בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 10.02.2025
מס' מינוי: 2278-2024
מספרנו: 1222

לכבוד המבקש,
ה"ה חיים מזרחי
המיוצג ע"י מר דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין
במייל: drorgolden@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י גב' דליה אביב, שמאית מקרקעין
במייל: aviv.dalya@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 6933 חלקה 139, תת חלקה 9

רח' שקד 21, שכונת נווה עופר

תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 04.11.2024 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה בגין תכנית תא/4667 (507-1031616), וזאת עקב מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, מיום 18.08.2024, שנערכה ע"י השמאית דליה אביב, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 15.12.2024.

2.2. שומת המבקש מר' חיים מזרחי, מיום 14.11.2024, שנערכה ע"י דרור גולדברג.

2.3. בתאריך 06.01.2025, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 09.02.2025.

4. **מועד קובע לשומה**

מהות	מועד קובע
תכנית תא/4667	03.12.2023

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	6993
חלקה	139
שטח חלקה	5,285 מ"ר
תת חלק	9
תיאור הנכס	דירת מגורים בקומה שלישית בבניין בן 4 קומות
כתובת	רח' שקד 21, שכונת נווה עופר, תל אביב - יפו

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. הנכס מושא השומה מהווה את דירת מגורים בקומה שלישית בבניין בן 4 קומות, מצוי על חלקה 139 בגוש 6993, ששטחה הרשום של החלקה 5,285 מ"ר, רחוב שקד 21, שכונת "נווה עופר", בדרום העיר תל אביב.

6.2. שכונת "נווה עופר" בחלק הדרומי של העיר תל אביב, מאופיינת בבניה רוויה בבניינים וותיקים בני 3-8 קומות לצד מבנים שעברו התחדשות עירונית.

הפיתוח הסביבתי מלא.

6.3. רחוב שקד מחבר בין רחוב שז"ר זלמן במערב ורחוב דקל ממזרח, מושא השומה מצוי בחלקו המרכזי ומעברו הדרומי של רחוב שקד.

6.4. חלקה 139 בשטח רשום של 5,285 מ"ר, צורתה אי רגולרית, לחלקה חזית צפונית לרחוב השקד וחזית דרומית לרחוב שז"ר זלמן, החלקה מבונה ב-5 בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, חלקה הדרום מזרחי והצפון מערבי של החלקה משמש לחניה סלולה.

החלקה כלולה בתכנית תא/4667 (יחד עם חלקות 135 + 100) המייעדת את הבניינים להריסה והקמת 240 יח"ד חדשות, שטחי מסחר וציבור מעל מרתף משותף.

6.5. מושא השומה, תת חלקה 9, מהווה דירת מגורים בקומה השלישית בבניין מספר 21 (פונה לרחוב השקד) הבנוי בקיר משותף חלקי עם בניין מס' 19, בשטח רשום של 66 מ"ר.

הבניין בן 4 קומות, בכל קומה 4 יח"ד וסה"כ 16 יח"ד בבניין.

הבניין מחופה טיח, גגו בטון שטוח, אינו כולל מעלית נוסעים.

במועד הביקור נראה כי מצבו התחזוקתי והפיזי של הבניין תואם את גילו.

7. <u>המצב התכנוני</u>

7.1. תכנית 432, פורסמה למתן תוקף ביום 04.08.1960 (י.פ 728)

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד שטח לתכנון יחידת שכנות.

לאזור בייעוד זה תוכן תכנית מפורטת מיוחדת.

נתאשרה תכנית מפורטת ליחידת שכנות שלמה, יהא זה מסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע תחומים להכנת תכנית מפורטת לחלק מיחידת שכנות, אשר חובה כי תכלול תכנית בינוי.

הצפיפות הממוצעת בשטח התכנית תהיה 8 יחידות דיור לדונם נטו.

7.2. תכנית 882, פורסמה למתן תוקף ביום 13.05.1965 (י.פ 1180)

התכנית מתירה קומה נוספת בין קומת עמודים פנויה לחניה, בהתאם להוראות התכנית.

7.3. תכנית 1134, פורסמה למתן תוקף ביום 19.04.1973 (י.פ 1912)

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים ג' משנה 4 (מגרש 12).

זכויות הבניה: 30% בקומה.

גובה: 3 קומות על עמודים.

צפיפות: 12.13 יח' לדונם נטו.

קווי בניין: כמסומן בתשריט. מרחק בין בניינים לא יפחת מ-6 מ' ולא פחות מ-3 מ' מגבול המגרש.

בקומת עמודים: חניית מכוניות ומבני עזר כגון חדרי כביסה, תליית כביסה, חדרי הסקה ומיזוג מרכזיים, מקלטים וכדומה- יותר לבנותם בקומת העמודים.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.4. תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770).

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה חלקית.

7.5. תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ. 2829).

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה הינן עד 38% תוספת של 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, ותוספת של 5% בתכניות בהן זכויות הבניה 40%, בתנאים שבתכנית.

7.6. תכנית ע', פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ 3275)

בבתי דירות הקמת קומת מרתף בגובה 2.2 מ' לפי גודל קומה טיפוסית, השימושים המותרים - חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות ומדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו כרכוש משותף, מחסנים בשטח 6 מ"ר לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.

בבתים בודדים קומת מרתף בגובה 2.2 מ' לפי היקף הבית, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות, לא יורשו מגורים במרתף.

7.7. תכנית ג', פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ 4208)

התכנית קובעת הוראות לבניה בגג.

<u>חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:</u>

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת.

השטח הבנוי של חדר היציאה לא יעלה על 23 מ"ר כולל שטח ההיטל חדר המדרגות הפנימיות.

<u>אסור בנית חדרי יציאה לגג:</u>

א) מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

ב) בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג שום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.

ג) בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטות מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות במפורש יציאה לגג.

ה) בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10.ב'.

<u>עליות גג בגגות משופעים:</u>

בחלל גג משופע, מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכנית החלות על הבניין, בתנאים שונים כמפורט בתקנון וביניהם:

א) רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.

ב) שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

7.8. תכנית 2603, פורסמה למתן תוקף ביום 30.06.1996 (י.פ 4423)

התכנית מסווגת את חלקת מושא השומה באזור מגורים ג' משנה 4.

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונת נווה עופר:

מתן אפשרות להרחבת דירות במבנים המסומנים בתשריט עד לשטח של 110 מ"ר כולל שטחי שירות בתוך הדירות כגון מרפסת שירות ושטח מרחב מוגן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.9. תכנית ע/1, פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ 5167)

התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם ומחליפה את תכנית ע'.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.

7.10. תכנית 2603א', פורסמה למתן תוקף ביום 20.03.2007 (י.פ 5643)

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונת נווה עופר, ע"י ביטול הגבלת שטח יח"ד לאחר ההרחבה.

שיפור הרחבת הדירות יתבצע ע"י השמטת התנאי להגבלת השטח המותר להרחבה עד 110 מ"ר, ההרחבה תתאפשר עד התחום המותר לבנייה בכפוף למסומן בתשריט תכנית 2603.

7.11. תכנית ג/1, פורסמה למתן תוקף ביום 20.08.2007 (י.פ 5705)

התכנית מעדכנת את הוראות תכנית מתאר "ג" ומתירה, בין היתר בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

<u>בעליות גג:</u>

א. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
ג. בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בנית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

<u>בחדרי יציאה לגג (בניה בשלבים)</u>:

א. השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ובגובה של עד 3 מ'.
ב. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.

<u>בניה בו זמנית על הגג:</u>
בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

7.12. תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ 5397)

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 01.01.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן ישראלי 413. התכנית מאפשרת הוספת בניה בתנאים שבתכנית, למבנים שלא נבנו לפי תקן 413, בהתניה של חיזוק הבניין.

7.13. תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

מטרות התכנית: שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.14. תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב-10.03.2010 (י.פ. 6069).

מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.15. תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה. תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים.

תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בניין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

7.16. תמ"א/38 תיקון 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ 7400).

התכנית קובעת את דרך חישוב מספר הקומות מכוח במסלול שך הריסת מבנה והקמתו מחדש.

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 2 קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 3 קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ויותר.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזור , לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטח קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

7.17. תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

עפ"י תשריטי התכנית, חלקת מושא השומה מסווגת במתחם 707 מתחם 707א', מתחם להתחדשות עירונית - נווה עופר.

7.18. תכנית תא/4667 פורסמה למתן תוקף ביום 17.11.2023 (י.פ 11797)

<u>מטרת התכנית:</u>

התחדשות עירונית במרחב באמצעות פינוי בינוי בשכונת נווה עופר, בהתאם לתכנית תא/5000 באמצעות איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמה, קביעת הוראות עיצוב ובינוי, צפיפות ושימושים.

התכנית מציעה 240 יח"ד בתמהיל מגוון ב- 3 בניינים, הכולל דיור בהישג יד בהיקף של כ- 15% מכלל יחידות הדיור ותוספת של כ- 830 מ"ר לשימושי מסחר.

כמו כן מגרש ביעוד מוסדות ומבני ציבור, וקביעת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ- 1200 מ"ר, וכן יצירת מרחב פעיל במפלס הקרקע באמצעות קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.

ב. קביעת הוראות לשינוי יעוד: מיעוד מגורים ליעוד "מגורים ומסחר", ומיעוד דרך למבנים ומוסדות ציבור.

ג. קביעת תכליות והוראות בניה לאזור המגורים והמסחר.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ד. קביעת מגרש ציבורי בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ- 1,439 מ"ר, וקביעת הוראות.

ה. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

ו. קביעת הוראות לבניית 240 יח"ד בתמהיל מגוון ובממוצע של כ- 85 מ"ר (עיקרי+שירות), בגובה 10-19 קומות.

ז. 36 יחידות דיור מסך כל יחידות הדיור בתכנית יוקצו עבור דירות בהישג יד, בהתאם לתוספת השישית בחוק התכנון והבניה.

ח. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל בתחום התוכנית בשטח שלא יפחת מ- 2,500 מ"ר.

ט. קביעת זכויות בניה מרביות לשימושים השונים: סה"כ זכויות למגורים 24,395 מ"ר עיקרי + שירות קרקעי, סה"כ זכויות למסחר 830 מ"ר עיקרי + שירות (על קרקעי), סה"כ זכויות לשטחי ציבור בנויים במבנה המגורים 1,200מ"ר עיקרי + שירות. סה"כ זכויות למוסדות ציבור במסגרת המגרש המיועד למבני ציבור עד 5,756 מ"ר.

י. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית.

יא. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.

יב. קביעת שטחים לצרכי ציבור וקביעת הוראות לגביהם.

<u>שימושים ובינוי:</u>

מבנים ומוסדות ציבור
שימושים
חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירום וכל השימושים המותרים בתכנית תא/מק/צ - 507-0271700.

מגורים ומסחר
שימושים
1.בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, מקלטים, שימושים עיקריים עבור המסחר וכל השימושים המותרים עפ"י הוראות תכנית ע/1. כן יותרו מחסנים לטובת הדיירים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יחידת דיור למגורים.
2.בקומת הקרקע יותרו:
א.שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, מסחר קמעונאי, ושימושים בעלי אופי ציבורי.
ב.שטחי ציבור מבונים (בקומת הקרקע ובקומה א') : יותרו שימושים מקומיים/כלל עירוניים: חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות ומשרדים עירוניים.
ג.שטחים נלווים למגורים, כולל לובאים, מבואות כניסה, חדרי עגלות ואופניים, אספקת גז מרכזית וחדרים טכניים אחרים.
ד.לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.
3.בכל הקומות שמעל קומת הקרקע: מגורים ושטחי שרות נלווים למגורים. בקומת הקרקע ובקומה א' יותר שימוש לשטחים למבני ציבור מבונים.
4.בקומת גג עליון יותרו מתקנים טכניים, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, מתקני חשמל, מתקנים סולאריים, מים ואנטנות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בינוי ו/או פיתוח

בינוי ו/או פיתוח

כללי

1.גובה מבנים וקומות:

(א)גובה מבנים עד 19 קומות כולל קומת קרקע מסחרית ו/או ציבורית.

בניין א כמסומן בתשריט: 10 ק'.

בניינים ב,ג כמסומן בתשריט: 19 ק'. בבניינים אלו תותר קומה טכנית למערכות עד גובה 2.2 מ' או לחלופין, כחלק ממניין הקומות.

(ב)גובה קומה מרבי:

גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.50 מטרים ברוטו ולא יפחת מ-2.7 מ' מרצפה לתקרה,

למעט הנמכות נקודתיות ולמעט גובה קומת מגורים בקומת הקרקע באם ייבנו.

גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ- 4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה, וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ 4.5 מ' מרצפה לתקרה.

2.תכסית:

(א)בניין א כמסומן בתשריט:

תכסית מקסימלית בק.קרקע 690 מ"ר (לא כולל קולונדה)

תכסית מקסימלית בק.טיפוסית 550 מ"ר

(ב)בניין ב כמסומן בתשריט

תכסית מקסימלית בק.קרקע 830 מ"ר

תכסית מקסימלית בק.טיפוסית 680 מ"ר

(ג)בניין ג כמסומן בתשריט

תכסית מקסימלית בק.קרקע 750 מ"ר (לא כולל קולונדה)

תכסית מקסימלית בק.טיפוסית 680 מ"ר

3.מס' יח"ד למגורים ותמהיל שטחי דירות:

(א)מס' יח"ד בכל שטח התכנית לא יעלה על 240 יח"ד

(ב)שטח ממוצע ליח"ד כ-85 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).

(ג)גודל יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ-40 מ"ר.

(ד)תמהיל שטח יח"ד (שטחי הדירות הנקובים מתייחסים לשטח דירה עיקרי+ממ"ד או שטח עיקרי במידה ונבנה פתרון מיגון חוץ דירתי):

לפחות 20% דירות בשטח של עד 65 מ"ר.

לפחות 20% מהדירות בשטח של 66-85 מ"ר.

לפחות 25% מהדירות בשטח של 86-105 מ"ר.

תמהיל שטחים מדויק ייקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להמלצת מהנדס העיר או גורם מטעמו.

שינוי התמהיל בתוכנית עיצוב אדריכלי לא יקטין את כמות יח"ד קטנות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

4.קווי בניין, כמסומן בתשריט:
-קו בניין מזרחי (צדי, בין בניין א ושטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור) 4 מ'
-קו בניין מערבי (צדי, בין בניינים ב' וג' ושטח ביעוד שצ"פ) 3 מ'
-קו בניין צפוני ודרומי, לכיוון רחוב השקד וזלמן שז"ר 4 מ'
-הוראות נוספות לעניין קווי הבניינים:
-לא ניתן יהיה לאפשר הבלטת מרפסות כלפי היעודים הציבוריים.
-ניתן יהיה לאפשר בניית מרפסות בחריגה של מטר אחד מקו בניין כך שיוותר לכל הפחות מרחק של 2 מ' עד גבול המגרש.
5.מרחק בין בניינים:
-בין בניינים א ו-ב כמסומן בתשריט , המרחק לא יפחת מ- 14 מ'
-בין בניינים ב ו-ג כמסומן בתשריט, המרחק לא יפחת מ-17 מ'. ככל וקומת הקרקע של מבנה ב' תשמש כגן ילדים ותצריך חצר גן מגודרת, המרחק בין גדר החצר לבין בניין ג לא יפחת מ-8 מ'.
6.דיור בהישג יד
36 יחידות דיור מתוך כל יחידות הדיור בתכנית זו יוגדרו כדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס. גודל יחידות הדיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בכלל התכנית, למעט דירות גדולות מ-100 מ"ר.
יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בבינוי המרקמי.
יחידות הדיור בהישג יד יהיו בניהול ובבעלות אחודה ותרשם הערה בדבר כך בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
תמהיל ומיקומן הסופי של יחידות הדיור בהישג יד ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי
7.לא תותר הקמת שערים ו/או גדרות וכל מחסום אחר להולכי רגל למעט בכניסה למרתף החניה.
8.מתקנים טכניים בקומת גג עליון יהיו עפ"י הוראות ג 1' על תיקוניה.
9.פתרונות פינוי אשפה יהיו מתחת למפלס הקרקע. מיקום רצוי לחדר אשפה יהיה צמוד ככל הניתן לרמפת הכניסה לחניון במרתף 1-. מיקום סופי יקבע בתכנית עיצוב.
10.תתוכנן הפרדת כניסות בין השימושים השונים.
11. דיורית
א. בתחום התכנית תותר הקמת דיורית בעד 20% מסך יח"ד שגודלן עולה על 110 מ', בהתאם להוראות התכנית ולמדיניות העירונית בנושא.
ב. מימוש הדיורית יתאפשר בעת הקמת המבנה בלבד. לא יתאפשר פיצול הדירה לדיורית לאחר הקמתו.

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: **זיקת הנאה**
1.בין קווי הבניין יתוכנן שטח פתוח מגונן או מרוצף ונגיש לציבור, בזיקת הנאה למעבר ושהייה כל שעות היממה וכל ימות השנה של כלל הציבור כמסומן בתשריט המוצע. שטח זה יכלול גם שטח מחלחל.
2.השטח יתוכנן כשטח פתוח שיהווה ציר ירוק משמעותי המקשר בין רחוב גרינבוים והשקד מצפון לרחוב שז"ר מדרום וישמש כגינה איכותית הכוללת עצים בוגרים ועתירי צל בקנ"מ השכונתי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

פרוגרמה לשטחי ציבור

שטחי ציבור מבונים

1. בתא שטח 1 ייבנו 1200 מ"ר (עקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.
2. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה בתת הקרקע לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. יש לקבוע מקומות חניה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. תקן החניה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חניה לאופניים ולאופנועים, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.
3. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עקרי ושטחי שירות).
4. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.

מסחר

סימון מהתשריט: **חזית מסחרית**

1. תתוכנן חזית פעילה בהתאם לתשריט, הפונה לרחובות השקד, שז"ר ולכיוון המרחב המפותח בזיקת הנאה. שטחי המסחר יהיו בשטח כולל של 830 מ"ר.
2. באזורים שבהם יש חזית פעילה, יתוכנן פתרון הצללה כגון קולונדה, גגון או מצללה לפי קווי הבניין המצויינים בתשריט ובהוראות.
3. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.
4. לסך כל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל בכל השטח המסחרי של הקומה. לכל עסק תהיה אפשרות להתחבר לארובה זו.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה:</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	1439	4317	1439	(ה)	(1)		
מגורים ומסחר	מבנים ומוסדות ציבור	1	5285	(3) 900	(3) 300		(4) 13535		
מגורים ומסחר	מגורים ד'	1	5285	17520	6875				240
מגורים ומסחר	מסחר	1	5285	630	200				

א. בתא שטח 1 בניין לשימוש מעורב ובו מבנה ציבור בקומת הקרקע ובקומה ראשונה, מלבד השטחים המפורטים בטבלה, מבנה הציבור יכלול גם חצר בשטח של כ-300 מ"ר שניתן יהיה לתחום לטובת השטח הציבורי הבנוי.

ב. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסיות המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל- בטלות. הזכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תכנית ג 1 וע 1.

ג. השטחים המוגדרים למגורים בטבלה 5 הנם מרביים. לא ניתן להמיר שטחי ציבור ומסחר למגורים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשאר השימושים במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם לשיקול דעת הועדה. תריגה מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת.

ד. לא ניתן להעביר שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת.

ה. פתרון המיגון המומלץ יהיה משולב ויכלול ממ"קים וממ"דים, בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר שהיו משמשים עבור שטחי ממ"ד) לשטחים עיקריים.

ו. תתאפשר הקמת מתקני הצללה ופרגולות בשטח הקרקע עד להיקף של 800 מ"ר לשימוש מבנה הציבור והשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור. שטחים אלו לא יחושבו במניין השטחים הכלולים בתכנית.

ז. בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה, יותרו שטחים עבור מרפסות בשטח כולל של 12 מ"ר כפול מס' יחידות הדיור הקבוע בתכנית זו. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית. שטחי מרפסות מעבר לקבוע בתכנית זו יבואו במניין השטח העיקרי המותר לבניה בתכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חניה
1.החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה המנחה.
2.תקני החניה בתחום התכנית יהיו כדלהלן:
א.תקן החניה למגורים יהיה 0.8 מקומות חניה לכל יחידת דיור או לפי התקן התקף לעת הגשת היתר בניה, לפי התקן הנמוך מבניהם.
ב.תקן חניה למסחר יהיה 1:100 או התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, לפי התקן הנמוך מבניהם.
ג.תקן חניה למבנה ציבור יהיה התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
3.לכל הבניינים בתא שטח 1 יהיה חניון משותף שיכלול את החניות המיועדות לשימושים

8. **<u>תיק הבניין</u>**

בתיק הבניין שבארכיון האינטרנטי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נמצאו:

- היתר בניה מס' 164 רחוב השקד 19 ו-21, מתאריך 29.01.1975, להקמת בניין בן 5 קומות המכיל: בקומה א' - 2 מקלטים, 2 חדרי מדרגות, 2 חדרי גז, 2 חדרי גנרטור, 17 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות ה'-ב' 2 חדרי מדרגות, 8 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.

  דירת מושא השומה מסומנת כטיפוס A בשטח 70.15 מ"ר כולל מרפסות.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 04.11.2024 עולים הפרטים הבאים:

גוש:	6993
חלקה:	139
שטח החלקה:	5,285 מ"ר
תת חלקה:	9
תיאור:	דירה בקומה שלישית (כניסה א'), שטח רשום 66 מ"ר, חלק ברכוש משותף 66/5372
בעלויות:	זלכה חנה, שני ליזה, מזרחי חיים בחלקים שווים

עפ"י חוזה מכר מיום 02.01.2024, הדירה מושא השומה נמכרה תמורת 2,200,000 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות	מועד קובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקש
תכנית תא/4667	03.12.2023	525,000 ₪	אין השבחה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים מהשומות, התגובות והדיון, והכרעה:</u>**

<u>תכנית תא/4667:</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

<u>נתוני שווי:</u>

- נתוני מכר של דירות חדשות בחלקה 74 בגוש 6991, רחוב מרדכי בן טוב 5.

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח מ"ר	חדרים
006991-0074-000-00	26/01/2022	₪ 3,050,000	128	5
006991-0074-000-00	02/03/2022	₪ 3,030,000	127	5
006991-0074-000-00	06/03/2022	₪ 3,000,000	143	6
006991-0074-022-00	21/06/2022	₪ 3,250,000	127	5
006991-0074-049-00	15/09/2022	₪ 3,450,000	104	4
006991-0074-042-00	22/02/2022	₪ 3,000,000	101	4
006991-0074-008-00	10/11/2022	₪ 3,000,000	128	5
006991-0074-002-00	31/01/2024	₪ 3,750,000	129	5
006991-0074-045-00	29/08/2023	₪ 3,250,000	104	4

006991-0074-000-00	13/03/2022	₪ 2,550,000	74	3
006991-0074-001-00	28/12/2023	₪ 2,650,000	77	3

דירות גדולות: שווי ממוצע למ״ר בנוי 26,750 ₪.

דירות קטנות: שווי ממוצע מ״ר בנוי 34,000 ₪.

- דירות במתחם התחדשות עירונית ארבר, עם תכנית מאושרת, חלקה 37 בגוש 7055:

תת חלקה	תאריך	שטח רשום	קומה	מחיר
55	4.9.2022	55	2	₪ 2,025,000
29	2.8.2022	59	4	₪ 2,250,000
22	19.4.2024	61	2	₪ 2,378,000

שווי ממוצע בנוי למ״ר 38,000 ₪ (שטח רשום, מגלם צפי קרוב לדירת תמורה חדשה).

- דירות בבניינים בני 7-8 קומות בשכונה (צפי נמוך להריסה ובניה חדשה):

גוש וחלקה	תאריך	כתובת	שטח מ"ר	חדרים	קומה	מחיר
6993/39/11	28.7.2023	שז"ר זלמן 33	116	5	1	₪ 2,750,000
6993/39/74	18.9.2022	שז"ר זלמן 29	79	3	4	₪ 2,300,000
6993/39/137	20.1.2022	שז"ר זלמן 25	101	4	8	₪ 2,000,000
6993/39/202	22.9.2023	שקד 31	110	5	5	₪ 3,050,000
6993/98/1	16.12.2022	זלמן שז"ר 26	64	3	1	₪ 2,050,000
6993/99/10	28.3.2022	שקד 15	70	2	3	₪ 1,870,000

שווי ממוצע למ״ר בנוי 26,500 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- דירות בבניינים בני 4 קומות בשכונה (המחיר כולל צפי ברמה גבוהה להתחדשות עירונית):

גוש וחלקה	תאריך	כתובת	שטח מ"ר	חדרים	קומה	מחיר
6993/121/10	6.3.2023	שקד 34	66	3	1	1,800,000 ₪
6993/121/19	2.8.2023	שקד 34	66	3	2	2,150,000 ₪
6993/122	9.11.2022	זלמן שז"ר 55	66	3	4	2,325,000 ₪
6993/122	27.6.2023	זלמן שז"ר 55	66	3	3	2,270,000 ₪
6993/122/29	10.3.2022	זלמן שז"ר 61	61	3	4	1,890,000 ₪
6993/122/175	3.7.2023		61	3	4	2,265,000 ₪
6993/123/9	26.4.2022	זלמן שז"ר 50	61	3	1	2,135,000 ₪
6993/124/20	23.11.2022	זלמן שז"ר 43	70	3	1	2,150,000 ₪
6993/131/27	23.11.2022	שקד 39	87	4	1	2,500,000 ₪
6993/139/9	2.1.2024	שקד 21	66	3	3	2,200,000 ₪
6993/63/6	24.6.2022	שקד 24	65	3	3	2,110,000 ₪
6993/63/16	14.7.2022	שקד 26	65	3	1	2,150,000 ₪
6993/69/12	26.11.2023	קורקידי 10	55	3	2	1,980,000 ₪
6993/70/11	24.3.2022	קורקידי 6	50	2	3	1,800,000 ₪

שווי ממוצע למ״ר בנוי 33,000 ₪.

- מתחם השקד 37-39 : פרויקט לעיבוי 3 בניינים קיימים בני 4 קומות, תוספת 48 יח״ד, בנוסף ל- 36 יח״ד קיימות, להקמת 3 בניינים חדשים בני 7 קומות (28 יח״ד):

גוש וחלקה	תאריך	כתובת	שטח מ"ר	חדרים	קומה	מחיר
6993/131/21	1.2.2023	שקד 39	116	5	6	3,840,000 ₪
6993/131/22	2.1.2023	שקד 39	113	5	6	3,824,000 ₪
6993/131/23	15.12.2022	שקד 39	114	5	6	3,650,000 ₪
6993/131/25	20.8.2023	שקד 39	152	5	7	4,700,000 ₪
6993/131/25	20.8.2023	שקד 37	141	5	7	4,400,000 ₪
6993/131/26	16.1.2023	שקד 39	152	5	7	4,949,000 ₪
6993/131/28	12.11.2023	שקד 37	88	3	ק	2,515,000 ₪
6993/131/28	29.11.2023	שקד 39	87	4	ק	2,500,000 ₪

שווי ממוצע למ״ר בנוי 31,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- דירות בבניין חדש, גוש 7055 חלקה 36, ארבר 13 , בנין 14 קומות (11-12 מעל קומה מסחרית), 56 יח"ד:

תאריך	שטח מ"ר	חדרים	קומה	מחיר
13.4.2022	67	3	11	₪ 2,800,000
6.11.2022	152	6	2	₪ 4,350,000
13.12.2022	153	6	3	₪ 4,200,000
13.12.2022	116	5	8	₪ 3,650,000
17.11.2022	143	6	5	₪ 3,649,573
10.1.2024	115	5	9	₪ 3,600,000

שווי ממוצע למ״ר בנוי 31,000 ₪ בדירות גדולות.

מניתוח הנתונים, שווי מ״ר מבונה **13,000** ₪ (בנוי בממוצע 31,000 ₪, יזמות 20%, עלות בניה 9,000 ₪).

שווי מ״ר בנוי בדירות קיימות ללא השפעת תכנית מסוימת להתחדשות עירונית **29,000** ₪ **- 26,000** ₪.

- נתוני שווי למסחר:

לא נמצאו נתוני מסחר בשכונת נווה עופר, לפיכך הוצגו נתוני דמי שכירות מבוקשים ליחידות מסחריות בדרום העיר תל אביב:

כתובת	שטח מ"ר	דמ"ש	למ"ר
דרך יפו 21	40	₪ 5,000	₪ 125
דרך שלמה	210		₪ 129
ידידיה פרנקל	27	₪ 2,500	₪ 93
מטלון	45	₪ 7,500	₪ 167
כפר גלעדי	80		₪ 100
דרך שלמה	115	₪ 15,000	₪ 130
דרך שלמה 133	42	₪ 6,000	₪ 143

דמי שכירות מתואמים לנכס מושא השומה כ- 125 ₪/מ״ר.

שווי מ״ר מבונה **10,000** ₪ (לפי היוון דמי שכירות 7.5%, יזמות 20%, עלות בניה 6,500 ₪).

- <u>סיכום ערכי השווי:</u>

שווי קרקע למ"ר בניה חדשה	13,000 ש"ח
שווי קרקע לדיור בר השגה	8,500 ₪
שווי קרקע לדירות דיורית	תוספת 15% משווי קרקע למ"ר בדירות הגדולות מ- 110 מ"ר.
שווי קרקע למ"ר מסחר בממוצע	10,000 ₪ (על בסיס דמי שכירות של 125 ₪ למ"ר)
שווי למ"ר בנוי לדירה הקיימת	27,500 ₪
דמי שכירות לתקופה של 7 שנים	לדירה שבנדון 4,800 ₪ לחודש.
דחייה למימוש הפרוייקט	7 שנים מהמועד הקובע
זכויות בגג לדירות בקומה אחרונה	40 מ"ר לדירה עליונה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי זכויות הבעלים במצב חדש:

שווי הזכויות במתחם:

השווי במצב החדש מבוסס על ניתוח חלק יחסי בזכויות הכוללות בתא שטח מס' 1 בו מאוחדות מלוא הזכויות החדשות.

הזכויות במתחם ל-240 יחידות דיור, על פי תמהיל, ב-3 בניינים, וכן שטחי מסחר.

שווי קרקע ממוצע למ"ר מגורים בבניה חדשה: 13,000 ₪ למ"ר.

שווי הקרקע למ"ר דיור בר השגה, דירות שיושכרו בשכר דירה נמוך ממחיר השוק: 8,500 ₪.

שווי הקרקע למ"ר מסחרי: 10,000 ₪/למ"ר, ולמסחר בתת הקרקע 5,000 ₪/מ"ר.

עלות המטלה הציבורית בתכנית:

התכנית מחייבת הקמת שטחים ציבוריים בנויים הכוללים: 1,200 מ"ר על קרקעי וחניות לפי תקן לשטח.

דרישת החניה למתחם בהתאם לטיוטת הסכם התקשרות להקמת מבנה ציבורי, לחניות בהיקף של כ-12 מקומות חניה.

מקדם דחייה למימוש:

בשל אופי הפרויקט, הדחייה לפינוי, הריסה וביצוע בפועל וקבלת הזכויות כזמינות, כ-7 שנים מהמועד הקובע, בשיעור הוון של 6% , ערך נוכחי 0.665.

שימוש ביניים - תרומת המבנים בתקופת הדחייה:

בשנים שעד למימוש הבניה ניתן להשתמש בדירות הקיימות, לצורך מגורים או להשכרה.

תרומת המבנים תחושב על בסיס דמי שכירות לתקופת הביניים, שיעור הוון 6%.

דמי שכירות מתואמים לדירה: 4,800 ₪ לחודש.

דירות דיורית:

הדיורית מאפשרת יחידת דיור עם כניסה נפרדת, שניתן יהיה להשכירה.

האפשרות לדיורית משביחה את שווי הדירות הגדולות ע"י ביטול "שוליות" והפיכת שטח שולי לעיקרי.

דוגמאות למקדמי ביטול שוליות ביצירת דירות חדשות:

השמאי/ת המכריע/ה	הנכס	מקדם לתוספת יח"ד
גיל הרצברג	6970/103, רח' אסירי ציון 7	20%
תמיר שדה	6885/21, רח' אייזיק שטרן 20	50%(במקרה הנ"ל הופחת 20% כהתאמות, והמקדם הינו 30%)
רמה מאור	6615/298, רח' משה וילנסקי 11-17	24.8%
אייל יצחקי	6638/85, עולי הגרדום 13	20%

היות והדיורית אינה מאפשרת תוספת יחידת דיור באופן קנייני, הובא בחשבון מקדם שווי 15% משווי הקרקע למ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב שווי במצב חדש:

מהות	כמות	יחידות	שווי/עלות למ"ר	סה"כ שווי
יחידות דיור בתכנית	240	יח"ד		
יחידות דיור רגילות	204	יח"ד		
יחידות דיור בר השגה	36	יח"ד		
מגורים דירות רגילות	17,340	מ"ר	₪ 13,000	₪ 225,420,000
תוספת שווי לדירות דיורית	7,446	מ"ר	₪ 1,950	₪ 14,519,700
מגורים בר השגה	3,060	מ"ר	₪ 8,500	₪ 26,010,000
מסחר	830	מ"ר	₪ 10,000	₪ 8,300,000
מסחר נלווה בקומת מרתף	315	מ"ר	₪ 5,000	₪ 1,575,000
סה"כ לפני הפחתות				**₪ 275,824,700**
עלויות והפחתות למימוש הבניה:				
עלות מטלה ציבורית כוללת	1,200	מ"ר	₪ 11,700	₪ 14,040,000
חניה למבנה ציבורי	12	חניות	₪ 100,000	₪ 1,200,000
סה"כ עלויות הריסה ומבנה ציבור:				**₪ 15,240,000**
שווי הקרקע בניכוי עלויות ומטלות				**₪ 260,584,700**
שווי הקרקע בהתחשב בדחייה	**0.665**			₪ 173,288,826
חלק יחסי לדירה שבנדון על פי טבלת איזון			66/5372	₪ 2,129,014
תרומת המבנים בתקופת הביניים				₪ 321,545
סה"כ שווי במצב חדש בהתחשב בדחייה				**₪ 2,450,559**
שווי הדירה במצב חדש במעוגל				**₪ 2,450,000**

שווי הדירה במצב קודם:

שווי הדירה במצב הקיים חושב על בסיס שווי דירות בסביבה, בעלות אפיונים דומים, וללא השפעת תכנית ממוקדת להתחדשות עירונית.

עסקת המכר של הדירה שבנדון נערכה לאחר אישור התכנית ומגלמת את הציפיה לקבלת דירה חדשה בעת מימוש המתחם בדרך של בניה.

שווי למ״ר מתקבל מדירות בסביבה, בבניינים עם סיכוי נמוך להריסה ובניה, נע בטווח השווי של כ- 26,000 - 29,000 ₪ למ״ר.

השווי הקיים בהתאם לאפיוני הדירה, קומה, שטח ומצב הדירה.

שווי מצב קודם: 70 מ״ר * 27,500 ₪ = **1,925,000** ₪

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש:	₪ 2,450,000
שווי מצב קודם:	₪ 1,925,000
השבחה:	**₪ 525,000**

רח' בן ציון גליס 9, פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שמאי המבקש:</u>

נכון למועד הקובע מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה 3 במבנה בן 4 קומות מעל ק"ע + מגרש חניה פרטית. החלקה בה ממוקמת נשוא חוו"ד כוללת 5 מבנים בהם 80 יח"ד סה"כ המיועדים כיום ל"פינוי בינוי".

למושא השומה קיימות במועד הקובע זכויות בנייה משמעותיות, מכח תכניות הרחבה ומכח תמ"א 38.

השכונה מוכרזת כשכונת שיקום, עפ"י יישובים ושכונות פעילות בפרויקט שיקום שכונות.

השבחה נבחנה בגין תכנית תא/4667 לאור מימוש קודם ופטור מכח סעיף 19ג'2 לתוספת השלישית.

<u>טענת סף:</u>

הנכס מושא השומה ממוקם באזור המוכרז לשיקום שכונות.

פסק הדין העדכני והרלוונטי ביותר לנושא הנדון הינו עמ"נ 13830-10-19 ו עמ"נ 13921-10-19 ועדה מקומית תל אביב נ' שרעבי ואחרים, שם נקבעו 2 החלטות רלוונטיות:

- לצורך קבלת הפטור הנדון נדרש שיהיו מבנים הבנויים בפועל, כאשר אין זה רלוונטי כלל באם השווי המיטבי הינו הריסת המבנים ובניית דירות חדשות תחתם או השארת המבנים על כנם והרחבתם.
- לא קיימת מניעה להנות מהפטור הנדון במימוש על דרך של מכר.

שמאים מכריעים רבים פסקו בסוגיית שיקום שכונות, כולל השמאי המכריע הח"מ, במתחם תכנית 4233 בשכונת יפו ד', שד' ירושלים 219, גו"ח 7050/160, שם נקבע כי אין לשמאי המכריע מניעה מלדון בנושא משפטי וכי יש להעניק את הפטור הנדון, גם בחיוב בעת מימוש על דרך של מכר. כך גם בהחלטת השמאי המכריע הח"מ בשכונת שפירא, גו"ח 6971/3,4,12.

כמו כן מפנה להחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן לעניין תכנית תא/4466, רחוב קהילת קנדה, יפו ד'.

לפיכך, גם אם ייקבע כי קיימת השבחה, יש לחילופין להחיל את הפטור מכח סעיף 19ב'1 על נכס מושא השומה **ואין לחייב בהיטל השבחה.**

<u>שווי מצב קודם:</u>

בהתאם להיתרי הבניה הקיימים משנות ה-70, שטח הדירה הקיימת נטו, טיפוס A, הינו 70.15 מ"ר.

מפנה ל-2 היתרי בניה מהשנים 2012-2013 בחלקה הנדונה, להרחבת דירות, מטיפוס A, מהם עולה כי עפ"י מדידת מודד מוסמך, מדידה אשר התקבלה בוועדה המקומית והוצאו כאמור היתרים לפיה, שטח דירה מטיפוס A הינו 75 מ"ר.

ההפרשים בשטחים הינם בשל עובי קירות חוץ. לאור העובדה שבמצב החדש התחשיבים מתבססים על השטחים אשר מחושבים בהתאם לתקני מדידה עכשוויים, כך יש לעשות גם בשטחים במצב הקודם.

מפנה לעניין זה, להחלטת השמאי המכריע הח"מ לנכס ברח' ז'בוטינסקי 101, גו"ח 6213/948.

בשומת המשיבה שווי למ"ר בנוי בדירות הקיימות, ללא השפעת תכנית מסוימת להתחדשות עירונית בסך של 26,000 ₪ - 29,000 ₪. בתחשיב נקבע שווי בנוי בסך 27,500 ₪.

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון שווי ברף העליון - **29,000** ₪, מהטעמים הבאים:

- שטח הדירות הקיים הקטן יחסית (כ-75 מ"ר).
- בחלקה הנדונה קיימות זכויות בנייה רבות להרחבת הדירות מכח תכניות 2603 ו-2603א', עד לכ-120 מ"ר (תוספת שטח של כ-45 מ"ר). תכניות אלו חלות בכל השכונה אולם בחלקה הנדונה, הורחבו בעבר 2 דירות (תתי חלקות 67 + 68), עובדה המצביעה על הסרת מכשול קנייני/מושע שקיים ברבים ממקרי הרחבת הדירות. בכך שהורחבו בעבר דירות בחלקה, יש בזה להראות שההסכמה להרחבת הדירות נתונה ותלויה למעשה אך ורק בהעדפותיו של הבעלים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- למבנים הקיימים בחלקה קיימות זכויות בניה נרחבות מכח תמ"א 38, שאין כל מניעה לנצל, בין אם בהריסה ובין אם בתוספת. מדיניות 9061 של הוועדה המקומית משנת 2017, אף ראתה לנגד עיניה כי החלקה נשוא חוו"ד מתאימה ומומלצת לניצול זכויות מכח תמ"א 38 ולא באמצעות הכנת תכנית לפינוי בינוי. אין עוררין כי למבנים בני 4 קומות על עמודים קיימת היתכנות גבוהה ביותר לניצול זכויות מכח תמ"א 38, בוודאי בהשוואה למבנים בני 6-8 קומות. מפנה להחלטות לבניינים הסמוכים ברח' שקד 37-39, ולהחלטות בבניינים ברחוב זלמן שז"ר 48-58.

אין לנטרל את שווי זכויות הבניה מכח תמ"א 38 משווי הדירות הקיימות, לאור העובדה פסק דין עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

- כמו כן, מפנה להכרעות שמאים מכריעים לשווי מ"ר בנוי בסביבת מושא השומה:

- השמאי המכריע עו"ד מרדכי דדון ברח' קהילת קנדה 32+28 גוש 7050 חלקה 43+196/25 קבע שווי מ"ר בנוי רשום על סך של 32,000 ₪. השווי נקבע בהסתמך על 2 עסקאות מהשנים 2018 ו-2019.
- השמאית המכריעה אורית גלן בשד' ירושלים 211 גוש 7050 חלקה 156/6 קבעה שווי מ"ר בנוי רשום על סך של 27,000 ₪.
- השמאי המכריע יעקב פז בשד' ירושלים 217 גוש 7050 חלקה 159/8 קבע שווי מ"ר בנוי רשום על סך של 28,060 ₪. השווי נקבע בהסתמך על עסקאות מהשנים 2018-2019 (75%) ועל שומת דדון (25%).
- השמאי המכריע הח"מ בשד' ירושלים 219 גוש 7050 חלקה 160/21 קבע שווי מ"ר בנוי רשום על סך של 27,000 ₪. בשומה שערך מאוחר יותר בשד' ירושלים 219, גו"ח 7050/160/2 נקבע שווי מ"ר בנוי (לא רשום) בסך 28,000 ₪. השווי נקבע בהסתמך על עסקאות מהשנים 2018-2019.
- במתחם תכנית תא/4466, רח' קהילת קנדה 2 גוש 7050 חלקה 168/14 + רח' קהילת קנדה 6 גוש 7050 חלקה 166/12, יפו ד', למועד קובע 04/2022, ללא מקום חניה נקבע ע"י השמאי המכריע דוד טיגרמן שווי מ"ר בנוי רשום על סך של 30,000 ₪.
- במתחם תכנית תא/4790, רח' ארבר מנחם 16 גוש 7055 חלקה 37/29, נווה עופר, למועד קובע 02/2020, כולל מקום חניה השמאית המכריעה אורית גלן קבעה שווי מ"ר בנוי רשום על סך של 27,000 ₪.

<u>שווי מצב קודם לדירה מושא השומה:</u>

שטח בנוי המגלם זכויות בניה להרחבה + זכויות מכח תמ"א 38 ומקום חניה:

75 מ"ר בנוי * 29,000 ₪= **2,175,000 ₪.**

<u>מצב חדש:</u>

- מקבל את שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 13,000 ₪ בשומת המשיבה.
- מקבל את שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 10,000 ₪ בשומת המשיבה.
- שטח מסחרי לחיוב:

התכנית מתירה שטח מסחרי עילי כולל בסך של 830 מ"ר (630 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר שירות). בניגוד לשטחי משרדים, לא נהוג להעמיס בשטחי מסחר שטחים שאינם משרתים את המסחר באופן ישיר. הונח כי לפחות 50% משטחי השירות למסחר יהוו מעברים, חד"מ, מבואות, שטחים טכניים וכיוצ"ב שלא יהוו שטחי מכר/השכרה. לפיכך, הובא בחשבון 730 מ"ר למסחר.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון 315 מ"ר תת קרקעי לשימושי מסחר (לפי תכנית ע'1). בהתאם לנספח התנועה המנחה של התכנית, מספר החניות רכב הדרוש + כמות חניות אופניים ואופנועים רבה + שטח חילחול נדרש + שטחי שירות (כולל שטחי פריקה וטעינה ואצירת אשפה המחויבים להיות ת"ק) הנדרשים לתפעול הפרויקט, כלל לא נותר שטח לשימושי מסחר ומשכך אין לחייב בגינם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- דיורית:

אינו מקבל את תוספת השווי למ"ר מבונה בשיעור 15% לשטח הדיוריות.

דיורית הינה חדר או מערכת חדרים המהווים חלק מדירה קיימת, שיכולים לשמש כיחידה נפרדת הכוללת מקלחת, שירותים ומטבח. אולם, הדיורית לא תכלול ממ"ד, לא תהיה לה כניסה נפרדת והיא אינה יכולה להירשם בטאבו כיחידה נפרדת.

בהתאם להוראות התכנית הפרויקט יכלול 240 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר. תמהיל הדירות יהא לפחות 20% דירות בשטח של עד 65 מ"ר, לפחות 20% מהדירות בשטח של 66-85 מ"ר ולפחות 25% מהדירות בשטח של 86-105 מ"ר.

תותר הקמת דיורית בעד 20% מסך יח"ד שגודלן עולה על 110 מ"ר.

על מנת ליהנות מדיורית, נדרשת בניית דירות בשטח שמעל 110 מ"ר, במקום שטח ממוצע של 85 מ"ר. ומציין כי אין חובה לבנות דירות בשטח מעל 110 מ"ר בהתאם להוראות התכנית. בהתאם לעקרון השוליות הפוחתת, הפחתה בסך 15% למ"ר מבונה לדירה בשטח מעל 110 מ"ר במקום דירה בשטח 85 מ"ר (כפי שמחשבים הקלה לשבס) הינה הגיונית, הפחתה שמאיינת את ההשבחה הנטענת בגין הדיורית.

לעניין השטח לחיוב בשומת המשיבה 7,446 מ"ר. הפרויקט יכלול 240 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר. תמהיל הדירות יהא לפחות 20% דירות בשטח של עד 65 מ"ר (מינימום 48 יח"ד בשטח של ממוצע של 55 מ"ר), לפחות 20% מהדירות בשטח של 66-85 מ"ר (מינימום 48 יח"ד בשטח ממוצע של 75 מ"ר) ולפחות 25% מהדירות בשטח של 86-105 מ"ר (מינימום 60 יח"ד בשטח של ממוצע של 95 מ"ר). כלומר נותר שטח סחיר בסך 20,400-11,940= 8,460 מ"ר, עבור דירות בשטח של 110 מ"ר. אולם הקמת הדיורית תותר רק עבור עד 20% מהדירות בשטח מעל 110 מ"ר, כלומר החיוב יכול להיות עבור שטח מקס' של 1,692 מ"ר ולא 7,446 מ"ר, כפי שהובא בחשבון.

- דיור בהישג יד (דב"י):

בהוראות התכנית נקבע כי 15% מסך יחידות הדיור, 36 יח"ד, יהיו דיור בהישג יד, לתקופה של מינימום 25 שנה בבעלות אחודה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.65 לשווי מ"ר מבונה לשטח.

לטענת שמאי המבקש, בשנה האחרונה, עיריית ת"א קובעת במסגרת חישובי תקן 21 שעורכת לתוכניות חדשות, מקדם 0.5 לשווי בנוי של דב"י, אל מול שווי בנוי דירות רגילות, אשר מביא למקדם שווי מ"ר מבונה נמוך ביותר (0.3-0.25).

בהחלטת וועדת ערר מס' 8057/0720 מיום 29.12.2021 (מגוריט ישראל ב"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון) נקבע כי את תחשיב ההשבחה יש לבצע לפי ערכי שווי המשקפים יחס של 0.58 בין ערכי שווי של דיור להשכרה לערכי שווי של מגורים "רגילים". החלטה זו התקבלה ביחס לפסיקה של השמאי המכריע ארז כהן שהיתה למועד 4/2019 . במועד זה גובה הריבית של בנק ישראל היתה 0.25 ואלו במועד הקובע לשומה זו ריבית בנק ישראל הינה 4.75% , קרי תוספת של 4.5% בעלויות המימון בלבד.

מפנה להחלטות שמאים מכריעים למקדם לדיור בהשגה:

פסיקות שמאים מכריעים				
מועד קובע	כתובת הנכס	השמאי המכריע	מקדם לדיור בהישג יד ביחס למגורים	ריבית בנק ישראל
17.03.2018	הרב מימון 26, בת ים	יגאל יוסף	0.6	0.1
24.07.2018	יוקנעם 3, ת"א	יגאל יוסף	0.55	0.1
02.01.2021	דבורה הנביאה 126 ת"א	יגאל יוסף	0.6	0.1
04.11.2020	עין התכלת, נתניה	אליהו כהן	0.57	0.1
16.04.2019	התאנה 8, חולון	ארז כהן	0.58	0.25
05.02.2021	רוטשילד 51, ת"א	עומר סרחאן	0.61	0.1

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לנושא של גובה הריבית משמעות דרמטית שכן שוק הדיור להשכרה רגיש מאד לשינויים בריבית מפני שהוא מבוסס על המודל של תשואה וככל שהריבית עולה, ככה הכדאיות הכלכלית של פרויקטים לדיור להשכרה הולכת ופוחתת.

לפיכך, הנתונים ועסקאות ההשוואה הלקוחים מסביבת ריבית שונה באופן מהותי אינם יכולים לשמש כבסיס להשוואה, או לפחות נדרשות התאמות מהותיות.

ערכי השווי של רכיב הקרקע ביעוד של דיור בהישג יד ודיור להשכרה נפגעו באופן ניכר בשל עליית שיעור הריבית משני טעמים עיקריים:

- הפרויקט להשכרה ולדב"י מחייבים את היזם לשאת בעלות המימון המלאה של רכישת הקרקע ועלות ההקמה הכוללת עד אכלוס הפרויקט. עלות זו התייקרה מאוד.
- התשואה השוטפת המתקבלת מדיור להשכרה המשולמת לאור דמי השכירות, נמוכה מעלות הריבית.

לשם הוכחת מצב זה של ירידת המחירים המהותית לנכסים ביעוד להשכרה למגורים ולהיעדר הכדאיות הכלכלית של פרויקטים של דיור להשכרה, נבקש להפנות למכרזי רמ"י רבים. ביחס למחצית מהמכרזים - לא הוגשו הצעות כלל.

ביחס למחצית מהמכרזים בהם הוכרז זוכה מתברר כי המחיר המשולם ביחס לשווי השוק של הזכויות הנמכרות (עפ"י שומות רמ"י) מהווה 23% בממוצע בלבד.

מכרז מס'	תאריך המכרז	יישוב	מס' יח"ד	גו"ח	תכנית	מגרשים	מחיר זכייה / סופי	הוצאות פיתוח	מחיר מינימום	מחיר שומה	יחס בין מחיר משולם לשווי שוק על פי שומת רמ"י	שטחים עיקריים למסחר
178/2022	11.1.2023	באר שבע	592	38413/51,40,44...	605-0543108	501, 101, 102, 103, 104 105, 108, 106,107, 113, 112, 115A	ללא הצעות	₪ 170,226,743	₪ 10,144,397	₪ 41,270,000		
185/2022	25.1.2023	הרצליה	238	6422/318	תמל/1082	300	ללא הצעות	₪ 72,405,813	₪ 156,682,253	₪ 491,938,000		480
363/2022	8.2.2023	פתח תקווה	228	6322/23-25	תמל/1076	200, 3	₪ 38,800,000	₪ 25,538,109		₪ 215,433,113	18%	
			174	6322/25-26	תמל/1076	202-203	₪ 15,547,344	₪ 19,001,226		₪ 202,639,630	8%	
			339	6322/27-29	תמל/1076	204, 207, 7	₪ 68,789,000	₪ 37,690,853		₪ 280,771,257	25%	
261/2022	22.2.20232	ראש העין	243	5955/69,82,83....	418-0528687	201-203	₪ 18,800,000	₪ 57,599,758		₪ 134,491,742	14%	
434/2022	1.3.2023	הרצליה	147	6423/121,123	תמל/1068	100,102	ללא הצעות	₪ 19,328,407	₪ 101,454,990	₪ 318,540,000		504
206/2022	30.3.2023	ירושלים	100	30150/180	101-0686790	1,2	₪ 30,000,180	₪ 7,217,418		₪ 120,000,000	25%	
139/2022	30.3.2023	ירושלים	80	30014/103	1053949	מתחם א	₪ 18,889,889	₪ 3,283,940		₪ 60,739,170	31%	
54/2023	3.5.2023	הרצליה	238	6422/318	תמל/1082	300	ללא הצעות	₪ 72,405,810	₪ 80,374,431	₪ 252,353,000		480
292/2022	24.5.2023	מגדל העמק	196	17010/6,12,7,2,40	ג/21243	484B,483B,481C,394	ללא הצעות	₪ 29,745,762	₪ 4,322,000	₪ 37,916,621		
433/2022	12.9.2023	מגדל העמק	350	17426/71	221-0524033	31,32,61,62	ללא הצעות	₪ 37,008,687	₪ 3,830,290	₪ 48,104,681		
362/2022	12.9.2023	אשקלון	298	1197/85,86,79,98,80	תמל/1048	103,103,106	ללא הצעות	₪ 67,177,357	₪ 1,753,001	₪ 12,843,500		
51/2023	13.9.2023	רמת גן	279	6177/327,252,237,239	תמל/1038	204, 209	₪ 53,926,265	₪ 34,193,784	₪ 28,370,706	₪ 207,844,000	26%	950
62/2023	20.12.2023	באר שבע	312	38419/29,30,31	605-0543108	101,102,103,104,105	ללא הצעות	₪ 81,895,945	₪ 3,765,625	₪ 8,160,000		
49/2023	20.12.2023	רמת גן	195	6178/27	תמל/1038	205	₪ 51,851,852	₪ 23,048,797	₪ 20,744,587	₪ 151,975,000	34%	550
סה"כ										ממוצע	23%	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מכרזי רמ"י נוספים:

מכרז לבניה רוויה ולדיור בהישג יד באותה עיר ובמועדים קובעים סמוכים על מנת לבחון את המקדם הראוי של דיור להשכרה ביחס לדיור "רגיל".

יחס מקדם ראוי בין שווי למגורים רגילים לבין שווי של מגורים להשכרה:

מכרזי תמ"ל 1068 בהרצליה					
מכרזים לבניה רוויה , מכרז 227/2022 : מועד קובע 11/2022					
מתחם	מס' יח"ד	הצעה זוכה	פיתוח	סה"כ	ממוצע ליח"ד בש"ח
א	186	320,000,318	29,226,706	349,227,024	1,877,565
ב	154	213,906,065	19,547,103	233,453,168	1,515,930
ג	206	282,333,357	27,743,103	310,076,460	1,505,226
ד	195	282,750,000	25,440,928	308,190,928	1,580,466
ה	156	211,555,555	20,302,202	231,857,757	1,486,268
השווי בממוצע ליח"ד הינו כ- 1,600,000 ₪					
מכרז לבניה להשכרה , מכרז 53/2023: מועד קובע 4/2023					
מתחם	מס' יח"ד	הצעה זוכה	פיתוח	סה"כ	ממוצע ליח"ד בש"ח
א	147	85,099,555	19,328,407	104,427,962	710,394

המקדם המתקבל 44% = 710,394 / 1,600,000

הערה:

מכרז זה היו הליכים קודמים במסגרת מכרז מס' 434/2022 שלגביו כלל לא הוגשו הצעות.

מכרזי תמ"ל 1038 ברמת גן					
מכרזים לבניה רוויה, מכרז 7/2024 מועד קובע 7/2024					
מתחם	יח"ד	זכיה	פיתוח	סה"כ	ממוצע ליח"ד
א	50	62,555,180	5,593,826	68,149,006	1,362,980
מכרזים לבניה רוויה, מכרז 11/2023 מועד קובע 8/2023					
א	120	108,240,240	13,590,101	121,830,341	1,015,253
ב	165	161,600,180	19,602,009	181,202,189	1,098,195
ג	205	195,555,555	23,496,002	219,051,557	1,068,544
ד	205	225,000,000	23,686,646	248,686,696	1,213,105
השווי בממוצע ליח"ד הינו כ- 1,150,000 ₪					
מכרז לבניה להשכרה, מכרז 49/2023 :מועד קובע 12/2023					
מתחם	מס' יח"ד	סכום זכיה	פיתוח	סה"כ	ליח"ד
ב	195	51,851,852	23,048,797	74,900,649	384,106
מכרז לבניה להשכרה, מכרז 51/2023 :מועד קובע 9/2023					
א	279	53,926,265	34,193,784	88,120,049	315,842
השווי בממוצע ליח"ד הינו כ- 350,000 ₪					

המקדם המתקבל הינו 30% = 350,000 / 1,150,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מכרז תמ"ל 1076, דיור להשכרה פתח תקווה , מכרז 363/2022 מועד קובע 2/2023:					
מתחם	יח"ד	זכיה	פיתוח	סה"כ	ממוצע ליח"ד בש"ח
200	228	38,800,000	25,538,109	64,338,109	281,176
202	174	15,547,344	19,001,226	34,548,570	198,555
204	339	68,789,000	37,690,853	106,479,853	314,000
השווי בממוצע ליח"ד הינו כ- 265,000 ₪					
מכרז לבניה רוויה, מכרז 71/2021 מועד קובע 8/2021:					
מתחם	יח"ד	זכיה	פיתוח	סה"כ	ממוצע
א	122	165,859,000	998,326	166,857,326	1,367,683

המקדם המתקבל הינו 20% = $\frac{265,000}{1,367,683}$

לפיכך, למועד הקובע, מקדם ההתאמה שניתן ע"י שמאית המשיבה לשווי מ"ר מבונה לדיור בהישג יד גבוה מאוד ואף אינו מתאים כלל למקדמים בהם נוהגת הוועדה המקומית בעת אישור תכניות.

במקרה הנדון שווי מ"ר מבונה לדיור בהישג יד במתחם הינו בשיעור של כ- 25% משווי מ"ר מבונה לדירה טיפוסית.

מדגיש, כי בפרויקט הנדון מדובר על דירות להשכרה בשכ"ד מופחת ולא שכ"ד רגיל.

בנוסף, לאור תקן החניה בפרויקט, לכל דירה 0.8 מקום חניה, ל-48 יח"ד בפרויקט לא יהיה מקום חניה. 36 יח"ד הדב"י הן חלק מהדירות ללא מקום חניה, עובדה שגם כן פוגעת אנושות בשווי הדירות, אשר ממוקמות בשכונה בה נדרש רכב.

- <u>מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים - הימצאות מבנה ציבור במתחם מושא השומה:</u>

בשומת המשיבה לא הובאה התייחסות לעובדה כי בתוך הפרויקט הנדון מתוכנן להיבנות במבנה ב' מבנה ציבור בהיקף של כ- 1,200 מ"ר + חצרות העתיד לשמש את עיריית ת"א בכל קומת הקרקע והקומה שמעליה (לאור מגבלות התכסית במבנה ב' לעד 830 מ"ר).

עצם קיומו של מבנה ציבור המהווה חלק בלתי נפרד מהפרויקט, פוגע בשווי מ"ר מבונה למגורים.

במחקר דלפי מחודש אוגוסט 2016 שנערך ע"י האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל, נמצא כי שווי מ"ר בנוי למגורים בבניין הכולל גן ילדים יעמוד בממוצע על 92.5%.

במחקר דלפי מחודש פברואר 2020 של לשכת שמאי מקרקעין בישראל, נמצא כי שווי מ"ר בנוי למגורים בבניין הפונה למבני ציבור יופחת בכ- 8%.

בניגוד למקרים בהם עוסקים בפגיעה בשל מבני ציבור הבנויים בסמוך למבנה, במקרה הנדון מבנה הציבור ייבנה כקומה שלמה בפרויקט הנדון, כאשר טרם נקבע אף ייעוד השימוש הציבורי.

בהתאם לאמור ובאופן מקל בשל העובדה כי מדובר ברחוב מסחרי, הובאה בחשבון הפחתה בשווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 5% בלבד לשטחי המגורים המתוכננים במבנה ב'. סך שטח המגורים בבניין ב' הוערך בסך של 10,000 מ"ר סחיר, לאור מגבלות הבינוי- תכסית קומה טיפוסית ומספר קומות.

הפחתה זו הינה עוד בהתעלם מכך כי בהתאם לתכנית, מתקבל במגרש הצמוד ממזרח לנשוא חוו"ד שטח בייעוד לשב"צ.

- עלויות הריסה:

הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי של המבנים הקיימים בסך של 300 ₪ למ"ר קיים, מפנה להכרעות שמאים מכריעים, בין היתר של הח"מ ברחוב יגאל אלון 46.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- <u>עלות מטלה ציבורית:</u>

הובאו בחשבון עלויות הקמת השטחים הציבוריים הבנויים, אשר יימסרו לעיריית תל אביב, כאמור בהוראות התכנית.

סך השטח האמור להימסר בהתאם לסעיפים 4.2ד' ו-5 הינו 1,200 מ"ר עילי ברוטו בנוי. בנוסף יימסרו חצרות צמודות, מפותחות ומקורות בשטח של 300 מ"ר. בנוסף, כאמור בסעיף 5 לתב"ע, יש להוסיף לשטחים הציבוריים הבנויים שיימסרו גם שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצ"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% (=180 מ"ר) מסך השטחים הציבוריים הבנויים ברוטו. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי עילי ובנוסף לשטחי החניה.

החניה הניתנת תהיה בהתאם לתקן החניה. בהתאם לנספח התנועה, תקן החניה למבנה הציבורי הינו 1:120, כלומר יימסרו 10 מקומות חניה ת"ק.

סה"כ יימסרו לעירייה 1,380 מ"ר בנויים (1,200 מ"ר עילי, 180 מ"ר ת"ק) + 300 מ"ר חצר צמודה + 10 מקומות חניה ת"ק.

עלות בנייה שהובאה בדומה לקביעת השמאית המשיבה ולשומות מכריעות, לשטח ברוטו, בסך של 11,700 ₪ למ"ר.

בנוסף הובאה בחשבון 135,000 ₪ לכל מקום חניה תת קרקעי (לפי 3,000 ₪ * 45 מ"ר מקום חניה) ו-1,000 ₪ למ"ר חצר צמודה.

- <u>שטחים בזיקת הנאה לציבור:</u>

בהתאם להוראות התכנית, סעיפים 6.9 + 6.12, נדרש שטח מינימאלי בסך 2.5 דונם למטרת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, אשר יהיו פתוחים כל שעות היממה ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור. שטח זה, אשר יהווה למעשה שפ"פ, מיועד להיות מגונן, כולל שבילים, ריהוט רחוב, בריכות נוי, שימושים פתוחים תומכים לשטחי הציבור הבנויים וכיוצ"ב. עיריית ת"א תהא רשאית לתחזק את השטחים הללו במקום בעלי הזכויות.

בין יתר התנאים למתן היתר אכלוס יהא:

- רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור
- השלמת הפיתוח לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הללו עפ"י הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת ההיתר.
- חתימה של הסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העיריה על תחזוקת השטחים הפתוחים.

נכון להיום העירייה גובה בגין תחזוקת השטחים הפתוחים סכום מהוון. סכום זה נכון למועד הקובע הינו כ-1.4 מיליון ₪ לדונם, אשר יש לשלם בטרם קבלת טופס 4.

בהתאם לכך הובאה בחשבון הפחתה בסך 3,500,000 ₪, הנדרשים לתשלום ע"י היזם.

- <u>דחייה:</u>

הובאה בחשבון הפחתה בגין דחייה של 8 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.63), בין היתר, עקב מורכבות הפרויקט, גודלו, הכנת תע"א, עירוב שימושים, הידרשות לאישורי העיריה בעניין דב"י ומטלות ציבור, מושע, סיכון ועוד. עסקינן בפרויקט מורכב הכולל 5 מבני מגורים המכילים סה"כ 80 יח"ד בבעלויות שונות + שטח בבעלות העירייה.

מקדם זה הינו מקדם נורמטיבי בתכניות שכאלו והינו על הצד הזהיר.

מפנה להחלטות השמאי המכריע הח"מ לנכסים ברחוב יגאל אלון 46, שדרות ירושלים 219, רחוב המאבק 15-17 גבעתיים.

רח' בן ציון גליס 9, פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- <u>שימוש ביניים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שימוש ביניים למשך תקופת הדחייה.

בהתאם לעמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק והחלטות ועדות ערר אשד/8011/0222 הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ ותא/82115/0621 יחד עם תא/82112/0621 נועה לב נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א, לא הובא שימוש ביניים לתקופת הדחייה.

לפיכך, אין להביא בחשבון שווי זה כחלק מ"המצב החדש".

מפנה להחלטות שמאים מכריעים בנושא זה, בין היתר של הח"מ בשומות המוזכרות לעיל.

- <u>תחשיב שווי מצב חדש בהתאם לשיטת שווי המגרש העתידי</u>

מהות	כמות	יחידות	שווי/עלות למ"ר	סה"כ שווי
יחידות דיור בתכנית	240	יח"ד		
דירות רגילות	204	יח"ד		
יחידות דב"י	36	יח"ד		
דירות רגילות- שטח סחיר	17,340	מ"ר	₪13,000	₪225,420,000
דב"י- שטח סחיר	3,060	מ"ר	₪3,250	₪9,945,000
מסחר עילי סחיר	730	מ"ר	₪10,000	₪7,300,000
סה"כ לפני הפחתות				**₪242,665,000**
הפחתה לעירוב שימושים- מבנה ב' (5%)	10,000	מ"ר	₪650	-₪6,500,000
עלות הקמת מבנה ציבור	1,380	מ"ר	₪11,700	-₪16,146,000
עלות חניה למבנה ציבור	10	חניות	₪135,000	-₪1,350,000
עלות חצר צמודה למבנה ציבור	300	מ"ר	₪1,000	-₪300,000
עלויות הריסה- שטח קיים	6,649	מ"ר	₪300	-₪1,994,700
שטחי זיקת הנאה- תחזוקה לעיריה	2.5	דונם	₪1,400,000	-₪3,500,000
סה"כ הפחתות				-₪29,790,700
שווי קרקע בניכוי עלויות ומטלות				**₪212,874,300**
שווי הקרקע בהתחשב בדחייה		0.63		**₪133,559,969**
שווי חלק יחסי של הדירה נשוא חוו"ד, במעוגל	66/5372		0.012	**₪1,640,000**

- <u>עסקת המכר בנכס נשוא חוו"ד</u>

הנכס הנדון נמכר תמורת 2,200,000 ₪ בתאריך 02.01.2024, חודש לאחר המועד הקובע.

העסקה בנכס הנדון, כאשר לא נדרש ביצוע התאמה לזמן, מהווה נתון מן המעלה הראשונה ויש להביאו בחישוב ההשבחה.

מעבר לכך, עת עסקינן במיסוי, מחיר העסקה מעיד גם על "ההתעשרות" של הנישום אותה אנו מנסים לכמת. קביעת שווי "מצב חדש" ע"י המשיבה, אשר גבוה באופן ניכר ממחיר העסקה תוך התעלמות ממנה, מהווה הלכה למעשה לגביית היטל השבחה בגין התעשרות, ממנה הלכה למעשה הנישום כלל לא נהנה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מפנה להחלטת ועדת ערר 81077/0721 ועדה מקומית ת"א נ' כספי, מתאריך 19.08.2024:

הועדה המקומית הגישה ערר על החלטת השמאי המכריע עו"ד יגאל יוסף, עת קבע כי תכנית פינוי בינוי 4123 אינה משביחה, אשר אימץ גם את החלטת השמאי המכריע ערן ירקוני, אשר קבע גם הוא כי התכנית אינה משביחה. השמאים קבעו כי התכנית אינה משביחה לאור מספר עסקאות שנערכו לדירות קיימות במתחם לאחר המועד הקובע ולא קיבלו את גישת הוועדה המקומית לשיטת חיוב בהתאם לשווי המגרש העתידי.

מפנה לעניין זה גם להחלטת הח"מ ברחוב דפנה 20, וההחלטות המפורטות לעיל.

בהתאם לאמור ולמרות העובדה שאמנם העסקה בנכס נשוא חוו"ד נערכה במועד הקובע ואין אנו נדרשים להתאמות, אנו ערים לעובדה כי לא קיימות עסקאות נוספות, כנדרש בהתאם לתקינה. בהתאם, יש לטעמי להביא לצורך קביעת שווי מצב חדש גם את שווי נשוא חוו"ד בגישת שווי המגרש העתידי. 2 החלופות שווי הובאו במקדם שווה 0.5.

<u>תחשיב שווי מצב חדש:</u>

שווי נשוא חוו"ד בהתאם לעיסקה	₪2,200,000
שווי נשוא חוו"ד בהתאם לגישת שווי המגרש העתידי	₪1,640,000
שווי משוקלל	**₪1,920,000**

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש:	₪ 1,920,000
שווי מצב קודם:	₪ 2,175,000
השבחה:	**אין השבחה.**

<u>התייחסות שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקש:</u>

<u>פטור לשכונת שיקום לפי סע' 19 ב 1 לתוספת השלישית:</u>

הזכאות לפטור לשכונת שיקום הינה סוגייה משפטית בסמכות הועדה המקומית, ומהווה טענה לעצם החיוב ולא לגובה החיוב.

עמדת הועדה המקומית היא כי לשמאי המכריע אין סמכות לדון בעניין הטענה לפטור לפי סעיף זה בחוק, המהווה טענה לעצם החיוב.

כמו כן, עמדת הועדה המקומית כי יש לפרש את הסעיף באופן שהפטור מתייחס להרחבת דירות קיימות, וכאשר מדובר בתכנית משביחה הכוללת בניה חדשה, במסגרתה ייהרס הבניין המקורי, ויוקם בניין חדש, אין מקום ליתן פטור לפי סע' זה.

מפנה להחלטת הח"מ בהשגה לעניין גוש 7050 חלקה 160, שד' ירושלים 219, שכונת יפו ד', ביחס לתכנית תא/4233, בהסתמך על פסיקת בית המשפט המחוזי ת"א עמ"נ 1830-10-19, ועמ"נ 1392-10-19*, הועדה המקומית ת"א נ' שלמה שרעבי ואח', שם נקבע כי במועד אישור תכנית תא/4233 ביום 14.2.2020 שכונת יפו ד' כלולה ברשימת משרד השיכון כשכונת שיקום, ולפיכך לא חלה השבחה.

יחד עם זאת, חושבה השבחה בחלופה ללא פטור לשכונת שיקום.

מפנה להתייחסות הלשכה המשפטית לסוגיית הפטור לשיקום השכונות.

מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהם לא הובא בחשבון פטור לשכונת שיקום.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שווי במצב קודם:</u>

שווי מ"ר בנוי לדוגמא, בבנינים בני 8 קומות, עם פוטנציאל נמוך להתחדשות עירונית, 26,500. ₪

בדירות חדשות השווי למ"ר הינו 31,000 ₪.

מכאן ששווי של 29,000 ₪ למ"ר עבור דירה ישנה, בקומה שלישית ללא מעלית, גבוה ובלתי סביר, באופן יחסי לכלל הנתונים בשומה.

שטח הדירה לפי מדידה מתכנית ההיתר, כ- 70 מ"ר, שטח התואם את המדידה בהיתר, כולל מרפסת וללא חדר מדרגות.

זכויות בניה להרחבת הדירה: כל הדירות בשכונה זו ובדומה לשכונות אחרות ותיקות בעיר, נכללות בתחום תכניות בנין עיר המאפשרת הרחבתן, לכן שווי הדירות המובא בעסקות ההשוואה מגלם את זכויות ההרחבה, בדומה לדירות אחרות בשכונה.

<u>זכויות מכוח תמ"א/38:</u>

עמדת הועדה המקומית שאין להחיל את תמא/38 כמצב קודם.

במועד הקובע לאישור תכנית זו, תוקפה של תמ"א/38 מתקרב לסופו, והמשך קיומה מוטל בספק, בעיקר

נוכח יצירת תכניות בנין עיר שונות שמטרתן החלפת התמ"א.

בדומה לזכויות ההרחבה, גם הזכות לתמ"א/ 38 חלה על כמעט כל הבניינים בשכונה, וככל שיש לה השפעה על השווי, ההשפעה קיימת לכל הדירות בסביבה, וגלומה בשווי הקיים.

הדרך הנכונה, ככל שקיימת השפעה לתמ"א, לנטרל את השפעתה על שווי הדירה.

גם בהתייחס לעמדה כי יש להחיל את תמ"א/ 38 , הרי שזכויות מתוקף התמ"א חופפות לזכויות ההרחבה בתכניות קודמות, ולא מהוות זכויות נוספות מעל זכויות ההרחבה.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים.

<u>מצב חדש:</u>

<u>שווי למגורים:</u>

שווי למ"ר 13,000 ₪, ללא השגה.

בבחינה נוספת של נתוני השווי , עולה כי שווי זה מאפיין דירות גדולות.

בהתייחס לתמהיל הדירות במתחם, יש להביא בחשבון שווי נפרד לדירות הקטנות, השווי המינימלי למ"ר בדירות קטנות 15,000 ₪ למ"ר.

<u>שווי למסחר:</u>

בשטחי מסחר יש לחשב שווי לשטח ברוטו המיוחס לשטח המסחרי, דהיינו 830 מ"ר.

שטחי מסחר בקומת המרתף: נקבע בהוראות הבניה, וגם בנספח הבינוי מסומנים שטחים שאינם חניה בקומת המרתף העליונה, מציינת כי ניתן למקם שטחים אלה באופן שונה.

לשטחים אלה שווי שיש לחייב בגינם.

<u>דיורית:</u>

מקבלת את טענת שמאי המבקש כי נפלה שגיאה בשטח לחישוב שטחי דיורית.

מציינת כי ככל שאכן רוב הדירות במתחם קטנות מ-110 מ"ר, יש לתקן את השווי למ"ר, כך שיבטא נכונה שווי של דירות קטנות.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

על פי תמהיל התכנית: בפרויקט 240 יח"ד, מתוכן 36 יח"ד דיור בר השגה (על פי הסכם עם היזם בשטח של 3,060 מ"ר), יתר הדירות 204.

דירות עד 65 מ"ר:	41
דירות 66 85 מ"ר:	41
דירות 85 105 מ"ר:	51
דירות ממעל 105 מ"ר:	71 בשטח כולל של כ - 7,800 מ"ר.
שטח לדיורית:	כ - 1,560 מ"ר.

מקדם השווי לדיורית שנקבע בשומת הוועדה 15% , מקדם שווי זה על הצד הנמוך, מקדמי תוספת שניתנו בהחלטות שונות בשיעור של 50%

<u>דיור בר השגה:</u>

שווי לדיור בר השגה בשומה 8,500 ₪ למ"ר, בהשוואה לשווי בדירות גדולות 13,000 ₪/מ"ר, יחס השווי הינו 65%. יחס השווי בהשוואה לשווי בדירות קטנות 15,000 ₪/מ"ר- 56.6%.

ערך זה סביר ואף על הצד הנמוך, ומביא בחשבון את כלל מורכבות השימוש. מתיישב עם נתונים שהוצגו בשומת ההשגה בהתייחס לדירות בתל אביב.

מדגישה כי נושא הדיור להשכרה הינו נושא לבחינה יחסית, דהיינו ישנו משקל רב למיקום הדירות. בערי הפריפריה קיים היצע יחסית גדול של דירות רגילות, שניתן להשכיר בדמי שכירות סבירים, התואמים לפריפריה, והמהוות שימוש חליפי לדיור בר השגה.

בערים הגדולות במכרז הארץ, ובתל אביב בפרט, קיים מחסור בדירות בשכירות סבירה ומפוקחת, מחד, וביקוש גבוה ומתגבר לדיור בשכירות, מאידך. לכן, אין להשוות את תל אביב לערים אחרות, ובוודאי ישובים כמו באר שבע, ראש העין, מגדל העמק, אשקלון, אינן ברות השוואה כלל.

<u>הפחתה לעירוב שימושים:</u>

השווי שנקבע בשומת הועדה הינו על הצד הזהיר, ואין להביא בחשבון הפחתה נוספת.

כמו כן, חלק מהמתחמים מם הובאו הנתונים, בעלי שימוש מעורב.

עירוב שימושים מקובל בשנים האחרונות כמעט בכל הפרויקטים החדשים בעיר, לרבות בהתחדשות עירונית, ואין רואים ירידות בשווי הדירות במתחמים אלה.

בנוסף, מגמת הציפוף והעצמת הבניה בעיר מתקיימת בכל סביבת מגורים, גם אם לא באותו בניין, הרי בבניינים סמוכים, ולא ניתן לנטרל השפעה זו.

<u>עלות הריסה:</u>

עמדת הועדה המקומית הי כי אין להביא בחשבון עלויות הריסה, שכן עלות זו מתקזזת כנגד היטלי הפיתוח ששולמו בגין הבניה הקיימת, ויקוזזו מעלויות הפיתוח של הפרויקט, בסדר גודל של 300 - 500 ₪ למ"ר.

מפנה להחלטת השמאי המכריע יגאל יוסף, בפרוייקט ברח' אח"י דקר 15, 6337/116 שהחליט כך.

<u>תחזוקת שטח פתוח:</u>

בתכנית נקבעה זיקת הנאה לציבור בתחום תא השטח. ההסכמים המקובלים בין היזמים לעיריה באים להבטיח כי היזם יטפל ויתחזק את השטח הפתוח בתחום המגרש. הסכמים אלה משתנים מפרויקט לפרויקט, ואין בהוראה זו עלות נוספת ליזם, אלא רק הבטחת העלות הבסיסית והברורה, והגנה על דיירי הבניינים.לא ניתן ללמוד ממתחם אחר לעניין העלויות, ואין להפחית עלות זו בחישוב ההשבחה.

אין בעלות זו בבחינת עלות נוספת על העלויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מקדם דחייה:

בשומת הועדה המקומית הובא בחשבון מקדם דחייה בערך נוכחי של 0.665, נגזרת של אופי ומיקום הפרויקט, וכן של המועד הקובע.

בשנים האחרונות ניכרת תנופה של מימוש תכניות התחדשות עירונית בתל אביב ובערים גדולות בכלל, ולכן, ככל שהמועד הקובע מהשנים האחרונות, כך צפויה תקופת דחייה קטנה יותר.

המועד הקובע הוא 3.12.2023, תקופת שיא של הוצאת היתרי בניה ובניה בפועל במתחמים שונים בעיר.

מבקשת כי שמאי המבקש יעביר את ההסכם שנחתם עם היזם, אשר עשוי לשפוך אור בסוגייה זו.

ביחס לדוגמאות שהובאו לעניין הדחייה, המועדים הקובעים הינם בשנים 2018-2020, תקופה שונה.

מפנה לשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף, ברח' אח"י דקר 15, למועד קובע 10.7.2021 נקבע מקדם 0.684.

תוספת שווי בגין שימוש ביניים:

עמדת הועדה המקומית כי כאשר קיימת דחייה למימוש הזכויות, יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי, ויש להביא בחשבון את מלוא ההנאות הכלכליות מהנכס כתוצאה מאישור התכנית.

מפנה להתייחסות הלשכה המשפטית לסוגיית שימוש הביניים.

מפנה להכרעת השמאי המכריע יגאל יוסף בפרויקט ברח' אח"י דקר 15, שם הובאו בחשבון דמי שכירות לתקופת הביניים של 5 שנים.

מפנה להחלטת הח"מ בגוש 6133 חלקה 378 תת חלקה 8, לה גוארדיה 50, תכנית 4123, נלקחה בחשבון שימוש ביניים למשך 10 שנות הדחייה.

סבירות שווי בשני המצבים, ירידת ערך

בשומת המבקש שווי הנכס במצב החדש נמוך משווי הדירה במצב קודם, דהיינו תכנית 4667 מהווה תכנית פוגעת, נכון למועד 3.12.2023.

המציאות מוכיחה ההיפך. גל הפרויקטים ברחבי העיר מעיד כאלף עדים כי תכניות אלה, לא רק שאינן פוגעות, אלא משביחות משמעותית את הדירות הישנות, את הבניינים הוותיקים והישנים, הבנויים ללא מעלית, ללא מיגון, וכך גם את הסביבה בכללה.

עסקת המכר בנכס:

עסקת המכר בדירה נערכה אמנם בסמוך למועד הקובע לתכנית 4667, והינה חלק ממכלול נתוני הנכס.

עסקת המכר אינה מבטאת את השווי במצב הקודם, במלואו, וגם לא את השווי החדש במלואו.

מפנה להחלטת השמאי המכריע יגאל יוסף בפרויקט ברח' אח"י דקר 15, 6337/116, שם בוחן את הקשיים בקביעת השווי על בסיס העסקה. יחד עם זאת הוא בוחן את השווי החדש גם על רקע עסקאות השוואה עם מקדמי התאמה.

לעיתים ההסכמים עם היזם נערכו לפני מספר שנים ומבטאים תמורות מסוימות, בעוד הערך הכלכלי שונה במועד הקובע.

לעיתים המכר הוא בין קרובי משפחה/יורשים וכד'.

מבקשת כי יוצג ההסכם בין היזם לבעלי הדירות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה מתוקן:

מהות	כמות	יחידות	שווי/עלות למ"ר	סה"כ שווי
יחידות דיור בתכנית	240	יח"ד		
יחידות דיור רגילות	204	יח"ד		
דירות עד 85 מ"ר	82	יח"ד		
דירות מעל 85 מ"ר	122	יח"ד		
יחידות דיור בר השגה	36	יח"ד		
מגורים דירות רגילות עד 85 מ"ר	5,100	מ"ר	₪ 15,000	₪ 76,500,000
מגורים דירות רגילות מעל 85 מ"ר	12,360	מ"ר	₪ 13,000	₪ 160,680,000
תוספת שווי לדירות דיורית	1,554	מ"ר	₪ 1,950	₪ 3,030,300
מגורים בר השגה	3,060	מ"ר	₪ 8,500	₪ 26,010,000
מסחר	830	מ"ר	₪ 10,000	₪ 8,300,000
מסחר נלווה בקומת מרתף	315	מ"ר	₪ 5,000	₪ 1,575,000
סה"כ לפני הפחתות				**₪ 276,095,300**
עלויות והפחתות למימוש הבניה:				
עלות מטלה ציבורית כוללת	1,200	מ"ר	₪ 11,700	₪ 14,040,000
חניה למבנה ציבורי	12	חניות	₪ 100,000	₪ 1,200,000
סה"כ עלויות הריסה ומבנה ציבור:				**₪ 15,240,000**
שווי הקרקע בניכוי עלויות ומטלות				**₪ 260,855,300**
שווי הקרקע בהתחשב בדחייה	**0.665**			₪ 173,468,775
חלק יחסי לדירה שבנדון על פי טבלת איזון			66/5372	₪ 2,131,225
תרומת המבנים בתקופת הביניים				₪ 321,545
סה"כ שווי במצב חדש בהתחשב בדחייה				**₪ 2,452,770**
שווי הדירה במצב חדש במעוגל				**₪ 2,452,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

פטור לשכונת שיקום:

כאמור, המשיבה טוענת כי הזכאות לפטור לשכונת שיקום לפי סע' 19 ב 1 לתוספת השלישית הינה סוגייה משפטית וכי לשמאי המכריע אין סמכות לדון בעניין הטענה לפטור לפי סעיף זה בחוק, המהווה טענה לעצם החיוב.

החלטה:

לעניין סמכותו המשפטית של השמאי המכריע לדון בטענות משפטיות מהותיות, אני מפנה להחלטת ועדת ערר מס' 307/00 רינה וגורי קרביץ נ' הועדה המקומית לתו"ב רעננה, בה נקבע כדלהלן:

" השמאי המכריע:

שאלת מעמדו של השמאי המכריע לא זכתה להתייחסות כלשהי בתוספת השלישית, ולכן שמאי המקרקעין, הפרקליטים ובתי המשפט לדרגותיהם מייחסים לשמאי המכריע מעמד, תכונות, וסמכויות כיד הדמיון הטובה עליהם...

הכינויים "שומה אחרת" ו"שמאי מכריע" טומנים בחובם סכנה, משום שאינם מתארים כהלכה את הליך הערר. לא בשמאות גרידה עסקינן, אלא בהליך משפטי מושלם של בירור מערכת העובדות הרלבנטיות, העשויות לקבוע את חלותה של התוספת השלישית על נישום פלוני ועל מקרקעין מסוימים.

אם כך הדין הנוהג לפי חוקי מס שונים (מס רכוש, מס שבח, ארנונה), אזי השמאי המכריע הוא המותב השיפוטי הראשון, הדן בהתנגדותו של הנישום לשומת היטל השבחה. מעמדו הוא כשל כל מותב שיפוטי, ודומה ההליך בפני השמאי המכריע לערר בפני ועדת ערר של מס שבח במקרקעין, בפני וועדת ערר של מס רכוש וקרן פיצויים, בפני וועדת ערר של ארנונה עירונית, או בפני בית- המשפט המחוזי בערעור על שומת מס הכנסה.

חיזוק לגישה זו ניתן למצוא בע"ה 8122/91 קרקואר נ'. הועדה המקומית רמת גן, שם נפסק שבית המשפט בערעור צריך לבחון את החלטת השמאי המכריע, כאילו היתה "פסק שמאות" של גוף מעין שיפוטי.

סמכותו של השמאי המכריע לדון בשאלות משפטיות

כפי שגרסנו לעיל, השמאי המכריע הינו המותב השיפוטי הראשון הדן בהתנגדותו של הנישום לשומת היטל ההשבחה, וכמותב שיפוטי הוא מוסמך וחייב לדון ולהחליט בסוגיות המשפטיות העולות בפניו.

סוגיות סמכותו של השמאי המכריע לדון בשאלות משפטיות כגון עצם החבות בהיטל השבחה, זכתה לדיון נרחב מפי כבוד השופט ד"ר עדי אזר בת"א 140042/96 אילנות הקריה נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חולון. פסק הדין ניתן ביום 8.2.98 בתיק זה הוגש ערעור על החלטתה שמאי המכריע, ובו טענה המערערת, כי עצם הבחירה בשמאי מכריע היא ויתור על טענות לגבי עצם החיוב.

בהסתמך על ע"א (ב"ש) 19/52 החברה לבניין ולפיתוח אילת נ'. הועדה המקומית לתכנון ובניה וע"א 730/95 עזרא חממי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ. קבע בית המשפט: "העובדה שבעל דין זכאי לפנות לבית המשפט (בערעור על עצם החיוב - ה"ר, ז"ב) אינה מקימה בצידה באופן אוטומטי את החובה של אותו צד לנהוג כך... צד המבקש להשיג על עצם החיוב יכול לבחור בין פניה לביתה משפט לבין פניה לשמאי מכריע. לכן, אינני רואה בפנייה לשמאי מכריע ויתור על טענות משפטיות לעניין עצם החיוב".

שתי טענות נוספות העלתה המערערת באותו ערעור: חוסר סמכותו של השמאי המכריע להכריע בסוגיות משפטיות, וזאת בהסתמך על ע"ה 19753/91 ישראל גולדנברג נ' הועדה המקומית הרצליה, וחוסר סמכותו לדון ולהכריע בשאלות של זהות הנישום בהיטל ההשבחה,

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

וזאת בהסתמך על ה"פ 1004/94 עזרא לוין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון. בית המשפט לא קיבל את עמדת המערערת וקבע, כי פרשנותו של רוסטוביץ בספרו היטל השבחה מקובלת עליו, וכי ההגיון אינו מאפשר פרשנות לפיה תינתן זכות ערעור בסוגיות משפטיות בעוד שסוגיות אלו אינן מצויות מלכתחילה בסמכותו של השמאי המכריע.

בית המשפט ממשיך ומאמץ את דעתו של המחבר רוסטוביץ, כי בפס"ד גולדברג, עליו הסתמכה המערערת, שגה בית המשפט משקבע, כי אין מקום להעלות טענות משפטיות בפני השמאי המכריע. לנוכח כל האמור, דחה בית המשפט את טענות המערערת לעניין חוסר סמכותו של השמאי המכריע לדון במקרה דנן. לסיכום, מסקנותיו של כבוד השופט ד"ר אזר הינן:

א.בפנייה לשמאי מכריע, אין הנישום מוותר על טענות משפטיות לגבי עצם החבות;

ב.לשמאי המכריע יש הסמכות להכריע גם בסוגיות משפטיות". (ר' עו"ד הנריק רוסטוביץ והשמאי זוהר ברניר, מקרקעין וערכם, קי"ח יולי 1999).

כך גם נקבע בעניין זה החלטת ועדת ערר (דרום) מס' 86121/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע נ' ג.ש. ארז שירותים כלליים בע"מ, בה נקבע כדלהלן:

"33. אולם פטור בלא כלום לא ניתן, אנו סבורים, מבלי לקבוע מסמרות בעניין, כי משהובא תיק היטל השבחה בפני השמאי המכריע, מוסמך זה להחליט בכלל המחלוקות הנובעות מהתיק, שמאיות או משפטיות, ועליו ליתן שומה כוללת המתייחסת לכלל הטענות.

34. ההבדל בין ההכרעות בתחום השמאות ולהכרעות בתחום המשפט מתמצה במידת ההתערבות של ועדת הערר בהכרעות אלו, כך שבעוד שבהכרעות השמאי המכריע בתחום השמאות תמעט ועדת הערר להתערב, הרי בהכרעות בתחום המשפטי תבחן ועדת הערר את הסוגיה מראשיתה ועד סופה."

באותו עניין נפסק בבית משפט השלום בראשון לציון על ידי סגן הנשיאה כב' השופט יחזקאל קינן בהליך מס' עש"א 32744-12-09 ועדה מקומית לתכנון ולבניה חבל מודיעין נ' רסקו ניהול ופיתוח בע"מ":

"השמאי המכריע לא צריך היה לדון בסוגיה המשפטית:

44. אינני מקבל טענה זו של המערערת. על השמאי המכריע לדון ולהכריע גם בטענות משפטיות במסגרת הליך השמאות. לעניין זה יפים בדברים שנכתבו באהרון נמדר היטל השבחה II 1306 הוצאת חושן למשפט, תשס"ח-2007, והפסיקה המאוזכרת שם:

"ואמנם, בתי המשפט קבעו כי מעמדו של שמאי מקרקעין הינו מעין שיפוטי ואין הוא משמש כפקיד של הרשות, ועליו לדון מעבר לאספקטים השמאיים גם בקביעות העובדות של המקרה הנדון ובטענות המשפטיות העולות מהן..." ההדגשה איננה במקור – י.ק.).

וכן בעמ' III 1306:

"סעיף 14(ג) לתוספת השלישית הקובע כי על הכרעת שמאי מכריע ניתן לערער רק בנקודה משפטית.... זאת ועוד: מהוראת הסעיף גם משתמע שהשמאי יכול להכריע בשאלות משפטיות, שאם לא כן אין על מה לערער בפני בית המשפט" (ההדגשה איננה במקור- י.ק.)."

זאת ועוד, אני מפנה בעניין זה לפסיקה חדשה יותר בהחלטה בעתירה מנהלית בעניין **בולקינד 14306/09/23.** שם נשאלה השאלה, בפני מי אפשר להעלות טענת פטור? וועדת הערר סברה שצריך להגיע אליה. כב' השופט גלעד הס קבע שוועדת הערר טועה ולשמאי המכריע יש סמכות לדון בטענת פטור בעניין זה.

<u>לסיכום:</u>

אני מסכים כי מדובר בטענה משפטית שהיה ראוי להעלותה בפני ועדת ערר, אך מאחר שטענה זו הועלתה במסגרת שומת המשיבה, אני סבור לאור כל האמור לעיל, כי בסמכות השמאי המכריע לעסוק ולדון בנקודות המשפטיות העולות בדיון ולכן אשיב עליהן כהבנתי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>פטור לשכונת שיקום שכונות:</u>

אין מחלוקת כי במועד הקובע לתכנית תא4667 מושא השומה כלול ברשימה לשיקום שכונות.

שמאית המשיבה טוענת כי עמדת הועדה המקומית היא שיש לפרש את סעיף הפטור באופן שהפטור מתייחס להרחבת דירות קיימות, וכאשר מדובר בתכנית משביחה הכוללת בניה חדשה, במסגרתה ייהרס הבניין המקורי, ויוקם בניין חדש, אין מקום ליתן פטור לפי סע' זה.

לטענת שמאי המבקש אין לחשב השבחה בגין התכנית, היות ומושא השומה כלול במועד הקובע ברשימה לשיקום שכונות.

סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב קובע כי בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונות שיקום (כל עוד ההכרזה בתוקף), לא תחול חובת תשלום היטל השבחה.

הפסיקה בעניין מימוש הפטור הלכה והתרחבה בשנים האחרונות ועדיין לא נאמרה המילה האחרונה מבחינה משפטית בעניין זה, שכן הסוגיה תלויה ועומדת לפתחו של בית המשפט העליון.

בפסיקה המוכרת בעניין עמאש, מעודה, חלפון ועוד...מנסה הפסיקה לאבחן, מהו המקרה הנכון בו ניתן לממש את הפטור ולא לשלם היטל השבחה? האם רק במקרה של הרחבת דירה? האם רק במכר? האם בהריסה ובניה מחדש? ועוד ווריאציות...

ככל שמתבוננים על הפרויקט כפינוי בינוי הרי שהוא מתאים לפסיקה בעניין "שרעבי", שגם שם דובר על הריסת מבנה קיים ובניית 3 יחידות תחתיו.

בתאריך 06.01.2021 נתקבלה פסיקת בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין **עמ"נ 13830-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שרעבי ואח' ועמ"נ 13921-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שושנה ואח'**.

בית המשפט קיבל את החלטת ועדת הערר לעניין הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(1) במקרקעין למגורים המצויים בשכונת שיקום בתקופת ההכרזה.

אני מסכים כי מהותו של הפרויקט דנן הינו הריסה ובניה מחדש של דירות הממוקמות המתחם שהינו תחת הגדרה של "שכונת שיקום". ניתן גם לכאורה לעשות הקבלה בין עניין שרעבי שגם שם הורסים ובונים מחדש ובין הפרויקט כפינוי בינוי. אולם ההשוואה בין שני המקרים שונה והקבלה בין שני המקרים חוטאת למטרה האמיתית של החוק, לטעמי.

בעוד שבעניין שרעבי, פס"ד זה מתייחס למימוש פרטי של הריסה ובניית 3 יח"ד חדשות, ללא שינוי סביבתי כה מהותי וללא תכנית "התחדשות עירונית", התכנית הנדונה מתעתדת לחדש מתחם מגורים, תוך כדי הריסת עשרות יחידות קיימות וותיקות ולבנות תחתם דירות בהיקף גדול הרבה יותר מהקיים בתוספת שימושים למסחר, דיוריות, דירות ברות השגה ובכך, למעשה, להפוך את פני השכונה לשכונה אחרת לחלוטין.

למעשה, השכונה הקיימת בגינה הוכרזה שכונת שיקום בעבר, סיימה את חייה הכלכליים, ומתחלפת בפרויקט רחב מימדים.

את הכפפה לשינוי פני השכונה הרים יזם שכל מטרתו היא רווח כלכלי וגבוה ככל הניתן. כמובן שאין כל פסול בכך ולהיפך, ניתן לראות גם ביזמים שמקצים משאבים כלכליים במקומות פחות יוקרתיים כחלוצים הגם שמטרתם הוא רווח.

אני סבור כי הפטור מתשלום היטל השבחה שניתן לבעלים פרטיים בשכונת שיקום מגלם את המאמץ הרב שיש לבעלים מן הישוב בייזום פרויקט קטן וכלכלי לצרכיו האישיים בלבד וגם זאת מבלי להתייחס למרקם המתחם בו הוא ממוקם ומבלי לתרום מעצמו לטובת הציבור. הפטור מהווה עבורו את התמריץ לבנות ולהתחדש בעזרת רווח מצומצם ובכך מתקיים הרעיון של שכונת שיקום.

מה שלא כך במתן פטור גורף במקרה זה בו אושרה תכנית "התחדשות עירונית". כאמור, התכלית כאן שונה לגמרי, למרות שבשוליה גם בעלי הנכסים נהנים, שהרי מישהו אחר עושה עבורם את העבודה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ביטול היטל השבחה במתחם זה של התחדשות עירונית יש בו משום עוול כלכלי לעירייה, שנמנעת ממנה הכנסה שמתבקשת לפיתוח ולהתחדשות של העיר שזהו עקרון יסוד בתשלום היטל השבחה, להגדיל את היצע הדירות, לאפשר לאוכלוסייה גדולה להתגורר במקום, על כל המשתמע מכך.

אציין, כי בשומות קודמות לפרויקטים של פינוי בינוי באזורי שיקום שכונות סברתי אחרת, כלומר שיש לתת את הפטור, אך דעתי כעת שונה כמוסבר לעיל.

לאור האמור, אני מקבל את עמדת המשיבה כי במקרה זה **לא ניתן להחיל פטור מהיטל השבחה לשכונת שיקום** וכי יש מקום לבחון את ההשבחה החלה בעת אישורה של תכנית תא/4667, למועד הקובע לתכנית בתאריך 03.12.2023, בה כלולה שכונת "נווה עופר" בכלל והנכס הנדון בפרט.

התכנית וזכויותיה:

תכנית תא/4667 מהווה תכנית התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי (הריסת 5 בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים) בשכונת נווה עופר. התכנית מציעה 240 יח"ד בתמהיל מגוון ב- 3 בניינים, הכולל דיור בהישג יד בהיקף של כ- 15% מכלל יחידות הדיור ותוספת של כ- 830 מ"ר לשימושי מסחר, וכן מגרש ביעוד מוסדות ומבני ציבור, ושטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ- 1200 מ"ר, יצירת מרחב פעיל במפלס הקרקע באמצעות קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל.

הנכס הנדון:

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה השלישית בבניין מגורים במתחם הנדון, נמכרה בתאריך 02.01.2024 (לאחר המועד הקובע לתכנית בתאריך 03.12.2023), תמורת 2,200,000 ₪.

מחלוקת הצדדים הינה להשבחה בגין תכנית תא/4667. בשומת המשיבה ההשבחה 525,000 ₪, לטענת שמאי המבקש התכנית אינה משביחה.

שווי מצב קודם:

בשומת המשיבה הוצגו נתוני עסקאות מכר מהם שווי מ"ר בנוי בגבולות 29,000 ₪ - 26,000 ₪. שווי הדירה במצב קודם חושב לשטח דירה של 70 מ"ר (מדוד מתכנית היתר) * 27,500 ₪, לשווי של **1,925,000 ₪.**

בשומת המשיבה נלקח בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך של 29,000 ₪ (מפנה לעסקאות שמאית המשיבה). שווי הדירה במצב קודם חושב לשטח דירה של 75 מ"ר (מפנה להיתרי בניה להרחבת דירות דומות), השווי במצב קודם **2,175,000 ₪.**

נתוני עסקאות רלוונטיות בדירות מגורים וותיקות בסביבת מושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה ב- ₪	למ"ר ב- ₪
006993-0060-015-00	09/03/2022	1970	65	1,775,000	27,308
006993-0122-029-00	10/03/2022	1970	61	1,890,000	30,984
006993-0099-015-00	21/03/2022	1970	78	1,890,000	24,231
006993-0099-010-00	28/03/2022	1970	70	1,870,000	26,714
006993-0099-010-00	28/03/2022	1970	70	1,875,000	26,786
006993-0131-000-00	24/04/2022	1970	77	2,002,000	26,000
006993-0064-014-00	07/06/2022	1970	70	2,150,000	30,714
006993-0063-006-00	24/06/2022	1970	65	2,110,000	32,462
006993-0063-016-00	14/07/2022	1970	65	2,150,000	33,077
006993-0122-000-00	09/11/2022	1960	66	2,327,324	35,262
006993-0124-020-00	23/11/2022	1970	70	2,150,000	30,714
006993-0098-001-00	16/12/2022	1970	64	2,050,000	32,031
006993-0121-010-00	06/03/2023	1970	63	1,800,000	28,571
006993-0122-000-00	27/06/2023	1970	64	2,270,000	35,469
006993-0121-019-00	02/08/2023	1970	66	2,150,000	32,576

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מהנתונים לעיל שווי מ"ר ממוצע בנוי כ-30,200 ₪ לדירה בשטח ממוצע של 67.6 מ"ר.

אציין כי נתוני השווי הינם לדירות מגורים וותיקות המגלמות בין היתר גם אפשרות/ציפיות להרחבות ו/או אפשרות לפרויקט תמ"א/38.

<u>שטח לחישוב:</u>

הצדדים חלוקים לשטח הדירה לקביעת שווי מצב קודם.

ברשומות נתוני מס שבח, עסקת המכר בדירת מושא השומה מיום 02.01.2024, הינה בשטח של 66 מ"ר.

אציין, כי בנתוני מס שבח לעניין שטח דירות וותיקות בנויות קיים אי דיוק, שכן שטח הדירה המדווח לפעמים אינו כולל שטח מרפסות המהוות חלק משטח הדירות, ובפעמים אחרות השטח הרשום הינו שטח ארנונה או שטח ממסמכי הבית המשותף, וזאת בשומה משטח בדירות מגורים חדשות.

אני סבור, כי במקרה זה, יהיה זה נכון לשמור על מכנה משותף לעניין שטח הדירה וכמו שעסקאות ההשוואה נלקחו מרישומי מס שבח, כך יש להביא בחשבון את שטח הדירה הנדונה בהתאם לרישום במס השבח.

לאור נתוני השווי המפורטים לעיל, בהתחשב במאפייני הדירה בקומה שלישית בבניין, אביא בחשבון במקרה הנדון שווי מ"ר בנוי 30,200 ₪ לשטח רשום של 66 מ"ר עפ"י נסח רישום. אציין כי בגישת שמאית המשיבה שווי מ"ר בנוי היה נמוך בכ-6%, כ- 28,500 ₪.

<u>שווי מצב קודם:</u>

66 מ"ר * 30,200 ₪ = 1,993,200 ₪

שווי מצב קודם במעוגל 1,990,000 ₪.

<u>מצב חדש:</u>

בשומת המשיבה שווי זכויות הבניה לדירה מושא השומה מתכנית תא/4667 במצב חדש 2,452,000 ₪.

בשומת המבקש שווי זכויות הבניה לדירה מושא השומה מתכנית תא/4667 במצב חדש 1,640,000 ₪, ובהתחשב בעסקת המכר לפיה נמכרה הדירה תמורת 2,200,000 ₪, שווי המצב החדש 1,920,000 ₪.

אני סבור כי הפרש המחירים (כ-25%) בקביעת שווי המצב החדש בשומת המבקש אינו סביר.

<u>להלן שווי חלק מושא השומה בזכויות הבניה בתכנית תא/4667:</u>

<u>נתוני עסקאות רלוונטיות בדירות מגורים חדשות בסביבת מושא השומה:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	למ"ר ב- ₪
007055-0036-000-00	13/04/2022	2,800,000	2021	67	3	41,791
006991-0074-000-00	13/03/2022	2,550,000	2019	74	3	34,459
006991-0074-001-00	28/12/2023	2,650,000	2020	77	3	34,416
006991-0074-001-00	28/12/2023	2,650,000	2020	77	3	34,416
006991-0074-042-00	22/02/2022	3,000,000	2018	101	4	29,703
006991-0074-045-00	29/08/2023	3,250,000	2020	104	4	31,250
006991-0074-049-00	15/09/2022	3,450,000	2019	104	4	33,173
007055-0036-038-00	10/01/2024	3,600,000	2021	115	5	31,304
007055-0036-032-00	13/12/2022	3,650,000	2021	116	5	31,466
006991-0074-022-00	21/06/2022	3,250,000	2019	127	5	25,591
006991-0074-002-00	31/01/2024	3,750,000	2020	129	5	29,070
006991-0074-043-00	25/08/2021	5,100,000	2016	132	5	38,636

מהנתונים לעיל שווי מ"ר בנוי בממוצע כ- 33,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה בממוצע כ- **13,500** ₪, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 10,000 ₪ (מגלם עלויות עקיפות ומרתף).

שווי למסחר:

בחנתי אני ערכי השווי בשומת המשיבה, ואני מקבל את הסכמת הצדדים במקרה הנדון לשווי מ"ר מבונה למסחר בסך של **10,000** ₪.

שווי דיור בר השגה:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך 8,500 ₪, בשומת המבקש שווי מ"ר מבונה בסך של 3,250 ₪.

בשומות מכריעות בגוש דן אליהם מפנה שמאי המבקש מקדם ממוצע לדיור בהישג יד 0.585.

בחנתי את מקדמי השווי בשומות מכריעות בשומות הצדדים. בהתחשב במועד הקובע, מיקום ומאפייני נכס מושא השומה, אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם 0.5 לשטח לדיור בר השגה.

שטחים בתכנית:

מגורים:

זכויות הבניה לשטח עיקרי 17,520 מ"ר עבור סה"כ 240 יח"ד, כאשר 15% מיח"ד (36) יהיו דיור בהישג יד.

שומת ההשבחה הינה בגין מכר הדירה, לפיכך יובאו בחשבון שטח ממ"דים עבור 240 יח"ד.

סה"כ שטח לחישוב למגורים 17,520 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד * 240 יח"ד = 20,400 מ"ר.

שטח ממוצע ליח"ד:	85 מ"ר
שטח למגורים:	17,340 מ"ר
שטח לדיור בר השגה:	3,060 מ"ר (לפי 85 מ"ר * 36 יח"ד)

מסחר:

איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי 50% משטחי השירות אינם מהווים שטח מכר/השכרה.

יובא בחשבון שטח למסחר עילי בהוראות התכנית 630 מ"ר + 200 מ"ר שטח שירות.

מעיון בתכנית הבינוי עולה כי קומת המרתף משותפת ל-3 המבנים המתוכננים. לפיכך אני סבור, כי קיימת אפשרות להקמת שטח לאחסנה עבור שטחי המסחר המתוכננים.

יובא בחשבון שטח נלווה/אחסנה לשטח מסחרי בקומת מרתף במקדם 0.4.

שטח לחישוב: 315 מ"ר (50% מהשטח העיקרי) * 0.4 מקדם = 126 מ"ר אקו'

דיורית:

דיורית הינה חלק משטח דירה שיכול לשמש כיחידה עצמאית (ללא ממ"ד), ללא אפשרות להפרדה קניינית.

אני מקבל את טענת שמאי המבקש לשטח אפשרי לדיורית בהתאם לתמהיל הדירות בהוראות התכנית, אציין כי שמאית המשיבה קיבלה את טענת המבקש לעניין זה.

יובא בחשבון סה"כ שטח אפשרי לדיורית של 1,554 מ"ר, כפי שהובא בחשבון בתחשיב המתוקן של שמאית המשיבה.

שווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון הינו ממוצע, לפיכך איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי מקדם השוליות מאיין את תוספת השווי מיתרון הדיורית.

יובא בחשבון מקדם תוספת שווי 10% לשטח הדיורית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הפחתות לשווי זכויות הבניה:</u>

- <u>הפחתה בגין עירוב שימושים:</u>

שווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון הינו שווי ממוצע המגלם את כלל מאפייני השווי.

אני סבור כי השטח המסחרי שאינו נרחב עפ"י הוראות התכנית אינו מהווה במקרה הנדון מרכיב שיש בו להפחית משווי מ"ר מבונה.

- <u>עלות הקמת מבני ציבור:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים לעלות בסך 11,700 ₪ למ"ר בגין הקמת שטח ציבורי.

בהוראות התכנית נקבע כי בנוסף לשטח עילי של 1,200 מ"ר, יש להוסיף 15% מסה"כ השטחים הציבוריים עבור תפעול, חדרי מכונות ומחסנים.

יובא בחשבון סה"כ שטח ציבורי של 1,380 מ"ר (115% * 1,200 מ"ר).

לא תובא בחשבון עלות נוספת בגין חצר צמודה.

- <u>חניה לשטח הציבורי:</u>

סה"כ מקומות חניה עפ"י שומת המשיבה 12.

אני מקבל את העלות המחושבת להקמת מקום חניה בסך של 3,000 ₪/מ"ר, שטח למקום חניה בהתחשב בשטח המרתף הנרחב המשותף ל-3 הבניינים כ-40 מ"ר.

- <u>עלויות הריסה:</u>

לצורך מימוש התכנית יש צורך בהריסת הבינוי הקיים, כתנאי הכרחי למימוש. הבינוי הקיים שייך לבעלים ולא ליזם אשר עליו מושתות אגרות הבניה.

אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה עלויות ההריסה מתקזזות אל מול אגרות הבניה.

אי ניכוי עלויות ההריסה יביאו למצב בו ההיטל חל גם על עלויות אלו.

בעניין זה אני מפנה לפסיקת בית המשפט המחוזי בפס"ד אשדר[1] מיום 26.08.2021 כדלהלן:

"42. מהבחינה המשפטית, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת אברמוביץ.

בתמצית, בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. מפאת חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם:

"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי.. יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבעניינו.

ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ..

על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין .. הווה אומר מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה

[1] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה.. החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק.. היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית.

ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב* החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או ***היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה.

סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת".

43. בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם.

בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה"

44. לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל ובענייננו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן".

...

47. לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי)".

לאור האמור, אני מקבל את טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש את עלויות ההריסה הנדרשות לצורך מימוש פרויקט פינוי בינוי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתאמה למועד הקובע משומות שערכתי במתחמי פינוי בינוי שונים, אביא בחשבון עלות הריסה בסך של 350 ₪/מר, לשטח מחושב של 6,649 מ"ר בשומת המבקש.

עלות הריסה לחישוב: 6,649 מ"ר * 350 ₪ = **2,327,150** ₪.

- <u>שטח לתחזוקה - שטח זיקת הנאה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין תחזוקת שטח פתוח של 2.5 דונם, לפי 1.4 מיליון ₪/דונם הנדרשים לתשלום ע"י היזם.

בהמשך להחלטתי לעניין עלויות הריסה, עלות זו כפי שנטען ע"י שמאי המבקש רלוונטית ליזם ולא לבעלים ספציפי של בעל דירה.

לפיכך איני מקבל את טענת שמאי המבקש להפחתת מרכיב זה.

<u>דחיה למימוש:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 7 שנים, בשומת המבקש הדחיה לתקופה של 8 שנים.

במקרה הנדון, לאור מורכבות התכנית להריסת 5 בנייני מגורים, הצורך בהגעה להסכמות עם עיריית תל אביב ויתר מרכיבי התכנית, אביא בחשבון דחיה לתקופה של 7 שנים בריבית של 6%.

<u>דמי שכירות - שימוש ביניים בתקופת הדחיה:</u>

בתחשיב שומת המשיבה הובא בחשבון שווי שימוש ביניים לתקופת הדחיה, ראה עמדת שמאית המשיבה.

לטענת שמאי המבקש אין להביא בחשבון שווי שימוש ביניים, ראה עמדת שמאי המבקש.

בתיקים אחרים שנדונו בפני הפנו שמאי המבקשים לעמ"נ 55750-12-21 לפיו אין להביא בחשבון שווי שימוש ביניים, לפיכך לשיטתם אין להביא בחשבון שווי שימוש ביניים בתחשיב שווי מצב חדש.

קראתי בעיון את פסק הדין עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבצניק אבריל מיום 18.01.2023 העוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן.

סיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין **חישוב ההשבחה** אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת.

אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון במקרה של פרויקט במסלול הריסה ובניה מחדש בו נלקח בחשבון שווי הבנוי כחלק מהשווי במצב החדש.

בעניין זה, מצאתי לנכון להביא את הדברים כלשונם, כפי שנרשמו בפסק הדין:

> ***17. "לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות.***
>
> ***כידוע, לפי סעיף 1(א) לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...".***
>
> ***בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת שלישית, "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה...".***
>
> ***<u>סעיף 3</u> ממשיך וקובע כי "שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה".***
>
> ***דהיינו, השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, ניתן ביום 22.3.2021, בסעיף 13).***

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

21. "לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.

למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.

22. לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.

23. למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקיחה בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם הרכיב השני לא ייכלל בו.

משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקהות את נזק הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב הקודם. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה מכוח התכנית המשביחה. אולם לא שוכנעתי כי ניתן להבין את הוראות תכנית גב/589 – "יותר המשך השימושים" – כיוצרות זכות שלא הייתה קיימת לפני כן.

24. במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת.

נניח לצורך ההמחשה כי לראובן בית ישן ששווי השוק שלו 100 ש"ח. שמעון מציע לראובן את עסקת החליפין הבאה: (א) ראובן יעביר לשמעון היום את הבעלות בבית הישן; (ב) שמעון יבנה עבור ראובן בית חדש באתר אחר; (ג) מוסכם כי שווי הבית החדש, אילו היה קיים כבר היום, הוא 175 ש"ח; (ד) מצופה כי הבית החדש יהיה מוכן בעוד שלוש שנים; (ה) בינתיים ראובן רשאי להישאר בביתו הישן מבלי לשלם דמי שכירות לשמעון; (ו) ראובן חייב לשלם לשמעון סכום הפרש המשקף את ההבדל בין שווי הבתים. בהנחה ששמעון פועל באופן כלכלי - רציונלי, איזה סכום הוא ידרוש מראובן בגין העסקה?

נוסיף כי הערך הנוכחי של 175 ש"ח, המחושב לפי 3 שנים בריבית של 6% הוא 147 ש"ח.

נראה – ולהבנתי נקודה זו עומדת בבסיס גישת המערערת – כי שמעון לא יסכים לקבל 47 ש"ח בלבד (100-147), אלא ידרוש תמורה נוספת עבור הסכמתו להמשך מגוריו של ראובן בבית הישן.

אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין").

לאחר הבאת הדברים, אנסה להסביר את הגיונם המשפטי של הדברים ושילובם בפרקטיקה השמאית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מערכת הזמנים בפרויקט פינוי בינוי מחולקת, למעשה, לשתי תקופות אליהן יש להתייחס:

תקופה ראשונה

לאחר חישוב כלל המקרקעין במצב החדש, נכון ליום אישור התכנית ובערכים הזמינים לאותו מועד, אנחנו כשמאים אומדים את הזמן בו תהיה התכנית ברת ביצוע בפועל וזו התקופה הראשונה.

כמעט ללא יוצא מן הכלל שמאים מעריכים תקופת דחיה הנעה בין 5-12 שנים. הסיבה לקביעה השמאית/כלכלית בדחיה נעוצה בעובדה ובידיעה כי יש צורך לגבש הסכמות של כלל הבעלים, יש צורך לחפש ולקבוע את זהותו של היזם, לא פעם התכנית לא מתירה הוצאת היתרי בניה מכוחה, תשתיות לא מוכנות, תנאים כאלה ואחרים בתכנית וכד'.

תקופה שניה

התקופה השניה מתחילה מרגע בו כל המגבלות הוסרו, נבחר יזם, נחתמו חוזים בין היזם לבעלים והתקבל היתר בניה התואם לתכנית המפורטת. בשלב זה בדרך כלל, היזם חייב לפנות את הדיירים, להרוס את הבינוי הקיים שהיה בניני הבעלים ולהתחיל בבנייה בהתאם להיתרי הבניה שקיבל ובהתאם לתכנית הפינוי בינוי.

התקופה השניה מאופיינת באופן ברור וודאי בפינוי הדיירים וכאן קיימות השלכות למרכיב דמי השכירות המגיעים לדיירים בהתאם לתנאי ההסכם עם היזם.

הפרקטיקה השמאית היא להתייחס **לתקופה הראשונה**, כלומר, לזמן בו תהיה התכנית ברת יישום ביצועי. הקרקע נאמדת, כאמור, ליום אישור התכנית בדחיה למספר שנים בהתאם לשיקול דעת השמאי לאחר ששקל את מורכבות הפרויקט, מגבלותיו ותנאיו.

לאור כך, אין זה משנה מהו משך הזמן לתקופה השניה ומשום כך, גם אין הבדל אם מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי או בפרויקט מסוג של בינוי פינוי. המקרה בעניין טבצ'ניק ברחוב ההסתדרות 4 הוא דוגמה לפרויקט בינוי פינוי. כלומר, הבעלים נותרים בדירותיהם ואינם יוצאים לשכירות במקום אחר על חשבון היזם (בשונה מפרויקט פינוי בינוי).

לאור ההסבר דלעיל, מובנת התייחסות כב' השופט ה. קירש להחלטת ועדת הערר והפוטרת אותו מלדון בעניין שאינו רלוונטי:

> ***"25. יוער כי ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה אחרת - שלא עלתה במקרה הנוכחי - בעניינם של דיירים שכן מתפנים בתחילתו של מיזם פינוי - בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים. ועדת הערר הכריעה לטובת המשיבה דנן "... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות."***
>
> ***אף אני איני נדרש לשאלה זו, ולדעתי התשובה לה לא יכולה לשנות את התוצאה לגבי המצב הנדון.***

להבנתי, הפסיקה העקרונית של בית המשפט מתייחסת לתקופה הראשונה בה קיימת הפרקטיקה של דחיה והדיוק המשפטי ממוקד בגורם אחר, הוא גורם דמי השימוש לאורך תקופת הדחיה.

כך, או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני המצבים ואני סבור שיש לקבל מבחינה שמאית קביעה זו.

לחילופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מציב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סונה אברמוביץ בפסיקתו של כב' השופט פוגלמן. הרציונל בציטוט עקרון משפטי זה הוא, כי גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה?

אם התשובה היא: "הערכת שווי שוק" גריידא, יתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי שימוש לאורך אותה תקופה.

אך, אם התשובה היא שההערכה היא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם בפרקטיקה של חישוב היטל השבחה, בית המשפט קבע שהשווי החדש יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה התכנית במצב החדש אה ותו לא!

לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחיה, לא יובא בחשבון שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שווים של מקרקעין, כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לסיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

לאור האמור לעיל **לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים** בקביעת שווי המצב החדש.

<u>חלק יחסי:</u>

אין מחלוקת לחלק יחסי של הבעלים בזכויות הבניה עפ"י חלקו ברכוש המשותף, 66/5372 חלקים.

<u>שווי מצב חדש בגישת שווי מושא השומה בזכויות הבניה:</u>

מהות	כמות	יחידות	שווי/עלות למ"ר	סה"כ שווי
דירות רגילות- שטח סחיר	17,340	מ"ר	₪13,500	₪234,090,000
דב"י- שטח סחיר	3,060	מ"ר	₪6,750	₪20,655,000
תוספת שווי לדיוריות	1,554	מ"ר	₪1,350	₪2,097,900
מסחר עילי סחיר	830	מ"ר	₪10,000	₪8,300,000
מסחר תת קרקעי	315	מ"ר	₪4,000	₪1,260,000
סה"כ לפני הפחתות				**₪266,402,900**
עלות הקמת מבנה ציבור	1,380	מ"ר	₪11,700	-₪16,146,000
עלות חניה למבנה ציבור	12	חניות	₪120,000	-₪1,440,000
עלויות הריסה- שטח קיים	6,649	מ"ר	₪350	-₪2,327,150
סה"כ הפחתות				-₪19,913,150
שווי קרקע בניכוי עלויות ומטלות				**₪246,489,750**
שווי הקרקע בהתחשב בדחייה		0.665		**₪163,929,762**
שווי חלק יחסי של הדירה נשוא חוו"ד, במעוגל	66/5372		0.012	**₪2,010,000**

<u>שווי מצב חדש בחלופה של עסקת המכר בנכס מושא השומה:</u>

עפ"י הסכם מכר, הדירה מושא השומה נמכרה בתאריך 02.01.2024 תמורת **2,200,000** ₪.

במקרה הנדון לא נדרשת התאמה לזמן למועד הקובע בתאריך 03.12.2023

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שיטת חישוב המצב החדש:

לצורך חישוב המצב החדש בעת חישוב היטל השבחה לדירה, קיימות שתי שיטות תחשיב.

א) שווי הנכס לפי "השיטה הכלכלית" בה מחושבות כלל הזכויות בפרויקט וחישוב החלק היחסי של הדירה בזכויות.

שיטה זו מקובלת בפסיקה ובשורת החלטות של וועדות הערר השונות, והבולטת ביניהן. בשיטה זו נקט בית המשפט המחוזי בעניין "אשדר" ובה העדפת יישום "השיטה הכלכלית" בפרויקט פינוי בינוי (אך בלי לפסול לחלוטין את גישת ההשוואה הישירה)

ב) שווי בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה. שיטה זו מקובלת מאוד בפסיקה ונחשבת ב"אם השיטות".

בהתאם להחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב שניתנה לאחרונה ביום 19.08.2024 בעניין "כספי"[2] נקבע, כי גישת ההשוואה הישירה מתאימה אולי אף יותר ככל שדנים במכר דירה בודדת במצויה בפרויקט פינוי בינוי. מאידך באותה החלטה סברה ועדת הערר כי השיטה הכלכלית מתאימה לחישוב השבחה ליזם המבקש היתר בניה.

להלן ציטוט מההחלטה:

> ***54 "כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם הממשם את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.***
> ***55 מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין."***

<u>סיכום שווי השומה במצב חדש:</u>

בהתאם לאמור, אביא בחשבון מקדם משוקלל לכל שווי המתקבל.

השווי בהתאם לשיטה הכלכלית והחלק היחסי: מקדם 0.3

השווי בהתאם לעסקת ההשוואה בנכס: מקדם 0.7

<u>תחשיב:</u>

שווי מושא השומה בגישה הכלכלית ללא שימוש ביניים (2,010,000 ₪ * 0.3):	603,000 ₪
שווי מושא השומה עפ"י עסקת המכר (2,200,000 ₪ * 0.7):	1,540,000 ₪
מצב חדש משוקלל:	**2,143,000** ₪

<u>תחשיב השבחה:</u>

שווי מצב חדש:	2,143,000 ₪
שווי מצב קודם:	1,990,000 ₪
השבחה:	**153,000** ₪

[2] ערר מס': תא/81077/0721 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ההערכה נבחנה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.2. מיקומו של הנכס ברחוב שקד 21, שכונת נווה עופר, תל אביב.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית בניין עיר תא/4667, ראה פרק 4 כמפורט.

12.4. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר מיום 02.01.2024.

12.5. הבאתי בחשבון נתוני הדירה מושא השומה, מיקומה בבניין ומאפייני הסביבה.

12.6. הבאתי בחשבון את מצבה התכנוני של הדירה בבניין במצב קודם ובמצב חדש בתכנית תא/4667.

12.7. הבאתי בחשבון הוראות החוק ופסיקת בית משפט.

12.8. בחישוב השבחה לתכנית תא/4667 הבאתי בחשבון נתוני עסקאות מכר (בין היתר בשומות הצדדים) בדירות מגורים בתחום התכנית ובסביבת מושא השומה.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה, בגין תכנית בניין עיר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/4667	03.12.2023	₪ 153,000	₪ 76,500

הערך הנקוב יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע