תאריך : 21.05.2024
מספר מינוי : 0029-2024
מספרנו : 431

לכבוד,

המבקש, אריה גרסיה

באמצעות השמאי מאיר תורג'מן

בדוא"ל: meir@m-shamaut.co.il

המשיבה, ועדה מקומית תל אביב-יפו

באמצעות השמאי אדוארד גרשטיין

בדוא"ל: v_g@zahav.net.il

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקות 238 ו- 239 בגוש 6110
רחוב דפנה 12, תל אביב - יפו

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

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה : אישור תכנית בנין עיר תא/3885.

אופן מימוש הזכויות : עסקת מכר מיום 14.05.2023.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה: תכנית תא/3885 – 28.07.2015.
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 03.05.2024
- מועד הדיון: ביום 18.04.2024 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש/ת		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי מאיר תורג'מן	25.01.2024
2	העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים	26.12.2023
3	הסכם מכר	14.05.2023
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי אדי גרשטיין	06.12.2023
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאי אדי גרשטיין	15.02.2023
3	העתק מייפוי הכוח בין הדיירים ליזם וטבלה המפרטת את מספר החתימות	21.03.2017

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון : דירת מגורים הממוקמת בקומה ראשונה.

גוש : 6110

חלקות : 238,239

חלקת משנה : 35

שטח ת"ח רשום : 81.59 מ"ר

שטח חלקות רשום : 4,495 מ"ר

מס' מגרש : 506 [1]

זכויות משפטיות : בעלות

כתובת : רחוב דפנה 12, שכונת הצפון החדש, תל אביב-יפו.

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

מתחם "דפנה-ארלוזורוב-נמיר" ממוקם באזור החלק הדרומי של הצפון החדש בעיר תל אביב.

גבולות המתחם: דרך נמיר ממזרח, שדרות שאול המלך מדרום, רחוב הנרייטה סולד ורחוב דפנה ממערב ורחוב ארלוזורוב מצפון.

המתחם נבנה בשנות החמישים של המאה הקודמת וכולל 21 מבנים טוריים בחלוקה ל- 471 יח"ד.

רחוב דפנה מהווה רחוב חד סיטרי, התנועה בו מצפון לדרום, תחילתו ברחוב ויצמן במערב וסופו בדרך נמיר במזרח.

הדירה מושא השומה ממוקמת במבנה הדרומי של המתחם בין הרחובות הנרייטה סולד ורחוב דפנה.

הפיתוח הסביבתי מלא. באזור קיימת מצוקת חניה.

[1] בהתאם לתכנית 3855

<u>גבולות המבנה הנדון</u>:

- מדרום - מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים הממוקם על החלקות מושא השומה, ומעברו שדרות שאול המלך.
- מצפון - צומת הרחובות דפנה והנרייטה סולד ומעברו המרכז הרפואי איכילוב
- ממזרח - חלקה 237 עליו מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות
- ממערב - רחוב הנרייטה סולד ומעברו משרד המשפטים תל אביב.

המבנה הנדון ממוקם על חלקות 238 ו-239.

צורת חלקה 238 רגולרית דמויית מלבן ומידותיה לחזית רחוב דפנה כ- 34 מ' ועומקה כ- 65 מ'.

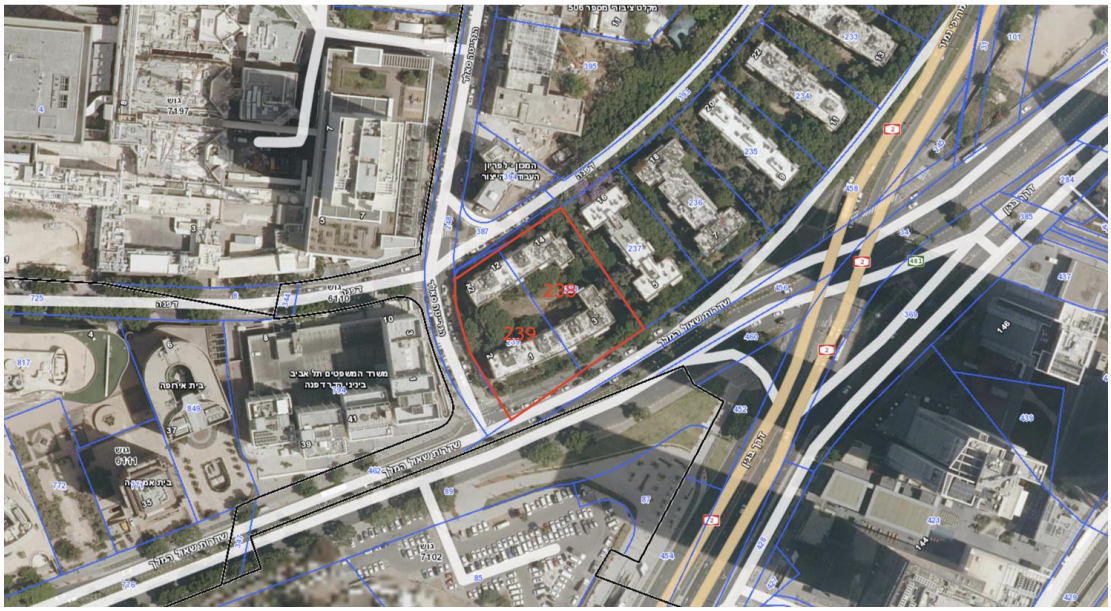
צורת חלקה 239 אי רגולרית, מידותיה לחזית רחוב דפנה כ- 23 מ' לחזית שדרות שאול המלך כ- 38 מ' ועומקה כ- 66 מ'.

על החלקות בנויים 2 מבנים ותיקים בני 3 קומות מעל קומת עמודים. המבנה הדרומי ידוע בכתובת דרך נמיר 1, 3 והמבנה הצפוני ידוע בכתובת דפנה 12, 14 . בשני המבנים יחד 47 יח"ד.

על המתחם חלה תכנית פינוי בינוי המייעדת את הבניינים להריסה. תחתם יוקמו בנייני מגורים בני 6-30 קומות בחלוקה ל- 1,434 יח"ד, אשר חלקן מיועדות להשכרה, שטח מסחר ומבנה ציבור.

במסגרת טבלת האיזון[2] מגרש התמורה לדירה שבנדון הוא מגרש 506 הכולל את חלקות 237-239 , עליו קיימים 3 מבנים ו- 69 יחידות דיור.

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



[2] תכנית 507-0623108 (תא/מק/3855/6)

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1. **<u>תכנית 206</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר 45 ביום 28.12.1947.

מטרת התכנית הינה התווית דרכים חדשות והקצבת שטח למטרות ציבוריות, גנים ומגרשים ציבוריים, קביעת אזור מגורים ומסחר, קביעת קווי בנין, חלוקת הקרקע למגרשי בנין.

עפ"י תשריט התכנית מסווג הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים 2.

6.2. **<u>תכנית G</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1097 מיום 11.06.1964.

בהתאם להוראות התכנית הנכס נכלל באזור מגורים 2, בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי	:	750 מ"ר
אחוזי בניה	:	25% מקסימלי. בקומת העמודים ניתן לבנות בהיקף של עד 60% משטח קומה רגילה. נספח בשטח של עד 12 מ"ר (מבנה בנוסף למבנה הקיים המשמש לחדר כביסה, מחסן, מוסך).
גובה המבנה	:	3 מעל קומת עמודים
צפיפות	:	2 דירות לכל לקומה, 6 דירות למגרש מינימאלי
קווי בנין	:	קדמי כמסומן בתשריט, אחורי: 6 מ', צדדי: 4 מ'

6.3. **<u>תכנית תא/1015</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1332 בתאריך 19.01.1967 .

מטרת התכנית להרחיב את רח' דפנה ל- 13-10 מ' כדי לקבל כביש ברוחב של 6 מ' ו- 7 מ', מדרכה של 2 מ' ו- 3 מ' ורצועת ירק בהתאם למסומן בתשריט.

6.4. **<u>תכנית תא/879</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1462 בתאריך 11.07.1968 .

התכנית מתירה בניית קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה, בתנאים.

6.5. **<u>תכנית 1680</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 ביום 10.12.1981.

התכנית קובעת תנאים בכל הנוגע לבניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל דירה עליונה, בגובה פנים של עד 2.5 מ׳. לא תתאפשר בניה על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג׳).

6.6. **<u>תכנית מ׳</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 ביום 21.06.1982.

מטרת התכנית, הינה לקבוע אחוזי בניה, מס׳ קומות, צפיפות וקווי בניין.

התכנית קובעת, שתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תכנית.

בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה בבני ין מגורים הינם 39% ו - 40% , יתווספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.

התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

הוראות הבניה במגרשים בשטח של 500 מ״ר ויותר המיועדים בתכנית G למגורים 2 :

מקדם צפיפות	:	75 מ״ר
אחוזי בנייה בקומה	:	32% כולל מרפסות
אחוזי בנייה כוללים	:	128%
מס׳ קומות מרבי	:	5 קומות + עמודים
מרווחים	:	4.6 מ׳ לצדדים, 7.2 מ׳ לאחור

6.7. **<u>תכנית ע׳</u>**

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

התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בבתי דירות, בין היתר, בתנאים המפורטים להלן :

שטח המרתף ייקבע לפי תכסית קומה טיפוסית בגובה 2.20 מ׳.

השימושים המותרים במרתף יכללו חניה, מקלט, מתקני תברואה, מעלית, מדרגות וחדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט ומשחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף. ביתרת השטח תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.

6.8. **<u>תכנית תא/מ/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3810 ביום 01.11.1990.

מטרת התכנית היא לתקן את סעיף 32 בתכנית מתאר מקומית מ', כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי בניה כמפורט בתכנית מ' ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר המקומית מ'.

6.9. **<u>תכנית ג'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 ביום 21.04.1994.

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות שטוחים, כמפורט להלן:

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.

בניה בגגות שטוחים - שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת. התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

6.10. **<u>תכנית תא/מק/2710</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 ביום 03.07.1997.

התכנית מאפשרת לוועדה המקומית להתיר בתנאים הקמת מבנה מעלית בכל בנין קיים וכן להתיר חריגה מקווי הבניין לצורך כך.

6.11. **<u>תכנית ע'1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18.03.2003.

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים (אינה חלה על בניינים לשימור), כמפורט להלן:

קומות: שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

תכסית: 80% תכסית משטח המגרש ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.

גובה מרתף: בשתי הקומות העליונות (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ' ובקומות תחתונות על 3.5 מ'.

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

באותה עת וכמפורט להלן: בבתים צמודי קרקע: לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.

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

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

<u>מצב חדש</u>[3]

6.12. **<u>תכנית תא/3885 – מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7075 ביום 13.07.2015.

<u>מטרות התכנית:</u>

פיתוח והתחדשות מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר במתכונת של "פינוי בינוי", בהתאם למדיניות הועדה המקומית באזור.

חיזוק מערך המגורים והגדלת מס' יחידות הדיור באזור תוך יצירת פתרונות הולמים לנגישות, מיגון, חניה, שטחים פתוחים ושטחי ציבור.

הסדרת מערך התנועה והרחבת הדרכים ברחובות המקיפים את המתחם.

יצירת דופן עירונית פעילה לרחובות ארלוזורוב ונמיר באמצעות חזית מסחרית וקולונדה לאורכם.

קביעת 200 יח"ד להשכרה אשר יוקצו באופן יחסי מכל מתחם.

מתחם התכנית חולק ל- 6 מגרשי מגורים עליהם יוקמו 1,434 יח"ד.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה עליה ממוקם הנכס מושא השומה נכללת במגרש **מס' 506,** ששטחו 4.03 דונם בייעוד "אזור מגורים ד'", המיועד להקמת מגדל עד גובה של 28 קומות מעל לקומת הקרקע ו- 6 קומות למבנה מרקמי.

השימושים המותרים הינם מגורים, חזית מסחרית בקומת הקרקע ושימושים ציבוריים הכוללים שירותי חינוך, דת וקהילה, שירותי תרבות וספורט.

<u>להלן זכויות הבנייה במגרש מס' 506:</u>

מהות	עיקרי עילי	שירות עילי
שטח מגורים ומסחר מעל הכניסה הקובעת	21,852 מ"ר	7,648 מ"ר
שטחי ציבור	300 מ"ר	105 מ"ר
שטח מרפסות (מתוך סך השטח העיקרי)	2,496 מ"ר	
שטח קולונדות	480 מ"ר	
מס' יח"ד	208 מתוכן 30 להשכרה	
צפיפות לדונם	52	
קווי בניין	קדמי לדרך נמיר/ארלוזורוב 0, צדדי 3 מ', קדמי לרח' דפנה 3 מ'	

[3] בהתאם להסכמת הצדדים.

הערות לטבלה:

1. מתוך סה"כ יח"ד המוצעות בכל מגרש, לפחות 20% תהינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.
2. מתוך סה"כ השטחים העיקריים המותרים בכל אחד ממגרשים 502-506 יוקצו 250-600 מ"ר עיקרי למסחר.
3. ניתן יהיה להמיר עד 15% מהשטחים העיקריים למגורים ומסחר בכל מתחם לשימוש של תעסוקה ו/או מלונאות.
4. שטחים עבור קולונדות ומרפסות יותרו לשימושים אלו בלבד.
5. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
6. במידה וימומשו שטחים למלונאות ותעסוקה במגרשים למגורים, בסמכות הוועדה המקומית תותר תוספת
7. שטחי שירות על קרקעיים בהיקף של עד 10% במגרש, מעבר למפורט בטבלה לעיל.
8. בנוסף למספר הקומות המפורט לכל מגדל, תותר הקמת קומה טכנית.
9. שטחי הבנייה למבנים ומוסדות ציבור במגרש 200 הינם עפ"י הוראות סעיף 4.2.2
10. קווי הבניין למגדל יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

<u>הנחיות מיוחדות:</u>

לפחות 200 יחידות דיור תהינה דירות להשכרה. מספר יחידות הדיור להשכרה בכל מתחם יוקצה באופן יחסי עפ"י גודלו. גודל יחידת דיור להשכרה לא יפחת מ- 65 מ"ר עיקרי (77 מ"ר כולל ממ"ד). בנוסף יותרו שטחים למרפסות מתוך כלל השטחים למטרה זו.

<u>תנאים להיתר בנייה</u>

- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית לכלל שטח התכנית, אשר תוגש תוך שנתיים מיום אישורה של תכנית זו, וכן תכנית עיצוב ופיתוח למתחם נשוא ההיתר, אשר תכלול התייחסות בין היתר להעמדת מבנים, מיקום כניסות, מפלסי הכניסות, מפלסי פיתוח, גובה המבנים, נסיגות בקומות עליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול, עבודות פיתוח ונוף, התייחסות לעיצוב חזית חמישית, התייחסות לנושאים סביבתיים, ועוד.
- תנאי להוצאת היתרי בנייה בכל מתחם יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם זה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- תנאי לקבלת היתר בנייה למגדל המגורים בכל מתחם מימוש הינו קבלת היתר לבניה למבנה המרקמי, החצר. הפנימית והשצ"פ הכלול בתחום המימוש, בהתאם להוראות הבינוי והפיתוח בסעיף 4.1.2.
- תנאי להיתר בנייה בכל מתחם מגורים יהיה הבטחת רישומה של החלוקה החדשה לרבות שטחי הציבור וכן זיקות ההנאה לציבור הכלולות בבקשה להיתר בניה.
- תנאי להיתר בנייה בכל מתחם מגורים הינו תכנון והבטחת ביצוע שטחי ציבור בהתאם למפורט בסעיפים 6.3 וסעיף 4.1.2.(א) ז.

<u>תנאים לאכלוס</u>

- תנאי לאכלוס מגרש 506 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 609 , חלק משצ"פ 608 והסדרת צומת רחוב הנרייטה סולד עם רחוב דפנה.
- תנאי לאכלוס בכל אחד ממתחמי המימוש יהיה בניה בפועל של שטחי הציבור כאמור בתקנון התכנית.

<u>תנועה וחניה</u>

- החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד.
- כניסות ויציאות מהחניונים התת קרקעיים במתחמי המגורים יהיו מרחוב דפנה והמשכו (תא שטח 804) בלבד.
- תקן החניה למגורים יהיה חניה אחת לדירה. בנוסף, תוקצה חנית אורחים בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור וכן 60 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר, פתוחים לציבור.

6.13. **<u>תכנית תעא/תא/3885</u>**

ביום 26.02.2023 אושרה בוועדה המקומית לתו"ב תל אביב תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר לכלל שטח התכנית.

מטרת התכנית קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכלל שטח התכנית, ליצירת מתחם בעל עקרונות עיצוב משותפים, בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' 3885 מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר.

הוראות התכנית מחייבות בנושאי העמדת המבנים, כניסות לחניונים, זיקות הנאה, שימור עצים, מיקום החזית המסחרית, מיקום שטחי הציבור הבנויים ומפלסי כניסות עקרוניים.

6.14. **<u>תכנית 3885/6</u>**[4]

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11320 ביום 07.05.2023.

מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לתכנית הראשית תא/3885 מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר.

התכנית מאשרת את לוח ההקצאה וטבלאות האיזון שלא בהסכמת בעלים.

בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון לבעלי תת חלקה 35 בגו"ח 6110/238 1.72% ממגרש 506.

[4] המועד הקובע לתכנית הינו לאחר חתימת הסכם המכר ולכן תכנית זו לא תובא במצב החדש ובהתאם לעמדת המשיבה.

7. רישוי

7.1 רשיון בניה מספר 210 מיום 22.06.1950

לבניין 2 בתים בני 3 קומות, קומת עמודים וגדר המכילים :

בית 1) בקומת עמודים 5 חדרים עם ח.ש. 3 מקלטים ושטח פתוח, בקומות א, ב, ו- ג – 22 חדרים עם ח.ש. בכל קומה, בקומה ד – 4 חדרי כביסה.

בית 2) בקומת עמודים 4 חדרים עם ח.ש. 3 מקלטים ושטח פתוח, בקומות א, ב, ו- ג – 15 חדרים עם ח.ש. בכל קומה, בקומה ד – 3 חדרי כביסה.

סה״כ שטח עיקרי כולל גזוזטראות 2,490.38 מ״ר.

7.2 רשיון בניה מספר 282 מיום 21.07.1952

שינוי במחיצות הכל הקומות.

7.3 רשיון בניה מספר 283 מיום 21.07.1952

שינוי בסידור המקלטים.

7.4 רשיון בניה מספר 1042 מיום 04.03.1953

לשינויים בקומת העמודים והוספת דירה בת חדר וחצי וח״ש ומקלט בשטח פתוח.

סה״כ שטח עיקרי כולל גזוזטראות 2,629.42 מ״ר.

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת״א-יפו, מיום 26.12.2023, עולים הפרטים הבאים :

גוש	:	6110
חלקה	:	238 משותף עם חלקה 239 בגוש 6110
שטח חלקה	:	4,495 מ״ר
תת חלקה	:	35
תאור הנכס	:	דירה בקומה ראשונה מבנה 2.
שטח ת״ח	:	81.59 מ״ר
בעלויות	:	אוזן שרה וגרסיה אריה בחלקים שווים
הערות	:	הערת אזהרה סעיף 126 שם המוטב אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע״מ הערת אזהרה סעיף 126 שם המוטב בן יורם אלעד נתנאל
רכוש משותף	:	מבנה 1 ו-2 הכולל 48 ת״ח, תקנון מצוי.

8.2. **<u>הסכם מכר</u>**

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 14.05.2023 למכירת הדירה מושא השומה בתמורה ל- 5,575,000 ₪.
מיסים יחולו כחוק.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר תא/3885 ומימוש בדרך של מכר.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקש	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
תא/3885	127,236 ₪	1,167,000 ₪

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

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- שווי הדירה במצב קודם 2,968,448 ₪ לפי 33,000 ₪ למ"ר בנוי.
- שטחים עיקריים לחיוב:
  מסחר – 425 מ"ר
  יח"ד להשכרה – 1,950 מ"ר
  יח"ד רגילות 16,981 מ"ר.
- שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר במצב חדש 12,000.
- עלות הרחבה ופיתוח דרך 400 ₪ למ"ר.
- השטח הבנוי לחישוב עלויות ההריסה בהיקף של 6,650 מ"ר[5].
- החלק היחסי במצב החדש בשיעור של 1.72% בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

[5] לפי 600 מ"ר קומה X 3.5 קומות + 650 מ"ר לקומה X 3.5 קומות X 2 מבנים

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

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

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
ערכי שווי לעיקרי	יח"ד להשכרה – 9,676 ₪ למ"ר יח"ד רגילות – 15,533 ₪ למ"ר	יח"ד להשכרה – 13,400 ₪ למ"ר יח"ד רגילות – 17,100 ₪ למ"ר
הפחתות	פיתוח שצ"פ – 656 ₪ למ"ר פיתוח חצר פנימית – 656 ₪ למ"ר פיתוח דרך – 400 ₪ עלויות הריסה – 294 ₪ הקמת מבנה ציבור – 8,150 ₪ למ"ר עלות פינוי דיירים – 12,248,190 ₪ עלות עודפת לחניה תת קרקעית – 4,462,500 ₪	פיתוח שצ"פ – 600 ₪ למ"ר פיתוח חצר פנימית – 600 ₪ למ"ר פיתוח דרך – 400 ₪ עלויות הריסה – 300 ₪ הקמת מבנה ציבור – 8,150 ₪ למ"ר
מקדם דחייה	8 שנים בשיעור היוון של 6.7%	7 שנים בשיעור היוון של 6%
שווי שימוש ביניים	390,522 ₪ (דמ"ש חודשיים בסך 5,917 ₪ למשך 5.5 שנים)	534,504 ₪ (היוון דמ"ש חודשיים בסך 7,421 ₪ למשך 7 שנים בשיעור היוון של 4%)

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהן:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המבקש ערך תחשיב השבחה בהתבסס על שומת השמאי המכריע מוטי דיאמנט בשומות מכריעות במתחם בחלקות 221, 223, 233, 237 ו- 238 תוך התאמה לערכים ממוצעים של שמאים מכריעים שניתנו במתחם.

13.1. **<u>ערכי שווי</u>**

13.1.1. **<u>מצב קודם</u>**

שמאי המבקש אימץ בשומתו את השווי בשומת המשיבה לפי 2,968,448 ₪.

13.1.2. **<u>מצב חדש</u>**

שמאי המבקש ערך ממוצע של החלטות שמאים מכריעים שניתנו במתחם. בהתאם לכך הביא בחשבון שווי מגורים ליח"ד רגילות לפי 15,533 ₪ למ"ר עיקרי וליח"ד להשכרה לפי 9,676 ₪ למ"ר עיקרי.

בדיון שנערך בפני הח"מ טען, כי בשומות המכריעות לא ניתנה התייחסות לשטח עיקרי ושטח פלדלת. לטענתו, בתחשיב ההשבחה שערך, שטח הממ"ד, המחסנים והמרפסות מגולם בשווי.

שמאי המבקש הציג פירוט וממוצע של קביעות ערכי שווי מתוך שומות מכריעות של שמאים מכריעים במתחם דפנה כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	חלקה	מתחם	שווי מ"ר למסחר	שווי מ"ר מגורים להשכרה	שווי מ"ר מגורים יח"ד רגילות
אלי כהן	דפנה 18	236	5	₪ 12,000	₪ 16,000	₪ 16,000
מוטי דיאמנט	דפנה 24	233	4	₪ 12,000	₪ 7,000	₪ 15,000
מוטי דיאמנט	דרך נמיר 5	237	6	₪ 12,000	₪ 7,000	₪ 15,000
מוטי דיאמנט	דפנה 12	238	6	₪ 12,000	₪ 7,000	₪ 15,000
דורית פריאל	דפנה 18	236	5	₪ 12,000	₪ 12,387	₪ 15,800
אורית גלן	ארלוזורוב 194	221	1	₪ 12,000	₪ 13,200	₪ 16,500
מוטי דיאמנט	ארלוזורוב 194	221	1	₪ 12,000	₪ 7,000	₪ 15,000
מוטי דיאמנט	ארלוזורוב 198	223	1	₪ 12,000	₪ 7,000	₪ 15,000
נורית ג'רבי	דפנה 41	224	1	₪ 12,000	₪ 10,500	₪ 16,500
ממוצע				**₪ 12,000**	***₪ 9,676***	**₪ 15,533**

13.2. **<u>הפחתות</u>**

13.2.1. **<u>עלות עודפת לחניה</u>**

לטענת שמאי המבקש, קיימת עלות עודפת לחניות עבור 42 חניות אורחים ו- 9 מקומות חניה לשטח המסחר.

לטענתו, עלות הקמת מקום חניה תת קרקעית הינה 87,500 ₪[6] וסה"כ עבור כלל החניות העודפות 4,462,500 ₪[7].

בדיון שנערך בפני הח"מ טען שמאי המבקש, כי מקום חניה לאורחים הינו רכוש משותף וקיים יתרון מסויים אבל מוגבל ועל בסיס מקום פנוי בלבד, ולכן השווי הינו שווי של מקום חניה בהפחתה של 80%. לטענתו, יש להפחית את העלות העודפת של מקומות החניה לאורחים בסך 27,500 ₪[8] למקום חניה X 42 מקומות חניה סה"כ 1,155,000 ₪ ובנוסף להפחית את עלות בניית 9 מקומות החניה למסחר, מאחר ושווי החניה למסחר אינו תורם לשווי המגורים.

13.2.2. **<u>עלות פינוי דיירים</u>**

לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון עלות פינוי דיירים לתקופת הבנייה לפי דמ"ש חודשיים בסך 5,917 ₪ לדירה לתקופה של 2.5 שנים סה"כ 177,510 ₪[9] לדירה X 69 יח"ד במתחם סה"כ 12,248,190 ₪.

במסגרת הדיון שנערך בפני הח"מ טען שמאי המבקש, כי במידה ולא נפחית את עלות פינוי הדיירים מהתחשיב ובמקביל לא נביא בחשבון את שווי השימוש ביניים, התוצאה שתתקבל היא שאין השבחה כלל.

[6] 2,500 ₪ X 35 מ"ר
[7] 51 מקומות חניה X 87,500 ₪
[8] לפי עלות בנייה בסך 87,500 ₪ ושווי של 60,000 ₪ המשקף שווי של מקום חניה 300,000 ₪ במקדם של 80%
[9] 5,917 ₪ X 2.5 שנים X 12 ח' = 177,510 ₪ .

13.2.3. **מטלות ציבוריות ועלויות הריסה**

שמאי המבקש הביא בחשבון את העליות בהתאם לממוצע המתקבל מפסיקת שומות מכריעות במתחם, כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	חלקה	מתחם	עלות פיתוח שצ"פ	עלות פיתוח חצר פנימית	עלות הרחבה דרך	עלות הריסה	עלות הקמת מבנה ציבור
אלי כהן	דפנה 18	236	5	600 ₪	600 ₪	400 ₪	300 ₪	8,200 ₪
מוטי דיאמנט	דפנה 24	233	4	700 ₪	700 ₪	400 ₪	300 ₪	8,000 ₪
מוטי דיאמנט	דרך נמיר 5	237	6	700 ₪	700 ₪	400 ₪	300 ₪	8,000 ₪
מוטי דיאמנט	דפנה 12	238	6	700 ₪	700 ₪	400 ₪	300 ₪	8,000 ₪
דורית פריאל	דפנה 18	236	5	600 ₪	600 ₪	400 ₪	250 ₪	8,600 ₪
אורית גלן	ארלוזורוב 194	221	1	600 ₪	600 ₪	400 ₪	300 ₪	8,275 ₪
מוטי דיאמנט	ארלוזורוב 194	221	1	700 ₪	700 ₪	400 ₪	300 ₪	8,000 ₪
מוטי דיאמנט	ארלוזורוב 198	223	1	700 ₪	700 ₪	400 ₪	300 ₪	8,000 ₪
נורית ג'רבי	דפנה 41	224	1	600 ₪	600 ₪	400 ₪	300 ₪	8,275 ₪
ממוצע וקביעת שמאי המבקש				**656** ₪	**656** ₪	**400** ₪	**294** ₪	**8,150** ₪

13.3. **דחייה**

לטענת שמאי המבקש, ממוצע של תקופת הדחייה בשומות המכריעות שניתנו במתחם הינו 8 שנים בשיעור היוון של 6.7%, כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	חלקה	מתחם	דמ"ש חודשיים	שנים/היוון
אלי כהן	דפנה 18	236	5	-	7 שנים, 6%
מוטי דיאמנט	דפנה 24	233	4	6,000 ₪	8 שנים, 7%
מוטי דיאמנט	דרך נמיר 5	237	6	6,000 ₪	8 שנים, 7%
מוטי דיאמנט	דפנה 12	238	6	5,000 ₪	8 שנים, 7%
דורית פריאל	דפנה 18	236	5	6,500 ₪	5 שנים, 7%
אורית גלן	ארלוזורוב 194	221	1	-	8 שנים, 6%
מוטי דיאמנט	ארלוזורוב 194	221	1	6,000 ₪	12 שנים, 7%
מוטי דיאמנט	ארלוזורוב 198	223	1	6,000 ₪	12 שנים, 7%
נורית ג'רבי	דפנה 41	224	1	-	6 שנים, 6%
ממוצע				**5,917** ₪	**8 שנים, 6.7%**

לטענתו, תקופת דחייה זו הינה סבירה, ובמבחן המציאות, משנת 2015 ועד לימנו אנו, הדיירים לא התפנו. כתימוכין לעמדתו, מפנה להכרעתו של השמאי מכריע גיל הרצברג בגו"ח 6110/220 מגרש תמורה 501, שם ניתנה דחייה של 10 שנים עד להוצאת היתר בנייה, ובהפחתה של הזמן להוצאת היתר בנייה כשנתיים מתקבלת דחייה של 8 שנים.

במקביל לתקופת הדחייה, הביא בחשבון שווי שימוש בתקופת ביניים לפי דמ"ש חודשיים של 5,917 ₪ לתקופת זמן של 5.5 שנים.

13.4. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

מצב קודם			
שווי דירה			₪ 2,968,448
מצב חדש			
שטח למסחר	425.0 מ״ר	₪ 12,000	₪ 5,100,000
30 - יח״ד להשכרה	1,950.0 מ״ר	₪ 9,676	₪ 18,868,850
178 - יח״ד רגילות	16,981.0 מ״ר	₪ 15,533	₪ 263,771,533
סה״כ שווי לפני הפחתות ודחייה			₪ **287,740,383**
הפחתות			
פיתוח שצ״פ 608	500.0 מ״ר	₪ 656	₪ 327,778
פיתוח שצ״פ 609	400.0 מ״ר	₪ 656	₪ 262,222
פיתוח חצר פנימית	700.0 מ״ר	₪ 656	₪ 458,889
הרחבה ופיתוח דרך	1,200.0 מ״ר	₪ 400	₪ 480,000
עלויות הריסה	6,650.0 מ״ר	₪ 294	₪ 1,958,056
הקמת מבנה ציבור	405.0 מ״ר	₪ 8,150	₪ 3,300,750
עלות פינוי דיירים בתקופת הבניה (דמ״ש חודשיים ₪ 5,917, 2.5 שנים)			₪ 12,248,190
עלות עודפת לחניה תת קרקעית			₪ 4,462,500
סה״כ הפחתות			₪ **23,498,384**
שווי מצב חדש למגרש 506 לאחר הפחתות			₪ 264,241,999
מקדם דחיה משוקלל (8 שנים לפי 6.7%)			59.5%
שווי דחוי במצב חדש			₪ 157,276,838
החלק היחסי של תת חלקה 35 ממגרש 506			1.7%
שווי יחסי של תת חלקה 35 ממגרש 506			₪ 2,705,162
תוספת שווי בשימוש ביניים (5.5 שנים)			₪ 390,522
סה״כ שווי מצב חדש			₪ 3,095,684
ההשבחה			₪ **127,236**
היטל השבחה			₪ **63,618**

14. עמדת שמאי המשיבה

14.1. ערכי שווי

14.1.1. מצב קודם

שמאי המשיבה נקט בשווי מ״ר בנוי במצב קודם לפי 33,000 ₪ על בסיס עסקאות השוואה מהמתחם מושא השומה ומהסביבה הקרובה לבניינים ותיקים ולפני המועד הקובע, כדלקמן:

תאריך	כתובת	חלקה ותת חלקה	שטח רשום	מחיר מכירה	כיוון	קומה	מעלית באגף	מקדם התאמה משוכלל[10]	התאמת מועד	שווי למ״ר בנוי[11]
01.01.2013	נמיר 7	236/27	71 ₪	1,950,000 ₪	נמיר	שלישית	-	112.4%	112.0%	34,559 ₪
02.05.2013	נמיר 1	238/17	71 ₪	1,830,000 ₪	אמצעית	שניה	-	105.0%	110.0%	29,934 ₪
14.11.2013	נמיר 27	226/1	72 ₪	2,000,000 ₪	נמיר	קרקע	-	105.0%	108.0%	31,566 ₪
19.12.2013	דפנה 32	229/8	80 ₪	2,000,000 ₪	אמצעית	ראשונה	-	102.0%	108.0%	27,413 ₪
06.03.2014	דפנה 28	231/20	75 ₪	2,500,000 ₪	אמצעית	שלישית	V	100.0%	106.0%	35,174 ₪
23.07.2014	דפנה 20	235/15	62 ₪	2,200,000 ₪	אמצעית	שלישית	-	107.0%	105.0%	39,866 ₪
10.02.2015	דפנה 34	228/20	74 ₪	2,450,000 ₪	אמצעית	שלישית	-	107.0%	102.0%	36,183 ₪
04.03.2015	דפנה 28	231/1	58 ₪	900,000 ₪	נמיר	קרקע	-	105.0%	102.0%	33,169 ₪
25.03.2015	דפנה 26	232/21	78 ₪	710,000 ₪	אמצעית	שלישית	-	107.0%	102.0%	29,926 ₪
01.06.2015	נמיר 21	229/3	81 ₪	2,410,000 ₪	אמצעית	קרקע	-	100.0%	100.0%	29,629 ₪
17.06.2015	נמיר 31	224/1	74 ₪	2,660,000 ₪	ארלוזורוב	ראשונה	-	107.1%	100.0%	38,550 ₪
21.06.2015	דפנה 26	232/8	78 ₪	2,050,000 ₪	אמצעית	ראשונה	-	102.0%	100.0%	26,942 ₪
ממוצע										**32,743** ₪

תאריך	כתובת	שטח רשום	קומה	מחיר מכירה	מקדם מועד	שווי מ״ר בנוי
20.8.2013	ארלוזורוב 135	60	2	1,775,002 ₪	109.0%	32,246 ₪
8.12.2013	ארלוזורוב 186	84	1	2,575,000 ₪	108.0%	33,107 ₪
22.1.2014	ארלוזורוב 146	63	2	2,000,000 ₪	107.0%	33,968 ₪
1.4.2014	ארלוזורוב 129	80	3	2,250,000 ₪	106.0%	29,813 ₪
17.7.2014	בארי 43	62	1	1,875,000 ₪	105.0%	31,754 ₪
23.2.2015	ארלוזורוב 100	76	3	2,465,000 ₪	102.0%	33,083 ₪
11.3.2015	ארלוזורוב 127	70	2	2,349,999 ₪	102.0%	34,243 ₪
10.5.2015	ארלוזורוב 155	61	2	2,100,000 ₪	100.0%	34,426 ₪
ממוצע						**32,830** ₪

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב קודם את שווי הדירה לפי 2,968,448 ₪[12].

[10] מקדמי שווי לקומה (כאשר אין מעלית): ק״ק – 100%, ק״א – 98%, ק״ב – 95%, ק״ג – 93%. מקדמי שווי לכיוון: דירה אמצעית – 100%, דירה לכיוון נמיר/ארלוזורוב – 95%, דירה לכיוון דפנה – 105%.
[11] ערכי השווי של הדירות מגלמים זכויות בנייה נוספות במידה וקיימות ואת שטחי המרפסות הפתוחות/סגורות.
[12] 33,000 ₪ X 81.56 מ״ר X מקדם כיוון 105% X מקדם מצב דירה 105%

14.1.2. **<u>מצב חדש</u>**

<u>מגורים</u>

שמאי המשיבה סקר עסקאות מכר לדירות חדשות בפרויקט "שיכון צמרת" בהתאמה לקומה ולמיקום הנכס מושא השומה כדלקמן:

גו"ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	קומה	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמה לקומה 12	מקדם מיקום	מקדם משוקלל	שווי מ"ר בנוי מותאם
6108/730/903	5.3.2015	₪ 4,496,000	120.0 מ"ר	5	29	₪ 41,630	0.78	1.05	0.82	₪ 33,937
6108/730/501	22.2.2015	₪ 2,925,000	80.0 מ"ר	4	5	₪ 36,563	1.11	1.05	1.17	₪ 42,608
6108/722	7.7.2015	₪ 4,650,000	117.0 מ"ר	4	8	₪ 39,744	1.06	1.05	1.11	₪ 44,292
6108/721/83	16.7.2015	₪ 2,770,000	79.0 מ"ר	3	15	₪ 35,063	0.96	1.05	1.00	₪ 35,208
6108/717/62	13.8.2015	₪ 4,450,000	100.0 מ"ר	3	16	₪ 44,500	0.94	1.05	0.99	₪ 44,024
6108/719/49	9.6.2015	₪ 5,000,000	113.0 מ"ר	4	9	₪ 44,248	1.05	1.05	1.10	₪ 48,582
6108/722/65	24.6.2015	₪ 4,000,000	118.0 מ"ר	4	13	₪ 33,898	0.99	1.05	1.03	₪ 35,067
6108/722/40	1.3.2015	₪ 2,793,641	117.0 מ"ר	5	9	₪ 47,755	1.05	1.05	1.10	₪ 52,433
6108/730/230	7.5.2015	₪ 4,496,000	100.0 מ"ר	5	23	₪ 45,878	0.85	1.05	0.89	₪ 40,894
6108/722/84	13.7.2015	₪ 2,750,000	76.0 מ"ר	3	16	₪ 36,184	0.94	1.05	0.99	₪ 35,797
6108/721/26	9.8.2015	₪ 3,950,000	118.0 מ"ר	4	6	₪ 33,475	1.09	1.05	1.15	₪ 38,433
6108/717/194	23.6.2015	₪ 4,496,000	100.0 מ"ר	4	19	₪ 56,200	0.90	1.05	0.95	₪ 5,317
6108/722/503	28.6.2015	₪ 4,125,000	116.0 מ"ר	3	15	₪ 35,560	0.96	1.05	1.00	₪ 35,707
6108/725/101	24.9.2015	₪ 2,248,000	100.0 מ"ר	4.5	5	₪ 45,878	1.11	1.05	1.17	₪ 53,463
6108/722	29.7.2015	₪ 5,270,000	119.0 מ"ר	4	22	₪ 44,286	0.86	1.05	0.90	₪ 40,068
6108/730/702	25.10.2015	₪ 4,700,000	120.0 מ"ר	5	27	₪ 39,167	0.80	1.05	0.84	₪ 32,894
6108/721	2.11.2015	₪ 3,550,000	100.0 מ"ר	4	6	₪ 35,500	1.09	1.05	1.14	₪ 40,758
6108/721	26.10.2015	₪ 2,950,000	77.0 מ"ר	3	9	₪ 38,312	1.05	1.05	1.10	₪ 42,065
6108/719/37	13.12.2015	₪ 4,600,000	113.0 מ"ר	4	6	₪ 40,708	1.09	1.05	1.15	₪ 46,737
6108/721/139	10.9.2015	₪ 5,950,000	110.0 מ"ר	3	22	₪ 54,091	0.86	1.05	0.90	₪ 48,939
ממוצע										**₪ 42,254**

כמו כן, בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה מיום 08.02.2017 נקבע שווי מ"ר בנוי נכון למועד 09.12.2015 בסך 40,000 ₪ ובהתאמה למיקום הנכס בשיעור של 5% מתקבל שווי של 42,000 ₪ למ"ר בנוי.

שמאי המשיבה ערך תחשיב חילוץ הקרקע על בסיס החילוץ שנערך בשומתו של תמיר שדה כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי פלדלת		₪ 42,000
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 35,897
בניכוי הרווח היזמי	1.20	₪ 29,914
בניכוי עלויות בנייה		₪ 12,000
יתרה לקרקע למ"ר מבונה		**₪ 17,914**

בנוסף הפנה לשומות מכריעות כדלקמן:

- בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר לנכס ברח' ויסוצקי 6 (גו"ח 6108/372), נקבע שווי למ"ר מבונה למגורים לפי 14,000 ₪ למועד 15.05.2013 ובהתאמה למועד הקובע (לפי סקר השמאי הממשלתי מחירי הדירות בתל אביב עלו בשנתיים אלו ב- 11%) לעליית מחיר הקרקע בשיעור של 15%, שווי מ"ר מגורים לפי שומה זאת ובהתאמה למועד הקובע הינו בגבולות 16,100 ₪.
- בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה מיום 08.02.2017, נקבע שווי מ"ר מבונה נכון ליום 09.12.2015 בשיכון צמרת בתל אביב על סך של 16,000 ₪. בהתאמה למיקום הנכס הנדון (5%) מתקבל שווי של 16,800 ₪ למ"ר מבונה.
- השמאית המכריעה שושי שרביט קבעה שווי למ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד) במגרש במתחם מושא השומה ברחוב דפנה 38 לפי 16,250 ₪ למ"ר דירתי. קביעה זאת משקפת שווי של 18,273 ₪ למ"ר עיקרי.
- השמאית המכריעה דורית פריאל קבעה שווי למ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד) בנכס במתחם מושא השומה ברחוב דפנה 18 לפי 15,800 ₪ למ"ר דירתי. קביעה זאת משקפת שווי של 17,782 ₪ למ"ר עיקרי.
- בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 24.04.2018 (עליה הוגש ערר ע"י הועדה המקומית) נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי לפי 16,500 ₪.
- בהתאם להכרעתה של השמאית המכריעה אורית גלן למגרש 501 בשומתה מיום 07.04.2020 נקבע שווי מ"ר עיקרי למגורים לפי 16,500 ₪.
- בהתאם לשומה המכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בחלקה 224 נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי לפי 16,500 ₪.
- בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע אלי כהן בהכרעתו מיום 18.04.2021 לחלקה 236, נקבע שווי מ"ר (ללא גילום מרפסת) לפי 16,000 ₪ ובנוסף מרפסות לפי מקדם 0.4 ודירות קטנות לפי מקדם 1.15. הערכה זאת משקפת שווי של 17,250 ₪ למ"ר עיקרי.
- בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע בעז קוט מיום 16.03.2022 לחלקה 235, נקבע שווי למ"ר עיקרי לפי 16,500 ₪.
- בהתאם לשומה המכרעת של השמאית המכריעה רינת וויס רביב מיום 27.10.2022 לחלקה 231, נקבע שווי מ"ר עיקרי למגורים לפי 17,100 ₪.

לאור כל האמור לעיל, שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים בקומה ממוצעת 10 (מגלם מרפסת, ממ"ד ומקום חניה) לפי 17,100 ₪.

<u>יח"ד להשכרה</u>

שמאי המשיבה סקר הכרעות של שמאים מכריעים במתחם כדלקמן:

- בהתאם להכרעתה של השמאית המכריעה שושי שרביט בהכרעתה מיום 18.7.2019 לנכס ברחוב דפנה 38, נקבע שווי למ"ר מבונה (עיקרי + פלדלת) לפי 12,740 ₪, המשקף שווי של 14,326 ₪ למ"ר עיקרי.
- בהתאם להכרעתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בהכרעתה מיום 20.6.2018 לנכס ברחוב דפנה 18, נקבע שווי למ"ר מבונה (עיקרי + פלדלת) לפי 12,387 ₪, המשקף שווי של 13,940 ₪ למ"ר עיקרי.
- בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 24.4.2018 (עליה הוגש ערר ע"י הועדה המקומית), נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי על 7,000 ₪.
- בהתאם להכרעתה של השמאית המכריעה אורית גלן מיום 07.04.2020 לנכס ברחוב ארלוזורוב 194, נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי לפי 13,200 ₪.
- בהתאם לשומה המכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בחלקה 224, נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי לפי 10,500 ₪.
- בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע אלי כהן לנכס ברחוב דפנה 18 נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי לפי 13,200 ₪.
- בהתאם להכרעתה של השמאית המכריעה רינת וייס רביב מיום 27.10.2022 לנכס ברחוב דפנה בחלקה 231, נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי למגורים לפי 13,400 ₪.

בהתאם להכרעות שהציג לעיל הביא בחשבון שווי למ"ר מבונה עיקרי לדירה להשכרה בהתאם להכרעתה של השמאית המכריעה רינת וייס לפי 13,400 ₪ למ"ר עיקרי.

<u>תגובה לטענות שמאי המבקש</u>

- לטענת שמאי המשיבה, השמאית המכריעה שושי שרביט אכן קבעה את השווי למ"ר מבונה לפי 16,250 ₪, אך שווי זה נקבע לשווי מ"ר פלדלת. שכן בתחשיביה, היא הכפילה את השווי בשטח פלדלת. השווי שנקבע על ידה הינו 303,980,625 ₪ ובחלוקה לשטח העיקרי של יח"ד הרגילות 16,631 מ"ר, מתקבל שווי מ"ר עיקרי מגלם ממ"ד בגבולות 18,278 ₪.
- גם בהכרעת השמאי המכריע דוד דדון נקבע שווי מ"ר מבונה 15,000 ₪ למ"ר פלדלת ולא עיקרי והשווי למ"ר עיקרי שמתקבל בתחשיבו הינו בגבולות 16,882 ₪.
- בהכרעה אצל השמאי המכריע אלי כהן, השמאי המכריע בחן את השווי בשני אופנים: ממוצע בין הכרעות שמאים מכריעים וחילוץ.

א) ממוצע בין הכרעות – השמאי המכריע לוקח בחשבון בטעות את הכרעתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שקבעה שווי למ"ר פלדלת כשווי למ"ר עיקרי. עדכון שווי זה היה מביא אותו לשווי של 16,770 ₪ למ"ר עיקרי.

ב) בשיטת החילוץ, השמאי המכריע מחלץ שווי משטח דירות פלדלת. על מנת לקבוע את השווי למ"ר עיקרי היה על השמאי המכריע להמיר את התוצאה גם כן בשטח עיקרי המגלם ממ"ד, ולפי 132 מ"ר פלדלת היה מתקבל שווי למ"ר עיקרי בסך 17,600 ₪.

- בהכרעת השמאית המכריעה אורית גלן, השמאית המכריעה חילצה את השווי ממחיר דירות לפי שטח פלדלת והגיעה לשווי מבונה של 16,365 ₪ למ״ר פלדלת. המרת שטח זה לעיקרי המגלם ממ״ד לפי חישובה מביא לשווי למ״ר עיקרי של כ- 18,000 ₪.
- השמאי המכריע בועז קוט מבסס את הכרעתו על הכרעות שמאים מכריעים שלא עשו אבחנה בין שווי למ״ר פלדלת לשווי מ״ר עיקרי, או הביאו בחשבון את הכרעתה של השמאית המכריעה שושי שרביט לשווי פלדלת כשווי עיקרי. גם במקרה זה נדרשת התאמה משווי מ״ר פלדלת לשווי מ״ר עיקרי מגלם ממ״ד.
- לטענתו, השמאית המכריעה דורית פריאל שגתה בעת שחילצה שווי מ״ר מבונה משטח דירות פלדלת (כולל ממ״ד) ולא המירה שטח זה לשטח עיקרי. ככל שהיתה עושה זאת היתה מגיעה לשווי למ״ר מבונה עיקרי לפי 132 מ״ר פלדלת ו- 120 מ״ר עיקרי לפי 17,380 ₪.
- ביחס לשומות המכריעות של מוטי דיאמנט הוגשו מספר עררים[13] (להלן: **״ערר קיכל״**) על מספר נושאים שהתקבלו ברובם.

<u>שווי מסחר</u>

שמאי המשיבה ניתח עסקאות לשטחי מסחר כדלקמן:

- בהתאם לדיווח לבורסה של חברת מלון רג׳נסי ירושלים בע״מ (חברת בת בורסאית של קבוצת חג׳ג׳) מיום 23.02.2012 נמסר, כי ניתנה לחברה אופציה לרכישת 75% מהזכויות בקרקע במתחם רסיטל (סמוך לנכס מושא השומה), תמורת 2 מיליון ₪. במידה ותמומש האופציה, ישולמו עוד 65.3 מיליון ₪ למוכר הזכויות בקרקע. עפ״י טבלת השטחים בהיתר הבנייה שהוצג בפניו, מבוקשת בניית 16,000 מ״ר עיקרי למשרדים ועוד כ- 270 מ״ר עיקרי בקומת המסחר (לפי מקדם 2.5). שווי העסקה משקף תמורה מלאה על כלל הזכויות בקרקע של כ- 89.7 מיליון ₪, ומכאן שווי מ״ר מבונה למשרדים בגבולות 5,380 ₪ ולמסחר בגבולות 13,450 ₪.
- בתאריך 05.09.2010 מומשו הסכמי אופציה של קבוצת חג׳ג׳. במסגרת ההסכמים רכשה הקבוצה מחב׳ גינדי אחזקות בע״מ את מגרש מס׳ 9 בתב״ע תא/3000 וזכויות בניה נוספות שינוידו למגרש זה בהיקף כולל של 65,000 מ״ר ברוטו עילי מעל 7 מפלסי חניה תת קרקעיים, בתמורה לסך של 329 מיליון ₪ כולל הוצאות פתוח בהיקף של כ- 18.5 מיליון ₪, כאשר בהתאם להסכם חכירה עם ממ״י החוכר ישלם לעירייה 1/3 מהיטלי הפתוח בעת הוצאת היתרי הבניה. שטחי הבניה המרביים לאחר העברת השטחים 44,900 מ״ר עיקרי למטרת משרדים ו- 1,350 מ״ר למטרת מסחר. שווי מ״ר מבונה עילי למשרדים בעסקה זאת (לפי מקדם אקוי׳ 2.5 לשטח המסחרי) הינו כ- 6,430 ₪ למ״ר עיקרי עילי, לא כולל החזר הוצ׳ פתוח לממ״י. בהתאמה למיקום הנכס מושא ההכרעה (85%) עולה, כי שווי למ״ר מבונה עיקרי למסחר נע בגבולות של 13,650 ₪.
- עסקת עזריאלי - ידיעות אחרונות - קבוצת עזריאלי הודיעה ביום 22 במאי 2013, כי התקשרה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במגרש ידיעות אחרונות עליו בנוי כיום מבנה המיועד להריסה בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל אביב בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב. המגרש

[13] עררים (ת״א) 8198/0718, 8199/0718 ו- 8200/0718

בשטח של כ- 8,400 מ״ר וכולל את המקרקעין הידועים כחלקות 3 ו- 4 בגוש 6207 וכן חלקים מחלקות נוספות בגוש 7106. להערכת קבוצת עזריאלי על פי התב״ע הקיימת (תא/2599) סך הזכויות הקיימות במגרש הינן 41,275 מ״ר שטחים עיקריים עיליים לשימושי מסחר, מגורים ומשרדים ו- 44,400 מ״ר שטחי שרות עיליים. בתמורה למגרש והזכויות שבו התחייבה החברה לשלם למוכר סך של 374 מיליון ₪. בהתאם להודעה האמורה, החברה עתידה להקים מגדל ובו מינון מגורים ומשרדים שווה לצד כ- 15% מהפרויקט המיועד לטובת שטחי מסחר. זכויות החכירה למ״ר מבונה עילי בעסקה זאת (לפי מקדם אקווי׳ 2.5 לשטח המסחרי ולשטחי המגורים) הינו כ- 4,800 ₪ למ״ר עיקרי עילי למשרדים וכ- 12,100 ₪ למ״ר עיקרי עילי למסחר ומגורים.

- מכרז שסימונו תא/50/2011 (דרום הקריה) מיום ה- 30.05.2011 למכירת זכויות החכירה במגרש מס׳ 3.2 הכולל זכויות לבניית 82,710 מ״ר עיקרי למטרת משרדים ובנוסף שטחי מסחר בהיקף של 6,700 מ״ר עיקרי. הזוכה במכרז (קבוצת עזריאלי) הציעה בעבור הזכויות סך של 522 מיליון ₪. שווי זכויות החכירה למ״ר מבונה עילי בעסקה זאת (לפי מקדם אקוי׳ 2.5 לשטח המסחרי) לא כולל החזר הוצ׳ פתוח לממ״י, הינו כ- 5,430 ₪ למ״ר עיקרי עילי משרדים, וכ- 13,120 ₪ למ״ר עיקרי למסחר, ובהתאמת המיקום (90%) 11,800 ₪. (מקור הנתונים: מאגר מידע - מנהל מקרקעי ישראל).
- עסקת השוק הסיטונאי - מיום 15.04.2010 חתמו רבוע כחול נדל״ן בע״מ, חברת גינדי השקעות, העירייה וחברת השוק על נספח עקרונות בקשר לפרויקט הכולל רכישה, תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט שיוקם על מתחם השוק הסיטונאי בתל אביב. המתחם כולל (החלק הנרכש) בין היתר, זכויות חכירה לתקופה המסתיימת ב- 31.8.2099 בשטחים שונים עיליים ותת קרקעיים המקנים נכון למועד העסקה זכויות בנייה לכ- 97,460 מ״ר (עיקרי) הכוללים כ- 62,640 מ״ר (עיקרי) למגורים, כ- 10,320 מ״ר (עיקרי) לשימוש רב תכליתי (לרבות מגורים ו/או משרדים ו/או דיור מוגן) בבניין במגרש נפרד, וכן שטחי מסחר בשטח כולל של כ- 24,500 מ״ר (עיקרי), חלקם כמסחר נלווה בקומת הרחוב של בנייני המגורים, וכן 5 מפלסים תת-קרקעיים מתחת לכל המתחם אשר ישמשו בין היתר, לחניות, מחסנים ומתקנים טכניים (״החניון״). המתחם נרכש מאת העירייה (24.16%) וחברת השוק (75.83%). התמורה ששולמה למוכרות הינה סך של 950 מ׳ ₪ המהווים עפ״י ניתוח שנערך במשרד שמאי המשיבה כ- 8,800 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למגורים בבניה מרקמית וכ- 13,400 ₪ למ״ר עיקרי מבונה למסחר, ובהתאמת המיקום (90%) - 12,060 ₪ למ״ר עיקרי למסחר.

כמו כן, שמאי המשיבה בחן שומות מכריעות לתכנית כדלקמן:

שמאי מכריע	שווי מ״ר למסחר
אלי כהן	12,000 ₪
רינת וייס רביב	12,000 ₪
מוטי דיאמנט	12,000 ₪
דורית פריאל	12,000 ₪
אורית גלן	12,000 ₪

בהתאם לכל האמור לעיל, הביא בחשבון שווי למ״ר מבונה עיקרי למסחר לפי 12,000 ₪.

14.2. **<u>הפחתות</u>**

14.2.1. **<u>מטלות ציבוריות ועלויות הריסה</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות עבור ההפחתות כדלקמן:

פיתוח שצ"פ	600 ₪
פיתוח חצר פנימית	600 ₪
הרחבה ופיתוח דרך (לרבות הסדרת פינת נמיר וסולד)	400 ₪
עלויות הריסה	300 ₪
הקמת מבנה ציבור (בהתאם להוראות התב"ע)	8,250 ₪

14.2.2. **<u>עלות עודפת לחניה</u>**

ביחס לטענת שמאי המבקש, כי יש להביא בחשבון הפחתה עבור עלות עודפת של חניית האורחים, טוען שמאי המשיבה, כי השמאי המכריע מוטי דיאמנט הביא בחשבון בשומתו הפחתה משווי המקרקעין במצב תכנוני חדש בגין מלוא עלות הקמת חניות תת קרקעיות עבור האורחים. במסגרת הערריים כנגד הכרעותיו של השמאי המכריע דיאמנט במתחמים מושא תכנית זאת, נטען על ידי המשיבה, כי חניות אלו צריכות לבוא לידי ביטוי בתחשיב ההשבחה בשני רכיבים: רכיב תרומת החניות לשווי המקרקעין ורכיב עלות הקמתן של החניות.

לעומת עמדה זאת בשומה המכרעת של השמאי דיאמנט נלקחה בחשבון עלות הקמתן בלבד, מבלי שהובאה בחשבון כל תרומה בגינן לשווי המקרקעין. בכך, איין השמאי המכריע את תרומת החניות לשווי המקרקעין.

בערר קיכל, ועדת הערר קיבלה את טענות הועדה המקומית בעניין זה וקבעה כי על השמאי המכריע להתייחס לתרומת חניות האורחים לשווי, ככל ויש כזו, ובנוסף עליו להסביר האם הנתונים עליהם הסתמך בקביעת השווי מגלמים תרומה כזו או לאו. ועדת הערר הוסיפה בהחלטתה, כי משלא פורטו בשומה המכרעת ניתוחי השווי שערך השמאי המכריע לנתונים הגולמיים, נבצר ממנה לדעת, האם נכסי ההשוואה כוללים חניות אורחים והאם הובאו בחשבון בעת הניתוח.

בהיעדר פירוט בעניין דרך ניתוח השמאי המכריע את הנתונים הגולמיים נבצר מוועדת הערר לוודא כי בקביעת שווי הנכס הנישום, אכן נקט השמאי המכריע בשיטה העולה בקנה אחד עם דרך ניתוחו את הנתונים הגולמיים.

עוד צוין על ידי ועדת הערר בהחלטה, כי חניות יכולות לתרום לשווי אף כחניות לא מוצמדות העומדות לרשות בעלי הדירות בבניין כרכוש משותף. לאור האמור, החליטה ועדת הערר להחזיר את הדיון לשמאי המכריע, אשר יאפשר לצדדים לטעון בעניין, להציג נתוניהם וניתוחיהם, ולאחר מכן יגבש עמדה מפורטת ומנומקת הנסמכת על נתונים אותם יפרט, יציג את דרך ניתוחם ואת התחשיבים ביסוד מסקנתו בדבר השווי או העדר השווי לחניות האורחים.

לטענת שמאי המשיבה, לא יתכן כי בתל אביב זכות בחניון לאורחי הבניין שמהווה חלק מהרכוש המשותף, לא תורמת לשווי הדירה לפחות בגובה עלות בנייתה.

לחיזוק עמדתו, מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של לבנה אשד מיום 28.06.2010 בגו״ח 6203/25 בה קבעה, כי ביחס לקיזוז עלויות עודפות בגין חניות אורחים יש למקומות חניית האורחים תרומה חיובית לשווי הדירות.

כמו כן, מפנה להחלטת ועדת ערר רג/85067/13 בה נכתב, כי יש לבחון את תרומתן של חניות אלה לשווי. חניות אלו יכולות לתרום לשווי הן באפשרות הצמדתן ליחידות הדיור או בהותרתן כחניות לא צמודות העומדות לרשות בעלי הדירות בבניין כרכוש משותף. בהכרעת השמאית המכריעה דורית פריאל בנכס מושא הערר קבעה, כי לחניות אורחים ישנה תרומה חיובית גדולה. שמאי המשיבה מדגיש, כי הערר מתייחס לאזור בו מצוקת החניה פחותה מאשר בנכס שבנדון. שמאי המשיבה עורך תחשיב מוצע על בסיס עקרונות החישוב של השמאית דורית פריאל, לפיה מתקבלת תרומה לחניות האורחים בסך 152,500 ₪[14] למקום חניית אורחים.

בנוסף מפנה לשומה מייעצת של מרדכי דדון בגו״ח 6110/229 בה נכתב, כי קיים ביקוש רב ל- 2 מקומות חניה ליח״ד, כך שלמעשה לחניות אורחים יש ביקוש רב בקרב רוכשי הדירות.

לסיום, מפנה להכרעת השמאי המכריע בועז קוט במתחם דפנה בגו״ח 6110/235 בה נקבע, כי אין להפחית את עלויות בניית חניות האורחים מהשווי במצב חדש.

14.2.3. **<u>עלות פינוי דיירים</u>**

שמאי המשיבה טוען, כי טענת שמאי המבקש ביחס להפחתה עבור עלות פינוי הדיירים מבוססת על הכרעותיו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט במתחם הנדון, ובהתאם להחלטה **בערר קיכל**, אין להפחית עלות פינוי הדיירים לתקופת הביניים. עוד מציין שמאי המשיבה, כי אף אחד מהשמאים המכריעים שדן בתכנית הנדונה למעט השמאי המכריע מוטי דיאמנט, לא הפחית את עלות דמי השכירות המשולמים ע״י היזם לבעלי הדירות.

14.3. **<u>דחייה</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 66.5% המשקף דחייה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%. בתקופת הדחייה הביא בחשבון שווי שימוש ביניים לתקופה של 7 שנים לפי דמ״ש שנתיים של 89,053 ₪ המהווים תשואה של 3% משווי הדירה במצב קודם.

ביחס לטענת שמאי המבקש, כי יש להביא בחשבון דחייה ארוכה יותר בשיעור היוון גבוה יותר, טוען שמאי המשיבה, כי שמאי הבעלים אינו מבחין בין דחיה במתחם 501 (שומת מוטי דיאמנט, אורית גלן ונורית ג׳רבי) מתחם הכולל 128 יח״ד במצב קודם, לבין תקופת הדחיה ביתר המתחמים הכוללים בין 66 לבין 69 יח״ד במתחם.

כמו כן מציין, כי בנוסף להכרעות שהוצגו ע״י שמאי המבקש, ישנם מספר הכרעות נוספות שהתקבלו במתחם כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	תקופת דחייה
רינת וייס	6110/231	7 שנים, שיעור היוון 6%
בועז קוט	6110/235	7 שנים, שיעור היוון 6%
דוד דדון	6110/229	7 שנים, שיעור היוון 6%

[14] שווי מקום חניה על הצד הנמוך 300,000 ₪ , תרומת חנית אורחים 80% בהתאם לשיטת פריאל- 240א׳ ₪. עלות הקמת מקום חניה לפי מוטי דיאמנט 87,500 ₪ . תרומה עודפת למקום חניית אורחים 152,500 ₪

כמו כן, בשומת השמאי המכריע גיל הרצברג במגרש 501 הכולל 128 יח״ד במצב קודם אשר קבע דחיה לתקופה של 12 שנה עד לקבלת הדירות החדשות, מתקבלת דחייה של 6 שנים עד לזמינות המגרש, בהנחה שתקופת השלמת הבניה של הדירות החדשות הינה 4 שנים +שנתיים עד להוצאת היתר בניה.

עוד טוען, כי בשומת אלי כהן במתחם בגו״ח 6110/236 היה על השמאי המכריע בעת שערך את הממוצע בין ההכרעות בנושא זה להתייחס לשוני שבין מגרש 501 הכולל כמות כפולה של דיירים (128 יח״ד) לעומת שאר המגרשים ולגביהם נקבעה ע״י השמאים המכריעים דחיה שבין 5 שנים לבין 7 שנים (בהחרגת שומותיו של מוטי דיאמנט) ובמגרש 501 דחיה בין 6 שנים לבין 8 שנים (בהחרגת שומותיו של מוטי דיאמנט).

בנוסף הציג מספר הכרעות של שמאים מכריעים לעניין תקופת הדחייה ושיעור ההיוון כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גו״ח	שטח המתחם	מספר תכנית	דחייה	שיעור היוון
אמנון ניזרי	17.11.2016	24 ₪	1,900 דונם	3,700 ₪	6.0 שנים	6.0%
שושי שרביט שפירא	25.7.2018	603 ₪	1,900 דונם	3,700 ₪	6.0 שנים	6.0%
יצחק ברמן	6.7.2015	24 ₪	190 דונם	3388א	6.0 שנים	6.0%
דורית פריאל	3.1.2016	130 ₪	190 דונם	3388א	6.0 שנים	6.0%
משה נדם	4.11.2014	6649/250,251,229	9 דונם	תא/3853	5.0 שנים	6.0%
גיל הרצברג	2.4.2017	6625/1219,966,1224	20 דונם	תא/3312	4.0 שנים	6.0%

שמאי המשיבה מציין, כי מדובר בתכנית ביוזמת בעלי הקרקע שעצם יוזמת התכנית על ידם מצביעה על הסכמה בין הבעלים לקידום הפרויקט וכן העובדה שמדובר על פרויקט כדאי באופן משמעותי הבא לידי ביטוי ביחס בין מספר יח״ד הבנוי לבין מספר יח״ד בתכנית.

להמחשת הדחיה הנדרשת מציין, כי ביום 03.05.2017 אושרה תכנית עיצוב לכלל התוכנית, במתחמים 1, 2 ו-5 אושרו תכניות איחוד וחלוקה בסוף שנת 2018 ועד מאי 2019. לטענתו, ממסמכי התכנית ניתן להתרשם כי מדובר בתכנית טכנית במהותה ולראייה, לתכניות אלו לא הוגשו התנגדויות (למעט התנגדות טכנית אחת) והן אושרו פחות משנה מיום הפקדתן.

לדידו, את הערכת תקופת הדחיה הסבירה יש לבחון למועד הקובע ולא במבט לאחור. כמו כן, מציין כי כבר בשנת 2019 הגישו יזמי הפרויקט ב- ״מתחם 2״ בקשה להיתר בניה וזאת אושרה ע״י ועדת רשות רישוי מס׳ 0039-19-6 מיום 6.11.2019.

שמאי המשיבה מבהיר, כי שווי הקרקע מוערך על בסיס עסקאות השוואה לקרקע למועד רכישתה, כך שהשווי כבר משקף דחיה עד לקבלת היתר בניה. במקרה הנדון (מתחם 2) החלטה למתן היתר בניה התקבלה כ- 4 שנים לאחר המועד הקובע בלבד.

שמאי המשיבה מפנה למסמך מיום 21.03.2017 בו מפרט ב״כ יוזם הפרויקט בטבלה את מספרי בעלי הזכויות בחלוקה למתחמים אשר חתמו עם החברה על הסכם התקשרות מחייב לצורך ביצוע הפרויקט.

שמאי המשיבה מציין, ששיעור הדחייה הינו ממועד אישור התכנית עד להסכמה מלאה של כל הבעלים לקדם היתר, ובכך מתבטל רכיב המושע.

14.4. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

מצב קודם			
שווי מצב קודם			₪ 2,968,448
מצב חדש			
סעיף	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר / עלות**	**סה"כ שווי**
שטח למסחר בק.ק (לפי שטח ממוצע שמותר עפ"י התב"ע)	425.0 מ"ר	₪ 12,000	₪ 5,100,000
30 יח"ד להשכרה (לפי 65 מ"ר עיקרי)	1,950.0 מ"ר	₪ 13,400	₪ 26,130,000
178 יח"ד רגילות	16,981.0 מ"ר	₪ 17,100	₪ 290,375,100
סה"כ			**₪ 321,605,100**
הפחתות			
פיתוח שצ"פ (608)	500.0 מ"ר	₪ 600	₪ 300,000
פיתוח שצ"פ (609)	400.0 מ"ר	₪ 600	₪ 240,000
פיתוח חצר פנימית	700.0 מ"ר	₪ 600	₪ 420,000
הרחבה ופיתוח דרך	1,200.0 מ"ר	₪ 400	₪ 480,000
עלויות הריסה	6,650.0 מ"ר	₪ 300	₪ 1,995,000
הקמת מבנה ציבור	405.0 מ"ר	₪ 8,250	₪ 3,341,250
שווי מצב חדש למגרש 506 לאחר הפחתות			₪ 314,818,725
החלק היחסי של תת חלקה 35 ממגרש 506			1.72%
שווי מצב חדש כזמין			₪ 5,414,882
מקדם דחיה משוקלל עד למימוש התכנית (7 שנים לפי 6%)			66.5%
שווי דחוי במצב החדש			₪ 3,600,897
היוון דמי שכירות בתקופת הדחיה			₪ 534,504
שווי מצב חדש			₪ 4,135,400
שווי מצב קודם של תת חלקה 35			₪ 2,968,448
ההשבחה לתת חלקה 35			**₪ 1,166,952**
היטל השבחה			**₪ 583,476**

15. **<u>הכרעה</u>**

תכנית תא/3885 הינה תכנית פינוי בינוי הנקראת מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר (להלן: "**מתחם דפנה/המתחם**"), המכיל 6 מתחמים/מגרשים נפרדים אשר מימושם אינו תלוי אחד בשני. הנכס מושא השומה ממוקם במתחם מס' 6 ומגרש ההקצאה לדירה שבנדון הינו מגרש 506.

במגרש 506 התכנית מתירה הקמת מגדל מגורים בן 25 קומות מעל קומת קרקע, בקומת הקרקע שטחי מסחר ושטחי ציבור. בנוסף מבנה מרקמי בן 6 קומות.

במגרש 506 במצב קודם קיימים 3 מבנים הכוללים 69 יח"ד ובמצב חדש 208 יח"ד, כאשר 30 מתוכם, מתוכננים עבור דיור להשכרה בשטח עיקרי של 65 מ"ר עיקרי ליח"ד.

במתחם הנדון נערכו מספר שומות מכריעות כאשר לגבי 3 מהם הוגש ערר. לצורך שומה זו עיינתי בשומות המכריעות כמפורט להלן וכן בהחלטות ועדת הערר.

לעניין אופן תחשיב ההשבחה יצויין, כי **בערר קיכל** נקבעו חלופות לבחינת השבחה במתחמי פינוי בינוי בכלל ובמתחם הנדון בפרט.

ועדת הערר דנה בסוגיה כיצד יש לאמוד את שווי הזכויות במצב חדש בתכניות פינוי בינוי ומנתה שלוש אפשרויות כדלקמן:

> **"המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי והמתודות שננקטו בשומה המכרעת**
>
> את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:
>
> א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.
>
> ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת

החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.

ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת."

יצויין, כי מדובר בערר מפורט בו הביעה הוועדה הנכבדה את דעתה כמעט בכל אחד ממרכיבי ההשבחה אותם יש להביא בחשבון בעת בחינת השבחה במתחמי פינוי בינוי.

בהתאם **לערר קיכל,** אבחן את השווי במצב חדש בגישת השווי העתידי של הזכויות ובדומה למתודה בה נקטו הצדדים.

15.1. **<u>ערכי שווי</u>**

15.1.1. **<u>מצב קודם</u>**

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי הדירה במצב קודם בסך 2,968,448 ₪.

לאחר שבחנתי את ערכי השווי והמקדמים, אני מקבלת את הסכמתם.

15.1.2. **<u>מצב חדש</u>**

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשווי מ"ר מבונה במצב חדש. שמאי המשיבה נקט בשווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 17,100 ₪ על סמך עסקאות השוואה והכרעות שמאים מכריעים. מנגד שמאי המבקש נקט בשווי מ"ר עיקרי בסך 15,533 ₪ בהסתמך על ממוצע הכרעות במתחם דפנה.

בחנתי את עסקאות השוואה במתחם "פארק צמרת" הסמוך למתחם הנדון. מיקום הנכס מושא השומה מערבית לדרך נמיר הינו מבוקש יותר ביחס למיקום עסקאות ההשוואה, אולם סבורני, כי בהתחשב בתכנון המוצע במתחם מושא השומה, הכולל יחידות דיור אשר ייבנו מעל קומה מסחרית ומבני ציבור בקומת הקרקע ויח"ד המיועדות להשכרה, רכיב המיקום מתקזז עם הגורמים שפורטו.

להלן עסקאות ההשוואה אשר ממוצע העסקאות הוא ביחס למועד הקובע, שטח דירתי ממוצע[15] וממוצע קומה[16] התואם למושא השומה:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח	קומה	שווי מ"ר בנוי
6108/725/0	15.2.2015	₪ 4,450,000	1	145.0 מ"ר	4	₪30,690
6108/718/222	15.2.2015	₪ 4,300,000	1	160.0 מ"ר	22	₪26,875
6108/730/501	22.2.2015	₪ 2,925,000	1	80.0 מ"ר	5	₪36,563
6108/722/40	1.3.2015	₪ 2,793,641	0.5	117.0 מ"ר	9	₪47,755
6108/724/0	23.6.2015	₪ 5,850,000	1	167.0 מ"ר	3	₪35,030
6108/718/0	12.3.2015	₪ 2,950,000	1	90.0 מ"ר	5	₪32,778
6108/719/39	19.3.2015	₪ 2,600,000	1	62.0 מ"ר	7	₪41,935
6108/722/159	24.6.2015	₪ 2,400,000	1	68.0 מ"ר	5	₪35,294
6108/721/223	28.6.2015	₪ 4,125,000	1	116.0 מ"ר	15	₪35,560
6108/722/0	7.7.2015	₪ 4,650,000	1	117.0 מ"ר	8	₪39,744
6108/722/229	13.7.2015	₪ 2,750,000	1	76.0 מ"ר	16	₪36,184
6108/721/84	16.7.2015	₪ 2,770,000	1	79.0 מ"ר	15	₪35,063
6108/722/0	29.7.2015	₪ 5,270,000	1	119.0 מ"ר	22	₪44,286
6108/730/0	2.8.2015	₪ 3,550,000	1	72.0 מ"ר	6	₪49,306
6108/721/90	5.8.2015	₪ 4,500,000	1	125.0 מ"ר	17	₪36,000
6108/730/0	11.8.2015	₪ 4,626,000	1	132.0 מ"ר	21	₪35,045
6108/718/105	20.8.2015	₪ 3,500,000	1	75.0 מ"ר	5	₪46,667
6108/721/130	10.9.2015	₪ 5,950,000	1	110.0 מ"ר	3	₪54,091
6108/722/13	10.9.2015	₪ 4,900,000	1	134.0 מ"ר	4	₪36,567
6108/721/5	10.9.2015	₪ 1,050,000	0.5	84.0 מ"ר	1	₪25,000
6108/725/0	1.11.2015	₪ 5,850,000	1	145.0 מ"ר	15	₪40,345
6108/725/101	24.9.2015	₪ 4,500,000	1	100.0 מ"ר	5	₪45,000
6108/723/84	20.10.2015	₪ 3,600,000	1	100.0 מ"ר	22	₪36,000
6108/721/0	26.10.2015	₪ 2,950,000	1	77.0 מ"ר	9	₪38,312
6108/721/0	2.11.2015	₪ 3,550,000	1	100.0 מ"ר	6	₪35,500
6108/730/402	22.11.2015	₪ 4,725,000	1	120.0 מ"ר	14	₪39,375
6108/724/803	17.12.2015	₪ 4,550,000	1	110.0 מ"ר	18	₪41,364
6108/730/0	30.12.2015	₪ 5,000,000	1	134.0 מ"ר	17	₪37,313
ממוצע	**27.7.2015**			**107.6 מ"ר**	**10.7**	**₪ 38,340**

[15] שטח דירתי ליחידות הדיור הרגילות במושא השומה כ- 107 מ"ר.
[16] ממוצע הקומתי במושא השומה הינו כ- 10.6.

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר מגורים פלדלת בנוי		₪ 38,340
בניכוי מע״מ	1.18	₪ 32,492
בניכוי יזמות	1.20	₪ 27,076
בניכוי עלויות בנייה	₪ 12,000 [17]	₪ 15,076
שווי מ״ר מבונה במעוגל		**₪ 15,080**

בנוסף, בחנתי שומות מכריעות במתחם כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד השומה	גו״ח	מס מגרש	שווי מבונה מגורים פלדלת	שווי מבונה מגורים עיקרי
אלי כהן	18.4.2021	6110/236	505	₪ 16,000 [18]	
דוד דדון	11.2.2022	6110/229	503	₪ 15,000	
רינת וויס	27.10.2022	6110/231	504		₪ 17,100 [19]
דורית פריאל	20.6.2018	6110/236	505	₪ 15,800	
שושי שרביט	18.7.2019	6110/226	502	₪ 16,250	

לאור נתוני ההשוואה, והכרעות שמאים מכריעים במתחם, אקבע שווי מ״ר מבונה מגורים דירתי בסך 15,100 ₪ ובהתאמה לשטח עיקרי מגלם ממ״ד 17,000 ₪ למ״ר[20].

<u>שווי יח״ד להשכרה</u>

התכנית קובעת, כי במסגרת זכויות הבנייה יש להקים 30 יח״ד להשכרה בשטח מינימלי של 65 מ״ר עיקרי.

שמאי המשיבה אמד את שווי יח״ד להשכרה בשיעור של 78.4% משווי יח״ד רגילות בהתאם להכרעת רינת וויס. מנגד שמאי המבקש ערך ממוצע של ערכי השווי ליח״ד להשכרה מתוך ההכרעות במתחם.

בחנתי את מקדם השווי בשומתה המכרעת של רינת ויס ודורית פריאל שנקבע בשיעור של 78.4% ומצאתי, כי שיעור זה ראוי בהתחשב בביטול השוליות לדירות להשכרה, ששיטחן קטן משטח יח״ד רגילות וביחס לשיעור היוון ההכנסות משכירות. כמו כן, מקדם זה תואם בקירוב להחלטות שמאים מכריעים אחרים במתחם, כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד השומה	גו״ח	מס מגרש	שיעור הפחתה ליח״ד להשכרה
אלי כהן	18.4.2021	6110/236	505	80.0%
דוד דדון	11.2.2022	6110/229	503	80.0%
רינת וויס	27.10.2022	6110/231	504	78.4%
דורית פריאל	20.6.2018	6110/236	505	78.4%
בועז קוט	16.3.2022	6110/235	505	80.0%
שושי שרביט	18.7.2019	6110/226	502	78.4%

[17] בהתאם לעמדת המשיבה והכרעות שמאים מכריעים במתחם.
[18] שווי בנטרול מרפסות
[19] משקף שווי למ״ר דירתי (פלדלת) לפי 15,189 ₪.
[20] 15,100 ₪ X 19,117 מ״ר שטח פלדלת דירות רגילות / 16,981 מ״ר שטח עיקרי = 17,000 ₪

שווי מסחר

התכנית מתירה מתוך סך השטחים העיקריים המותרים שטח עיקרי למסחר בין 250 מ״ר ל- 600 מ״ר. שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח לחיוב כשטח ממוצע בהיקף של 425 מ״ר.

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים ביחס לשווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 12,000 ₪.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, ומצאתי, כי אומדן השווי הינו סביר ולכן אקבלו.

15.2. **הפחתות**

15.2.1. **עלות עודפת לחניה**

שמאי המבקש טוען, כי קיימת עלות עודפת לשטחי החניה לאורחים וכן לשטחי החניה למסחר בסכום המסתכם ב- 4,462,500 ₪. מנגד שמאי המשיבה טוען, כי אין להפחית עלות עודפת למקומות החניה לאורחים, מכיוון ששווי החניה עולה על עלות הקמתה.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה ביחס לטענה זו.

בהתאם להוראות התכנית, נדרשת תוספת הקמת חניות לאורחים בשיעור של 20%.

במסגרת **ערר קיכל**, ועדת הערר דנה בסוגייה זו כדלקמן:

> ״כידוע שומת מקרקעין נעשית על בסיס ניתוח נתונים גולמיים.
>
> כלל יסודי בעת עריכת שומה, הינו **כי כשם שנותחו נתוני ההשוואה כך גם יחושב שווי הנכס הנשום**. כך לדוגמא: אם בעת ניתוח הנתונים הגולמיים נקבע כי שוויה של חניה או של מחסן גלום בשווי הדירות הבנויות, מבלי שחושב בעבורם שווי נפרד, הרי שגם בעת חישוב השווי לדירה הנישומה על בסיס שווי הדירות כפי שחושב, אין להוסיף שווי נוסף בשל קיום חניה או מחסן דומה. ואילו ככל שבעת ניתוח הנתונים כומת השווי בנפרד לכל רכיב, הרי שגם בעת תחשיב השווי לנכס הנשום יחושב השווי המצרפי בדרך של סיכום ערכי השווי לאותם רכיבים.״

נתוני ההשוואה המתייחסים לפארק צמרת (תכנית 1750/א אשר גם בהוראותיה קיימת הדרישה להקמת חניות לאורחים בשיעור של 20%) מהם נגזר השווי המבונה למגורים במצב חדש, מגלמים בתוכם את שווי חניות האורחים, ולכן ככל שחניות אלה תורמות לשווי או קיימת עלות עודפת בגינן, הן מגולמות בנתוני ההשוואה ובשווי שנקבע במצב חדש ולכן אין כל צורך להפחית מההשבחה או להוסיף להשבחה את ערכן.

ביחס לעלות העודפת לחניית המסחר, נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י שמאי המשיבה שעל בסיסם נקבע השווי המבונה למסחר, מגלמים את שווי החניה ולכן גם לגבי טענת העלות העודפת למקומות החניה למסחר, ככל שיש עלות עודפת או תרומה לשווי הן מגולמות בשווי למ״ר מבונה למסחר.

15.2.2. **<u>עלות פינוי דיירים</u>**

לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון במצב חדש את עלות פינוי הדיירים בתקופת הבנייה בסך של 12,248,190 ₪, לעומתו טוען שמאי המשיבה, כי בהתאם להחלטה **בערר קיכל**, אין להביא בחשבון את עלות פינוי הדיירים.

אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה ביחס לסוגייה זו.

המקרקעין במתחם מושא השומה הינו בבעלות כלל בעלי הדירות במתחם ולא בבעלות היזם, ולכן יש לקבוע את שווי המקרקעין מנקודת מבטם של בעלי הזכויות (קרי הדיירים) אשר נהנים מההשבחה, וכפי שפורט **בערר קיכל** בהרחבה, כדלקמן:

> "כפי שפירטנו לעיל בפרק המסגרת הנורמטיבית לצורך היטל השבחה נדרשים אנו לשום את שווי המקרקעין בעבור בעליהן. שוויו של נכס נקבע לפי שימושו המיטבי דהיינו שימושו היעיל והטוב ולאו דווקא על פי השימוש המוגבל אותו מסוגל לעשות בנכס הבעלים המצוי של דירה ישנה העתידה להיהרס, אשר לרוב אינו יזם.
>
> הואיל ונקודת מבטנו הינה בעיני בעל מקרקעין העושה בנכס את שימושו היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים שהינו גם יזם, הרי תשלום זה של דמי שכירות המועבר בין היזם לבין הבעלים בתקופת הבניה הינו תשלום פנימי אצל אותו יזם שהינו גם הבעלים - ולכן אין מקום להביאו בחשבון. על כן, בגישה העיקרית בה נקט השמאי המכריע, המכמתת תרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים מוכרים את הנכס ליזם וכל אחד מהם נוטל את חלקו על פי שוויו העתידי של המגרש הפנוי, וכן בתרחיש התיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי והבינוי בעצמם, בשניהם **אין מקום להפחית מן השווי העתידי של הקרקע את דמי השכירות אותם משלם היזם לבעלי הדירות בתקופת הבניה.**" (ההדגשות של החי"מ)

15.2.3. **<u>מטלות ציבוריות ועלויות הריסה</u>**

לא קיימת מחלוקת ביחס להיקף השטח עבור השצ"פ, החצרות, הדרך והקמת מבנה הציבור במצב חדש, וכן ביחס להיקף שטח המבנה הקיים עבור עלויות ההריסה, כדלקמן:

פיתוח שצ"פ (608)	500 מ"ר
פיתוח שצ"פ (609)	400 מ"ר
פיתוח חצר פנימית [21]	700 מ"ר
הרחבה ופיתוח דרך[22]	1,200 מ"ר
עלויות הריסה	6,650 מ"ר
הקמת מבנה ציבור	405 מ"ר[23]

[21] בהתאם לסעיף 4.1.2 (ח) בהוראות התכנית "שטח רציף של החצר המרכזית במגרשים 506-502 לא יפחת מ- 700 מ"ר.
[22] בהתאם לסעיף 6.3 (6) בהוראות התכנית הסדרת צומת רחוב הנרייטה סולד עם רחוב דפנה.
[23] שטח עיקרי 300 מ"ר + 105 מ"ר שירות

עיקר המחלוקת הינה ביחס לעלויות כדלקמן:

עלות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
פיתוח שצ"פ	600 ₪	656 ₪
פיתוח חצר פנימית	600 ₪	656 ₪
הרחבה ופיתוח דרך	400 ₪	400 ₪
הריסה	300 ₪	294 ₪
הקמת מבנה ציבור	8,250 ₪	8,150 ₪

<u>פיתוח שצ"פ וחצר פנימית</u>

בהתאם לנספח עלויות בנייה ופיתוח "דקל יולי 2015", בבתים גבוהים 9 קומות ומעלה עלות פיתוח חצר לרבות גינון הינה 320 ₪ ו- 400 ₪ כולל עלויות עקיפות בשיעור של 25%. לעלות זו יש להוסיף בין היתר עמודי תאורה, ספסלים מזרקות וכו'.

בהתאם לאמור לעיל, ובהתחשב בפסיקות שמאים מכריעים במתחם, אאמץ את העלות שנקבעה בשומת המשיבה בסך 600 ₪.

<u>הרחבת דרך</u>

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לעלות של 400 ₪ למ"ר.

<u>עלויות הריסה</u>

הפער בין עמדת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש הינו מזערי. על הצד הזהיר אאמץ את עמדת שמאי המשיבה לעלות הריסה לפי 300 ₪ למ"ר.

<u>עלות הקמת מבנה ציבור</u>

לאחר בחינה של עלויות הבנייה במחירון דקל יולי 2015 למבני ציבור שונים[24] כולל עלות מקום חניה אחד בהתאם לתקן החניה המחייב, והחלטות שמאים מכריעים במתחם, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה ביחס לעלות הקמת מבנה ציבור בעלות של 8,250 ₪.

15.3. **<u>דחייה</u>**

הצדדים חלוקים ביחס למקדם הדחייה שיש לנקוט. שמאי המשיבה טוען שיש להביא בחשבון דחייה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% בהתאם להכרעות במגרשי פינוי בינוי בהם מספר הדירות הקיימות בסדר גודל דומה למושא השומה. מנגד שמאי המבקש טוען, שיש להביא בחשבון דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 6.7% עפ"י ממוצע ההכרעות במתחם.

מגרש 506 כולל בתוכו 3 מבנים קיימים הכוללים 69 יח"ד. ככל שמספר הבעלויות רב יותר, כך יידרש זמן ארוך יותר לצורך התארגנות הדיירים להסכמות.

בהתאם להחלטת ועדת **הערר בעניין קיכל**, אשר דנה בסוגיה זו נקבע בין היתר:

> "הדחייה - היא פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. הדחייה אינה אחידה, כך לדוגמא משך הדחייה עד סיום

[24] גן ילדים, בתי ספר, ספריות, מעונות ובתי אבות

בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) רב בהכרח מן הדחייה שעד תחילת בנייתן (קבלת המגרש הריק, לאחר פינוי והריסת הקיים).

....

שער ההיוון - מבטא את העובדה כי כסף עכשיו שוויו רב משוויו של אותו סכום בעתיד. סכום כספי המתקבל במועד הקובע שוויו הנוכחי רב מערכו של אותו סכום אשר יתקבל שנה לאחר המועד הקובע. שער ההיוון נמדד באחוזים לתקופת זמן. כך לדוגמא שער היוון של 6% לשנה, משמעותו כי הכנסה בת 100 ₪ המתקבלת עתה, שקולה להכנסה בת 106 ₪ אשר תתקבל בעוד שנה. אם הדחייה רבה יותר וסכום הכסף יתקבל רק בעוד 10 שנים אזי 100 ₪ עכשיו שקולים לכ-179 ₪ בעוד 10 שנים. מקדם ערך נוכחי במקרה זה הינו (0.5584 = 100/179). בעת קביעת שער ההיוון יש לקחת בחשבון בין יתר הגורמים את שער הריבית בהשקעות אלטרנטיביות, פרמיית סיכון בהתאם לסוג הנכס, טיבו ומיקומו, פרמיה בשל נזילות נמוכה, פחת ככל שקיים (בנכסים בנויים) הוצאות ניהול ועוד. ברי כי ככל שההשקעה נעדרת אלמנטים של חוסר ודאות שער ההיוון נמוך יותר ואילו ככל שההשקעה כוללת אלמנטים של סיכון שער ההיוון גבוה יותר.״

בחנתי פסיקות שמאים מכריעים במתחם, למעט מגרש מס׳ 501 בו קיימים 128 יח״ד, ביחס לתקופת הדחיה ושיעור ההיוון, ואני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה למקדם דחייה לפי 66.5% המשקף דחייה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%.

במקביל לתקופת הדחייה בת 7 שנים, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי יש להביא בחשבון את תרומת הבנוי כשווי שימוש ביניים לפי 3% תשואה שנתית משווי הנכס, וסה״כ בערך נוכחי לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון של 4% בסך 534,504 ₪.

16. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מצב קודם				
שווי מצב קודם				₪ 2,968,448
מצב חדש				
מהות	**שטח עיקרי**	**מקדם**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי**
שטח מסחר	425 מ"ר	1	₪ 12,000	₪ 5,100,000
30 יח"ד להשכרה	1,950 מ"ר	78.4%	₪ 17,000	₪ 25,989,600
178 יח"ד רגילות	16,981 מ"ר	1	₪ 17,000	₪ 288,677,000
סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות ודחייה				**₪ 319,766,600**
הפחתות ודחייה				
מהות		**שטח**	**עלות למ"ר**	**סה"כ עלות**
פיתוח שצ"פ (608)		500 מ"ר	₪ 600	₪ 300,000
פיתוח שצ"פ (609)		400 מ"ר	₪ 600	₪ 240,000
פיתוח חצר פנימית		700 מ"ר	₪ 600	₪ 420,000
הרחבה ופיתוח דרך		1,200 מ"ר	₪ 400	₪ 480,000
עלויות הריסה		6,650 מ"ר	₪ 300	₪ 1,995,000
הקמת מבנה ציבור		405 מ"ר	₪ 8,250	₪ 3,341,250
סה"כ הפחתות				₪ 6,776,250
שווי מצב חדש לאחר הפחתות				**₪ 312,990,350**
מקדם דחיה				66.5%
שווי דחוי במצב החדש				₪ 208,156,459
החלק היחסי של תת חלקה 35 במגרש התמורה				1.72%
השווי היחסי במצב חדש של תת חלקה 35				₪ 3,580,291
היוון דמי שכירות בתקופת הדחיה				₪ 534,504
סה"כ השווי מצב חדש				**₪ 4,114,795**
ההשבחה				**₪ 1,146,347**

17. **<u>השומה</u>**

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3885	28.7.2015	₪ 1,146,347	₪ 573,173

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841