יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 10 בינואר 2019
מספר מינוי: 1670-2018
מספרנו: 349.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשת, מלכה אברהמוב
באמצעות השמאי
מר גיל לזר
בדוא"ל: lazargil@hotmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב, תל אביב
באמצעות השמאי
מר אוהד דנוס
dannuscohen@walla.com

שומה מכרעת להיטל השבחה - חלקה 62 בגוש 7109,
רחוב יוסף קארו 10, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 06/11/18 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

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

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

3. **תאריך קובע לשומה[1]:**

תכנית	פרסום למתן תוקף	מועד קובע
1602	22/04/1979	07/05/1979
5000	22/12/2016	06/01/2017

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 08/11/2018.

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה - 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

5. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	7109
חלקה	62
שטח החלקה (רשום)	140 מ״ר
מהות	חלקה ועליה בית מגורים חד קומתי בבניה וותיקה

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>

6.1. הנכס נשוא חוות הדעת, הידוע כחלקה מס׳ 62 בגוש 7109, ממוקם ברחוב יוסף קארו 10 אשר בשכונת מונטפיורי בתל אביב.

6.2. שכונת מונטפיורי ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר תל אביב. השכונה משתרעת בין דרך השלום מצפון ורחוב יצחק שדה מדרום, ומנתיבי איילון במזרח עד לרחוב המסגר ולדרך בגין במערב.

6.3. רחוב יוסף קארו מהווה ציר תנועה פנימי בשכונה הנמשך מכיוון מזרח למערב. החלקה משיקה בחזית הצפונית לרחוב קארו.

6.4. הסביבה מאופיינת בבניה ותיקה בשימושים מעורבים של מגורים, משרדים ומסחר. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים מדרכות, תשתיות מים חשמל וביוב.

6.5. חלקה 62 הינה בשטח רשום של 140 מ״ר.

6.6. צורתה של החלקה כמלבן ובתחומה בנוי מבנה ותיק חד קומתי, מקורה גג רעפים.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן פירוט תכניות עיקריות רלבנטיות לחוות דעת זו החלות על הנכס:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. <u>תכנית 50 פורסמה למתן תוקף בע.ר 1064 מיום 19/12/1940</u>

בהתאם לתשריט התכנית הנכס שבנדון מסומן ב״אזור בניה מחדש״.

התכנית קובעת את זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 450 מ״ר[2]

אחוזי בניה לקומה - 40%

גובה מקסימלי - 2 קומות

קווי בנין: קדמי - 4 מ׳, צדדי - 2 מ׳ ואחורי - 4 מ׳

השימושים המותרים באזור זה הינם השימושים המותרים באזורי הדירות 1,2 ו-3, עסקים ושימושים הנזכרים ברשימת השימושים והעסקים לאזור זה[3].

[2] המינימום הנ״ל לא יחול על מקומות שהפרצלציה שלהם נרשמה לפני פרסום תכנית זו.
[3] לפי הסכמה מיוחדת ובמקומות שיקבעו ע״י הועדה המקומית.

מצב חדש:

7.2. תכנית מס' 1602 אשר פורסמה בי.פ. 2530 מיום 22/04/1979.

התכנית מסווגת את החלקה ב"אזור מעורב מיוחד" בו הותרו, בין היתר, השימושים הבאים: בתי מגורים[4] ובתי מלאכה כגון: משרדים, מלאכות ואחסנה כגון: צלום ופתוח, מעבדות לסרטים והסרטה, תיקוני רדיו וטלוויזיה וכו'.

התכנית קובעת הוראות לאזור זה כדלקמן:

בבתי מגורים

שטח קומה מקסימלי	-	40%.
מספר קומות מקסימלי	-	3 (מעל קומה מפולשת לחניה)
סה"כ	-	120% (ברוטו, כולל מרפסות)

בבתי מלאכה ומשרדים

שטח קומה מקסימלי	-	40% ו-20% בקומת הקרקע
מספר קומות מקסימלי	-	4 (כולל קומת קרקע)
סה"כ	-	140%

לא יותרו יציעים וגלריות ולא תורשה תוספת סככות בקומת קרקע.

קווי בנין: לחזית- 3.5 מ', צדדי - מותר יהיה לבנות בקיר משותף על שתי חלקות וקו הבניה הצדדי יהיה 3 מ' במרווח שלא ייבנה בקיר משותף ו-2.5 מ' במרווח הצדדי מאחורי הקיר במשותף, לאחור - 5 מ'.

7.3. תכנית מס' 1680 אשר פורסמה בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

התכנית מתירה בנית חדרי יציאה לגג מדירות בקומות עליונות בשטח של 23 מ"ר לכל דירה.

7.4. תכנית ע' אשר פורסמה בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים והשימוש בהם. בתכנית נקבע, בין היתר, כי בבניין המשמש למגורים תותר הקמת קומת מרתף בקונטור קומה טיפוסית ובבניין המשמש לשימושים פרט למגורים תותר הקמת קומת מרתף נוספת.

7.5. תכנית 1602/א אשר פורסמה בי.פ. 3585 מיום 12/10/1988.

התכנית מאפשרת את חלוקת האחוזים הכוללים המותרים באזור מעורב מיוחד - בית מלאכה ומשרדים באופן שווה ב-4 קומות שוות, במקום ב-3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ובתנאי שגובה קומת הקרקע לא יעלה על גובה קומה רגילה. לגבי בתי מגורים באזור זה התכנית לא משנה הוראות תכנית קודמת.

7.6. תכנית ג' אשר פורסמה בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית קודמת מס' 1680. על פי הוראות התכנית חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה עליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת בשטח של 23 מ"ר, בתנאים.

7.7. תכנית מתאר "ח" פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16/04/2001.

התכנית קובעת הוראות בעניין מקומות חניה ברחבי העיר.

[4] בהם יותרו דירות מגורים בלבד

7.8. <u>תכנית ע1' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003 [5]</u>

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים, המחליפות את הוראות תכנית "ע", כדלקמן:

- תותר בניה של 2 קומות מרתף + 4 קומות מרתף עבור שטחי שרות כלליים ובלבד ששוכנעה הועדה המקומית כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה.
- תכסית המרתף תהיה עד 80% משטח המגרש ובקו בניין 0, בתנאים המפורטים בתכנית.
- אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תכנית זו.

7.9. <u>תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס' 5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22/12/2016</u>

תכנית המתאר קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים", כחלק ממתחם תכנון עם הוראות מיוחדות - מתחם מס' 602 א' "שכונת מונטפיורי".

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים את השימושים הבאים:
  - בקומות שמעל הקרקע:
    מקבץ שימושים ראשי - מגורים, משרדים, מסחר 1 תעסוקה 1.
    מקבצי שימוש נוספים - מסחר 2.
- בקומת הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית. על אף האמור לעיל, הועדה רשאית להתיר שימושי מגורים בקומת הקרקע, בשל מאפייני האזור, המגרש וכד', בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולהוראות סעיף 3.4.3.
- בקומת הקרקע ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד ציר מעורב. יצוין כי הנכס אינו מסומן ברחוב עירוני.
- במתחם אשר מצפון לרחוב ישראל בק תקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' בנציב בלבד.
- הרח"ק המרבי באזור זה הינו 3.5.
- הגובה המרבי הינו עד 7 קומות[6].
- הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות , או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או

[5] הודעה על תיקון טעות סופר בתכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 15.1.04.
[6] על פי תשריט נספח עיצוב עירוני הנכס נכלל באזור עד 8 קומות.

פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבניה ומהשימושים המבוקשים בתכנית בהתאם לנספח הפרוגרמתי.

על פי הנספח הפרוגרמתי ברובע 5+6 שטח הקרקע לנפש במצב הקיים הינו 5.5 מ״ר ואילו שטח הקרקע הנדרש לנפש הינו 5.9 מ״ר.

8. <u>רישוי:</u>

לא אותר היתר הבניה המקורי של בית המגורים. אותר היתר מספר 321 מיום 30/09/1946 ההיתר הינו להקמת גדר בחזית החלקה, (בהיתר זה ניתן לראות בתשריט הרקע את תכסית הבית).

9. <u>המצב הקנייני:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק ביום 06/09/2017, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 7109

חלקה: 62

שטח החלקה: 140 מ״ר

סוג מקרקעין: מולק

בעלויות:

הבעלים	החלק בנכס
ריג׳יאנו ברכה דיזי	1/4
בן אור אפרים	1/8
בן אור אביב	1/24
בן אור ירון	1/24
דרוקר יגאל	1/24
איצקוביץ ציונה	1/20
בדש חיים	1/20
בעדש יעקב	1/20
אברהמוב מלכה רחל	1/20
בדש שולמית	1/20
גיאת חנה	1/8
גיאת מנשה	1/8

9.2. חוזי מכר:

9.2.1. הוצג בפני חוזה מכר מיום 06/09/2017, אשר נערך בין שולמית בדש (להלן:
"המוכר") לבין ארז אוליצקי (להלן: "הקונה"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:
הממכר: 1/20 חלקים הרשומים מחלקה 62 בגוש 7109, בתל אביב-יפו אותם ירש
המוכר. התמורה הינה בסך של 70,000 ש"ח, כל המיסים והתשלומים לרבות היטל
השבחה עד למועד העסקה יחולו על המוכר. מס רכישה יחול על הקונה.

9.2.2. הוצג בפני חוזה מכר מיום 06/09/2017, אשר נערך בין איצקוביץ ציונה (להלן:
"המוכר") לבין שולמית פלס (להלן: "הקונה"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:
הממכר: 1/20 חלקים הרשומים מחלקה 62 בגוש 7109, בתל אביב-יפו אותם ירש
המוכר. התמורה הינה בסך של 70,000 ש"ח, כל המיסים והתשלומים לרבות היטל
השבחה עד למועד העסקה יחולו על המוכר. מס רכישה יחול על הקונה.

9.2.3. הוצג בפני חוזה מכר מיום 10/09/2017, אשר נערך בין בדש יעקב (להלן: "המוכר")
לבין ארז אוליצקי (להלן: "הקונה"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:
הממכר: 1/20 חלקים הרשומים מחלקה 62 בגוש 7109, בתל אביב-יפו אותם ירש
המוכר. התמורה הינה בסך של 70,000 ש"ח, כל המיסים והתשלומים לרבות היטל
השבחה עד למועד העסקה יחולו על המוכר. מס רכישה יחול על הקונה.

9.2.4. הוצג בפני חוזה מכר מיום 17/09/2017, אשר נערך בין מלכה רחל אברהמוב (להלן:
"המוכר") לבין שולמית פלס (להלן: "הקונה"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:
הממכר: 1/20 חלקים הרשומים מחלקה 62 בגוש 7109, בתל אביב-יפו אותם ירש
המוכר. התמורה הינה בסך של 70,000 ש"ח, כל המיסים והתשלומים לרבות היטל
השבחה עד למועד העסקה יחולו על המוכר. מס רכישה יחול על הקונה.

9.2.5. הוצג בפני חוזה מכר מיום 03/12/2017, אשר נערך בין בדש חיים (להלן: "המוכר")
לבין שולמית פלס וארז אוליצקי (להלן: "הקונה"), ממנו עולים עיקרי הפרטים
הבאים:
הממכר: 1/20 חלקים הרשומים מחלקה 62 בגוש 7109, בתל אביב-יפו אותם ירש
המוכר. התמורה הינה בסך של 70,000 ש"ח, כל המיסים והתשלומים לרבות היטל
השבחה עד למועד העסקה יחולו על המוכר. מס רכישה יחול על הקונה.

10. <u>להלן עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

הוצגו בפני שומות הצדדים וכן התקיים דיון בנוכחות הצדדים. להלן עיקרי טיעוני הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, בדיון השמאי שנערך בפני ובמסמכי התגובה.

10.1. **<u>להלן ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:</u>**

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י המבקשת	השבחה עפ"י המשיבה
1602	07/05/1979	אין השבחה בגין תכנית זו	52 ₪
תא/5000	06/01/2017	אין השבחה בגין תכנית זו	2,756,281 ₪

באשר לתכניות 1680, ע', 1602/א, ג' ו-ע'1, נקבע בשומות הצדדים כי לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון, בכל אחד מהמועדים הקובעים. לאחר שבחנתי את הוראות תכניות 1680, ע', 1602/א, ג' ו-ע'1 בראי הנכס הנדון, קבלתי את עמדת הצדדים כי לא חלה השבחה בנכס שבנדון ביחס לתכנית אלה, במועדים הקובעים.

10.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

10.2.1. ההשבחה בשומת המשיבה, חושבה בגין תכניות 1602 ותא/5000, כדלקמן[7]:

- <u>תכנית מס' 1602 :</u>

מהות ההשבחה:

לטענת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מהאפשרות לתוספת שטחי בניה למלאכה בקומת הקרקע וקומה נוספת עליונה.

לטענתו, התכסית האפשרית במסגרת קווי הבנין הינה כ-36 מ"ר, ובהתחשב בשטחי שירות של 10 מ"ר לקומה, ניתן לבנות כ-26 מ"ר עיקרי לקומה[8].

ערכי שווי:

שמאי המשיבה טען כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 1 ₪/למ"ר מבונה. שווי זה נקבע לטענתו בהתבסס על נתוני השווי כדלקמן:

- ביטאון "מקרקעין וערכם" מאפריל 1980 בו נקבע כי שווי מ"ר מבונה למשרדים באזור בעל מאפיינים דומים עומד על כ-2.5 ₪ למ"ר.
- שומתו המכרעת של השמאי ניקי פרימו ברחוב הנצי"ב 13 אשר, בין היתר, התבסס על הביטאון הנ"ל, שווי מ"ר מבונה הינו 1 ₪.

תחשיב:

סה"כ מ"ר למלאכה[9]	-	52 מ"ר
שווי מ"ר	-	1 ₪
סה"כ השבחה	-	52 ₪

- **<u>תכנית תא/5000</u>**

מהות ההשבחה:

לטענת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בניה למגורים ומסחר בקומת הקרקע.

לטענתו, במצב הקודם היה ניתן לבנות במסגרת קווי הבניין כ-26 מ"ר עיקרי לקומה ובסה"כ כ-78 מ"ר עיקרי. בתחשבו, שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה של 15% בגין פגם תכנוני עקב מגבלות קווי הבניין.

עוד טוען, כי במצב הקודם לא ניתן לבנות מבנה אופטימלי במסגרת קווי הבניין ואף יתכן שמבנה כזה לא היה נבנה כלל, ואילו במצב החדש ככל הנראה הנכס יכנס

[7] שטח החלקה לחישוב זכויות הבניה בכל אחת מהתכניות - 135 מ"ר.
[8] במגבלת קווי הבניין.
[9] בקומת הקרקע ובקומה השלישית וזאת במסגרת קווי הבניין.

לתכנית מפורטת שתכלול מתחם שלם.

במצב החדש הזכויות הינן בהתאם לרח"ק של 3.5 שהינו 473 מ"ר. לטענתו, למרות שניצול זכויות הבניה מצריך הכנת תכנית מפורטת, לא ניתן להתעלם מהזכויות נוספות שמקנה התכנית. התכנית מאפשרת ניצול זכויות בניה (בכפוף להקצאה לצרכי ציבור) שלא היו ניתנות לניצול במצב הקודם עקב מגבלת קווי הבניין. בתחשיבו, הביא בחשבון הקצאות לצרכי ציבור בשיעור נוסף של 10% המהווים 47 מ"ר מבונים ודחיה של 7 שנים במקדם היוון של 6% עקב אי ודאות וצורך בהתארגנות. לטענתו, הדחיה של 7 השנים כוללת גם את אלמנט המושע[10].

לטענת שמאי המשיבה חשבון רח"ק של 3.5 אינו שונה מהותית מהמצב הקודם ולכן קרוב לוודאי שרח"ק זה יאושר בתכניות מפורטות עתידיות.

ערכי שווי:

לטענת שמאי המשיבה, עקב העדר עסקאות השוואה למגרשים בשכונת מונטפיורי הוא נאלץ לחלץ את שווי הקרקע מעסקאות השוואה לדירות חדשות בסביבה.

לטענתו, קיים קושי ליישם את שיטת החילוץ בדירות מגורים ותיקות אשר לרוב מביא לתוצאה שגויה של ערכי שווי הקרקע.

שמאי המשיבה ערך ניתוח ערכי שווי למסחר[11] ולמגורים וטען כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 9,000 ₪/למ"ר מבונה מסחר ו-19,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים. שווי זה נקבע לטענתו בהתבסס על נתוני השווי כדלקמן:

- נתוני שווי למסחר בקומת קרקע

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח נטו במ"ר	מחיר ב ₪	שווי מ"ר בנוי ב ₪
26/06/16	7017/14	שד' ירושלים 20	1970	68	1,320,000	19,412
19/09/16	7425/52	יד אליהו 20	1998	45	1,060,000	23,556
08/09/16	7016/30	פלורנטין 18	2015	18	380,000	21,111
26/06/16	7051/16	חיים ויטל 20	2014	100	2,550,000	25,500
22/06/16	7084/16	נחלת בנימין 132	2014	90	1,550,000	17,222
ממוצע				64	1,372,000	21,360

מניתוח שערך לשווי מ"ר מסחר התקבל כי:

שווי מ"ר בנוי ממוצע	-	21,360 ₪
בניכוי יזמות (25%)	-	17,088 ₪
בניכוי עלויות בניה (6,500 למ"ר)	-	10,588 ₪
התאמה למיקום (מקדם 0.85)	-	9,000 ₪

[10] שמאי המשיבה ציין את תכנית 4007 באזור נחלת יצחק שקודמה לטענתו תוך 4 שנים.
[11] שטח המסחר הוא 12.5% מהזכויות המהווה קומה אחת מתוך 8 קומות. קיימת התייחסות בתכנית לכך שבקומת הקרקע באזור מעורב יהיו שימושי מסחר.

- נתוני שווי למגורים - עסקאות בפרויקט גינדי TLV:

תאריך	שטח נטו במ״ר	מס׳ חדרים	קומה	מיקום	שוליות	מחיר ב ₪	שווי מ״ר בנוי ב ₪
07/06/16	52	2	8	-5%	0%	2,100,000	38,365
11/07/16	52	2	7	-5%	0%	2,150,000	39,279
09/08/16	75	3	24	-5%	-10%	3,620,000	41,268
22/08/16	75	3	33	-5%	-10%	3,550,000	40,470
16/11/16	50	2	5	-5%	0%	2,150,000	40,850
05/12/16	52	2	6	-5%	0%	2,180,000	39,827
ממוצע							40,010

מניתוח שערך לשווי מ״ר מבונה התקבל כי:

שווי מ״ר בנוי ממוצע	-	40,010 ₪
בניכוי מע״מ (17%)	-	34,196 ₪
בניכוי יזמות (20%)	-	28,497 ₪
בניכוי עלויות בניה (9,500 למ״ר)	-	18,997 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל	-	19,000 ₪

לטענת שמאי המשיבה, קיימות עסקאות השוואה שבוצעו בסמוך למועד הקובע לדירות בבניינים ותיקים בשכונת מונטפיורי. עסקאות אלה מגלמות שווי ממוצע של כ-41,000 ₪ למ״ר בנוי[12] לעומת שווי של 32,000 ₪ אשר הציג שמאי המבקשת.
לטענתו גם אם יאומץ השווי למ״ר בנוי אותו הציג שמאי המבקשת, כאשר מבצעים חילוץ משווי זה (מע״מ חלקי - 10%, יזמות חלקית - 10% ועלויות בניה חלקיות - 7,000 ₪) מתקבל שווי של 19,000 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב:

שמאי המשיבה ערך תחשיב לשווי הנכס במצב הקודם ובמצב החדש כדלקמן:

- מצב קודם:

סה״כ שטח עיקרי	-	78 מ״ר
שווי למ״ר מבונה עיקרי	-	19,000 ₪
סה״כ שווי	-	1,482,000 ₪
סה״כ שווי לאחר הפחתה של 15% בגין פגם תכנוני ובניה בקיר משותף	-	1,259,700 ₪

[12] עסקאות אלה הוצגו במסמך תגובתו מיום 29/10/2018.

- מצב חדש:

	הפחתה	מקדם	שטח במ"ר/ שווי מ"ר מבונה
זכויות בניה עיקריות למגורים [13]			372 מ"ר[14]
בניכוי שטחי שירות לא סחירים	20%		298 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים			19,000 ₪
זכויות בניה עיקריות למסחר			53 מ"ר
בניכוי שטחי שירות לא סחירים	20%		43 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר			9,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש ביניים			6,038,550 ₪
דחיה למימוש ואי ודאות (n=7, i=6)			2,022,569 ₪
שווי מצב חדש			4,015,981 ₪
סה"כ השבחה (מצב חדש פחות מצב קודם)			**2,756,281** ₪

10.2.2. תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת:

- חלות פרוטוקול 219 ותכנית מ' על הנכס הנדון:

לטענת שמאי המשיבה פרוטוקול 219 חל רק על מבנים בני 3 או 4 קומות. היות שהנכס שבנדון מיועד לאזור בניה חדש, יעוד אשר הותרו בו 2 קומות בלבד, הרי שהוראות הפרוטוקול לא חלות עליו.

לעניין תכנית מ', התכנית אושרה כמה שנים לאחר תכנית 1602 ולכן איננה רלוונטית.

- לעניין ערכי השווי אותם הציג שמאי המבקשת, מחצית העסקאות הן משנת 2015 כאשר המועד הקובע הינו תחילת 2017 ואילו העסקאות המאוחרות יותר (הסמוכות למועד הקובע) מציגות שווי גבוה יותר.

באשר לעסקה בנכס הנדון, לא ניתן לדעת אם במסגרת העסקאות גולם שווי זכויות תא/5000 ולכן העסקה לא יכולה להוות בסיס לשווי באזור.

- לעניין תכנית 5000, לטענתו יש לדחות פרשנות שמאי המבקשת כי במצב הקודם קיים מבנה בשטח של 59 מ"ר אותו ניתן להגדיל ל-3 קומות מהסיבות שלהלן:
  - מדובר במבנה שנבנה בשנת 1946 אשר אינו בשימוש ולכן השימוש במיטבי הוא הריסתו.
  - יש לבחון את זכויות הבניה במצב הקודם בהתאם להוראות התכניות החלות ובמיוחד ביחס למגבלת קווי הבניין. בהתאם למגבלת קווי הבניין ניתן לבנות כ-36 מ"ר ברוטו.

[13] כולל ממ"ד
[14] היקף הבניה שנלקח בחשבון למגורים הינו 87.5% מסך שטחי הבניה המותרים (7 קומות מתוך 8)

- הובא בחשבון פחת תכנוני של 15% משום שמדובר במבנה בן 3 קומות בשטח של 36 מ״ר לקומה ברוטו דהיינו בניה שאינה אופטימלית.

10.3. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>**

10.3.1. ההשבחה בשומת המבקשת, חושבה בגין תכניות 1602 ותא/5000, כדלקמן[15]:

- **<u>תכנית מס׳ 1602 :</u>**

מהות ההשבחה:

לטענת שמאי המבקשת, תכנית זו לא הוסיפה כלל זכויות בנכס ולפיכך היא איננה משביחה. לטענתו, במצב הקודם יש לכלול זכויות על פי פרוטוקול 219 חל בסביבת הנכס וכן זכויות עפ״י תכנית מ׳. שמאי המבקשת מחזק טענתו באמצעות שומתו המכרעת של השמאי שמואל רוזנברג ברחוב ישראל בק. לעניין זה צירף לאחר הדיון העתק מכתב מאת מהנדס העיר דאז שמואל פן, אשר לטענתו תומך בעמדתו זו. שמאי המבקשת הציג רשימת שמאים מכריעים אשר קבעו השבחה כי לא חלה השבחה בגין תכנית מס׳ 1602 כדלקמן:

- שומתו המכרעת של השמאי ניקי פרימו למגרש ריק לשימוש חניה ברחוב הנציב 13 ת״א (חלקה 225 בגוש 7109) בה קבע כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע הינו 0.4 ₪ וכי תכנית 1602 לא השביחה.
- שומתו המכרעת של השמאי עאלם עאטף ברחוב בית שמאי 3 (חלקה 216 בגוש 7109) בה קבע כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע הינו 0.4 ₪.
- שומתה המכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא למוסך ברחוב בית הלל 30 (חלקה 198 בגוש 7109) בה קבעה כי התכנית לא השביחה.
- שומתו המכרעת של השמאי מנחם מלוכנא לקוטג׳ חד קומתי להריסה ברחוב קארו 16 (חלקה 77 בגוש 7109) בה קבע כי התכנית לא השביחה.

- **<u>תכנית תא/5000</u>**

מהות ההשבחה:

לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין תכנית זו, שכן לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. התכנית הוסיפה זכויות רעיוניות, אשר לא ידוע מתי תכנית הרובעים תאושר (הצפי לאישור 12 שנים לפחות).

תכנית תא/5000 הינה נפחית, כלומר גם אם יאושרו זכויות לפי רח״ק 3.5 הרי הן יכללו שטחי שירות ואין כל ודאות כי יאושרו במלואם, זאת לעומת המצב התכנוני הקודם בו השטחים לא כללו שטחי שירות.

עוד טוען, כי אומנם הותרו 7 קומות אך לפי הוראות התכנית הועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך יותר משיקולים תכנוניים וכך גם לעניין הרח״ק.

בנוסף, טוען שמאי המבקשת כי סקר מחירים מוכיח כי אישורה של התכנית לא

[15] שטח החלקה לחישוב זכויות הבניה בכל אחת מהתכניות - 135 מ״ר.

גרמה לעליית מחירים כלל (יצוין כי לא צורף סקר המחירים לחוו"ד).

לטענתו, שמאים מכריעים אחרים קבעו כי תכנית תא/5000 אינה משביחה כדלקמן:

- בשומתו המכרעת של השמאי אייל יצחקי ברחוב נרדור 20 ת"א נקבע כי תכנית תא/5000 הינה מתארית ולא מאפשרת הוצאת היתרים עד אישור תכנית הרבעים ולכן אינה משביחה כלל.
- בשומתו המכרעת של השמאי משה נדם ברחוב דב ממזריץ קבע כי תכנית תא/5000 אינה משביחה.
- שמאי המשיבה ציין את שומת החי"מ המכרעת ברחוב סהרון בתל אביב, אשר בה נקבע כי תכנית תא/5000 משביחה. לטענת שמאי המבקשת במידה ויותאם תחשיב זה על הנכס נשוא חוו"ד זו יחול היטל השבחה מזערי.
- שמאי המשיבה ציין את שומת ההשבחה של השמאי מאיר צור ברחוב תרמ"ב 5 אשר בה נערך תחשיב ההשבחה. לטענת שמאי המבקשת במידה ויחיל תחשיב זה על הנכס נשוא חוו"ד זו ההשבחה בנכס תהיה אפסית.

ערכי שווי:

שמאי המבקשת טען כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 10,000 ₪/למ"ר מבונה. שווי זה נקבע לטענתו בהתבסס על נתוני שווי אשר פרסומו באתר האינטרנט של רשות המיסים כדלקמן:

מגרשים:

- ביום 07/07/2016 נמכרו 116 מ"ר מתוך 196 מ"ר מחלקה 441 בגוש 6109 ברחוב בית שמאי תמורת 1,407,000 ₪.
- ביום 02/09/2015 נמכרו 10 מ"ר המשמשים לחניה בחלקה 47 בגוש 6109 ברחוב קארו תמורת 100,000 ₪.
- ביום 11/08/2015 נמכרו 257 מ"ר מתוך 428 מ"ר מחלקה 18 בגוש 6109 ברחוב איסרליש תמורת 3,300,000 ₪ (עסקת קומבינציה רכישת 60% מהזכויות. רשות המיסים הכישה השגה וקבעה כי השווי הינו 6,000,000 ₪).

דירות חדשות בסביבה:

- ביום 01/03/2015 נמכרה דירת 4 חדרים בשטח של 83 מ"ר ברחוב איסרליש 14 תמורת 2.68 מיליון ₪ (32,000 ₪ / מ"ר).
- ביום 12/01/2017 נמכרה דירת 3 חדרים בשטח של 67 מ"ר ברחוב קארו 1 תמורת 2.55 מיליון ₪ (37,000 ₪ / מ"ר).
- ביום 03/05/2015 נמכרה דירת 4 חדרים בשטח של 80 מ"ר ברחוב שץ 34 תמורת 2.85 מיליון ₪ (35,500 ₪ / מ"ר).
- ביום 27/08/2015 נמכרה דירת 5 חדרים בשטח של 109 מ"ר ברחוב קארו 28 תמורת 2.4 מיליון ₪ (22,000 ₪ / מ"ר).
- ביום 04/09/2016 נמכרה דירת 5 חדרים בשטח של 120 מ"ר ברחוב בית שמאי 3 תמורת 3.6 מיליון ₪ (30,000 ₪ / מ"ר).

- ביום 23/05/2016 נמכרה דירת 2 חדרים בשטח של 42 מ״ר ברחוב בית הלל 27 תמורת 1.58 מיליון ₪ (37,600 ₪ / מ״ר).

תחשיב מ״ר מבונה בשומת שמאי המבקשת:

שווי מ״ר בנוי	-	32,000 ₪ / מ״ר
בניכוי 10% מע״מ[16]	-	27,350 ₪ / מ״ר
בניכוי 20% יזמות	-	22,792 ₪ / מ״ר
בניכוי 20% ״מושע״	-	18,993 ₪ / מ״ר
בניכוי עלויות בניה (9,000)	-	10,000 ₪ / מ״ר מבונה

בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשת, כי העסקה בנכס משקפת שווי של 10,000 ₪ למ״ר מבונה זאת בנכס בו קיים אלמנט מושע הכולל של 16 בעלים. לטענתו בנטרול אלמנט המושע העסקה משקפת שווי של 12,500 ₪ למ״ר קרקע ולפי 120% בניה משקפת העסקה כ-10,000 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב:

שמאי המבקשת ערך תחשיב לזכויות בנכס במצב הקודם ובמצב החדש כדלקמן:

- חישוב זכויות הבניה מצב קודם:

3 קומות * 45% (כולל תכנית מ׳)	-	135%
45%*75% - פרוטוקול 219[17]	-	34%
סה״כ זכויות	-	169%
שטח קרקע לחישוב זכויות	-	135 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי	-	228.15 מ״ר
בתוספת שטחי שירות[18]	-	112 מ״ר
סה״כ	-	340 מ״ר

- חישוב זכויות הבניה מצב החדש:

רח״ק מרבי	-	3.5 (350%)
שטח לחישוב זכויות	-	135 מ״ר
סה״כ שטח כולל שטחי שירות	-	472.5 מ״ר
דחיה של זכויות הבניה (n=12,i=7)[19]	-	0.44
סה״כ זכויות דחויות	-	207.9

[16] בפועל ערך התחשיב לפי מע״מ 17%
[17] בתחשיבו כתב פרוטוקול 75, אני מניח כי הכוונה הייתה לפרוטוקול 219
[18] כולל ממ״דים וחדרי יציאה לגג
[19] דחיה על פי מקדמים בשומתי המכרעת ברחוב סהרון.

10.3.2. התייחסות שמאי המבקשת לשומת המשיבה:

- באשר לערכי השווי אותם מציג שמאי המשיבה, טען שמאי המבקשת כי לדעתו שגה שמאי המשיבה כאשר ניתח עסקאות פרוייקט מגורים גינדי TLV וזאת משום שמדובר במגדלים יוקרתיים הסמוכים לפרויקט היוקרתי שרונה ובסמיכות ללב העיר.

הנכס נשוא חוו"ד זו ממוקם מעברו המזרחי של כביש מנחם בגין (דרך פתח תקוה), במיקום רועש הסובל מרעשים הן מדרך פתח תקוה והן מנתיבי איילון ולפיכך מיקומו נחות מנכס ההשוואה של שמאי המשיבה.

לטענתו, במסמך תגובתו של שמאי המשיבה הוצגו נתוני שווי בשכונת מונטפיורי, אולם עסקאות אלה הינן בבניינים ישנים בהם שטח הדירה המדווח נמוך מהקיים בפועל ולכן הוצג שווי למ"ר מבונה גבוה. הדבר יוצר אבסורד בו שווי מ"ר בדירת 3 חדרים ישנה בשכונת מונטפיורי גבוה מדירה בשטח דומה במגדלי TLV.

- באשר לתחשיב אותו ערך שמאי המשיבה, טען שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח עיקרי של 26 מ"ר לקומה כפול 3 קומות ובנוסף הובאה בחשבון הפחתה של 15% בגין פגם תכנוני. לטענתו מדובר בהפחתה כפולה, שכן בפועל יש מבנה חד קומתי בשטח של 59 מ"ר וברמה התיאורטית ניתן להגדיל את הקיים בהיתר ל-59 מ"ר X 3 קומות.

11. <u>הכרעה:</u>

הצדדים חלוקים באם חלה השבחה במקרקעין שבנדון ומהי מהות ההשבחה הינה בגין אישור תכנית מס' 1602 ותא/5000. להלן הכרעתי בנושאים שבנדון:

11.1. **<u>חלות פרוטוקול 219 ותכנית מ' במצב הקודם בנכס הנדון</u>**

עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה לא מתייחס בשומתו ותחשיביו לזכויות מתוקף תכנית מ' ופרוטוקול 219 ואולם בתגובתו נימק מדוע לדעתו אין להביא בחשבון את פרוטוקול 219 ותכנית מ' במצב הקודם.

עמדת שמאי המבקשת:

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון במצב הקודם הזכויות מתוקף פרוטוקול 219 ותכנית מ'. לצורך חיזוק טענתו הוא מצין את שומתו המכרעת של השמאי שמואל רוזנברג ברחוב ישראל ב"ק אשר קבע בשומתו שפרוטוקול 219 חל בשכונת מונטפיורי כנוהג. שמאי המבקשת מביא בחשבון זכויות מתוקף תכנית מ' אך אינו מפרט מדוע לטענתו היא חלה על הנכס שבנדון.

הכרעה:

לאחר שבחנתי את טענות שמאי הצדדים, את שומתו המכרעת של השמאי שמואל רוזנברג ואת הוראות תכנית מ' ופרוטוקול 219. הגעתי לכלל דעה כי אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות מתוקף תכנית מ' ופרוטוקול 219 וזאת מהטעמים הבאים:

- פרוטוקול 219:

שמאי המבקשת טוען כי על פי נוהג חל פרוטוקול 219 בשכונת מונטפיורי. על פי הפרוטוקול הוחלט לאשר קומת ביניים בנוסף למספר הקומות המותר על פי תכנית אשר חלה על הנכס, בשטח של 75% משטח קומה טיפוסית. תוספת זו הינה בנוסף לזכויות הבניה המותרות בכל אזורי מסחר, תעשיה ומלאכה הכלולים בתחום תכנית 44, 58 ו-F וכן ברשימת רחובות המצוינת בפרוטוקול[20].

על הנכס הנדון חלה תכנית מס' 50 המייעדת את הנכס ל"אזור בניה מחדש", דהיינו יעוד אשר לא חלות עליו החלטות הפרוטוקול. זאת ועוד, רחוב יוסף קארו אינו מופיע ברשימת הרחובות עליהם חל הפרוטוקול.

בשומתו המכרעת של שמואל רוזנברג, אליה מפנה שמאי המבקשת, קובע השמאי המכריע רוזנברג כי אישור קומת ביניים בשכונת מונטפיורי הינו עפ"י נוהג ומציין פסקי דין הקובעים כי יש להתחשב בהשפעת נוהג על שווי המקרקעין.

פסקי דין אלה אינם דנים בחלות פרוטוקול 219 בסביבה אלא דנים על השפעת נוהג על הנכס.

בנוסף, בשומת השמאי רוזנברג מצוינים שלושה נכסים בהם הוצאו היתרים הכוללים קומת ביניים, אשר גם השמאי רוזנברג מסכים כי היתרים אלה חלקיים, ישנים וכי לא מוזכר בהם בפירוש פרוטוקול 219. לפיכך לא שוכנעתי כי היה קיים

[20] בפרוטוקול התכנית מופיעה רשימת רחובות אשר אינם כלולים בתכניות 44,58 ו-F ואשר עליהם חל הפרוטוקול.

נוהג רחב, רציף ומתמשך בסביבה לאישור פרוטוקול 219.
באשר למכתבו של מהנדס העיר דאז שמואל פן אשר הוצג ע"י שמאי המבקשת. בחנתי מכתב זה, ממנו עולה כי רק באזור מסחרי לאורך שד' יהודית הותרה בניה של 3 קומות (+ קומת ביניים) של 150% (40% * 3 + 30%), באשר לאזור מעורב בו ניתן לבנות 2 קומות * 40% סה"כ 80% (כמו בנכס הנדון), מציין מהנדס העיר דאז כי במקרה של מבנה ששימש גם למלאכה מקובל היה לאשר קומת ביניים בשיעור של 30% (3/4 מקומה רגילה), אם כי הדבר לא היה כתוב בתקנות. מכאן עולה שאכן רק באזור מסחרי בו ניתן היה לבנות 3 קומות חל פרוטוקול 219, ואילו באזור בו ניתן היה לבנות 2 קומות במבנה אשר שימש למלאכה מקובל היה לאשר ככל הנראה כנוהג קומת ביניים למרות שהדבר לא היה מעוגן בתקנות. מכאן שהמסקנה היא שפרוטוקול 219 לא חל באופן חד משמעי על הנכס שבנדון.
לחיזוק דעתי בחנתי היתרי בניה שאושרו בסביבה הנכס ומצאתי שגם בהם אין כל אזכור לקיום פרוטוקול 219[21].
זאת ועוד, בחנתי גם את שומתה המכרעת של השמאית גבע בלטר ברחוב נתן ילין מור 25 פינת איסרליש 16 (חלקה 34 בגוש 7109) מיום 21/02/2011 - בשומתה קבעה כי פרוטוקול 219 אינו חל בשכונת מונטפיורי.
לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי אין להביא בחשבון תוספת זכויות בניה במצב הקודם מתוקף פרוטוקול 219.

- תכנית מ':

מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
שמאי המבקשת לא פירט מדוע לטענתו חלה תכנית מ' על הנכס שבנדון.
אומנם התכנית חלה על מרחב התכנון המקומי תל-אביב-יפו כולו, אך היא כוללת הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות. באשר לתכנית 50 קובעת תכנית מ' כי זו תחול על אזור דירות II ו- III ואילו הנכס שבנדון מסווג בתכנית 50 באזור מעורב. בנוסף התכנית כוללת נספח הוראות בו רשימת התכניות עליהן היא חלה ואילו תכנית 50 החלה על הנכס אינה מופיעה בין רשימת תכניות במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר. בחלק ב' להוראות התכנית נקבעו הוראות לבנייני מגורים בתכנית שאינן מפורטות בנספח, בחלק זה בסעיף 9 קיימת הגבלה של תוספת הבניה לפיה לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%[22].

[21] לדוגמה: רח' קארו 7, רח' קארו 12, רח' קארו 14 רח' קארו 27, רח' קארו 29.
[22] אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצרוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעל. לפיכך, גם אם הנכס הנדון יבנה בקיר משותף עם חלקה 63, עדין צרוף השטחים לא יעלה על 500 מ"ר.

לפיכך, אני בדעה כי גם אם היה נקבע כי תכנית מ' חלה על הנכס שבנדון, הרי שבכל מקרה תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בנכס עקב שטחה של החלקה (140 מ"ר) ולכן אין להביאה בחשבון במצב קודם[23].

11.2. **<u>תכנית 1602</u>**

עמדת שמאי המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, ההשבחה נובעת מהאפשרות לתוספת שטחי בניה למלאכה בקומת הקרקע וקומה נוספת עליונה. שמאי המשיבה ערך מדידה ולטענתו ניתן לבנות שטח עיקרי של 26 מ"ר ולפיכך חישב ההשבחה לשטח של 52 מ"ר (שתי הקומות הנוספות).

עמדת שמאי המבקשת:

לטענת שמאי המבקשת, לא חלה השבחה בנכס בגין אישור תכנית זו וזאת משום שתכנית זו לא הוסיפה כלל זכויות. לטענתו במצב הקודם יש לכלול זכויות על פי פרוטוקול 219 חל בסביבת הנכס ותכנית מ'.

הכרעה:

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, הוראות תכנית 1602, הוראות פרוטוקול 219, ושומות מכריעות נוספות בסביבה הגעתי למסקנות כדלקמן:

כאמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי פרוטוקול 219 אינו חל על הנכס שבנדון.

<u>זכויות הבניה בשני המצבים תחת מגבלת קווי הבניין[24]:</u>

במצב הקודם, חלה על הנכס תכנית 50 אשר הקנתה זכויות של שתי קומות בשטח של 40% כל אחת, ברם התכנית מגבילה את תכסית הבניה במסגרת קווי הבניין.

ערכתי תחשיב לשטח ה"כלוא" במסגרת קווי הבניין ומצאתי כי השטח במסגרת קווי הבניין הינו כ- 37 מ"ר לקומה. כמו כן הובא בחשבון שטח חדר מדרגות של כ- 10 מ"ר לקומה, כפי שקבע שמאי המשיבה. דהיינו, סה"כ השטחים העיקריים שניתנים לבניה במסגרת הוראות תכנית 50 ומגבלת קווי הבניין הינם 54 מ"ר[25].

בנוסף קיים שטח מבונה עיקרי של 54 מ"ר[26] אשר לא ניתן לנצלו במסגרת קווי הבניין הקיימים. שטח זה יובא בחשבון במקדם שווי מופחת בגין מגבלת ניצול תכנונית של 0.7, בנכס הספציפי.

במצב החדש, תכנית 1602 מאפשרת שתי חלופות בניה, האחת למגורים והשנייה למלאכה ומשרדים.

בשני השימושים התכנית מגבילה את הבינוי במסגרת בקווי בניין מחמירים יותר. התכסית הניתנת לבניה במסגרת קווי בניין אלה היא כ- 24 מ"ר עיקרי, אלא אם הבינוי

---

[23] אציין כי גם בשומות אחרות של שמאים מכריעים בסביבה אין התייחסות לתכנית מ', כך למשל בשומותיהם של השמאית גבע בלטר בגו"ח 7109/34, השמאי מנחם מלוכנא בגו"ח 7109/77 ושומת השמאי ניקי פרימו בגו"ח 7109/225

[24] שטח החלקה לצורך חישוב זכויות הבניה כ-135 מ"ר כבשומות הצדדים ועפ"י דד מידע תכנוני מאתר הועדה המקומית.

[25] שטח <u>עיקרי</u> לקומה במסגרת קווי הבניה הינו 27 מ"ר (37 מ"ר -10 מ"ר מדרגות) X 2 קומות = 54 מ"ר.

[26] סה"כ שטח עיקרי הינו 80% משטח המגרש שהינם 108 מ"ר בחיסור השטח ששניתן לבנות במסגרת קווי הבניין שהינו 54 מ"ר.

יהיה בקיר משותף (קו בנין 0) אזי התכסית תהיה כ-38 מ״ר[27].
על פי התכנית, זכויות הבניה בחלופת מגורים יהיה 3 קומות מעל קומה מפולשת לחניה בשיעור של 40% לקומה ברוטו לקומה ובסה״כ 120%.
לצורך מימוש הזכויות הבניה יש לבנות קומת עמודים מפולשת ועל כן יש להרוס את הבית הקיים בחלקה, דהיינו לא ניתן להוסיף על הבנוי. באשר לא נמצא היתר בניה המקורי של הנכס, הובא בחשבון שטחו עפ״י מדידה גרפית מהיתר הבניה לגדר אשר נמצא בתיק הבניין. שטח זה נמצא תואם בקירוב את השטח שהובא בחשבון בשומת המשיבה. לפיכך, אני מקבל את מדידתו הגרפית שערך שמאי המשיבה לפיה שטח הבית הקיים כ- 58 מ״ר.
שטח הקרקע לחישוב זכויות בחלקה הינו כ-135 מ״ר. דהיינו, סה״כ זכויות הבניה בחלופת מגורים ובהתעלם ממגבלת קווי הבניין הינן כ-162 מ״ר[28]. יחד עם זאת במסגרת קווי הבניין כאמור ניתן לבנות שטח של כ-38 מ״ר לקומה ובסה״כ כ-114 מ״ר הכוללים את שטחי שירות (למדרגות כ-10 מ״ר לקומה, כפי שקבע שמאי המשיבה). את יתרת הזכויות בשטח עיקרי של 78 מ״ר[29] אני סבור כי יש להביא בחשבון במקדם הפחתה בשווי בגין מגבלת ניצול תכנונית בשיעור של 0.7.

<u>מצב קודם:</u>
על פי שומותיהם המכריעות של השמאי מנחם מלוכנא בגו״ח 7109/77 והשמאית המכריעה גבע בלטר בגו״ח 7109/34, נקבע כי שווי מ״ר מבונה למועד הקובע הינו 0.6 ₪/מ״ר. כמו כן בשומות אלה נקבע כי עליות הבניה במועד הקובע הינן 0.9 ₪ למ״ר.
בשומתה של השמאית גבע בלטר התקבל כי בהתחשב בשווי הקרקע הנ״ל + עלויות בניה ורוחח יזמי מופחת (10%) וכן בכפוף לפחת פיזי של המבנה, התקבל שווי בנוי בגבולות של 1.4 ₪/מ״ר אני סבור כי שווי מ״ר בנוי זה משקף גם מ״ר בנוי בנכס הנדון. באשר הנכס הנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע יש להביא בחשבון גם את שווי רכיב החצר הצמודה במקדם 0.25 משווי מ״ר מבונה.
שווי המצב הקודם כבנוי:
58 מ״ר בנוי X 1.4 ₪ למ״ר בנוי + 77 מ״ר חצר X 0.6 ₪ X 0.25 = 92.75 ₪
שווי המצב הקודם כקרקע ריקה:
135 מ״ר X 80% X 0.6 ₪ למ״ר מבונה= 64.8 ₪
מכאן כי השווי המיטבי במצב הקודם הינו המבנה הקיים.

[27] קו בנין 0 בקיר משותף ובכך מגדיל את התכסית.
[28] 135 מ״ר X 120% = 162 מ״ר
[29] 162 מ״ר זכויות בניה –(114 מ״ר במסגרת קווי בניין - 30 מ״ר שטח שירות (מדרגות ב-3 קומות)) = 78 מ״ר עיקרי המהווה את יתרת הזכויות הלא ניתנות לבניה עקב מגבלת קווי הבניין.

מצב חדש:

כדי להגיע למסקנה מהו השימוש היעיל והטוב במצב החדש אבחן את שלושת החלופות הקיימות: שווי המבנה הקיים, שווי קרקע למלאכה ומשרדים, שווי קרקע למגורים. לעניין זה בחנתי גם את שומתו המכרעת של השמאי מנחם מלוכנא מיום 08/04/2012 ברחוב קארו 16[30] הסמוך לנכס הנדון. בשומתו קובע השמאי מלוכנא כי השימוש היעיל והטוב הינו למגורים ולא לתעשיה. בנוסף, בחנתי את שומת השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה מיום 21/02/2011 ברחוב איסרליש 16[31] אשר אף היא מצאה כי השימוש היעיל והטוב הינו למגורים.

התחשיב הינו בהתאם לתחשיב אותו הציגה השמאית גבע בלטר בשומתה המכרעת אשר מצאתיו כנכון לעניין זה, ועליו אתבסס.

- חלופה א': המבנה הקיים - שוויו חושב לעיל והינו 92.75 ₪
- חלופה ב': קרקע למלאכה ומשרדים

  על פי שומתה המכרעת של השמאית גבע בלטר, אשר פורטה לעיל, שווי מ"ר מבונה לתעשייה הינו 0.2666 ₪ / מ"ר[32]. בשומתה נקבע, כי מקדם ההתאמה המתאים לשימוש מלאכה ומשרדים במועד הקובע הינו תוספת של 10%. לפיכך מתקבל שווי מ"ר מבונה למלאכה ומשרדים בגבולות של 0.3 ₪.

  שווי קרקע למלאכה ומשרדים (בהתעלם ממגבלת קווי הבניין) הינו:

  135 מ"ר X 140% X 0.3 ₪ / מ"ר מבונה = 56.7 ₪
- חלופה ג': קרקע למגורים

  כאמור שווי מ"ר מבונה למגורים במועד הקובע הינו 0.6 ₪.

  שווי קרקע למגורים (בהתעלם ממגבלת קווי הבניין) הינו:

  135 מ"ר X 120% X 0.6 ₪ / מ"ר מבונה = 97.2 ₪.

יחד עם זאת יש להביא בחשבון כי בנכס נשוא שומה זו לא ניתן לנצל את כלל הזכויות הניתנות בתכנית זו וזאת משום מגבלת קווי הבניין.

ליתרת הזכויות שאינן ניתנות לניצול במסגרת קווי הבניין הובא בחשבון מקדם בשיעור של 0.7.

חישוב שווי קרקע למגורים במגבלת קווי הבניין (בהנחה של קיר משותף עם החלקה הצמודה):

84 מ"ר עיקרי במסגרת קווי בניין[33] X 0.6 ₪	= 50.4 ₪
78 מ"ר זכויות שלא ניתנות לניצול X 0.6 ₪ X 0.7[34]	= 32.8 ₪
סה"כ שווי הקרקע	= 83.2 ₪

מכאן שאני מסכים עם דעתם של השמאים המכריעים הנ"ל (בלטר ומלוכנא) וסבור כי

[30] חלקה 77 בגוש 7109
[31] חלקה 34 בגוש 7109
[32] יצוין כי השמאית המכריעה גבע בלטר התבססה על ערכי שווי לקרקע לתעשיה ברח' שונצינו בעיר תל אביב זאת מתוך ביטאון מקרקעין וערכם לחודש אוגוסט 1979 (גיליון פג-פד) לפיהם שווי מ"ר קרקע לתעשיה ברח' שונצינו עמד על 4,000 ל"י (0.4 ₪) ובהתאמה לזכויות בניה של 150% שווי מ"ר מבונה הנו 0.2666 ש"ח.
[33] 38 מ"ר בקומה X 3 קומות בהפחתת שטח של 10 מ"ר שירות לקומה.
[34] מקדם הפחתה לזכויות הנותרות שאין ניתנות לניצול במגבלת קווי הבנין.

השימוש הטוב והיעיל במצב החדש בסביבת הנכס נשוא חוו"ד הינו למגורים.
לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא ההשבחה בנכס המקרקעין שבנדון בגין אישורה 1602 למועד קובע 07/05/1979.

11.3. **<u>תכנית 1680</u>**

עמדת שמאי הצדדים:

הצדדים מסכימים כי תכנית 1680 אינה משביחה בנכס הנדון.
שמאי המשיבה טוען כי השימוש היעיל והטוב המועד הקובע לתכנית זו הינו למבנה מלאכה ומשרדים ולכן התכנית אינה משביחה.
שמאי המבקשת מסכים כי אין חבות בהיטל השבחה בגין תכנית זו אך לא מפרט מעבר לכך.

הכרעה:

בחנתי את הוראות התכנית ומצאתי כי התכנית מתירה בנית חדרי יציאה לגג מדירות בקומות עליונות בשטח של 23 מ"ר לכל דירה.
אני חולק על דעתו של שמאי המשיבה כי השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הינו למלאכה ומשרדים, זאת בהתאם להכרעתי לגבי תכנית 1602 וכן בהתבסס על השומות המכריעות של השמאים גבע בלטר ומנחם מלוכנא שפורטו לעיל.
יחד עם זאת, עקב מאפייני המגרש הספציפי (שטחו, צורתו ומגבלת קווי הבניין), אני סבור כי במועד הקובע אין אפשרות לניצול זכויות בניה של חדר יצאה לגג. לפיכך הגעתי לכלל דעה כי במועד הקובע התכנית הנדונה לא השביחה את הנכס שבנדון.

11.4. **<u>תכנית תא/5000</u>**

עמדת שמאי המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בניה למגורים וכן למסחר בקומת הקרקע.
בתחשיבו הביא בחשבון אומדן הקצאה נוספת לצרכי ציבור בשיעור של 10% ודחיה למשך 7 שנים בשיעור היוון של 6%.
שמאי המשיבה ערך ניתוח ערכי שווי למסחר ולמגורים וטען כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 9,000 ₪/למ"ר מבונה למסחר ו-19,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים.

עמדת שמאי המבקשת:

לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין תכנית זו וזאת משום שלטענתו, לא ניתן להוציא מתוקף תכנית זו היתרי בניה. התכנית היא נפחית ואין ודאות כי יאושר רח"ק של 3.5 במלואו.
בנוסף, טוען שמאי המבקשת כי סקר מחירים מוכיח כי עצם אישור התכנית לא גרמה לעליית מחירים כלל וכי שמאים מכריעים קבעו כי אין השבחה מתכנית זו.
שמאי המבקשת הביא בחשבון בשומתו שווי מ"ר מבונה במועד הקובע בסך של 10,000 ₪ /מ"ר, זאת בהתבסס על חילוץ שווי מ"ר מבונה מדירות מגורים בנויות בשכונת מונטפיורי.

הכרעה:

בחנתי את הוראות תכנית תא/5000 ואת שומות הצדדים.

תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית, הקובעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות. התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

היקפי הבניה מוגדרים במונחי רח"ק שהינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", והוא הביטוי המגדיר את שטחי בניה במגרש ומשמעו שהיחס בין שטח המגרש לבין שטחי הבניה המותרים.

התכנית היא נפחית ושטחי הבניה אותם היא קובעת הם המקסימליים המותרים וכוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר מעל פני הקרקע. שטח המגרש נמדד לאחר הפרשות לצרכי ציבור (שטח "נטו").

בעת עריכת התחשיב להפרש השטחים המבונים בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש, יש להביא למכנה משותף את שטחי הבניה בין שני המצבים[35]. בהתאם לפסיקה[36] שטחי הבניה יחושבו בהתאם לשטח "פלדלת" (שטח לשיווק כולל ממ"ד).

במצב קודם, בהתאם לתכניות החלות, זכויות הבניה הינן לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ובסך הכל שטח עיקרי של 120% וכן חדר גג על פי תכנית 1680 אשר יובא במקדם 1.3[37]. בנוסף לצורך ההשוואה למצב החדש כאמור יובאו בחשבון זכויות בניה לממ"דים (לפי 12.5 מ"ר/ליח"ד).

במצב חדש, בהתאם להוראות תכנית תא/5000, על החלקה שבנדון, יחולו הוראות אזור מעורב לתעסוקה ומגורים לפיהן הרח"ק המרבי הינו 3.5.

סה"כ זכויות הבניה ברוטו בנכס הנדון הינן 472.5 מ"ר[38] שטח זה כאמור כולל שטחים עיקרים, ממ"דים ושטחי שירות חוץ דירתיים.

לעניין זה הבאתי בחשבון מקדם ברוטו /נטו (בגין העמסת שטחי שירות חוץ דירתיים) של 1.2 המתייחס לבינוי בבנייני מגורים בגובה של כ-7 קומות.

מקדם דחייה:

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו מקדם דחייה המגלם דחייה ל-7 שנים בשיעור היוון 6%. שמאי המבקשת לא ערך תחשיב הכולל דחיה אך טען כי אם יאמץ את תחשיבי שומתי המכרעת ברחוב סהרון, תתקבל השבחה אפסית.

לאחר בחינת טיעוני הצדדים, אני סבור כי יש להביא בחשבון דחייה בדומה לדחייה שהובאה בחשבון בשומתי ברחוב סהרון. לפיכך, הבאתי בחשבון את תוספת השטחים המבונים האקווי' הנובעים מתכנית תא/5000 במקדם דחייה 0.44 (דחייה ל-12 שנים

[35] בחינה של שטחים עיקריים או שטחים ברוטו או שטחים אקווי', בהתאמה בשני מצבי התכנון.

[36] ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים. שם נקבע כי יש להביא בחשבון לעניין היטל השבחה שטחי ממ"ד בעת מכר.

[37] באשר לזכויות לחדר יצאה לגג מכוח תכנית 1680, הנני סבור כי במועד הקובע עקב מאפייני המגרש הספציפי (שטחו, צורתו ומגבלת קווי הבניין), . אין אפשרות לניצול זכויות בניה של חדר יצאה לגג, ואילו לצורך השוואה של זכויות הבניה בין שני מצבי התכנון ערב אישורה של תכנית תא/5000 תוך התעלמות ממגבלת קווי הבנין ובדחיה עד לאישור תכנית מפורטת הבאתי בחשבון זכויות אלה.

[38] 135 מ"ר שטח לחישוב זכויות X 3.5 רח"ק

בשיעור היוון 7%)[39]. מקדם זה מגלם את הצורך בהכנת תכנית מפורטת, אי-הוודאות והסיכון באישור לרח"ק המרבי וכן הסיכון באשר לשיעור ההקצאות לצרכי ציבור.

ערכי שווי:

בחנתי את טענות הצדדים בעניין שווי מ"ר מבונה במועד הקובע. הנני מסכים עם טענת שמאי המשיבה כי עקב העדר נתונים מספקים לגבי עסקאות השוואה למגרשים בשכונת מונטפיורי, יש לחלץ את שווי הקרקע מעסקאות השוואה לדירות חדישות בסביבה. לעומת זאת, אינני מסכים עם בחירתו של שמאי המשיבה במגדלי גינדי TLV כנכס ממנו יש לבצע את ניתוח השווי ביחס לנכס הנדון שכן נכס זה שונה בכלל מאפייניו מהנכס הנדון (מיקומו - ממערב לדרך מנחם בגין, שטחי הבניה, אופי הבניה הממותג כיוקרתי וכו') ועל כן לדעתי יש להתבסס על עסקאות מדירות מגורים בשכונת מונטיפיורי בלבד.

אציין כי שמאי המבקשת הציג בשומתו מספר נתוני עסקאות ממגרשים בשכונה (ללא ניתוח שווי), אשר עליהן קיים קושי להתבסס ולנתחן עקב נתונים חלקיים או שאינם תואמים את הממכר. באשר לעסקאות שבוצעו בנכס הנדון (לאחר אישורה של תכנית תא/5000), הנני סבור שקיים קושי בניתוחן הן לאור העובדה כי בכל עסקה נמכרו כ-5% מהזכויות בחלקה בלבד (בסה"כ נמכרו ב-5 עסקאות 25% מהזכויות בחלקה) והן לאור העובדה כי עסקאות אלה אינן עומדות בכפיפה אחת עם כלל נתוני השווי כפי שחולצו מדירות מגורים בבניה רוויה חדישה שנמכרו בשכונה בסמוך למועד הקובע.

בחנתי את העסקאות שהוצגו ע"י הצדדים לעניין שווי דירות מגורים בנויות בשכונת מונטפיורי, וכן עסקאות רלוונטיות נוספות בדירות מגורים בשכונה.

[39] יצוין כי דחייה דומה בגין תכנית תא/5000 הובאה בחשבון בשומת השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס בגו"ח 6792/16.

להלן ניתוח עסקאות מכר בדירות מגורים בבניה חדישה יחסית[40] בשכונה אשר הובאו בחשבון בעת ניתוח שווי בגישת החילוץ:

מס״ד	כתובת	מועד עסקה	שטח	שנת בניה	עסקה ב ₪	מחיר למ״ר ב ₪[41]
1	איסרליש 14	01/03/2015	83 מ״ר	2008	2,680,000	36,336
2	קארו 28	27/08/2015	109 מ״ר	2010	2,400,000	25,034
3	בית הלל 27	23/05/2016	42 מ״ר	2010	1,580,000	37,485
4	בית שמאי 3	04/09/2016	111 מ״ר	2014	3,600,000	31,631
5	קארו 1[42]	12/01/2017	67 מ״ר	2011	2,550,000	38,060
6	בית שמאי 7	10/01/2017	36 מ״ר	2007	1,770,000	49,167
7	בית שמאי 7	29/05/2017	36 מ״ר	2006	1,630,000	45,131
8	הנציב 29	30/06/2017	110 מ״ר	2014	3,850,000	36,542
ממוצע						37,423
סטיית תקן						7,433
רף עליון						44,856
רף תחתון						29,990
ממוצע ללא חריגים (על פי סטיית התקן)						36,011

בניתוח העסקאות הנ״ל מתקבל כי שווי ממוצע למ״ר בנוי הינו 36,011 ₪

תחשיב מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי	-	36,011 ₪ / מ״ר
בניכוי 17% מע״מ	-	30,779 ₪ / מ״ר
בניכוי 20% יזמות	-	25,649 ₪ / מ״ר
בניכוי עלויות בניה (9,000)[43]	-	16,649 ₪ / מ״ר מבונה
שווי מ״ר מבונה במעוגל	-	16,650 ₪ / מ״ר

שווי מ״ר מבונה בהתאמה לנכס נשוא חוו״ד[44] - 14,985 ₪ / מ״ר מבונה ובמעוגל 15,000 ₪/ מ״ר.

[40] על פי פירוט העסקאות באתר רשות המיסים.
[41] מתואם למועד קובע
[42] על פי פירוט הגוש והחלקה המופיע באתר רשות המיסים מדובר בדירה ברחוב קארו 29-27 ולא ברחוב קארו 1.
[43] עלויות בניה כולל עקיפות ובהתייחס למאפייני המגרש הספציפי (שטח וצורה) וכן הצורך במרתפי חניה.
[44] בנכס נשוא חוו״ד, בשונה מניתוח עסקאות ההשוואה (חילוץ שווי קרקע מעסקאות מכר לדירות מגורים), בחלקה הנדונה קיימת מושע לפיכך הובאה בחשבון התאמה לשווי בנכס הנדון במקדם התאמה של 0.9.

12. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

12.1. מיקומו של הנכס ברחוב יוסף קארו 10 בשכונת "מונטפיורי", בעיר תל אביב יפו.

12.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

12.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

12.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת.

12.5. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

- עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 3 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.
- בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

12.6. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של מכר.

12.7. זכויות הבעלות הנן במושאע.

12.8. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

12.9. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

13. תחשיב הכרעה:

מצב קודם	
שטח קרקע לחישוב זכויות	135 מ״ר
זכויות הבניה על פי תכנית 1602	120%
סה״כ זכויות לשטח עיקרי	162 מ״ר
זכויות לחדר גג	29.9
סה״כ שטחי ממ״ד[45]	37.5 מ״ר
סה״כ שטחי פלדלת לשיווק	229.4 מ״ר
מצב חדש	
שטח קרקע לחישוב זכויות	135 מ״ר
רח״ק מירבי	3.5
סה״כ זכויות בניה	472.5 מ״ר
יחס ברוטו / נטו	1.2
סה״כ זכויות בניה ״ פלדת״ לשיווק	393.75 מ״ר
סה״כ הפרש זכויות בין שני מצבי התכנון	164.4 מ״ר
דחיה (12 שנה ; ש.ה. 7%)[46]	0.44
סה״כ השבחה במ״ר מבונה	72.3 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	15,000 ₪
סה״כ השבחה	**1,084,500** ₪

[45] בהנחה של 3 יח״ד בבניין.
[46] מקדם הדחייה מגלם את מורכבות הזכויות ותנאי התכנית, לרבות הצורך בתכנית מפורטת והסיכון בתוספת זכויות לרח״ק מרבי והקצאות לצרכי ציבור.

14. <u>שומה:</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי, במקרקעין הידועים כחלקה 62 בגוש 7109, ההשבחה והיטל ההשבחה בגין אישורן של תכניות בנין עיר, הנה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה לחלקה בשלמות	היטל השבחה לחלקה בשלמות
1602	07/05/1979	אין השבחה	אין השבחה
5000	06/01/2017	1,084,500	542,250

החלק היחסי של גב' מלכה אברהמוב (1/20) בהיטל ההשבחה הינו בסך של 27,112 ₪.

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב