# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**


---

**עידן דמרי, כלכלן ושמאי מקרקעין**

ט"ו טבת תשפ"ו (4 ינואר 2026)

מינוי מס': 1004-2024

לכבוד:

**ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב**

בדוא"ל: telavivphh@iplan.gov.il

**הצדדים:**

**העורר:**

**אפי גבע**

באמצעות השמאי נפתלי מילוא

בדוא"ל: milo10@netvision.net.il

**המשיבות:**

**הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו**

באמצעות השמאי אדי גרשטיין

בדוא"ל: v_g@zahav.net.il

**נת"ע- נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ**

באמצעות השמאי יוגב מנחם

בדואל: yogev@havkin.org.il

## חוות דעת לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
## חלקה 5 בגוש שומה 6947, רחוב לוינסקי 62 תל אביב (ערר (ת"א) 22-12-96001)

בהתאם להוראות סעיף 198(ו)(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון**"), מוניתי כשמאי מייעץ לוועדת הערר המחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז תל אביב (להלן: "**ועדת הערר**"), לצורך מתן חוות דעת באשר לפגיעה הנטעת במקרקעין הידועים כחלקה 5 בגוש שומה 6947, עקב אישורה של תכנית, וזאת בהתאם להחלטה בערר (ת"א) 22-12-96001 **גבע נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב** (30.4.2024) (להלן: "**החלטת ועדת הערר**").

### 1. מטרת חוות הדעת

אומדן הפגיעה במקרקעין שבנדון עקב אישורה של תת"ל/70/א/1.

### 2. המועד הקובע לחוות הדעת

12.4.2021 - מועד פרסום דבר אישורה של התת"ל ברשומות (י.פ. 9532)[1].

[1] . לפי הקבוע בסעיף 119(ב) לחוק התכנון, המועד הקובע לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197, יהא מועד פרסום ההודעה ברשומות על דבר אישורה של תכנית.

**3. <u>פרטי הנכס</u>**

| נושא | פרטים |
|---|---|
| גוש שומה | 6947 |
| חלקה | 5 |
| שטח החלקה | 382.20 מ"ר[2]. |
| זכויות קנייניות | בעלות פרטית. |
| כתובת | רחוב לוינסקי 62 תל אביב. |
| תיאור כללי | מגרש ביעוד למגורים ומסחר ועליו בניין מגורים בגובה של 6 קומות וחדרי גג, מעל קומת מרתף. |

חלקה 5 שפרטיה לעיל תקרא להלן גם "**החלקה**" או "**מגרש הנכס**", והבניין הבנוי עליה "**בניין הנכס**".

**4. <u>מועד הדיון והסיור בנכס</u>**

4.1. ביום 5.8.2025 נערך דיון בהשתתפות הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

4.2. הסיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בימים 22.12.2025, 25.12.2025, 31.12.2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים (יצוין, כי בבניין הנכס עצמו הסיור נערך בקומת המרתף, בחנות, בדירת גן אחת ובחלק מהדירות שבקומות המגורים).

**5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

5.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס נמצא בחלק המערבי של שכונת נווה שאנן, אשר בחלק הדרומי של העיר תל אביב-יפו, שגבולותיה הינם:

מצפון- רחוב הרכבת ודרך מנחם בגין, ומעברם השכונות מונטיפיורי ולב תל אביב; ממזרח- נתיבי אילון; מדרום- דרך שלמה ומעברה השכונות שפירא וגבעת הרצל; ממערב- רחוב העליה ומעברו שכונת פלורנטין.

השלד השכונתי נשען על רחוב לוינסקי, החוצה את השכונה מצפון-מערב לדרום-מזרח, ועל רחובות שכונתיים צרים המסתעפים ממנו.

בחלק הצפון-מערבי של השכונה שכנה בעבר התחנה המרכזית הישנה, ובחלק הדרום-מזרחי של השכונה, מדרום לרחוב לוינסקי, שוכנת כיום התחנה המרכזית החדשה.

[2]. שטח לחישוב זכויות לפי אתר הוועדה המקומית- 364.96 מ"ר, אשר ייקבע סופית לאחר הסדר הגוש.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

הבנייה בשכונה מתאפיינת במבני מגורים ותיקים בגובה 1-4 קומות, חלקם מעל קומה מסחרית, הבנויים על מגרשים קטנים, לצד מספר מבני מגורים חדשים וגבוהים יותר.

הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

לפי המפורסם באתר ויקיפדיה, החל משנת 2020 ישנה הגירה חיובית מאסיבית לשכונה של אוכלוסיות חזקות, עקב פיתוח נדל"ן מואץ, אך עדיין, לפי ההערכות, כמחצית מתושבי השכונה הינם עובדים זרים ומבקשי מקלט.

רחוב לוינסקי, המהווה כאמור את עמוד השדרה השכונתי, ואשר חוצה את השכונה בכיוון כללי ממזרח למערב, אורכו, בתחומה של השכונה כ- 950 מ', והוא מתחבר בקצהו המזרחי לרחוב לבנדה, ובצידו המערבי, שמחוץ לתחום השכונה ובתחומה של שכונת פלורנטין, מתעקל הוא מערבה, לאורך כ- 600 מ', עד למפגשו עם דרך יפו.

מגרש הנכס ממוקם בחלק המערבי של השכונה, צמוד ומדרום לרחוב לוינסקי, במרכזו לערך של קטע הרחוב שבין רחוב העליה (ממערב ) לרחוב צ'לנוב (ממזרח).

במועד הסיור בנכס, בקטע רחוב לוינסקי הסמוך למגרש הנכס, מבוצעות עבודות בתחום המסעות, והמעבר אפשרי להולכי רגל בלבד.

5.2. <u>תיאור הנכס</u>

שטחו של מגרש הנכס כ- 382 מ"ר, צורתו דמוית מלבן הניצב לרחוב לוינסקי, וגבולותיו הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 15.5 מ', והוא מהווה את חזית המגרש לרחוב לוינסקי.

גבול מזרחי, שאורכו כ- 24 מ', ולאחריו חלקה 6 עליה בנוי מבנה ותיק ששופץ, בגובה של 3 קומות מעל קומת קרקע, המשמש כבית מלון.

גבול דרומי, שאורכו כ- 15 מ', ולאחריו חלקות 16 ו- 155, עליהן בנויים בנייני מגורים וותיקים בגובה של 3 קומות.

גבול מערבי, שאורכו כ- 24 מ', ולאחריו חלקה 4 עליה בנוי בניין מגורים וותיק בגובה של 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

על החלקה בנוי בניין מגורים חדש שאוכלס בשנת 2017, בגובה של 6 קומות וחדרי גג מעל קומת מרתף, ובו 15 יח"ד ויחידה מסחרית אחת, לפי החלוקה שלהלן:

קומת מרתף בשטח כולל של כ- 336 מ"ר, ובה 5 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, מחסנים, מאגר מים, חדר מדרגות ומעלית.

קומת קרקע, בשטח כולל של כ- 172 מ"ר, אשר בחזית לרחוב כוללת יחידה מסחרית בשטח עיקרי של כ- 17 מ"ר (אשר במועד הסיור משמשת כמשרד) וחדר אשפה, ובהמשך הקומה




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לובי קומתי קטן עם חדר מדרגות ומעלית, ושתי דירות גן בשטח דירתי כולל של כ- 102 מ"ר.

להלן תיאור של הדירות שבקומות א' – ו', לפי המתואר בהיתר הבניה[3]:

קומה א', בשטח כולל של כ- 154 מ"ר, ובה 2 יח"ד בעורף הקומה, ודירת דופלקס בחזית הבניין לרחוב, הנמשכת גם לקומה ב'.

קומה ב', בשטח כולל של כ- 157 מ"ר, ובה 2 יח"ד בעורף הקומה, וחלקים מדירת הדופלקס שבקומה א', ושל דירת דופלקס שבקומה ג'.

קומה ג', בשטח כולל של כ- 155 מ"ר, ובה 2 יח"ד בעורף הקומה, ודירת דופלקס בחזית הבניין לרחוב (שחלקים ממנה בקומה ב').

קומה ד', בשטח כולל של כ- 154 מ"ר , ובה 2 יח"ד בעורף הקומה, ודירת דופלקס בחזית הבניין לרחוב, הנמשכת גם לקומה ה' + חדר יציאה לגג.

קומה ה', בשטח כולל של כ- 148 מ"ר, ובה 2 יח"ד בעורף הקומה, שלהן גם חדרי יציאה לגג, והמשכה של דירת הדופלקס שבקומה ד'.

קומה ו', בשטח כולל של כ- 105 מ"ר, ובה 3 חדרי יציאה לגג.

לכל אחת מהדירות בקומות א'-ה', מרפסת מקורה.

לפי מידע שנמסר על-ידי העורר, הדירות כולן מושכרות.

### 6. <u>מצב תכנוני[4]</u>

<u>"מצב קודם"</u>

להלן התכניות שחלו על מגרש הנכס, עובר לאישורה של תת"ל/70/א/1.

| שם/מספר תכנית | ע.ר./י.פ. | תאריך י.פ. | עיקרי התכנית |
|---|---|---|---|
| 44 | 1142 | 20.11.41 | תכנית מתאר מקומית הקובעת ייעודים, שימושים והוראות בניה. |
| 156 | | 22.04.48 | שינוי חלק מהוראות תכנית 44. |
| 74 | 140 | 08.02.51 | מתירה תוספת בניה בגג, בתנאים המפורטים בתכנית. |
| 287 | 216 | 28.02.52 | קובעת הוראות באשר לגודל מגרש מינימלי. |
| 636 | 783 | 11.08.60 | מתקנת הוראותיה של תכנית 74. |

[3] . הסיור בקומות המגורים נעשה בארבע דירות, שתיים מהם בקומה א' ושתיים בקומה ד'. בכל קומה, הסיור כלל דירה הפונה לחזית (דירה דו-מפלסית) ודירה הפונה לעורף הבניין.

[4] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין חוות דעת זו.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

| שם/מספר תכנית | ע.ר./י.פ. | תאריך י.פ. | עיקרי התכנית |
|---|---|---|---|
| פרוטוקול 219 | | 07.11.62 | בהחלטת ועדה מקומית נקבעו הוראות בעניינה של קומת ביניים. |
| 1680 | 2770 | 10.12.81 | קובעת הוראות לבנייה בגג. |
| מ' | 3137 | 24.06.82 | קובעת בעניינם של בנייני מגורים, הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן. |
| "ע" | 3275 | 28.11.85 | קובעת הוראות לשטחי מרתף. |
| "ג" | 4208 | 21.04.94 | קובעות הוראות לבניה בגג. |
| 2710 | 4540 | 03.07.97 | קובעת הוראות להוספת מעלית לבניין קיים. |
| תמ"א 23/א | | [5]03.09.98 | קובעת הוראות בעניינה של רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. |
| "ח" | 4978 | 16.04.01 | קובעת, בין היתר, תקני חניה לשימושי הקרקע השונים. |
| "ע1" | 5167 | 18.03.03 | משנה הוראותיה של תכנית "ע". |
| "ג1" | 5705 | 20.08.07 | משנה את הוראותיה של תכנית "ג" |
| תמ"מ 5 | 6077 | 15.04.10 | תכנית מתאר מחוזית. |
| תמ"א 23/א/4 | | [6]07.08.10 | תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין תל אביב, המשנה את הוראותיה של תמ"א 23/א. |
| פרוטוקול 0300- 10ב'- 1 | | 22.12.10 | תוספת שטחי שירות לתכנית 156[7]. |
| תא/5000 | 7407 | 22.12.16 | תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב. |
| תתל/70/א | 7546 | 18.07.17 | רכבת קלה במטרופולין ת"א- הקו הסגול- מקטע מערבי. |
| תא/מק/4658 (507-0501155) | 8195 | 08.04.19 | קובעת הוראות שנועדו להקטין את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. |

[5] . מועד החלטת ממשלה מספר 4263.
[6] . מועד החלטת ממשלה מספר 1938.
[7] . לפי מידע תכנוני שבאתר הוועדה.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

להלן ריכוז עיקר ההוראות שנקבעו בתכניות שלעיל, ושהן רלוונטיות לחוות דעת זו:

- תכנית 44 קבעה את יעודו של מגרש הנכס כ"אזור מסחרי I", שבו ניתן להקים בניין בגובה של 3 קומות, לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.

- שום בניין לא יוקם על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני כניסתה לתוקף של תכנית 44. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש קטן מהשטח המינימלי.

- רשימת השימושים המותרים ביעוד של "אזור מסחרי I" רחבה וכוללת, בין היתר, מגורים, משרדים ומסחר.

- שטחי הבניה המותרים במגרש הינם בשיעור של 152.5% שטחים עיקריים + שטחי שירות עיליים בשיעור של 30% מסך השטח העיקרי המותר + שטחי ממ"דים + קומת מרתף לפי הוראותיה של תכנית "ע1" + חדרי גג לפי הוראותיה של תכנית "ג1".

- לפי הוראותיה של תכנית "ע1", בבתים שאינם צמודי קרקע תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש, בתנאים המפורטים בתכנית. היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על-ידי מהנדס העיר להבטחת צרכי משק המים.

  בקומת המרתף יותרו שטחים לשימושים עיקריים (למעט מגורים) מתוך השטחים העיקריים המותרים, ובנוסף שטחי שירות ושטחים נלווים, שבבניין עם דירות צמודות קרקע כוללים גם חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 12 מ"ר (ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור שבבניין), משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הדירות צמודות הקרקע (בשטח שלא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד), חדרי משחקים שיוצמדו לדירות בקומת בקרקע.

  הוועדה המקומית רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים בתחום המגרש.

  בבניין שבו סך השטחים העיקריים למסחר אינם עולים על 30% מסך כל השטחים העיקריים בבניין, יותרו בקומת המרתף גם שטחי שירות ושטחים נלווים לשטחי המסחר. השטחים הנלווים למסחר יוצמדו אל יחידת המסחר שמעליהן, והשטח המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.

  באזורי קרקע מזוהמת, התכליות המותרות שצוינו לעיל, יותרו באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב ובכפוף לתנאים שייקבעו על-ידה.

- תתל/70/א', שעניינה במקטע המערבי של הקו הסגול של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב, ומטרתה- התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, קובעת הוראות מפורטות המאפשרות לבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הקו.

תחילתו של המקטע במסוף 2000 (בסמוך לתחנת סבידור של רכבת ישראל), משם הוא ממשיך מערבה לאורך רחוב ארלוזורוב בתל אביב, פונה דרומה ברחוב בן יהודה, ממשיך דרומה לאורך הרחובות אלנבי והעליה, פונה מזרחה ברחוב לוינסקי וההגנה וממשיך מזרחה על דרך השלום והאלוף שדה ברמת גן, שם חוצה הוא את דרך מס' 4 וממשיך על דרך שיבא, עד לנקודת פיצול: דרומה- לכיוון המרכז הרפואי שיבא, וצפונה- עד לאוניברסיטת בר-אילן.

לפי תשריט התכנית, ייעודו של רחוב לוינסקי, בקטע הרחוב שבחזית מגרש הנכס, נקבע כדרך מאושרת ורצועת מתע"ן.

לפי הוראות התכנית, ביעוד של "דרך מאושרת" מותרים כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" לפי סעיף 1 לחוק התכנון והבניה, וברצועת מתע"ן יותרו גם השימושים הבאים: מסילות ברזל לרכבת הקלה, תחנות לאיסוף נוסעים והורדתם, מערכות שונות ומתקני תשתית, מנהרות, מעברים וגשרים למעבר רכב והולכי רגל, שטחי התארגנות, ועוד.

תותר הקמת מדרחוב בחלק מרחובות בן יהודה ואלנבי.

לפי נספח תוואי המסילה, בקטע הרחוב בו ממוקם מגרש הנכס, תנוחת המסילה עוברת בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי, ובינה לבין גבולות המגרשים מסומנת מדרכה, ותנועת כלי הרכב (דו-סיטרית) הינה בצידו הצפוני של הרחוב.

על-אף שתוואי המסילה חוצץ בין נתיבי התנועה של כלי הרכב לבין המגרשים שמדרום לתוואי המסילה, בתשריט מסומן תוואי לתנועת כלי רכב, מהמסלולים של תנועת כלי הרכב שמצפון לתוואי המסילה, אל מגרש הנכס, כאשר על מגרש הנכס סומן הכיתוב "Parking".

כמו כן, על-גבי הנספח ישנה רשימה המפרטת את החלקות בהן נחסמה הכניסה לחניה, ומגרש הנכס אינו ביניהם.

<u>"מצב חדש"</u>

6.1. <u>תתל/70/א/1- רכבת קלה במטרופולין ת"א- "הקו הסגול"- מקטע פלורנטין</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 9532 מיום 12.4.2021 (להלן: "**התכנית החדשה**") חלה על קטע קצר של רחוב לוינסקי, שבין רחוב העליה לשדרות הר ציון.

לפי דברי ההסבר לתכנית, התכנית משנה את נספח תוואי המסילה שבתחומה על-מנת לאפשר הקמתה של תחנה לאיסוף נוסעים, וכן קובעת היא, שהשימושים המותרים במקטע שבין רחוב העליה לרחוב צ'לנוב יהיו השימושים המותרים ברצועת מתע"ן, ושלא תתאפשר במקטע זה תנועת כלי רכב, וכפועל יוצא מכך, הכניסה לחניות במקטע זה תחסמנה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לפי תשריט התכנית, קטע רחוב לוינסקי שבין רחוב העליה לרחוב צ'לנוב סומן ביעוד של דרך משולבת עם רצועת מתע"ן, ולפי הוראות התכנית, השימושים המותרים ביעוד זה הינם כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" לפי סעיף 1 לחוק התכנון והבניה, בכפוף לאמור להלן:

- לא יתאפשר מעבר רכב בתוואי זה, למעט רכבי חירום והצלה.

- בנספח תוואי המסילה מסומנות חניות שהכניסה אליהן תחסם.

- לכל אורך התוואי לא תותר חנית כלי רכב ולא תתאפשר כניסה לחניות פרטיות, גם אם אלה לא סומנו בנספח תוואי המסילה.

- כל השימושים המפורטים ברצועת מתע"ן לפי סעיף 4.1.1 לתת"ל 70/א'.

לפי נספח תוואי המסילה, בקטע הרחוב שבין רחוב העליה לרחוב צ'לנוב, ציר מסלול הרק"ל סומן במרכזו של הרחוב, וכן סומנה תחנת רק"ל, משני צידי הציר, שאורכה כ- 80 מ', שראשיתה בסמוך לתחילתו של תוואי הרק"ל ברחוב לוינסקי (בכניסתו ממערב מרחוב העליה לרחוב לוינסקי), ועד בסמוך לגבולו המזרחי של מגרש הנכס.

כמו כן, בתחומו של מגרש הנכס סומן ביטול כניסה לחניות.

### 7. <u>רישוי</u>

7.1. ביום 12.8.2013 ניתן במגרש הנכס היתר בניה מספר 13-0612 להקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע, עבור מסחר בחזית ומגורים בעורף, ומרתף, ובניית 3 חדרי יציאה לגג עבור דירות עליונות, סה"כ 15 יח"ד בבניין, המכיל:

בכל קומה גרעין של חדר המדרגות הכללי עם פיר מעלית.

בקומת המרתף- 4 מחסנים דירתיים, 5 מ"ח, מעברים משותפים.

בקומת הקרקע- לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, מסתור לבלוני גז, חנות עם חדר שירותים, 2 יח"ד בנות חדר אחד עם ממ"ד, חדר שירותים, חצרות מוצמדות.

בקומה א'- 2 יח"ד בנות חדר אחד עם ממ"ד, חדרי שירות, יח"ד אחת בת 2 חדרים עם ממ"ד וחדר שירותים, מרפסות מקורות ופתוחות בחזית לרחוב ובעורף.

בקומה ב'- 2 יח"ד בנות חדר אחד עם ממ"ד וחדר שירותי, מרפסות מקורות ופתוחות בחזית לרחוב ולעורף.

בקומה ג'- 2 יח"ד בנות חדר אחד עם ממ"ד, חדרי שירות, יח"ד בת 2 חדרים עם ממ"ד וחדר שירותים, מרפסות מקורות ופתוחות בחזית לרחוב ובעורף.

בקומה ד'- 2 יח"ד בנות חדר אחד עם ממ"ד וחדר שירותים, יח"ד אחת בת שלושה חדרים עם ממ"ד, חדר שירותים, מרפסות מקורות ופתוחות בחזית לרחוב ובעורף.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

בקומה ה'- 2 יח"ד בנות חדר אחד עם ממ"ד וחדר שירותי, מרפסות לא מקורות בחזית לרחוב ולעורף.

בקומת הגג- 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות ופרגולה מברזל במרפסת גג מוצמדת, המשך של חדר המדרגות הכללי.

על הגג העליון- מערכת סולארית, פתח גישה לגג העליון מחדר המדרגות הכללי.

על המגרש- פיתוח שטח, נטיעות וגדרות בגבולות המגרש.

להלן השטחים מתכנית הבקשה להיתר:

| קומה | שטחים עיקריים במ"ר | | | שטחי שירות במ"ר | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגורים | מסחר | סה"כ | מקלט | החסנה | חניה | מבואות ומדרגות | בליטה | סה"כ |
| מרתף | | | | | 19.40 | 294.34 | 21.86 | | 335.60 |
| קרקע | 77.70 | 17.30 | 95.00 | 24.00 | | | 36.43 | 16.25 | 76.68 |
| א' | 98.06 | | 98.06 | 36.00 | | | 19.92 | | 55.92 |
| ב' | 113.02 | | 113.02 | 24.00 | | | 19.92 | | 43.92 |
| ג' | 98.72 | | 98.72 | 36.00 | | | 19.92 | | 55.92 |
| ד' | 98.06 | | 98.06 | 36.00 | | | 19.92 | | 55.92 |
| ה' | 103.68 | | 103.68 | 24.00 | | | 19.92 | | 43.92 |
| גג | (79.88) | | (79.88) | | | | (25.16) | | (25.16) |
| **סה"כ** | **589.24** | **17.30** | **606.54** | **180.00** | **19.40** | **294.34** | **157.89** | **16.25** | **667.88** |

להלן שטח הדירות ומיקומן, לפי נתונים שבתכנית הבקשה להיתר:

| קומה | מספר דירה | שטח במ"ר |
|---|---|---|
| קרקע | חנות | 17.30 |
| | 1 | 50.00 |
| | 2 | 50.00 |
| א' | 3 | 52.34 |
| | 4 | 50.44 |
| | 5[8] | 52.86 |
| ב' | 6 | 52.34 |
| | 7 | 50.44 |
| ג' | 8 | 52.34 |
| | 9 | 50.44 |

[8] . חלק משטח הדירה בקומה ב'.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| קומה | מספר דירה | שטח במ"ר |
|---|---|---|
| | 10[9] | 57.27 |
| ד' | 11 | 52.34 |
| | 12 | 50.44 |
| | 13[10] | 78.75 |
| ה' | 14[11] | 85.24 |
| | 15[12] | 81.44 |

הבקשה להיתר כוללת הקלות כמותיות (11% משטח המגרש), הקלה לתוספת 2 קומות והקלות בקווי בנין.

7.2. בחודש אוגוסט 2016 נחתם היתר בניה מספר 16-0848 המאריך את תוקפו של היתר בניה מספר 13-0612.

7.3. ביום 26.7.2017 נחתם אישור אכלוס (טופס 4), לבניין מגורים ובו 15 יח"ד וחנות, וביום 29.10.2019 נחתמה תעודת גמר לפיה הבניין שברחוב לוינסקי 62 נבנה לפי תנאי ההיתר (20130612 ו- 20160848).

## 8. <u>רקע קנייני</u>

להלן נתונים מהעתק רישום מפנקס השטרות שהופק ביום 7.4.2022:

גוש שומה : 6947

חלקה : 5

שטח החלקה : 382.20 מ"ר.

בעלויות : גבע אפי (כתוצאה מפעולות מכר בשנת 2009 (1/2), ומכר ללא תמורה בשנת 2016 (1/2)).

הערה : ביום 25.11.2013 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית, באשר לשטחים המיועדים לשמש כרכוש משותף, ועל-כך שלא ניתן לפצל ליחידות נפרדות 4 דירות עליונות.

[9] . חלק משטח הדירה בקומה ב'.
[10] . לדירה ישנם שטחים גם בקומה ה' וגם חדר יציאה לגג
[11] . כולל שטחים של חדר יציאה לגג.
[12] . כנ"ל.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

**9. <u>עיקר טענות הצדדים</u>**

**9.1. <u>עיקר טענות שמאי העורר</u>**

**<u>פגיעה בשווי הדירות עקב ביטול הכניסה הקיימת לקומת המרתף הכוללת 5 מקומות חניה</u>**

תת"ל/70/א/1 מייעדת את רחוב לוינסקי, במקטע שבין הרחובות העליה וצ'לנוב, למדרחוב ורצועת מתע"ן, בו תותר תנועת רק"ל והולכי רגל בלבד, ולא תתאפשר בה תנועת כלי רכב. פועל יוצא הינו כי הכניסה לחניות במקטע זה תחסמנה.

המשמעות הינה ביטול הכניסה למרתף החניה של הנכס, הכולל 5 מקומות חניה, באזור בו קיימת מצוקת חניה קשה, בבניין שבנייתו הסתיימה במהלך שנת 2018.

בניית החניון התת-קרקעי כללה חפירה ודיפון, בניית רמפת ירידה מרחוב לוינסקי, איטום, התקנת מערכות ופתחי אוורור, ספרינקלרים, משאבות, מאגר מים, צנרת מים וביוב, חשמל, מתקן מסתובב לתמרון בחניון, הוספת תחנה למעלית, שער כניסה חשמלי, ציפוי אפוקסי וסימון מקומות חניה. גובה החניון 2.5-2.4 מ'.

מכאן, דירה ללא הצמדה של חניה פוגעת בביקוש לנכס וביכולת המוכר למקסם את שווי הדירה בעת ביצוע עסקת מכר בשוק החופשי, מקונה מרצון למוכר מרצון.

נתונים לאומדן השווי של עסקאות מכר למקומות חניה באזור, מאתר מס שבח:

| תאריך | כתובת | גו"ח | מחיר מכירה (₪) | הערות |
|---|---|---|---|---|
| 10.04.22 | מלצ'ט 32 | 7437/18/103 | 460,000 | |
| 11.07.21 | הרצל/רבנו חננאל | 7082/106 | 250,000 | מתקן חניה רובוטי |
| 25.03.21 | ג'ורג' אליוט 3 | 7430/24 | 450,000 | |

בהתאם למחקר דלפי לשנת 2020 של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, שווי חניה תת-קרקעית בודדת במתקן חניה אוטומטי מהווה 75% משווי חניה תת-קרקעית בודדת.

נתונים לאומדן השווי של דמי שכירות חודשיים למקומות חניה מקורים/תת-קרקעיים:

| שם חניון | כתובת | דמ"ש/חודש + מע"מ (₪) | הערות |
|---|---|---|---|
| מגדל לוינשטיין | מנחם בגין 23 | על בסיס מקום פנוי כ- 900 ₪. מקום שמור 1,200- 1,500 ₪ (תלוי מפלס). | IFRS |
| גינת השרון | לבונטין 10 | על בסיס מקום פנוי 750- 800 ₪ | שמאות לבטחונות |
| מגדל אלקטרה סיטי | הרכבת 58 | על בסיס מקום פנוי 750 ₪. | IFRS |
| מגדל דיסקונט | יהודה הלוי 23 | 1,135 ₪ | IFRS |
| שוקן- בית המשפט | שביל התנופה 9 | על בסיס מקום פנוי 750 ₪ | IFRS |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**


בהתאם לנתוני ההשוואה הנ"ל שווי מתאים למקום חניה תת-קרקעית בסביבה הקרובה, בהתחשב במיקום הנכס ובאזור בו קיימת מצוקת חניה קשה, כ- 400,000 ₪ ליח"ד (לפי נתוני ההשוואה של עסקאות מכר ודמי שכירות למקום חניה תת-קרקעי שמור בנכס הנדון של כ- 850 ₪ לחודש, בשיעור היוון של 2.5% (תואם דירות מגורים)).

<u>תחשיב ירידת הערך</u>

| | |
|---|---|
| מס' מקומות חניה במרתף | 5 |
| שווי מקום חניה | 400,000 ₪ |
| סך ירידת הערך- ביטול 5 מקומות חניה | 2,000,000 ₪ |

**<u>פגיעה בשווי הדירות עקב ביטול תנועת כלי הרכב ברחוב לוינסקי</u>**

משמעות ביטול הגישה לכלי רכב כאמור, הינה פגיעה בנגישות של בעלי הנכס והמתגוררים בו, ובהנאה המלאה שלהם מהמקרקעין, המתבטאת במניעת הגישה הישירה אל הנכס בכלי רכב, קושי בביצוע שיפוצים, שינויים ותוספות בניה (שינוע חומרי בניין, פינוי פסולת בניין, הכנסת כלי עבודה וכו'), קושי בהובלת ושינוע ציוד, מוצרים, משאות כבדים במעבר דירה ו/או ברכישת תכולה, כולל הבאת מנוף הרמה להעלאה לקומות הגבוהות וכו', ופגיעה באפשרות של אוכלוסייה עם מוגבלות תנועה להתגורר בנכס.

מכאן, בעקבות אישור התכנית, נפגעה משמעותית הנגישות לנכס הנדון, הגורמת לנזק ישיר לתכונות של המקרקעין כדירות מגורים, ופוגעת בביקוש לנכס וביכולת המוכר למקסם את שוויו בעת ביצוע עסקת מכר בשוק החופשי, מקונה מרצון למוכר מרצון, ופגיעה זו נאמדת בירידה של כ- 5% בשווי למ"ר בנוי למגורים.

נתונים לאומדן השווי של עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות באזור מאתר מידע נדל"ן:

| תאריך | כתובת | גו"ח | שטח בנוי במ"ר | קומה | מחיר מכירה (₪) | שווי למ"ר בנוי (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 23.11.21 | וולפסון 52 | 9021/19/4 | 62 | 7 | 2,840,000 | 45,806 |
| 23.11.21 | וולפסון 52 | 9021/19 | 50 | 7 | 2,650,000 | 53,000 |
| 22.11.21 | וולפסון 54 | 9021/20/1 | 76 | 5 | 4,300,000 | 56,579 |
| 31.10.21 | וולפסון 52 | 9021/19/8 | 62 | 6 | 3,000,000 | 48,387 |
| 26.10.21 | הקונגרס 13 | 9021/17 | 50 | 6 | 2,450,000 | 49,000 |
| 31.08.21 | הקונגרס 1 | 9021/5/6 | 46 | 5 | 2,220,000 | 48,261 |
| 10.05.21 | לוינסקי 61 | 6945/62/11 | 47 | 6 | 2,330,000 | 49,574 |
| 27.04.21 | הקונגרס 1 | 9021/5/15 | 72 | 5 | 3,000,000 | 41,667 |
| 10.01.21 | לוינסקי 61 | 6945/62 | 47 | 6 | 2,300,000 | 48,936 |
| 07.01.21 | צ'לנוב 32 | 6947/65/3 | 90 | 7 | 3,200,000 | 35,556 |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965


---

<u>התאמת הנתונים לנכס הנישום- שווי מ"ר בנוי</u>

בהתאם לנתוני ההשוואה הנ"ל, שווי מתאים לדירות דומות בסביבה הקרובה בגבולות שבין 40,000 ₪ למ"ר – 50,000 ₪ למ"ר.

בהתבסס על מיקומו של הנכס, שטחי הדירות, מתכונת הבניה, החלוקה ליח"ד, ורמת הגמר, נאמד שווי מ"ר בנוי לנכס הנישום כלהלן:

לדירות בשטח 50-60 מ"ר- כ- 45,000 ₪.

לדירות בשטח מעל 70 מ"ר- כ- 40,000 ₪.

<u>תחשיב ירידת הערך לפי שטחי הדירות בתכנית מאושרת:</u>

| מס' דירה | קומה | חדרים | שטח במ"ר | מרפסת פתוחה (0.4) | חצר (0.3) | מרפסת גג | שטח אקוי' | שווי למ"ר (₪) | סה"כ שווי (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | קרקע | 2 | 50.00 | | 49.00 | | 64.70 | 45,000 | 2,911,500 |
| 2 | קרקע | 2 | 50.00 | | 64.00 | | 69.20 | 45,000 | 3,114,000 |
| 3 | ראשונה | 2 | 52.34 | 4.70 | | | 54.20 | 45,000 | 2,439,900 |
| 4 | ראשונה | 2 | 50.44 | 4.70 | | | 52.30 | 45,000 | 2,354,400 |
| 5 | ראשונה + שניה | 3 | 52.86 | 14.80 | | | 58.80 | 45,000 | 2,645,100 |
| 6 | שניה | 2 | 52.34 | 4.70 | | | 54.20 | 45,000 | 2,439,900 |
| 7 | שניה | 2 | 50.44 | 4.70 | | | 52.30 | 45,000 | 2,354,400 |
| 8 | שלישית | 2 | 52.34 | 4.70 | | | 54.20 | 45,000 | 2,439,900 |
| 9 | שלישית | 2 | 50.44 | 4.70 | | | 52.30 | 45,000 | 2,354,400 |
| 10 | שניה + שלישית | 3 | 57.27 | 7.40 | | | 60.20 | 45,000 | 2,710,350 |
| 11 | רביעית | 2 | 52.34 | 4.70 | | | 54.20 | 45,000 | 2,439,900 |
| 12 | רביעית | 2 | 50.44 | 4.70 | | | 52.30 | 45,000 | 2,354,400 |
| 13 | רביעית + חמישית + ח.גג | 5 | 78.75 | 14.80 | | 22.50 | 93.70 | 40,000 | 3,746,800 |
| 14 | חמישית + ח.גג | 3 | 85.24 | 4.7 | | 19.34 | 94.90 | 40,000 | 3,794,240 |
| 15 | חמישית + ח.גג | 3 | 78.74 | 4.7 | | 19.34 | 88.40 | 40,000 | 3,534,240 |
| סה"כ (₪) | | | | | | | | | 41,633,430 |
| **הפחתת ירידת ערך של 5% בגין מטרדי נגישות (₪)** | | | | | | | | | **2,080,000** |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

<u>פגיעה בשווי שטח למסחר עקב ביטול תנועת כלי הרכב ברחוב לוינסקי</u>

משמעות ביטול תנועת כלי הרכב ברחוב במקטע בו ממוקם הנכס הנדון היא פגיעה בנגישות לפריקה וטעינה עבור שטחי המסחר.

הפגיעה בנגישות לפריקה וטעינה מקטינה את הביקוש לשטחים מסחריים במקטע הנ"ל, ונאמדת בירידה בשווי למ"ר בנוי למסחר של כ- 10%.

לצורך אומדן השווי לשטחי המסחר, מפנה שמאי העורר לעסקאות מידע נדל"ן לחנויות בסביבת הנכס, כלהלן:

| תאריך | כתובת | גו"ח | שנת בניה | שטח רשום במ"ר | מחיר מכירה (₪) | שווי למ"ר רשום (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.07.21 | העליה 39 | 6947/74/1 | 2013 | 13.0 | 470,000 | 36,154 |
| 04.07.21 | לוינסקי 36 | 8986/34/1 | 1950 | 23.8 | [13]300,000 | 42,017 |
| 09.02.21 | הרב פרנקל 58 | 7084/196/1 | 1959 | 48.2 | 1,750,000 | 36,307 |
| 29.10.20 | לוינסקי 66 | 6947/7/4 | 1925 | 38.0 | 1,100,000 | 28,947 |
| 12.10.20 | לוינסקי 71 | 6945/57/2 | 1950 | 19.0 | 600,000 | 31,579 |
| 29.03.20 | לוינסקי 36 | 6945/57/2 | 1950 | 23.8 | [14]390,000 | 40,966 |

בהתאם לנתוני ההשוואה שלעיל, שווי מתאים לחניות בסביבה הקרובה הוא בגבולות 30,000 – 42,000 ₪ למ"ר. בהתאם למיקומו של הנכס, שטחו, והחשיפה המסחרית, נאמד שווי בנוי לנכס הנישום בגבולות 40,000 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב ירידת ערך</u>

| | |
|---|---|
| השטח הבנוי למסחר במ"ר | 17.3 |
| שווי מ"ר בנוי למסחר | 40,000 ₪ |
| סך שווי השטח למסחר | 692,000 ₪ |
| שיעור ירידת הערך | 10% |
| סך ירידת הערך במעוגל | 69,000 ₪ |

<u>סיכום ירידת הערך בנכס</u>

| | |
|---|---|
| ביטול 5 מקומות חניה כתוצאה מביטול כניסה למרתף | 2,000,000 ₪ |
| מגבלת נגישות עקב ביטול תנועת כלי רכב ברחוב | 2,080,000 ₪ |
| ירידת ערך בשווי השטח המסחרי | 69,000 ₪ |
| **סך ירידת הערך בגין תת"ל/70/א/1 (מעוגל)** | **4,150,000 ₪** |

[13] . נמכרו 3/10 חלקים מהנכס.
[14] . נמכרו 2/5 חלקים מהנכס.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

**9.2. <u>עיקר טענות שמאי הוועדה המקומית</u>**

<u>הפסד 5 מקומות חניה</u>

לצורך קביעת שווי מקום חניה, לא ניתן להתבסס על מסדי הנתונים שהוצגו בחוו"ד העורר.

עסקאות ההשוואה למכירת מקומות חניה ברחוב מלצ'ט 32 וג'ורג' אליוט 3 הינן בשכונת לב העיר המאופיינת באוכלוסייה במצב סוציו-אקונומי גבוה בהרבה מאוכלוסיית שכונת נווה שאנן ובמיקום טוב יותר. כמו כן, הבניין ברחוב מלצ'ט 32 הינו בניין בוטיק הכולל 4 דירות, אחת בכל קומה. מהות העסקה ברחוב הרצל 136 אינה ברורה, מאחר והדירות נמכרות עם חניה. לפיכך, עסקאות ההשוואה אינן רלוונטיות.

כמו כן, נתוני דמי השכירות המשולמים למקום חניה בבנייני משרדים אינם רלוונטיים להערכת שווי מקום חניה למגורים, ולכן אין להסתמך עליהם.

בהתחשב במיקום הנכס, יש להעריך שווי מקום חניה בהתבסס על הפרש השווי בין דירה עם חניה לבין דירה ללא חניה.

להלן עסקאות של מכירת דירות חדשות בבניין שברחוב הקונגרס 17, שבו כל הדירות עם חניות במרתף, לפי אתר מידע נדל"ן:

| תאריך | שטח במ"ר | התמורה בש"ח | מחיר למ"ר (₪) |
|---|---|---|---|
| 07.02.21 | 42 | 2,000,000 | 47,619 |
| 07.02.21 | 43 | 2,000,000 | 46,512 |

להלן עסקאות של מכירת דירות חדשות בבניין שברחוב הקונגרס 1 (דירות ללא חניות), לפי אתר מידע נדל"ן:

| תאריך | שטח במ"ר | התמורה בש"ח | מחיר למ"ר (₪) |
|---|---|---|---|
| 30.01.20 | 45 | 2,060,000 | 45,778 |
| 23.07.20 | 46 | 2,100,000 | 45,652 |
| 27.04.21 | 72 | 3,000,000 | 41,667 |

להלן עסקאות של מכירת דירות חדשות בבניין שברחוב לוינסקי 61 (דירות ללא חניות), לפי אתר מידע נדל"ן:

| תאריך | שטח במ"ר | התמורה בש"ח | מחיר למ"ר (₪) |
|---|---|---|---|
| 24.06.20 | 47 | 2,436,000 | 51,830 |
| 26.01.21 | 47 | 2,300,000 | 48,936 |
| 10.05.21 | 47 | 2,330,000 | 49,574 |

להלן עסקאות של מכירת דירות חדשות בבניינים שברחוב וולפסון 52 ו- 54 (גו"ח 9021/19- 20. דירות ללא חניות), לפי אתר מידע נדל"ן:




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| תאריך | שטח במ"ר | התמורה בש"ח | מחיר למ"ר (₪) |
|---|---|---|---|
| 31.10.21 | 62 | 3,000,000 | 48,387 |
| 23.11.21 | 50 | 2,650,000 | 53,000 |
| 23.11.21 | 62 | 2,840,000 | 45,806 |

ניתן לראות כי רוב הבניינים בסביבה נבנים ללא חניות, וכי המחיר למ"ר בנוי בדירה עם חניה כמעט זהה למחיר למ"ר בנוי בדירה ללא חניה.

שמאי העורר קבע שווי למ"ר בנוי בדירות בשטח של כ- 50 מ"ר, ללא חניה, בסך של 45,000 ₪. השווי מקובל עלינו.

בהתבסס על עסקאות לעיל לדירות עם חניה ברחוב הקונגרס 17, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 47,000 ₪.

לאור העסקאות הנ"ל, הפרש השווי בין דירה עם חניה לדירה ללא חניה הינו כ- 2,000 ₪ למ"ר בנוי, ובדירות בשטח של 50 מ"ר, הפרש השווי הוא של 100,000 ₪, המשקף שווי מקום חניה.

לפיכך, הפסד שווי 5 מקומות חניה בנכס התובע הוא של 500,000 ₪.

יחד עם זאת, במקום מקומות החניה שהתבטלו במרתף, התובע יכול להצמיד את השטח שהתפנה במרתף לדירות בקומת הקרקע, וזאת לפי הוראות תכנית ע'1. שטח כל דירה בקומת הקרקע הוא של 50 מ"ר, וניתן להצמיד שטח זהה במרתף, ובסה"כ 100 מ"ר לשתי הדירות.

כמו כן, על מנת לנצל את זכויות הבניה להצמדת מרתף לדירות, יש להעתיק את בור הניקוז, משאבות מים ומערכת הניקוז ממקומם הנוכחי למקום אחר במרתף, וכן לפרק פלטת סיבוב לחניה וספרינקלרים.

בנוסף, ניתן להקים מחסנים נוספים במרתף לשימוש הדיירים ביתרת השטח שהתפנה בשטח של כ- 56 מ"ר (14 מ' $x$ 4 מ').

| | |
|---|---|
| שווי מרתף מוצמד: 100 מ"ר $x$ 0.5 $x$ 45,000 ₪ | = 2,250,000 ₪ |
| עלויות התאמה ובניה חלקית: 100 מ"ר $x$ 2,415 ₪ למ"ר $x$ 1.25 | = (301,875 ₪) |
| עלות העתקת מערכת ניקוז, משאבות ופירוק מתקנים: | (500,000 ₪) |
| <u>שווי מחסנים נוספים</u>: 56 מ"ר $x$ 0.2[15] $x$ 45,000 ₪ למ"ר $x$ 0.8[16] | = <u>403,200 ₪</u> |
| סה"כ תוספת שווי: | 1,851,325 ₪ |

[15] . מקדם שווי למחסן בהתחשב בשווי מ"ר בנוי.

[16] . מקדם עלויות התאמה כולל בניית קירות חלקיים למחסנים.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מהתחשיב שלעיל עולה כי תוספת השווי במצב החדש עולה על שווי מקומות החניה שהתבטלו (500,000 ש"ח), ולכן לא חלה פגיעה במגרש הנכס בגין הפסד 5 מקומות חניה, וזאת מלבד אלמנטים משביחים נוספים שיפורטו להלן.

<u>פגיעה בגין נגישות לדירות</u>

כבר במצב קודם לפי נספח המסילה של תת"ל/70/א' מיקום המסילה של הרכבת הקלה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רחוב העליה לרחוב צ'לנוב הינו בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי, בסמוך למגרש הנכס. לכן, הפיכת רחוב לוינסקי למדרחוב במצב חדש לא גרמה לפגיעה בנגישות למגרש, מאחר וכבר במצב קודם לא הייתה נגישות המאפשרת עצירה וחניה בסמוך למגרש.

יתרה מזו, במצב החדש קיימת השבחה ביחס למצב קודם. במצב הקודם מיקום מסילת הרכבת היה בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי ולא התאפשרה חניה ועצירה בסמוך למגרש הנכס, ואילו במצב חדש, מיקום מסילת הרכבת הינו במרכז רחוב לוינסקי, כך שתתאפשר עצירה וחניה בסמוך למגרש, בכפוף לתיאום עם נת"ע, כמפורט בהחלטת ועדת המשנה להערות והשגות של הועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות מיום 14.7.2020, שדנה בהתנגדויות לתת"ל/70/א/1, ואשר לפיה, הוועדה רשמה לפניה את הודעות נת"ע ועיריית תל אביב כי ניתן יהיה לאפשר גישה של משאיות לצורך בניה או שיפוץ בניינים לאורך תוואי הרק"ל בתיאום עם מפעיל הרק"ל.

שמאי העורר התבסס בקביעת השווי, בין היתר, על עסקאות למכירת דירות ברחוב וולפסון 52 ו- 54. מעיון בדרפט הרישוי של הועדה המקומית לבקשה להיתר עולה כי רחוב וולפסון בקטע הנ"ל מיועד למדרחוב בו תיאסר כניסת כלי רכב.

לפיכך, אי הנגישות לבניין בגין הפיכת רחוב וולפסון מגולמת בשווי הדירות שנמכרו.

יתרה מזו, ניתן לראות מעסקאות ההשוואה שהוצגו בחוו"ד השמאית, כי המחיר הממוצע למ"ר בנוי ברחוב וולפסון הינו כ- 51,000 ₪ למ"ר, ואילו בנכס הנדון שווי מ"ר בנוי הוערך ע"י שמאי התובע בסך של 45,000 ₪. כלומר, ניתן לראות כי הפיכת רחוב וולפסון למדרחוב לא רק שלא פגעה בשווי הדירות, אלא אף העלתה את שווי הדירות בכ- 13%, וזאת לאור איסור התנועה של כלי רכב ברחוב, המביא להקטנה רבה של הרעש וזיהום האוויר.

<u>פגיעה בנגישות לחנות</u>

טענת שמאי העורר לפגיעה בשווי החנות עקב הפיכת רחוב לוינסקי בקטע הסמוך למגרש הנכס למדרחוב, ובגין כך פגיעה בנגישות לפריקה וטעינה, שגויה.

כבר במצב קודם מיקום המסילה בקטע הרחוב הסמוך למגרש הנכס הינו בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי. כפועל יוצא מכך, לא התאפשרה עצירה וחניה לפריקה וטעינה בחלק זה של הרחוב.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

יתרה מזו, במצב חדש קיימת השבחה לשטח המסחר שבמגרש הנכס, מאחר ונוספה תחנת איסוף והורדה של נוסעי הרכבת בסמוך למגרש הנכס, כך שהחשיפה לשטחי המסחר בנכס גדלה משמעותית.

כמו כן, השווי לשטחי מסחר שקבע שמאי העורר אינו מקובל.

להלן עסקאות של מכירת חנויות לפי מערכת מידע נדל"ן:

| תאריך | גו"ח | כתובת | תמורה (₪) | שטח במ"ר | מחיר למ"ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|
| 05.04.21 | 6945/57 | לוינסקי 71 | 600,000 | 19 | 31,580 |
| 01.09.21 | 6945/59 | לוינסקי 2 | 300,000 | 14 | 21,430 |
| 04.04.21 | 6946/77 | הגדוד העברי 35 | 1,800,000 | 85 | 21,180 |
| 29.10.20 | 6947/7 | לוינסקי 66 | 1,100,000 | 38 | 28,980 |
| 08.08.21 | 6945/56 | לוינסקי 73 | 700,000 | 37 | 18,940 |
| 10.08.21 | 6947/81 | פרנקל 78 | 1,100,000 | 60 | 18,330 |
| 01.11.21 | 8944/7 | פרץ 42 | 820,000 | 39 | 21,030 |

לאחר התאמה למיקום ולזמן, שווי מ"ר בנוי למסחר מוערך בסך של 25,000 ₪.

<u>אלמנטים משביחים בתת"ל/70/א/1</u>

בתת"ל/70/א/1 קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב קודם, אשר לפי הפסיקה יש להביאם בחשבון, ושמאי העורר התעלם מהם, כמפורט להלן:

- הפיכת רחוב לוינסקי למדרחוב בו תיאסר תנועת כלי רכב גרמה להקטנה משמעותית של הרעש וזיהום האוויר שהיו קיימים במצב קודם, בהתחשב בכך שרחוב לוינסקי הוא רחוב ראשי בו עוברת תנועה רבה הכוללת גם תחבורה ציבורית.
- במצב קודם לא התאפשרה עצירה וחניה בסמוך לנכס התובע לצורך בניה ושיפוצים, וזאת לאור מיקום מסילת הרכבת בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי. במצב חדש תתאפשר גישה של משאיות לצורך בניה ושיפוצים בתיאום עם נת"ע.
- במצב חדש נוספה תחנת איסוף והורדה של הרכבת הקלה בסמוך לנכס התובע ובכך גדלה משמעותית החשיפה לשטח המסחר בנכס.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

---

תחשיב השווי

מצב קודם

| | |
|---|---|
| שווי דירות (לפי הערכת שמאי העורר) | ₪ 41,633,430 |
| שווי שטח המסחר: 17.3 $x$ 25,000 ₪ למ"ר | = ₪ 432,500 |
| שווי 5 מקומות חניה במרתף: 5 $x$ 100,000 ₪ | = ₪ 500,000 |
| סה"כ שווי מצב קודם במעוגל | = ₪ 42,566,000 |

מצב חדש

| | |
|---|---|
| שווי הדירות: 41,633,430 ₪ $x$ 1.15[17] | = ₪ 47,878,445 |
| שימושים חלופיים במרתף | = ₪ 1,851,325 |
| שווי שטחי המסחר: 17.3 מ"ר $x$ 25,000 ₪ למ"ר $x$ 1.15[18] | = ₪ 497,375 |
| סה"כ שווי מצב חדש במעוגל | ₪ 50,227,145 |

לאור האמור לעיל, לא חלה פגיעה במגרש הנכס עקב אישורה של תת"ל/70/א/1, ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

**9.3. עיקרי טענות שמאי נת"ע**

מצב קודם

זכויות הבניה המותרות במגרש הנכס מכוח תכניות קודמות, לרבות הקלות, מומשו במלואן במסגרת היתר בניה מס' 13-0612.

מצב חדש

התת"ל לא שינתה את יעוד החלקה הנדונה אלא את יעוד השטח הסמוך, מדרך מאושרת עם רצועת מתע"ן לדרך משולבת עם רצועת מתע"ן.

התכנית קובעת שהשימושים המותרים ברחוב לוינסקי, במקטע שבין הרחובות העליה וז'לנוב, יהיו השימושים המותרים ברצועת מתע"ן בלבד ולא תתאפשר בו תנועת כלי רכב, וכפועל יוצא תיחסם הכניסה לחניות במקטע זה.

מנספח תוואי המסילה עולה כי בצמוד לחלקה עתידה להיבנות תחנת העליה.

---

[17] . מקדם השבחה בגין הקטנה משמעותית של רעש וזיהום האויר, ובגין האפשרות של גישה למשאיות לצורך בניה ושיפוצים.

[18] . מקדם השבחה בגין הגדלה משמעותית של החשיפה לשטחי המסחר עקב תוספת תחנת נוסעים.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הסדרי תנועה

עיריית תל אביב, בסמכותה כרשות תמרור, מוסמכת לקבוע הסדרי תנועה, ללא צורך באישור תכנית בנין עיר.

בסוף שנת 2019, העירייה השתמשה בסמכותה כרשות תמרור והפכה את רחוב לוינסקי במקטע הסמוך שבין רחובות העליה להרצל לרחוב מוטה הליכה (מדרחוב). שינוי זה הפיח חיים חדשים באזור והפך אותו לרחוב שוקק ולציר מרכזי להולכי רגל, מה שמשך אליו קהל מגוון הן מבחינת דיירי הרחוב והן מבחינת מבקרים ותיירים.

לפי הפסיקה, ככלל, הסדרי תנועה אינם נקבעים בתכנית אלא על-ידי רשות תמרור, אשר בתנאים מסוימים יכולה גם להורות על בינוי בתחום דרך.

מדיניות העירייה בשנים האחרונות היא לתת את הבכורה במרחב העירוני להולכי רגל, לאחר מכן לנוסעי תחב"צ ורוכבי האופניים, לאחריהם האופנועים, רכבי החלוקה המסחריים ולבסוף הרכב הפרטי. מדיניות זו מומשה ע"י העירייה כרשות תמרור ללא צורך בהליך תכנוני כלשהו, במספר רחובות בעיר.

לסיכום, החלטות רשות הרישוי אינן בבחינת הליך תכנוני. ברור מאליו כי רשות התמרור יכולה בכל עת להפוך את קטע הרחוב בו מצוי הנכס נשוא החוו"ד לרחוב מוטה הליכה, ללא כל צורך בהליך תכנוני ולכן הסדר התנועה שצוין בחוו"ד שמאי העורר אינו מקנה לעורר עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק, מאחר והוא ניתן היה לביצוע עוד טרם התת"ל.

אף אם היה העורר מצליח להוכיח כי נגרמה לו פגיעה כתוצאה משינוי הסדרי התנועה, אין בעובדה זו כדי להקנות לו זכות תביעה לשיפוי בגין נזקים אלה, אם אכן נגרמו.

ברור מאליו שאישורה של התת"ל לא הביא באופן מיידי לביצוע הסדר התנועה הנ"ל, והוא צפוי להתבצע רק עם הפעלת הרק"ל, ככל הנראה בשנת 2026, ובינתיים נהנה בעל הזכויות מהשימוש במקרקעין ללא שבוצע כל שינוי בפועל, כך שלכל הפחות היה על שמאי העורר להביא בחשבון דחיה של הפגיעה הנטענת עד למועד ביצוע הסדרי התנועה.

ככל שיוחלט, בין אם באמצעות הכרעה שיפוטית ובין בדרך אחרת, כי שינוי בהסדרי התנועה מקנה זכות לפיצוי במסגרת תביעת ירידת ערך, אנו שומרים על הזכות לתקן את חוות דעתנו.

טענת הפגיעה בנגישות

בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי העורר, נת"ע כבר הצהירה מספר פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל, במסגרת אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומהמקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ואישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א, ויתר הגורמים הרלוונטיים, כנדרש, ולכן אין שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

חדשות לבקרים. מה עוד שבניית הנכס הנדון הסתיימה לפני שנים בודדות, כך שהצורך לביצוע בינוי אינו רלוונטי בעתיד הנראה לעין.

<u>טענת חסימת החניה</u>

חוות דעת העורר לראש נזק זה מבוססת על שווי מקום חניה. התמקדות באומדן שווי מקום חניה בלבד היא שגויה מאחר וירידת הערך הנבחנת היא למקרקעין, ובמקרה דנן הדירות והחנות. החניה, שמהווה חלק מהמקרקעין אינה עומדת לבדה ואינה יכולה להיות לבדה נשוא תביעת פיצויים לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

לא זו בלבד שהעורר לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח את ירידת ערכם של המקרקעין אלא שבחוות דעת שמאית מיום 24.11.2021 שנערכה ע"י השמאים דנוס ולהט עבור חברת נת"ע לצורך בחינת השפעת מקום חניה על שווי דירה ביחס להשפעת הקרבה לתוואי קווי הרק"ל, עולים ממצאים המפריכים את טענת שמאי התובע. בסעיף סיכום ומסקנות לחוות הדעת כאמור צוין, בין היתר, כי תוצאות הסקירה אינן מוכיחות כי קיומה של חניה בבניין, אפילו צמודה בטאבו, מהווה מרכיב המשפיע באופן משמעותי על ממוצע המחירים של הדירות הבנויות במבנים וותיקים יחסית, בבניה מרקמית בלב העיר תל אביב, וכי בכל מקרה, הערכת מרכיב החניה כיחידה עצמאית ונפרדת אינה משתקפת כלל ועיקר בעסקאות ובטח לא באופן המשקף ומגלם את הדעה הרווחת בקרב אנשי נדל"ן ביחס לרמות המחירים של חניות בתל אביב.

בחוו"ד נוספת מיום 6.1.2022 שנערכה ע"י השמאים דנוס ולהט עבור חברת נת"ע, בוצעה סקירה מקיפה של מחירי חניות עצמאיות בפרויקטים חדשים והמסקנה הייתה שהמחיר הממוצע של מקום חניה במרכז העיר ת"א בפרויקטים חדשים הוא בטווח ממוצע שבין 200,000-250,000 ₪ למקום חניה, והוא בטווח של כ- 6% - 5% משווי הדירה.

מחוות הדעת שלעיל עולה, כי אין הבדל בשווי בין דירה הכוללת חניה לדירה זהה ללא חניה, ואף אם מבודדים את מרכיב החניה, דבר שלא נכון לעשות, שווי מקום חניה הוא בטווח ממוצע של 200,000-250,000 ₪ למקום חניה.

אף אם יקבע כי קיימת פגיעה בגין חסימת חניה יש לדחותה עד למועד המשוער של מניעת הגישה לחניה, המוערך על-ידינו בכ- 5 שנים מהמועד הקובע, מאחר ובעל הזכויות המשיך להשתמש בחניות ולהנות מהן.

כמו כן, בקיזוז סכום הפגיעה יש להביא בחשבון שני רכיבים נוספים:

- <u>שימושים אלטרנטיביים</u>- חלף השימוש בשטחי החניה ניתן להשתמש בשטחי המרתף לשימושים של חדרי כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים, מחסנים דירתיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש בעלי הדירות צמודות הקרקע, חדרי משחקים וכדומה (לפי תכנית ע'1).
- ההשבחה שנוצרה למקרקעין בעקבות אישור התת"ל, בשל הגורמים שיפורטו להלן.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

---

<u>גורמים משביחים</u>

נכון למועד הקובע ציר לוינסקי הוא ציר מרכזי עמוס תנועה ורועש מאוד. במסגרת התת"ל מתוכננת הרחבת המדרכות תוך שדרוג מרחב להולכי רגל, התווית שבילי אופניים, ביטול נתיבי נסיעה לרכבים ממונעים והפיכת רחוב לוינסקי במקטע הנדון למדרחוב, הקמת תחנת רכבת בצמוד לנשוא החוו"ד, והתווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה, שצפוי לפעול בטכנולוגיית LRT המתאפיינת, בין היתר, בנסיעה שקטה יחסית, סביבה נעימה ולא בולטת ובהנעה אלקטרונית בעל תלות נמוכה בשימוש בדלק.

הפיכת הרחוב למוטה הליכה תשפיע דרמטית על הנכס מבחינת ההיבטים הסביבתיים-מדרחוב נעים ובטוח להליכה, זיהום האוויר יפחת משמעותית, רמות הרעש יצנחו, המסחר ישגשג וערך דירות המגורים צפוי לעלות משמעותית.

בהינתן כל אלו, סביר להניח שיישום התת"ל במתכונתה הנוכחית תוביל לירידה ברמת הזיהום ושיפור משמעותי באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים.

<u>השבחת נכסים בעקבות התת"ל</u>

השמאים דנוס ולהט ערכו חוו"ד עבור חברת נת"ע לצורך בחינת השינוי במחירי הדירות לאורך תוואי הקו האדום הפעיל בירושלים למן שלב טרום הפקדת תכנית המתאר לקו ועד לאחר מועד הפעלתו בפועל למטרת גיבוש עמדה בתביעות לפיצויים לירידת ערך שהוגשו בגין אישורה של התת"ל. במסגרת החוו"ד בוצע סקר מחירים נרחב שכלל עסקאות לנכסים שנמכרו יותר מפעם אחת בטווח השנים 1998-2020, והמסקנות הן שבגבילות הפיזית יש משום השבחה לכלל הנכסים ולא ירידת ערך. עוד ציינו עורכי הסקר, שאינם מוצאים סיבה להתנהגות אחרת של מוכרים וקונים בעיר תל אביב ובאזור המרכז בכלל בהם עובר תוואי הרק"ל הירוק והסגול. יתרה מכך, לאור מצוקת החניה המובהקת והבולטת בעיר תל אביב והאוכלוסייה הצעירה בה, ניתן להניח שההשבחה תהא אף גבוהה מירושלים. לפיכך, ככל שתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון תושתת על גבילות פיזית זו לבדה, וכל המשתמע ממנה, הרי שדינה להידחות.

<u>מחקר דלפי</u>

במחקר בשיטת דלפי שיזמה הנהלת האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בסוף שנת 2011, סברו משתתפי המחקר, כי שוויה של יח"ד באזור עתיר ביקושים במרכז, ואשר גובלת בקו רק"ל, יהא גבוה בממוצע ב- 10% משוויה של דירה דומה שאינה גובלת בתוואי רק"ל, כאשר חלק מהמשתתפים נימקו קביעתם בשל שיפור הנגישות ועל-בסיס מחקרים שנעשו בעולם.

חיזוק לכך התקבל במסגרת חוו"ד השמאי המייעץ דוד דדון בערר תא/92001/0220 בו צוין, כי נגישות נוחה לנכס בכלל, ולנכס מסחרי בפרט, היא בין המרכיבים המשפיעים על שוויו של הנכס.



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לאור כל האמור לעיל, צפוי לחול שיפור משמעותי, בין היתר, בחתך הרחוב, באקלים האקוסטי, בחשיפה לזיהום האוויר, ובנגישות בסביבת מגרש הנכס, כך שלא רק ששוויו אינו נפגע, כי אם הושבח עם אישורה של התת"ל.

**9.4. <u>תגובת שמאי העורר לשומות המשיבות</u>**

<u>התייחסות כללית</u>

השומות אינן בוחנות כראוי את הירידה בשווי המקרקעין הנדון עקב אישור תכנית תת"ל/70/א/1, היות והן אינן מתייחסות למבחן הקובע, מהו שווי המקרקעין הגבוה יותר בעיר תל אביב, מקרקעין הכולל בניין חדש עם חניון המונגש לתנועת כלי רכב שלידו עוברת רכבת קלה, או מקרקעין עם בניין חדש ללא חניון וללא נגישות לתנועת כלי רכב, שלידו עוברת רכבת קלה, כאשר זכויות הבניה זהות, ומכאן מגיעות למסקנות שגויות באומדן הירידה בשווי המקרקעין.

כמו כן, השומות מתייחסות להשפעה החיובית של הרכבת הקלה על שווי המקרקעין כאשר חשוב להדגיש כי רצועת המתע"ן הייתה קיימת כבר ב"מצב קודם", ולכן בדיקת הפגיעה בשווי אינה בעניין הרק"ל אלא בשל הפיכת רחוב לוינסקי למדרחוב ורצועת מתע"ן ללא תנועת כלי רכב וכפועל יוצא פגיעה בנגישות לבניין וחסימת הכניסה לחניון הנכס הנדון, וזאת בניגוד למצב שהיה קיים לפני התכנית הפוגעת, שאפשר רצועת מתע"ן בשילוב תנועת כלי רכב.

<u>שומת הועדה המקומית</u>

בשומת הועדה המקומית לא הוצגה עסקה אחת של חניה למגורים, ומבצעים תחשיב הפרשי לדירות עם חניה ובלי חניה, למרות שידוע כי קיימים גורמים רבים המשפיעים על הפרשי שווי של נכסים מלבד חניה, כמו קומה, חזית לרחוב שקט/רועש, חלוקה פנימית, נוף, כיווני אוויר, שטח הדירה ועוד, וזאת במקום להביא נתוני השוואה כפי שנדרש בתקן שמאי מס' 2.

ממציאים גישה שמאית חדשה- חישוב שווי חניה לפי הפרשי שווי למ"ר למגורים.

בשומת העורר הובאו נתוני השוואה לחניות בבנייני מגורים מרשות המיסים (וגם אם חלק מהנתונים הינם מאזורים מרוחקים, נעשתה התאמה ולא הוכנסו השווים הגבוהים), ונתוני שכירות מחניון "גינת השרון" המהווה חניון ציבורי בו מושכרים גם חניות לדירות מגורים בסביבה על בסיס מקום פנוי, המבטא את הרף הנמוך לשווי חניה בהשוואה למקום חניה המוצמד לדירת מגורים.

כמו כן, השוואה לנתוני שכירות לחניות של משרדים מהווה את הרף הנמוך לשווי חניות בסביבה, כמו השוואה בין שווי מקום חניה במגדל לוינשטיין ו/או מגדל דיסקונט לבין שווי מקום חניה בבנייני מגורים ברחובות סמוכים.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

תחשיב שווי השטחים לפי תכנית ע1 הינו שגוי היות וניתן מקדם שגוי למרתף שאינו כולל תאורה טבעית וחצר אנגלית כמקובל כיום בבניה מודרנית (צריך להיות 0.3-0.4 המתאים לשטח אחסנה בעיקר ולא 0.5), לא הופחת שטח הגישה מקומת קרקע לקומת מרתף, לא הופחתו עלויות הוצאת היתר בניה, עלויות הבניה בתחשיב הינן נמוכות (צריך להיות לפחות 4,000 ₪/מ"ר), לא הופחתו עלויות הריסה ופינוי ולא הופחתו העלויות העודפות הקודמות של בניית חניון בבניין חדש ותשלום בגין השתתפות בקרן חניה ל- 10.43 מקומות חניה. במידה והתחשיב היה נעשה כראוי לא הייתה נוצרת יתרת שווי ובנוסף תכנית ע1 הייתה קיימת לפני תכנית תת"ל/70/א/1 והקמת החניון בהתאם לתקן חניה נדרש היווה תנאי לקבלת היתר בניה.

הזזת המסילה בתכנית החדשה אינה רלוונטית, מאחר ולא מתאפשרת תנועה לכלי רכב. כמו כן, ב"מצב קודם" ניתן היה לחנות ברמפת הירידה לחניון ו/או בחניון הבניין. בנוסף, הטענה לפיה ב"מצב חדש" שופרה הנגישות של משאיות לצורך בניה ושיפוצים (בתיאום עם ת"ע) אינה רלוונטית מאחר וגם כיום קיימת נגישות לבניה ושיפוצים מחניון הבניין.

טענת שמאי הוועדה לתוספת שווי למגורים ב"מצב חדש" בשיעור של 15% לא נתמכת בנתוני השוואה, והיא מסתמכת על שיפור בנגישות שאינה קיימת בהשוואה לתת"ל 70/א (המצב הפוך).

<u>שומת נת"ע</u>

הסקר השמאי של דנוס להט הינו לדירות ותיקות, והובהר בו שבפרויקטים חדשים לעיתים חניות נסחרות באופן עצמאי. בניין הנכס הינו בניין חדש ולכן הסקר אינו רלוונטי בענייננו, וגם ההבהרה לפיה בפרויקטים חדשים חניות נסחרות באופן עצמאי, מלמדת שחניה משפיעה על שוויה של דירה באופן מובהק.

כמו כן, הסקר בודק מחירים לשנים 2013-2014 ו- 2017-2018, שאינם רלוונטיים למועד הקובע של התכנית הפוגעת.

גם הסקר משנת 2022 אינו רלוונטי מאחר והוא לדירות יקרות במרכז תל אביב, ושם החלק היחסי של שווי חניה הינו בשיעור של 5% - 6% משווי הנכס, ואילו הנכס הנדון שווי הדירות נמוך יותר ולכן החלק היחסי של שווי החניה גדול יותר.

הגורמים המשביחים שמציין שמאי נת"ע אינם נתמכים בנתוני השוואה, ובכל מקרה אינם רלוונטיים מאחר ותביעת העורר אינה בשל התוויה והקמה של רצועת מתע"ן, אלא בשל הפסקת תנועת כלי רכב ברחוב וחסימת חניון של בניין חדש, וכתוצאה מכך פגיעה בנגישות של הבניין, וזאת בניגוד למצב קודם שבו הייתה רצועת מתע"ן בשילוב תנועת כלי רכב.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

**<u>טענות שמאי העורר מהדיון ולאחריו</u>**

- בתנאים להיתר הבניה שמכוחו נבנה הבניין נקבע, שהנכס נמצא באזור מסוכן בעניין גזי קרקע ולכן חל איסור על שימוש ראשי בחללים שבתת-הקרקע, וכי יש למגן המבנה מפני חדירת אדים מזהמים, וכי תכנית האיטום תהיה נספח להיתר הבניה.

  משמעותם של תנאים אלה הינה- שלא תהיה פעילות למגורים בתת-הקרקע.

  זיהום הקרקע בסביבתו של הנכס לא עובר כל זמן שלא מחליפים/מטהרים את הקרקע.

- המדובר בבניין חדש שבנייתו הסתיימה בשנים 2018-2019, והעירייה דרשה תשלום לקרן חניה בסכום של 208,638 ₪ (נכון ליום 1.7.2013) בגין 10.43 מקומות חניה חסרים.

- הבניין ממוקם בגבול שכונת פלורנטין ויש בו 5 מקומות חניה. מצוקת החנייה בסביבה ידועה ומאוד משמעותית.

- ההבדל בין שווי דירה עם מקום חניה לשווי דירה ללא מקום חניה אינו רק לפי השווי של מקום חניה, מאחר ודירה ללא חניה הינה "דירה נכה", ובשל כך גם נטען ראש הנזק של הפגיעה בנגישות.

- בהליך אחר שבפני ועדת הערר (ערר 92009-06-22 **יערי נ' הוועדה המקומית תל אביב**), שעניינו בנכס ברחוב בן יהודה 114, הבהירה יו"ר ועדת הערר, עו"ד רביד, שהפגיעה כתוצאה מחסימת הכניסה לחניה מתבטאת לא רק בשווי מקום החניה, אלא ישנה גם פגיעה נוספת.

- לעניין שווי מקום חניה- בשומת העורר הוצגה עסקה של מקום חניה ברחוב הרצל. לפי היתר הבניה של נכס זה, מקומות החניה הוסדרו במתקן רובוטי, ולכן המדובר במחיר ששולם למקום חניה במתקן רובוטי שהוא נמוך משווי מקום חניה רגיל.

כמו כן הוצגו נתוני דמ"ש חודשיים למקומות חניה. מאחר ואינטנסיביות השימוש במקום חניה למשרדים קטנה יותר בהשוואה לזו שבמקום חניה למגורים, הרי ששווי מקום חניה למגורים אמור להיות גבוה יותר מהשווי של מקום חניה למשרדים.

השווי של 100 אש"ח למקום חניה בעיר תל אביב שנקבע על-ידי שמאי המשיבה, אינו סביר ואינו קיים. שמאי המשיבה תומך טענתו זו, בין היתר, על עסקה למקום חניה ברחוב ארלוזורוב 17. בשנת 2018 ישנם דיווחים על עסקאות במקומות חניה לפי שווי של 400 אש"ח למקום חניה.

בפרויקט שברחוב ארלוזורוב, כל דירה שווקה עם 2 מקומות חניה ומחסן. נותרו לבסוף מספר מקומות חניה שלא שווקו, ואלה הוצעו כמקום חניה שלישי, ואחד כזה נרכש על-ידי לקוח שיוצג על-ידי.



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בסקר שערך השמאי דנוס עבור נת"ע צוין, כי שווי מקום חניה בעיר תל אביב ירד לאורך השנים, בין היתר בהתבסס על העסקאות שברחוב ארלוזורוב. ההסכם שציינתי מלמד כי מסקנה זו אינה נכונה.

גם השמאי דנוס, שערך הסקר כאמור עבור נת"ע, ציין שלא ניתן לקבוע מה ההשפעה של מקום חניה על שווי הדירה.

בדרום-מערב העיר בת ים ישנן החלטות של שמאים מכריעים באשר לשווי מקום חניה. בשומה שערכה השמאית המכריעה דוודזון בעניינו של נכס בגו"ח 7146/24 נקבע שווי של 213 אש"ח נכון ליום 7.7.2021, ובשומה נוספת של השמאית המכריעה דוודזון, בעניינו של נכס בגו"ח 7151/249 -206 אש"ח ליום 5.11.2020. בשומה שערך השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 7154/369 -178 אש"ח ליום 6.7.2022 ; בשומה שערכה השמאית המכריעה שיחור בעניינו של נכס בגו"ח 7121/33 -180 אש"ח ליום 29.3.2020.

מהנתונים שלעיל, השווי של 400 אש"ח למקום חניה בסביבת הנכס הינו סביר.

כאמור, אין מחירים של 100 אש"ח למקום חניה בתל אביב, וככל שישנו דיווח שכזה, הרי שאין המדובר במקום חניה ראשון, או שהעסקה היא "עסקה מיוחדת" של מכר מקומות חניה שהיזם לא יכול לשווקם אלא לדיירי הבניין שבנכס.

בחוות הדעת השמאית מטעם נת"ע הוצגו נתוני שווי לחניות משנים 2013-2014 ו- 2017-2018, שאינם רלוונטיים למועד הקובע.

- באשר לטענה לעניין השימושים החלופיים בקומת המרתף, הרי שמעבר לטענה הבסיסית שלעיל לפיה שימושים שכאלו אינם אפשריים לאור התנאי שבהיתר הבנייה, הרי שבתחשיב שערך שמאי המשיבה ישנן טעויות רבות, ואלה מפורטות בתגובה שהוצגה לתחשיב זה.

ככל שהשימוש המיטבי הוא של הצמדת שטחי מרתף לדירות הגן, הרי שהעורר היה מבצע זאת כבר בבנייתו של הבניין.

- יצוין, כי הגישה למקומות החניה נחסמה כבר לפני כשנה.
- התכנית החדשה פגעה בנגישות לבניין, ופגיעה זו מתבטאת הן בפעילות היום-יומית של ביצוע קניות, וקשיים של דיירים שלהם קשיי נגישות, והן בפעילות של שיפוצים/תוספות בנייה, הובלות וכו'.
- קונה סביר יעדיף נכס שיש לו נגישות לבניין, על פני נכס דומה שאין לו נגישות שכזו.
- המדובר בשינוי מאוד משמעותי בתכונות הנכס שנאמד על-ידי בכ- 5% משווי שטחי המגורים.
- ב"מצב קודם" הנגישות לשטחי המסחר בנכס הייתה טובה יותר בהשוואה ל"מצב חדש", מאחר וניתן היה לחנות ברחוב ו/או ברמפת הירידה למרתף.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

- תחנת הרכבת הקלה שמוקמה בחזית הנכס אינה משפרת החשיפה, מאחר וגם ב"מצב קודם" ישנה תחנת אוטובוס בסמוך למגרש, וגם אם מיקומה היה משתנה בשל תוואי הרכבת הסמוך למגרש הנכס, אזי זה לא היה למרחק גדול בשל הרצון לשלב בין נוסעי האוטובוסים לנוסעי הרכבת הקלה.

- את שווי שטחי המסחר בנכס נכון לקבוע לפי עסקאות בשטחים קטנים, בדומה לשטח המסחרי הקטן שבנכס.

- בשומת נת"ע, ניתוח העסקאות של דירות מגורים נעשה לדירות ותיקות, אך בניין הנכס הינו בניין חדש.

- גם הסקר באשר לרכבת הקלה בירושלים אינו רלוונטי, הן בשל המועד שבו נעשה, והן בשל העובדה שתוואי הרק"ל קיים כבר ב"מצב קודם".

<u>טענות ב"כ העורר</u>

- טענת נציגי נת"ע כי חסימת הגישה לחלקה נקבעה כבר בתת"ל/70/א אינה נכונה, והדבר נלמד הן מהשומה שערכו השמאים מטעם נת"ע והן מהאמור במסמכי תתל/70/א (ראה סעיף 4.1.2 לתקנון התכנית) והן מתקנון תתל/70/א/1 (ראה האמור בדברי ההסבר וכן סעיפים 1.6 ו- 4.1.2א).

- בעמ' 21 להחלטת ועדת הערר, שורות 48-44, נקבע במפורש בעניינו של המצב הקודם, שעל-אף שהמסילה עוברת בצמוד לנכס, התאפשרה נגישות לנכס.

- הטענה לפיה קירוב תחנת הרכבת הקלה לנכס משביחה הנכס, מחייבת הוכחה. ההיגיון שלי הוא, שכאשר מקרבים תחנה, דווקא גדל המטרד.

- באשר להתייחסותה של השמאית המייעצת מאור בעניינו של הנכס שברחוב בן יהודה 114, הרי שהמדובר בהתייחסות שאינה מלאה, והשגה בעניין זה הוגשה לוועדת הערר.

- לעמדת שמאי הועדה המקומית, שינוי קטע מרחוב לוינסקי, שבו נמצא הנכס, מטיבה עם שוויו של הנכס, וכי לפי הפסיקה, בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון, יש להביא בחשבון אלמנטים משביחים, המפחיתים או מאיינים את הפגיעה הנטענת.

טענות אלו אינן מבוססות.

הנכס אינו מצוי בתחום הקו הכחול של התכנית הפוגעת, ולכן המדובר בנכס גובל שאין כל הצדקה לחייבו בהטבה שממנה נהנה ציבור רחב, שלא נדרש לשלם היטל השבחה בגינה.

ככל שתכנית זו משביחה את הנכסים שלאורך הרחוב, הרי שהיה על הוועדה המקומית לגבות היטל השבחה מהנכסים כולם. משנמנעה הוועדה המקומית מלעשות כך, מתחייב אחד מהשניים: או שהוועדה המקומית אינה סבורה באמת שחלה השבחה עקב שינוי




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

הרחוב למדרחוב, או שהיא מבקשת לגבות מהעורר בלבד את היטל ההשבחה (בדרך עקיפה של הקטנת הפיצויים) ובכך מפלה היא את העורר ביחס לבעלי הנכסים הסמוכים.

גם אם מדובר במקרקעין המצויים בתחומה של תכנית, שמקצת הוראותיה מיטיבות עם כלל הציבור שאינו נושא בעלות ההטבה, אין לקזז מהפיצויים בעד הפגיעה הספציפית במקרקעי התובע את שווי ההטבה, ולצורך כך ראה הפסיקה בע"א 1188/92 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ברעלי** בו נקבע כי התווית כביש בצמוד לדירת מגורים, הגם שהיא משפרת את הנגישות לדירה, אינה מצדיקה הפחתת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון, הואיל והכביש משמש את כלל האוכלוסייה.

בספרה של פרופ' דפנה לוינסון זמיר **פגיעות במקרקעין ע"י רשויות התכנון** (תשנ"ה), דנה המחברת במקרים בהם נכון/לא נכון להתחשב בהטבה הלא כספית הנגרמת לנפגע, כדי להקטין את סכום הפיצוי בגין הפגיעה התכנונית, ומסקנת ב"כ העורר מהדיון כאמור הינה, שכאשר מדובר בפרויקט רחב היקף שממנו ייהנה ציבור רחב, שאינו נושא בתשלום בגין ההשבחה הנובעת ממנו, אין הצדקה להטיל חבות של תשלום בדרך של קיזוז ההשבחה כנגד הפגיעה שנגרמה לפרט.

עוד נטען, כי הטענה בדבר קיומה של ההשבחה עקב מתן תוקף לתכנית הפוגעת הינה טענת הגנה מצד המשיבות, שהנטל להוכחתה מוטל על המשיבות, וכי הוועדה המקומית אינה יכולה לתבוע היטל השבחה משלא נקטה במועד בהליכים לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ומשלא קמה חבות בתשלום היטל השבחה, אין ליצור בדרך הלכתית מקור חבות אחר שאינו מעוגן בהוראותיה של התוספת השלישית.

בנוסף נטען, כי הפיכת רחוב למדרחוב אינה בגדר השבחה, שכן אין להרחיב את המונח "בדרך אחרת" כך שכל השבחה מכל מין וסוג שהוא הנובעת מאישורה של תכנית תטיל חבות בתשלום היטל השבחה.

בערר (י-ם) 8119/18 **אלייד נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** (2021 נקבע, כי השבחה במקרקעין גובלים מחייבת השפעה אקסקלוסיבית של התכנית המשביחה על המקרקעין הגובלים, ובמקרה של תשתית ציבורית ההתעשרות אינה כזו אלא של כלל הציבור, ובמקרה שכזה היטל השבחה של הגובלים יביא לאי שוויון ולעיוות.

כמו כן, בתביעה לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, אין לכרוך דיון בהיטל השבחה, הן מהטעם שהמדובר בפרוצדורות שונות ובפרמטרים שונים, והן בשל העובדה שהפגיעה עלולה להיות מיידית (כמו לדוגמא סגירת החניות) בעוד ההשבחה הנטענת, ככל שקיימת, תבוא לידי ביטוי רק בעוד מספר שנים, כאשר במועד הקובע, העורר לא ביצע כל מימוש.

בפסיקה נקבע, כי במסגרת תביעה לתשלום פיצויי הפקעה אין לדון בטענת קיזוז של הוועדה המקומית בדבר היטל השבחה מגיע (ה"פ 41816-07-14 **אולומוצקי נ' הוועדה**




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

**המקומית לתכנון ולבניה בני ברק** (2021)), ובמסגרת הליך לקביעת היטל השבחה אין לדון בטענת בעלים שקיבל פיצויי הפקעה בחסר (עמ"נ (מרכז) 47405-01-11 **בבזדה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק** (2012)).

ובשל כל האמור לעיל, אין מקום לכרוך בשומה המייעצת את נושא ההשבחה הנטענת על-ידי המשיבות (והמוכחשת על-ידי העורר).

**9.5. <u>התייחסות נציגי הוועדה המקומית</u>**

**<u>שמאי הוועדה</u>**

- השמאי מטעם העורר לא הביא בחשבון כי במקום חניות ניתן להצמיד שטח מרתף לדירות הגן, לא הביא בחשבון כי הפיכת רחוב לוינסקי למדרחוב גורמת להפחתת הרעש וזיהום האויר, לא הביא בחשבון כי במצב החדש נוספה תחנת איסוף והורדה של נוסעי הרכבת בסמוך למגרש הנכס כך שהחשיפה לשטחי המסחר שבמגרש גדלה משמעותית.
- לטענת שמאי העורר, לא ניתן לקבוע את שווי מקום חניה לפי השוואה של מחירי דירות עם חניה למחירי דירות ללא חניה, וזאת מאחר וקיימים גורמים נוספים המשפיעים על שווי הדירה. אלא שלא ראינו ששמאי העורר בקביעת שווי מ"ר בנוי התייחס לגורמים אלו.

עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת הועדה הינן בסביבת הנכס לבניינים דומים באזור עירוני צפוף וללא נוף ולכן המחיר הממוצע למ"ר משקף דירה ממוצעת.

לכן, לדעתנו, ניתן להעריך שווי מקום חניה בהתבסס על שווי דירה עם חניה ושווי דירה ללא חניה, וראה לעניין זה שומה שערך השמאי המכריע נתן בעניינו של נכס ברחוב כנפי נשרים 36 ברמת גן (גו"ח 6157/117), ושומה שערכה השמאית המכריעה שיחור בעניינו של נכס ברחוב אמנון ותמר 8 ברמת גן (גו"ח 6145/1477).

כמו כן נטען כי לא הוצגה עסקת השוואה לחניה, וכי שווי של מקום חניה של 100,000 ₪ מנותק מהמציאות.

בהתייחס לטענה זו אנו מפנים לעסקאות למכירת חניה כדלקמן:

| יום מכירה | גו"ח | תמורה מוצהרת (₪) | חלק נמכר |
|---|---|---|---|
| 17.10.21 | 7970/101 | 60,000 | 0.001 |
| 04.03.21 | 7321/161 | 105,300 | 1.0 |
| 27.04.21 | 6981/232 | 88,000 | 1.0 |
| 02.09.21 | 6901/76 | 100,000 | 1.0 |
| 26.10.21 | 6901/191 | 100,000 | 1.0 |
| 31.10.21 | 6901/191 | 100,000 | 1.0 |
| 05.10.21 | 6901/76 | 100,000 | 1.0 |
| 29.09.21 | 6901/76 | 100,000 | 1.0 |
| 05.01.21 | 7321/155 | 50,000 | 1.0 |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

כמו כן, שמאי העורר חישב את שווי מקום חניה על בסיס היוון של דמי שכירות לחניה בסך של 850 ₪ לחודש לפי שיעור היוון של 2.5%. אנו סבורים כי מדובר בשיעור היוון נמוך. לעניין זה אנו מפנים לשומה שערך השמאי המכריע צדיק בעניינו של נכס ברח' הראשונים 15 ברמת גן (גו"ח 6128/448), בה חושב שווי מקום חניה לדירת מגורים לפי היוון דמי השכירות בשיעור של 7%.

- לעניין מקדם שווי למרתף, הרי שמקדם השווי למרתף צמוד בתל אביב הינו 0.6. בחוות דעתנו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5 בלבד לאור מאפייני המרתף. מקדם 0.3 כפי שטוען שמאי העורר מתאים לשווי אחסנה ולא לשווי שטח צמוד למגורים.

יתרה מכך, בחלק המזרחי יש חצר אנגלית ובחלק המערבי של המרתף ישנם חלונות כך שחלק זה במרתף מואר ומאוורר.

לעניין הטענה כי לא הופחת שטח הגישה מקומת הקרקע לקומת המרתף, הרי שלא נדרש להפחית שטח זה מאחר ומדובר במדרגות פנימיות בתוך הדירה ששטחן נכלל בשטח הדירה ומתומחר ככזה.

לעניין הטענה כי עלויות בניה צריכות להיות 4,000 ₪ למ"ר, הרי שבהתאם למחירון דקל עלות בניה חדשה למגורים הינה 4,830 ₪ למ"ר. במקרה הנדון אין צורך בביסוס ויסודות, אין צורך ברצפה ותקרה ונדרש לבנות רק מחיצות בלוקים ועבודות גמר. בחוות דעתנו הובאה בחשבון עלות בניה בשיעור של 50% מעלות בניה למגורים המגלמת את החיסכון בעלות העבודות הנ"ל שלא נדרש לבצען.

לעניין הטענה שלא הופחתה עלות הוצאת היתר בניה, הרי שטענה זו אינה נכונה מאחר והובאו בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 25% המשקפות גם הוצאות תכנון.

לעניין הטענה שלא הופחתו עלויות הריסה ופינוי, הרי שלא מובן על אלו עלויות מדובר. אם מדובר על פתיחת פתח ברמפת קומת קרקע לצורך מדרגות למרתף, הרי שעלות זו כלולה בעלות הבניה.

לעניין הטענה כי לא הופחתו העלויות העודפות הקודמות של בניית החניון ותשלום בגין השתתפות בקרן חניה, הרי שראשית, לא ברור על אלו עלויות עודפות מדובר שהרי לשיטתו של שמאי העוררים (המוכחשת) שווי מקום חניה הינו 400,000 ₪ שגבוה בהרבה מעלות הקמת מרתף. שנית, גם אם היו קיימות עלויות עודפות קודמות, לא נדרש להפחיתן וכן גם את התשלום לקרן החניה, וזאת מאחר ואנו בודקים שווי מצב קודם מול שווי מצב חדש, כאשר שווי המצב הקודם הינו שווי מרתף עם 5 מקומות חניה.

- לעניין הטענה כי היה ניתן לחנות על רמפת הירידה למרתף, הרי שחניה על רמפת הירידה למרתף אינה סטטוטורית ואסורה לפי היתר הבניה שניתן לנכס. לפיכך, אין להביא בחשבון אפשרות זו.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

- לעניין הטענה כי שווי הדירות ברחוב וולפסון גבוה יותר משווי דירות ברח' לוינסקי בשל העובדה שרחוב וולפסון הינו בסמוך לציר הרכבת ולא על ציר הרכבת, אנו מפנים לשומה מייעצת של רמה מאור ברח' בן יהודה 114 (7078/9) בה נערך סקר מחירים לדירות המצויות על ציר הרכבת ולדירות שאינן מצויות על ציר הרכבת ונמצא כי שווי הדירות על ציר הרכבת גבוה יותר ב- 15.5%.

- בהתייחס לטענה כי במצב קודם קיימת תחנת אוטובוס בסמוך ולכן יש חשיפה לשטח המסחר בנכס הנדון, הרי שתחנת האוטובוס הייתה בצידו הצפוני של רחוב לוינסקי והחשיפה לשטחי מסחר הייתה קטנה. בנוסף, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מקיבולת של אוטובוס.

- לעניין הטענה כי נתוני ההשוואה למסחר בחוות דעתנו אינם תקינים מאחר והם לחנויות בעלות שטח גדול, הרי שטענה זו אינה נכונה. בחוות דעתנו, הוצגו עסקאות לחנויות בשטח שבין 14 מ"ר ל- 85 מ"ר. אין מדובר בחנויות בשטח גדול. יצוין כי גם שמאי העוררים הביא בחשבון בחוות דעתו עסקאות לחנויות בשטח של 38 מ"ר ו-48 מ"ר.

- שמאי העורר לא פירט ולא נימק מדוע לעמדתו הפיכת רחוב לוינסקי למדרחוב אינה רלוונטית.

- הטענה כי תוספת של 15% לשווי המגורים במצב חדש אינה נתמכת בנתוני השוואה אינה נכונה. בשומת הוועדה המקומית ישנה הפניה לעסקאות למכירת דירות ברח' וולפסון שהינו מדרחוב בדומה לרחוב לוינסקי בקטע הנדון במצב החדש והוכחנו שהמחירים במדרחוב גבוהים יותר בשיעור של 13%.

- אכן, תוואי הרכבת הקלה קיים בשני מצבי התכנון, אך במצב החדש רחוב לוינסקי בקטע זה הופך למדרחוב, ולכן הרעש וזיהום האויר קטנים בהרבה מהמצב הקודם ואין להתעלם מהשפעות אלו על שווי המצב החדש.

- לעמדת הועדה המקומית בתביעה לפי סעיף 197 יש לבדוק שווי מצב תכנוני בשני מצבי התכנון ולנטרל השפעות חיצוניות. לכן, במצב החדש **<u>מבחינה סטטוטורית</u>** תכנית "ע1" מאפשרת הצמדת המרתף לדירות בקומת קרקע. ככל שלדעת שמאי הבעלים תידרש עלות עודפת לעבודות מיגון המבנה וביצוע ניטור תוך מבני לגזי הקרקע לבחינת ביצוע האיטום, הרי שלצורך הגשת תביעה לפי סעיף 197 עליהם להוכיח כי עלות כזאת נדרשת ואת גובהה.

יובהר כי בכל מקרה ניתן להקים מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד כפי שאושר בהיתר הקיים לאחר בדיקה של איכות הסביבה.

- רוב הדירות בנכס הנדון הינן דירות בשטח של כ- 50 מ"ר ומן הסתם בשל שטחן הקטן אינן מיועדות למשפחות עם ילדים ומתגוררים בהם בעיקר צעירים שאינם זקוקים לרכב ומתניידים באופניים/קורקינט חשמליים או בתחבורה ציבורית. בהתחשב בסוג




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

האוכלוסייה המתגוררת בסביבה והקרבה לרכבת הקלה, דירה ללא חניה אינה הופכת במקרה זה ל"דירה נכה" כטענת שמאי העורר, ולכן הפער בשווי בין דירה עם חניה לדירה ללא חניה הינו קטן יחסית.

- שמאי העורר מתייחס רק לעסקה למכירת חניה ברחוב ארלוזורוב 17 ומתעלם מכל יתר העסקאות למכירת חניה שהוצגו בתגובתנו מיום 31.12.2024 לפיהן נמכרו חניות במחירים שבין 50,000 ₪ ל- 100,000 ₪.
- העסקאות ברחוב וולפסון 52 - 54 שהינו מדרחוב מעידות כי המחיר למ"ר במדרחוב גבוה יותר מאשר רחוב רגיל. מאחר והיתרונות בבניין במדרחוב עולות על החסרונות, הקונים מעדיפים לשלם מחיר גבוה יותר בבניין במדרחוב, גם אם קיימת בו בעיית נגישות.
- בפסיקה נקבע כי בתביעה לפי סעיף 197 יש להביא בחשבון גם אלמנטים משביחים המפחיתים או מאיינים את הפגיעה הנטענת.

**<u>ב"כ הועדה המקומית</u>**

יש להתעלם ולמחוק את טענות ב"כ העורר לפיהם, באומדן הפגיעה אין הביא בחשבון גורמים משביחים, שכן לפי החלטת ועדת הערר, על שמאי המייעץ להביא בחשבון גם אלמנטים משביחים כתוצאה מאישורה של התכנית.

**9.6. <u>התייחסות נציגי נת"ע</u>**

**<u>שמאי נת"ע</u>**

- ב"מצב קודם" במקומות שבהם הרכבת הקלה נצמדת לגבול המגרש, לא ניתן היה להיכנס למקומות החניה שבבניינים. ראה לדוגמא בחלקה 3 הסמוכה, שם סומן X, כדי למנוע כניסה.
- התכנית החדשה הפכה את הרחוב למדרחוב, כך שגם בנכס שתוואי הרק"ל אינו צמוד אליו, אין כניסה לחניות.
- ב"מצב קודם" לא הייתה נגישות לבניין, וגם לא ניתן היה לחנות לאורך הרחוב. המדובר ברחוב שתנועת כלי הרכב לאורכו היא דו-סיטרית ואין שום מקום לחניות.
- התכנית החדשה קרבה את תחנת הרכבת הקלה לנכס ובכך שופרה הנגישות.
- בשוק לוינסקי הסמוך, הפכו את הרחוב למדרחוב, והאזור כולו פורח. בשל כך, הטענה לפגיעה בשטח המסחרי כלל אינה מובנת.
- ככל שבוחנים הפגיעה בקומת המרתף, הרי שיש להביא בחשבון את השימושים התחליפיים האפשריים בקומה זו, חלף מקומות החניה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

- תכנית "ע1" מאפשרת להקים מחסנים במרתף וכן שימושים נוספים, ולתת השטחים לדיירים בבניין או להשכירם גם לגורמים חיצוניים. המדובר במרתף שכבר בנוי.
- הערכנו את שימוש הביניים במקומות החניה לתקופה של 5 שנים. בפועל החסימה בוצעה אחרי 3 שנים.
- לקטע הרחוב בו ממוקם הנכס מתנקזת תנועה רבה של כלי רכב בכלל, ושל אוטובוסים בפרט, ולכן הפיכתו למדרחוב, מקטינה באופן משמעותי את מטרדי הרעש והעשן.

**<u>ב"כ נת"ע</u>**

- התנאי שבהיתר הבניה הינו משנת 2013, ולא ניתן ללמוד ממנו שגם כיום מתקיים האיסור.
- אם נדרש היה לבצע איטום בשל החשש מהגזים, אזי גם שווי מקום החניה אינו כשווי חניה רגילה בשל הסיכון לציבור.
- בערר יערי, השמאית המייעצת מאור קיבלה הטענה שקיימת כפילות בראשי הנזק של חסימת מקומות חניה וקשיי נגישות. ועדת הערר ביקשה מהשמאית לבחון שוב הטענה, אך השמאית לא שינתה דעתה.
- ועדת הערר אכן קבעה שקיימת פגיעה בשל חסימת מקומות החניה, אך לעמדתנו, פגיעה זו מתקזזת בשל השימושיים החלופיים האפשריים במרתף, והיתרונות שבהפיכת הרחוב למדרחוב.

  בשל כך, לעמדתנו, לא חלה פגיעה בנכס.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

**<u>דיון והכרעה</u>**

**10. <u>עקרונות חוות הדעת</u>**

כפי הקבוע בסעיף 197 לחוק התכנון, במקרה בו נפגעו על-ידי תכנית, שלא בדרך של הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, זכאי מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם, לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף להוראות סעיף 200 לחוק התכנון.

לפי הפסיקה, "פגיעה במקרקעין" לעניינו של סעיף 197 לחוק התכנון, משמעה- פגיעה בתכונות המקרקעין, אשר נבחנת לפי מבחן אובייקטיבי (ע"א 1188/92 **הוועדה המקומית לתכנון ולנייה ירושלים נ' ברעלי**, פ"ד מט(1), 463 (1995).

ההליך כאן עניינו בחוות דעת מייעצת לוועדת הערר, אשר דנה בטענות הצדדים והכריעה בשאלת "הפגיעה במקרקעין", והחליטה כי ימונה של שמאי מייעץ לצורך כימותה של הפגיעה, וזאת בהתאם להנחיות שקבעה בהחלטתה.

לפיכך, ועוד קודם לדיון בהיקפה הכספי של הפגיעה, מן הראוי לשים לנגד עינינו את עיקר קביעותיה של כבוד ועדת הערר והנחיותיה לשמאי המייעץ, שהן כלהלן:

> "בנסיבות אלו, ומשהוכחה פגיעה לכאורית הורם הנטל המצדיק מינוי שמאי מייעץ.
>
> את הפגיעה, ככל שישנה, על השמאי המייעץ לכמת בפער שבין המצב התכנוני החדש על פי התכנית והמצב התכנוני הקודם על פי תכנית 70א'... במצב הקודם על פי תכנית 70א'... היה קו המסילה מסומן בחלקו הדרומי של רחוב לוינסקי בצמוד לנכס, ואולם התאפשרה נגישות לנכס ולחניות... רחוב לוינסקי במקטע זה אפשר תנועת רכב בשני נתיבים ותחנת הרק"ל מצויה היתה במרחק של 300 מ' מן הנכס.
>
> במצב החדש על פי התכנית, לא מתאפשרת נגישות בשגרה ברכב לבניין ולא מתאפשר לחנות בחניותיו.
>
> ... התחנה נמצאת בסמוך לנכס ולא במרחק ממנו. קו המסילה נמצא במרכז רחוב לוינסקי ובין הנכס לבין התחנה מצוי חלק המדרחוב.
>
> ... נציין, כי גם אם תתאפשר בפועל נגישות לבניין לצרכים שונים בתיאום, לא הרי כניסה כזו, שהפכה מוגבלת, ככניסה חופשית שאינה מצריכה כל תיאום.
>
> נציין כי להיכללותה של תכנית 70א' במצב הקודם יכול ותהיה השפעה משביחה על הנכס כבר במצב הקודם, אשר גם אותה על השמאי המכריע להביא בחשבון.
>
> השמאי המייעץ יתייחס בין היתר לחוות הדעת של הצדדים ולמחלוקות המשתקפות בהן, לרבות לעניין אופן כימות הפגיעה לנכס כתוצאה מאובדן




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

מקומות חניה, האם קיימת ירידת ערך כתוצאה מהגבלת הנגישות בנפרד מן הפגיעה בחניות, עניין השימוש הזמני בחניות כמצדיק את הפחתת הפיצוי, והשימוש החלופי אם בכלל בשטחו של המרתף. כן יבחן השמאי המייעץ כאמור את היבטיה המשביחים של התכנית, תוך התייחסות בין היתר לתכנונה של תחנה בקרבתו.

... מאחר שהנכס הוא בבעלות אחודה הפגיעה תבחן לנכס בשלמות.".

ככלל, אומדנה הכספי של הפגיעה במקרקעין נכון שייעשה בדרך של בחינת שווים של המקרקעין עובר לאישורה של התכנית הנטענת כ"פוגעת" לבין שווים בסמוך לאחר אישורה. דא עקא, שבמקרים בהם אין מסד מספק של עסקאות בשני מצבי התכנון, ו/או במקרים בהם תכנית כאמור משנה רק חלק מתכונותיהם של המקרקעין, הרי שפעמים רבות, אומדן הפגיעה בשיטה שלעיל קשה עד בלתי אפשרית, וזאת בשל העובדה ששווים של מקרקעין מושפע ממספר רב של גורמי שווי.

לפיכך, בחוות דעת זו, כימות הפגיעה בנכס העורר תעשה בדרך של זיהוי גורמי השווי שהשתנו בין שני מצבי התכנון, ואומדן תרומתם של אלה לשוויו של הנכס.

**10.1. <u>חסימת הכניסה למקומות החניה שבנכס</u>**

בבניין הנכס הוסדרו בהיתר 5 מקומות חניה בקומת המרתף, אשר שימשו את בעלי הנכס, ולפי הוראותיה של התכנית החדשה, הגישה למקומות חניה אלה תבוטל.

את אומדן הפגיעה בשל חסימת הגישה למקומות החניה, שמאי העורר קבע לפי שווי של 400,000 ₪ למקום חניה, אשר נקבע על-סמך שלוש עסקאות של מכר מקומות חניה, ונתוני דמי שכירות למקומות חניה (מרבית הנתונים ממגדלי משרדים).

שמאי המשיבה קבע שווי של 100,000 ₪ למקום חניה, על-סמך השוואה של עסקאות בדירות הכוללות מקום חניה לכאלה שאינן כוללות מקום חניה.

שמאי נת"ע לא קבע שווי למקום חניה. לעמדתו, התמקדות באומדן שווי של מקום חניה בלבד הינה שגויה, מאחר ואת ירידת הערך נדרש לבחון לשווי המקרקעין כולם. בנוסף מפנה הוא לחוות דעת שמאיות שנערכו עבור נת"ע על-ידי משרד שמאי המקרקעין דנוס-להט, ואשר מהן עולה כי לא נמצאה הוכחה לפיה מקום חניה משפיע באופן משמעותי על ממוצע המחירים של דירות במבנים ותיקים בלב העיר תל אביב, וכי אם מבודדים את מרכיב החניה, דבר שלא נכון לעשות, הרי ששווי מקום חניה במרכז העיר תל אביב הינו בטווח של 200,000 ₪ - 250,000 ₪, שהם כ- 5%-6% משווי שכיח של דירה באזורים אלו.

כך שמעמדות הצדדים שלעיל עולה, כי המחלוקת בעניין מקומות החניה, הינה הן באשר לשיטת אומדן שוויו של מקום חניה, והן באשר לשוויו.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לעמדתי, מאחר וגורם השווי של מקום חניה הינו אחד מגורמי שווי רבים המשפיעים על שוויה של דירת מגורים, הרי שאומדן שוויו של רכיב זה יכול שייעשה בין אם באמצעות ההשוואה של שווי דירות ללא חניה בהשוואה לשווי דירות עם מקום חניה, והן באמצעות עסקאות השוואה של מכר מקומות חניה בבנייני מגורים.

לכל אחת מהשיטות חסרונות משלה.

בשיטת השוואת שווי דירות כאמור, נדרש מסד רחב של עסקאות משני הסוגים, שנערכו בתקופה קרובה למועד הקובע, ובדירות שהן דומות במאפייניהן, במיקומן, והן ממוקמות בבניינים שלהם מאפיינים דומים.

בשיטת עסקאות ההשוואה של מקומות חניה, נכון להביא בחשבון שהמחיר המשולם בעסקה מושפע מסביבתו של הנכס ורמת מחירי הדירות בסביבה (שהרי לא בהכרח שהנכונות/יכולת של רוכש דירת מגורים בסכום של 6 מש"ח לשלם תמורה נוספת בגין מקום חניה, תהא דומה לאלו של רוכש דירה בסכום של 3 מש"ח), היצע מקומות החנייה הציבוריים בסביבה, מאפייני האוכלוסייה (משפחות/צעירים/סטודנטים), מיקום החניה (עילית/מקורה), סוג החניה (עצמאית/משותפת/במתקן), האם המכר הוא של מקום חניה ראשון או שני, ועוד.

ולכן, מאחר ואין שיטה שהיא נקייה מקשיים, הרי שכאמור, לעמדתי, נכון להביא בחשבון כל נתון שווי קיים היכול ליתן אומדן באשר לשוויו של מקום חניה בסביבתו של הנכס, תוך בחינה פרטנית של כל נתון ונתון ומתן משקל מתאים לנתון שנבחן, לפי מידת מהימנותו והתאמתו למאפייני הנכס ומקום החניה שאת שוויו מבקשים לקבוע.

עוד אבהיר, כי על-אף שכאמור נכון לבחון את שוויו של מקום חניה לפי שתי השיטות, הרי שמאחר ומקומות החניה נסחרים גם בנפרד, הרי שנכון לעמדתי ליתן משקל גדול יותר לנתוני שווי אלו, תוך הבאה בחשבון של כל הגורמים/קשיים הכרוכים בשיטה זו.

איני מקבל הטענה לפיה את ה"פגיעה" יש לבחון למקרקעין כולם ולכן לא ניתן לבחון ה"פגיעה" רק לפי רכיב השווי של מקום החניה שכן, השיטה השמאית לבחינת תרומתו של אחד מגורמי השווי נהוגה ומקובלת במקרים רבים בהם שמאי המקרקעין בוחנים את השינוי בשווי המקרקעין בשיטת הדלתא.

באשר לממצאי חוות הדעת השמאית שנערכו עבור נת"ע על-ידי משרד שמאי המקרקעין דנוס-להט אבהיר, כי ראשית, כמפורט לעיל, איני מקבל את העמדה הבסיסית של עורכי חוות הדעת לפיה השיטה הנכונה לקביעת שוויו של מקום חניה הינה לפי השוואת מחירי דירות בלבד.

שנית, בחינת הנתונים לפיהם נקבע כי מהשוואת מחירי דירות לא ניתן ללמוד על תרומה לשווי של מקום חניה, מלמדת כי הבחינה שנעשתה אינה חפה מקשיים (השטח הסחיר בפועל של כל אחת מהדירות שבעסקאות לא נבחן, חלק מהעסקאות הן מהתקופה שלפני




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

השינוי בתקנות החניה, מסד הנתונים של דירות עם מקום חניה צמוד קטן ביותר, לא ברור האם העסקאות בדירות ללא חניה קיים היה פוטנציאל ממשי וקרוב לפרויקט התחדשות עירונית). כמו כן, קריאה זהירה של מסקנת עורכי חוות הדעת מלמדת שלא נקבע על-ידם שמקום חניה אינו משפיע על שוויה של דירת מגורים, אלא שהשפעתו אינה שונה ממרכיבי שווי אחרים.

[במאמר מוסגר יצוין, כי בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב הגדוד העברי 36 (חלקות 42, 68, 76 בגוש 6946), נטען על-ידי השמאי דנוס, אשר ייצג את בעלי הקרקע, כי שווי מקום חניה תת-קרקעי בסביבה הינו 220,000 ₪, ובשל כך הוסיף הוא 6% לשווים הבנוי של דירות המגורים, כך שגם אם לעמדת השמאי דנוס, באזור שבו נערך הסקר- רחוב ארלוזורוב בתל אביב, מקום חניה אינו מוסיף לשוויה של דירת מגורים, הרי שבסביבתו של הנכס מושא חוות דעת זו, עמדתו אחרת].

כמצוין לעיל, לצורך קביעת שוויו של מקום חניה, שמאי העורר הציג גם נתוני שכירות של מקום חניה מחניון ציבורי וממגדלי משרדים. מלבד המאפיינים השונים של שוכרי מקומות החניה במגדלי משרדים בהשוואה לאלו של בעלי הדירות, קיים קושי בקביעה לפיה קביעת שוויו של מקום חניה בדירת מגורים על-סמך נתוני דמי שכירות צריך שתעשה לפי שיעורי התשואה הנהוגים בעניינן של דירות מגורים, שכן לצורך קביעת שיעורי התשואה הנהוגים בנכס מסוים, נדרש לבחון הן את שווי הנכס והן את דמי השכירות, ונתונים שכאלה בעניינם של מקומות חניה בדירות מגורים כמעט ואינם בנמצא. כמו כן, הסחירות של מקומות חניה הינה בין בעלי הזכויות במגרש עצמו, בעוד הסחירות של דירות המגורים אינה מוגבלת. בנוסף, שיעור תשואה שנתי של כ- 2.5% הנהוג בעניינן של דירות מגורים משקף רמת וודאות גבוהה ביותר לקבלת דמי שכירות דומים ומלאים לכל אורך חיי הנכס. בדיון עם הצדדים הבהיר העורר כי הדירות שבבניין מושכרות בדרך-כלל לתקופות של שנה, ובסיכום הדיון התבקש העורר להציג את ההסכמים שנחתמו לאורך השנים. הוצגו שלושה חוזים בהם הושכר גם מקום חניה, כל אחד למשך שנה אחת. מאחר והבניין קיבל טופס 4 במחצית חודש יולי 2017, הרי שעד למועד בו הועברו ההסכמים, חלפו כ- 8 שנים, שבהם פוטנציאל השכרת מקומות חניה הינו של כ- 480 חודשים (ל- 5 מקומות חניה), כאשר ההסכמים שהועברו הינם לתקופה כוללת של כ- 36 חודשים בלבד, וגם אם אפשר שהיו תקופות נוספות בהן התקבלו דמי שכירות עבור מקומות החניה, הרי שלא ניתן לקבוע, שעסקינן ב"זרם הנאות" קבוע, רציף וודאי, המצדיק שיעור תשואה שנתי של 2.5%.

ולאור כל המפורט לעיל, בחרתי לבחון השווי למקום חניה בסביבתו של מגרש הנכס, הן באמצעות השוואה של עסקאות בדירות מגורים, והן בדרך בחינה של עסקאות מכר של מקומות חניה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**


---

<u>בחינת הפער במחירי דירות שלהן מקום חניה בהשוואה למחירי דירות ללא מקום חניה</u>

כמפורט לעיל, לצורך בחינת הפער שבין שווי דירות עם מקומות חניה לשווי דירות ללא מקום חניה, שמאי הוועדה המקומית מציג שתי עסקאות בדירות עם מקומות חניה, שהן בבניין שברחוב הקונגרס 17, ועסקאות אחרות בבניינים ללא מקומות חניה (לוינסקי 61, הקונגרס 1, וולפסון 52, 54).

בדיקת נתוני הדירות שבעסקאות שצוינו מלמד, כי הדירות שברחוב הקונגרס 17 (ת"ח 19, 22) הינן דירות "כלואות" ומקומות החניה הינן במתקן חניה אוטומטי. הדירות שברחוב לוינסקי 61 אינן דירות כלואות והן בצומת הרחובות לוינסקי-העלייה, והעסקאות שברחוב וולפסון הינן ברחוב שמאפייניו שונים מאלו של רחוב הקונגרס.

(לא אותרו מסמכי היתר ו/או בית משותף של הבניין שברחוב הקונגרס 1).

כך, שלעמדתי, מנתוני ההשוואה שהוצגו קשה להסיק באשר לתרומתו של מקום חניה בכלל, וכזה שאינו במתקן בפרט, על שוויה של דירת מגורים בסביבתו של מגרש הנכס.

<u>עסקאות בחלק המזרחי של השכונה בבניינים עם מקומות חניה</u>

להלן נתוני עסקאות בדירות מגורים בבניינים שברחוב יסוד המעלה 31 (גו"ח 6943/26).

יצוין, כי בשנת 2015 ניתן היתר בניה מספר 15-1087 למגרש שברחוב יסוד המעלה 31, להריסת מבנה קיים ובניה של בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 שבו 23 יח"ד, והוא בגובה של 6.5 קומות מעל ל- 2 קומות מרתף. בקומה טיפוסית 4 יח"ד. בקומת הקרקע יחידת מלאכה ו- 2 יח"ד. בקומת המרתף נבנה מתקן חניה אוטומטי, ולפי מסמכי הבית המשותף, לכל דירה זכות לאחסן רכב אחד במתקן.

ניתוח העסקאות שלהלן הינו לשטחים רשומים.

| מועד | ת"ח | כתובת | קומה | שטח דירה | שטח מרפסת | מר"א | מחיר | מחיר למר"א |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05.03.19 | 11 | יסוד המעלה 31 | 2 | 42.7 | 3.2 | 44.30 | 1,845,000 | 41,648 |
| 14.05.19 | 6 | יסוד המעלה 31 | 1 | 42.3 | 3.3 | 43.95 | 1,800,000 | 40,956 |
| 17.05.19 | 7 | יסוד המעלה 31 | 1 | 42.7 | 3.2 | 44.30 | 1,815,000 | 40,971 |
| 29.07.19 | 5 | יסוד המעלה 31 | 1 | 42.4 | 2.4 | 43.60 | 1,800,000 | 41,284 |
| 02.09.19 | 4 | יסוד המעלה 31 | 1 | 42.8 | 2.4 | 44.00 | 1,800,000 | 40,909 |
| | | **ממוצע** | **2.0** | | | **44.03** | | **41,154** |

<u>עסקאות בחלק המזרחי של השכונה בדירות מגורים ללא מקומות חניה</u>

העסקאות הן בבניין שברחוב נווה שאנן 31 (גו"ח 6943/59).

בשנת 2020 ניתן בעניינו של מגרש זה היתר בניה מספר 20-0810 להריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש מכוח תמ"א 38 ובו 23 יח"ד, והוא בגובה של 5.5 קומות מעל



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לקומת קרקע ובה 2 יחידות מסחריות ושתי יח"ד, ומעל לשתי קומות מרתף. פתרון החניה באמצעות השתתפות בקרן חניה. בכל קומה טיפוסית 4 יח"ד.

ניתוח העסקאות שלהלן הינו לשטחים רשומים.

| מועד | דירה | כתובת | קומה | שטח דירה | שטח מרפסת | מר"א | מחיר | מקדם התאמה | מחיר למר"א |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26.01.20 | 10 | נווה שאנן 31 | 2 | 49.7 | 5.94 | 52.67 | 1,915,000 | 1.08[19] | 39,267 |
| 28.01.20 | 9 | נווה שאנן 31 | 2 | 48.5 | 5.83 | 51.42 | 1,790,000 | 1.08 | 37,596 |
| 15.03.20 | 15 | נווה שאנן 31 | 4 | 51.6 | | 51.60 | 1,890,000 | 1.08 | 39,558 |
| 25.05.20 | 4 | נווה שאנן 31 | 1 | 52.2 | | 52.20 | 1,910,000 | 1.08 | 39,517 |
| | | **ממוצע** | **2.6** | | | **52.00** | | | **38,985** |

שטח הדירות בטבלה שלעיל גדול מזה שבדירות שברחוב יסוד המעלה 31, אך מנגד, העסקאות שברחוב יסוד המעלה הן ממועד ממוצע של מחצית שנת 2019 והעסקאות שברחוב נווה שאנן מהרבעון הראשון של שנת 2020, ולפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בתקופה זו עלו מחירי דירות קטנות בעיר תל אביב (דירות של 1-2 חדרים ו- 2.5-3.0 חדרים) בכ- 10%, כך שיובא בחשבון שהתאמת המועד מתקזזת עם ההבדל בשטח הדירות.

ולפי הנתונים שלעיל, המחיר למ"ר בנוי בדירות עם מקום חניה גבוה בכ- 2,170 ₪ בהשוואה למחיר למ"ר בנוי בדירות ללא מקומות חניה, פער המשקף תרומה של כ- 113,000 ₪ למקום חניה במתקן, ובהנחה ששווי מקום חניה במתקן הינו בשיעור של 70% משווי מקום חניה רגיל, כ- 161,000 ₪ למקום חניה.

<u>עסקאות של מכר מקומות חניה</u>

לצורך בחינת המחירים ששולמו בעסקאות מכר של מקומות חניה, נבחנו עסקאות שדווחו במערכת מסמ"ק כמכר של מקומות חניה. יוצגו להלן נתונים של עסקאות שניתן היה לאתר את מיקומן ומהותן, באמצעות מסמכי בית משותף ו/או היתר בניה.

- ביום 2.7.2020 דווח על מכר של מקום חניה ברחוב בצלאל 33 (גו"ח 6217/410 ת"ח 11), בסכום של 350,000 ₪. מבדיקת מסמכי הבית המשותף עולה, כי הבית נרשם מחדש כבית משותף ביום 16.1.2023 והוא כולל 15 דירות, ובקומת המרתף 17 מקומות חניה, כאשר לת"ח 11 מוצמד מקום חניה אחד בשטח של 17.25 מ"ר.

  לפיכך יובא בחשבון שהעסקה הינה למכר של מקום חניה ראשון בקומת מרתף.

- ביום 1.12.2020 דווח על מכר של מקום חניה ברחוב יהושע בן נון 10 (גו"ח 6214/256 ת"ח 6) בסכום של 270,000 ₪. בשנת 2016 ניתן היתר במגרש זה לביצוע פרויקט של תמ"א 38 חיזוק, הכולל מתקן חניה תת-קרקעי ובו 13 מקומות חניה.

  יובא בחשבון שהעסקה הינה של מכר מקום חניה במתקן תת-קרקעי.

[19] . מקדם התאמה בשל העובדה שהעסקאות הן בסמוך לקבלת היתר הבניה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

- ביום 7.6.2021 דווח על מכר מקום חניה בסמטת לאן ב' 3 (גו"ח 7437/12 ת"ח 1) בתמורה מוצהרת של 335,000 ₪ ושווי מכירה של 286,325 ₪. מבדיקה של היתרי הבניה ומסמכי הבית המשותף עולה, כי המכר הינו בבניין מגורים חדש (תעודת גמר משנת 2015), שבו 9 יח"ד, ונבנה מתקן חניה אוטומטי תת-קרקעי ובו 17 מקומות חניה. הבית נרשם כבית משותף ביום 14.6.2022 ולת"ח 1, המהווה מחסן בקומת המרתף, הוצמדו 4/17 חלקים במתקן החניה (המשקפים זכות ל- 4 מקומות חניה במתקן), ולדירות האחרות הוצמדו 1/17 חלקים או 2/17 חלקים.

  יובא בחשבון שהעסקה הינה למקום חניה שני במתקן חניה.

- ביום 11.7.2021 דווח על מכר של מקום חניה ברחוב הרצל (גו"ח 7082/106) בסכום של 250,000 ₪. יצוין, כי על חלקה 106 בנויים 3 מבנים והיא ממוקמת בפינת הרחובות הרצל – רבנו חננאל. בחודש דצמבר 2019 נחתם היתר בניה מספר 19-1111 בכתובת הרצל 136 – רבנו חננאל 30 (גו"ח 7082/37), לשיקום חיזוק ושימור מבנה, ולהקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 13 ו- 14 קומות, מעל ל- 4 קומות מרתף, שבשלושה מהן ייבנה מתקן חניה רובוטי.

  לפיכך יובא בחשבון שהעסקה הינה למקום חניה במתקן חניה.

- ביום 22.8.2021 דווח על מכר של מקום חניה ברח' לוי אשכול (גו"ח 7221/18 ת"ח 10) בסכום של 190,000 ₪. מבדיקת מסמכי הבית המשותף עולה, כי לת"ח 10 היו צמודים בקומת המרתף 2 מקומות חניה, האחד בשטח של 24.5 מ"ר והשני בשטח של 12 מ"ר, וביום 2.8.2022 תוקן צו הבית המשותף בשל העברת הצמדת חניה בשטח של 12 מ"ר מת"ח 10 לת"ח 93 (שלה יש מקום חניה נוסף).

  לפיכך יובא בחשבון שהעסקה הינה למקום חניה שני בקומת מרתף.

- ביום 9.9.2021 דווח על מכר מקום חניה ברחוב בוגרשוב 106 (גו"ח 6911/153 ת"ח 114) בסכום של 300,000 ₪. ממסמכי הבית המשותף עולה, כי בקומת הקרקע קיים בנק (ת"ח 3), ובקומות שמעל 17 דירות. בחלקה ישנם 10 מקומות חניה עיליים, ששלושה מהם צמודים לת"ח 3 (הבנק). ביום 7.8.2022 תוקן צו רישום הבית המשותף בשל העברת חניה צמודה בשטח של 13.4 מ"ר מת"ח 14 לת"ח 4. יצוין, כי המדובר במקום חניה ראשון, הן של תת-החלקה המוכרת והן של הקונה.

  לפיכך יובא בחשבון שהעסקה הינה של מקום חניה עילי ראשון.

- ביום 20.1.2022 דווח על מכר של מקום חניה ברחוב מלצ'ט 32 (גו"ח 7437/18 ת"ח 83) בסכום של 500,000 ₪. ביום 4.6.2023 בוצע תיקון של צו רישום הבית המשותף, והצמדה של מקום חניה בשטח של 13.2 מ"ר, הממוקם בקומת מרתף ראשונה, הועברה מת"ח 83 לת"ח 61. לאחר התיקון, לת"ח 83 נותר מקום חניה אחד ולת"ח 61, 2 מקומות חניה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

עוד יצוין, כי ביום 10.4.2022 דווח באותם המקרקעין על מכר של מקום חניה נוסף (ת"ח 103) בסכום של 460,000 ₪. במסמכי הבית המשותף לא אותר תיקון בשל עסקה זו. יצוין, כי ת"ח 103 מוגדרת במסמכי הבית המשותף, כמחסן בקומת מרתף שלישי, שלו מוצמדים 18 מקומות חניה, כולן בקומות המרתף.

יובא בחשבון שהעסקאות שלעיל משקפות מחיר של כ- 480,000 ₪ למקום חניה שני בקומת מרתף.

<u>ערכי שווי בשומות מכריעות</u>

- בשומה מכרעת שערכתי בעניינו של נכס ברחוב הגדוד העברי 39 (גוש 6946 חלקות 42, 68, 76), קבעתי שווי של 200,000 ₪ למקום חניה עילי.
- בחוות דעת מייעצת שערכה השמאית המכריעה מאור בעניינו של נכס ברחוב בן יהודה 114 (גו"ח 7078/9), נקבע שווי של כ- 367,000 ₪ למקום חניה במתקן אוטומטי, נכון ליום 18.7.2017.

לצורך התאמת נתוני השווי שלעיל, נכון לעמדתי להביא בחשבון ששווי מקום חניה עילי/במתקן/שני, הינו בשיעור של 70% משווי מקום חניה עצמאי מקורה (בקומת מרתף).

להלן ריכוז הנתונים שלעיל של מחירים ששולמו בעסקאות מכר של מקומות חניה וערכי שווי של מקומות חניה שנקבעו בשומות מכריעות, והתאמתם למאפייני מקומות החניה שבנכס, תוך אבחנה בין נתוני שווי שהם במרכז העיר לכאלה שאינם במרכז העיר:

| מועד | רחוב | מחיר בעסקה/שווי (₪) | חניה שניה | חניה עילית | חניה במתקן | שווי מתואם (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| <u>מקומות חניה במרכז העיר</u> | | | | | | |
| 07/17 | בן יהודה[20] | 367,000 | | | 0.7 | 524,000 |
| 07/20 | בצלאל 33 | 350,000 | | | | 350,000 |
| 12/20 | בן נון | 270,000 | | | 0.7 | 386,000 |
| 06/21 | סמטת לאן | [21]310,500 | 0.7 | | 0.7 | 634,000 |
| 09/21 | בוגרשוב | 300,000 | | 0.7 | | 429,000 |
| 01/22 | מלצ'ט | 480,000 | 0.7 | | | 686,000 |
| **ממוצע למקומות חניה שבמרכז העיר** (מעוגל) | | | | | | **500,000** |
| 07/21 | הרצל | 250,000 | | | 0.7 | 357,000 |
| 07/21 | לוי אשכול | 190,000 | 0.7 | | | 271,000 |
| 08/21 | הגדוד העברי | 200,000 | | 0.7 | | 286,000 |
| **ממוצע למקומות חניה שאינם במרכז העיר** | | | | | | **305,000** |

[20] . לפי שומה שערכה השמאית המכריעה מאור.
[21] . ממוצע בין שווי מכירה לשווי מוצהר.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

ועל-סמך כל הנתונים שלעיל, לרבות אלה הנלמדים מהעסקאות בדירות (אך במשקל נמוך יותר), ובהתחשב במיקומו של הנכס, גודל הדירות ושווין, סביר לעמדתי לקבוע שווי של 280,000 ₪ למקום חניה שבבניין הנכס.

<u>שימוש ביניים במקומות החניה</u>

לטענת שמאי נת"ע, גם אם ייקבע כי קיימת פגיעה בגין חסימת מקומות החניה, הרי שיש לדחותה עד למועד המשוער של מניעת הגישה לחניה, שהוא לעמדתם כ- 5 שנים מהמועד הקובע, מאחר ובעל הזכויות ממשיך להשתמש בחניות ולהנות מהן.

בתגובה לטענה זו נטען על-ידי שמאי העורר, כי הגישה למקומות החניה נחסמה כבר לפני כשנה.

לעמדתי, לצורך אומדן "הפגיעה" לפי סעיף 197 לחוק התכנון, אין מקום להביא בחשבון דחיה, לא של השפעת גורמי הפגיעה ולא של גורמי ההשבחה, מאחר ו"הפגיעה" הנבחנת אינה לפי השינוי בשווי השוק של הנכס, אלא לפי השינוי בתכונות הנורמטיביות של המקרקעין, ולכן האומדן צריך שייעשה לפי השוואת שווים של שני נכסים, כאשר שוויו של האחד צריך שייקבע לפי שווי התכונות התכנוניות עובר לאישורה של תכנית החדשה (ובענייננו- "מצב תכנוני" לפיו המגרש הוא ביעוד למגורים עם גישה לכלי רכב ומקומות חניה), ושל השני צריך שייקבע לפי שווי התכונות התכנוניות שלאחר אישורה של התכנית החדשה (ובענייננו- "מצב תכנוני" של מגרש ביעוד למגורים ללא גישה עם כלי רכב וללא מקומות חניה).

[למעלה מן הצורך אבהיר, כי דחייה של השפעות התכנית מעלה שאלות שמאיות/משפטיות בענייננו של שימוש הביניים, ושיעור ההיוון לפיו יש לחשב את הדחיה ואת שימוש הביניים, ואלה ממילא נחסכות במקום בו האומדן הנדרש הינו של "הפגיעה" בתכונות הנורמטיביות, ולא של שווי השוק].

ומאחר ובאומדן "הפגיעה", שווים של המקרקעין ב"מצב חדש" נעשה לפי התכונות הנורמטיביות שב"מצב חדש", קרי- מגרש ביעוד למגורים וללא מקומות חניה, הרי שאין מקום להביא בחשבון שימוש ביניים במקומות החניה הקיימים בפועל, עד למועד שאלה ייחסמו.

<u>שימושים תחליפיים בשטח מקומות החניה</u>

לפי הוראותיה של תכנית "ע1", בקומת המרתף יותרו שטחים לשימושים עיקריים (למעט מגורים) מתוך השטחים העיקריים המותרים, ובנוסף שטחי שירות ושטחים נלווים, שבבניין עם דירות צמודות קרקע כוללים גם חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 12 מ"ר (ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור שבבניין), משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הדירות צמודות הקרקע (בשטח שלא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד), חדרי משחקים שיוצמדו




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לדירות בקומת בקרקע, ובבניין שבו סך השטחים העיקריים למסחר אינם עולים על 30% מסך כל השטחים העיקריים בבניין, יותרו בקומת המרתף גם שטחי שירות ושטחים נלווים לשטחי המסחר, אשר יוצמדו אל יחידת המסחר שמעליהן, והשטח המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.

באזורי קרקע מזוהמת, התכליות המותרות שצוינו לעיל, יותרו באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב ובכפוף לתנאים שייקבעו על-ידה.

לעמדת שמאי הוועדה המקומית ונת"ע, לאור הוראותיה של תכנית "ע1", הרי שחלף מקומות החניה ניתן להצמיד חלקים משטח המרתף לדירות הגן שבקומת הקרקע וכן להסדיר מחסנים.

בתגובה לטענה זו נטען על-ידי שמאי העורר, כי בתחשיב השימושים החלופיים שהציג שמאי הוועדה, לא הובאו בחשבון מקדמי השווי הנכונים ומלוא העלויות שיידרשו להסדרת השימושים החלופיים, ושבכל מקרה, בהיתר הבניה נאסר על קיום שימושים ראשיים בקומת המרתף בשל גזי הקרקע.

בתגובה לטענה באשר לאיסור שנקבע בהיתר הבניה, נטען על-ידי ב"כ נת"ע, כי היתר הבניה ניתן בשנת 2013, ולכן לא ניתן ללמוד ממנו שגם כיום האיסור מתקיים.

בסיכום הדיון עם הצדדים התבקשה עמדת רשות הרישוי המקומית באשר לתנאי שבהיתר הבניה, ונמסר שלאחר בירור עם האגף לאיכות הסביבה בעירייה, בשלב זה, וללא הגשת תכנית להיתר ומסמכים מתאימים, לא ניתן להשיב לשאלה האם יהיה ניתן לאשר שימוש עיקרי במרתף ואם כן באלו תנאים. יחד עם זאת, ככל ובעל הנכס יציג תכנית להיתר, עם דו"חות פיקוח עליון לעבודות מיגון המבנה וביצוע ניטור תוך מבני לגזי הקרקע לבחינת ביצוע האיטום, יהיה ניתן לבדוק אפשרות שימוש במרתף לשימוש עיקרי.

עיון בהיתר הבניה שניתן להקמת הבניין מלמד שזה כולל מספר תנאים, ובהם התנאי של מילוי דרישות היחידה לאיכות הסביבה, ולפיו: *"הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וגזי קרקע. ממכתבה של אורלי אביעם מיום 12.8.12 עולה כי יש למגן את המבנה מפני חדירת אדי מזהמים. בנוסף חל איסור על שימוש ראשי בחללים התת קרקעיים... חל איסור על שימוש ראשי/עיקרי בחללים התת קרקעיים".*

לעמדתי, משנקבע תנאי בהיתר, הרי שהתנאי מתקיים כל זמן שההיתר בתוקף, וגם מתגובתו המסתייגת של האגף לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב, לא ניתן לקבוע שאכן ניתן להסיר תנאי זה.

לפיכך, חלף השימוש של מקומות חניה בקומת המרתף, תובא בחשבון האפשרות להסדיר בקומת המרתף מחסנים בלבד, וכן האפשרות להגדלת שטח החצר של דירת הגן הדרום-מערבית, על חשבון שטח רמפת הירידה לקומת המרתף.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לפי בדיקותיי, ללא צורך בהעתקת תשתיות, ניתן להסדיר 3 מחסנים, בשטח של 12 מ"ר כל אחד, במקום שטח מקומות החניה 5-3, אשר בצידה הדרום-מזרחי של קומת המרתף, 3 מחסנים נוספים בשטח כולל של כ- 24 מ"ר בתחום קירות הממ"דים הסמוכים לחדר המדרגות (באזור מקומות החניה 2-1), ומחסן נוסף בשטח של כ- 4 מ"ר בשטח שבין קירות הממ"ד היורדים שבסמוך למחסן 1, ובסך-הכול כ- 64 מ"ר שטחי מחסן, שמהם, 17 מ"ר ישויכו לחנות שבקומת הקרקע, והיתרה לדירות.

שמאי העורר ושמאי הוועדה המקומית אינם חלוקים בשאלת מקדם השווי לשטח מחסן (0.2 משווי בנוי), ובשאלת מקדם ההתאמה (0.8), ובחרתי לקבל קביעתם.

כמו כן, כאמור, תובא בחשבון התוספת האפשרית לשטח החצר של דירת הגן הדרום-מערבית, אשר לפי בדיקותיי הינה בשטח של כ- 16 מ"ר, אשר בהתחשב בעלויות שיידרשו למילוי פני הקרקע והתאמות נוספות, נכון לקבוע את שוויו של מ"ר תוספת, בשיעור של 7.5% משווי מ"ר בנוי למגורים.

לאור הנתונים שלעיל, להלן שווי השימושים החלופיים שניתן לעמדתי להסדיר בקומת המרתף, חלף מקומות החניה:

| רכיב | שטח במ"ר | שווי מ"ר עיקרי | מקדם שווי | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|
| מחסן לחנות | 17 | ₪ 31,500[22] | 0.160[23] | ₪ 85,680 |
| מחסנים לדירות | 47 | ₪ 45,000 | 0.160 | ₪ 338,400 |
| תוספת שטח חצר לדירת גן | 16 | ₪ 45,000 | 0.075 | ₪ 54,000 |
| סה"כ שווי תחליפים | | | | ₪ 478,080 |
| **סה"כ שווי בניכוי עלות הכנת היתר בניה (30,000 ₪, מעוגל)[24]** | | | | **₪ 448,000** |

### 10.2. <u>פגיעה עקב ביטול תנועת כלי הרכב ברחוב</u>

התכנית החדשה משנה את מיקומה של תחנת הרק"ל, אשר ב"מצב קודם" הייתה במרחק של כ- 300 מ' ממזרח למגרש הנכס, אל קטע רחוב לוינסקי שבין רחוב העליה לרחוב צ'לנוב, ובצמוד למגרש הנכס, ומבטלת בקטע זה את תנועת כלי הרכב (למעט רכבי חירום והצלה), ואת האפשרות לחניית כלי רכב.

לעמדת שמאי העורר, ביטול תנועת כלי הרכב כאמור, פוגעת בנגישות של בעלי הנכס והמתגוררים בו, בשל מניעת הגישה הישירה אל הנכס, קושי בביצוע שיפוצים ובהובלת מוצרים ומשאות כבדים (במעבר דירה ו/או ברכישת תכולה שכזו) וכן בשל הפגיעה באפשרות של אוכלוסייה עם מוגבלות להתגורר בנכס.

[22] . על-סמך העסקאות ברחוב לוינסקי 66, 71 והעליה 39, תוך מתן משקל גדול יותר לשתי העסקאות שברח' לוינסקי.

[23] . 0.16= 0.2 מקדם שווי x 0.8 עלויות התאמה

[24] . יצוין, כי בדומה לעמדתי בעניין שימוש הביניים במקומות החניה, הרי שגם תרומתם של השימושים החלופיים לא חושבה בדחיה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

פגיעה זו נאמדה על-ידי שמאי העורר בשיעור של 5% משווי שטחי המגורים ו- 10% משווי שטחי המסחר.

עוד נטען על-ידי ב"כ העורר, כי ככל שבאיסור על כניסת כלי רכב ישנם גם גורמים משביחים, הרי שאין להביאם בחשבון מטעמים משפטיים שצוינו בתגובתו שלעיל.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבות, כי ב"מצב קודם" תוואי המסילה עבר בצידו הדרומי של הרחוב ובצמוד למגרש הנכס, ולכן כבר ב"מצב קודם" לא הייתה נגישות המאפשרת עצירה וחניה בסמוך למגרש, ואילו ב"מצב חדש", בשל הסטת התוואי למרכז הרחוב, בתיאום עם נת"ע ועיריית תל אביב, תתאפשר עצירה וחניה במקרה הצורך בצמוד למגרש.

עוד נטען, כי מיקום התחנה בסמוך למגרש מגדילה החשיפה לשטחי המסחר שבנכס ומשביחה אותם, וכי בהתחשב בכך שרחוב לוינסקי הוא רחוב ראשי שבו עוברת גם תחבורה ציבורית, הרי שהאיסור על תנועת כלי רכב תגרום להקטנה משמעותית של הרעש וזיהום האויר.

בנוסף נטען על-ידי שמאי נת"ע, כי בנייתו של בניין הנכס הסתיימה אך לפני שנים מעטות, כך שהצורך בבינוי/שיפוץ אינו רלוונטי בעתיד הנראה לעין, וכי לפי עמדת משרד שמאי המקרקעין דנוס-להט (על-סמך סקר מחירים שערכו בעניינה של הרק"ל בירושלים), לפי מחקר דלפי משנת 2011 (שיזמה הנהלת האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין), ולפי חוות דעת מייעצת של השמאי המכריע דוד דדון (בערר תא/92001/0220), הקרבה לתוואי הרק"ל דווקא משביחה הנכסים בשל שיפור הנגישות.

ובאשר לטענת ב"כ העורר, לפיה אין להביא בחשבון גורמים משביחים, נטען על-ידי ב"כ הוועדה המקומית, כי הטענה נוגדת את החלטת ועדת הערר ויש להתעלם ממנה.

קודם שאכריע בשאלת הפגיעה בנכס עקב חסימת תנועת כלי הרכב, אבקש ל"נקות" חלק מטענות הצדדים.

<u>התחשבות ביתרונות הקרבה לתוואי רק"ל</u>

כמפורט לעיל, לעמדת שמאי נת"ע, בחינת הפגיעה עקב אישורה של התכנית החדשה צריך שתעשה בהתחשב ביתרונות שבקרבה לתוואי הרק"ל.

אלא שכפי שנטען על-ידי שמאי העורר, ככל שישנם יתרונות שכאלה, הרי שאלה קיימים כבר ב"מצב קודם".

עוד אבהיר, כי עיקר היתרונות בשל הקרבה לתוואי רק"ל שצוינו באסמכתאות אליהן הפנה שמאי נת"ע, הינם בשל שיפור הנגישות. מאחר וטענת העורר הינה כי ב"מצב חדש" דווקא נפגעת הנגישות, לא ברור מה צורך מצא שמאי נת"ע בהפנייתו לאסמכתאות אלה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

התחשבות בגורמים משביחים

כפי שצוין על-ידי ב"כ הוועדה המקומית, טענת ב"כ העורר לפיה אין להביא בחשבון גורמים משביחים, סותרת את החלטת ועדת הערר אשר קבעה במפורש שעל השמאי המייעץ לבחון גם את היבטיה המשביחים של התכנית, ולכן איני מקבל בעניין זה את טענת ב"כ העורר.

[במאמר מוסגר אציין, כי עיקר טיעונו של ב"כ העורר נשען על העמדה המשפטית לפיה, במקרה של פרויקט רחב היקף שממנו ייהנה ציבור רחב, שאינו נושא בתשלום בגין ההשבחה הנובעת ממנו, אין הצדקה להטיל חבות של תשלום רק על-מי שנפגע מהתכנית (בדרך של קיזוז ההשבחה מסכום הפיצוי בגין הפגיעה).

אלא שבדומה במקצת לטענת שמאי נת"ע לעיל בעניין היתרונות של הקרבה לתוואי רק"ל, שהם אינם רלוונטיים לנסיבותיו של המקרה כאן, הרי שגם טיעונו של ב"כ העורר מפנה להשבחות שמקורן בתשתיות ציבוריות מהן נהנה הציבור הרחב, בעוד שעיקר טענות שמאי המשיבות הינן להשבחות שמקורן בשינוי קטע הרחוב למדרחוב, כך שבמקרה כאן לא ניתן לטעון שעסקינן בתשתית/פרויקט ציבורי רחב היקף ממנו נהנה ציבור רחב].

הפגיעה בנגישות

לעמדתי, לא יכול שתהא מחלוקת שנגישות לנכס הינה אחת מתכונותיו החשובות.

עוד נכון להבנתי לקבוע, שבנכס מסוג מגורים, חלק ניכר מתרומתה של תכונת הנגישות מוצא ביטוי בשווי של מקום חניה צמוד, שהוא שמאפשר גישה נוחה עד לנכס עצמו.

עם זאת, הפתרון של מקום חניה צמוד אינו ממצה את מלוא המענה לצרכים השונים שבגינם נקבעת תרומת גורם הנגישות לשווי הנכס, וסביר לעמדתי לקבוע, שגם במקרה שבו בשני מגרשי מגורים סמוכים אין מקומות חניה, הקונה הסביר יהיה מוכן לשלם תמורה נוספת כלשהי, עבור המגרש אליו קיימת נגישות טובה יותר, בין היתר בשל הצרכים אותם מנה שמאי העורר (נגישות כלי רכב לצורך מעבר דירה/שיפוץ/ אנשים עם מוגבלות, וכו').

יצוין, כי לעמדת שמאי המשיבות, בעניינם של הצרכים הנוספים שאותם ציין שמאי העורר, התכנית החדשה דווקא מיטיבה עם מגרש הנכס, מאחר וב"מצב קודם" תוואי הרק"ל עבר בצידו הדרומי של הרחוב באופן שלא אפשר חניה ועצירה בסמוך למגרש, ואילו ב"מצב חדש", בכפוף לתיאום עם נת"ע ועיריית תל אביב ניתן יהיה לאפשר גישה של משאיות לצורך בניה ו/או שיפוץ.

איני מקבל טענתם זו של שמאי המשיבות. גם אם ב"מצב קודם" לא ניתן היה לחנות בצמוד למגרש הנכס, עדיין עדיפה חניה בסמיכות למגרש, בצידו הצפוני של הרחוב, ו/או ברמפת הירידה לקומת המרתף ובשטח קומת המרתף. אציין, כי לא קיבלתי את טענת




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

שמאי המשיבה לפיה שימוש שכזה, הנעשה על-ידי בעלי המקרקעין, בכלל, ולפרקי זמן קצרים בפרט, נוגד איזושהי הוראה סטטוטורית.

באשר להערה שרשמה בפניה ועדת ההשגות שדנה בהתנגדויות לתכנית החדשה, הרי שזו לא קיבלה כל עיגון בהוראות התכנית ולכן לא ברור נפקותה מהו, וכך גם לגבי טענת שמאי נת"ע לפיה זו הצהירה כי תתאפשר נגישות אל ומהמקרקעין לכלי רכב יעודיים הדרושים לביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, בכפוף לתיאום ואישור מראש עם חברת נת"ע ועיריית ת"א.

יצוין, כי בדיון עם הצדדים התבקש שמאי הוועדה המקומית לעדכן האם קיים בעירייה נוהל מסודר למקרה בו בעל נכס במדרחוב שבו עוברת הרק"ל מבקש כניסה של רכב, ובתגובה נמסר, כי נכון להיום, טרם קיים נוהל מסודר למקרה שכזה. בבקשה נוספת של הח"מ לבחון הכיצד בכל זאת אמורים בעלי דירות במדרחוב לפעול כאשר הם נדרשים לעבור דירה או לשפץ בית, נמסר ממנהלת הסדרי תנועה ובטיחות תשתיות ובניה בעירייה, כי *"כרגע תושבים שצריכים לבצע עברת דירה או הנפות לבתים, פונים למוקד או אלינו במייל ואנו מאשרים מול משטרת ישראל. במידה ומדובר באזורים שחסומים בעמודונים אנו מפנים את הפונה לגורם שאחראי לתשתית. ברבעון ראשון או שני של שנת 2006 התושבים יפנו דרך מערכת אינטרנטית."*.

אלא שלעמדתי, גם אם אכן ניתן יהיה לתאם הנגישות כאמור, הרי שמעבר להכבדה הפרוצדורלית הכרוכה בכך, הקונה הסביר יביא בחשבון שעם הפעלתו של הקו הסגול (אשר לפי אתר נת"ע תדירותו המתוכננת הינה כל 4 דקות), סביר להביא בחשבון שהנגישות תתאפשר לפרקי זמן קצרים וקצובים, שהם גם אינם בשעות הפעילות הרגילות (שעות הפעילות של הקו האדום, החל מהשעה 05:30 ועד סמוך לחצות), ובוודאי שאין דומה מצב עניינים זה למצב שבו הנגישות למגרש אינה כרוכה בהליכים פרוצדורליים והיא אינה לפרקי זמן מוגבלים.

לפיכך, נכון לעמדתי להפחית משוויו של מגרש הנכס בשל חסימת הכניסה לכלי רכב, וזאת בנוסף לפגיעה הנגרמת בשל חסימת הגישה למקומות החניה שבקומת המרתף.

בחינת הפגיעה בשווים של מקרקעין בשל שלילת אפשרות הגישה עם רכב, שהיא מעבר לשווי מקום החניה, באמצעות בחינה של עסקאות השוואה, קשה עד כמעט שאינה ישימה, שכן על-פי רוב, חסימת הגישה לכלי רכב, משפיעה על שווים של המקרקעין, הן בשל ביטול המענה לצרכי הנגישות שמקנה למקרקעין מקום החניה הצמוד, והן בשל ביטול המענה לשימושים והצרכים הנוספים. כמו כן, כפי שיובהר בהמשך, מסד הנתונים האפשרי של עסקאות ברחובות שהפכו למדרחוב אינו רחב, ובפרט כאשר הבחינה צריך שתעשה לעסקאות בבניינים/דירות שאין בהם מקומות חניה.

ולכן, בשל הקשיים כאמור, מחד גיסא, והצורך באומדן הפגיעה בשל הצרכים/השימושים הנוספים שמאפשרת הגישה למקרקעין עם כלי רכב (גם אם לא




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

קיימת חניה במגרש), מאידך גיסא, האומדן ייעשה על דרך הניסיון לכמת התדירות של שימושים אלו והעלויות הנוספות שיידרשו בשל חסימת הגישה לכלי רכב, וזאת בהשוואה ל"מצב קודם" שגם בו, בחלק מהמקרים, הגישה עד בצמוד למגרש הנכס הייתה מוגבלת.

לפי סקר שערך אתר יד2 בשנת 2017, למעלה ממחצית מהישראלים נוהגים לעבור דירה לפחות פעם בעשור (כ- 17% עוברים דירה בפרק זמן של 2-5 שנים, וכ-20% בפרק זמן של 5-10 שנים). לאור גודלן של הדירות שבבניין הנכס, יובא בחשבון מעבר דירה כל 6 שנים, ועלות עודפת בהשוואה לעלות מעבר דירה "מצב קודם" של 2,400 ₪, שהם כ- 400 ₪ לשנה.

בנוסף תובא בחשבון הנחה בדבר רכישת תכולה כבדה (ריהוט/מכשיר חשמלי) אחת ל- 3 שנים, ותוספת עלות של כ- 300 ₪, שהם כ- 100 ₪ לשנה, ועלות שנתית נוספת של 200 ₪ בשל תוספת תשלום לאנשי מקצוע לתיקונים שוטפים, ובסך-הכול תוספת עלויות של כ- 700 ₪ לשנה. מטעמי זהירות ובשל האפשרות שישנם גם שימושים שוטפים נוספים, תובא בחשבון תוספת עלות שנתית של כ- 1,000 ₪, אשר בהנחת שיעור תשואה שנתי של 2.5% משמעותה כ- 40,000 ₪, שהם כ- 1.5% משווי דירה ממוצעת בבניין הנכס.

באשר לצורך בנגישות כלי רכב למקרה של שיפוץ דירה, הרי שנכונה טענת שמאי נת"ע, כי בנייתו של בניין הנכס הסתיימה בסמוך למועד הקובע. עם זאת, סביר לעמדתי להביא בחשבון שבתחלופת בעלי הדירות, אפשר שהקונים יהיו מעוניינים לבצע שינויים בדירה כדי להתאימה להעדפותיהם, ולכן שיעור הפגיעה שלעיל יעוגל ל- 2% משווי הדירה.

עוד יובא בחשבון, כי לפי דו"ח של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה משנת 2022, 1 מכל 9 אנשים בישראל מוגדר כ"מוגבל" כאשר כ- 3.6% מכלל האוכלוסייה הינם עם מוגבלות פיסית, וכ- 26% מאלה בגילאים 34-0.

על שיעור האוכלוסייה עם קשיי נגישות ניתן ללמוד גם ממספר מקומות החניה הנגישים אותם נדרש להתקין לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, שהם בשיעורים של 10% - 2% ממקומות החניה הרגילים.

בנתונים שלעיל, תובא בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של 1% משווי הדירות שבמגרש הנכס בשל הפגיעה בסחירותן, עקב אי התאמתן לאנשים עם מוגבלות פיסית.

ולאור כל האמור לעיל, נכון לעמדתי להביא בחשבון פגיעה בשיעור של 3% משווי הדירות, בשל חסימת הגישה לכלי רכב, וזאת בנוסף לפגיעה בשל אובדן יכולת השימוש במקומות החניה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

**<u>השינוי במיקום תחנת הרק"ל</u>**

כמפורט לעיל, התכנית החדשה שינתה את מיקומה של תחנת הרק"ל, אשר בתכנון קודם הייתה במרחק של כ- 300 מ' ממזרח למגרש הנכס, ואילו בתכנון החדש הועתק מיקומה והיא מתוכננת בצמוד למגרש הנכס.

עיקר התייחסות שמאי הצדדים באשר למיקום התחנה נעשתה בעניינה של החנות הקיימת בקומת הקרקע של בניין הנכס, אשר לדעת שמאי המשיבות, השינוי במיקום התחנה מוסיף לשווי החנות בשל הגדלת החשיפה, ואילו לעמדת שמאי העורר, השינוי אינו משפר החשיפה מאחר וגם ב"מצב קודם" ישנה תחנת אוטובוס בסמוך למגרש, וגם אם מיקומה היה משתנה בשל תוואי הרכבת הסמוך למגרש הנכס, אזי זה לא היה למרחק גדול בשל הרצון לשלב בין נוסעי האוטובוסים לנוסעי הרכבת הקלה.

עוד נטען על-ידי ב"כ העורר, כי ההיגיון הינו שכאשר מקרבים תחנה, דווקא גדל המטרד.

באשר לשווי החנות אני מקבל את טענת שמאי המשיבות. אחת מהתכונות החשובות בנכסי מסחר הינה מידת חשיפתם לעוברים ושבים, ואין ספק שמיקומה של תחנת רק"ל בצמוד לחנות, מוסיפה לשווי החנות, או למצער, מקזזת את הפגיעה בשוויה בשל איסור הגישה לכלי רכב (בפרט לאור שטחה הקטן של החנות, המלמד שהצורך בנגישות לצרכי פריקה וטעינה אינו מהותי).

לפיכך, לא תובא בחשבון פגיעה בשווי החנות עקב אישורה של התכנית החדשה.

מנגד, באשר לשטחי המגורים, דעתי כדעת ב"כ העורר. בדומה לתשתיות/שטחים ציבוריים אחרים, קביעת השפעתם של אלה על שווים של מקרקעין נעה במתח שבין היתרון שבנגישות ובקרבה לתשתיות אלה, לבין המטרד האפשרי הכרוך בקרבה שכזו. ולכן, סביר להבנתי לקבוע, שעדיפה תשתית ציבורית שהיא בקרבת המקרקעין, בהשוואה לכזו שהיא בצמוד להם.

לטענת שמאי נת"ע, בחוות דעת מייעצת שערך השמאי המכריע דוד דדון במסגרת ערר תא/92001/0220 נקבע, כי הקרבה לתוואי הרק"ל דווקא משביחה הנכסים בשל שיפור הנגישות. דא עקא, שקביעתו זו של השמאי דדון אליה הפנה שמאי נת"ע הינה בעניינו של שטח מסחרי שבגינו נערכה חוות הדעת, ואילו בעניין שטחי מגורים קבע השמאי המכריע דדון, כי *"יצוין, כי ביחס לנכסי מגורים, סביר להניח כי צמידות דופן של נכס לקו הרכבת דווקא כדאי פחות לעומת נכסים עורפיים יותר, המצויים בקו שני לרכבת, זאת בשל מרכיבי פרטיות מוגברת לנכסים פנימיים אשר נהנים בנגישות נוחה לקו הרכבת וזאת ללא החסרונות האפשריים של מגורים צמוד דופן לקו רכבת קלה."*.

דעתי בעניין זה כדעתו של השמאי המכריע דדון.

עיון בתשריט תנוחת המסילה מלמד, כי תחנת הרק"ל מתוכננת להיבנות בסמוך מאוד לגבול מגרש הנכס. כמו כן, כמצוין לעיל, לפי הנתונים שבאתר נת"ע, הגעת הרק"ל



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

המתוכננת בקו הסגול הינה בתדירות של 4 דקות, ובהנחה ששעות הפעילות של הקו הסגול יהיו בדומה לאלה של הקו האדום, הרי שהמשמעות היא של פעילות רציפה משעות הבוקר המוקדמות (05:30) ועד קרוב לחצות, ובתדירות כאמור, של כל 4 דקות.

כך שלאורך מרבית שעות היממה, בצמוד לכניסה לבניין הנכס, סביר שיתגודדו נוסעים, ויישמעו הצפצופים בשל פתיחת דלתות הרכבת וסגירתן.

בשל האמור לעיל, אך בהתחשב בכך שמגרש הנכס ממוקם בקצה התחנה, נכון לעמדתי להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 2% משווי דירות המגורים שבחזית הבניין ו- 1% משווי דירות המגורים שבעורף הבניין, כך שסך הפגיעה בשווין של הדירות שבחזית בניין הנכס עקב חסימת כניסת כלי רכב לרחוב לוינסקי והשינוי במיקום תחנת הרק"ל, הינה בשיעור של כ- 5%, ובשווין של הדירות שבעורף הבניין- 4%.

**<u>גורמים משביחים</u>**

לפי קביעתי שלעיל, ובהתאם להוראת ועדת הערר, באומדן השפעותיה של התכנית החדשה, יובאו בחשבון גם גורמים משביחים.

לעמדת שמאי המשיבות, הפיכת הרחוב למדרחוב תקטין בשיעור משמעותי את הרעש וזיהום האויר. כמו כן, הסטת תוואי המסילה תאפשר עצירה וחניה בצמוד למגרש (לאחר תיאום), והשינוי במיקום התחנה יגדיל החשיפה לשטח החנות.

עוד נטען על-ידי שמאי נת"ע, כי הפיכת הרחוב למוטה הליכה תשפיע דרמטית על הנכס מבחינת ההיבטים הסביבתיים- מדרחוב נעים ובטוח להליכה, ומלבד הפחתה משמעותית בזיהום האוויר וברמות הרעש, המסחר ישגשג וערך דירות המגורים צפוי לעלות משמעותית.

באשר לגורמי ההשבחה הנטענים שעניינם באפשרות של עצירה וחניה בצמוד למגרש, ובשינוי מיקום התחנה, הרי שאלה נבחנו לעיל.

ולכן תבחן להלן השפעת השינויים הסביבתיים של הפיכת הרחוב למדרחוב, על שוויו של בניין הנכס.

יצוין, כי שמאי הוועדה המקומית מוסיף 15% לשווי הדירות ב"מצב חדש" בשל הקטנת הרעש וזיהום האויר ואפשרות הגישה למשאיות במקרה של בניה ושיפוצים, וזאת בהסתמך על השוואת המחירים ששולמו בעסקאות של דירות ברחוב וולפסון (בממוצע- 51,000 ₪ למ"ר) לשווי הבנוי של דירות בבניין הנכס, כפי שקבע שמאי העורר (45,000 ₪), בעוד שלטענת שמאי העורר, הפער במחירים מקורו בעובדה שהדירות ברחוב וולפסון הינן בסמוך לתוואי הרק"ל ולא בצמוד אליו.

לצורך בחינת טענת שמאי המשיבה נבחנו המחירים ששולמו בעסקאות של דירות שבבניין שברחוב לוינסקי, בהשוואה למחירים ששולמו בעסקאות של מכר דירות ברחוב וולפסון, ולהלן הנתונים.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

רחוב לוינסקי 61 (גו"ח 6945/62)

הבניין ממוקם בקרן הרחובות לוינסקי-העליה, בצידו הצפוני של רחוב לוינסקי ובמרחק של כ- 80 מ' ממערב למגרש הנכס. בשנת 2017 ניתן היתר בניה מספר 16-1088 להריסת בניין קיים ובניית בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38, ובו 27 יח"ד, בגובה של 5.5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. ההיתר אינו כולל הסדרת מקומות חניה. טופס 4 ניתן בחודש ספטמבר 2019. לא ניתן היה להפיק מסמכי בית משותף, וזיהוי הדירות ושטחן נעשה לפי היתר הבניה.

להלן נתוני העסקאות וניתוח המחיר ששולם בהן:

| מועד | מספר דירה | קומה | שטח דירה | מרפסת (0.5) | מר"א | מחיר (₪) | מחיר למר"א (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 03.12.19 | 3 | 1 | 45.59 | 3.90 | 47.54 | 2,300,000 | 48,380 |
| 12.12.19 | 2 | 1 | 47.28 | 7.68 | 51.12 | 2,460,000 | 48,122 |
| 24.06.20 | 21 | 5 | 47.30 | 1.60 | 48.10 | 2,436,000 | 50,644 |
| 26.01.21 | 1 | 1 | 47.30 | 3.90 | 49.25 | 2,300,000 | 46,701 |
| 10.05.21 | 11 | 3 | 47.30 | 1.60 | 48.10 | 2,330,000 | 48,441 |
| **ממוצע** | | **2.2** | | | **48.82** | | **48,458** |
| 24.05.22 | 25 | **5** | 51.78 | 6.82 | **55.19** | 3,050,000 | **55,264** |

יצוין, שבכל קומה בבניין 5 יח"ד, ומרבית הדירות (למעט דירה מספר 3) אינן דירות "כלואות".

מהנתונים שלעיל עולה, שנכון למחצית שנת 2020, לערך, שולם מחיר ממוצע של כ- 48,460 ₪ למר"א בנוי בדירות בשטח ממוצע של כ- 49 מר"א ובקומה ממוצעת 2, ומחיר של כ- 55,260 ₪ למר"א בנוי בדירה בשטח של כ- 55 מר"א בקומה 5, נכון לחודש מאי 2022.

יצוין, כי לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין מחצית שנת 2020 למחצית שנת 2022, מחירי דירות קטנות בעיר תל-אביב עלו בכ- 40%, כך שלאחר שמתאימים את נתוני העסקאות שלעיל למחצית שנת 2022, המחיר ממוצע הינו כ- 65,745 ₪ למר"א בנוי, בדירה בשטח ממוצע של כ- 50 מר"א ובקומה ממוצעת 2.7.

רחוב וולפסון

בחודש יוני 2022 ניתן היתר בניה מספר 22-0771 בענייננו של המגרש שברחוב וולפסון 52, להריסת בניין קיים והקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38, בגובה של 6.5 קומות, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, ובו 22 יח"ד. בכל קומה טיפוסית תוכננו 4 יח"ד.



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**


בחודש יולי 2022 ניתן היתר בניה מספר 22-0616 בעניינו של המגרש שברחוב וולפסון 54, לבניית בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בגובה של 5.5 קומות, ובו 22 יח"ד. 5 יח"ד בקומה טיפוסית.

להלן ניתוח עסקאות שדווחו במערכת מסמ"ק במגרשים שלעיל, לדירות שהן בשטח דומה לשטח הדירות שבבניין שברחוב לוינסקי, כאשר זיהוי השטחים נעשה לפי מספר הדירה המדווח והשטחים שבהיתר הבניה. יצוין, כי שטח המחסן של כל דירה הינו שטח ממוצע (לפי חלוקת סך שטחי האחסנה למגורים במספר יח"ד שבבניין):

| מועד | קומה | שטח דירה | שטח מרפסת | שטח מחסן | סה"כ מר"א | מחיר (₪) | מחיר למר"א (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| וולפסון 52 (גו"ח 9021/19) | | | | | | | |
| 11.05.22 | 2 | 50.0 | 9.2 | 3.3 | 55.91 | 2,920,000 | 52,228 |
| 20.06.22 | 4 | 50.0 | 9.2 | 3.3 | 55.91 | 3,085,983 | 55,196 |
| וולפסון 54 (גו"ח 9021/20) | | | | | | | |
| 18.01.22 | 4 | 45.5 | 5.5 | 5.1 | 50.30 | 2,350,000 | 46,715 |
| 07.06.22 | 3 | 43.5 | 4.5 | 5.1 | 47.80 | 2,900,000 | 60,664 |
| 07.06.22 | 1 | 43.5 | 4.5 | 5.1 | 47.80 | 2,820,000 | 58,990 |
| 07.06.22 | 1 | 51.5 | 5.5 | 5.1 | 56.30 | 3,150,000 | 55,946 |
| 07.06.22 | 2 | 43.5 | 4.5 | 5.1 | 47.80 | 2,850,000 | 59,618 |
| 07.06.22 | 4 | 43.5 | 4.5 | 5.1 | 47.80 | 2,950,000 | 61,710 |
| 07.06.22 | 1 | 45.5 | 5.5 | 5.1 | 50.30 | 2,830,000 | 56,257 |

בהתעלם מהעסקה החריגה מחודש ינואר 2022, ממוצע המחירים בעסקאות שלעיל הינו כ- 57,600 ₪ למר"א בנוי, בדירה ששטחה הממוצע הינו כ- 51 מר"א והיא בקומה ממוצעת 2.3, נכון לרבעון השני של שנת 2022. גם אם תובא בחשבון תוספת של 10% למחירים ששולמו בעסקאות שלעיל, מאחר והן בוצעו בסמוך למועד קבלת היתר הבניה, עדיין לא ניתן לקבוע שהמחירים ששולמו בעסקאות שברחוב וולפסון גבוהים בכ- 13% מאלו שברחוב לוינסקי, וזאת על-אף שהבניין שברחוב לוינסקי 61 ממוקם בצומת שבין רחוב לוינסקי לרחוב העליה, כך שהוא חשוף למטרדי רעש וזיהום אויר משני רחובות.

כך שמהשוואת העסקאות שברחוב לוינסקי לאלו שברחוב וולפסון, לא ניתן לקבוע כי ההשוואה מלמדת על תוספת לשווי הדירות בשל הפיכת רחוב למדרחוב.

יצוין, כי בשל הרצון לבחון השפעת השינוי מרחוב רגיל למדרחוב, באמצעות בחינה של עסקאות השוואה, התבקשה הוועדה המקומית להציג נתונים על המועדים שבו שונה סטטוס רחובות כאמור, וניתנה לשמאי הצדדים האפשרות להציג ניתוח של עסקאות ברחובות אלה, התומך בעמדתם.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

הוועדה המקומית העבירה רשימה של 76 רחובות/קטעי רחובות, כאשר רק ל- 27 מהם צוין מועד השינוי, ומבין אלה, 3 מקטעי רחוב שהשינוי בהם הוא מהשנים 1926-1986, ו- 9 נוספים מהשנים 2023-2024, כך שבשל העדר מסד נתונים מספק, לא ניתן לבחון השינוי שחל במחירי הדירות שבקטעי רחובות אלו, בין התקופה שלפני השינוי ולאחריו.

כמו כן, לגבי רחובות נוספים צוין שהסגירה הינה חלקית (לפי תמרור), ובכל מקרה, מקטעי הרחובות שהפכו למדרחוב, הינם מקטעים קצרים, והם בסמוך לרחובות חוצים שבהם מותרת תנועת כלי רכב.

לא הוגשה התייחסות של שמאי הצדדים לנתונים שהועברו, וגם לפי בדיקות שנעשו על-ידי החי"מ, לא ניתן לבחון באמצעות עסקאות את משמעות השינוי כאמור, לפי מאפיינים הדומים לאלו של קטע רחוב לוינסקי שבו בוצע השינוי למדרחוב.

להלן עסקאות שאותרו ברחוב פלורנטין, בקטעים אשר לפי הרשימה שהועברה על-ידי הועדה המקומית שונו למדרחוב בשנת 2024 (לפי אתר הוועדה, השינוי נעשה במחצית לערך של שנת 2024):

| מועד | גו"ח ות"ח | כתובת | שנת בניה | שטח רשום במ"ר | קומה | מחיר (₪) | מחיר למ"ר ארנונה (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25.05.21 | 7084/128/2 | פלורנטין 30 | 1950 | 50.0 | קרקע | 1,650,000 | 33,000 |
| 04.11.24 | 7084/128/2 | פלורנטין 30 | 1950 | 50.0 | קרקע | 1,720,000 | 34,400 |
| | | | | | | | |
| 14.07.21 | 7084/290/9 | פלורנטין 19 | 2009 | 47.9 | 2 | 2,340,000 | 48,852 |
| 28.02.24 | 7084/290/9 | פלורנטין 19 | 2009 | 47.9 | 2 | 3,000,000 | 62,630 |
| 02.07.25 | 7084/290/21 | פלורנטין 19 | 2009 | 48.9 | 4 | 2,800,000 | 57,260 |

מנתוני העסקאות שלעיל, שהן באותו הבניין ולדירות בשטח דומה עולה, שבהתחשב בהתאמות מועד נדרשות, לא ניתן לקבוע שהמחירים ששולמו לאחר ששונה הרחוב למדרחוב, גבוהים יותר מאלו ששולמו קודם לשינוי.

עוד יצוין, כי לפי טענת שמאי נת"ע, אחד מהשינויים האפשריים עם שינוי הרחוב למדרחוב הינו שגשוג של שטחי המסחר ברחוב. אלא ששגשוג שכזה לא בהכרח מיטיב עם בעלי הדירות.

ולאור כל האמור לעיל, למעט לעניין ההשבחה עקב הקטנת מטרד הרעש והזיהום בשל תנועת כלי רכב, לעמדתי, לא ניתן לקבוע באופן גורף, כי בכל מקרה, הפיכת רחוב למדרחוב משביחה בהכרח את שווים של שטחי המגורים, וסביר שמידת ההשפעה תלויה במשתנים כדוגמת: אורכו של קטע הרחוב שהוסב למדרחוב, האם ישנם רחובות סמוכים




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שבהם מותרת תנועת כלי רכב, האם קיימת נגישות אחרת באמצעות רק"ל, היקף שימושי המסחר ברחוב, האם יוסדרו פינות ישיבה וגינון, ועוד.

ולעניין הקטנת מטרד הרעש וזיהום האויר, הרי שבעוד שב"מצב קודם" תוכננה ברחוב לוינסקי גם תנועה של הרק"ל וגם תנועה של כלי רכב, ואילו ב"מצב חדש" התנועה המתוכננת היא של הרק"ל בלבד, אזי נכון לקבוע ששינוי זה יפחית בהכרח את מטרד הרעש וזיהום האויר.

במחקר שנערך בשנת 2002 על-ידי אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים, בדבר השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים, נבחנו עסקאות בשלוש שכונות בעיר ירושלים (בר אילן, רמת אשכול ובית הכרם) ונמצא, כי הרעש הנגרם מתחבורה בכבישים עירוניים מקטין את ערך הדירות בבניה רוויה בממוצע בכ- 0.95% לדציבל אחד בטווח הרעש שבין 48 ל- 75 דציבלים (הפחתה של כ- 1% משווי הדירה בשל כל תוספת רעש של 1 דציבל).

במחקר נוסף שנעשה בשנת 2006 באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים, שכותרתו "השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים" נמצא, כי בעיר תל אביב, שוויה של דירה שאינה חשופה לכביש סואן, גבוה יותר בהשוואה לשוויה של דירה המושפעת ממטרדי הכביש בכ- 8.4% בממוצע.

לא הוצגו על-ידי מי מהצדדים נתוני מדידה של עוצמת הרעש בדירות המגורים בשל תנועת כלי הרכב.

מאחר ונתוני המחקרים שלעיל הינם כ- 15 – 19 שנים קודם למועד הקובע, כאשר בתקופה זו גדלה כמות הרכבים החשמליים (לרבות באוטובוסים ציבוריים), ומאחר ומטרדי הכביש ב"מצב קודם" הינם בשל מסלולי נסיעה אשר בחלק הצפוני של רחוב לוינסקי, ומאחר שלא בהכרח, שבסביבתו של מגרש הנכס, שיעור השפעת מטרדי הרעש והזיהום על שווין של דירות מגורים דומה לזו שבאזורים שבהן נמצאו הממצאים שלעיל, הרי שסביר לעמדתי לקבוע, שבמועד הקובע, תרומת הפחתת מטרדי הרעש והזיהום לשווין של הדירות שבחזית הבניין הינה בשיעור של 5% משווין, ושל הדירות בעורף הבניין, בשיעור של 2% משווין.

**<u>אומדן הפגיעה בשווי הנכס</u>**

אין מחלוקת בין שמאי העורר ושמאי הוועדה המקומית באשר לשווי הדירות שבבניין הנכס, ומאחר וערכי השווי לפיהם נקבע שווי הדירות סביר ביחס לערכי השווי בסביבה, אני מקבל קביעתם.

יצוין, כי הדירות הממוקמות בחזית הבניין לרחוב לוינסקי הינן דירות מספר 5, 10, ו- 13, אשר כולן בנויות בשני מפלסים, ושווין המצטבר, לפי הטבלה שבשומת העורר הינו 9,102,250 ₪, ויתר הדירות בנויות בעורף הבניין, ושווין המצטבר הינו 32,531,180 ₪.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965


ולאור כל המפורט לעיל, להלן התחשיב באשר להשפעותיה של התכנית החדשה על שוויו של בניין הנכס:

| נתון | כמות/% | שווי | סה"כ (₪) |
|---|---|---|---|
| גריעת מקומות חניה | 5 | ₪ 280,000 | (₪ 1,400,000) |
| שימושים תחליפיים בקומת המרתף | | | ₪ 448,000 |
| פגיעה עקב חסימת כניסת כלי רכב לרחוב ושינוי מיקום תחנה- דירות בחזית | 5% | ₪ 9,102,250 | (₪ 455,113) |
| פגיעה עקב חסימת כניסת כלי רכב לרחוב ושינוי מיקום תחנה - דירות בעורף | 4% | ₪ 32,531,180 | (₪ 1,301,217) |
| הפחתת מטרדי רעש וזיהום- דירות לחזית | 5% | ₪ 9,102,250 | ₪ 455,113 |
| הפחתת מטרדי רעש וזיהום- דירות עורפיות | 2% | ₪ 32,531,180 | ₪ 650,624 |
| **סה"כ פגיעה בשווי הנכס** (מעוגל) | | | **(₪ 1,603,000)** |

**11. <u>סיכום חוות הדעת</u>**

לאור כל המפורט לעיל, אני בדעה, כי בהתחשב בהשפעותיה ה"פוגעות" והמשביחות של תתל/70/א/1, פגיעתה במקרקעין מושא חוות דעת זו הינה בסכום של 1,603,000 ₪, נכון למועד קובע 12.4.2021.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה







**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**