עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

29.03.2023
מספר מינוי: 2143-2022

לכבוד
ועדת ערר מחוז דרום
בדוא"ל elenaha@moin.gov.il, gilash@iplan.gov.il

לכבוד
העורר, עו"ד נעים שומר
באמצעות השמאי
מר אורי סלינג'ר
בדוא"ל ori.salinger@gmail.com

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית אשדוד
באמצעות השמאים
ה"ה שלמה חדד ויעקב בן דוד
בדוא"ל hadad14@bezeqint.net

א.ג.נ.,

הנדון: **החלטת שמאי מייעץ, לירידת ערך בהתאם לס' 197 לחוק התכנון והבניה**
גוש 2086 חלקה 78, רח' הראשונים 7, אשדוד

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להחלטת ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה, מחוז דרום, מיום 30.08.2022, ובהתאם להוראות סעיף 4 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 11.09.2022, לשמאי מייעץ ונתבקשתי לבחון האם קיימת ירידת ערך כתוצאה מהגדרת המבנה כמבנה לשימור בתכנית 603-0346031 ודרישות מחלקת השימור לגביו ואם קיימת מה שיעורה.

2. פרטי הנכס:

2.1 כתובת: רח' הראשונים 7, רובע א', אשדוד.

2.2 גוש: 2086. חלקה: 78.

2.3 שטח החלקה (הרשום): 808 מ"ר.

2.4 שטח המגרש: 925 מ"ר (מגרש מס' 9 בהתאם לתב"ע 603-0346031).

2.5 הזכויות המוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה יעקב בן דוד ושלומי חדד, מיום 19.07.2021.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם העורר, עו"ד נעים שומר, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אורי סלינג'ר, מיום 09.06.2021.

3.3 נספח לחוות דעת, בהתאמה להודעה מוסכמת מטעם הצדדים מאת שמאי העורר מיום 23.10.2022.

3.4 התייחסות להחלטת וועדה 202117 מיום 05.10.2021 וחוות דעת שמאי המשיבה ה"ה יעקב בן דוד ושלומי חדד דיון בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב מאת שמאי העורר מיום 05.12.2021.

3.5 נספח לחוות דעת, בהתאמה להודעה מוסכמת מטעם הצדדים מאת שמאי העורר מיום 11.01.2023.

3.6 עבודת דוקטורט בנושא כלכלת שימור מבנים בעלי ערך תרבותי היסטורי: העיר הלבנה תל אביב מאת אייל סלינג'ר מחודש דצמבר 2021.

3.7 החלטת ועדת הערר מיום 30.08.2022 והודעה מוסכמת מטעם הצדדים.

3.8 כתב תשובה לערר ונספחים מאת המשיבה.

3.9 כתב ערר מתוקן ונספחים מאת העורר.

3.10 פרוטוקול ישיבת ועדת ערר מיום 17.02.2022, מס' ישיבה 2022004.

3.11 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גדעון קרול מיום 27.10.2019 לנכס שבנדון.

3.12 הוראות תכנית מס' 603-0828491.

3.13 חוות דעת לעניין דרגת שימור של מבנה מאת מריה מצרפי מנהלת מחוז דרום, מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל מיום 01.09.2022.

3.14 העתק חוזה חכירה מיום 26.01.2021 בין רמ"י לבין העורר.

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

4.1 05.03.2020 – יום פרסום לתוקף ברשומות של תכנית 603-0346031.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות הישום "זום" ביום 04.01.2023, בהשתתפות שמאי מקרקעין אורי סלינג'ר וד"ר אייל סלינג'ר (מטעם העורר) ושמאי מקרקעין ה"ה שלמה חדד ויעקב בן דוד (מטעם המשיבה).

5.2 שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים באותו היום וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4 שמאי העורר שלח התייחסותו לפרוטוקול הדיון.

5.5 הביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 16.02.2023 בנוכחות העורר ובהסכמת שמאי הצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה מבנה ברח' הראשונים 7, רובע א, באשדוד.

6.2 רובע א' הוא הרובע הראשון שנבנה באשדוד והוא אחד הרובעים המרכזיים בעיר.

6.3 רחוב הראשונים הוא רחוב דו סיטרי המתחיל מצפון ברחוב ז'בוטינסקי ומסתיים מדרום ברח' שבי ציון. הרחוב מאופיין בבנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה, צמודי קרקע, מבני מסחר ואיצטדיון כדורגל.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא.

6.5 החלקה בעלת צורה רגולרית וממוקמת בצמוד לאצטדיון הכדורגל הרשמי של אשדוד, אצטדיון הי"א ובסמוך מצפון לרחוב שבי ציון המהווה רחוב מסחרי ראשי לאורכו עסקים, חנויות ובתי קפה.

6.6 בתחום החלקה מבנה חד קומתי ותיק אשר שימש כלשכת העבודה הראשונה של העיר ונבנה בתחילת שנות ה- 60 במאה הקודמת, עם הקמתה של העיר אשדוד.

6.7 המבנה בנוי בבניה קונבנציונאלית עם גג שטוח וחיפוי טיח. מצבו הפיזי של המבנה טוב מאוד. הנכס עבר שיפוץ מקיף וכולל בשנת 2004[1].

6.8 הכניסה לחלקה ולכל אגף בנפרד דרך 2 שערי ברזל דקורטיביים משני צידיו. את המבנה מקיפה חצר מגוננת עם שבילים מרוצפים אבן המובילים לכניסות המבנה.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 בהתאם לחוזה חכירה (לתקופה נוספת- מסחר ושירותים) מיום 26.01.2021 בין רמ"י לבין שומר נעים, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- מס' תיק: 10944807מ. השטח: 180 מ"ר בערך.
- גוש רשום: 2086, חלקות: 78 (בחלק), חלקת משנה: 1.
- חוזה החכירה המקורי: החל מתאריך 01.01.1961 וכלה בתאריך 31.12.2009.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 01.01.2010 וכלה בתאריך 31.12.2058.
- מטרת החכירה: יחידה מסחרית בבניין.
- קיבולת הבניה: 180 מ"ר.

[1] כאמור בחוות דעת שמאי העורר ומסיור שערכתי בנכס.

8. המצב התכנוני:

8.1 מצב קודם:

תכנית 65/102/03/3 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 3684 מיום 18.07.1988:

- מטרת התכנית הגדלת שטח בניה מקסימלי במגרשים ציבוריים מ- 30% ל- 40% בקומה.

תכנית 78/101/02/3 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 4927 מיום 23.10.2000:

- התכנית הינה שינוי לתכנית מתאר 101/02/3 על תיקוניה.
- בהתאם למבוא התכנית: תכנית מתאר אשדוד תקפה משנת 1960 ועוסקת בהוראות בניה שחלות בכל ייעודי הקרקע בעיר אשדוד, הן מבחינת התכליות המותרות והן מבחינת זכויות הבניה. קרוב ל- 40 שנה חלפו מאז אישורה והיא היוותה מסגרת תכנית סטטוטורית להתפתחות העיר. התכנית לא כללה הוראות בניה עבור שטחים המיועדים למבני ציבור, דבר שנעשה מאוחר יותר ובמסגרת תכניות מפורטות, מבלי שתהיה הנחיה מתארית לעניין זה תכנית זו, באה לתת מענה תכנוני אחיד, שיהווה מסגרת עדכנית למגרשים המיועדים למבני ציבור.
- מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית למבני ציבור בתחום התכנית ע"י קביעת השימושים וזכויות בניה מותרים.
- להלן זכויות הבניה לאזור בייעוד מבני ציבור:
  - שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
  - שטח בניה מותר לבניה לקומה: מעל הקרקע: עיקרי: 40%, שירות: 10%. מתחת לקרקע: עיקרי: 40%, שירות: 40%.
  - גובה מותר בקומות: מרתף + 4 קומות.
  - סה"כ שטח עיקרי: 200%.
  - סה"כ שטח שירות: 80%.
  - תכסית מקסימלית: 50%.
  - קווי בניין: מעל ומתחת לקרקע: קדמי: 5 מ', צדדי ואחורי: 3 מ'.
- חניה: החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקני החניה של תכנית מתאר אשדוד.

<u>תכנית 603-0295667 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7278 מיום 06.06.2016</u>:

- מטרת התכנית:
  - קביעת קו בניין עד 0 למגרשים המיועדים לשב"צ לפי סעיף 62א(א)(4).
  - הרחבת השימושים המותרים במגרשים המיועדים לצרכי ציבור ובהתאמה להתניות החוק לפי סעיף 62א(א)(א1)(6).
  - קביעת תכנית לאלמנטים להצללה לפי סעיף 62א(א)(5).
- להלן השימושים המותרים בקרקע בייעוד "שטחים לבנייני ציבור":

1. מוסדות חינוך: בית ספר, גן ילדים, מעון יום, תלמוד תורה , כולל.
2. מוסדות דת: בית כנסת, מקווה, כולל, ישיבה.
3. מוסדות תרבות: מרכז קהילתי , אולם מופעים, אולם ספורט, בית נוער, ספריה, מוזיאון, מרכז מבקרים, אצטדיון, אמפיתיאטרון, הכול לפי הנחיות החוק .
4. מוסדות בריאות: מרפאות, טיפת חלב, מרכז רפואת חירום, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים.
5. מוסדות רווחה: בית גמילות חסדים, מועדון חברתי, מעונות דיור מוגן לקשישים, דיור מיוחד לקליטת עליה, דיור בהישג יד להשכרה.
6. מוסדות ביטחוניים : תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש, מקלטים ציבוריים.
7. מוסדות תחבורה: תחנת אוטובוס מרכזית, תחנת רכבת, תחנות קצה.
8. שונות : משרדי הרשות המקומית ובתי משפט, מחסני חירום של רשות המקומית, מתקני תשתיות כגון בזק, מקורות, חשמל תקשורת וכו'
9. אלמנטים להצללה בתכסית של עד 25% משטח המגרש בנוסף לתכסית המותרת לבנייה של 50%.

- להלן הוראות הבינוי בקרקע בייעוד "שטחים לבנייני ציבור":
  - תותר בניה בקו בניין עד 0 קדמי, צדדי ואחורי בנוסף לקווי הבניין המאושרים בתכנית 78/101/02/3 או תכניות תקפות אחרות (במידה ורלוונטי). לא תתאפשר פתיחת חלונות בקווי בניין 0 צדדי ואחריו, למעט בגבול השב"צ עם שצ"פ.

8.2 <u>מצב חדש</u>:

<u>תכנית 603-0346031 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 8724 מיום 05.03.2020</u>:

- מטרת התכנית: הקמת שכונה חדשה כחלק ממהלך התחדשות עירונית ברובע א'. פינוי של 7 מבני מגורים ובהם 124 יח"ד קיימות, לטובת בניית 4 מבני מגורים חדשים, במהלך של התחדשות עירונית. פינוי איצטדיון ומבני העזר שלו לטובת בניית 8 בנייני מדורים, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
  התכנית מציעה שני מתחמי תכנון:
  א. מתחם המיועד לפינוי בינוי אשר לגביו תוכן תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.
  ב. מתחום המיועד להתחדשות עירונית על שטח האיצטדיון אשר עליו יחולו הוראות איחוד וחלוקה.
- בהתאם לתשריט התכנית הנכס מסומן כתא שטח 6 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובו המבנה מסומן כמבנה לשימור.
- הוראות עבור מבנים ומוסדות ציבור:
  שימושים: בתא שטח 6 יותר בנין מעון / גן ילדים.
  הוראות בינוי: יותר שילוב מספר שימושים ציבוריים מתוך השימושים המותרים במגרש אחד, בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
  חשמל: לעת הגשת הבקשה להיתר בניה עבור מבני ציבור רשאית חברת החשמל לדרוש הקמת תחנת שנאים. תחנות שנאים שידרשו עבור מבני ציבור ימוקמו בתוך גבולות המגרש.
- שימור: בתא שטח 6 קיים מבנה לשימור (המבנה הקיים בחלקה).
  אין להרוס מבנה לשימור.
- תותר תוספת מבנים או אגף בתא שטח 6 בכפוף להנחיות ואישור הועדה המקומית. תוספת מעל או בצמידות למבנה לשימור תהיה תואמת את רוח המבנה לשימור.
- תנאי להיתר בניה בתא שטח 6 יהיה הגשת תיק תיעוד ואישור ועדת השימור לתיעוד ולתכנון המוצע. הנחיות הבינוי יקבעו בהתאם למסקנות התיק.
  תנאי להיתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר המפרטת את אופן השימור למבנה הקיים, את הסרת התוספות המאוחרות והחזרת המבנה לחזותו המקורית.
  תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח שטח הכוללת את חומרי הגמר וכן נוסח וצורניות וחמריות של שילוט היסטורי עם סיפור המבנה שיוצב באתר במקום נצפה.

תנאי לאכלוס למבנה לשימור יהיה בביצוע השימור בפועל והצבת השילוט ההיסטורי באתר ואישור מהנדס העיר והממונה על השימור לכך.
תנאי למתן היתר למגורים יהיה הכנת תכנית בינוי למבני ציבור.

- להלן זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח מס' 6 התאם להוראות התכנית:
  גודל מגרש כללי: 925 מ"ר. תכסית: 50%.
  מס' קומות מעל לכניסה הקובעת: 3 קומות.
  גובה מבנה מעל לכניסה הקובעת: 12 מטר.
  שטח בניה עיקרי עילי: 800 מ"ר. שטחי שרות עיליים: 139 מ"ר.
  סה"כ שטחי בנייה עיליים: 939 מ"ר. אחוזי בנייה כוללים: 101.5%.
  שטחי שרות תת קרקעיים: שטח חניה תת קרקעית יקבע בהתאם לתקן בעת מתן היתר בנייה. בקומת המרתף תותר הקמת חניה, אחסנה ומערכות טכניות בלבד.
  קווי בניין: 3 מטר לכל צד.
  עפ"י טבלת מאזן חניה בנספח תנועה: גן ילדים, 6 כיתות, תקן חניה 2:1, דרושים 12 מקומות חניה.

5. <u>ההליך בפני ועדת הערר</u>:

5.1. במסגרת ההליך בוועדת הערר, בגין תביעה לירידת ערך, הצדדים הגיעו להסכמות בכתב מתאריך 29.08.2022, כדלקמן:

1. העורר מקבל את עמדת הועדה המקומית, לפיה: תכנית 603-0346031 לא פגעה בזכויות הבניה במקרקעין, נשוא הערר (להלן: "**המקרקעין**") שהוקנו בתכנית 603-0295667 ולא פגעה בשימושים המותרים במקרקעין מכוח אותה תכנית (כמפורט בסעיף 50 לכתב התשובה).
   תכנית 603-0828491 מחילה עצמה על המקרקעין נשוא הערר הן לעניין השימושים והן לעניין זכויות הבניה (כמפורט בסעיף 67 לכתב התשובה).
2. העורר יורד מהטענות בדבר פגיעה עקיפה במקרקעין.
3. התיק יועבר לשמאי מייעץ לבחינת ירידת ערך בגין הכרזתו של המבנה הקיים במקרקעין כמבנה לשימור, ככל שישנה, בכפוף לאמור בסעיף לעיל. השמאי המייעץ יכריע בהתאם להחלטות ועדת השימור ביחס לשימור שיש לבצע במבנה, כפי שיובאו בפני ע"י הועדה המקומית ולהשלכות השימור על המבנה.

5.2. ועדת הערר החליטה בתאריך 30.08.2022, כי נוכח הסכמת הצדדים "ימונה שמאי מייעץ המתבקש לבחון האם קיימת ירידת ערך כתוצאה מהגדרת המבנה כמבנה לשימור בתכנית 603-0346031 ודרישות מחלקת השימור לגביו ואם קיימת מה שיעורה".

9. עקרונות גורמים ושיקולים:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 ירידת ערך המקרקעין נבחנת בעקבות החלטת ועדת ערר והסכמות הצדדים, עקב אישור תכנית 603-0346031. זאת, בהתאם לסעיפים 197(א) ו- 197 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

9.2 ירידת הערך הנטענת היא כתוצאה מהגדרת המבנה כמבנה לשימור בתכנית 603-0346031 ודרישות מחלקת השימור.

9.3 הובאו בחשבון הסכמות הצדדים והחלטת ועדת הערר מיום 30.08.2022.

9.4 הובא בחשבון מיקום הנכס ברחוב הראשונים, ברובע א', באשדוד.

9.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, בפרק המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

9.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

9.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

9.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

9.9 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

9.10 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת ירידת ערך.

10. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת:

10.1 **סכום ירידת הערך ב- ₪ (לא כולל מע"מ) כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים**:

תכנית	תאריך קובע	שמאי המשיבה	שמאי העורר
603-0346031	05.03.2020	0	3,510,000

10.2 טיעוני שמאי העורר:

- שמאי העורר, בחוות דעתו מתאריך 09.06.2021, ביסס את טיעוניו על החלטת וועדת ערר (י-ם) 267/12 **ועד עדת המערבים נ' משה שחר ואח'**, פורסם בנבו), בה נקבע כי כאשר הדבר ניתן מבחינה שמאית, קיימת עדיפות לשיטה על פיה מפורטים שעורי הפגיעה המיוחסים לכל ראש פגיעה ובחוות דעתו פרט את ראשי

הפגיעה במקרקעין בגין אישור תכנית 603-0346031. לאחר הסכמות הצדדים והחלטת ועדת הערר מתאריך 30.08.2022, שלח שמאי העורר נספח לחוות דעתו המותאמת להסכמות הצדדים והחלטת ועדת הערר דלעיל. להלן טיעוני שמאי העורר במסמך זה ובדיון שנערך בנוכחות שמאי הצדדים וד"ר אייל סלינג'ר והתאמת התחשיב להסכמות לעיל ובידוד אומדן ירידת ערך בגין הגדרת המבנה כמבנה שימור וכפועל יוצא היעדר האפשרות להריסת המבנה במסגרת תכנית 603-0346031. מפנה להוראות השימור כפי שמוצגות בהוראות התכנית:

שימור: בתא שטח 6 קיים מבנה לשימור (המבנה הקיים בחלקה).

- אין להרוס מבנה לשימור.
- תותר תוספת מבנים או אגף בתא שטח 6 בכפוף להנחיות ואישור הועדה המקומית. תוספת מעל או בצמידות למבנה לשימור תהיה תואמת את רוח המבנה לשימור.
- תנאי להיתר בניה בתא שטח 6 יהיה הגשת תיק תיעוד ואישור ועדת השימור לתיעוד ולתכנון המוצע. הנחיות הבינוי יקבעו בהתאם למסקנות התיק.
- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר המפרטת את אופן השימור למבנה הקיים, את הסרת התוספות המאוחרות והחזרת המבנה לחזותו המקורית.
- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח שטח הכוללת את חומרי הגמר וכן נוסח וצורניות וחמריות של שילוט היסטורי עם סיפור המבנה שיוצב באתר במקום נצפה.
- תנאי לאכלוס למבנה לשימור יהיה בביצוע השימור בפועל והצבת השילוט ההיסטורי באתר ואישור מהנדס העיר והממונה על השימור לכך.

וטוען כי לא הוצגו דרישות מחלקת השימור לגבי המבנה וקיימת אי ודאות ביחס אליהן. בהתאם לחוות דעת בעניין דרגת השימור של מבנה "לשכת העבודה" בעיר אשדוד מיום 01.09.22, שהוכן על ידי המועצה לשימור אתרים מופנה לנריה דולב מנהל אגף תכנון בעיריית אשדוד עולה כי לא מדובר אמנם בדרגת שימור מחמירה אך אין משמעותה שמטלות השימור אינן מחמירות, היות ונכתב כי המבנה הוא "**אחד מהמבנים המיוחדים שנבנו בעיר בשנות ה- 60' ומהווה דוגמה מצוינת לאדריכלות הישראלית בת התקופה**". לטענתו, המשמעויות הן כי אין להרוס את המבנה, חלה חובת הגשת תיק תיעוד, חלה חובת שימור המבנה, יש צורך בהסדרת התוספות המאוחרות והחזרת המבנה לחזותו המקורית, לבחון אם הבניה תואמת את רוח המבנה לשימור, עלויות עודפות לשימור, חיזוק המבנה, פגיעה באפשרויות וגמישות התכנון של הבינוי הנוסף לאור הבינוי הקיים והדרישה לשימור ערכיו, ואי וודאות ביחס לדרישות מגבלות ומטלות השימור. השימוש המיטבי ללא היעוד לשימור היה הריסת המבנה הקיים. כמו כן העדר ישימות להקמת מרתף (זכויות בניה ל 40% עיקרי). מאידך קיימת תרומת השווי הפיזי של המבנה במצבו.

- שמאי העורר טוען בתחילה כי אומדן ירידת הערך הוא 3,510,000 ₪, המורכב מכמה ראשי נזק. אולם לאחר שהצדדים הגיעו להסכמות באשר למרכיבי הנזק, הסכמות שקיבלו תוקף של החלטה, הציג שמאי העורר נספח ובו תחשיב חדש. לטענתו, ברור שעלויות השימור והתיעוד מהוות עלויות עודפות. השימוש המיטבי לפני אישור התכנית הוא הריסת המבנה הקיים וניצול מלא זכויות הבניה. אולם מגבלות השימור שחלות על המבנה בתכנית הפוגעת לא מאפשרות להרוס את המבנה ולכן לא רק שלא ניתן להרוס ולעשות שימוש מיטבי בקרקע, אלא אף גוזרים על בעלי הקרקע עלויות חיזוק ושימור. להלן אומדן העלויות העודפות לחיזוק ושימור המבנה והעדר ישימות, להן טוען שמאי העורר:

- העלויות העודפות לחיזוק ושימור המבנה, פגיעה באפשרויות וגמישות התכנון, אי ודאות ביחס למגבלות ומטלות השימור וזאת הן בהתייחס לתוספת הבניה, בקיזוז תרומה פיזית של המבנה הקיים במצבו כולל יזמות מופחתת מוערכת בכ- 400,000 ₪, בהתאם להסבר דלהלן: בחוות דעתו לאומדן ירידת ערך קבע מקדם 0.7, המשקף הפחתה בגין העלויות העודפות דלעיל, בסך של 1,100,000 ₪. לטענתו, הפחתה זו של 30% נקבעה לפי [2]20%, בגין עלויות חיזוק המבנה והתאמתו לתוספת הבניה ופגיעה באפשרות וגמישות התכנון (כ- 735,000 ₪) ו- 10% בגין עלויות השימור העודפות, אי ודאות ביחס למגבלות ומטלות השימור (כ- 365,000 ₪). מהסך של 1,100,000 ₪ קיזז את התרומה הפיזית של המבנה כ- 700,000 ₪ וקיבל **400,000 ₪.**

טוען כי עלויות השימור העודפות חושבו בהתאם לשטח המבנה בתשריט שהוצג כ- 180 מ"ר וכי מידות המבנה כ- 19.9 מטר אורך, כ- 9 מטר רוחב (עם בליטה לאורכו ברוחב של כ- 0.5 מטר ואורך של 5 מטר). גובה המבנה במדידה כ- 4.35 מטר. מכאן כי שטח שטח מעטפת המבנה כ- 255 מ"ר * 1,430 ₪ למ"ר מעטפת עלות עודפת לשימור[3] מתקבל במעוגל 365,000 ₪.

[2] הפחתה של 20% - מקדם 0.8, נקבע בשומת היטל השבחה של הועדה המקומית לנכס הנדון, של השמאי גדעון קרול (מגבלות תכנון ובינוי קיים), וכן (עמוד 36 בחוות דעתנו לאומדן ירידת ערך), בהתייחס למקדמי הפחתה בגין חיזוק והתאמה של בינוי חדש על ישן (וללא מגבלות שימור) בשומות ועדה ושומות מכריעות להיטלי השבחה, בין היתר, ע"י השמאים המכריעים אלי כהן, דנה שיחור, אמנון נזרי, שושי שרביט, נורית ג'רבי, דוד טיגרמן וגבע בלטר.

[3] קיימת מחלוקת ביחס לעלות השימור העודפת וקשה מאוד לכמתה. נציין כי בחוות דעת מומחה של אדריכל משה שפירא לעניין עלויות השימור בעררי השימור לתכנית 2650ב בתל אביב, נקבעה עלות שימור עודפת למבנה בסגנון בינלאומי לשנת 2008 לסך של 1,254 ₪, ובהצמדה למועד הקובע ה- 05.03.2020, לפי מדד תשומות הבניה מתקבל כ- 1,500 ₪ למ"ר עלות עודפת למבנה לשימור בסגנון בינלאומי. הקושי בכימות עלויות השימור העודפות עולה ומצוין גם בחוות דעת המומחה שפירא אשר בחנה אומדן קודם שניתן בתכנית. כמו כן במקרה הנדון קיימת אי ודאות לגבי מטלות השימור.

- העדר ישימות/הפסד שטח עיקרי מרתף: טוען כי בשומת השבחה של הועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי מר גדעון קרול, לנכס שבנדון מיום 06.11.2019, חושבה ההשבחה למועד הקובע שנת 2000. לטענתו, ההשבחה חושבה לכלל זכויות הבניה שניתנו במצב חדש 160% עיקרי ונקבע מקדם הפחתה 0.8 בשל מגבלות תכנון ובינוי קיים וביחס למרתף נקבע כי "נלקח בחשבון כי בעקבות הנכס הבנוי על הקרקע, בהתחשב באורך החיים הכלכליים שלו, לא ניתן לממש את זכויות הבניה מתחת למפלס הקרקע, ולכן תרומת זכויות אלו להשבחה בדחיה הינה זניחה". לטענתו, בהעדר המבנה על הקרקע גם בשנת 2000 הייתה נקבעת השבחה למרתף וזו לא נקבעה לא עקב "העדר" שווי קרקע משמעותי למרתף בשנת 2000 אלא לאור מרכיב הדחיה שהביא לשווי קרקע למרתף זניח. בהתייחס למועד הקובע, ברור כי חלה עלייה משמעותית בערכי הקרקע ובהם קרקע לשימוש עיקרי במרתף משנת 2000 עד למועד הקובע שנת 2019. לכן, ההפחתה היא בסך של **350,000** ₪, בהתאם לתחשיב הבא: 808 מ"ר * 40% שטח עיקרי לבניה * 3,616 ₪ מ"ר מבונה עיקרי עילי * 0.3 מקדם מרתף.

סה"כ אומדן ירידת ערך, לאחר חתימה על מסמך ההסכמות: 750,000 ₪.

10.3 <u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוענים כי פגיעה במקרקעין נמדדת לפי שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון לתאריך מתן תוקף לתכנית. לצורך זה יש לשום את שווי השוק של הזכויות במקרקעין לפני שהתוכנית התקבלה ואת שווים לאחר שהתוכנית נתקבלה. לטענתם, בתביעת פיצויים לפי ס' 197 יש לבחון מהו השינוי התכנוני שמחוללת הבקשה וכתוצאה מכך מה צפוי להתפתח עובדתית, ביחס למה שהיה קיים ערב אישורה. טוענים כי מעיון בתכנית 603-0346031, עולה כי במצב החדש המגרש שבנדון גובל עם שטח ציבורי פתוח מצד מזרח ואינו גובל עם בנייני מגורים. עובדה התורמת לעליית שווי במצב החדש לעומת המצב הקודם מאחר ובמצב הקודם המגרש שבנדון היה גובל עם מגרש כדורגל. לטענתם, זכויותיו של העורר במצב קודם נגזרים מהסכם החכירה עליו הוא חתום בקיבולת בניה של 180 מ"ר בלבד. לטענתם, בעקבות התוכנית החדשה 603-0346031 נוצרו ציפיות לעליית שווי המקרקעין בסביבת הנכס, מאחר וכל הסביבה צפויה לשנות את פניה משכונה ותיקה לשכונת מגורים חדישה ומודרנית, אשר עשויה לתרום לעליית שווי המגרש שבנדון בעיקר כאשר האופציה לשימושים במקרקעין הם לצורך גן ילדים. לכן, לאחר שבחנו את השימוש האופטימלי בשני מצבי התכנון ומאחר והשימוש

האופטימלי במצב הקודם לא הביא בחשבון את השימוש במלוא קיבולת הבניה הרי שגם לאחר אישורה של התוכנית החדשה, לא השתנה דבר, למעט 3 נושאים:

- עלויות תיעוד ושימור המבנה הקיים.
- העובדה שבמקום אצטדיון כדורגל יבנו מספר מגדלי מגורים שיעלו את אינטנסיביות הביקוש לגני ילדים וממילא דמי השכירות הראויים גבוהים יותר שצפוי להתבטא בשווי המקרקעין.
- שטחו של מגרש חדש מספר 6 גדל ב – 117 מ"ר, הזכויות הללו שייכים למדינת ישראל וקיימת לבעל זכויות החכירה אפשרות לקנות יתרת קרקע זו כקרקע משלימה שלמעשה אף אחד לא יוכל לנצלה מלבדו.

לסיכום שלושת הפרמטרים הללו עולה ששווי זכויות החכירה לא השתנו עקב אישורה של התוכנית ולכן לא קיימת כל עילה לירידת ערך במקרקעין שבנדון.

- בתחילת הדיון שנערך עם שמאי הצדדים הבהרתי לשמאי המשיבה כי לא קיבלתי מהם מסמכים כלשהם וכי ועדת הערר שלחה רק כתב תשובה לערר ללא נספחים. אבקש משמאי המשיבה לשלוח לי את חוות דעתם ואת התייחסותם המלאה לטיעוני שמאי העורר, כפי שעולים מנספח חוות הדעת הנושא את התאריך 23.10.2022 עד לתאריך 11.01.2023. שמאי המשיבה העבירו לעיוני את כלל המסמכים שהתבקשו למעט התייחסות ספציפית בכתב לנספח לחוות דעת שמאי העורר. להלן טיעוני שמאי המשיבה בדיון:

- טוענים כי כל העניין לאחר החלטת ועדת הערר מסתכם בסוגיית עלויות השימור, ככל שקיימות. לטענתם, הייתה פניה לועדה המקומית לרבות של היועמ"ש כדי שיקבלו הבהרה על איזה שימור מדובר, מהם הוראות השימור ובאיזה היקף. אולם אין בשלב זה כל התייחסות לעניין השימור בנכס, לא ברור דבר וחצי דבר לגבי הדרישות והעלויות. יתרה מזאת, רק עכשיו החל תהליך איתור חברים לועדת השימור. לכן, בשלב זה לא הייתה כל התייחסות קונקרטית לסוגיה המהותית בענייננו והיא סוגיית השימור.
- טוענים כי נושא השימור בכלל לא ברור ויכול להיות אפס (אולי רוצים שיהיה רק שלט בחזית המבנה) ויכול להיות שהעלויות גבוהות מאוד. לא ידוע היות ואין ועדת שימור והועדה המקומית לא התייחסה לעלויות. אולי בכלל המבנה לא יוגדר לשימור?
- טוענים כי התביעה יכולה להיות רק בהיקף זכויות החכירה החוזיות ל- 180 מ"ר. לא נרכשו מלוא הזכויות התב"עיות ולכן לא יכולה להיות תביעה לפי שווי מלוא הזכויות.

- בהתייחס לטענה כי לא ניתן לבנות מרתף ובגין כך קיימת תביעה לפגיעה בשווי, טוענים כי קיימת באשדוד תכנית למרתפים משנת 2002 המאפשרת ביעוד מגורים לנייד שטחי מרתף (עיקריים) לקומות עליונות ולכן בענייננו בהליך הקלה יאשרו ניוד זה. לכן, אם לא ניתן לבנות מרתף, אזי שקל וחומר שיש אפשרות לנייד את השטחים הללו ולהנות משטחים עיקריים בקומות העליונות, ששווים אף גבוה יותר. מכאן שלא רק שלא קיימת פגיעה בשווי, אלא אף הנכס מושבח. לטענתם, מדובר בהליך של הקלה שהסבירות לאישורה גבוהה מאוד, שכן הפרקטיקה הנהוגה היא שלא הייתה ולו פעם אחת מאז שהתב"ע אושרה, התנגדות או מניעה לניוד הזכויות. בניית שטח עיקרי במרתף במבנה ציבור אינה כלכלית, לכן לא סביר לקבוע לו שווי לצורך תביעה לפגיעה בשווי. לראיה גם בשומת ההשבחה שנערכה לנכס שבנדון ע"י שמאי מקרקעין מר גדעון קרול, הובהר חוסר הכדאיות בבניית מרתף.

– בתאריך 28.03.2023 וממש בשלב קבלת ההחלטות במינוי זה, שלחו שמאי המשיבה תגובה לתחשיבי שמאי העורר. מאחר והמסמך נשלח שלא בהתאם ללוחות הזמנים, שקלתי האם לקבלו ולאחר לבטים ארוכים, החלטתי לקבל את המסמך מבחינת "מסירה" ולכן אפרט את האמור בו:

- בהתייחס לטענה כי עלויות הבנייה של המבנה כפי שהוא 700,000 ₪, טוענים כי חולקים על טענה זו. המבנה שבנדון חורג מייעודו המקורי לבניין ציבורי ומשמש בפועל למשרדי עורכי דין, ומתוחזק ברמת גמר טובה ולכן שווי המבנה במצבו על הצד הזהיר 5,000 ₪ * 180 מ"ר = 900,000 ₪.
- בהתייחס לטענה כי מקדם 0.7 משקף הפחתה בגין עלויות עודפות בגין שני ראשים, טוענים כי:

  * בגין ראש אחד, אין לייחס עלויות עודפות לחיזוק המבנה והתאמתו לתוספת הבנייה, עלויות אלו חלות בכל תוספת של בניית ישן על חדש גם אם המבנה אינו לשימור. לכן מסעיף זה שתומחר ב 735,000 ₪, 67% לא רלוונטית וניתן לקבל רק כ- 33% מסכום זה כרלוונטי: 250,000 ₪.
  * בגין ראש שני המהווה 10%, מסתכם ב- 365,000 ₪ ומתייחס לאי ודאות למגבלות ומטלות השימור, טוענים כי אינם חלוקים בעניין זה עם שמאי העורר לגבי מגבלות השימור אך חולקים על עוצמתה.

  לטענתם, אם נסכם את שתי הנקודות נקבל מקסימום סך של 615,000 ₪. אולם מאחר ועלות הבנייה של המבנה במצבו במועד הקובע 900,000 ₪, אין כל עילה לטענת ירידת הערך.

- בהתייחס לטענה כי קיים אובדן שווי בגין זכויות בנייה במרתף, טוענים כי קיימת אפשרות תכנונית לנייד זכויות שטח עיקרי מקומת המרתף לקומות עליונות ולכן אין כל עילה לירידת ערך בגין טענה זו. לחיזוק טיעונם מציגים תחשיב כדלקמן:

שווי 1 מ"ר מבונה כפי שטוען שמאי הבעלים 3,600 ₪/מ"ר ושווי 1 מ"ר במרתף 30% קרי, 1,080 ₪/מ"ר.

בגין ניוד הזכויות ישולם היטל השבחה למ"ר 1,260 ₪/מ"ר, לפי התחשיב הבא: 1,260 ₪ למ"ר = 1,080/2 ₪ - 3,600 ₪) ונקבל זכויות בקומה עליונה. כך, שבסיכומו של דבר הזכויות שנויידו שווים יותר מ- 1,080 ₪/מ"ר.

10.4 <u>החלטה</u>:

– כאמור לעיל, ועדת הערר החליטה בתאריך 30.08.2022, כי נוכח הסכמת הצדדים, "ימונה שמאי מייעץ המתבקש לבחון האם קיימת ירידת ערך כתוצאה מהגדרת המבנה כמבנה לשימור בתכנית 603-0346031 ודרישות מחלקת השימור לגביו ואם קיימת מה שיעורה". במסגרת ההסכמות בין הצדדים, השמאי המייעץ יכריע בין היתר, בהתאם להחלטות ועדת השימור ביחס לשימור שיש לבצע במבנה, כפי שיובאו בפני ע"י הועדה המקומית ולהשלכות השימור על המבנה. שמאי הצדדים כל אחד עפ"י דרכו וטיעונו ניסו להוכיח את טיעונם באמצעות תחשיבים והנחות המחזקים את טיעונם. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ואת המקורות אליהם הפנו, ולאחר שגם בדיון שנערך עם שמאי הצדדים, הודיעו שמאי המשיבה כי לאחר החלטת ועדת הערר (מעל שנתיים לאחר המועד הקובע), הייתה פניה לועדה המקומית לרבות של היועמ"ש כדי לקבל הבהרה על איזה שימור מדובר, מהם הוראות השימור ובאיזה היקף. עדין לא קיבלו מענה ו/או התייחסות לעניין השימור בנכס, מהם הדרישות והעלויות. יתרה מזאת, טוענים שמאי המשיבה כי רק עכשיו החל תהליך איתור חברים לועדת השימור. לטעמי, די בעניין זה כדי להעיד שיש הגיון בטענה של ירידת ערך. עצם העובדה שלא ניתן לממש זכויות בניה קיימות במקרקעין כל עוד אין הגדרות לגבי השימור ובאיזה היקף יש לבצע דחיה בשווי הזכויות במצב חדש לתקופה מינימלית של 5 שנים. אולם בעניינו, עקב הסכמות הצדדים והחלטת ועדת הערר, אצמד לעקרונות שבתחשיבי שמאי הצדדים ולאחר מכן אקבע האם קיימת ירידת ערך במקרקעין עקב אישורה של התכנית.

- שמאי העורר טוען כי ירידת הערך בגין העלויות העודפות לחיזוק ושימור המבנה, פגיעה באפשרויות וגמישות התכנון, אי ודאות ביחס למגבלות ומטלות השימור, בהתייחס לתוספת הבניה, בקיזוז תרומתו הפיזית של המבנה הקיים במצבו כולל יזמות מופחתת מוערכת בכ- 750,000 ₪. בהתבסס על שלושה ראשי נזק, כדלקמן:

- הפחתה בגובה של 735,000 ₪ בהתבסס על הפחתה בגובה של 20% בהתבסס על שומת ההשבחה של הועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי מר גדעון קרול, לנכס שבנדון מיום 06.11.2019.
- הפחתה בגובה של 365,000 ₪ בגין עלויות השימור העודפות, אי ודאות ביחס למגבלות ומטלות השימור.
- הפחתה בגובה של 350,000 ₪ בגין העדר ישימות/הפסד שטח עיקרי מרתף, בהתבסס על שומת ההשבחה של הועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי מר גדעון קרול, לנכס שבנדון מיום 06.11.2019.

מסך כל ההפחתות קיזז את התרומה הפיזית של המבנה שהוערך על ידו בסך של כ- 700,000 ₪ וקיבל ירידת ערך בסך של 750,000 ₪.

למרות בקשתי בדיון לקבל הסבר מפורט כיצד חושבו עלויות השימור העודפות בגובה של 400,000 ₪, לא קיבלתי כל הסבר.

שמאי המשיבה טוענים בהתייחס לתחשיב שמאי העורר כי המבנה שבנדון חורג מייעודו לבניין ציבורי ומשמש בפועל למשרדי עורכי דין, ומתוחזק ברמת גמר טובה ולכן שווי המבנה במצבו על הצד הזהיר הוא 900,000 ₪. בהתייחס להפחתות להם טוען שמאי העורר, טוענים כדלקמן:

- בהתייחס לעלויות עודפות לחיזוק המבנה והתאמתו לתוספת הבנייה, טוענים כי עלויות אלו חלות בכל תוספת של בניית ישן על חדש גם אם המבנה אינו לשימור. לכן, מסעיף זה הסכום הרלוונטי הוא 250,000 ₪.
- בהתייחס לאי ודאות למגבלות ומטלות השימור, טוענים כי אינם חלוקים בעניין זה עם שמאי העורר לגבי מגבלות השימור אך חולקים על עוצמתה.
- בהתייחס לטענה כי קיים אובדן שווי בגין זכויות בנייה במרתף, טוענים כי אין כל עילה לירידת ערך בגין טענה זו.

לטענתם, אם נסכם את שתי הנקודות נקבל מקסימום סך של 615,000 ₪. אולם מאחר ועלות הבנייה של המבנה במצבו במועד הקובע 900,000 ₪, אין כל עילה לטענת ירידת הערך.

לאחר שבחנתי את תחשיבי הצדדים ואת סבירותם ולאחר שביקרתי בנכס ובסביבתו, אני מקבל את טיעונם של שמאי המשיבה כי עלות בניית המבנה הקיים

במצבו במועד הקובע הוא 900,000 ₪. המבנה הקיים לאחר שיפוץ כולל ומשמש כמשרד עו"ד. בהתייחס להפחתות הנטענות ע"י שמאי העורר, אני מקבל באופן חלקי את טיעונם של שמאי המשיבה בדבר העלויות העודפות. שמאי העורר טוען כי מדובר בעלות כוללת של 750,000 ₪ ואילו שמאי המשיבה טוענים לעלות עודפת בסך של 250,000 ₪ בטענה כי חלק מהעלויות חלות בכל מקרה. אכן, חלק מהעלויות חלות בכל מקרה, אולם ייחוס סך של 250,000 ₪, המהווה כ- 33% מהסך הנטען ע"י שמאי העורר, ללא נימוק, לא נשמע סביר. אכן, בהתאם להוראות התכנית לא ניתן להרוס את המבנה אולם תותר תוספת מבנים או אגף, בכפוף להנחיות ואישור הועדה המקומית. תוספת מעל או בצמידות למבנה לשימור תהיה תואמת את רוח המבנה לשימור ותנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד ואישור ועדת השימור לתיעוד ולתכנון המוצע. הנחיות הבינוי יקבעו בהתאם למסקנות התיק וכו'. מכאן כי אכן קיימים תנאים מאולצים שאינם חלים באופן ודאי, כאשר מבקשים לבצע תוספת בניה על הקיים במבנה רגיל. לא זו אף זו, גם לא ניתן לנצל זכויות בניה באופן אופטימלי ע"י הריסת המבנה ובניית חדש תחתיו. לכן, אני מסכים עם שמאי המשיבה שהעלות הנטענת בסך של 750,000 ₪ כוללת מרכיבים הקיימים בכל מקרה. לכן, סביר לייחס עלות עודפת בסך של כ- 500,000 ₪.

אני מקבל את טיעונו של שמאי העורר בהתייחס לטענה כי קיים אובדן שווי בגין זכויות בנייה במרתף. טיעונם של שמאי המשיבה היא כי ניתן לנייד זכויות מקומת המרתף לקומות העליונות אינה מבוססת כלל ונטענת בעלמא. מה גם שאין כל ביטחון שאכן המשיבה תאשר הקלה זו וגם אם כן, אין כלל ביטחון שניתן יהיה לנצל את כלל הזכויות העיליות וכל שכן זכויות עיליות נוספות בגין ניוד הזכויות מקומת המרתף.

מהאמור לעיל עולה כי קיימת ירידת ערך במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית 603-0346031.

- להלן תחשיב ירידת הערך ב- ₪:

עלות עודפת לחיזוק המבנה	500,000
אי ודאות למגבלות ומטלות השימור	365,000
אבדן שווי זכויות בניה במרתף	350,000
סה"כ הפחתות	1,215,000
תרומת המבנה	900,000
סה"כ ירידת ערך ב- ₪	**315,000**

11. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור, בבחינת תביעת הפיצויים בגין ירידת ערך, לפי פרק ט', סעיף 197, לחוק התו"ב, הנובע מאישורה של תכנית 603-0346031. מצאתי כי התכנית מהווה תכנית פוגעת, להלן שיעור הפגיעה נכון ליום אישור התכנית:

תכנית	תאריך קובע	ירידת ערך ב- ₪
603-0346031	05.03.2020	315,000

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב