין להביא בחשבון הפחתה כפולה עבור תשלום כופר החניה, כפי שנקטו הצדדים בשומתם.

להלן פירוט עסקאות ההשוואה:

גו"ח	כתובת	תאריך	תמורה	שטח קרקע	תכנית חלה	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	התאמה למיקום	התאמה למושע - בעלים יחיד	שווי מ"ר מבונה מתואם
6926/81	מחנה יוסף 10	05/09/2016	₪ 14,700,000	234	2277	435.20	₪ 33,778	1	1	₪ 33,778
6928/42	שמרלינג 33	07/08/2019	₪ 73,000,000	906	3501	1925.55	₪ 37,911	0.9	0.9	₪ 37,911
6927/39	רוקח 17, עין יעקב	17/06/2019	₪ 21,081,081	279	3501	639.71	₪ 32,954	1	1	₪ 32,954
6928/32	כל ישראל חברים 11	15/08/2019	₪ 20,820,000	181	3501	407.90	₪ 51,042	0.9[17]	0.9	₪ 51,042
6928/43	יחיאלי 2, כי"ח 14, שמרלינג 31	18/08/2020	₪ 50,000,000	375	803.13	909.81	₪ 62,257	0.9	1	₪ 56,031
6928/11	מגדל 15, נווה שלום 2	18/02/2019	₪ 7,000,000	126	2277	303.06	₪ 23,098	1	1	₪ 23,098
6929/202	שבזי 24, אחווה 14	22/06/2020	₪ 35,750,000	405	2277	972.44	₪ 36,763	1	1	₪ 36,763
7112/27	ברנט 30	23/05/2021	₪ 14,800,000	197	4743	493.68	₪ 29,979	1	0.9	₪ 33,310
7112/28	אמזלג 2	31/10/2019	₪ 26,989,784	419	3501	1027.85	₪ 26,258	1	0.9	₪ 29,176
ממוצע		**24/08/2019**		**347**			**₪ 34,978**			**₪ 37,118**
התאמה למושע (3 בעלי זכויות)										**0.9**
ממוצע שווי מ"ר מבונה, במעוגל										**₪ 33,400**

<u>שווי קרקע לתכנון בעתיד</u>

כאמור לעיל, אערוך שקלול של גישות אומדן השווי בהן נקטו שמאי הצדדים במצב התכנוני הקודם, כדלהלן:

גישה מס' 1 - ערך הקרקע בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות ביעוד 'אזור לתכנון בעתיד' לפי תכנית מס' 2277.

בהתאם לעסקאות הקרקע שמציג שמאי המשיבה ובהתחשב בעסקת הקרקע בחלקה הנדונה, אשר נמכרה בתאריך 13.03.2016 תמורת 5,250,000 ₪ מתקבל שווי ממוצע לקרקע ריקה ופנויה ביעוד לתכנון בעתיד בסך של 20,857 ₪ למועד ממוצע 04.06.2015.

כמו כן בחנתי את ערכי השווי בשומות מכריעות שנקבעו לקרקע ריקה ביעוד לתכנון בעתיד בתחום תכנית 3501 לפיהן מתקבל שווי ממוצע לפי 17,900 ₪ למ"ר קרקע.

לפיכך, מתקבל שווי קרקע <u>ריקה</u> לתכנון בעתיד למועד הקובע בסך, 31,500 ₪/ מ"ר, בהתאם לשיעור עליית המחירים למגורים, המתקבל ממועד אישורה של תכנית תא/3501 לתכנית תא/3966 כפי שנקבע בשומת המשיבה[18].

[17] העסקה לאחר הפקת היתר ולכן ניתנה התאמה לזמינות.
[18] 176% = (33,400 ₪/ 19,000 ₪).

14.3.4. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

<u>מצב קודם</u>

<u>גישה מס' 1:</u>

מהות	שטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ שווי
שטח קרקע באזור לתכנון בעתיד	225	₪ 31,500	₪ 7,087,500
סה"כ שווי החלקה בשלמות במצב תכנוני קודם בגישה מס' 1			₪ 7,087,500

<u>גישה מס' 2:</u>

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	134.81	0.55	74.15
קומות	222	1	221.6
עליית גג	83.47	0.8	66.8
חצר	90.19	0.3	27.06
סה"כ שטח אקו'			389.60
שווי מ"ר מבונה			₪ 33,400
מקדם היטל השבחה צפוי			77%
מקדם דחיה לאישור התכנית (5 שנים, 7%)			0.71
שווי החלקה במצב תכנוני קודם בגישה מס' 2			₪ 7,144,020

<u>שקלול שווי הנכס במצב הקודם:</u>

שווי הנכס במצב הקודם בגישה מס' 1	₪ 7,087,500
שווי הנכס במצב הקודם בגישה מס' 2	₪ 7,144,020
ממוצע	₪ 7,115,760

<u>מצב חדש</u>

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	[19]112.02	0.55	61.61
קומות	364.83	1	364.8
עליית גג	74.48	0.8	59.58
חצר	70.20	0.3	21.06
סה"כ שטח אקו'			507.08
שווי מ"ר מבונה			₪ 33,400
שווי החלקה במצב תכנוני חדש			₪ 16,936,606

סה"כ השבחה מלאה		₪ 9,820,846
השבחה יחסית למימוש	95.5%	₪ **9,374,394**
היטל השבחה		₪ **4,687,197**

[19] 6.62 מ"ר (שטח במסגרת ההקלה) – 28.7 מ"ר (שטחי ממ"ד) – 147.34 מ"ר (סה"כ שטח בקומת מרתף בהתאם לבקשה)

15. **<u>הקלה</u>**

15.1. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

15.1.1. **<u>ערכי שווי</u>**

שווי מ״ר מבונה נקבע בשומת המבקש בסך 31,900 ₪ בהתבסס על עסקות מכר, כדלהלן:

- ביום 14/02/2022 נמכרה חלקה 2 בגוש 6926 **ברחוב השונית 26** תמורת 18,000,000 ₪. החלקה מסומנת בתכנית תא/3966 כמגרש מס׳ 13 בשטח של 201 מ״ר. זכויות הבניה הן למבנה בן 3 קומות בהיקף של 210% + עליית גג + מרתף במסגרת קווי בניין.

  החלקה צמודה לנכס הנדון מצפון.

  העסקה משקפת תמורה למ״ר מבונה אקו׳ של כ- 38,270 ₪, כדלקמן:

רכיב	שטח (מ״ר)	מקדם	שטח מבונה אקו׳
מרתף	111	0.55	61
עילי	334	1	334
עליית גג	61	0.8	49
חצר	90	0.3	27
סה״כ מ״ר אקו׳			470
סה״כ תמורה			18,000,000 ₪
מחיר למ״ר מבונה אקו׳ במעוגל			38,270 ₪

- ביום 23/05/2021 נמכרה חלקה 27 בגוש 7112 **ברחוב ברנט 30**/באר יעקב 3 תמורת 14,800,000 ₪. החלק בשטח של 197 מ״ר וחלה עליה תכנית תא/4743 והיא ביעוד ״מגורים ב״ הכולל זכויות בניה של מבנה בן 3 קומות ועליית בהיקף של 210% + עליית גג + מרתף במסגרת קווי הבניין.

  החלקה פינתית בעלת שתי חזיתות ברחובות פנימיים ושקטים.

  העסקה משקפת תמורה למ״ר מבונה אקו׳ של כ- 28,940 ₪, כדלקמן:

רכיב	שטח (מ״ר)	מקדם	שטח מבונה אקו׳
מרתף	158	0.55	87
עילי	316	1	316
עליית גג	88	0.8	70
חצר	39	0.3	12
סה״כ מ״ר אקו׳			485
סה״כ תמורה			14,800,000 ₪
התאמה למיקום			0.95
התאמה לחלקה פינתית			0.95
התאמה למועד עסקה			1.05
מחיר למ״ר מבונה אקו׳ במעוגל			28,940 ₪

- ביום 15/08/2021 נמכרה חלקה 15 בגוש 6929 תמורת 35,000,000 ₪, לאחר התמחרות. בהתאם לתכנית תא/3966 החלקה סמוכה יחסית לנכס מדרום, מהווה את מגרשים כלהלן – מגרש 22 **ברחוב אחווה** - זכויות הבניה - מבנה בן 3 קומות + עליית גג, 210% + עליית גג + מרתף, במסגרת קווי בניין.

ומגרש 704 ברחוב אחווה פינת רחוב המרד - זכויות הבניה - מבנה בן 4 קומות + גג, עד 275% לארבע קומות ובנוסף עד 65% מתכסית הגג כפוף להוראות + מרתף, במסגרת קווי בניין ושטחי מסחר בהיקף של עד 15% מכלל השטח העיקרי המותר לבניה. רחוב המרד מהווה ציר תנועה ראשי באזור.

העסקה משקפת תמורה למ״ר מבונה אקו׳ של כ- 28,487 ₪, כדלקמן:

רכיב	שטח (מ״ר)	מקדם	שטח מבונה אקו׳
מגרש 22- שטח 211 מ״ר			
מרתף	148	0.55	81
עילי	443	1	443
עליית גג	96	0.8	77
חצר	63	0.3	19
סה״כ מ״ר אקו׳ מגרש 22			620
מגרש 704- שטח 189 מ״ר			
מרתף	132	0.55	73
עילי	450	1	450
עליית גג	86	0.8	69
מסחר	79	0.8	63
חצר	57	0.3	17
סה״כ מ״ר אקו׳			672
התאמה לחלקה פינתית			0.95
התאמה למיקום			1.05
סה״כ שטח אקו׳ מגרש 704			670
סה״כ שטח אקו׳			1290
תמורה			35,000,000 ₪
התאמה למועד עסקה			1.05
מחיר למ״ר מבונה אקו׳ במעוגל			28,487 ₪

15.1.2. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

בחישוב ההשבחה הובאו בחשבון זכויות הבניה במצב הקודם בהתאם לתכנית הבקשה להיתר ובניכוי השטח שאושר במסגרת ההקלה בקומות העיליות בדומה לתחשיב שמאי המשיבה. במצב החדש זכויות הבניה חושבו בהתאם לטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר, הכוללת את השטח שאושר במסגרת ההקלה. בשני מצבי התכנון נוכו שטחי המרחבים המוגנים בהתאם לטבלת שטחים שהתבררה כשגויה בשל השמטת אחד משטחי הממ"ד בקומת המרתף[20].

מצב קודם- זכויות בניה תכנית תא/3966				
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
בניה עילי	364.8	1	₪ 31,900	₪ 11,637,120
בנייה בגג	45.7	0.8	₪ 31,900	₪ 1,166,264
מרתף עליון	133.7	0.55	₪ 31,900	₪ 2,345,767
חצר	67.2	0.3	₪ 31,900	₪ 643,104
שווי מצב קודם				₪ 15,792,300
מצב חדש - השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר כולל הקלה				
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
בניה עילי	384.66	1	₪ 31,900	₪ 12,270,654
בנייה בגג	52.27	0.8	₪ 31,900	₪ 1,333,930
מרתף עליון	133.61	0.55	₪ 31,900	₪ 2,344,187
חצר	60.6	0.3	₪ 31,900	₪ 579,942
שווי מצב חדש				₪ 16,528,700
השבחה				**₪ 736,400**
היטל השבחה				**₪ 368,200**

15.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

15.2.1. **<u>מהות ההשבחה</u>**

שמאי המשיבה טוען כי הואיל ומדובר בתכנית נפחית והואיל וקיים ניצול מלא של זכויות הבניה בתחום קווי הבניין המותרים, הרי שהקטנת קווי הבניין הגדילה את שטח הבניה המותר ביחס לתב"ע על חשבון שטח החצר.

במצב קודם הובאו בחשבון השטחים המבוקשים בהיתר בניכוי השטח שאושר במסגרת ההקלה ובמצב חדש הובאו בחשבון השטחים המבוקשים. בשני מצבי התכנון נוכו שטחי הממ"ד בהתאם לטבלת השטחים שהתבררה כשגויה.

[20] שטח הממ"ד בקומת המרתף 13.6778.

15.2.2. **ערכי שווי**

שווי מ״ר מבונה נקבע בשומת המשיבה בסך 49,500 ₪, כדלהלן:

מיקום	חלקה/גוש	שטח קרקע	חלק נמכר	שטח נמכר	זכויות בניה למגרש בשלמות						מחיר מכירה			תאריך
					עילי נפחי	מרתף עליון	ע.גג	חצר	מרתף תחתון	סה״כ משוקלל	סה״כ	ל-1 מ״ר ז.ב. משוקלל	ל-1 מ״ר קרקע	
					1.00	0.55	0.8	0.3	0.2					
השנית 26	6926/2	201	100%	201.0	333.5	111	61	90		470.45	₪ 18,000,000	₪ 38,261	₪ 89,552	31/01/2023
ברנט 21	6928/72	167	100%	167.0	212.88	113	60	55		339.23	₪ 19,750,000	₪ 58,220	₪ 118,263	01/02/2023
כל ישראל חברים 6	6928/48	168	100%	168.0	168	111	65	56		355.11	₪ 18,500,000	₪ 52,097	₪ 110,119	21/03/2022
ממוצע												₪ 49,500	₪ 105,978	18/10/2022

15.2.3. **תחשיב שמאי המשיבה**

מצב קודם					
מהות	**שטח זכויות בניה**	**מקדם שקלול**	**שטח משוקלל**	**שווי מ״ר זכויות בניה**	**סה״כ שווי**
זכויות בניה עילי	364.80	100%	364.8	₪ 49,500	₪ 18,058,917
זכויות בניה לעליית גג	45.7	80%	36.56	₪ 49,500	₪ 1,808,144
זכויות בניה במרתף עליון	133.7	55%	73.535	₪ 49,500	₪ 3,638,953
חצר	67.2	30%	20.16	₪ 49,500	₪ 998,069
סה״כ שווי החלקה בשלמות במצב תכנוני קודם					₪ 24,504,083
מצב חדש					
מהות	**שטח זכויות בניה**	**מקדם שקלול**	**שטח משוקלל**	**שווי מ״ר זכויות בניה**	**סה״כ שווי**
זכויות בניה עילי	384.70	100%	384.7	₪ 49,500	₪ 19,041,987
זכויות בניה לעליית גג	52.3	80%	41.84	₪ 49,500	₪ 2,070,288
זכויות בניה במרתף עליון	133.7	55%	73.535	₪ 49,500	₪ 3,638,953
חצר	60.6	30%	18.18	₪ 49,500	₪ 899,762
סה״כ שווי החלקה בשלמות במצב תכנוני חדש					₪ 25,650,990
השבחה לחלקה בשלמות					₪ **1,146,907**
היטל השבחה לחלקה בשלמות					₪ **573,454**

15.3. **<u>הכרעה</u>**

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה להקטנת קו בניין אחורי ב-10% על ידי בניה במרחק של 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים.

הצדדים תמימי דעים ביחס למהות ההשבחה בעקבות אישור ההקלה המאפשרת להגדיל את שטח הבניה המותר על חשבון שטח החצר, בשטח של 6.62 מ״ר לקומה [21]. ההקלה מתירה חריגה מקו הבניין גם בקומת המרתף ולכן בניגוד לתחשיבי הצדדים שהציגו שטח מרתף זהה בשני מצבי התכנון, במצב קודם יובא בחשבון שטח מרתף בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניכוי שטחי ממ״ד ובניכוי השטח שאושר במסגרת ההקלה.

אין מחלוקת בין הצדדים באשר להיקף השטחים ומקדמי השווי, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.

בתאריך 05/11/2024 התקבלה משמאי המבקש טבלת שטחים מתוקנת שאושרה ע״י המשיבה הכוללת שני מרחבים מוגנים בקומת המרתף בשטח של 28.7 מ״ר, לפיה תחושב ההשבחה.

עיקר המחלוקת הינה ביחס לשווי מ״ר מבונה למועד הקובע.

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסך 49,500 ₪ בעוד שמאי המבקש קבע 31,900 ₪.

בחנתי את כל נתוני השווי שהציגו שמאי הצדדים, על בסיס התכנית החלה על כל חלקה, היתרי בניה ושומות מכריעות. 2 העסקאות ברחוב ברנט וכי״ח נותחו על בסיס היתרי הבניה שהופקו עובר למועד העסקה, המשקפות את השטח המקסימלי לניצול.

הובאו בחשבון עסקאות הקרובות במועדן למועד הקובע ודומות במאפייניהם לחלקה מושא השומה ולכן לא יובאו בחשבון עסקאות משנת 2021 ועסקאות הכוללות חזית מסחרית.

גו״ח	כתובת	תאריך	תמורה	שטח קרקע	שטח אקו׳	שווי מ״ר מבונה	התאמה למיקום	התאמה למושע - בעלים יחיד	שווי מ״ר מבונה מתואם
6926/2	השנית 26	14/02/2022	18,000,000 ₪	201	571.57	34,148 ₪	1	0.9	37,942 ₪
6928/72	ברנט 21	01/02/2023	19,750,000 ₪	167	361.53	54,629 ₪	1	0.9	60,699 ₪
6928/48	כל ישראל חברים 6	21/03/2022	18,151,600 ₪	168	359.85	50,441 ₪	1	0.9	56,046 ₪
		23/06/2022				**46,406** ₪			**51,562** ₪
התאמה למושע									**0.9**
ממוצע שווי מ״ר מבונה									**46,400** ₪

לאור האמור, אקבע שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 46,400 ₪.

[21] 0.4 מ׳ חריגה X 16.55 מ׳ אורך = 6.62 מ״ר תוספת שטח בקומה.

15.3.1.1. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מרתף	112.02[19]	0.55	61.61
קומות	364.83	1	364.83
עליית גג	45.66	0.8	36.53
חצר	70.20	0.3	21.06
סה"כ שטח אקו'			484.03
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מרתף	118.64	0.55	65.25
קומות	384.69	1	384.69
עליית גג	52.28	0.8	41.82
חצר	63.58	0.3	19.08
סה"כ שטח אקו'			510.84
השבחה בשטח אקו'			26.81
שווי מ"ר מבונה			₪ 46,400
השבחה			**₪ 1,244,030**
היטל השבחה			**₪ 622,015**

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/3966 (507-0236364)	21/12/2019	₪ 9,374,394	₪ 4,687,197
הקלה	08/06/2022	₪ 1,244,030	₪ 622,015

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841