בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 22.10.2023
מס' מינוי: 4-2023
מספרנו: 1000

לכבוד המבקש,
מר ציון בשן
המיוצג ע"י גב' מטי לשם, שמאית מקרקעין
במייל: maty@mleshem.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין
במייל: yonatan.levi30@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 7050 חלקה 160 תת חלקה 2

שדרות ירושלים 219, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 02.01.2023 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות בניין עיר, מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 13.10.2022, שנערכה ע"י השמאי יונתן לוי, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 13.04.2023.

2.2. שומת המבקש מר ציון בשן, מיום 06.03.2023, שנערכה ע"י השמאית מטי לשם.

2.3. בתאריך 15.05.2023, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.03.2022 בתיק מינוי 1895-2021.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
תא/4233	14.02.2020

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	7050
חלקה	160
שטח החלקה	1,909 מ"ר
תת חלקה	2
מהות המקרקעין	דירה בקומת קרקע בבניין מגורים
כתובת	שדרות ירושלים 219, תל אביב -יפו
בעלות	בעלות פרטית

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 הנכס והסביבה</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 2, דירת מגורים המצויה בקומת הקרקע, בבניין מגורים טורי ותיק "רכבת" בן שלוש קומות, בנוי על חלקה 160 גוש 7050, כתובתו שדרות ירושלים 219, בעיר תל אביב.

6.2. שדרות ירושלים מחברות בין רחוב קויפמן בדרום ושדרות העצמאות בעיר בת ים בצפון.

6.3. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה וותיקה בבניינים בני 3-4 קומות, שכונת גבעת התמרים - יפו ד'.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי ותיקים, תאורת רחוב וכד'.

6.5. חלקה 160, בשטח רשום של 1,909 מ"ר, צורתה מלבן, החזית המערבית פונה לשדרות ירושלים באורך של כ- 28 מ', החזית המזרחית פונה לרחוב קהילת קנדה, עומק החלקה כ-69 מ'.

6.6. החלקה כאמור, מבונה במבנה מגורים טורי "רכבת" בן 3 קומות, 4 כניסות, בכל כניסה 6 דירות וסה"כ 24 דירות בבניין.

6.7. הבניין מחופה טיח, גגו בטון, אין מקומות חניה במגרש.

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

6.9. תת חלקה 2 מהווה דירת מגורים בקומת הקרקע, בשטח רשום של 85.2 מ"ר.

6.10. הבניין הנדון כלול בתכנית תא/4233 "שדרות ירושלים - קהילת קנדה" (507-0200352), תכנית להתחדשות עירונית על מתחם בשטח של כ-26 דונם במסגרתו ייהרסו 8 בניני שיכון בבניה וותיקה הכוללים 208 יח"ד ויוקמו 12 בניני מגורים חדשים וסה"כ 800 יח"ד.

7. <u>המצב תכנוני</u>

7.1. תרש"צ/3/05/3 אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבורים 07/09/1966.

מתשריט התכנית עולה כי חלק מהחלקה מסווגת כאזור לבניה של 3-4 קומות.

7.2. תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2270).

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח של 23 מ"ר, בתנאים שבתכנית.

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

התכנית מתירה תוספת של 5% בניה לבניינים בהם זכויות הבניה בתכנית הראשית 39%-40% לקומה.

7.4. תכנית 2295 פורסמה למתן תוקף ביום 10.11.1985 (י.פ. 3269).

התכנית משנה ייעודים ומשפרת את תנאי הדיור ע"י התוספת שטחי בניה.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג', טיפוס בינוי ג', מגרש 4.

זכויות בניה:

יח"ד:	144
מספר קומות קיים:	3
שטח דירה ברוטו קיים:	59.35 מ"ר
שטח בניה קיים:	8,546 מ"ר
שטח דירה ברוטו מוצע:	90 מ"ר
שטח בניה מוצע:	4,809 מ"ר
שטח קיים + מוצע:	13,355 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע. השימושים המותרים - חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות ומדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בתנאי שירשמו כרכוש משותף, מחסנים בשטח 6 מ"ר לשימוש דיירי הבית.

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

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה, לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה.

7.7. תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

בבתים צמודי קרקע תותר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בגבולות המגרש, בתכסית של 80% משטח המגרש. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים. ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלק המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע, בתנאים שבתכנית.

התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

7.8. תמ"א/38, פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ. 5397).

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 01.01.1980 או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס' 78 לחוק.

התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס' 78 לחוק.

7.9. תכנית ג'1 פורסמה למתן תוקף ביום 20.08.2007 (י.פ. 3996).

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.

בעליות גג:

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.

בחדרי יציאה לגג (בניה בשלבים):

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.

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

התכנית כוללת הוראות נוספות כמפורט בתקנות התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.10. 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 כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של התכנית, תעמוד בתקפה.

עפ"י מסמכי התכנית החלקה מסווגת באזור מגורים בבניה עירונית, מתחם להתחדשות עירונית 704א' יפו ד', לבינוי של 8 קומות, מושא השומה כלול במרקם בו תתאפשר בניה עד 25 קומות, רח"ק 5.

7.11. תכנית תא/4233 פורסמה למתן תוקף ביום 27.01.2020 (י.פ. 8658).

דברי הסבר לתכנית - התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים.

התכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנערכה לכל אזורי שיכונים דרום יפו. אזור התכנית גובל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים בו עתידה לעבור הרכבת הקלה (הקו האדום).

המתחם משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים.

התכנית מציעה הריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יחידות דיור ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ-800 יחידות דיור בתמהיל יחידות דיור מגוון.

הבינוי המוצע כולל בניה מרקמית בדופן שדרות ירושלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רחוב קהילת קנדה ו-3 מגדלים בני 29-19 קומות בבינוי הגובל לרחוב גיבורים ורחוב קהילת קנדה.

לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב.

התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. כאשר נקבעו 4 שלבי מימוש לפרויקט. תנאי להגשת היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה ועוד.

מטרת התכנית: תכנית התחדשות עירונית למתחם בין הרחובות שדרות ירושלים, רחוב הגיבורים ורחוב קהילת קנדה.

התכנית קובעת הוראות להריסת המבנים הקיימים הכוללים 208 יחידות דיור, ולבניית 12 מבנים חדשים הכוללים 800 יחידות דיור בתחומה, זאת בהתאם לשלביות מימוש שנקבעה. התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטח ציבורי פתוח מרכזי בלב הפרויקט לטובת כל באי השכונה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד.
2. קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', לשטח ציבורי פתוח, ביטול והוספת דרכים.
3. קביעת הוראות ליעוד שטחים ציבוריים פתוחים לטובת הציבור בשטח כולל של כ-6.7 דונם.
4. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה לשדרות ירושלים.
5. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה של 63,507 מ"ר מעבר לזכויות תקפות עד ל-21,208 מ"ר.
6. קביעת שטחים לטובת קומת קרקע מסחרית פעילה בהיקף של 1,670 מ"ר עיקרי ושירות.
7. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום הפרויקט בהיקף כ-1,000 מ"ר עיקרי ושירות.
8. קביעת הוראות לבניית 800 יחידות דיור בתמהיל משתנה.
9. קביעת מספר קומות בכל מגרש בהתאם להוראות בינוי. במגרשים 1,3,5,6,8,9 מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית, בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושים טכניים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

במגרשים 2,4,7 מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושי טכניים. במגרש 10 מספר הקומות יהיה עד ל- 19 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. במגרשים 11 ו-12 מספר הקומות יהיה עד 29 קומות לרבות קומת הקרקע וקומת גג חלקית

10. קביעת קווי בניין והוראות בינוי לכל שטח התכנית.
11. קביעת הוראות לזיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
12. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בין המגרשים בתת הקרקע.
13. קביעת 50 יחידות דיור לדיור בר השגה בהתאם להוראות החוק.

החלקה מושא השומה מסומנת ביעוד לאזור מגורים ד'.

שימושים באזור מגורים ד':

מעל פני הקרקע:

1. בקומת הקרקע:
   א. שימושים נלווים למגורים כגון לובי, מחסנים, מועדון דיירים וכיוצא בזה.
   ב. קומת קרקע פעילה במגרשים אשר יועדו לטובת קומת קרקע מסחרית. לרבות שימושי מסחר כגון מסחר קמעונאי, שירותים בנקאיים, מרפאות, גלריות וכיוצא בזה, והשטחים הנלווים לו.
   ג. שימושים ציבוריים והשטחים הנלווים יהיו לטובת: חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך , בריאות ורווחה, משרדי העירייה, בהתאם להוראות תכנית צ' (507-0271700)
2. מעל קומת הקרקע: מגורים והשטחים הנלווים.
3. בקומת גג עליון: תשתיות ומתקנים.
4. בקומת הקרקע יותר פיתוח גנני, מתקני הצללה וישיבה בכל האזורים המסומנים בזיקת הנאה לציבור.

מתחת לפני הקרקע:

א. חניונים ומחסנים ושימושים המותרים בתכנית ע'1.
ב. שטחי שירות נלווים לשטחים עיקריים מעל הקרקע.
ג. שטחים עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים ותשתיות.

הוראות בינוי:

הנחיות מיוחדות - השטחים הציבוריים המבונים על קרקעיים בהיקף של 950 מ"ר (900 מ"ר שטח עיקרי ו- 50 מ"ר שטחי שרות) ובנוסף שטח שרות של 50 מ"ר תת קרקעי, ייבנו וימסרו לידי העירייה ויירשמו בבעלותה. שטחים אלו ימוקמו בקומת הקרקע של שני מבנים כמסומן בנספח הבינוי ויתוכננו עם כניסה ויציאה נפרדת ממערכת המבנה. תתאפשר זיקה ישירה והצמדה של חצרות גן בשטח של כ-295 מ"ר למבנה בתא שטח 7 ו-450 מ"ר למבנה בתא שטח 12 ובסה"כ כ-745 מ"ר ועוד.

1. קומת קרקע - במגרשים הפונים לשדרות ירושלים בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר הציבור קומת הקרקע תיבנה בנסיגה בעומק שלא יפחת מ-4 מטר בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
2. מספר קומות:

א. במגרשים 1,3,5,6,8,9 מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.
ב. במגרשים 2,4,7 מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ג. במגרשים 10,11,12 מספר הקומות יהיה עד 19 קומות במגרש 10 ,ועד 29 קומות במגרשים 11,12 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית.

תכסית הבניה העל קרקעית תהיה בתחום קווי הבניין המותרים.

הערות לזכויות הבניה בטבלת זכויות:

א. זכויות בניה יהיו כמצוין בטבלה 5.

ב. בנוסף לשטחים העיקריים המותרים עבור מגורים יתווספו שטחים למרפסות בשטח עיקרי של 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור.

ג. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי ממ"ד) לשטחים עיקריים.

מספר ותמהיל יח"ד:

א. מספר יחידות דיור המוצעות בכל שטח התכנית לא יעלה על 800 יחידות דיור.

ב. גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ-60 מ"ר כולל (עיקרי + ממ"ד)

1. כ-34% יחידות דיור קטנות בשטח כולל שלא יפחת מ - 60 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
2. כ-22% יחידות דיור בינוניות בשטח כולל עד 80 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
3. כ-39% יחידות דיור גדולות בשטח כולל עד 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
4. כ-5% יחידות דיור בשטח כולל שלא יפחת מ -120 מ"ר ולא יעלה 150 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר סטייה בתמהיל יחידות דיור וכן בגדלי יחידות דיור בהיקף שלא יעלה על 10%, זאת במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי המפורטת לכל מתחם, ובלבד שלא תהיה חריג מסך יחידות הדיור בכולל.

מרתפים:

א. יותרו עד 5 קומות מרתף בהתאם למפורט בטבלה 5.

ב. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח והמדרכות ועוד.

ג. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 9-1 ו-11, תותר חניה ומעבר רכבים ממגרש למגרש בזיקת הנאה הדדית בין המגרשים.

ד. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 10,12.

ה. תכסית קומת המרתף תהיה בהתאם להוראות תכנית ע'1 .ניתן לחרוג בתכסית הבניה עד ל-90% משטח המגרש, בתנאים.

ו. בקומת המרתף יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור.

ז. גובה קומת המרתף העליון תהיה עד 7 מ' בחלקים בהם יידרש לצורך פריקה וטעינה ופינוי אשפה, גובה קומות מרתף תחתונות בהתאם להוראות תכנית ע'1.

הנחיות מיוחדות:

דיור בר השגה - 50 יחידות דיור בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום קבלת היתר האכלוס בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

חניה:

א. תקן חניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ב. יתאפשר שיתוף וחיבור מרתפי חניה ב ין מגרשים שונים ומתחמים שונים כמפורט בהוראות התכנית לרבות בניית מרתפים לצורך מעבר רכב בתת הקרקע.

ג. יתאפשר פתרון חניה חלקי על קרקעי עבור אופניים ואופנועים בכפוף להנחיות מהנדס העיר.

ד. החניה תהיה כולה תת קרקעית.

<u>טבלת זכויות באזור מגורים ד':</u>

שימוש	תא שטח	בניין	שטח בניה מ"ר			יח"ד	קומות	
			מעל הכניסה		מתחת לכניסה		מעל הכניסה	מתחת לכניסה
			עיקרי	שירות	שירות			
-	1	1	2,235	770	1,898	30	9	2
מסחר		-	180	20	-	-	-	-
-	2	7	4,837	2,398	2,252	64	15	2
-	3	2	2,235	770	2,094	30	9	2
מסחר		-	180	20	-	-	-	-
-	4	8	4,777	2,458	3,620	69	15	2
-	5	3	2,235	770	1,698	30	9	2
מסחר		-	180	20	-	-	-	-
-	6	4	2,235	770	2,517	30	9	3
מסחר		-	220	30	0	-	-	-
מבנים וציבור	7	9	4,587	2,398	5,421	64	15	3
			450	50	50	-	-	-
-	8	5	2,235	770	2,148	30	9	3
מסחר		-	220	30	-	-	-	-
-	9	6	2,235	770	4,857	30	9	3
מסחר		-	200	20	-	-	-	-
-	10	10	6,371	3,464	6,984	102	19	4
-	11	23	11,360	5,325	7,503	160	29	3
מסחר		-	320	30	-	-	-	-
-	12	11	10,793	5,337	7,776	161	29	4
מבנים וציבור	12	11	450	50	-	-	-	-
סה"כ			**58,535**	**26,270**	**48,818**	**800**	**-**	-

עיצוב פיתוח ובינוי:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנתה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, לאישור הוועדה המקומית.

לתכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חנייה של מגרשים גובלים בהתאם לאמור בהוראות התכנית.

תנאים למתן היתר בניה:

- אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לכל שטח התכנית.
- אישורה תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
- הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- פינוי בפועל של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה בהתאם להוראות התכנית.
- הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי בכל המגרשים הגובלים בתכנית להבטחת תכנון חניון תת קרקעי מתואם בין כל המגרשים.

חלוקה ו/או רישום:

רישום שטחים ציבוריים בתכנית כדלקמן: השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרשי המגורים ביעוד מגורים ד' בתכנית ירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם, חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.

איחוד וחלוקה: תוגש תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. ייעודי הקרקע שיובאו בחשבון בטבלאות ההקצאה לכל מתחם, לעניין המצב הקיים יהיו כפי שנקבע בתכניות מאושרות ערב אישור תכנית זו.

שלבי ביצוע:

1. בניית מבני מגורים 10, 11 בתא שטח 12,10
2. בניית מבנה מגורים 12,6 בתא שטח 11,9
3. בניית מבנה מגורים 5,4,9 בתאי שטח 8,6,7
4. בניית תאי מגורים 3,2,1,8,7 בתאי שטח 5,3,1,4,2

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב, לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין, נמצאו:

- היתר בניה מס' 5/131 מתאריך 14.12.1980, להגדלת כל הדירות בקומות בבניין מגורים בן 3 קומות.
- היתר בניה מס' 5-940916 מתאריך 30.11.1994, לתוספת בניה ל-2 יח"ד בקומת קרקע כולל ממ"דים, <u>שטח דירת מושא השומה עפ"י תכנית היתר הבניה כ-97 מ"ר.</u>
- היתר בניה מס' 10-0372 מתאריך 17.06.2013, לסידור רמפה לנכים ופתיחת דלת נוספת לגישה חיצונית.
- היתר בניה מס' 13-1648 מתאריך 05.11.2014, להריסת חלק מהבניין הבנוי בתחום הפקעה לצורך הסדרת מגרש ורישום בעלות.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 30.01.2023, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	7050
חלקה:	160
תת חלקה:	2
שטח החלקה בשלמות:	1,909 מ"ר
תיאור:	דירה בקומת קרקע בשטח 85.2 מ"ר
חלק ברכוש משותף:	1/24
תקנון:	מוסכם
בעלות:	בשן ציון בשלמות
הערת אזהרה:	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אלמוג פינוי בינוי בע"מ.

עפ"י הסכם מכר מיום 17.08.2022 נמכרה הדירה מושא השומה תמורת 3,350,000 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות בשומת המשיבה	ההשבחה בשלמות בשומת המבקש
תא/4233	19.09.2008	550,000 ₪	אין השבחה

11. **<u>עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון במשרדי, והכרעה:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

מצב קודם: בהתאם להיתרי הבניה ותשריט הבית המשותף על החלקה מבנה הכולל שלוש קומות מגורים.

תכניות גגות 1680 ו-ג' אינן משביחות בהתחשב בבנוי הקיים.

תכניות מרתפים ע ו-ע'1 אינן משביחות בהתחשב בבינוי הקיים.

תכנית 2295: התכנית מקנה תוספת ממוצעת של 33 מ"ר. בהתאם לזכאות המבקש לפטור 140 מ"ר לתכנית זו, לא נקבעה השבחה.

תא/5000: בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה לא נבחנה חבות בהיטל השבחה בגין התכנית.

<u>תכנית תא/4233:</u>

בהתאם להוראות התכנית, וחוזה פינוי הבינוי עולה כי התכנית מאפשרת הכנת תכנית מפורטת שממנה תתקבל דירה בשטח של 230 מ"ר ברוטו השקולים לשטח של 100 מ"ר נטו לפחות.

התכנית מהווה תכנית להתחדשות עירונית ומהווה בסיס לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה שיערכו בתכניות עתידיות. התכנית קובעת 4 שלבי מימוש לפרויקט.

במסגרת התכנית יהרסו 208 יח"ד הקיימות ובמקומם יוקמו 12 בניינים חדשים המשלבים מגורים ותעסוקה.

התכנית הינה מהראשונות המקודמות באזור המיועד לפינוי - בינוי מזה תקופה ממושכת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

אומדן היטל ההשבחה נבדקת מנקודת ראותו של בעל המקרקעין, בהתאם לערר 8199/0718 בעניין יובל קיכל, ערר 85092/16 בעניין קרן ק.ר נדל"ן, ערר 85224/14 בעניין אשדר וכיוצ"ב. בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, "דרך המלך" לחישוב היטל ההשבחה מחייבת הערכת שווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, קרי שווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש.

<u>מצב קודם:</u>

במקרה הנדון שווי הנכס מושא השומה במצב הקודם הינו כשווי הדירה הבנויה בהתאם לערר כרמון מינצר.

בכדי לאמוד את שווי הנכס במצב הקודם, בנטרול ההשבחה שנוצרה כתוצאה מההליך התכנוני, נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, בבינוי טורי, הנמצאות מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית הנקודתית, דירות אלו נהנו מפוטנציאל התחדשות עירונית כללי.

הוצגו עסקאות בדירות מגורים בבניינים סמוכים בטרם אישור התכנית, מחיר דירה בממוצע 1,404,286 ₪, מחיר מ"ר ברוטו בממוצע 31,100 ₪. העסקאות שנערכו ברקע התכנית המשביחה המוקדמת באותם ימים, הופקדה בתאריך 12.03.2019, מהווים את ערכי המקסימום לדירות קטנות בייחוס למצב הקודם.

לצורך נטרול הפוטנציאל, נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות, בבינוי דומה מחוץ לגבולות התכנית, שנמכרו בתקופה הסמוכה לאישורה של התכנית המשביחה, בסביבת הנכס. מחיר דירה בממוצע 1,404,000 ₪, ומחיר מ"ר בנוי בממוצע 25,000 ₪.

ערכים דומים נמצאו סבירים בשומות מכריעות שנערכו לתכנית תא/5000, הקודמת 3 שנים למועד הקובע אך יכולה לשקף את עסקאות ההשוואה ולתת "תמונת מצב" לשווי הנכס הנכנס ללא פוטנציאל.

השמאי המכריע אלי כהן - גו"ח 7050/117 תת חלקה 17 בשטח רשום של 61 מ"ר בשווי 1,235,000 ₪

השמאי המכריע אלי כהן - גו"ח 7050/181 תת חלקה 30 בשטח רשום של 63.8 מ"ר בשווי 1,275,000 ₪

ערכים זהים הוטמעו ונמצאו כסבירים גם בשומות מכרעות שנערכו לתוכנית זו. בהתאם לקביעתו של השמאי המכריע הח"מ בחלקה זו, לדירה קטנה בשטח של 50.3 מ"ר רשום בגבולות של 1,350,000 ₪, המגלם גם את יתרת זכויות הבניה האפשרית להרחבה.

הובא בחשבון שוויה של הדירה מושא השומה בשטח של 85.2 מ"ר רשום, בגבולות של **2,050,000** ₪.

<u>מצב חדש:</u>

את אומדן שוויו של הנכס במצב החדש, ניתן לשום במספר גישות, עליהם התייחסה ועדת הערר בהרחבה במתחם "דפנה".

<u>שווי מצב חדש בגישת ההשוואה הישירה:</u>

הוצגו 9 עסקאות השוואה בהם נמכרו תתי חלקות בבניינים סמוכים ובבניין בו מצוי מושא השומה בתחום התכנית המשביחה, במועדים שלאחר התאריך הקובע בין השנים 2020-2021. שווי מ"ר בנוי ברוטו בממוצע 33,000 ₪.

בנוסף לעסקאות המדווחות, מפורסמות (נכון למועד השומה) מודעות היצע נוספות למכירת נכסים במתחם בערכי שווי הגבוהים משנקבעו בחוות הדעת בסביבה. במקרה זה מדובר בדירה חריגה במתחם, המחייבת התאמות. הדירה גדולה מדירות טיפוסיות סטנדרטית בתחום התכנית. ערכי השווי שנקבעו בשומה מכרעת מבטאים שווי של 1,900,000 ₪ לדירת 50.3 מ"ר, המבטאים שווי של כ – **2,600,000** ₪ לדירת המגורים הקיימת, במצב החדש (בהתאמת שוליות ומימוש ז"ב פוטנציאל).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>אומדן השווי במצב חדש בגישת שווי המגרש העתידי:</u>

בגישה זו נבחן שווי המקרקעין של מגרש התמורה העתידי לכשיתפנה, בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק ופנוי במועד בו ניתן יהיה להוציא את הבניה אל הפועל, עוד בטרם הבניה.

בגישה זו כפי שנקבע בוועדת הערר בעניין אשדר/דפנה, השווי במצב החדש יהיה כל זכויות הבניה החדשות, בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל, בעיני הבעלים. יש לאמוד את שווי המגרש כתרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים ומוכרים את הנכס ליזם ולכל אחד מהם נוטל את חלקו ע"פ שוויו העתידי של המגרש הפינוי, וגם בתרחיש תיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי בינוי בעצמם.

<u>שווי למגורים:</u>

בסביבת נכס מושא השומה נמצאו מעט עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות.

הוצגו 4 עסקאות השוואה בדירות מגורים מבניינים בני 10-15 שנים בסביבתו של הנכס לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 23,000 ₪.

הוצגו עסקאות השוואה בדירות מגורים מהסביבה הקרובה (יפו ג') בפרויקטים של תוספת על הקיים, ללא מעלית וללא חניה תוך שיפוץ וחיזוק המבנה הוותיק לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 27,000 ₪.

הוצגו עסקאות השוואה מפרויקט חדש ברחוב באזור צפוני יותר - מכר על הנייר, לפיהם שווי מ"ר בנוי בנטרול עסקאות חריגות 32,000 ₪.

שומות מכריעות בסביבת מושא השומה:

בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט ברחוב גר צדק 8, גו"ח 7073/39, שווי מ"ר מבונה למועד 02.01.2019 - 12,500 ₪.

בשומה מכרעת של השמאי משה נדם ברחוב איסקוב ניסים 11, גו"ח 707338, שווי מ"ר מבונה למועד 11.07.2018 - 12,500 ₪.

בשומה מכרעת של השמאי משה נדם ברח' דונולו הרופא 27-29, גו"ח 8997/53, שווי מ"ר מבונה למועד 13.06.2018 - 13,300 ₪, ושווי מ"ר בנוי למסחר 30,000 ₪.

בהתאמה לזמן, למאפייני המתחם ולגודלה של דירת התמורה, נלקח בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' למגורים, הן בגישת החילוץ והן עפ"י שומות מכריעות 12,000-13,000 ₪/למ"ר.

שווי לדיור בר השגה למגורים בגבולות של 80%, בין היתר עפ"י שומות מכריעות שניתנו במתחם דפנה.

<u>שווי למסחר:</u>

בסביבת מושא השומה לא נמצאו עסקאות השוואה לחנויות כדוגמת אלו המתוכננות להיות במתחם שבנדון בפרויקט חדש המכיל 800 דירות מגורים. מציין כי ככל שחנויות נהנות מתנועה מסיבית יותר, כך גם גדלות המכירות וערכי שווים.

הוצגו עסקאות השוואה משדרות ירושלים לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע בבינוי וותיק 26,500 ₪, ומכאן שווי מ"ר מבונה 14,000 ₪.

<u>בהתאם לשומות מכריעות:</u>

פיתוח שצ"פ וחצרות פנימיות:

עלות פיתוח השצ"פ, חצרות פנימיות, הרחוב ודרכים 700 ₪/למ"ר.

עלויות הריסה כ-300 ₪/למ"ר.

תקופת הדחיה עד לקבלת היתר בניה כ-7 שנים, בריבית 6%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>דו"ח כלכלי של היזם:</u>

בהתאם לדו"ח הכלכלי שנערך ע"י היזם, דמי השכירות הראויים לדירות 80-60 מ"ר נעים בגבולות של 3,500 ₪ ועד 4,500 ₪ לחודש. בהתאמה לגודל נכס מושא השומה הובא בחשבון דמ"ש בסך של 4,500 ₪ לחודש.

<u>תחשיב מצב חדש:</u>

מהות	כמות	שווי מ"ר מבונה ₪	סה"כ ₪
יח"ד קטנות	222	13,000	173,160,000
יחידות סטנדרטיות	176	12,500	176,000,000
יחידות גדולות	312	12,000	366,163,200
יחידות מיוחדות	40	13,000	62,400,000
דיור בר השגה 80%	50	10,400	31,200,000
מסחר	1,670	14,000	23,380,000
סה"כ			832,303,200
הפחתות			
מטלות ברוטו	1,000	8,000	(8,000,000)
פיתוח דרכים	930	400	(372,000)
פיתוח שצ"פ	6,249	700	(4,374,300)
סה"כ הפחתות			(12,746,300)
סה"כ שווי מגרשי התמורה כריקים ופנויים			819,556,900
דחיה ומושע בהתאם לשלביות 9 שנים 6%			0.59
חלק יחסי מוקצה לחלקה מתוך המתחם (סך חלקות המגורים)			13.08%
חלק יחסי מוקצה למושא השומה 1/24 חלקים			4.17%
שווי יחסי מוקצה למושא השומה			2,644,091
שווי שימוש ביניים בהשכרת הדירה 9 שנים, 4,500 ₪, 3%			420,450
סה"כ שווי מצב חדש			**3,064,541**

<u>סיכום:</u>

גישות השומה מובילות לערכי שווי שונים במצב החדש. כפי שניתן לראות, השימוש בגישות הבקרה מחייב שכלול משתנים רבים, אשר שינוי כל אחד ממרכיביהם יוביל לשינוי בגובה ההשבחה. בנסיבות אלו, מאמץ שמאי המשיבה את עמדת ועדת הערר לפיה גישת ההשוואה הישירה, זו שאינה דורשת להטמיע הנחות עבודה ומשתנים תכנונים רבים, היא העדיפה. עמדה זו לשיטתו נתמכת בין היתר, גם בהכרעות שמאים מכריעים ובניהם הכרעתו של הח"מ בחלקה מושא השומה, המובילה להיטל השבחה בגבולות של 550,000 ₪ ליח"ד.

השבחה: **550,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שמאית המבקש:</u>

<u>להלן ריכוז טענות שמאית המבקש:</u>

- גישת השומה המתאימה ביותר לנכס מסוג זה, המהווה דירת מגורים בבניין מגורים משותף, הינה גישת ההשוואה.
- הערכת השווי מתייחסת לפרמטרים המשפיעים על שווי הנכס כגון: מיקום, אופי הסביבה, שטח הדירה, גיל הבניה וסטנדרט הבניה, מידות, כיווני אויר, וכן הפוטנציאל הקיים לנכסים דומים בסביבה הנדונה, כגון זכויות מכח תכניות קיימות, תמ"א 38, הממצים את מלוא זכויות הבניה בנכס הנדון, ולחילופין הכרזת השכונה כשכונת שיקום.
- בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 17.08.2022 בין בשן ציון לבין הקונה, נמכרה הדירה מושא השומה תמורת 3,350,000 ₪, בהתאם לשומת הוועדה המקומית אישור תכנית תא/4233 השביחה את הדירה בסך של כ- 585,580 ₪, חבות ההשבחה מהווה כ-16% ממחיר הנכס הנמכר. בניתוח עסקאות השוואה ניתן לראות כי שווי הנכס לא הושבח בסך של 550,000 ₪ ביחס למצב קודם.
- הזכאות לפטור: בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה- ס' 19(ג): בעלים זכאי לקבל את הפטור בגין שטח דירה ששטחה לא יעלה על 140 מ"ר, שטח הדירה כולל "התוספות העתידיות" הינו קטן מ 140 מ"ר. הסעיף הנ"ל מקנה פטור במקום בו בוצעה העברת הזכויות לאחר חלוף 4 שנים מהמועד בו אושרה התכנית וטרם נוצלו הזכויות זאת כאמור בכל הנוגע לזכויות ואפשרות לבניה של עד 140 מ"ר.
- <u>פטור חבות היטל השבחה בשכונת שיקום:</u>

השכונה הוכרזה כ"שכונת שיקום" במסגרת פרויקט שיקום שכונות. להכרזה זו יש נפקות לצורך סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה -1965 (להלן: "סעיף הפטור") הקובע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב שהוכרז כשכונת שיקום.

לשמאי מכריע סמכות להכריע בנושא שיקום שכונות.

מפנה להחלטת עו"ד גלעד הס יו"ר ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז דרום לערר 86121/09 ארז שירותים כללים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ב"ש.

כמו כן מפנה להכרעות שמאים מכריעים וועדת ערר לנושא הפטור בשכונת שיקום.

בהכרעת ועדת ערר והכרעות שמאים נקבע כי אין לחייב בחבות היטל השבחה בשכונה שהוכרזה כשכונת שיקום, מדגישה כי קיימת סמכות לשמאי מכריע להכריע בסוגיה הפטור משכונת שיקום.

- זהות תכנית תא/4233 לתכנית הרבעים: בהתאמה לתכניות הרבעים בתל אביב נקבע כי לא חלה השבחה.

תכנית תא/4233 זהה לתכנית הרבעים כגון תכנית תא/3729/א (רובע 4), לגביה נקבע כי אין לגבות חבות היטל השבחה אך ורק במימוש. (מפנה להכרעות שמאים מכריעים בין היתר של הח"מ ברחוב רות 8).

- <u>פטור לזכויות מכח התמ"א:</u>

המבנה נבנה בשנות השישים וראוי להיכלל בהוראת תמ"א 38. בסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית נקבע פטור מהיטל במקרה של היתר בניה שניתן מכח תמ"א 38, בסעיף 19(ב)(10)(ב) נקבע פטור גם להשבחה מ"תכנית מפורטת" שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית. לפיכך זכויות הפטור לזכויות התמ"א פטורות גם במימוש של מכר, וניתן לקבוע גזרה שווה גם לזכויות החופפות את התמ"א בתכנית תא/4233 , בהסתמך על פס"ד של צ.ו.ר מעוף וערר רון ציון.

שמאית המבקש מפנה להחלטות וועדות ערר בהם נקבע בהתאם לסעיף 19(ב)(10)(ב) פטור גם להשבחה מ"תכנית מפורטת" שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית. בהתאם להכרעות שמאים מכריעים וועדות ערר בגין חבות היטל השבחה בתכניות זהות, ניתן ללמוד כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תכניות מסוג זה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- <u>השימוש המיטבי מצב קודם לעומת מצב חדש:</u>

מצב קודם חלופה תכנונית: הוראות תמ"א 38 (הפטורות מחבות) מאפשרות הגדלת שטח הדירה בשטח כ- 25 מ"ר, במימוש לפי תמ"א 38, התמורה לדיירים אינה פחותה מזו שתתקבל אם תקודם תכנית מפורטת על החלקה על פי הוראות תכנית תא/4233. לכן לא ברור כלל שבעל הזכויות יבחרו בחלופה מורכבת, בהתחשב בבינוי הקיים, המסקנה הינה כי החלופה המיטבית למימוש הינה בניה בהתאם להוראות תמ"א 38.

מצב תכנוני קודם: תכנית מס' תא/2295 התכנית אושרה בשנת 1985: זכויות אלה נוצלו בהיתר הבניה. מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור, שינוי ייעודי הקרקע, ביטול דרכים וחניות והתווית דרכים, החלקה מסווגת כטיפוס ג' הכולל מס' יחידות 88 יח"ד במבנה בן 4 קומות, בשטח של כ- 60.45 מ"ר לדירה, תוספת מוצעת בשטח של כ- 15.83 מ"ר ליחידת דיור, סה"כ שטח דירה לאחר תוספת יהיה כ- 76.28 מ"ר בתוספת ממ"ד כ- 90 מ"ר. והינו זכאי לקבלת הפטור עד 140 מ"ר.

לדירה הנדונה קיים היתר בניה משנת 1994, שטח הדירה כולל תוספת בניה וממ"ד: 97 מ"ר, נוצלו מלוא זכויות הבניה של תכנית מס' תא/2295: שטח בניה: 90 מ"ר + ממ"ד 7 מ"ר

<u>מצב תכנוני חדש:</u>

בהתאם להוראות תכנית תא/4233 – התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור מגורים ד'. התכנית חלה על מתחם של 26 דונם, וקובעת הוראות להריסת המבנים הקיימים הכוללים 208 יחידות דיור, לבניית 12 מבנים חדשים הכוללים 800 יחידות דיור בתחומה, זאת בהתאם לשלביות מימוש שנקבעה. התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטח ציבורי פתוח מרכזי בלב הפרויקט לטובת כל באי השכונה.

התכנית מהווה תכנית כללית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה אין כל וודאות למימושה.

התכנית מחייבת הפרשת שטחים לצורכי ציבור ובמקרה הנדון בהתאם להוראות התכנית, כלל החלקה הנדונה מיועדת להפקעה הכולל: שצ"פ , דרך, ומגורים ד', לשם ניצול התכנית הרעיונית יש לקבל הסכמה של כל בעלי הנכסים במתחם של 26 דונם.

התכנית מחייבת הכנת תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית, במצב קודם קיימים תוכניות מאושרות לפיהם ניתן להרחיב את הדירות עד לשטח של 110 מ"ר + בניה על הגג, כמו כן, קשה מאד בסביבת בנכס הקיים לקדם תוכניות התחדשות עירונית. שמאי הוועדה מבקש לחייב בגין "פוטנציאל השבחה עתידית" שאין שום וודאות כי יתממש בעתיד.

- שימוש מיטבי: הן בהתאם להוראות תכנית תא/2295 והן בהתאם לחלופה התכנונית של התמ"א, הורחב שטח הדירה בהיתר ל- 97 מ"ר, ללא צורך באישור תכנית מפורטת. המימוש בהוראות תמ"א 38 לא מחייבת בחבות בהיטל השבחה, והתמורה לדיירים שקולה לתמורה שתתקבל להוראות תכנית תא/4233, בכפוף לכל הדחיות בגין הכנת תכנית מפורטת ובכפוף להסכמת כל הבעלים במתחם בשלמותו.
- דחיה עד למימוש: תכנית תא/4233: התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית התנאי הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה לכל המתחם משתרע על שטח של 26 דונם, הריסה של 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יח"ד.
- דחייה ומושע: יש להביא בחשבון כי תוקף התכנית 15 שנים, וכן יש לקחת בחשבון כי לצורך מימוש התכנית יש לקבל הסכמת הבעלים בשטח של 26 דונם, הכנת תכנית מפורטת והשלמת כל התנאים הקבועים בתכנית, דבר המהווה דחיה ארוכת תווך שלא ניתן למימוש בתקופה הקרובה אם בכלל.

מקדם דחייה: בשל הדרישה להכנת תכנית מפורטת של 26 דונם, והשלמת כל התנאים הקבועים בתכנית, אישור כל הבעלים, ראוי לקחת מקדם דחיה ארוך של 0.4 לדחייה, אם בכלל.

- עלויות עודפות: הוועדה מצד אחת הכינה תכנית להתחדשות עירונית לשיפור חייו של האזרח בעל אמצעים מועטים, ומצד שני תגבה חבות היטל השבחה מהאזרח בעת מכירה אשר כלל לא ממש את הזכות ואינו

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שותף להשבחת הנכס, הוועדה העמיסה מטלות רבות על גבי התכנית ויצרה עלויות עודפת שאינה מקוזזת מגובה ההשבחה המוטלת על האזרח נטול האמצעים, ובמקביל מבקשת לגבות היטל השבחה בגין זכויות שהמוכר כלל לא שותף להשבחה ואינו נהנה ולא ייהנה מזכויות אלה, תוקף התכנית – יש להפחית עלויות עודפות.

- מועד חבות היטל השבחה: תכנית מותנת – זכויות מותנים – אין וודאות לקבלת הזכויות המותנות אלה, אי לכך בהתאם להערכות וועדת ערר מועד חבות היטל השבחה נוצרת במועד המימוש בפועל של הזכויות – דהיינו מועד הוצאת היתר הבניה. כלומר יש למסות בעת המימוש בפועל של התכנית – מועד הוצאת היתרי הבניה בקיזוז העלויות העודפות והדחיות ובמידה ויוצא היתר.

<u>תחשיב השבחה:</u>

- דחיה עד למימוש תכנית תא/4233: התכנית הינה כללית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה אין כל וודאות למימושה המתחם משתרע על שטח של 26 דונם, הריסה של 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יח"ד, אי לכך לקחת מקדם דחיה עד למימוש, עד הכנת תכנית מפורטת קבלת הסכמת כל בעלי הזכויות במתחם.

יש להביא בחשבון תקופת דחיה למתחם הנדון של כ- 12 שנה בשיעור היוון של 7% המגלמת אף את אלמנט המושע, מורכבות הביצוע והסיכון מקדם דחיה 0.4444 .

- עלויות עודפות ומקדמי דחייה: יש לקחת בחשבון את עלויות הנובעות מדרישות התכנית – עלויות הקמת מבני ציבור, פיתוח שצ"פ הרחבת הפיתוח והדרך, עלויות הריסת בינוי קיים , וכן עלויות פינוי דיירים לתקופת הבניה. עוד לקחת בחשבון הוצאות עודפות בגין חניות תת קרקעיות, מפנה להכרעת השמאי המכריע מוטי דיאמנט ברחוב ארלוזורוב 194 בתל אביב.
- נתוני שווי:

הוצגו נתוני עסקאות ממערכת מס שבח בגוש 7050 לפיהם:

שווי במצב קודם כ- 33,600 ₪ למ"ר, בהתבסס על 9 עסקאות בין השנים 2019-2018.

שווי במצב חדש כ- 34,500 ₪ למ"ר בהתאם להסכם המכר (97.32 מ"ר / 3,350,000 ₪), כמו כן הוצגו נתוני 16 עסקאות מכר משנת 2022 לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 35,087 ₪.

שינוי בשווי הינו ערך שולי אשר משקף עליית מחירי הנדלן, את תווי הרכבת הקלה , ללא קשר לאישור התכנית, אי לכך השוק אדיש לאישור התכנית, ואינה יוצרת השבחה. מפנה להכרעת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו"ח 7050/166/11, שם נקבע כי לא חלה השבחה כאשר הפער זניח.

- <u>חישוב בן מצב קיים למצב חדש:</u>

	מצב קודם תכנית תא/2295			מצב חדש תכנית תא/4233		
	מ"ר	אחוזים	מס יח"ד	מ"ר	אחוזים	
דרדמאושרת	5,387.24	20.29		1,928.65	7.26	
דרדמוצעת				930.87	3.51	
מגורים	14,867.72	55.99	208	16,907.78	63.68	800
שצ"פ	6,297.29	23.72		6784.96	25.55	
סה"כ	26,552.25	100		26,552.25	100	

בהתאם לתחשיב ניתן לראות כי הן במצב קודם והן במצב חדש אין השבחה במשטח המותר אי לכך מדובר בהשבחה זניחה - לא חלה השבחה וזאת מבלי לכלול את מקדם הדחייה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>סיכום:</u>

- חלופת הפטור בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה- ס' 19(ג): בהתאם לחוק תכנון הבניה נפסק כי ניתן לקבל פטור עד 140 מ"ר. בגין תכנית מס' תא/2295 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פי 3269 מיום 10.11.1985 שמאפשרת הרחבת הדירה עד 90 מ"ר ובתוספת מרפסות שמש מהתקנות – זכויות אלה נוצלו בהיתר הבניה, שטח הדירה כיום 97 מ"ר.
- חלופת הפטור בגין זכויות מכח תמ"א 38 כמצב קודם ביחס למצב חדש: בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' תיק 8051-21+8052-21 – הבית ברחוב שמעוני, אין לחייב בחבות היטל השבחה זכויות התמ"א המהווה מצב קודם אשר הינן פטורות מחבות היטל השבחה, אי לכך בבחינת הזכויות חדשות בדחייה ביחס לזכויות קיימות מכח תמ"א 38 ותכנית תא/2295 כמצב קודם ביחס למצב חדש תכנית תא/4233 - לא הושבח הנכס ולא קמה חבות היטל השבחה.
- חלופת הפטור בשכונת שיקום – שכונה זו הוכרזה כשכונת שיקום, אי לכך זכאי הבעלים לפטור של שכונת שיקום, ופטור מחבות היטל השבחה.
- חלופת שווי נכס - בהתאם לעסקאות השוואה - ניתן לראות כי עליית השווי מתייחסת לעליית מחירי הדירות במקרקעין, ואינה מושפעת ישירות מהוראות התב"ע בהתאם למפורט. ניתן לראות כי בהתאם לעסקאות השוואה שווי הנכס במצבו בטרם התב"ע נע בסביבות 30,000 ₪ למ"ר, ולאחר אישור התב"ע 35,000 ₪ שהינו מושפע מעלויות המחירים ותווי הרכבת הקלה, בהתאם להסכם המכר נמכרה הדירה בסך של 3,350,000 ₪, בהתאם לשומת שמאי הוועדה המקומית אישור תכנית תא/4233 השביחה את הדירה בסך של כ- 585,580 ₪, השבחה זו אינה ראלית לדירות בסביבה בהתאם לעסקאות השוואה.
- שטח הדירה: הנכס הנדון הורחב בהיתר לשטח של 97.30 מ"ר ומנצל את זכויות הבניה המותרים.

התכנית אינה משביחה.

<u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

- בגין התכנית ניתנו הכרעות של מספר שמאים מכריעים, בניהם בחלקה מושא השומה. בחלק מהכרעות נקבעה השבחה בהתאמה מלאה להשבחה שנקבע בשומת המשיבה, וביתרה נקבע הפחתה מינימלית מזו שנקבעה בשומת המשיבה, מפנה להכרעות שמעים מכריעים בין היתר של הח"מ בחלקת מושא השומה.
- טענת סף - פטור 140 מ"ר: בהתאם להוראות סעיף 19(ג') לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, על מנת לעמוד בתנאי הפטור על המבקש להחזיק בדירה לתקופה של 4 שנים. היטל השבחה חל על הבעלים המחזיק בנכס ביום כניסתה למתן תוקף של התכנית המשביחה. המועד הקובע לתכנית תא/מק/4233 הינו 14.02.2020. הנכס נמכר כשנתיים וחצי לאחר מכן בתאריך 17.08.2022. משכך הבקשה לפטור תמוהה, וכמובן שאין לקבלה.
- שיכון ציבורי: שמאית המבקש טוענת כי על המקרקעין שבנדון לא חל חיוב בהיטל השבחה. ערעור על עצם החיוב מקומו בפני ועדת הערר, בוודאי בסוגיה משפטית טהורה כמו זו שבנדון. כך או אחרת, עמדת המשיבה הנתמכת בפס"ד האחרונים כי בהתאם לתכנית פינוי - בינוי שבנדון המבקשים אינם זכאים לפטור. ככל והשמאי המכריע יקבע כי ברצונו לדון בסוגיית הפטור, תבקש המשיבה לצרף חוו"ד משפטית וכן את בא כוחה לדיון המתוכנן.
- זהות לתכניות הרובעים: תכניות רובע 3 ורובע 4 הינם תכניות אשר נידונו במאות תיקים בפני שמאים מכריעים, ועשרות מהם כבר נידונו בפני ועדת הערר. בהתאם להחלטת ועדת הערר שעסקה במספר עררים, קבעה ועדת הערר הנכבדה באופן ברור כי אין לבטא בשוויו של המצב הקודם את תרומתה של תמ"א 38.
- תכניות הרובעים הינם תכניות שהוכנו מכוחו של סעיף 23 לתמ"א 38. במסגרת תכניות אלו נקבעה תוספת אפשרית לכל בניין, הן כאפשרויות של חיזוק ותוספת בניה על הקיים והן כאפשרות של הריסה ובניה מחדש. תכנית 4233 הינה תכנית להתחדשות עירונית, המסמנת את 8 הבניינים בתחומה, הכוללים 208 יח"ד להריסה, ומאפשרת להקים במקומם 12 בניני מגורים בני 15 – 29 קומות בהם ישולבו 800 יח"ד,

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | 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

תוך שינוי ייעוד הקרקע לאזור מגורים ד', שילוב שימושי מסחר והוספת עשרות אלפי מ"ר נוספים לבניה. הדמיון היחידי בין תכנית זו לתכניות רובע 3, הינו מיקומם בעיר ת"א. החלטות השמאים המכריעים שעסקו בתכנית הרובעים, אינם רלוונטים כלל להשבחה במקרה שבנדון.

- תמ"א 38: שומת המבקש מציינת וקובעת כי תמ"א 38 הינה חלק מהמצב הקודם, ואין לגבות מכוח תכנית זו היטל השבחה. ומשכך מבטאת תוספת ז"ב מכח תמ"א 38. סוגיה זו הוכרעה לאחרונה בהתאם להחלטת ועדת הערר שעסקה במספר עררים, ובניהם ערר תא/8291/1118, מר לויתן אדיב שמואל נגד הועדה המקומית לתו"ב ת"א. בהחלטה זו קבעה ועדת הערר הנכבדה באופן ברור כי אין לבטא בשוויו של המצב הקודם את תרומתה של תמ"א 38. חיזוקים לעמדה זו נמצאה גם בעמדת המשנה ליועמ"ש שנערכה במהלך חודש דצמבר 2022.

אין לקבל את הניסיון לקבוע פעם נוספת את זכויות הבניה במצב הקודם לפי הוראות תמ"א 38.

- דחיה ומושעא: הסכמי "פינוי בינוי" נחתמו עם מרבית בעלי הזכויות במתחם שנים רבות לפני המועד הקובע, ע"י יזם התכנית, חברת אלמוג. בנסיבות אלו אומדן הדחייה שנאמד בשומת המשיבה, לתקופה של 9 שנים, רק מטיב עם המבקשת.
- עלויות עודפות: שומת המשיבה הביאה בחשבון עלויות עודפות בהיקף של 12,500,000 ₪, כמפורט בשומת ההשבחה ולכן הטענה ע"י שמאית המבקש שאלו לא הובאו בחשבון אינה נכונה. כך או אחרת, הדרך הנכונה לאמוד את ההשבחה הינה גישת ההשוואה.
- עסקאות מס שבח: שמאית המבקש טוענת כי השוק אדיש לאישור התכנית וקובעת כי ערכי השווי לפני אישורה נעמדים בסך של 33,637 ₪ למ"ר, ולאחר אישורה 35,087 ₪. כתימוכין הוצגו 2 טבלאות בסוף חוות הדעת.

<u>סקירת עסקאות השוואה במצב החדש:</u>

הוצגו 16 עסקאות השוואה, כאשר 13 מתוכם אינם בתחום הקו הכחול של התכנית, מציין כי השפעתה של התכנית על עסקאות מחוץ לקו הכחול שולית וזניחה.

כאשר מנטרלים את העסקאות מחוץ לקו הכחול אשר מוצגות ע"י שמאית המבקש עולה שווי מ"ר בממוצע במצב החדש בגבולות של 42,500 ₪ למ"ר.

<u>סקירת עסקאות השוואה במצב הקודם:</u>

הוצגו 9 עסקאות השוואה, כאשר 6 מתוכם מתוך תחום התכנית ושני עסקאות משכונות סמוכות.

בהתאם לפס"ד לוסטרניק אין לאמוד את שווי המצב הקודם ע"פ עסקאות השוואה מתוך התכנית, שכן אלו כבר מגלמות חלק מהפוטנציאל. במקרה הנדון סקירת עסקאות מתחום התכנית, כאשר הוחתמו חלק ניכר מבעלי הקרקע על הסכמי פינוי בינוי, שעה שהתכנית כפסע מאישורה, מגלמות חלק משמעותי מפוטנציאל התכנית החדשה, ויש לקזזו. מציין כי גם לאחר אישור התכנית, ערכי השווי הצפויים בתחום התכנית יעלו על עלו שבוצעו ערב האישור. זיקוק עסקאות ההשוואה במצב הקודם, בין אלו שבוצעו בתחום התכנית לאלו שבוצעו לאחריו, רק ממחישה את ההשבחה הזהירה שננקטה בשומת המשיבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>הכרעה:</u>

- <u>פטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר:</u>

לטענת שמאית יש להביא בחשבון פטור לדירת מגורים עד לשטח של 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19(ג) לחוק התכנון והבניה.

בשומת המשיבה לא הובא בחשבון פטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר. לטענתו על מנת לעמוד בתנאי הפטור על המבקש להחזיק בדירה לתקופה של 4 שנים מיום כניסתה לתוקף של התכנית, ובמקרה הנדון מושא השומה נמכר כשנתיים וחצי לאחר מכן בתאריך 17.08.2022, לפיכך אין לקבל את טענת המבקש.

<u>החלטה:</u>

הפטור בגין דירת מגורים בשטח של עד 140 מ"ר במהותו הינו מנהלי, הניתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעמידה בתנאים שבחוק.

שמאי מכריע לא קובע את הזכאות לפטור.

עפ"י הוראות סעיפים 19(ג)(1) ו-19(ג)(2) על מנת לקבל את הפטור, על המחזיק במקרקעין או קרובו להשתמש בדירה למגורים מיום אישורה של התכנית ועד מכירתה במשך זמן שאינו פחות מארבע שנים. במקרה הנדון טרם עברו 4 שנים מיום בו הדירה הפכה ל"דירה שניתן להרחיבה לפי תכנית" כמוגדר בסעיף 19(ג)()(2).

מחלוקת הצדדים לעניין עמידה בפטור לדירת מגורים עד לשטח של 140 מ"ר הינה מחלוקת משפטית ולא שמאית, משכך לא תיבחן בשומה המכרעת הנדונה ההשבחה בהתחשב בפטור לדירת מגורים בשטח של 140 מ"ר.

ואדגיש, כי אין בהחלטתי קביעה לעניין זכאות הבעלים מושא השומה לפטור וכי לבעלים עומדת הזכות לטעון משפטית לעניין הפטור בערכאות אחרות.

ככל שהוועדה רואה לנכון לפטור את הנישום בגין 140מ"ר, תחשב בנפרד את הפטור (כך נעשה בפועל).

- <u>פטור מהשבחה בגין שכונת שיקום:</u>

לטענת שמאית המבקש מושא השומה מצוי בשכונה שהוכרזה כשכונת שיקום, לפיכך זכאי הבעלים לפטור של שכונת שיקום, ופטור מחבות היטל השבחה.

לטענת שמאי המשיבה ערעור על עצם החיוב מקומו בפני ועדת הערר, ובמקרה הנדון מדובר בסוגיה משפטית. עמדת המשיבה עפ"י פס"ד אחרונים כי בתכנית פינוי - בינוי כמו שבנדון המבקש אינו זכאי לפטור. אציין כי שמאי המשיבה העביר לעיוני התייחסות של המחלקה המשפטית שנשלחה לשמאית המכריעה אורית גלן (גו"ח 7050/211) לעניין פטור בגין שיקום שכונות.

<u>החלטה</u>:

לעניין סמכותי המשפטית לדון בטענות אלה, אני מפנה להחלטת ועדת ערר מס' 307/00 רינה וגורי קרביץ נ' הועדה המקומית לתו"ב רעננה, בה נקבע כדלהלן:

" **<u>השמאי המכריע</u>:**

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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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, 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."

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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 1306 II 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' 1306 III:

"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)."

מכל האמור עולה כי, בסמכות השמאי המכריע לעסוק ולדון בנקודות המשפטיות העולות בדיון.

<u>החלטה לעניין שיקום שכונות</u>

שכונת יפו ד' כלולה ברשימת שכונות שיקום משנת 1978 ועד היום למעט השנים 20012 – 2007 (שנות השהיה פיזי), עפ"י אתר משרד הבינוי והשיכון.

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.

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

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

"וועדת הערר קבעה כי על פי לשון הפטור, הוא אינו מגדיר את עצמו למצבים של מתן היתר בנייה בלבד ואין בלשון החוק כל עיגון לכך שהפטור לא חל בעת מימוש בדרך של מכר, וזאת בניגוד להוראות פטור אחרות אשר תחולתן נקבעה מפורשות רק בסיטואציה של בניה או מתן היתר בניה (למשל סעיפים 19(ב)(9), 19(ב)(10), 19(ג)(1) לתוספת השלישית). וועדת הערר קבעה כי בעניין עמאש ביהמ"ש נדרש לשתי פרשנויות אשר מצא שיש להן עיגון בלשון החוק ואין בו דבר אשר יכול לבסס פרשנות לפיה גם במקום בו מצויים מבנים למגורים לא יחול פטור. וועדת הערר ציינה כי הוועדה המקומית מבקשת למעשה לראות במבני מגורים המצויים, קיימים פיזית, משום מבנים שאינם קיימים נורמטיבית וכך תוכל לשלול את תחולת הפטור.

וועדת הערר קבעה שמעבר לכך שלפרשנות זו אין עיגון בלשון החוק, הרי שגם לפי תכלית החוק אין לקבל פרשנות זו. נקבע כי מדובר במכר של נכסים שבהם דירות קיימות, בשכונת שיקום, כאשר במרבית המקרים כלל לא התבקשה בניה ובוודאי לא בניה חדשה. לפי עמדת הוועדה המקומית, לא יינתן פטור גם מקום שבו מצויים מבנים ולא מבוקשת כלל בניה. דווקא קביעת ביהמ"ש העליון בעניין עמאש כי תכלית פרויקט שיקום שכונות הוא שיפור הקיים בשכונה, לא תומכת בפרשנות הוועדה המקומית. וועדת הערר ציינה כי כאשר מדובר בפרויקט שיקום שכונות, מלכתחילה מצבם הפיזי של המבנים אינו מהמשופרים ומדובר באזורי

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התבלות פיזית כאשר נושא השיקום הפיזי הוא אחד מהנושאים המרכזיים בפרויקט שיקום שכונות, כפי שעולה גם מהצעת החוק וגם מפס"ד עמאש. קביעה שמאית שהשימוש הטוב והיעיל במקרקעין הוא הריסה של מבנים שמצבם הפיזי אינו טוב לשם בניה מחדש, תוך ניצול זכויות בניה שהתווספו, תהיה קרוב לוודאי המסקנה במרבית המקרים, במיוחד כאשר בחינה זו תיעשה במועד המימוש. ככל שחולפות השנים מצבם הפיזי של המבנים מורע עוד יותר. במקרה כזה הצורך לשפר את הקיים רק מתגבר. טענת הוועדה המקומית כי יש לבסס את הזכאות לפטור על שאלת המימוש היעיל והטוב ביותר במקרקעין, משמעותה ריקון מתוכן של הוראות הפטור ולכך לא כיוון פס"ד עמאש וגם לא הוראת הפטור.

וועדת הערר קיבלה את עררי המשיבים וקבעה כי הם זכאים לפטור לגבי כל התוכניות שנכנסו לתוקף במועד בו ההכרזה עמדה בתוקף, לרבות לגבי המשיב 15, אשר קיבל היתר בניה להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש תחתיו, שהרי גם במקרה זה אין מדובר במגרש ריק."

"מקובלת עליי קביעת וועדת הערר שלא ניתן לערב המושג של השימוש היעיל והטוב הנקט לצורך הערכת קרקע מבחינה שמאית עם הקביעה המשפטית לגבי החלת הפטור. עוד מקובלת עליי קביעת הוועדה כי במקרים אחרים בהם המחוקק בחר להבחין בין דרכי מימוש של קבלת היתר ומכר, הדברים נרשמו באופן מפורש. בעניינו, בסעיף 19(ב)(1) לא קיימת אבחנה כזו."

מעבר לנדרש, שהרי לא קיים לטעמי עיגון לשוני לפרשנות המבוקשת על ידי הוועדה המקומית, אני סבורה כי מתן הפטור גם במקרה של מכר מבנה קיים למגורים, מגשים את תכלית הפטור. מתן הפטור במקרים כאלו יעודד וימשוך אוכלוסייה מבוססת, יעודד מימוש הזכויות ושיפור המבנים הקיימים, יעודד את שיפור השכונה ויגשים את השבחתה. במקרה זה הגשמת התכלית תהיה בעיקר באמצעות שיפור המבנים אך אין בכך כדי לגרוע מתכלית הפטור. לעומת זאת, שלילת הפטור תפגע באוכלוסייה החלשה המתגוררת כיום בשכונה אשר ידה אינה משגת כיום לבצע עבודות בניה והרחבה ומעדיפה למכור הנכס לאחרים שיבצעו עבודות הבניה. בהתאם לגישת הוועדה המקומית, בכל מקרה בו תושב השכונה יצה למכור את ביתו, הוא ייאלץ להיגרר להליך של הגשת חוות דעת שמאית, הליך בפני שמאי מכריע ועלויות נוספות, לרבות תשלום היטל השבחה לפי קביעת השמאי המכריע. מצב זה עשוי להביא לעליית מחירים והכבדה הן על תושבי השכונה הקיימים והן על תושבים פוטנציאליים אשר יצו להיכנס לשכונה ולתרום לשיפורה וקידומה. בגישה זו יש אף משום פגיעה בתושבים חסרי אמצעים אשר ימכרו את דירתם ללא פטור מהיטל השבחה מול תושבים בעלי אמצעים אשר יוכלו להרחיב את דירתם בפטור מהיטל השבחה ורק לאחר מכן למכור. צודקת וועדת הערר כי יהיה בכך משום איון הפטור. מתן הפטור בכל מקרה של מכר מבנה, יסייע לתכלית החברתית של שיקום השכונה, יסייע לקידום האזור כולו ויעודד הגעת תושבים חדשים ואוכלוסייה חזקה לשכונה (אשר גם לפי פס"ד עמאש מהווה אחת מתכליות הפטור). מתן הפטור מהווה, למעשה, שלב מוקדם לפני הרחבת ומימוש זכויות הבניה בנכס קיים."

"לאור כלל האמור, קביעותיה של וועדת הערר, כאמור, מקובלות עליי. פרשנות וועדת הערר לעניין פס"ד עמאש היא נכונה ובהעדר עיגון לשוני לא ניתן לקבל את פרשנות הוועדה המקומית לסעיף הפטור. פרשנות זו של וועדת הערר אף תסייע להגשים את מטרות הפטור ובהן שיפור המבנים, חיזוק השכונה ומניעת תהליך הזנחת המבנים."

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לאור האמור, אין לי אלא לקבל את פסיקת בית המשפט ולקבוע כי לא חלה השבחה לתכניות בתקופה בה כלולה שכונת התקווה ברשימת שכונות השיקום של משרד הבינוי והשיכון ולפיכך, לכאורה, גם מתייתר הדיון באופן חישוב ההשבחה ושווי הזכויות לתכניות במשך התקופה בה השכונה מוגדרת כשכונת שיקום.

במקרה הנדון במועד הקובע לתכנית תא/4233 בתאריך 14.02.2020 (המצב חדש) וכך לכל התכניות הרלוונטיות שכונת יפו ד' כלולה ברשימת משרד השיכון כשכונת שיקום, ולפיכך לא חלה השבחה.

לחלופין ובאם יוגש ערר על הכרעתי במינוי זה ובעניין זה, להלן הכרעתי בעניין התכנית המשביחה תא/4233 בשומות הצדדים וזאת בהתעלם מפסיקת בית המשפט כמובא לעיל:

מתודולוגיה לחישוב ההשבחה בשומה זו:

עליית שווים של מקרקעין נקבעה בחוק לעניין חיוב בהיטל השבחה באחד משלושה מקרים: אישור תכנית, מתן שימוש חורג או מתן הקלה.

במקרה דנן, העילה לחיוב בהיטל השבחה היא מימוש זכויות במכר דירת מגורים, כאשר שווי הדירה/הזכויות המוערכות הינן בהתאם לתכנית מאושרת תא/4233 - "התכנית המשביחה".

התכנית המשביחה כוללת זכויות בניה מפורטות שיהיו ניתנות למימוש בתנאים מקובלים בעתיד לאחר שורה של תנאים ובכלל זה הכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש בין הבעלים.

יחד עם זה, ניתן לחשב את שווי המקרקעין במצב החדש, תוך הבאה בחשבון מקדמי דחיה ראויים עד למימוש הזכויות. גם את השווי במצב הקודם ניתן לחשב בהתאם לשטח הבנוי ובהתאם לערכי שווי הקיימים לדירות דומות, דירות ללא צפי מיידי לתכנית עתירת זכויות כמו תכנית פינוי בינוי.

כמו כן, דרך נוספת לקביעת שווי המצב החדש הינה איתור עסקאות בדירות שנמכרו, עסקאות שנערכו לאחר אישורה של התכנית המשביחה וככל שהעסקה היא רגילה ולא מורכבת. אציין כי במקרה הנדון נכס מושא השומה נמכר בתאריך 09.06.2022 תמורת 3,350,000 ₪.

ראוי להדגיש, כי בחינת המצב החדש איננה יכולה להתבסס על בדיקת כדאיות כלכלית של יזם בהסכם התקשרות בינו ובין בעלי זכויות הבעלות וכן, תמורות היזם לבד בפרויקט אינן יכולות להוות בסיס לקביעת שווי המקרקעין במצב החדש שממנו תיגזר בסופו של דבר ההשבחה.

יזם, בבואו להתקשר עם בעלים לביצוע פרויקט פינוי בינוי, יכול לערוך הסכם "נדיב" עם בעלי זכויות במקרקעין ומתן תמורה משמעותית לבעלים בדירה בשטח נכבד או לערוך הסכם "מקפח" עם אותם בעלי זכויות ולהקצות להם תמורה קטנה יותר בשטח הדירות ולמעשה, יש בידו להשפיע באופן ישיר על רווחיות הפרויקט. לאור כך, לא ייתכן שחישוב היטל השבחה ישען על חוזה כזה או אחר המתבסס על גודל שטח הדירות שהיזם יעניק לבעלים.

אציין, כי בבירור המחלוקת בין הצדדים בדירה אחרת בבניין מושא השומה (תיק מינוי 1895-2021) הועבר לעיוני הסכם התקשרות מתאריך 26.02.2012 בין היזם חברת "אלמוג כ.ד.א.י בע"מ" לבעלים מושא השומה.

בהתאם לאותו עקרון, שווי מצב חדש לא יכול להיות מושתת על הצפי לדירת התמורה שהבעלים יקבלו, וההשבחה היא למעשה שווי דירת התמורה העתידית אל מול דירת הבעלים הקיימת. לא ייתכן, לטעמי, ששווי מצב חדש במקרקעין ייקבע בסופו של דבר על ידי יזם, אלא רק באמצעות בחינה בלתי תלויה של שווי שוק אובייקטיבי של הקרקע.

לעניין זה אדגיש כי אין לקבל טענה לפיה שווי מצב חדש הינו שווי דירת התמורה אל מול שווי הדירה הקיימת, גישה זו נבחנה לפחות בשתי ערכאות שונות. האחת בועדת הערר המחוזית, שם נתקבלה החלטה לגבי השיטה המועדפת, אך השיטה הנבחרת בועדת הערר נדחתה בעתירה מנהלית בבית המשפט המחוזי[1] בפסיקתה של כב' השופטת ירדנה סרוסי.

[1] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', ניתן בתאריך 26.08.2021

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בעניין זה ראיתי לנכון להביא דברים בשם אומרם:

"38. .כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, פס' 13 (22.03.2021) (להלן: "עניין בורשטיין"))

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי."

....

"55. אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי.... אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.

....

58. בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים.

59. בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים - ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא ומתן מול היזם. זאת בניגוד להיטל שמחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

60. ..... לעומת זאת, התחשבות בכלל הזכויות החדשות, מבטיחה ניטרליות מסוימת של היזם כלפי גודל דירות הדיירים בהקשר זה, שכן היטל ההשבחה לא נגזר באופן בלעדי מהן.

61. לשיטת ועדת הערר, החלטתה תקדם את הוודאות בגביית ההיטל (פס' 51 ו-62 להחלטה). אף אם אכן כך, אין בכך כדי להצדיק סטייה מהוראות הדין..... זאת בניגוד להיטל השבחה שנגזר מערך הזכויות האובייקטיבי, בניכוי ההוצאות המקובלות הנדרשות למימוש אותו ערך.

62. אכן, פרויקט פינוי-בינוי הוא פרויקט ייחודי וחשוב בתחום ההתחדשות העירונית, בעל מאפיינים ייחודים הכוללים תיאום בין גורמים רבים, סיכון גבוה ועלויות משמעותיות.... עם זאת, פרויקט זה טומן בחובו גם פוטנציאל רווח גבוה ליזם, וכן העמסה על התשתיות הציבוריות הקיימות, באופן המחייב את הרשות המקומית להשקיע משאבים ניכרים רבים בהתאמתן למציאות החדשה.

63. דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב..... עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו .....כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הוראות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.

64. כיום, ועל אף מודעותו של המחוקק לעניין, אין דין מיוחד הנוגע לחישוב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי.....

לפיכך, ועד שייקבע אחרת, יש להמשיך ולחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים.

...

66. לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין."

בהתאם להחלטת כב' בית המשפט המחוזי, הורתה כב' השופטת סרוסי להחזיר את התיק לשמאי המכריע שיפעל בתחשיביו בהתאם לפסיקת בית המשפט.

<u>גילוי נאות:</u>

כאמור, בית המשפט הורה על החזרת התיק לשמאי המכריע שדן בו, מר שמואל רוזנברג. היות ומר רוזנברג כבר איננו משמש כשמאי מכריע ובמקומו מונה הח"מ לדון בתיק וליישם את פסיקת בית המשפט בסוגיה זו.

<u>סיכום:</u>

במקרה הנדון וכפי שיפורט להלן קיימות עסקאות מכר של דירות מגורים בתחום תכנית תא/4233 (כמו כן עסקת מכר בדירת מושא השומה) ובדירות מגורים שאינם כלולות בתכנית.

<u>מצב הקודם:</u>

את שווי הדירות במצב הקודם בחנתי ככל האפשר מנתוני שוק במתחם מושא השומה ונכסים הקרובים ביותר למתחם, דירות בהן אין צפי קונקרטי לפרויקט פינוי בינוי ובנטרול עסקאות חריגות.

בשומת המשיבה שווי מ"ר בנוי בסיסי במצב קודם כ- 25,000 ₪ בהתבסס על נתוני עסקאות מכר.

בשומת המבקש שווי מ"ר בנוי בסיסי במצב קודם כ-33,600 בהתבסס על נתוני עסקאות מכר.

להלן נתוני עסקאות בדירות וותיקות בתחום תכנית תא/4233, מתחם מושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח מ"ר	חדרים	מחיר מכירה ₪	מ"ר ₪
007050-0157-019-00	15/03/2018	1960	45	2	1,400,000	31,111
007050-0159-023-00	23/07/2018	1960	49	2	1,600,000	32,653
007050-0156-008-00	31/10/2018	1950	50	2.5	1,485,000	29,700
007050-0158-011-00	23/12/2018	1950	50	2	1,600,000	32,000
007050-0165-008-00	22/04/2019	1960	49	2.5	1,500,000	30,612
007050-0156-004-00	06/05/2019	1950	45	2	1,620,000	36,000
007050-0156-007-00	03/06/2019	1960	50	2	1,470,000	29,400
007050-0161-005-00	18/07/2019	1960	58	2	1,215,000	20,948
007050-0156-016-00	21/07/2019	1950	50	2.5	1,640,000	32,800
007050-0156-012-00	31/07/2019	1950	50	3	1,600,000	32,000
007050-0159-015-00	19/11/2019	1950	49	3	1,730,000	35,306
007050-0161-013-00	08/01/2020	1950	50	2.5	1,500,000	30,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מחיר דירה בשטח ממוצע של 50 מ"ר כ- 1,530,000 ₪, שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-32,000 ₪ (בנטרול עסקאות חריגות).

נתוני עסקאות בדירות וותיקות שאינם בתחום מתחם תכנית מושא השומה, בנטרול עסקאות חריגות:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח מ"ר	חדרים	מחיר מכירה ₪	מ"ר ₪
007050-0163-015-00	08/05/2018	1960	51	2	1,150,000	22,549
007050-0162-016-00	07/10/2018	1950	52	2	1,266,267	24,351
007050-0182-013-00	20/03/2019	1960	56	2.5	1,325,000	23,661
007050-0164-015-00	26/03/2019	1940	51	3	1,330,000	26,078
007050-0185-010-00	27/06/2019	1960	52	2	1,151,150	22,138
007050-0182-020-00	23/10/2019	1960	56	3	1,445,000	25,804
007050-0179-020-00	27/11/2019	1960	56	3	1,375,286	24,559
007050-0179-027-00	11/12/2019	1960	56	3	1,450,000	25,893
007050-0179-010-00	06/05/2019	1970	56	3	1,500,000	26,786
007050-0179-009-00	02/09/2019	1970	47	3	1,350,000	28,723
007050-0180-022-00	08/09/2019	1970	49	3	1,200,000	24,490
007050-0186-015-00	16/03/2020	1960	54	3	1,475,000	27,315

מחיר דירה בשטח ממוצע של 53 מ"ר כ- 1,335,000 ₪, שווי מ"ר בנוי בממוצע במעוגל כ-25,000 ₪.

בחיבור השיקולים ונתוני השווי בשומות הצדדים והמוצגים לעיל, אביא בחשבון במצב קודם שווי למ"ר בנוי בממוצע בסך של 28,000 ₪[2] (לדירת מגורים בשטח של כ-53 מ"ר) בהתאם לעסקאות השוואה בנכסים רלוונטיים בתחום תכנית תא/4233 ונכסים בסביבה המיידית שאינם במתחם תכנית תא/4223 ושאינן כוללות ציפיה קונקרטית לתכנית פינוי בינוי. השווי המתקבל משקף את שווי השוק כולל ציפיות כלליות לתמ"א/38 באזור ואף יתרת זכויות שלא נוצלו ככל שישנן.

<u>שווי מושא השומה במצב קודם:</u>

שטח הדירה במקרה הנדון כ-97 מ"ר עפ"י היתר בניה מס' 940916-5 (כולל שטח ממ"ד).

יודגש כי איני מקבל את תחשיב שמאי המשיבה לשטח דירה של 82.5 מ"ר.

אביא בחשבון שווי מ"ר 28,000 ₪ לשטח עיקרי של 60 מ"ר, מקדם שוליות ממוצע 0.85 לשטח עד 100 מ"ר.

(60 מ"ר + 37 מ"ר * 0.85) * 28,000 ₪ = **2,561,000** ₪

[2] שווי משוקלל לפי 40% לשווי מ"ר בנוי לנכסים במתחם תכנית תא/4223, ו-60% לנכסים שאינם במתחם התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש:

בחינת שווי מצב חדש בחלופת גישת שווי החלק היחסי במתחם:

בשומת המשיבה הוצג תחשיב בגישת החלק היחסי של מושא השומה במגרש העתידי לכשיתפנה. השווי במצב חדש חושב לכל זכויות הבנייה החדשות בקיזוז עלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל בעיני הבעלים.

בגישה זו של שמאי המשיבה שווי המצב החדש לדירה מושא השומה עפ"י חלקה היחסי (1/24 חלקים) 2,644,091 ₪, כמו כן הובא בחשבון שווי שימוש ביניים בהשכרת הדירה לתקופה של 9 שנים לפי 4,500 ₪ לחודש בסך של 420,450 ₪, סה"כ שווי המצב החדש 3,064,541 ₪.

בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מתאריך 26.08.2021 נקבע כי בתכניות פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב השבחה בין מלוא הזכויות בצב קודם לבין מלוא הזכויות במצב חדש, בניכוי הוצאות נדרשות למימוש הזכויות במצב חדש.

בחנתי את תחשיב ההשבחה עפ"י המגרש העתידי בשומת המשיבה בו הובאו בחשבון בין היתר הנחות לעניין ניכוי שטחים כמטלות, פיתוח דרכים, פיתוח שצ"פ, דחיה ושימוש ביניים וכן ערכי שווי בהתאם לשטח היחידות המתוכננות בפרויקט.

אני מקבל במקרה הנדון את מרכיבי התחשיב בשומת המשיבה לעניין השטחים, ערכי השווי, ההפחתות, מרכי בהדחיה וחלק הבעלים/שווי מוקצה למושא השומה.

שימוש ביניים:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שכ"ד של 4,500 ₪ לתקופה של 9 שנים.

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' טבנצ'יק אבריל מיום 18.01.2023 העוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן.

בשל חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם 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...".

סעיף 3 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).

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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 ***הוועדה 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").***

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.

לאור האמור לעיל אין להביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בדירת מושא השומה בקביעת שווי המצב החדש בגישת שמאי המשיבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב שווי מצב חדש בחלופת שווי הזכויות:

מהות	כמות	שווי מ"ר מבונה ₪	סה"כ ₪
יח"ד קטנות	222	13,000	173,160,000
יחידות סטנדרטיות	176	12,500	176,000,000
יחידות גדולות	312	12,000	366,163,200
יחידות מיוחדות	40	13,000	62,400,000
דיור בר השגה 80%	50	10,400	31,200,000
מסחר	1,670	14,000	23,380,000
סה"כ			832,303,200
הפחתות			
מטלות ברוטו	1,000	8,000	(8,000,000)
פיתוח דרכים	930	400	(372,000)
פיתוח שצ"פ	6,249	700	(4,374,300)
סה"כ הפחתות			(12,746,300)
סה"כ שווי מגרשי התמורה כריקים ופנויים			819,556,900
דחיה ומושע בהתאם לשלביות 9 שנים 6%			0.59
חלק יחסי מוקצה לחלקה מתוך המתחם (סך חלקות המגורים)			13.08%
חלק יחסי מוקצה למושא השומה 1/24 חלקים			4.17%
שווי מצב חדש עפ"י חלק יחסי מוקצה למושא השומה			**2,644,091**

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | 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>בחינת שווי מצב חדש עפ"י בחלופה של עסקאות מכר:</u>

בשומת המשיבה שווי מ"ר בנוי בסיסי במצב חדש כ- 37,800 ₪ בהתבסס על נתוני עסקאות מכר.

בשומת המבקש שווי מ"ר בנוי בסיסי במצב חדש כ-35,100 בהתבסס על נתוני עסקאות מכר.

להלן נתוני עסקאות בדירות וותיקות בתחום תכנית תא/4223, מתחם מושא השומה, לאחר אישורה של התכנית למתן תוקף בתאריך 14.02.2020:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ₪	מ"ר ₪
007050-0156-003-00	07/01/2021	1950	60	3	1,830,000	30,500
007050-0160-021-00	12/01/2021	1960	50	3	2,061,000	41,220
007050-0158-002-00	14/01/2021	1960	50	2	1,820,000	36,400
007050-0159-008-00	12/05/2021	1950	49	2	2,009,039	41,001
007050-0156-020-00	23/06/2021	1960	46	3	2,000,000	43,478
007050-0159-008-00	12/05/2021	1950	49	2	2,020,222	41,229
007050-0161-002-00	26/08/2021	1950	51	3	2,070,000	40,588

מחיר דירה בשטח ממוצע של 50 מ"ר כ- 1,973,000 ₪, שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-39,000 ₪.

נתוני עסקאות בדירות וותיקות שאינם בתחום מתחם תכנית מושא השומה, בנטרול עסקאות חריגות:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ₪	מ"ר ₪
007050-0186-016-00	09/08/2020	1960	52	2.5	1,340,000	25,769
007050-0180-007-00	26/05/2021	1950	60	3	1,400,000	23,333
007050-0181-027-00	16/08/2021	1960	64	3	1,465,000	22,891
007050-0163-012-00	02/12/2020	1960	50	3	1,440,000	28,800
007050-0179-040-00	08/02/2021	1960	56	3	1,360,000	24,286
007050-0182-006-00	22/02/2021	1970	57	3	1,350,000	23,684
007050-0163-008-00	24/02/2021	1960	50	2	1,785,000	35,700
007050-0186-006-00	25/02/2021	1960	51	2	1,320,000	25,882
007050-0179-019-00	12/05/2021	1970	56	3	1,325,000	23,661
007050-0179-015-00	28/06/2021	1980	57	3	1,500,000	26,316
007050-0164-006-00	02/08/2021	1970	52	3	1,690,000	32,500
007050-0180-014-00	10/08/2021	1970	49	2	1,350,000	27,551

מחיר דירה בשטח ממוצע של 55 מ"ר כ- 1,444,000 ₪, שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-26,700 ₪.

כמפורט לעיל בטבלאות, לא נמצאו עסקאות מכר בדירות מגורים בתחום תכנית תא/4233 בשנת 2020.

מניתוח עסקאות בדירות מגורים שאינם בתחום תכנית תא/4223 עולה כי קיימת עליית מחירים של כ-6.8% בשווי מ"ר בנוי בשנת 2021 אל מול שנת 2018-2019.

לפיכך, אביא בחשבון מקדם התאמה/הפחתה לזמן של 6.8% לשווי ממוצע שהתקבל לעסקאות בשנת 2021 בנכסים שבתחום תכנית תא/4233.

מחיר דירה בהתאמה לזמן בשטח ממוצע של 50 מ"ר כ- 1,847,000 ₪ = 1.068 / 1,973,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מ"ר בנוי בממוצע כ- 37,000 ₪ = 50 מ"ר / 1,847,000 ₪
(60 מ"ר + 37 מ"ר * 0.85) * 37,000 ₪ = **3,338,000** ₪

<u>שווי מצב חדש בחלופה של עסקת המכר בנכס מושא השומה:</u>
עפ"י הסכם מכר, הדירה מושא השומה נמכרה בתאריך 17.08.2022 תמורת 3,350,000 ₪.
בהתאמה לזמן של 12%, שווי הדירה נכון למועד הקובע **2,991,000** ₪.
שווי מצב חדש

<u>סיכום שווי השומה במצב חדש:</u>
במקרה הנדון לאור מאפייני הדירה מושא השומה אביא בחשבון מקדם שווי משוקלל, להלן:
שווי מושא השומה בגישת שמאי המשיבה[3] ללא שימוש ביניים 2,644,000 ₪ * 0.6 מקדם משוקלל = 1,586,400 ₪
שווי מושא השומה עפ"י נתוני השוואה 3,338,000 ₪ * 0.3 מקדם משוקלל = 1,001,400 ₪
שווי מושא השומה עפ"י עסקת המכר 2,991,000 ₪ * 0.1 מקדם משוקלל = 299,100 ₪
מצב חדש משוקלל: **2,887,000** ₪ **במעוגל**

<u>תחשיב השבחה:</u>

שווי מצב חדש:	2,887,000 ₪
שווי מצב קודם:	2,561,000 ₪
השבחה:	**326,000** ₪

[3] בהתאם לפסיקה בעניין "אשדר"

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 גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר, 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 בוצעה 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 בשדרות ירושלים 219, תל אביב.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכניות בניין עיר, ראה פרק 4 כמפורט.

12.4. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר מיום 09.06.2022.

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/4233.

12.7. הבאתי בחשבון הוראות החוק ופסיקת בית משפט.

12.8. בחישוב השבחה לתכנית תא/4233 הבאתי בחשבון נתוני עסקאות מכר (בין היתר בשומות הצדדים) בדירות מגורים בתחום התכנית ובסביבת מושא השומה.

12.9. השווי כולל מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור, אני מפנה שוב לסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הקובע כי בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונות שיקום (כל עוד ההכרזה בתוקף), לא תחול חובת תשלום היטל השבחה.

שכונת יפו ד' כלולה ברשימת שכונות שיקום משנת 1978 ועד היום למעט השנים 20012 – 2007 (שנות השהיה פיזי), עפ"י אתר משרד הבינוי והשיכון.

לפיכך, לא חלה השבחה בגין תכניות בנין עיר לאור היות הנכס מושא השומה כלול ברשימת שכונות השיקום של משרד הבינוי והשיכון.

<u>לחילופין:</u>

באם יוגש ערר על הכרעתי במינוי זה, להלן הכרעתי בעניין התכניות המשביחות בשומות הצדדים וזאת בהתעלם מפסיקת בית המשפט בעניין זה:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/4233	14.02.2020	₪ 326,000	₪ 163,000

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

ולראיה באתי על החתום,
בועז קוט,
שמאי מכריע