23 יוני 2015

מספר מינוי: 1411-2014

לכבוד: **אופק יעקב ואח'** **המבקש**
השמאי ירון שטרית

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב **המשיבה**
גב' דנה שיחור
השמאי יורם ברק

שומה מכרעת להיטל השבחה

רחוב שמרלינג 8, תל אביב
בגוש 6927 חלקה 12 (חלק)

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 18/01/2015 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון בשל אישור תכנית ולאור מימוש זכויות בדרך של מכר (50% מהזכויות בחלקה).

2. המועד הקובע לשומה

07/06/2013 - 15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית תא/3501.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 18/03/2015. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ערכתי ביום 20/05/2015, בנוכחות שמאי הצדדים וגברת ורסנו הקונה. לדברי גברת ורסנו הביקור לא התאפשר בשל אי הסכמת השכנים לכך.

6. פרטי המקרקעין

גוש	6927
חלקה	12
שטח חלקה	270 מ״ר.
כתובת	רח׳ שמרלינג 8, תל אביב.
תיאור	חלקה ועליה מבנה ותיק.
זיהוי	בהתאם לפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את שכונת נווה צדק, הממוקמת בדרום - מערב תל אביב. השכונה מהווה שכונת מגורים ובילוי מבוקשת, הכוללת בנייה אופיינית של מבנים בני 1-3 קומות ישנים לצד חדישים, משופצים או לאחר תהליכי שימור. בשכונה קיים פיתוח עירוני מלא. הנכסים ממוקמים בחלק המערבי של השכונה בקרבה לחוף הים. רחוב שמרלינג, מהווה רחוב פנימי בחלק המערבי של השכונה, בו תנועת כלי הרכב חד סטרית ודלילה.

חלקה מספר 12 ממוקמת מעברו הדרומי של רחוב שמרלינג, המקשר בין רחוב שבזי ממזרח לבין רחוב המרד ממערב. לחלקה טופוגרפיה מישורית, שטחה 270 מ״ר, וצורתה רגולרית כמלבן. אורך החזית הצפונית לרחוב שמרלינג כ 14.5 מ׳. עומק החלקה כ 18 מ׳. לצד החלקה, הצפוני והדרומי צמודים בקו 0, מבנים צמודי קרקע דו קומתיים.

על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בקומת קרקע ועליית גג, בשל מגבלות לא התאפשר הביקור בתוך הנכס עצמו.

הנכס הנדון מהווה 50% מהזכויות בחלקה.

8. רישוי

8.1. היתר בנייה מס׳ 185 מיום 2/5/1927, להוספת 2 ב״כ בקומה א׳ ו1 ב״כ בקומה ב׳.

8.2. בקשה מספר 03487 מיום 9/4/1980, להריסת מבנים מסוכנים[1].

8.3. בקשה להיתר מספר 49 מיום 12/2/2014 - הוגשה בקשה לתוספת בנייה על מבנה קיים, שיחזור חזית לשימור בהתאם לתכנית 3501. בקשה זו אינה רלוונטית, מאחר והמימוש הנוכחי במכר קודם לבקשה, אין המימוש בבקשה להיתר רלוונטי.

[1] בהתבסס על תיק בניין מאתר עיריית תל אביב.

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 28/12/2014 עולה, כי הזכויות רשומות כדלקמן:

גוש	6927
חלקה	12
שטח החלקה	270 מ"ר
בעלויות	מספר בעלויות כאשר זכויות המבקש הינן 50%.
הערות	הערות אזהרה לפי סעיף 126 על כל הבעלים.

9.2. הסכמי מכר בחלקה

הוצגו בפניי שני הסכמי מכר מיום 9/9/2013, לפיהם נמכרו 50% מהזכויות בחלקה ללי ורסנו. כאשר היטל ההשבחה יחול על הקונה בלבד.

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית 38

התכנית אושרה למתן תוקף בע"ר 715 ביום 2/9/1937.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון לאזור **מסחרי**, כאשר השימושים הינם למסחר קומת הקרקע, ביתר הקומות למגורים. זכויות הבנייה יהיו 45% לקומה ב 3 קומות.

10.2. תכנית 675 א

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ 1366 ביום 9/6/1967.

התכנית מסווגת את הנכסים באזור **לתכנון בעתיד**, אשר מגבילה את הבנייה לתקופה של שנה לשם פיתוח ותכנון מחדש של הסביבה.

10.3. תכנית 1200

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ 2123 ביום 3/7/1975.

התכנית מסווגת את הנכסים באזור **לתכנון בעתיד** וקובעת כי לא תורשה כל בניה, בכפוף לאישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.

בסעיף 5 לתקנון התכנית נקבע: "התכניות המפורטות ותכניות הרפרצליציה שאושרו בשלבים שונים או קבלו תוקף לפני אישור תכנית זו, תבוטלנה לגבי שלב א' של תכנית זו, אולם תשארנה בתוקפן לגבי אזור לתכנון בעתיד במידה ואינן סותרות תכנית זו".

בסעיף 14 לתקנון נקבע: "לא תורשה כל בנייה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד".

10.4. <u>תכנית ע</u>

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 3275 ביום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות לבניית **מרתפים**, שטח המרתף יקבע לפי גודל קומה טיפוסית. השימושים המותרים הינם : חנייה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, חדרי שירותים כלליים, לשרות הדיירים בלבד. כגון אולם התעלמות ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח המותר להקצאה עבור מחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר כרכוש משותף. לא יורשו מגורים בקומת מרתף. תותר בניית קומת מרתף תחתונה לאור הטופוגרפיה של השטח, בתנאי שתשמש את צרכי החנייה.

10.5. <u>תכנית ג</u>

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 4208 ביום 21/4/1994.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות ובאה להחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 ע"י קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בניין המגורים, קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבנייני מגורים וקביעת הוראות בנייה לגגות משופעים ופרגולות.

10.6. <u>תכנית 3501</u>

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 6596 ביום 23/05/2013.

התכנית משנה את ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח מוצע ודרך מוצעת למגורים, מסחר ותיירות הכולל אתר שימור. קביעת מסגרת בנייה כוללת לאזור, אשר תאפשר את שיקומו והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבנייה ועל המרקם הקיים, בין השאר באמצעות ייעוד מבנים לשימור וקביעת הוראות לשיקומם. התכנית מסווגת את הנכס ב**אזור מגורים הכולל מבנה לשימור**. הוראות הבנייה, כדלקמן :

תכליות	מגורים, משרדי עסק לדיירים בלבד, מלונאות.
זכויות בניה	140% (לא כולל מרתפים ועליית גג).
קומות	מרתף + 2 קומות (כולל קומת קרקע) + עליית גג.
מרתף	ע"פ תכנית ע'.
תכסית	80%.
שטח מגרש מינימלי	90 מ"ר.
צפיפות	לפי 80 מ"ר בממוצע ליח"ד.
קווי בניין	חזית - 0, צידי - 0/2.5 מ', אחורי - 4 מ'.

<u>הערות</u>

א. זכויות בנייה שאינן ניתנות למימוש בטלות.

ב. הוראות תכנית ג' וג-1 לא יחולו בתחום התכנית. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום התכנית.

ג. בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים בתנאים המפורטים בסעיף 6.5.6 של התכנית.

ד. במבנה בחלקה 12 מסווג בתשריט כמבנה לשימור, לא תותר הריסת המבנה הקיים. יוכן תיק תיעוד שיאושר על ידי היחידה לשימור וכתנאי למתן היתר בנייה. תוספת הבנייה תותר בהתאם להנחיות של היחידה לשימור. שימושים במבנים לשימור יאושרו לאחר היוועצות עם יחידת השימור.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה 50% מחלקה 12 בגוש, ברחוב שמרלינג 8, בשכונת נווה צדק בדרום מערב העיר. על החלקה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע במצב פיסי ירוד.

11.2. הסביבה מתאפיינת בעיקר בבנייה צמודת קרקע הכוללת פיתוח עירוני מלא ונחשבת כאחת מהשכונות המבוקשות בעיר.

11.3. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.4. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועד הקובע לשומה.

11.5. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית וזאת בשל מימוש זכויות בדרך של מכר ב 50% מהזכויות בחלקה. מימושים נוספים אשר בוצעו בחלקי זכויות בחלקה אינם מהווים חלק מחוות דעתי זו.

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

12.1. <u>תכנית מספר 3501</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> תכנית 3501 שינתה את ייעוד הקרקע למגורים. <u>מצב קודם - הבנוי בפועל</u> החלקה בייעוד לתכנון בעתיד אולם, השימוש המיטבי הינו הבנוי בחלקה הכולל מבנה בשטח 140 מ"ר. בנוסף, כחלק מהשווי הקודם הובאו בחשבון בדחייה הזכויות למרתף ועליית גג.	<u>מהות ההשבחה</u> אין השבחה. <u>מצב קודם - מגרש ריק</u> באומדן שווי המקרקעין חלות על החלקה הוראות תכנית 38, המסווגת את הנכס למסחר מעורב עם שימושי משרדים/מגורים. החלקה באזור לתכנון בעתיד, אך השימוש המיטבי הינו לפי תכנית 38. כחלק משווי המצב הקודם הובאה בחשבון תוספת שטח לפי תמ"א 38 ושטחי ממ"דים.

<u>מצב חדש</u>

תכנית 3501 שינתה את ייעוד הקרקע מתכנון בעתיד למגורים והכריזה על המבנה כמבנה לשימור, זכויות הבניה כדלקמן:

מעל הקרקע	376 מ״ר = 140%
במרתף	229.4 מ״ר
עליית גג	127.5 מ״ר
חצר	82 מ״ר
מעטפת המבנה	87 מ״ר

- מיתוג לאור ההכרזה לשימור המבנה הביא להשבחה.
- הובאו בחשבון עלויות עודפות לאור הכרזת המבנה לשימור ועלות תיק תיעוד.

<u>ערכי שווי</u>

19,000 ₪ /מ״ר אקו׳.

<u>מקדמים</u>

עיקרי - 1.0, חצר - 0.40
מרתף - 0.40, עליית גג - 0.80
עליית גג למימוש עתידי - 0.5
מיתוג (שימור) 1.05 - לכל השטחים המבונים.

תרומת הבנוי (ללא מרכיב הקרקע) במצב הקודם: 3,000 ₪.

שווי מ״ר מגרש במצב הקודם: 20,000 ₪ למ״ר.

<u>נתוני שווי</u>

הוצגו נתוני עסקאות מהסביבה.

<u>מצב חדש</u>

תכנית 3501 שינתה את ייעוד הקרקע למגורים, סיווגה את הנכס לשימור וקבעה זכויות בניה כדלקמן:

מעל הקרקע	378 מ״ר = 140%
במרתף	229.4 מ״ר
עליית גג	127.5 מ״ר
חצר	64 מ״ר
מעטפת המבנה[2]	272 מ״ר

- אין השבחה בגין הכרזת שימור, נוסף לכך לאור מגבלות השימור זמן הביצוע מתארך.
- הובאו בחשבון עלויות עודפות ועלות תיק תיעוד לאור הכרזה המבנה לשימור.

<u>ערכי שווי</u>

בהתאם לשומת המשיבה 19,000 ₪ למ״ר אקו׳.

התאמה למיקום - 0.9

<u>מושע - 0.9</u>

סה״כ 15,200 ₪/מ״ר אקו׳.

<u>מקדמים</u>

עיקרי - 1.0, חצר - 0.30
מרתף - 0.60, עליית גג - 0.80
ממ״ד - 1.0, תוספת שטח (תמ״א 38) - 0.8

<u>נתוני שווי</u>

הוצגו נתוני עסקאות והכרעות נדם ברחוב שבזי 34 והכרעת פרימו ברחוב שמרלינג 22.

[2] בהתאם לתכנית 2650 ב׳, כל חלק בחזיתות החיצוניות של המבנה וגגו וכל חלק מבנה הבולט ממישור החזית.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

	שטח	שווי משוקלל	סה"כ שווי
תרומת הבנוי	140	₪ 3,000	₪ 420,000
קרקע	270	₪ 20,000	₪ 5,400,000
מרתף למימוש עתידי	108	₪ 6,840	₪ 729,031
עליית גג למימוש עתידי	18.6	₪ 9,880	₪ 353,470
סה"כ			₪ **6,902,501**

מצב חדש

	שטח	שווי משוקלל	סה"כ שווי
עיקרי + שירות	376	₪ 19,950	₪ 7,510,776
מרתף	229.4	₪ 7,980	₪ 1,830,851
עליית גג	127.5	₪ 15,960	₪ 2,035,538
חצר	82	₪ 5,985	₪ 489,334
עלויות שימור עודפות	87	₪ 990	₪ -86,486
עלות הכנת תיק תיעוד			₪ -47,600
סה"כ שווי			₪ **11,732,413**

שווי קודם	₪	6,902,501
שווי חדש	₪	11,732,413
ההשבחה	₪	**4,829,912**

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

	שטח	שווי משוקלל	סה"כ שווי
עיקרי - לפי תכנית 38 (3קומותX45%)	364.5	₪ 15,200	₪ 5,540,400
מרתף - לפי ע'1	229.4	₪ 9,120	₪ 2,092,128
עליית גג	127.5	₪ 12,160	₪ 1,550,400
חצר	58	₪ 4,560	₪ 264,480
תוספת שטח - לפי תמ"א 38 (6 יח"ד * 12.5 מ"ר) + 2.5 קומות	378	₪ 12,160	₪ 4,596,480
ממ"ד (6 יח"ד *12 מ"ר)	72	₪ 15,200	₪ 1,094,400
שירות - לפי החלטת וועדה	38	₪ -	₪ -
סה"כ במעוגל			₪ 15,140,000

מצב חדש

	שטח	שווי משוקלל	סה"כ שווי
עיקרי+ שירות	378	₪ 15,200	₪ 5,745,600
קיזוז שטח שירות	-31	₪ 15,200	₪ -471,200
מרתף - לפי ע'	229.4	₪ 9,120	₪ 2,092,128
עליית גג	127.5	₪ 12,160	₪ 1,550,400
חצר	64	₪ 4,560	₪ 291,840
עלויות שימור עודפות	-272	1080	₪ -293,760
עלות הכנת תיק תיעוד			₪ -50,000
סה"כ במעוגל			₪ **8,450,000**

לאור האמור לעיל, לא נוצרה השבחה.

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

13. <u>הכרעה</u>

הכרעתי זו נערכת להשבחה לנכס, המהווה את חלק מחלקה 12 בגוש 6927, בגין מימוש מלא (מכר) לזכויות, אשר הוקנו בתכנית תא/3501. בחינת ההשבחה נבחנת <u>למלוא</u> זכויות הבניה בתכנית ואילו חלק המבקש בנכס הינו 50% במושע.

13.1. <u>מושע</u>

הפחתה בגין שיתוף במקרקעין (מושע) נובעת מדחייה אולם, בנכס הנדון, אף שקיימים מספר בעלים, מרכיב זה אינו בעל השפעה על קונה מרצון ומשכך אני סבור כי אין לייחס הפחתה בגין מרכיב זה.

יתרה מכך, השווי במצב הקודם נגזר מציפייה המהווה בחלקו כשווי בדחייה. כאשר ישנם שני מרכיבי דחייה, המקבילים אחד לשני, הרי שהם מקבילים ולכן יובאו בחשבון מרכיב הדחייה הארוכה יותר ובמקרה הנדון - ציפייה לשינוי ייעוד. יחד עם זאת, עסקאות ההשוואה המפורטות בהמשך הינן לנכסים בייעוד לתכנון בעתיד המגלמות את הדחייה ולכן אין מקדם לדחייה נוספת.

13.2. <u>התאמה למבנה טורי</u>

הובאה בחשבון בשני מצבי התכנון התאמה לאופי הבינוי הכולל קיר משותף משני צידו במבנה טורי, במקדם 0.9.

13.3. <u>התאמה למיקום (צמוד דופן לבית כנסת)</u>

בשל מיקום הנכס כצמוד דופן לבית כנסת (קיר משותף), הובאה בחשבון התאמה במקדם 0.9.

13.4. <u>מצב קודם</u>

הנכס הנדון מהווה חלקה, הממוקמת בשכונת נווה צדק בתל אביב, בשטח של 270 מ״ר ועליה, נכון למועד הקובע, מבנה בן קומה אחת. שמאי המשיבה בדעה כי הבנוי כולל 140 מ״ר אולם בהעדר נתונים מספקים ניתנה עדיפות לשטחו של המבנה בהתאם לתיק התיעוד ושטחו 172 מ״ר.

13.5. <u>ייעוד</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין זכויות הבניה בנכס. בעוד ששמאי המשיבה מתייחס לזכויות תכנית 1200 (מיום 3/7/75), הקובעת את ייעוד הנכס לתכנון בעתיד, ואילו שמאי המבקש מסכים כי יעודו לתכנון בעתיד אך את הזכויות לבניה זמינה גוזר מכוח תכנית קודמת 38 (מיום 2/3/37) מהסיבה, כי תכנית 1200 אינה פוגעת בזכויות המוקנות מתכניות קודמות.

במקרה דומה, אשר נדון בהכרעת לבנה אשד[3] במבנה מסחרי ישן הבנוי על חלקה, המסווגת בשלמות לשצ״פ בתכנית לתכנון מחדש. בהכרעה זו נקבע, כי מאחר וקיימת מציאות תכנונית של עשרות שנים, אשר לא פעלה להריסת המבנים, הרי שראוי כי השווי הקודם ייגזר מהשווי החדש בהתחשב בהפחתה לאי ודאות עד להסדרת השימוש, בשיעור 30%. גישה שונה ננקטה בהכרעת נורית ג׳רבי[4] לנכס סמוך בתכנית זו ובה הוערך השווי הקודם כקרקע לתכנון בעתיד בתוספת שווי המבנה, בהתבסס על ניתוח עסקה בקרקע דומה.

אני בדעה, כי נכון למועד הקובע, קיימת מציאות תכנונית של למעלה מ 20 שנה, המאפשרת את המשך השימוש במבנים ואף ביצוע שיפוצים בהיתר, וזאת מבלי להתעלם כליל מתכנית 1200 והתרת בניה לפי תכניות שקדמו לה. לפיכך, יש לראות בנכס בייעוד לתכנון בעתיד ובהתחשב בבנוי ובתרומתו לשווי.

בהתאם להכרעתי בגו״ח 6928/67, 68 (מילר) ולאור מיקום הנכס בשכונת מגורים מבוקשת ביותר בתל אביב, הכוללת מציאות תכנונית של עשרות שנים, אשר פועלת לשימור אופי השכונה ותחזוקת המבנים, ראוי לבסס את השווי הקודם בהתבסס על שווי המבנה כצמוד קרקע, וכן החצר הצמודה לו.

13.6. <u>תוואי דרך בתחום החלקה</u>

אף ששמאי הצדדים לא התייחסו בשומתם לתוואי הדרך, המסומן על גבי תשריט תכנית 1200. בעקבות שאלה שהועלתה על ידי לצדדים במהלך הביקור בנכס, נשלחה לאחריה תגובת שמאי המשיבה ולפיה אמנם חלק מהחלקה מסומן כדרך קיימת. אני בדעה, כי מתחמים גדולים, המיועדים ל׳תכנון בעתיד׳, עשויים לכלול מגמות תכנון שונות ובכללם ייעודי קרקע שונים ושטחי ציבור. מאחר והציפייה במקרים אלה הינה להכנת תכנית ׳איחוד וחלוקה׳ מחדש למתחם, הרי שלמיקום ה׳כתמים׳ עצמם יש פחות משמעות בעת ההקצאות הסופית ולכך קיימות דוגמאות רבות לאזורים דומים, המהווים מתחמים <u>לתכנון בעתיד</u>, הכוללים ייעודי קרקע רבים ושונים (מלונאות, מסחר, מגורים, שטחי ציבור). בפועל מדוגמאות רבות אלו אנו למדים, כי אין שוני בערכי הקרקע לכלל היעודים במתחם, המסומנים לתכנון בעתיד.

13.7. <u>תרומת שווי זכויות בגין תכניות ע1׳ ו ג׳ בקרקע המיועדת לתכנון בעתיד</u>

שמאי הצדדים הכלילו במצב הקודם זכויות בניה מתכניות ע׳ ו ע1 לבנייה במרתף ו ג׳ לבניית עליית הגג. שמאי המשיבה קובע בשומתו, כי היות והנכס חויב בעבר בגין תכניות אלה, הובא בחשבון שווי הזכויות הנ״ל במצב הקודם.

3 בגו"ח 7015/4.
4 בגו"ח 6928/40.

לא מצאתי לנכון לקבל טענה זו היות ובמועד אישורן של תכניות ע', ע1' ו - ג', ייעוד הנכס הינו לתכנון בעתיד ועל כן אין כל השפעה לאישור תכניות אלה על שוויו. כפי שהכרעתי מספר פעמים בעבר (לדוגמא באזור בגוש הגדול[5] בתל אביב) ובדומה להכרעות שמאים נוספים, תכניות נושאיות שכאלה, על אף שהן חלות על הנכס, אין בהן כל תרומה לשווי הנכס, כל עוד הייעוד הינו לתכנון בעתיד.

לפיכך, והיות ולדעתי תכניות אלו לא תרמו לשווי בייעודו לתכנון בעתיד, אין כל מקום להציג תרומה לשווי בגינן בבחינת השווי הקודם.

אין בדברים אלה לפגוע בהתחשבנות כלשהי בין הצדדים, ככל ששולמו היטלים כלשהם בגין תכניות שלא היה בהם להשפיע על ערכו של הנכס. עם זאת, אינני יכול להתחשב, בחישוב המצב הקודם, בתכניות נושאיות לנכס בייעוד לתכנון בעתיד, לצורך קביעת השווי.

13.8. <u>ערכי שווי קודם</u>

א. שמאי המבקש קובע שווי הנכס במצב הקודם כ 15 מיליון ₪. קביעה זו עומדת בסתירה לאור העסקה בנכס עצמו מיום 01/08/10, במסגרתה נרכשו 95% מהנכס בתמורה לסך של כ 2.8 מיליון ₪, דבר המייצג 2,950,000 ₪ בגין הנכס במלואו. ואילו עליית המחירים, אשר היתה בין העסקה למועד הקובע אינה מגשרת על פערי שווי אלו.

ראוי לציין, כי במסגרת הסכם זה, הצהיר המבקש כי ידוע לו ש: "מצבו התכנוני של הנכס מצוי באזור לתכנון בעתיד ולפיכך לא מובטחת כל אפשרות לבנות בחלקה" (סע' 5ג' להסכם). עוד מצהיר הקונה כי "על פי תכניות עתידיות של עיריית תל אביב, עשוי המבנה להיות מוכרז כמבנה לשימור על כל המשתמע מכך" (סע' 5ד' להסכם).

ב. שמאי המשיבה טוען כי שווי הנכס במצב הקודם הינו, במועד הקובע, כ 6.9 מיליון ₪.

ג. בבחינת ערכי השווי בהתאם להכרעת נורית ג'רבי בנכס סמוך שווי מגרש הוערך ב 20,000 ₪ למ"ר ותרומת הבנוי 3,000 ₪ למ"ר.

ד. במסגרת הכרעתי בגוש 6928, חלקות 67, 68 אותרו שתי עסקאות בנכסים המיועדים <u>לתכנון בעתיד</u>, אשר פורטו גם בהכרעת נורית ג'רבי:

תאריך	5.4.2012	3.7.2012
כתובת	ברנט 24	וולז'ין
גו"ח	7112/26	7112/15
שטח המגרש	167	200
שטח בנוי	-	128
מחיר	₪ 1,400,000	₪ 4,000,000
שווי למ"ר מגרש	₪ 8,383.23	₪ 20,000

5 לדוגמה בגו"ח 6632/15.

בחלקה 15 קיים בית מגורים ועל כן התקבלו ערכי שווי שונים מאלה שהתקבלו במגרש הריק, מכאן ניתן להסיק כי שוק הנדל"ן בשכונה מקנה שווי שונה לאותו ייעוד, כאשר באחד כבר קיים מבנה מגורים ואילו בשני מדובר במגרש ריק שאינו מאפשר בניה המשקף בעיקר שווי של מגרשים ריקים המיועדים לתכנון בעתיד, קרי 8,400 ₪ X 1.10[6] = 9,240 ₪/מ"ר מגרש.

ה. איתרתי שתי עסקאות בדירות מגורים ברחוב ברנט 32. מדובר בבניין דו קומתי הכולל מספר יח"ד. המבנה בנוי על מרבית שטח החלקה, כאשר החלקה מסווגת לתכנון בעתיד:

תאריך	4.12.2012	25.2.2013
כתובת	ברנט32/באר יעקב	ברנט32/באר יעקב
גו"ח	7112/14	7112/14
שטח המגרש	368	368
שטח בנוי	100	63
מחיר	₪ 2,630,000	₪ 1,900,000
שווי למ"ר בנוי	₪ 26,300	₪ 30,159

ו. ניתן לנתח באותו האופן, עסקה מרחוב ישיבת וולזין בגו"ח 7112/14 (המתוארת לעיל):

	שטח	שווי למ"ר	סה"כ שווי
חצר	72	₪ 5,087	₪ 366,261
מבנה	128	₪ 28,000	₪ 3,584,000
סה"כ	200		₪ 3,950,261

לאור האמור לעיל, אני סבור כי ראוי לקבוע ערכי שווי במצב קודם לתכנון בעתיד כדלקמן:

שווי 1 מ"ר בנוי ישן: 28,000 ₪.

שווי 1 מ"ר חצר צמודה למבנה: 5,100 ₪.

13.9. תחשיב - מצב קודם

לאור האמור לעיל ולאור הבינוי בפועל בנכס, מתאפשר אומדן שווי המבנה עם חצר צמודה על שטח מגרש של 270 מ"ר וביתרה שווי כמגרש ריק, כדלקמן:

	מ"ר		סה"כ שווי
חצר	98	₪ 5,100	₪ 499,800
מבנה	172	₪ 28,000	₪ 4,816,000
התאמה למבנה טורי			0.9
התאמה למיקום (צמוד דופן לבית כנסת)			0.9
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 4,305,798

[6] עסקה חריגה.

נתון דומה מתקבל גם בבדיקת העסקה בנכס מיום 1/8/10, לפיו נמכרו 95% מהנכס, לפי מחיר הנכס בכללותו של 2,950,000 ₪[7]. מיום זה ועד המועד הקובע חלה עליה ניכרת במחירי הדירות בשכונה, דבר התומך בהערכתי, לפיה שווי הנכס במצב הקודם, הינו כ 4 מיליון ₪, כפי החישוב לעיל.

ראוי לציין, כי קביעת שווי מצב קודם בהתבסס על עסקאות ההשוואה והעסקה בנכס, כפי שנעשה לעיל, מנטרלת את סוגיית התכניות החלות במצב הקודם. שוויין של עסקאות ההשוואה והעסקה בנכס, מגלמות בחובן את מלוא הזכויות במצב הקודם, ומשקפות ערכים ריאליים של נכסים בסביבה המיוחד, המהווה את סביבתו של הנכס.

13.10. <u>מצב חדש</u>

במצב חדש התכנית מקנה זכויות בניה זמינות בשיעור של 140% ב 2 קומות (עיקרי ושרות) + עליית גג + מרתף בקונטור קומת הקרקע עבור חניה, אשר הובאה בחשבון במקדם 0.1. בחישוב שטח עליית הגג הובאו בחשבון שטחים שהינם מעל 1.8 מ' גובה. הצפיפות נקבעה ל 80 מ"ר ליח"ד (עיקרי ושרות מעל הקרקע), המאפשרת בנכס הנדון בניית 5 יח"ד.

זכויות הבניה במצב החדש הינן אפוא כדלקמן:

	<u>שטח</u>	<u>מקדם</u>	<u>סה"כ</u>
מרתף (עיקרי ושרות)	189.00	0.10	18.90
ק"ק	189.00	1.00	189.00
ק"א	189.00	1.00	189.00
עליית גג	115.47	0.70	80.83
יתרת חצר	81.00	0.25	20.25
	493.47		497.98

13.11. <u>שימור</u>

התכנית קובעת כי המבנה בנכס הנו לשימור \ שחזור, ולפיה נדרש להכין תיק תיעוד למבנה זה ונקבע כי תותר תוספת בנייה בבניין לשימור בכפוף להנחיות יחידת השימור.

<u>עלויות שימור</u>

הוצגה בפני דרישת מחלקת השימור לשחזור חזית המבנה, בדומה לסכום שנקבע במבנים לשימור בתחום תכנית 2650ב, הנני מעריך עלות שימור החזית ב 990 ₪ למ"ר, שטח השימור ושחזור הינו 220.17 מ"ר (שטח החזית לרחוב שמרלינג 6.89 מ' X 14.15 מ' ובחלק העורפי 8.67 X 14.15). בנוסף, הובא בחשבון עלות הכנת תיק התיעוד בסך 50,000 ₪.

[7] 2,802,500/0.95 ₪.

מיתוג

לטענת שמאי המשיבה, ההשבחה נובעת גם ממיתוג הנכס כמבנה לשימור. בהכרעותיי הקודמות לתכנית 2650 ב' וכן לתכנית זו, התייחסתי לנושא המיתוג במבנים לשימור לגביו נטען כי מהווה ערך הנוסף לשווי המקרקעין כתוצאה מנדירות, בדומה לערך אספני כתוצאה מהיכללות ברשימה סופית של מבנים לשימור בתכנית זו, בסביבה הכוללת ריכוז גדול של מבנים לשימור.
סוגיית ה'מיתוג', הינה סוגיה מורכבת, אשר נדונה במספר רב של הכרעות ומחקרים מהם עולות מסקנות סותרות. הגם שבחלק מההכרעות והמחקרים קיים מסד נתונים נרחב, אני סבור כי לא ניתן להסיק מהם מסקנות מובהקות ביחס לקיומו של 'מיתוג' כאמור.

ההשוואה ברוב המקרים נערכה בין מבני מגורים/דירות רגילים/ות - משופצים/חדשים לבין מבנים לשימור, לכן בסיס המתודה בעייתי היות ומבנה לשימור, בהתעלם מערכיו ההיסטוריים, כולל עיצוב ואלמנטים ארכיטקטוניים ייחודיים אשר הם בלבד עשויים להוסיף לו ערך. כשם שבשוויים של שני מבנים חדישים עשויים לחול פערים, לאור השונות ברמת העיצוב ופרטי הגמר. הפרש ערך זה כמובן שאינו נובע מהתכנית עצמה ויש לנטרלו.

לפיכך, על מנת לבסס קיומו של 'מיתוג' ראוי היה לבסס את ההשוואה המחקרית על מבנים שחזותם הארכיטקטונית זהה, אך אני מודע לכך שמבחינה אובייקטיבית קיים קושי רב ליצור בסיס השוואה שכזה. לכן, במילים אחרות, האם יהיה סביר להניח ששני מבנים הזהים בגודלם, עיצובם וחזותם הארכיטקטונית יימכרו במחיר שונה רק בשל הגדרתו של אחד מהם לשימור? האם סביר להניח כי שוויו של מבנה חדש שהינו העתק מושלם של מבנה לשימור יהיה נמוך יותר בגלל שאינו מוגדר לשימור? יתרה מזו וחשוב מכך, האם סביר להניח שביטול הכרזה לשימור של מבנה מסוים או של סביבה שלמה תגרום לירידת ערך? לדעתי התשובה לכל השאלות הללו ובמיוחד אחרונה, הינה שלילית.

גם 'מיתוג' סביבתי או שכונתי לא הוכח ובעניין זה דעתי כי אופייה של שכונה, רמת הביקוש ורמת המחירים בה, מושפע במידה רבה מתהליכים עירוניים טבעיים אשר קיים קושי רב לנטרלם בעת בדיקת קיומו של 'מיתוג' מכוחה של תכנית מסוימת.

אכן, לאורך השנים שקדמו לאישור תכניות השימור, מבנים היסטוריים, גם בעלי ערכים ארכיטקטוניים מיוחדים, נהרסו על ידי בעליהם לצורך מימוש מיטבי של זכויות הבנייה, אך ברוב המקרים מדובר במבנים שניצלו חלק קטן מזכויות הבנייה המותרות באופן שהמבנה לא תרם לשווי המקרקעין.

אף כיום, בתקופה של מודעות גדולה יותר לנושא השימור, כאשר כבר ניצבים בעיר מבנים משומרים הזוכים להתעניינות רבה, רבים מהם היו נהרסים לולא אישור התכנית. על כן, לתכניות שימור קיימת חשיבות רבה ברמה העירונית והארצית כשהיא מונעת הריסה של מבנים בעלי חשיבות היסטורית/ארכיטקטונית, אך מהבחינה השמאית לה נדרשתי, אני סבור שלא הוכח כי היא יצרה את ה'מיתוג' הנטען.

אני סבור, כי תוצאות מחקרים ברחבי העולם המצביעים על הפרשי ערך של כ-20%, אינן מהוות בסיס השוואה ראוי לאור השונות בשווקים ובהיקף התמריצים הניתנים, אך ניתן ללמוד מהם, כי כאשר קיימים הפרשי ערך אמיתיים הרי שהם יבואו לידי ביטוי באופן מובהק. לעניין זה, רוב הטוענים לקיומו של 'מיתוג' מייחסים לו אחוזים בגבולות 6%-5%, אשר לדעתי עשויים להתבטל כליל בנטרול תמריצי בנייה, כל עוד קיימים. לעניין זה אחדד ואדגיש, כי כוונתי לדירות אשר הוצגו במחקרים כבסיס השוואה ואשר ערכן בבניינים לשימור עשוי להיות מושפע גם מזכויות בנייה נוספות כתוצאה מתמריצי שימור אשר טרם נוצלו, אותם כמובן שיש לנטרל על מנת להגיע למכנה משותף זהה.

לאור כל האמור לעיל, דעתי כדעת רוב ההכרעות אשר דנו בנושא זה, כי לא ניתן להצביע על עליית שווי במועד אישור התכנית כתוצאה מ'מיתוג'.

13.12. <u>ערכי שווי חדש</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי הקרקע. שמאי המשיבה מעריך שווי למ"ר מבונה של 19,000 ₪, אשר אומץ גם בהכרעת נורית ג'רבי לעיל ובהכרעתי הקודמת בנוגע לתכנית זו, כמצוין לעיל. שמאי המבקש קבע שווי למ"ר מבונה אקו' לסך 15,200 ₪.

ניתחתי עסקאות אשר בוצעו בסביבה, כדלקמן:

תאריך	28.8.2013	12.3.2013	23.4.2013
גו"ח	6928/40	6928/11	6928/45
שטח מגרש	130	126	356
מחיר	₪ 6,000,000	₪ 5,350,000	₪ 9,630,156
היטל על הקונים	₪ 500,000	-	₪ 3,012,308
סה"כ שווי	₪ 6,500,000	₪ 5,350,000	₪ 12,642,464
סה"כ אקו	269.10	260.82	736.92
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 24,155	₪ 20,512	₪ 17,156
התאמה	0.90	1.00	1.00
גודל	0.95	0.95	1.00
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 20,652.17	₪ 19,486.62	₪ 17,155.82

לאור האמור לעיל, אני סבור כי שווי 1 מ"ר מבונה אקו' במועד הקובע בסך 19,000 ₪.

קביעה זו מתאימה גם לעסקאות בנכס מיום 9/9/13, לפיהן נרכשו מחצית מהזכויות בו בתמורה ל 3.58 מיליון ₪, באופן המייצג 7.16 מיליון ₪ לכלל הנכס. היות והרוכשים לקחו על עצמם תשלום היטל השבחה (המוערך בסך של כ 2 מיליון ₪ (לכלל הנכס), ובהתאמה לזמן (5%-) ובסה"כ 8.7 מיליון ₪.

13.13. <u>תחשיב - מצב חדש</u>

מצב חדש			
שטח מגרש	270		
צפיפות מיטבית	5		
	<u>שטח</u>	<u>מקדם</u>	<u>סה"כ</u>
מרתף (עיקרי ושרות)	189.00	0.10	18.90
ק"ק	189.00	1.00	189.00
ק"א	189.00	1.00	189.00
עליית גג	115.47	0.70	80.83
יתרת חצר	81.00	0.25	20.25
	493.47		497.98
סה"כ מ"ר אקו'			497.98
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 19,000
שווי המגרש כפנוי וריק			₪ 9,461,593
התאמה למבנה טורי		0.9	₪ 8,515,433.72
התאמה למיקום (צמוד דופן לבית כנסת)		0.9	₪ 7,663,890
עלות שימור	220.17	₪ 990	₪ -217,972
עלות תיק תיעוד			₪ -50,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 7,395,918

שווי מצב חדש - מימוש מלא	₪ 7,395,918
שווי מצב קודם	₪ 4,305,798
ההשבחה - 100%	₪ 3,090,120

14. <u>השומה</u>

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל, אני סבור כי ההשבחה לנכס שבנדון, המהווה 50% מהזכויות בחלקה 12 בגוש 6927, בשל מימוש מלא במכר, הינה כדלקמן:

ההשבחה - 100%	₪ 3,090,120
חלק המבקש בנכס	50%
ההשבחה לחלקו של המבקש	₪ 1,545,060
היטל ההשבחה	₪ 772,530

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע