יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 12 ינואר, 2022
מספר מינוי: 1433-2021
מספרנו: 211 מכרעת

לכבוד,
גב' מרים אלימלך (המבקשת)
באמצעות שלומי מערבי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- maaravis@bezeqint.net

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו (המשיבה)
באמצעות אמיליה אשור, שמאית מקרקעין
בדוא"ל- a_emmi@bezeqint.net

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6163 חלקה 157 תת חלקה 4, דרך השלום 129
תל אביב -יפו

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

בתאריך 25.10.2021 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם.

1. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וזאת לצורך בקשה למידע מוקדם.

2. **תאריך קובע לשומה**

תוכנית	תאריך קובע
תא/4386 (507-0259184)	14.12.2018

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ בתאריך 9.1.2022.

4. **פרטי הנכס**

גוש:	6163
חלקה:	157
שטח החלקה הרשום:	2,505 מ"ר
תת חלקה:	4
שטח תת החלקה הרשום:	48 מ"ר
שטח כולל של תת החלקה:	68 מ"ר (כולל מרפסות סגורות)[2]
החלק ברכוש המשותף:	1/24
מהות הנכס:	דירת מגורים
מיקום:	דרך השלום 129, רמת הטייסים, תל אביב-יפו.

[1] בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים

[2] בהתאם לשטח הדירה המופיע בנספח לתוכנית 2399 "תכנית להרחבת דירות" (דירה מטיפוס ד/68)

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

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון, תת חלקה 4 בחלקה 157 בגוש 6163, מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומת הקרקע של בניין מגורים המצוי בדרך השלום 129, שכונת רמת הטייסים, תל אביב.

שכונת רמת הטייסים הינה אזור מגורים וותיק בחלק הדרום מזרחי של העיר בסמוך לגבול השיפוט עם העיר גבעתיים. האזור מאופיין ברובו בבנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות שחלקם מבנים טוריים.

דרך השלום הינו ציר תנועה מרכזי המתחבר לדרך אלוף שדה ומקשר בין מחלף אלוף שדה (כביש ארצי מספר 4) במזרח לנתיבי איילון ורחוב קפלן (ת"א) במערב.

רחוב עמישב הממוקם מצפון ובמקביל לדרך השלום מהווה רחוב חד סיטרי פנימי שתחילתו בדרך יצחק רבין במערב עד לרחוב המאבק במזרח.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

החלקה בעלת צורה דמוית האות "ד" בשטח רשום של 2,505 מ"ר.

אורך הצלע הדרומית הסמוכה לדרך השלום הינו כ-95 מ' ואורך הצלע הצפונית פנימית הינו כ-95 מ'.

על החלקה ניצב בניין מגורים טורי וותיק בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) בחלקות הגובלות, בנויים בניינים דומים.

הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון, ללא מעלית נוסעים.

הבניין כולל 3 כניסות (דרך השלום, 127, 129, 131), סה"כ 24 יחידות דיור, 8 יחידות דיור בכל כניסה (2 יח"ד בכל קומה).

הכניסה לחלקה דרך שביל גישה מדרך השלום.

נשוא השומה הינה דירת מגורים הממוקמת בקומת הקרקע שבכניסה האמצעית (דירה מערבית).

לדירה קיימת דלת יציאה נוספת עורפית לחצר מרוצפת.

שטחה הרשום של הדירה, תת חלקה 4- 48 מ"ר.

שטח הדירה כולל מרפסות הינו כ-68 מ"ר.

החלקה יחד עם החלקות הסמוכות נכללות בתוכנית לפינוי בינוי תא/4386.

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

6.1. **<u>תוכנית K</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 143 מיום 22.2.1951.

החלקה הנדונה מסווגת ביעוד "אזור מגורים 1".

להלן הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי- 750 מ"ר

אחוזי בניה- 18%

מס' קומות- 3

צפיפות- 8 יח"ד לדונם נטו בתנאי ששטח קרקע ליח"ד לא יפחת מ-125 מ"ר.

מבנה עזר- במבנים ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בשטח 30 מ"ר.

עפ"י החלטת ועדה מס' 121 ב'-1, מיום 26.6.1994 לתוספת שטחי שירות לתוכנית K בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, נוספו שטחי השירות הבאים באזור מגורים "דירות 1":

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

מרתפים לפי תוכנית ע', כולל הרחבתם לצרכי חניה.

מעל למפלס הכניסה הקובעת:

קומת עמודים מפולשת בשטח הקומה מעליה כולל שטחי שרות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל-35% משטח הקומה.

שטח גרעין בבניין שאינו גבוה וללא מעלית הכולל 4 דירות בקומה טיפוסית- עד 20 מ"ר לקומה או עד 27 מ"ר בבנין עם מעלית. לכל דירה נוספת יש להוסיף 4 מ"ר.

מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות לפי הדרוש.

בליטות כמוגדר בתקנות.

מתקנים על הגג לפי תכנית 1680 על תיקוניה.

גזוזטראות לא מקורות.

6.2. **<u>תוכנית 367</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 364 מיום 5.8.1954.

התוכנית מתקנת את הוראות תוכנית K.

הוראות התוכנית קובעות, בין היתר, כי שטח הבניה המותר במגרש לא יעלה על 18% והצפיפות המותרת לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

6.3. **<u>תוכנית 880</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1177 מיום 29.4.1965.

מטרת התוכנית הינה להתיר קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה. הוועדה המקומית רשאית לחייב שימוש בקומת העמודים לחנייה והקמת קומה נוספת מעל המותר.

6.4. **<u>תוכנית 1680</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

ניתן לאשר חדרי יציאה לגג מהדירות בקומות העליונות, בתנאים. שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות) וגובהו לא יעלה על 2.5 מ׳.

6.5. **<u>תוכנית ע׳</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים.

בהתאם לתוכנית, תותר הקמת קומת מרתף אחת בהיקף קומת הקרקע בגובה 2.2 מ׳. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים ומעליות. לא יותרו מגורים במרתף. ביתרת השטח ניתן להקצות מחסנים לדיירי הבית בשטח של 6 מ״ר כ״א. לא יותר שימוש למגורים.

הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף תחתונה נוספת לחניה, בתנאים.

6.6. **<u>תוכנית 2399</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3916 מיום 17.12.1989.

התוכנית חלה על שטח של כ-102 דונם ומטרתה הינה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע״י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ״י תוכניות אחידות, ללא תוספת יח״ד ושמירה על חזות השכונה ע״י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה.

התוכנית מוסיפה שטחי בניה בתחום המקסימלי להרחבה המסומן בתשריט התוכנית ובהתאם להנחיות.

הנכס הנדון נכלל על פי נספח התוכנית (״תכנית להרחבת דירות״) באזור בתים מטיפוס ד/68 בשטח של 68 מ״ר (כולל מרפסות מקורות). שטח מקסימלי לאחר הרחבה - 98 מ״ר, כמפורט בתוכנית.

התוכנית קובעת תנאים למתן היתר בניה ובין היתר: יוגשו תוכניות להרחבת בית שלם בצרוף 2 צילומים לפחות של הבית הקיים.

היתר בניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים רשאית הועדה לא לחייב הרחבה של הקומה העליונה.

6.7. **<u>תוכנית ג׳</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים (מחליפה את תוכנית 1680).

בגגות שטוחים - חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר לכל דירה, ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ׳, בהתאם לתנאים. תותר פרגולה בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי.

6.8. **<u>תוכנית 2691</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.2.1997.

התוכנית קובעת הוראות לשיפור ויישום תוכניות הרחבות דיור בעיר.

6.9. **<u>תוכנית ע/1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם (מחליפה את תוכנית ע'). בהתאם לתוכנית, בכל הבניינים (למעט בתים צמודי קרקע) תותר הקמת שתי קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ' (יותרו עד 4 קומות נוספות בגובה עד 3.5 מ' לקומה, בתנאים).

התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים לכל סוגי הבניינים. מחסנים דירתיים- בשטח של 12 מ"ר מחסן לכל יח"ד. לא יותרו מגורים במרתף.

ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לשטח הדירה אליה הוא מוצמד ובלבד שלא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימושי דיירי היחידה שמעליו.

6.10. **<u>תמ"א 38</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ותנאים.

תחולת התוכנית הינה על מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר לפני תאריך 1.1.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413 (למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו).

תנאי למימוש זכויות בנייה קיימות שטרם נוצלו מכוח תוכניות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספת, בהתאם לתנאים המפורטים.

6.11. **<u>תיקון מס' 1 לתמ"א 38</u>**

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007.

מטרת התיקון הינה שינוי הוראות בתוכנית הראשית ובין היתר נקבע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הינו חיזוק המבנים.

6.12. **<u>תיקון מס' 2 לתמ"א 38</u>**

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

מטרת התיקון הינה שינוי והבהרת הוראות בתוכנית הראשית ובין היתר נקבע כי, הוועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה וניתן להקים במקומות בניין חדש בתוספת תמריצי התמ"א, בתנאים המפורטים.

6.13. **<u>תיקון מס' 3 לתמ"א 38</u>**

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

מטרת התיקון הינה שינוי הוראות שונות בתוכנית הראשית ובתיקונים. נקבעו בין היתר הוראות חדשות לחישוב שטחי בנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש.

6.14. **<u>תיקון מס' 3א' לתמ"א 38</u>**

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 7416 מיום 13.12.2016.

מטרת התיקון הינה קביעת הוראות נוספות לחישוב שטחי בנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש.

6.15. **<u>תוכנית ג/1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007.

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג' בדבר הוראות בנייה על גגות בתים המאפשרת בנייה בשתי חלופות:

בגגות שטוחים- בנייה של חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ברוטו בבנייה בשלבים ו-65% משטח הגג בבנייה בו זמנית. הבניה בתנאי ששטח הקומה העליונה הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

בחלל גג רעפים- רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בין 40%-50%. תותר מרפסת גג במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות, בשטח שלא יעלה על 40% משטח הגג בחזית האחורית.

6.16. **<u>תוכנית תא/5000</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב הקובעת הוראות והנחיות להכנת תוכניות מתאר מקומיות חלקיות ותוכניות מפורטות חדשות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו. החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 904 (תל חיים, רמת הטייסים) המסומן כמתחם התחדשות עירונית. החלקה מסווגת ביעוד אזור מגורים בבניה עירונית.

הנכס באזור בניה עירונית בגובה של עד 8 קומות. רח"ק[3] בסיסי- 2.5, רח"ק מירבי- 4.

6.17. **<u>תוכנית תא/4386 (507-0259184)</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8011 מיום 27.11.2018 ובעיתונות בתאריך 29.11.2018.

התוכנית חלה על שטח של כ-17.5 דונם עליהם בנויים 9 מבנים ומטרתה התחדשות עירונית בכניסה לת"א ממזרח על דרך השלום, בגדה המערבית של רחוב המאבק ועל גבול גבעתיים ע"י בנייה של 564 יח"ד במקום 182 יח"ד קיימות, תוספת מסחר מלווה רחוב, מבני ציבור, שטחים מגוננים וכיכר עירונית.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

- קביעת 3 תאי שטח- 2 תאי שטח (3 ו-4) למגורים עם חזית מסחרית לכיוון דרך השלום ורח' המאבק ביניהם תא שטח למבני ציבור.
- תאי השטח המיועדים למגורים הכוללים בניית 564 יח"ד במגדלי מגורים ובניה מרקמית, כאשר לפחות 20% מסך הדירות תהיינה דירות קטנות בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
- מסחר -בקומת הקרקע של בנייני המגורים לאורך דרך השלום ורחוב המאבק תחויב הקמת חזית מסחרית.
- מבנים ומוסדות ציבור-נקבעו הוראות בינוי בתא שטח 2 למבנים ומוסדות וציבור.
- איחוד וחלוקה - נקבעו הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים.
- חניה -תקן החניה למגורים 1:1, תקן חניה למסחר לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי עפ"י החלטת הועדה המיות מיום 25.6.2012.

[3] שטח רצפה חלקי שטח קרקע נטו

- להלן זכויות והוראות הבניה :

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה (מ"ר)		מס' יח"ד	מספר קומות	
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי / שירות				
מגורים ד'	מגורים ומסחר	3, 4	14,701	56,768 (1) / 17,500 (2)	תחולנה הוראות תוכנית ע/1 (תכסית מרבית 85%)	564	(3)	6
מבנים מוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבני ציבור	2	2,500	5,000 / 2,500			4	6

הערות :

(1) שטח עיקרי למגורים יהיה עד 48,000 מ"ר, בנוסף יתווספו שטחים למרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר לכל יח"ד (סה"כ 6,768 מ"ר). שטח עיקרי למסחר יהיה עד 2,000 מ"ר.

(2) שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת -17,500 מ"ר מהווים 35% מהשטח העיקרי לא כולל מרפסות. ניתן יהיה להוסיף עד 900 מ"ר לשטחי שירות בלבד ולא ניתן להמיר זאת לשטח עיקרי.

(3) מספר הקומות :

בתא שטח 3

על דרך השלום, בחלקה המערבי של התוכנית, בניין של עד 25 קומות וקומה טכנית.

על דופן רחוב עמישב- בנין בן 12 קומות ובניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג.

על דופן דרך השלום-בנין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג.

בתא שטח 4

בפינת דרך השלום והמאבק - בניין של עד 26 קומות וקומה טכנית.

על דופן דרך השלום - בנין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג.

על דופן רחוב עמישב - בנין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג ובנין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג.

התנאים למתן היתר בניה הינם בין היתר :

(1) אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמה או ללא הסכמה. המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יירשם ע"ש עיריית תל אביב.

(2) אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי.

(3) הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור ולמעבר הציבור.

(4) תיאום עם חברת נת"ע כמפורט בתוכנית.

(5) אישור הסדרי תנועה בצומת הרחובות המאבק-עמישב.

(6) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העיריה.

7. **<u>רישוי</u>**

7.1. היתר הבניה של הבניין הנדון לא אותר באתר מנהל ההנדסה של עיריית ת״א.

7.2. להלן היתרי הבניה שאותרו[4]:

- היתר בניה מס׳ 6-200090 ניתן ביום 31.1.2000 לשינויים בדירה אמצעית בקומת קרקע. שטח קיים -66.90 מ״ר בתוספת 27.6 מ״ר +7 מ״ר ממ״ד, סה״כ 101.5 מ״ר (בהתאם לתשריט, הדירה ממוקמת בכניסה הקיצונית מערבית).
- היתר בניה מס׳ 131324 ניתן ביום 13.11.2013 לשינויים פנימיים והרחבת דירה בקומת קרקע באגף הקיצוני מערבי. תוכנית היתר הבניה לא אותרה.

8. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ״י העתק מרישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 16.8.2021, שטחה הרשום של חלקה 157 בגוש 6163 הינו 2,505 מ״ר (הרכוש המשותף).

שטחה הרשום של תת חלקה 4 - 48.0 מ״ר (דירה בקומה ראשונה).

החלק ברכוש המשותף- 1/24.

הזכויות בתת חלקה 4 רשומות על שם אלימלך מרים, בשלמות.

<u>על הנכס רשומות ההערות הבאות</u>:

- משכנתא לטובת בנק הפועלים בע״מ.
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אשדר ענב בעמישב בע״מ (בגין הסכם פינוי בינוי).
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שביב אריאל.

[4] ההיתרים אינם מתייחסים ליח״ד הנדונה

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

9.1. **<u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
תא/4386	14.12.2018	₪ 375,543	₪ 120,000

9.2. **<u>הסכמות הצדדים</u>**

קיבלתי את עמדת הצדדים כי בגין תוכנית ג/1 לא יחול חיוב בהיטל השבחה בנכס הנדון הממוקם בקומת הקרקע וכן לא חלה השבחה בגין תוכנית תא/5000, זאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

9.3. **<u>תוכנית תא/4386</u>**

9.3.1. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

<u>מתודולוגית התחשיב</u>

- בשומת המשיבה חושבה ההשבחה כהפרש בין שווי המצב הקודם - שווי הדירה הקיימת לבין שווי המצב החדש כקרקע ריקה בהתבסס על זכויות הבניה בתוכנית, בניכוי הפחתות נדרשות, בדחיה ובתוספת דמי שכירות ראויים עד לזמינות הבניה.

מודל זה הינו השכיח והמקובל להערכת השבחה בדירה הכלולה בתוכנית פינוי בינוי ונקבעה בשומות מכריעות רבות.

הגישה שנקבעה בשומות המכריעות עליהן התבסס שמאי המבקשת (כמפורט להלן) של קביעת השווי במצב חדש על בסיס עסקאות השוואה לדירות במתחם מבלי לערוך תחשיב שמאי של הזכויות ובהתעלם ממהותה והוראותיה של התוכנית הינה שגויה ואינן עולות בקנה אחד עם הנחיות השמאי הממשלתי מיום 15.8.2018 בעניין היטלי השבחה במיזמי פינוי בינוי. התוכנית החדשה מוסיפה זכויות בניה באופן משמעותי למקרקעין. בפועל, גישת השמאים המכריעים לעיל מתעלמת מהוראותיה ומאפשרויות הבניה לפיה. גישה זו מביאה לעיוות בחישוב ההשבחה והיא מתבססת על מחיר ולא על שווי.

לעמדתה, המסקנה העומדת בבסיס השומות לעיל אינה סבירה ואינה יכולה להוות בסיס להערכת השבחה.

כמו כן, התבססות על עסקאות השוואה במצב החדש (כפי שהוצג בשומת השמאים המכריעים ערן ירקוני ובועז קוט) הינה בעייתית היות והשוק עדיין לא הטמיע את השפעת התוכנית החדשה. (הוער כי בשומת בועז קוט, גו"ח 6163/151, עסקת המכר של נשוא השומה בסך של 1,775,000 ₪ נערכה כ-4 חודשים לאחר המועד הקובע אך הוחל בשיווקה כ-7 חודשים טרם חתימת העסקה. מחיר הדרישה לא הועלה עם אישור התוכנית, ככל הנראה בשל חוסר ידיעה על אישורה. כמו כן, גם ניתוח עסקת ההשוואה שהוצגה בשומה מיום 30.6.2019 לפי 1,772,000 ₪ נערך בהתעלם מכך כי הדירה נמכרה ע"י מנהל עזבון והיו לה 21 יורשים. בניתוח העסקה והתאמתה לשוק החופשי היה נכון להביא בחשבון התאמות של "מימוש כפוי" (כ-15%), מגבלת רישום הערת אזהרה, כל אלה מגלמים הפחתה של כ-20% ובהתאמה מתקבל שווי של כ-2,125,000 ₪ דירה לחזית דרך השלום.

כמו כן, נערכה עסקה ביום 28.6.2020 (כשנה וחצי לאחר המועד הקובע) של דירה בקומה 2 הפונה לדרך השלום 121 (גו"ח 6163/156/17) בסך של 2,000,000 ₪.
הדירה נשוא השומה פורסמה ב-11/2020 באתר יד 2 לפי מחיר מבוקש של 2,190,000 ₪.

בנוסף, נבחנה ההשבחה בגישה נוספת לפי נקודת ראות בעלי הדירות. בהחלטת ועדת הערר בראשות היו"ר סילביה רביד בעניין מתחם דפנה נקבע שגם גישת שומה מנקודת ראות בעלי הדירות בה יש לבחון את שווי הדירה הקיימת במצב הקודם לעומת שווי הדירה שתתקבל בפרויקט החדש במצב החדש, היא לגיטימית.
בגישה זו נקט השמאי המכריע דוד טיגרמן בשומתו לנכס ברח' דרך השלום 123 בגו"ח 6163/156.
בתגובתה ציינה שמאית המשיבה כי בחינת ההשבחה כפי שנערכה ע"י השמאי המכריע, טיגרמן כמפורט לעיל, תואמת לעקרונות ועדת הערר בעניין אשדר. עם זאת, הוועדה המקומית חלקה על הקביעות בהחלטה זו והוגש עליה ערעור מנהלי לביהמ"ש המחוזי בת"א (עמ"נ 52383-10-20).
חישוב ההשבחה בהתאם לגישה זו נערך למען הזהירות בלבד ומבלי לגרוע מהסתייגויות הוועדה המקומית לגבי ההחלטה בעניין אשדר ובגישה שמרנית יותר, שהיא במקרה זה, גישת השמאי המכריע, דוד טיגרמן.

- לא ניתן להתבסס על נתוני השווי של דירות במצב חדש שהוצגו בשומת השמאי ערן ירקוני מאחר שהשוק טרם הטמיע והפנים את השפעת התוכנית על הדירות הקיימות.
- לעניין התימוכין למתודולוגיה כפי שהוצגה ע"י השמאי ירקוני של שומות מכריעות שנקטו בגישת ההשוואה- מדובר בחטיבת קרקע ריקה בתחום תוכנית הר/1202 בהוד השרון שנערכו בה עסקאות רבות של קרקעות ריקות (מרבית המתחם ריק ופנוי) כך שבמקרה זה הגישה העדיפה הינה גישת ההשוואה.
- שמאית המשיבה ציינה כי בשומות מאוחרות שנערכו ע"י השמאי המכריע בועז קוט בתוכניות של פינוי בינוי (בגוש 6163 שבתחום שיפוט גבעתיים), ההשבחה הוערכה במתודולוגיה הדומה לשומת המשיבה.

לעניין הדחיה - אין להביא בחשבון כפל הפחתה לפרקי זמן חופפים (גודל פרויקט ודחיה למימוש). הדחיה שהובאה בחשבון מגלמת בין היתר את גודל הפרויקט. הוצגו דוגמאות של מקדמי דחיה בשומות מכריעות הקובעות מקדם דחיה בין 0.6 - 0.75. מכאן כי מקדם הדחיה שהובא בשומת המשיבה הינו בדרך השמרנית וראוי אף לקצר אותו ל-4-5 שנים בשיעור של 6%.

מצב קודם

מדובר בדירת מגורים אמצעית ולא מורחבת הבנויה בקומת קרקע בשטח של 68 מ״ר בבניין הכולל 3 כניסות שחלקה ברכוש המשותף הינו 1/24. שווי הדירה לרבות זכויות להרחבתה מגולמים במחירי מכירה של דירות דומות בסביבה.

הובאו בחשבון מקדמי השווי להלן:

מקדם מיקום -	בניינים הפונים בחזית לדרך השלום -	0.97
	בניינים אמצעיים ללא חזית לרחוב -	1.0
	בניינים הפונים בחזית לרחוב עמישב-	1.03
מקדם קומה-	לדירה בקומת קרקע -	0.99
	לקומה א׳-	1.0
	לקומה ב׳ -	0.99
	לקומה ג׳ -	0.98
מקדם בינוי -	לדירות כלואות -	0.98

מצב חדש

במצב חדש - הנכס מהווה חלק יחסי מכלל הזכויות בתוכנית המחושב כחלק יחסי משטחי המגורים הבנויים ב-9 חלקות הכוללים 182 יח״ד בשטח רשום של 9032.2 מ״ר.

חלקה היחסי של חלקה 157 מכלל הזכויות הינו 1152/9032.2.

חלקה היחסי של תת חלקה 4 עפ״י החלק ברכוש המשותף בחלקה 157 (1/24) - 0.53.

בתחשיב השווי במצב חדש לכלל הזכויות בתוכנית הובאו בחשבון נתונים/הפחתות /מטלות כדלקמן:

- דחיה עד לאישור תוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג׳ סימן ז׳, התארגנות בעלי הדירות הקיימות ב-9 בניינים ותנאים נוספים למתן היתר בניה.
  הובא בחשבון מקדם 0.51 המבטא דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 7%.
- הוצאות בגין הריסה ופינוי של הבניינים הקיימים- 15,000 מ״ר לפי 250 ₪/מ״ר.
- שימוש ביניים- יש להוסיף במצב החדש שימוש ביניים בתקופת הדחיה לפי דמי שכירות בסך של 4,000 ₪/לדירה לחודש, לתקופה של 10 שנים, לפי שיעור היוון 4%.

ערכי שווי

שווי מצב קודם- דירה ממוצעת (בסיסית לא מורחבת) - סך של 1,625,000 ₪.

מצב חדש

שווי למ״ר מבונה עיקרי מגורים - 10,000 ₪/מ״ר.

שווי מ״ר מבונה עיקרי מסחר - 15,000 ₪/מ״ר.

דמ״ש חודשיים לדירה - 4,000 ₪.

ערכי השווי הינם בהתבסס על נתוני העסקאות שלהלן:

מגורים - דירות יד שניה

יום מכירה	כתובת	שטח נטו	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה בש"ח
20.1.2017	דרך השלום 99	51		1950	1,500,000
27.3.2017	דרך השלום 87	48	4/4	1950	1,550,000
14.5.2017	דרך השלום 77	51	3/4	1960	1,600,000
16.5.2017	דרך השלום 105	64[5]	2/4	1952	1,800,000
24.5.2017	דרך השלום 97	51			1,670,000
18.7.2017	דרך השלום 85	51	3/4	1954	1,500,000
24.7.2017	דרך השלום 87	52	3/4	1960	1,660,000
14.9.2017	דרך השלום 105	75[7]	4/4	1960	1,700,000
17.10.2017	דרך השלום 87	48	2/4	1950	1,670,000
5.3.2018	דרך השלום 95	51	2/4	1960	1,500,000
4.4.2018	דרך השלום 91	48	4/4	1950	1,620,000
4.7.2018	דרך השלום 85	51	4/4	1960	1,520,000
ממוצע					**1,607,500**

דירות בבניינים חדשים

יום מכירה	כתובת	שטח ברוטו	שנת בניה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר
4.1.2018	נגבה 11	67	2017	1,550,000	23,134
18.10.2018	משה דיין 105	115	2019	2,550,000	22,174
11.10.2018	דרך השלום 91	79	2018	2,050,000	25,949
12.12.2018	דרך השלום 91	75	2018	2,000,000	26,667
14.2.2019	מונאש 1	65	2020	2,158,000	33,200
20.2.2019	מונאש 1	70	2020	2,300,000	32,857
21.2.2019	מונאש 1	65	2020	2,585,301	36,933
7.3.2019	מונאש 1	65	2020	2,053,871	31,598
13.3.2019	מונאש 1	65	2020	2,073,441	31,899
13.3.2019	מונאש 1	76	2020	2,440,000	32,105
18.3.2019	מונאש 1	70	2020	2,257,000	32,243
18.3.2019	מונאש 1	50	2020	1,876,000	37,520
20.3.2019	מונאש 1	70	2020	2,317,088	33,101
20.3.2019	מונאש 1	70	2020	2,277,948	32,542
20.3.2019	מונאש 1	70	2020	2,297,518	32,822
31.3.2019	מונאש 1	76	2020	2,407,000	31,671
8.4.2019	מונאש 1	65	2020	2,112,581	32,501
8.3.2019	מונאש 1	50	2020	1,812,182	36,244
13.5.2019	יפתח 20	122	2017	4,430,000	36,311
ממוצע					**31,656**

- עפ"י תוצאות מכרז רשות מקרקעי ישראל מיום 25.08.2015 נמכרה חלקה 77 בגוש 6134, ברח' מונאש 1, המיועדת להקמת 70 יח"ד תמורת 50,555,000 ₪ (לפני מע"מ ופיתוח).

התמורה כולל פיתוח- 51,706,467 ₪

בתוספת עלות הקמת השטח הציבורי (לפי העלות בשומת המבקש)-

756.44 מ"ר X 9,000 ₪ = 6,807,960 ₪

סה"כ תמורה- 58,514,427 ₪

[5] שטח ברוטו

שטחי הבנייה הסחירים:

מסחר- 500 מ״ר	X	מקדם אקוי׳ 1.5 =	750 מ״ר אקוי׳
ממ״ד- 70 יח״ד	X	12.5 מ״ר =	875 מ״ר אקוי׳
מגורים-			4,081.8 מ״ר אקוי׳
סה״כ אקוי׳-			5,706.8 מ״ר אקוי׳
שווי קרקע למ״ר מבונה למועד 25.8.15-			10,253 ₪

מגורים- דמי שכירות

בדרך השלום 97, דירת 3 חדרים, בשטח של 67 מ״ר מוצעת לפי דמ״ש של 5,000 ₪/חודש.

בדרך השלום 81, דירת 3 חדרים, בשטח של 65 מ״ר מוצעת לפי דמ״ש של 4,400 ₪/חודש.

בדרך השלום 73, דירת 2 חדרים בשטח של 60 מ״ר מוצעת לפי דמ״ש של 4,200 ₪/חודש.

מסחר- נתוני שווי

בתאריך 16.8.2015 נמכרה חנות בשטח של 35 מ״ר ברחוב לה גוארדיה 76 תמורת 2,150,000 ₪ (כ-61,000 ₪/מ״ר).

בתאריך 25.9.2016 נמכרה חנות בשטח של 24 מ״ר, בדרך השלום 101 תמורת 220,000 ₪ (כ- 9,170 ₪/מ״ר).

פרסום ״יד 2״ -ברח׳ מח״ל מוצעות למכירה בפרויקט חדש חנויות צמודות בשטח של 330 מ״ר + 303 מ״ר בקומת מרתף תמורת 12,000,000 ₪ (לפי כ-25,000 ₪/מ״ר).

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

תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם

שווי דירה ממוצעת בסיסית	מקדם מיקום- בנין פנימי	מקדם קומה	מקדם מיקום דירה כלואה/קיצונית	סה"כ שווי דירה
₪ 1,625,000	1.0	0.99	0.98	₪ 1,576,575

תחשיב ההשבחה

תיאור	שטח עיקרי	מקדם שווי	שווי למ"ר	סה"כ ב-₪
מגורים	48,000 מ"ר	1.0	₪ 10,000[6]	480,000,000
ממ"דים (12.5 מ"ר/יח"ד)	7,050 מ"ר	1.0	₪ 10,000	70,500,000
מסחר	2,000 מ"ר	1.0	₪ 15,000	30,000,000
שטחים נלווים במרתף למסחר	2,000 מ"ר	0.35	₪ 15,000	10,500,000
סה"כ ביניים				591,000,000
<u>הפחתות</u>				
הוצאות הריסה ופינוי	15,000 מ"ר		₪ 250	(-) 3,750,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות				587,250,000
מקדם דחיה לעריכת טבלאות איזון והתארגנות (10 שנים, 7%)				0.51
סה"כ לאחר דחיה				298,528,122
חלק יחסי של תת חלקה 4 (מחושב כחלק יחסי מהשטח המגורים הבנוי הרשום)				0.53
סה"כ שווי הזכויות בערך נוכחי				1,586,474
<u>תוספת שימוש ביניים</u>				
דמי שכירות (4,000 ₪/חודש, 10 שנים, 4%)				395,081
סה"כ שווי מצב חדש				1,981,555
<u>ההשבחה</u>				
שווי מצב חדש				1,981,555
שווי מצב קודם				1,576,575
ההשבחה לתת חלקה 157/4				**404,980** ₪
היטל השבחה				**202,490** ₪

<u>חלופת תחשיב לפי שומה מכרעת, שנערכה ע"י השמאי המכריע דוד טיגרמן, לנכס ברח' דרך השלום 123 בגו"ח 6163/1515</u>

מצב קודם	
תיאור	**סה"כ**
דירה קיימת	₪ 1,625,000
מצב חדש	
שווי דירה חדשה	₪ 2,530,000
השבחה עתידית	₪ 905,000
מקדם דחיה (13 שנים, 7%)	0.415
השבחה לדירה	**375,543** ₪
היטל השבחה	**187,771** ₪

לאחר בחינת ההשבחה בשתי גישות השומה הנ"ל, התואמות לעקרונות הערכת השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי כפי שנקבעו בהחלטות ועדת ערר, הוערכה ההשבחה בגישה השמרנית יותר, שהינה במקרה זה, גישת השמאי המכריע דוד טיגרמן בסך של 375,543 ₪.

[6] המרפסות והמחסנים מגולמים בשווי השטח העיקרי

9.3.2. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

בתחשיב ההשבחה שמאי המבקש מביא בחשבון את הנתונים הבאים:

<u>מתודולוגית התחשיב</u>

שמאי המבקש התבסס על השומות המכריעות של השמאי ערן ירקוני בגו"ח 6163/156 תת חלקה 17 מיום 5.3.2021 ושל השמאי בועז קוט בגו"ח 6163/151 תת חלקה 8 מיום 3.3.2020 שנערכו במתחם הנדון המביאות בחשבון את שווי הנכס במצב קודם לעומת השווי במצב חדש בהתבסס על גישת ההשוואה של עסקאות בדירות שנערכו במתחם לאחר אישורה של התוכנית המגלמות את כלל רכיבי התוכנית.

שמאי המבקש מציג בשומתו קטעים/ערכי שווי מהשומות שלעיל ובין היתר את התחשיבים כלהלן:

תחשיב ההשבחה בשומת השמאי ערן ירקוני:

שווי דירה במצב חדש			₪ 1,700,000
שווי דירה במצב קודם	1,625,000	מקדם 0.97	₪ 1,576,250
ההשבחה			₪ 123,750

תחשיב ההשבחה בשומת השמאי בועז קוט:

שווי דירה במצב חדש	₪ 1,700,000
שווי מצב קודם	₪ 1,660,000
ההשבחה	₪ 115,000

שמאי המבקשת הציג נתוני שווי מהמתחם שבו מצוי הנכס מהשנים 2016 ועד ל-2019, המראים לגישתו כי אין השבחה במתחם.

הוצגו נתוני שווי ותחשיב שנערך ע"י שמאי המבקש בתיק שנדון בפני השמאי המכריע בועז קוט, המחשב את שווי הדירות במתחם במצב הקודם מול שווי הקרקע הכולל דחיה והפחתת מטלות ציבוריות. מתחשיב זה לא התקבלה השבחה.

בסיכום ההשבחה לנכס הנדון, תת חלקה 4, נקבע כדלקמן (לא הוצג פירוט לתחשיב):

השבחה- 120,000 ₪

היטל השבחה- 60,000 ₪

9.4. **<u>הכרעה</u>**

9.4.1. <u>מתודולוגית התחשיב</u>

בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', מיום 26.8.2021 שעניינה קביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, קיבל בית המשפט את הערעור המנהלי על החלטת ועדת הערר[7] וקבע בין היתר:

"**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין).**

ובהמשך:

"**כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש**".

בהתאם לאמור לעיל, חוות דעתי תיערך בהתייחס לשווי תת החלקה במצב הקודם אל מול חלקה היחסי של המבקשת במתחם ובהתייחס להוראות תוכנית תא/4386 הקובעת הוראות לפינוי בינוי במתחם. גישה זו התואמת את ההחלטה הנ"ל יושמה על ידי גם בשומתי המכרעת בגו"ח 6164/117 בדרך הטייסים, בסמיכות לנכס הנדון.

9.4.2. **<u>שווי במצב קודם</u>**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי בסיסי של דירה קיימת לפי 1,625,000 ₪ בהתבסס על שווי דירה ממוצעת בסביבה ובהתאמה לנכס הנדון התקבל סך של 1,576,575 ₪.

אני סבור כי בחינת התמורה בעסקאות מכר של דירות ותיקות בסביבת הנכס ומחוץ לתחום התוכנית משקפות את הפוטנציאל להרחבת הדירות כנ"ל וזאת בדומה לגישה שאף ננקטה בשומת המשיבה.

בשומה מכרעת של השמאי ערן ירקוני, בגו"ח 6163/156 תת חלקה 10, הוערכה דירה בשטח רשום של 48 מ"ר (דירה בכניסה ראשונה, בקומה ג' בבנין עם חזית לדרך השלום) לפי שווי בסיסי של 1,625,000 ₪ ולאחר הפחתה למיקום על דרך השלום במקדם של 0.97 בסך של 1,576,250 ₪.

בשומה מכרעת של השמאי ערן ירקוני, בגו"ח 6163/156 תת חלקה 17, הוערכה דירה בשטח רשום של 48 מ"ר (דירה "כלואה" בקומה א' בבנין עם חזית לדרך השלום) לפי שווי בסיסי של 1,625,000 ₪ ולאחר הפחתה למיקום על דרך השלום במקדם של 0.97 בסך של 1,576,250 ₪.

[7] תיקי ערר מאוחדים תא/85224/14, תא/85227/14

בשומה מכרעת של השמאי בועז קוט, בגו"ח 6163/151 תת חלקה 8, הוערכה דירה בשטח רשום של 48 מ"ר (דירה "כלואה" בקומה א' עם מיקום עדיף בחזית לרחוב עמישב) לפי שווי של 1,660,000 ₪.

הדירה הנדונה ממוקמת בקומת קרקע, בכניסה אמצעית בבנין פנימי לדרך השלום, לפיכך השווי הראוי המתואם של הדירה הינו סך של כ-1,600,000 ₪[8].

9.4.3. **<u>שווי במצב חדש</u>**

<u>מגורים</u>

<u>להלן ערכי שווי נוספים בהתאם לשומות מכריעות בסביבה:</u>

- בשומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי, גו"ח 6134/77,79, רחוב מונאש 1, שווי הקרקע נקבע לפי 10,650 ₪/למ"ר מבונה (מגורים מעל מסחר)[9], למועד 15.11.2017.
- בשומה מכרעת של השמאי דוד טיגרמן, גו"ח 7068/50 (רח' גוש עציון, יד אליהו), שווי הקרקע שנקבע הינו סך של 10,000 ₪/מ"ר מבונה למועד 9.2018.
- בשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר, גו"ח 6134/622, (רח' פרזון 7), שווי הקרקע שנקבע הינו סך של 9,000 ₪/מ"ר מבונה למועד 3.2018.
- בשומה מכרעת של השמאי בועז קוט, גו"ח 6163/73, (ההסתדרות פינת המאבק, גבעתיים, תכנית פינוי בינוי), שווי הקרקע למ"ר מבונה מגורים שנקבע הינו סך של 11,000 ₪/מ"ר מבונה (מגדלי מגורים בשילוב מסחר) למועד 7.2018.
- בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן בגו"ח 6134/336 ברחוב פרזון 19 נקבע שווי של 9,300 ₪ למ"ר מבונה למועד 22.3.2017.
- בשומה מכרעת של השמאית דנה שיחור, בגו"ח 6163/73, (שכונת תל גנים בגבעתיים) נקבע שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה למועד 10.8.2018.
- בשומה מכרעת של הח"מ, בגו"ח 6164/117 בדרך הטייסים 10 (שכונת תל חיים), נקבע שווי של 10,500 ₪ למ"ר מבונה למועד 1/2019.

מהנתונים לעיל ובהתאם לבינוי המוצע (מגורים במבנים רבי קומות ובניה מרקמית בשילוב מסחר) מתקבל שווי למ"ר מבונה למגורים ("פלדלת") בנכס הנדון בגבולות של 10,000 ₪/למ"ר.

<u>מסחר</u>

שמאית המשיבה מביאה בחשבון שווי של 15,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על מיעוט נתונים וללא הצגת כל ניתוח. בהתייחס לשתי העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה המפורטים לעיל, אין באפשרותי לקבלן בשל הפער הגדול והלא סביר ביניהן.

בסביבה המיידית לא אותרו נתוני עסקאות לשטחי מסחר.

<u>להלן ערכי שווי שאותרו על ידי מהסביבה הקרובה:</u>

- בהתאם לחוזה שכירות מיום 9.5.2016, הושכרה חנות בשטח של 70 מ"ר (97.1 מ"ר אקו' כולל שטח לסגירת חורף) ברחוב עמישב 45 (בניין "קולנוע שביט") לפי דמי שכירות של

[8] 1,625,000 ₪ X מקדם לקומת קרקע 0.99.
[9] בינוי של עד 11 קומות מעל קומת מסחר

16,000 ₪/לחודש עד ליום 9.6.2017 + אופציה להארכת השכירות, המבטאים דמ"ש של כ-165 ₪/למ"ר.

- בגוש 6164 חלקה 146 שבהצטלבות הרחובות כ"ג 2-4 ועמישב 47 בגבעתיים, נמכרה ביום 27.11.2017 תת חלקה 1 ששטחה הרשום 517 מ"ר אשר שימשה לסניף בנק בתמורה לסך של 7,300,000 ₪. תת החלקה כולל קומת קרקע וקומת מרתף. עפ"י היתר בניה מס' 20160016 מיום 23.5.16 שטח קומת הקרקע- 420.3 מ"ר.

על החלקה חלה תוכנית גב/53 אשר ייעדה את המגרש כמגרש מיוחד בו מותרות התכליות הבאות: בניינים ציבוריים, בתי קולנוע, תיאטראות, מוסדות ציבוריים, אולמי רקוד ונגינה, מרפאות, בנקים, אולמי התעמלות, אולמי אסיפות, בתי כנסת, אולמי תערוכות וספריות, מוסדות שלטון, מגרשי חניה לרכב, בתי מלון ופנסיונים, בתי קפה ומסעדות ועוד. ניתוח השווי לפי מקדם של 0.35 לקומת המרתף מתקבל שווי למ"ר בנוי של כ-16,100 ₪ במיקום נחות ביחס לנכס הנדון.

- ברחוב המאבק 43 הוצעה להשכרה בשנת 2019 חלק מחנות הממוקמת במבנה ותיק בשטח של 20 מ"ר בדמ"ש של 125 ₪ למ"ר.

<u>עסקאות ממערכת מידע נדל"ן לשטחי מסחר בגבעתיים:</u>

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח מ"ר	התמורה בש"ח	מחיר למ"ר
31.3.19	כצנלסון 40	6155	275	25	750,000	30,000
11.11.18	ויצמן 30	6154	659	30	600,000	20,000
27.8.18	כצנלסון 37	6155	486	26	750,000	28,846
7.8.18	ויצמן 25	6160	506	23	540,000	23,478
25.4.18	כצנלסון 143	6166	131	24	600,000	25,000
20.3.18	כצנלסון 143	6166	131	24	600,000	25,000
21.2.18	כצנלסון 152	6166	423	19	435,000	22,895
ממוצע						25,030
בהתאמה למיקום הנכס הנדון						23,000

- בשומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי, גו"ח 6134/77,79, רחוב מונאש 1, נקבע 10,650 ₪/למ"ר מבונה למסחר (לפי מקדם 1.0 ביחס למ"ר מבונה מגורים, מאחר ואין חשיפה טובה לשימוש מסחרי) למועד 15.11.2017.
- בשומה מכרעת של השמאי בועז קוט, גו"ח 6163/73, (ההסתדרות/המאבק, גבעתיים, תכנית פינוי בינוי), שווי הקרקע למ"ר מבונה מסחר נקבע לפי מקדם 1.5 ממ"ר מבונה מגורים (שנקבע ל-11,000 ₪/מ"ר) (בחלופה 2) למועד 7.2018.
- בשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה, גו"ח 6133/492-494 (רח' לה גוארדיה 68-64) נקבע שווי למסחר לפי 10,600 ₪/מ"ר מבונה למועד 2.2015.
- בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא, גו"ח 6133/467 (רח' לה גוארדיה 69) נקבע שווי למסחר לפי 10,000 ₪/מ"ר מבונה למועד 12.2016.

- בשומה מכרעת של השמאית רינת וויס רביב בגו״ח 6156/610 ברחוב תפוצות ישראל בא.ת. כורזין בגבעתיים הממוקם ממזרח למתחם התוכנית, נקבע שווי למסחר לפי 11,000 ₪/מ״ר מבונה למועד 3.2015.
- בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן בגו״ח 6156/553 ברחוב תפוצות ישראל בא.ת. כורזין בגבעתיים הממוקם ממזרח למתחם התוכנית, נקבע שווי למסחר לפי 11,500 ₪/מ״ר מבונה למועד 7.2017.

מהנתונים לעיל ובהתאם למיקום הנכס ולבינוי שטחי המסחר המוצע אשר חלקו פונה לרחוב המאבק וחלקו לדרך השלום, השווי למ״ר למסחר חדש יוערך לפי כ-25,000 ₪/מ״ר בנוי. בחילוץ שווי קרקע (25% יזמות ועלות בניה של כ-7,000 ₪/מ״ר) מתקבל כ-13,000 ₪/מ״ר מבונה.

<u>שטחים נלווים במרתף למסחר</u>

שטח המסחר המותר בקומת הקרקע הינו כ-2,000 מ״ר עיקרי. בהתאם לתוכנית ע/1 תתאפשר הצמדת שטחי אחסנה ונלווים במרתף לשטחי המסחר שבקומת הקרקע אותם ניתן לנצל עפ״י התוכנית הנדונה. לפיכך, קיבלתי את תחשיב שמאית המשיבה לעניין היקף השטח הנלווה במרתף ומקדם השווי 0.35.

<u>שטח ממ״ד לחישוב</u>

יובא בחשבון שטח ממ״ד של 12.5 מ״ר ברוטו ליח״ד כפי שחושב ע״י שמאית המשיבה.

<u>מקדם דחיה ושימוש ביניים</u>

מקדם הדחיה אמור לבטא את ההליך התכנוני המורכב, גורם המושע, פינוי מתחם של 9 בניינים עם 182 דירות, הכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, תוכנית עיצוב אדריכלי והשגת הסכמות.

- בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא שאוזכרה לעיל (ברחוב לה גוארדיה 69) הובא בחשבון מקדם דחיה 0.6 (מגלם 8.5 שנים, לפרויקט בהיקף של 420 יח״ד כולל פינוי של 106 יח״ד ב-8 מבנים ונדרש הליך איחוד וחלוקה).
- בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל, בגו״ח 6134/336 שאוזכרה לעיל (פרזון 19) הובאה בחשבון דחיה של 5-10 שנים, מקדם דחיה 0.71 (פרויקט בהיקף של 112 יח״ד כולל פינוי 36 יח״ד). התוכנית זמינה לבניה.
- בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן, בגו״ח 6134/335 (פרזון 21) הובאה בחשבון דחיה של 7.5 שנים (פרויקט בהיקף של 112 יח״ד כולל פינוי 36 יח״ד). התוכנית זמינה לבניה.
- בשומה מכרעת שערכתי לתוכנית תא/מק/4468 בגו״ח 6164/117 בדרך הטייסים 10, קבעתי כי לאור מאפייני המתחם והוראות התוכנית אשר כללו איחוד וחלוקה מחדש, מקדם הדחיה הראוי הינו של 8 שנים בשיעור היוון של 6%.
- בשומה מכרעת של השמאית דנה שיחור, בגו״ח 6163/73, (תוכנית גב/431 בגבעתיים הכפופה להכנת תוכניות איחוד וחלוקה) הובאה בחשבון דחיה של 9 שנים בשיעור היוון 6%.
- בשומה מכרעת של השמאי בועז קוט, בגו״ח 6163/73, (תוכנית גב/431 בגבעתיים הכפופה להכנת תוכניות איחוד וחלוקה) הובאה בחשבון דחיה של 9 שנים בשיעור היוון 6%.

לאור מאפייני המתחם והוראות התוכנית אני סבור כי מקדם הדחיה שהובא בחשבון ע"י שמאית המשיבה המגלם 10 שנים הינו ראוי ולפיכך אני מקבל אותו. עם זאת, מקדם זה יחולק לשתי תקופות- תקופה בת כשלוש שנים הכוללת את פרק הזמן להכנת תוכנית איחוד וחלוקה. מקדם הדחיה בתקופה זו יכלול רכיב היטל השבחה (מקדם 0.723) ויתרת התקופה של כ-7 שנים למימוש (מקדם 0.67), סה"כ מקדם הדחיה- 0.48. מקדם הדחיה יובא בחשבון בשיעור היוון של 6%.

<u>שימוש ביניים</u>

אני מקבל את גובה דמי השכירות בסך של כ-4,000 ₪/לחודש המהווה אומדן סביר ליחידה הנדונה. תקופת השימוש שתובא בחשבון הינה בהתאם לתקופת הדחיה שקבעתי לעיל.

<u>הפחתת מטלות התוכנית</u>

<u>הקמת מבנה ציבור</u>- בתחשיב שהוצג בשומת המבקשת[10], הופחתה עלות הקמת מבנה ציבור בשטח של 7,500 מ"ר.

מעיון בהוראות התוכנית עולה כי תא שטח 2 המיועד לבנייני ציבור יופקע לטובת העיריה. לא מצאתי כי קיימת הוראה כי הבניה במגרש זה תבוצע ע"י היזם. לפיכך, עלות זו לא תובא בחשבון.

<u>עלויות הריסת מבנים קיימים</u>- שמאית המשיבה הביאה בחשבון שטח בנוי של כ-15,000 מ"ר ברוטו לפי 250 ₪/מ"ר .

התוכנית הנדונה מהווה תוכנית התחדשות עירונית באמצעות הריסת 182 יח"ד ולפיכך, אף אני סבור כי ראוי להביא בחשבון הוצאה זו במסגרת סל המטלות.

במתחם הנדון כאמור קיימות 182 יחידות דיור, כאשר בחלק מהיחידות בוצעה הרחבה. לפיכך, קיבלתי את השטח הכולל הבנוי של כ-15,000 מ"ר ברוטו שהובא בחשבון ע"י שמאית המשיבה.

לעניין עלויות ההריסה- בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא בשכונת יד אליהו (לה גוארדיה 69) הובאה בחשבון עלות הריסה בסך של 300 ₪/למ"ר למועד קובע 12.2016.

בשומות מכריעות נוספות בהן עיינתי (מתחם "דפנה-ארלוזורוב"), הובאו בחשבון ע"י שמאי הצדדים עלויות הריסה של 300-250 ₪/מ"ר למועד קובע 7.2015.

בשומות מכריעות שנערכו לתוכנית גב/431 (רחוב המאבק/ההסתדרות בגבעתיים) הובאה בחשבון עלות הריסה בסך של 300 ₪/מ"ר למועד 8/2018.

בשומה מכרעת של הח"מ, בגו"ח 6164/117 בדרך הטייסים 10 שאוזכרה לעיל, קבעתי עלות הריסה בסך של 300 ₪ למ"ר למועד 1/2019.

על בסיס כל הנתונים שפורטו לעיל, תובא בחשבון עלות בסך של 300 ₪ למ"ר.

[10] התחשיב שהוצג הינו תחשיב שמאי המבקש מתוך שומתו המכרעת של השמאי בועז קוט גו"ח 6163/151

9.4.4.<u>תחשיב ההשבחה</u>

תיאור	שטח עיקרי	מקדם שווי	שווי למ"ר	סה"כ ב-₪
מגורים-564 יח"ד	48,000	1.00	10,000	480,000,000
שטח ממ"דים	7,050	1.00	10,000	70,500,000
מסחר	2,000	1.00	13,000	26,000,000
מסחר נלווה במרתף	2,000	0.35	13,000	9,100,000
סה"כ				**585,600,000**
<u>הפחתות</u>				
עלויות הריסה-	15,000		300	4,500,000
<u>סה"כ הפחתות</u>				4,500,000
סה"כ שווי המגרש לאחר הפחתות				**581,100,000**
מקדם דחיה				0.4812
סה"כ שווי במצב חדש				279,635,123
שווי יחסי של תת חלקה 4 (0.5314%)				1,485,981
שימוש ביניים (4,000 ₪/לחודש, 10 שנים, 4%)				395,081
סה"כ שווי מצב חדש				**1,881,062**

<u>ההשבחה</u>

שווי במצב חדש-	1,881,062 ₪
שווי במצב קודם-	1,600,000 ₪
ההשבחה-	281,062 ₪
היטל ההשבחה-	140,531 ₪

10. **<u>שומה</u>**

10.1. לאור האמור לעיל, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/4386 (507-0259184)	14.12.2018	₪ 281,062	₪ 140,531

10.2. היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב