**תאריך :** 18.09.2023
**מס' מינוי/בקשה :** 1739-2022
**מספרנו :** 3872

**לכבוד**

**המבקשת** – חב' סריגי ארצי בע"מ
דוא"ל: cfo@bargal.co.il

באמצעות מר ארז כהן שמאי מקרקעין
באמצעות מר נעם עופר שמאי מקרקעין
דוא"ל: erez@zc-eng.co.il

**המשיבה** – הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il

באמצעות מר אדי גרשטיין שמאי מקרקעין
דוא"ל: v_g@zahav.net.il

**א.ג.נ,**

# החלטת שמאי מכריע

## היטל השבחה

**גוש:** 7016 **חלקה:** 155 **ת"ח:** 44, 54

**כתובת:** רח' אילת 22 פינת רח' אליפלט 23[1], שכ' צפון יפו, (רובע 7), ת"א-יפו

### 1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 1739-2022 מיום 25.07.2022 לנכס הנדון.

### 2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

**גורם ההשבחה:** תוכניות - "ע", 2498, "ע1", 507-0137190 – אילת אליפלט תא 4236.

**גורם המימוש:** מכר (מלא, בהתאם להסכם מכר מיום 30.12.2021).

**מהות הנכס**: יחידה עם הצמדות (ת"ח 44 – "אולם"[2]) הממוקמת בחלקה הדרומי של קומה ב' באגף המזרחי בבניין (חזית לרח' אליפלט) ויחידה עם הצמדה משותפת (ת"ח 54 – "אולם"[3]) הממוקמת בחלקה הצפוני של קומת היציע[4] באגף המזרחי בבניין (חזית עורפית לרח' אליפלט).

בבניין בשימוש לבתי מלאכה ותעשייה זעירה בבניה ווותיקה, הכולל בחלקו שתי קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים (אגף צפוני ומזרחי), ובחלקו האחר קומה אחת מעל קומת קרקע וקומת ביניים (אגף

[1] ע"פ מידע מאתר ההנדסי (GIS) עיריית ת"א-יפו, וכעולה מכתובת הנכס ע"ג העתק מכתב שובר תשלום/קבלה – היטל השבחה.

[2] הגדרת היחידה "כאולם" הינה בהתאם לתיאור כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף.

[3] הגדרת היחידה "כאולם" הינה בהתאם לתיאור כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף.

[4] הגדרת "יציע" בהתאם לרשיון בנין מס' 752 מיום 04.12.1966, קומת ביניים, מפלס 3.10+.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מערבי), הבנוי מעל קומת מרתף חלקית (אולמות + מקלטים בקומת ביניים של המרתף), האגף המערבי של הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם מבנה הבנוי על חלקה מס' 156 הסמוכה מדרום.

## 3. <u>מועד דיון</u>

ביום 06.10.2022, קיימתי דיון[5] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

## 4. <u>מועד ביקור בנכס ובסביבתו</u>

הביקור בנכס נשוא ההחלטה נערך ביום 28.03.2023, ע"י החת"מ.
הנכס הוצג ע"י מר אבי רוטלוי, נערך סיקור פנימי וחיצוני.
נערך ביקור קודם (חיצוני), בעניינה של החלטה אחרת בחלקה הנדונה, ביום 27.11.2020.

## 5. <u>פרטי המקרקעין</u>

| | | | |
|---|---|---|---|
| כתובת | : רח' אילת 22 פינת רח' אליפלט 23, שכ' צפון יפו, (רובע 7), ת"א-יפו. | | |
| גוש | : 7016. | | |
| חלקה | : 155. | | |
| שטח חלקה רשום[6] | : 1,987.00 מ"ר. | | |
| תתי חלקות | : 44 | 54 | |
| תיאור | : אולם בקומה שניה. | אולם בקומת יציע. | |
| שטח ת"ח רשום[7] | : 181.57 מ"ר[8] | 89.66 מ"ר[9] | |
| זכויות רשומות | : בעלות, סריגי ארצי בע"מ, בשלמות. | | |
| מהות הנכס | : יחידה עם הצמדות (ת"ח 44 – "אולם") הממוקמת בחלקה הדרומי של קומה ב' באגף המזרחי בבניין (חזית לרח' אליפלט).<br>יחידה עם הצמדה משותפת (ת"ח 54 – "אולם") הממוקמת בחלקה הצפוני של קומת היציע באגף המזרחי בבניין (חזית עורפית לרח' אליפלט). | | |
| זיהוי | : בהתאם לחוות דעת הצדדים והסכמתם, ותשריט בית משותף. | | |

[5] בהסכמת הצדדים התקיים דיון בע"פ באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (אפליקציית zoom).

[6] כעולה מחוות דעת הצדדים ובהתאם להעתק נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הבתים המשותפים בעבר החלקה הייתה חלק מחלקה מס' 132 בשטח של 2.754 דונם (ע"פ תצ"ר מס' 392/1965).
במסגרת תצ"ר מס' 39/2002 (24.01.2002) החלקה עליה בנוי בניין הנכס הנדון הינה מסומנת כחלקה מספר סופי 155 בשטח בסך של 1.987 דונם.
בהחלטה אחרת שנדונה בפני בחלקה הנדונה, נתקבל מאת שמאי המבקשים מכתב מיום 15.06.2006 בדבר הודעה על בקשה לרישום פרצלציה בבית משותף (בגוש 7016, חלקה 132) הממוען לסריגי ארצי בע"מ.

[7] כעולה מחוות דעת הצדדים, ובהתאם להעתק נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הבתים המשותפים.

[8] קיימת הצמדה של המשטח המסומן באות טז בשטח 33.17 מ"ר, והצמדה של שירותים המסומן באותיות יז בשטח 5.80 מ"ר.

[9] קיימת הצמדה של חלק המשטח המסומן באות ט' בשטח 46.07 מ"ר המשותפת עם ת"ח 53.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

### 6. <u>עיקרי המסמכים</u>

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר אדוארד גרשטיין שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נערכה ע"י מר ארז כהן ומר נעם עופר שמאיי מקרקעין.
- העתק נסחי רישום מקרקעין (רגילים) אינטרנטיים, מיום 21.03.2023.
- העתק נסח רישום מקרקעין (מרוכז) אינטרנטי, מיום 07.07.2022.
- העתקי שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, מיום 16.06.2022.
- העתק חוזה מכר (גורם המימוש), נערך ונחתם ביום 30 לחודש דצמבר שנת 2021.
- העתק הודעה על בקשה לרישום פרצלציה בבית משותף חלקה 132 בגוש 7016 מיום 15.06.06 + העתק בקשה לרישום פרצלציה בבית משותף מיום 27.04.2006 + העתק הודעה על הסכם פשרה – חלקה 132 בגוש 7016.
- מידע תכנוני – דף מידע על זכויות בניה שהופק מאתר עיריית תל-אביב-יפו.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום, הסכמים מיוחדים, תקנון, תשריט, צווי תיקון.
- היתרי בניה ומסמכים שונים כמופיע בתיק הבניין (אינטרנטי).
- העתק הארכת הסכם שכירות בלתי מוגנת, בין, סריגי ארצי בע"מ, לבין, מרכז פליציה בלומנטל למוסיקה, לאולם בקומה הראשונה ברחוב אילת 22 (פינת אליפלט 23), תל אביב, מיום 12.05.2022.
- העתק הארכת הסכם שכירות בלתי מוגנת, בין, סריגי ארצי בע"מ ,לבין, עזריאל מן וערב איל לסטודיו בקומה הראשונה ברחוב אילת 22 (פינת אליפלט 23), תל אביב, מיום 31.03.2022.
- העתק חוזה מכר, חלקה 135 בגוש 7016, תתי חלקות 37,38, מגרש 601 מיום 28.07.2019.
- העתק כתב התנגדות לתכנית מס' 507-0137190 אילת אליפלט תא 4236 ולה מצורפת חוות דעת במסגרת התנגדות מטעם שמאי המבקשת בתיק הנדון (מר ארז כהן), מיום 19.12.2017.
- פס"ד בית המשפט המחוזי, עת"מ 72427-10-18, משעל ובניו חברה להשקעות ונאמנות בע"מ ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב ואח', מיום 03 באוקטובר 2019, עתירה שעניינה זכויות העותרים במקרקעין הנכללים בתכנית מתאר מקומית מס' 507-0137190 תא/4236 "אילת אליפלט".
- מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1340, שהתקיימה בתאריך 16.11.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א.
- הודעה לפי סעיף 106ב' לחוק לתכנית מתאר מקומית מספר 507-0137190, בדבר שינויים בתכנית.
- החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות, ישיבה מס' 1365, מיום 29.11.2021.
- חוות דעת שמאית לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית בהכנה, תא/מק/4964 משולש אליפלט – פראנצויז שנערכה ע"י מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין, מיום 20.06.2022, ונספח טבלאות איזון והקצאה לתכנית הנדונה מיום 27.06.2022.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשת), מיום 25.09.2022.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בוידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- הודעות דוא"ל שהתקבלו מהצדדים לאחר הדיון.
- העתק כתב התחייבות בלתי חוזרת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו מאת הבעלים הרשומים של מקרקעין הידועים כת"ח 1-47 בחלקה 135 (בשלמות) וחלקה 155 בגוש 7016, מיום




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

27.06.2016, ותוספת לכתב התחייבות בלתי חוזרת מאת הבעלים של חלק מהמקרקעין הידועים כחלקות 87, 89, 135 ו – 155 בגוש 7016, מיום 07.08.2017.

- פס"ד, החלטות וועדות ערר.
- החלטת שמאים מכריעים.
- תצרי"ם שונים החלים על הנכס – לרבות תצ"ר מס' 39/02 מיום 24.01.2002.
- טבלת הקצאה ואיזון לתכנית הנדונה, עדכון (תיקון), מיום 21.02.2021.
- שונות (תצ"אות שונות – רגיל/3D/אלכסוני, דיווח עסקאות מכר, ביקור חיצוני ופנימי בנכס, קבצי אקסל עם תחשיבי הצדדים, תוכניות החלות על הנכס וכיוצ"ב).

## 7. <u>מועדים קובעים</u>

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *"השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *"**תחילתה של תכנית**, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון"*.

המועדים הקובעים לאומדני שווי ההשבחה:

| גורם ההשבחה | מועד קובע | מועד פרסום אחרון |
|---|---|---|
| תכנית "ע" | 13.12.1985 | פרסום ברשומות, 28.11.1985, י.פ. 3275, עמ' 827 |
| תכנית מס' 2498 | 01.01.2000 | פרסום אחרון בעיתון מיום 17.12.1999<br>פרסום ברשומות, 14.12.1999, י.פ. 4832, עמ' 1738 |
| תכנית "ע1" | 02.04.2003 | פרסום ברשומות, 18.03.2003, י.פ. 5167, עמ' 1866 |
| תכנית מס' 507-0137190<br>אילת אליפלט תא 4236 | 13.09.2018 | פרסום אחרון בעיתון מיום 29.08.2018<br>פרסום ברשומות, 22.08.2018, י.פ. 7923, עמ' 11098 |

## 8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

**תיאור הנכס:** הנכס נשוא ההחלטה הינו כולל יחידה עם הצמדות (ת"ח 44 – "אולם"[10]) הממוקמת בחלקה הדרומי של קומה ב' באגף המזרחי בבניין (חזית לרח' אליפלט) ויחידה עם הצמדה משותפת (ת"ח 54 – "אולם"[11]) הממוקמת בחלקה הצפוני של קומת היציע[12] באגף המזרחי בבניין (חזית עורפית לרח' אליפלט).

במועד הביקור בנכס, נראה כי ת"ח מס' 54 (בקומת היציע) חולקה ל - 2 יחידות המשמשות כאולפן הקלטה ות"ח מס' 44 (בקומה ב') חולקה ל - 4 יחידות המשמשות עבור אומנים שונים, יוער, כי שטח המעבר הצמוד לת"ח זו (שטח הצמדה טז), מהווה גישה ליחידות אילו ובמקטעו הסופי "סופח" לאחת מהיחידות האמורות.

[10] הגדרת היחידה "כאולם" הינה בהתאם לתיאור כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף.

[11] הגדרת היחידה "כאולם" הינה בהתאם לתיאור כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף.

[12] הגדרת "יציע" בהתאם לרשיון בנין מס' 752 מיום 04.12.1966, קומת ביניים, מפלס 3.10+.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הבניין ובו היחידות הנדונות הינו בשימוש לבתי מלאכה ותעשייה זעירה בבניה וותיקה, הכולל בחלקו שתי קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים (אגף צפוני ומזרחי), ובחלקו האחר קומה אחת מעל קומת קרקע וקומת ביניים (אגף מערבי), הבנוי מעל קומת מרתף חלקית (אולמות + מקלטים בקומת ביניים של המרתף).

הבניין בעיקרו בנוי בקו בניין "אפס" עם גבולות החלקה והאגף המערבי של הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם מבנה הבנוי על חלקה מס' 156 הסמוכה מדרום.

הבניין (חלקה) ממוקם בצומת הרחובות אילת בצפון ורחוב אליפלט במזרח, הבניין בנוי בצורת האות "ח" וכולל 3 אגפים אשר תוחמים רחבה פתוחה ורמפת ירידה לקומת המרתף בחלקו המרכזי.

כעולה מהעתקי נסחי רישום המקרקעין האינטרנטיים, היחידות נשוא ההחלטה ידועות כתתי חלקות מס': 44 "**אולם**" בקומה השנייה[13] ו – 54 "**אולם**" בקומת היציע[14].

**להלן תיאור תתי החלקות בהתאם למסמכים שונים מתיק הבית המשותף[15]:**

| ת"ח | שטח ת"ח רשום | תיאור |
|---|---|---|
| **44** | 181.57 מ"ר | היחידה ממוקמת בחלקה הדרומי של קומה ב' באגף המזרחי בבניין, ליחידה חזית מזרחית הפונה לרחוב אליפלט.<br>רוחב חזית היחידה (הפונה לרח' אליפלט) הינה כ-17.50 מ', עומקה הפנימי הינו כ-10.52, גובה פנים כ-2.8 מ'.<br>קיימת הצמדה של המשטח המסומן באותיות טז בשטח של 33.17 מ"ר והצמדה של השירותים המסומן באותיות יז בשטח של 5.80 מ"ר. |
| **54** | 89.66 מ"ר | היחידה ממוקמת בחלקה הצפוני של קומת היציע באגף המזרחי בבניין, ליחידה חזית מזרחית (עורפית) הפונה לרחוב אליפלט.<br>רוחב חזית היחידה העורפית (הפונה לרח' אליפלט) הינה כ-14.20 מ', עומקה הפנימי הינו כ-6.45, גובה פנים כ- 2.5 מ'.<br>קיימת הצמדה של חלק המשטח המסומן באות ט בשטח של 46.07 מ"ר אשר משותפת עם ת"ח 53. |

**<u>ביאור</u>:**

- כעולה מתשריט רשיון בנין מס' 752 מיום 04.12.1966 – תכנית שינויים, קומת היציע מוגדרת כקומת ביניים, כ"כ מדובר בקומה חלקית.

**תיאור החלקה:** הקרקע עליה בנוי הבניין, ידועה כחלקה מס' 155 בגוש 7016, ושטחה הרשום של החלקה הינו – 1,987.00 מ"ר.

בעבר, חלקה זו הייתה חלק מחלקה מס' 132, במסגרת בקשה לרישום פרצלציה בבית משותף מיום 27.04.2006 וכעולה מתצ"ר מס' 39/2002, חלקה 132 חולקה לחלקות מס' סופי 155 ו-156, המספרים הסופיים של החלקות נרשמו ע"י המודד המחוזי בתאריך 08.05.2007.

החלקה הינה בעלת צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן), בהתאם למדידה גראפית אינטרנטית כללית מאתר ה-gis של עיריית ת"א וכן בהתאם לתצ"ר מס' 39/2002 **ולצורך החלטה זו בלבד**, אורך החזית צפונית של החלקה (רח' אילת) הינו כ-43.25 מ', אורך החזית המזרחית (רח' אליפלט) הינו כ-46.5 מ', אורך

[13] בהתאם למפורט ברשיון בנין מס' 752 מיום 04.12.1966, קומה ב', מפלס 5.80+.

[14] בהתאם למפורט ברשיון בנין מס' 752 מיום 04.12.1966, קומת ביניים, מפלס 3.10+.

[15] גובה פנים היחידות בהתאם לחתך הבניין כמופיע ברשיון בנין מס' 752 מיום 04.12.1966, בניכוי 20 ס"מ בגין עובי תקרה/רצפה.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

החזית דרומית (הגובלת בחלקה מס' 156 וחלקה מס' 89) הינו כ-42.83 מ' ואורך החזית המערבית (הגובלת בחלקה מס' 146) הינו כ-46.5 מ' בקירוב.

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

צפון: רח' אילת / כביש סלול מחופה אספלט.

מזרח: רח' אליפלט / כביש סלול מחופה אספלט.

דרום: מבנה / חלקה מס' 156 וחלקה מס' 89 ריקה מבינוי המשמשת לחניון בתשלום ודרך גישה לרמפת ירידה המובילה לקומת המרתף בבניין הנדון.

מערב: חלקה מס' 146 ריקה מבינוי בשימוש לחנייה.

**תיאור סביבת הנכס:** בניין הנכס הנדון ממוקם בשכונת צפון יפו, בפינה הצפונית – מזרחית של השכונה בגבול עם שכונות פלורנטין במזרח ונוה צדק בצפון, במקטעו המרכזי של רח' אילת שהינו כביש דו-סטרי (דו נתיבי לתחבורה רגילה ונתיב לנת"צ), במקטעו הצפוני של רח' אליפלט שהינו כביש דו-סטרי לתנועה.

<u>רח' אילת</u> – מחבר בין רחובות דרך יפו במזרח ומפגש הרחובות שד' ירושלים וקויפמן יחזקאל במערב.

<u>רח' אליפלט</u> – תחילתו של הרח' בדרום במפגשו עם רח' דרך שלמה (סלמה) וסיומו בצפון בדרך ללא מוצא/סמטת שלוש.

הסביבה הקרובה לנכס הנדון מאופיינית בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה במסגרת התחדשות עירונית נבנו בשנים האחרונות פרויקטים מעורבים של מסחר, תעסוקה/מלונאות ומגורים, חלקם נמצאים בשלבי בניה.

**תיאור שכונת הנכס:** צפון יפו הינה שכונה בדרום ת"א-יפו הגובלת בשכונת "נוה צדק" בצפון, שכונות "פלורנטין" "וגבעת הרצל אזור המלאכה-יפו" במזרח, שכונות "מכללת יפו תל אביב ודקר" "וצהלון ושיכוני חסכון" בדרום, שכונת "יפו העתיקה, נמל יפו" ורצועת חוף הים במערב.

בניין הנכס הנדון ממקום בקצה הצפוני-מזרחי של השכונה, בשוליים המזרחיים של המושבה האמריקאית-גרמנית (אמריקן קולוני) בסמיכות לגבול עם שכונת "פלורנטין" "ונוה צדק".

"המושבה אמריקאית-גרמנית ביפו" הוקמה באמצע המאה ה-19 ע"י נוצרים מורמונים מארה"ב ולאחר מס' שנים עברה לידי הגרמנים הטמפלרים, מרבית בתי המגורים בסביבה מסומנים כמבנים לשימור.

**פיתוח:** בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, מדרכות, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

**נגישות:** הגישה ליחידות בקומת הקרקע בבניין הינה מצדו הצפוני (נגישות מרח' אילת), מצדו המזרחי (נגישות מרח' אליפלט) ומצדו הדרומי (נגישות דרך חלקה מס' 89).

הגישה המוטורית הינה מהרחובות הסובבים את הבניין, הגישה לקומת המרתף הינה מצידו הדרומי (נגישות באמצעות רמפת ירידה מהרחבה הפתוחה בחלק המרכזי של הבניין).

מעבר רגלי בין הקומות מתאפשר באמצעות שני גרמי מדרגות, מותקנת מעלית בבניין.

**נכסים משלימים:** בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור, מסחר ומלונאות, כמו כן הנכס נמצא בסמיכות לחוף הים ולצירי תנועה ראשיים, רחוב ירושלים, קויפמן יחזקאל, דרך יפו ועוד.

**שונות:** ניכר כי קיימת מצוקת חנייה בסביבה, פתרונות החניה מתאפשרים במפרצוני חניה לאורך רחובות סמוכים ובחניונים פתוחים בתשלום.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

### 9. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס:

**מצב קודם**

**תכנית "B" – בי (יפו)**

אושרה ע"י ה.מ. הנציב העליון ב-1 לינואר 1933.

נתפרסם בעתון הרשמי מס' 373 מיום 5 לינואר 1933.

יעוד: אזור מסחרי.

השימושים המותרים: חנויות, בניני משרד ומסחר, בתי מלאכה ועוד.

מספר מגרש: נראה כי חלקת הנכס (מס' 155) מהווה איחוד של מגרשים מס' 134, 135, 136, 137 ו-143[16].

צפיפות הבנין: כל בנין חדש לא יבנה אלא אם כן הוא מתאים לכללים הבאים ביחס לשטח המגרש האחוזים המותרים לבנין, גובה הבנין והמרחב הפנוי מסביבו, ושום הוספה לא תוסף לבנין קיים אלא אם כן הבנין הקיים, לאחר הוסף ההוספה, יתאים לחוקים הנ"ל.

האחוזים[17] לבנין: חלק הקרקע בתוך מגרש הבנין, אשר מותר להקים עליו בנין מכוסה גג, לא יעלה על האחוזים כדלקמן - באזורי מסחר ותעשיה 50% מהשטח הכללי של המגרש יחד עם חצי שטח הרחוב הגובל או הרחובות הגובלים בתנאי שבמגרשי איים יוכל שטח הבנין לגדול עד כדי 60%.

גובה: לא יעלה על 25 מטר באזור המסחר, שום בניין באזור מסחרי או תעשייתי לא יהיה גבוה מאשר אחד ורבע פעמים (1¼) המרחק האופקי הממוצע אשר בין הקיר החיצוני של הבנין הזה ובין קו הבנין אשר מעבר השני של הרחוב, אפשר לבנות מגדל או מבנה אחר על גג איזה בנין למעלה מן הגובה הקבוע בתנאים שונים כמפורט בהוראות התכנית.

קווי בנין: באזורי המסחר והתעשיה, המרחק המינימלי בין קוי הבנין משני עברי הרחוב, לפחות ברחוב גובל אחד יהיה – רוחב הדרך המאושרת.

במקום שיש בניינים אך מעבר אחד של הרחוב, יהא המרחק מקו הבנין עד לציר הדרך לא פחות מחצי רוחב הדרך המאושרת.

המרחבים הפנויים: מאחורי כל בנין או מלפניו יסדר מרחב פנוי והמרחב הפנוי הזה צריך להתאים לכללים הבאים:

א. השטח הכללי של המרחב הזה לא יהא פחות מאשר 25 ממ"ר באזור מסחרי.

ב. מלבד מאשר במגרשי פנה או מגרשי אי לא יהא רוחב מאחורי הבנין בשום מקום פחות מאשר 4 מטר באזורי מסחר.

ג. המרחב הפתוח הזה יעבור לכל רוחב המגרש חוץ מאשר במגרשי פנה.

ד. השטח הזה יהיה שייך אך ורק לבניינים אלה.

מגרשי פינה באזורי מסחר ותעשיה: במקרה שהבנין יוקם על מגרש פינה באופן שהוא פונה לשני רחובות או יותר – רחב החזית הקוצצת את זוית ההצטלבות לא יהיה פחות משלשה מטר בכוון מאונך לחוצה הזוית, וכל זוית הצטלבות פחות מ-75 מעלות יש לקצצה באופן כנ"ל.

---

[16] הנ"ל תואם לסימון המגרשים בגליון תרשים הסביבה שברשיון בנין מס' 752 מיום 04.12.1966, ללא מגרש מס' 142.

[17] כעולה מפרק באור המונחים – "אחוזים" פרושו חלק משטח מגרש שאפשר לכסותו בבנינים מכוסי גג הנקבע ע"י מספר חלקית מתוך מאה חלקים מהשטח הכללי של מגרש הבנין.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במקרה שהבנין יוקם על מגרש פינה באופן שהוא פונה לשני רחובות, או לרחוב וככר פתוחה שהוקדשה לצבור ואשר רחבה אינו פחות מ-12 מטרים, מותר להפחית ממידות שטח המרחב הפנוי מאחור ורחבו הקבועות בסעיפים 12 ו-14 הנ"ל אם תובא לכך הסכמת הועדה המקומית.

בניני חצר: באזור מסחרי או תעשייתי לא יוקם בשום חצר אחורית כל בנין חצר ששטחו גדול משישה מטרים מרובעים.

**תכנית מס' 397**

פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 1487, עמוד 274, ביום 03.11.1968.

שנוי מס' 1 לשנת 1965 של ת.ב.ע. "B" יפו.

מטרת התכנית: מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטחים המפורטים בסעיף 2[18], לקבוע תקנות בניה חדשות ולשנות בהתאם לכך את התכנית בנין עיר "B", על תיקוניה (להלן "התכנית הראשית").

שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י:

א. בטול תחולתן של הוראות התכנית הראשית לגבי השטחים הכלולים בתכנית מפורטת מס' 397.

ב. קביעת אזור מגורים, חזית מסחרית, אזור מלאכה, שטח לבנין צבורי, שטח צבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, שביל להולכי רגל, שטחי חניה, התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, סגירת דרכים קיימות, בהתאם למסומן בתשריט.

ג. קביעת תקנות בניה.

יעוד: אזור מלאכה, לאורך חזית הפונה לרחוב אילת קיים סימון לחזית מסחרית, בפינה הצפונית מזרחית קיים סימון לדרך מוצעת או הרחבה.

מספר מגרש: נראה כי החלקה עליה בנוי בניין הנכס הנדון מסומנת כמגרשים מס' 90,91,92,93,94[19].

תקנות בניה: שטח של מגרש מינימלי - בשטחים המחולקים שאינם מיועדים לפרצלציה - 500 מ"ר הוועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה על מגרשים אשר שטחם פחות מהמינימום אם הם היו קיימים לפני מתן תוקף לתכנית זו בתנאי ששטחם לא יהיה פחות מ-400 מ"ר.

אחוזי בניה: באזור מלאכה ובחזית מסחרית - לא יעלו % הבניה הכוללים בכל הקומות ביחד על 120%.

גובה הבניינים: באזור מלאכה – גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות.

קווי בניין: חזית מגרש – כמסומן בתשריט (4 מ' רח' אילת, "0" מ' רח' אליפלט), לצד-3 מ', לאחור-5 מ'.

גישות: לא תורשה גישה לכלי רכב לשום מגרש, מרחובות הראשיים (רחוב אילת, אברבנאל, דרך שלמה).

שימושים מותרים: באזור מלאכה - נגרות, מסגרות, שרברבות, מכשירי שמל, מעבדות, עבודות עור ועוד בחזית מסחרית - לאורך רחוב אילת יותרו חנויות למוצרים שאותם מייצרים בשטח התכנית ומסעדות מזנונים וקיוסקים בהסכמה של הוועדה המקומית.

[18] חלקי גושים 7016, 7051 ו-7083.

[19] בהתאם לתצ"ר מס' 392/65 מיום 17.12.1965, שטח החלקות הינו 2,012 מ"ר.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>מצב חדש</u>**[20]

**<u>תכנית מס' 1367</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2142, עמוד 37, ביום 11.09.1975.

שינוי של תכניות מפורטות 250, 397, 483, 500.

<u>מטרת התכנית היא</u>:

א. התווית דרך מהירה ושנוי תוואי ורוחב הרחובות בסביבתה.

ב. לשנות בהתאם לכך את התכניות המפורטות 250, 397, 483 ו-500 אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה להלן "התכניות הראשיות".

<u>שינוי התכניות הראשיות: התכניות הראשיות תשונינה ע"י</u>: התווית דרך ברוחב של 72 מ' בקטע שבין דרך בן-צבי ורחוב אילת וזאת על מנת לאפשר סדור דרך מהירה מלווה ע"י דרכי שרות עיליים וסדור רמפות חבור בין הדרך המהירה והדרכים הראשיות של הסביבה כגון דרך בן-צבי, דרך קיבוץ גלויות דרך שלמה ורח' אילת המורחב ועוד.

**הערה:** כעולה מסימון החלקה באתר ה-gis של עיריית תל אביב, סימון על גבי תשריט התכנית וסעיף תחולת התכנית, רצועת קרקע בחלק המערבי של החלקה מסומנת ביעוד לדרך מוצעת או הרחבה (מגרשים מס' 91,92).

**<u>תכנית 1658</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2163, עמוד 436, ביום 06.11.1975.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להתיר הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים.

**<u>תכנית "ע"</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3275, ביום 28.11.1985.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>הקמת מרתפים</u>: הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.

<u>שימושים במרתפים</u>: שימושים המותרים במרתף בבניין בשימוש **תעשיה ומלאכה** – חניה, מקלט מיתקנים הנדסיים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש את צרכי התעשייה והמלאכה כגון: אחסנה, אריזה, בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשייה והמלאכה מעליהם ויירשמו כיחידה אחת עמו.

שימושים המותרים במרתף בבניין בשימוש **מסחרי** – חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, תברואתיים מעליות, חדרי מדרגות בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש לצורכי החסנה צמוד לשטח מסחרי שמעליו ויירשם כיחידה אחת עימו.

<u>חישוב אחוזי הבניה</u>: שטחי קומת מרתף / ים שנועדו לשימושים המפורטים, לא יחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בניין.

[20] כעולה משומת המשיבה, לפי הנחיית הוועדה, המימוש האחרון בנכס היסטורי, לפיכך התבקש לערוך את השומה לגבי כל תכנית בניין עיר שהשביחה את הנכס הנדון, שמאי המבקשים אינו מעלה טענות בעניין, לאור האמור קיבלתי את עמדת הצדדים בנושא.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שטח קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה, אם נועדו לשימושים להפקת רווחים, לרבות שטחי חדרי המדרגות והמעליות, המובילים והמשרתים שימושים אלו, יכללו באחוזי הבניה של הבניין.

שטח המרתף: עד 100% משטח המגרש, בכפוף לאמור בסעיף 6 (סעיף קווי הבניין).

ממדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה: קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי סעיף 6 ובהתאם ל"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים".

גובה קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין שאינו משמש למגורים: גובה קומת מרתף וקומת המרתף התחתונה בבניין שאינו משמש למגורים או בבניין מעורב למגורים עם חזית מסחרית, ייקבע על ידי הוועדה המקומית בהתאם לתקנון התכנון והבניה או תקנות התגוננות האזרחית, אם קיימות שם הוראות כאלה, ואם לאו – בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה המקומית לפי השימושים שיותרו בה, ובכל מקרה לא יעלה גובה הקומה מעל 4.00 מ', הנמדד בין רצפתה ותחתית התקרה.

קווי בנין בקומות מרתף: קווי בנין בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על אותו בנין, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה חריגה מקווי הבניה בתחום המגרשים בתנאים.

**תכנית 2710**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4540, עמ' 4366, ביום 03.07.1997.

מטרת התכנית – תוכנית זו נועדה לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

**תכנית מתאר מס' 2498 "המושבה האמריקאית"**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4832, עמוד 1738, ביום 14.12.1999.

שינוי מספר 2 לשנת 1992 לתכנית מספר 397.

שינוי מספר 3 לשנת 1992 לתכנית מספר 1367.

שינוי מספר 1 לשנת 1992 לתכנית מספר 1324.

מטרת התכנית: לפתח את מתחם "המושבה האמריקאית" כאזור בעל אופי מיוחד המשלב מגורים, תיירות ותעסוקה, תוך שימור הערכים הארכיטקטוניים וההיסטוריים של האזורים והמבנים שבו, יצירת קשר וזיקה אל מתחם המגורים הסמוך (מתחם "נוגה"), והפרדתו מהאזורים הסמוכים שאינם למגורים, כל זאת ע"י:

א. קביעת יעודי קרקע לאזור מגורים מיוחד, אזור מגורים מיוחד ב', אזור מגורים ג', אזור מרכז עסקים ראשי מיוחד, חזית מסחרית ועוד.

ב. ביטול דרכים מאושרות, וקביעת דרכים חדשות, רחובות משולבים ושבילים להולכי רגל.

ג. קביעת זכויות הבניה, תקנות בדבר תכליות, הוראות לבניה והוראות לפיתוח השטח.

ד. איחוד, ואיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמה, של חלק מהשטחי הכלול בתכנית עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, קביעת חלקות להשלמה ויצירת מגרשים חדשים לבניה כאמור בסעיף 12 שלהלן.

ה. קביעת הוראות והנחיות לעיצוב, לשיקום ולשימור מבנים.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

יעוד: אזור מרכז עסקים ראשי (מסומן בתשריט בצבע אפור ומשבצות אפורות).

מספר מגרש: 16.

התכליות המותרות:

1. יותרו שמושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, ושימושים ציבוריים.
2. במבנים קיימים תהיה הוועדה רשאית לאשר המשך שימוש למלאכה, תעשיה בילוי ובידור, אולמות תצוגה ומסחר נלווה, בתנאי ששימושים אלו לא יהוו מטרד למגורים הסמוכים ובכפוף להחלטת השרות לאיכות הסביבה בעירייה.
3. לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספות בניה או לבניה חדשה אלא לאחר שהשימושים במבנה כולו בתחום המגרש, יהיו בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף קטן 1) שלעיל. כל עוד לא הוסבו כל השימושים במבנה לשימושים המפורטים בסעיף הנ"ל, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לשיפוצים מינימליים במבנה לצורך אחזקת המבנה, ללא הריסת קירות רצופים.

זכויות הבניה:

א. במגרשים 16, 17 וחלקה 135, אחוזי הבניה העל קרקעיים לשטחים העיקריים לא יעלו על 220% משטח המגרש נטו.
במגרש 15 זכויות הבניה המרביות לשטחים העיקריים העל קרקעיים יהיו 1,100 מ"ר.

ב. שטחי השרות העל קרקעיים לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים.

גובה בנינים ומספר הקומות:

א. מספר הקומות לא יעלה על 5 (כולל ק. קרקע).

ב. גובה הבנינים לא יעלה על 18 מ' מפני המדרכה הגבוהה מול המגרש ועד תחתית מעקה הגג.

קווי בניין: קווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט ("0" לרחובות אילת ואליפלט).

מרתפים: תותר הקמת 4 קומות מרתף עבור השימושים המותרים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית "ע" (מרתפים) עד גבולות המגרש (סה"כ עד 400% בניה). הבלטת המרתפים מעל פני הקרקע תותר בכפוף בסעיף 11.1 סעיף קטן ה'3.

חניה פריקה וטעינה: החניה בשטח התכנית תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה לכל מגרש ומגרש.

סדורי החניה והפריקה יהיו בהתאם לדרישת אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו.

**תכנית "ח"**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4978 עמ' 2239, ביום 16.04.2001.

מטרת התכנית – קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בניה בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983.

תקן מקומות חניה: תקן החניה שלא למגורים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>תכנית "ע1"</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5167 עמ' 1866, ביום 18.03.2003.

פרסום טעות סופר פורסם ברשומות בי.פ. 5264, עמ' 1594, ביום 15.01.2004.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

<u>מספר קומות מרתף</u>: תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.

בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בתנאים שונים.

<u>חישוב שטחי הבניה</u>: שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות ע"פ התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.

<u>קווי בנין</u>: תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.

<u>גובה קומות המרתף</u>: גובה קומת המרתף העליונה וקומה שמתחתיה נטו עד 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו עד 3.5 מ', הגובה ניתן לשינוי ע"י מהנדס העיר בתנאים שונים.

<u>התכליות המותרות במרתפים</u>: בבנייני מסחר, תעסוקה (משרדים, תעשיה ומלאכה) - בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה - שטחי שירות כלליים, שטחי שירות נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים מלאכה ותעשיה), שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

בקומות המרתף התחתונות – שטחי שירות כללים.

**<u>תכנית 5000</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7407, עמוד 1792, ביום 22.12.2016.

התוכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תוכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה, התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. תוכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

<u>יעוד</u>: אזור מעורב לתעסוקה למגורים, אזור תכנון 702 (בהתאם לתשריט אזורי הייעוד).

<u>מרקם בניה</u>: בהתאם לנספח עיצוב עירוני, הנכס ממקום במרקם בנוי עד 15 קומות – מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.

<u>מתחם תכנון</u>: 702ב – אזור מעורב – מתחם להתחדשות עירונית.

<u>מטרות התכנית</u>:

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל-אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה ועוד.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
2. קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.
3. קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורים שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המרקם העירוני הקיים על ידי מתן אפשרות לבניה עירונית ולבניה רבת קומות לבין אזורים שבהם תתאפשר בניה נמוכה ובניה עירונית נמוכה בלבד.
4. קביעת אזורי תעסוק ומוקדי תעסוקה, הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליטניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) ועוד.

יחס לתכניות אחרות: תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שהוועדה החליטה על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הוועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונמקה את החלטתה.

תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו: לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

שימושים:

1. בקומות שמעל הקרקע:
   מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.
   מקבצי שימושים נוספים - מסחר 2.
2. בקומת הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית (בסעיף 3.4.3 להלן).
3. בקומת הקרקע, ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני באזור יעוד זה, יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד ציר מעורב (בסעיף 3.4.2 להלן).

שטחי בניה: הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות.
הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 הוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.

טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון - הוראות לאזור תכנון 702, מתחם 702 ב' אזור מעורב:

- יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2.
- בתכנית מפורטת יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם.
- בתכנית ייקבע החיבור בין המוסד למגרש למבני ציבור שממזרח לרחוב אליפלט (בי"ס דרויאנוב).
- בשטח המסומן בנספח העיצוב עד 8 קומות הרח"ק המרבי יהיה 4.
- תוספת עד 1 רח"ק תותר רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5.0.
- תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2(ג) בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני.
- באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המרבי המסומן בנספח העיצוב העירוני עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- לאורך ציר שלבים אליפלט (ר-72) תותר תוספת עד 1 רח"ק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 6.0 רח"ק.
- בצומת רח' אילת אליפלט, באזור המסומן לבניה נקודתית חריגה לסביבתה, יותר רח"ק מרבי 6.5.

**<u>תכנית מס' 507-0137190 - אילת אליפלט תא 4236</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7923, עמוד 11098, ביום 22.08.2018.

**<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:**

1. קביעת הוראות בינוי.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת מס' יח"ד מרבי של 200 יח"ד ותמהיל יח"ד.
4. קביעת גובה מרבי ומס' קומות עד 25 קומות.
5. קביעת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים על שטח התכנית ע"י טבלת הקצאה ואיזון.
6. קביעת הוראות לשינוי יעוד למגורים מסחר ותעסוקה, לשצ"פ, לכיכר עירונית עם חניון תת קרקעי לדרכים חדשות וקיימות ולביטול דרכים קיימות.
7. קביעת הוראות והנחיות מיוחדות למתחם בית באר לשימור.
8. קביעת הוראות לזיקת מעבר הולכי רגל בתחום התכנית ולזיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי שטח שונים.
9. קביעת זכויות בניה כוללות מרביות לשימושים השונים.
10. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית.
11. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים ושלביות למימוש.

<u>יעוד</u>: מגורים, מסחר ותעסוקה, לאורך חזית החלקה הפונה לרחוב אילת, מסומנת רצועת קרקע ביעוד לדרך מוצעת. לאורך חזיתות החלקה הפונות לרח' אילת ואליפלט, קיים סימון לזיקת הנאה להולכי רגל.

<u>הריסה</u>: המבנה הבנוי על החלקה מסומן כמבנה להריסה.

<u>מספר מגרש</u>: חלק ממגרש מס' 601.

<u>שימושים</u>:

א. בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, מקלטים, וכל השימושים המותרים עפ"י הוראות תכנית ע/1. כן יותרו מחסנים לטובת הדיירים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יחידה.

ב. בתאי שטח 101, 601 יותרו בקומת הקרקע ובקומה א', לרבות בקומות הגלריה, בקומות אלו שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, אולמות תצוגה, וכן שטחי שירות נלווים על פי כל דין.
בנוסף, יוקצה בשטח בנוי לשימושים ציבוריים לחינוך, תרבות, דת, ספורט, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, משרדים עירוניים, לרבות שימושים לגני ילדים, ושימושים בעלי אופי קהילתי וכדומה, בשטח של 300 מ"ר שטח עיקרי בכניסה נפרדת. בתחום השטח הבנוי לשימושים ציבוריים לא יעברו תשתיות אופקיות של כלל השימושים הנוספים בבניין.
בצמוד לשטח זה ובזיקה ישירה אליו תוקצה חצר בשטח מינימאלי של 350 מ"ר.

ג. בקומות שמעל קומת קרקע וקומה א' יותרו מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים וכן שימושי תעסוקה ומלונאות באגפים / קומות נפרדות משימושי המגורים. שימוש מלונאי יתאפשר בחלק מהמערך הבנוי של שימושי התעסוקה ובנפרד משימושי מגורים.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ד. תמהיל השימושים: היקף שטחי המגורים בתחום התכנית יעמוד על 75% מהשטחים העיקריים, ועוד שטח מרפסות. שטחי התעסוקה, המלונאות והמסחר יעמדו על 25% מהשטחים העיקריים. (אם ימומש מלון ניתן להוסיף שטחים עיקריים למרפסות בהיקף של 12 מ"ר בממוצע לחדר.
בהתאם לתמהיל השימושים באזור מעורב כמצוין בטבלה 5. שטחי המסחר והתעסוקה המצוינים לעיל יכללו קומת קרקע מסחרית בשטח של 450 מ"ר עיקרי לפחות בתא שטח 101, וקומת קרקע מסחרית בשטח של לפחות 800 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח מס' 601.
גגות – שימושים מותרים: בקומות גג הבניינים של הבינוי המרקמי יותרו שטחים פתוחים מפותחים ומגוננים לרבות בריכת שחיה ומתקנים טכניים נלווים לה ולא יותרו בה שימושי מגורים.
קומת גג עליון: יותרו מתקנים טכניים, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, מתקני חשמל, מתקנים סולאריים, מים ואנטנות.

**<u>הוראות</u>:**

**א. <u>גובה המבנים ו/או בטיחות טיסה</u>:**

הבינוי בתא שטח 601 כולל מבנה מרקמי ומבנה גבוה.
מבנה מרקמי בתא שטח מס' 601: מבנה בן 8 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה שתיבנה בנסיגה מקו הבניין לרחוב בהתאם לקווי הבניין המוצעים, 5 קומות טיפוסיות ושתי קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות לרחוב.
מתקנים טכניים בקומת גג עליון יהיו עפ"י הוראות תכנת ג 1' על תיקוניה.
הוראות בינוי מבנה גבוה: בתא שטח 601 יבנה בניין מגורים בן 24 קומות וקומת גג חלקית (כולל מס' הקומות בבניה מרקמית).
קומת הגג החלקית תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מחזיתות הרחובות הגובלים, תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% מהקומה שמתחתיה. קומה זו תיכלל במניין הקומות המותרות.
קומת גג עליון במגדל תכלול את כל המתקנים הטכניים הנדרשים וגובהה לא יעלה על 5 מ'.
מבנה מרקמי בתא שטח 101: מבנה בן 7 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה שתיבנה בנסיגה מקו הבניין לרחוב בהתאם לקווי הבניין המוצעים, 3 קומות טיפוסיות, 2 קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות לרחוב וקומת גג חלקית בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מחזית הרחוב. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% מהקומה שמתחתיה.
הוראות בניה לק. הגג לרבות מתקנים טכניים בק. גג עליון יהיו עפ"י הוראות תכנית ג 1' על תיקוניה.
גובה המבנה לא יעלה על גובה המבנה הקיים בחלקה 156.

- גובה קומה מסחרית בתאי שטח 101,601 לא יעלה על 6 מ' ברוטו ולא יפחת מ-5 מ' ברוטו.
- גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו.
- גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 3.8 מק' ברוטו.

**ב. <u>קווי בניין</u>:**

<u>תא שטח מס' 601</u>:

בקומת קרקע: צפון (רח' אילת) - 3, מזרח (רח' אליפלט) - 4.
דרום: לתא שטח מס' 101- 0, לתא שטח 401 – 9. מקו הבניין בחלקה 156 ועד למרחק 6 מ' ממנו מערבה - כמסומן בתשריט.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מערב: (תא שטח 301) - 0.

בקומות שמעל קומת הקרקע:

צפון (רח' אילת): 0 לא תותר הבלטת מרפסות.

מזרח (רח' אליפלט): 0 לא תותר הבלטת מרפסות.

דרום: לתא שטח 101 – 0, לתא שטח 401 – 9. מקו בניין בחלקה 156 ועד למרחק 6 מ' ממנו מערבה – כמסומן בתשריט.

מערב: (תא שטח 301) – 0 לא תותר הבלטת מרפסות.

הבניה בקיר משותף למבנה הקיים בחלקה 156 לא תיבנה בחפיפה לכל אורכה וגובהה.

<u>תא שטח מס' 101</u>:

בקומת קרקע: צפון (תא שטח 601) – 0.

מזרח (רח' אליפלט) – 4 לא תותר הבלטת מרפסות.

מערב (בניין בקיר משותף) – ראה תשריט מצב מוצע ונספח בינוי.

דרום (רח' הרב מבכרך) – 0.

בקומת שמעל קומת הקרקע:

בקומת הקרקע: צפון (תא שטח 601) – 0.

מזרח (רח' אליפלט) – 0 לא תותר הבלטת מרפסות.

מערב (בניין בקיר משותף) – ראה תשריט מצב מוצע ונספח בינוי.

דרום (רח' הרבי מבכרך) – 0 לא תותר הבלטת מרפסות.

ג. **<u>הוראות בינוי</u>:**

גודל מינימלי לדירה – 53 מ"ר עיקרי.

תמהיל יחידות הדיור בתכנית יתפלג ל: 20% דירות קטנות (שטח עיקרי מרבי של 63 מ"ר), 60% דירות בינוניות (שטח עיקרי שלא יפחת מ-75 מ"ר) ו-20% דירות גדולות (שטח עיקרי לא יעלה על 140 מ"ר).

ד. **<u>הוראות בינוי</u>:** מרפסות: ניתן לשלב מרפסות שקועות או בולטות. הקצאת שטחים למרפסות – ראה טבלה בפרק 5. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין למעט תא שטח 601 בחלק המערבי של קו הבניין לכיוון דרום החל ממרחק 20 מ' מסוף הקיר המשותף עם הבניין הגובל מדרום.

ה. **<u>מרתפים</u>:** עד 6 קומות מרתף עפ"י הוראות תכנית ע 1.

מס' מקומות החניה ייקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, לרבות החניות הנדרשות לשטח הציבורי הבנוי לפי תקן תקף לעת מתן ההיתר, אך לא יותר מ-6 מפלסי חניה ממפלס הכניסה לחניה.

שימוש עיקרי בתת הקרקע בהתאם לתכנית ע 1 ומותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.

קווי הבניין לקומות מרתף 0 בהתאם להוראות תכנית ע 1.

תתקיים הפרדה תפעולית בין החניון הפרטי שבתאי שטח 601, 101 לבין החניון הציבורי בתא שטח 401 על אף ששני החניונים חולקים כניסה משותפת.

זיקת הנאה: בשטח המסומן לזיקת הנאה תותר זיקת מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים באופן נגיש רציף והמשכי, לשטחים הציבוריים הגובלים בתא שטח זה.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשטח המסומן כזיקת מעבר להולכי רגל בתא שטח 601 בפינה הצפון – מזרחית תוקם כיכר פתוחה ששטחה לא יפחת מ-280 מ"ר. מידת המינימום (רוחב/אורך) של שטח זה תהיה 10 מ'.

לכיוון רחובות אילת ואליפלט תוקם קולונדה עם זיקת הנאה לציבור וחזית מסחרית פעילה.

החניון משותף לתא שטח 101, 401, 601, ותירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב במפלסי המרתף בין תאי שטח אלו.

**<u>טבלת זכויות והוראות בניה לבניה חדשה – מצב מוצע (סעיף 5):</u>**

**<u>תא שטח מס' 601, מרפסות לתא שטח 101, 601:</u>**

| יעוד | שימוש | גודל מגרש כללי | שטח בניה (מ"ר) | | | סה"כ שטחי בניה | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית | מס' יח"ד |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מעל כניסה קובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | עיקרי | שרות | שרות | | | | |
| מגורים מסחר ותעסוקה | מגורים | 3572 | 18000 (1) | 5555 | -- | 23555 | 613 | -- | -- |
| | מסחר ותעסוקה | | 5896 (2) | 1614 | -- | 7510 | 195 | -- | -- |
| | מבנים ומוסדות ציבור | | 300 | 150 | -- | 450 (3) | 12 | -- | -- |
| | סה"כ מעל הכניסה הקובעת | | 24,196 | 7319 | -- | 31515 | 820 | -- | -- |
| | על ותת קרקעי | | -- | -- | 11430 (4) | 42945 | 1202 | 80 | 180 |
| | מרפסות | | 2880 | -- | -- | -- | -- | -- | -- |

מספר קומות: מעל לכניסה הקובעת – 24, מתחת לכניסה הקובעת – 4.

גובה מבנה מעל לכניסה הקובעת (מטר): 90.

קו בניין: צידי ימני, צידי משאלי וקדמי – 0 לפי התשריט, אחורי – לפי התשריט, תותר הבלטת מרפסות החל ממרחק של 20 מ' מערבית לקצה הקיר המשותף עם הבניין הסמוך.

**<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:</u>**

(1) ניתן יהיה להמיר שטח בניה עיקריים לשטחי שירות – עד 10% באישור מהנדס העיר.

(2) מתוכם לא פחות מ-800 מ"ר מסחר בקומת הקרקע, ניתן להמיר שטחי תעסוקה למלונאות.

(3) מצללות לשימושים הציבוריים בתא שטח 601 ו-801 – נוסף על זכויות המצוינות בטבלה.

(4) זכויות הבניה במרתפים כפופות לתכנית ע 1.

(5) שטחי המרפסות הסופיים יקבעו ביחס למספר יחידות הדיור וחדרי המלון, בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד/חדר. שטח זה יהיה ייעודי למרפסות בלבד ויאסר לעשות בו כל שימוש אחר. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטיה ניכרת.

**<u>תנאים למתן היתרי בניה (עיקרי התנאים):</u>**

- ✓ הוצאת היתרי בניה עפ"י התכנית תותר בתנאים הבאים:
- ✓ אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי עפ"י המפורט בסעיף 6.1.
- ✓ הבטחת פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים והצגת התחייבות להקמת חברת אחזקה להנחת דעתו של מה"ע.
- ✓ הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- ✓ הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים המיועדים לכך כמסומן בתשריט.
- ✓ הבטחת רישום והקמת השטחים הציבוריים הבנויים שבתא שטח 601, ברמת המעטפת בלבד.
- ✓ הבטחת הקמה ותפעול החניון הציבורי.
- ✓ עמידה בשלבי הביצוע והמטלות המפורטות בסעיף 7.1.

**ביצוע התכנית:**

שלבי ביצוע:

| מס' שלב | תיאור שלב | התניה |
|---|---|---|
| 1 | טרם הגשת בקשה להיתר תאושר תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית. | הגשת תיק תיעוד מפורט ליחידת השימור של עיריית ת"א-יפו, ובחינה הנדסית של המבנה לשימור בתא שטח 501. קביעת הוראות לפתיחת החזית הצפונית של המבנה לשימור למעבר הולכי רגל בזיקת הנאה, התאמת המבנה לשימור לרבות הריסה נדרשת וחיזוק המבנה לשם הרחבת המדרכה ברח' אילת. ליצירת מרחב ציבורי ראוי להולכי רגל. |
| 2 | בקשה להיתר בניה לתא שטח 601 תכלול את הבקשה להיתר לתא שטח 401. | מימוש וביצוע בפועל של שני תאי השטח בפעימה אחת. יוגש תכנון עקרוני לתא שטח 101 להבטחת הנגישות ופתרון החניה בתא שטח 101. |
| 3 | היתר למבנה בתא שטח 101 יכלול את הבקשה להיתר לתא שטח 501. | הגשת תכנון מפורט לשימור בית הקשתות והבאר ההיסטורית בתא שטח 501 לרבות בחינה ותכנון של פתיחת מעבר להולכי רגל בתחום המבנה הפונה לרח' אילת. |
| 4 | מתן טופס 4 למבנים בתא שטח 601. | מתן טופס 4 בתא שטח 401 (כיכר עירונית) ו-301 (שצ"פ) ובתאי שטח 201, 704, 203. |
| 5 | הוראות מעבר | שימושים קיימים בבניינים המיועדים להריסה לפי תכנית זו, יותרו עד שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית, ושנתיים נוספות באישור הועדה המקומית, בתנאי שהשימוש לא מהווה מטרד. |
| 6 | הערה | אין בסעיפים 2-5 לעיל קביעה לגבי סדר הוצאת היתרי הבניה / טופס 4 בין תאי שטח 601 ו-401 לבין תאי שטח 101 ו-501. |

**טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים:**

קיימת טבלה הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים לתכנית הנדונה מתאריך 15.05.2018.

בנוסף, קיימת טבלה הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים לתכנית הנדונה מתאריך 21.02.2021, המהווה עדכון (תיקון) בהתאם להוראות השמאי המחוזי על פי החלטת ועדת משנה להתנגדויות מספר 1340 אשר התקיימה בתאריך 16.11.2020.

בעניין זה, מעיון בהחלטות ישיבה מספר 1365 של ועדת משנה ב' להתנגדויות, הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, מתאריך הישיבה 29.11.2021, מהן עולה, בין היתר, כי:

*"שמאי התכנית תיקן את טבלת האיזון בתיאום ובאישור שמאי הוועדה המחוזית, בהתאם להנחיית הוועדה.*

*הטבלה פורסמה לפי סע' 106 (ב) לחוק.*




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

***<u>הוחלט:</u>***

*בפני ועדת המשנה להתנגדויות הוצגה התכנית.*

*מאחר וחלפו 21 יום מתום המועד להגשת השגות לפי סעיף 106 ב' לחוק, ולא הוגשו השגות, טבלאות האיזון המתוקנות-מאושרות.*

***לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל."***

**לאור האמור לעיל,** בהחלטה זו, התייחסתי לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים מתאריך 21.02.2021, כדלקמן:

| נתוני המקרקעין | | | |
|---|---|---|---|
| **גוש** | **חלקה** | **שטח רשום במ"ר** | **שטח נכלל בתכנית** |
| 7016 | 155 | 1987 | 1987 |

| מצב נכנס | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **שם הבעלים** | **שעבודים רשומים והערות** | **יעוד** | **החלק בחלקה (שבר פשוט)** | **שווי החלקה במונחים אקוולנטים** | **שווי יחסי** |
| ראה נספח ב' | ראה נספח ב' | מע"ר | 1/1 | 4,823 | 39.74% |

**מצב מוצע**

| מס' מגרש תמורה | שטח מגרש במ"ר | תרומת המבנים (שטח בנוי) | יעוד המגרש | שווי במונחים אקוו' | שווי מוקצה במונחים אקוו' | שווי מוקצה מוחלט בגין תרומת מבנים (במונחים אקוו') | שווי יחסי(באחוזים) בגין הקצאה יחסית בלבד | חלקים חדשים | חלקים חדשים ב-% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 601 | 3845<br>3845 | -<br>6115 | מגורים מסחר ותעסוקה | -- | -- | -- | -- | 9664/20516 | 47.1% |

## <u>רישוי</u>

בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מאת הצדדים, וכפי שאותר בתיק הבניין האינטרנטי, להלן תמצית מידע הרישוי:

**א. רשיון מס' 79 – מיום 01.05.1963**

לא אותר רשיון מילולי בתיק הבניין, מעיון בתשריט רשיון הבניה, אותר חתך וחזיתות הבניין בלבד, ללא פירוט השטחים הבנויים ו/או המוצעים לבניה.

שימוש בבניין – נגריה, בעל הבניין: בית אילת בע"מ.

**ב. רשיון מס' 752 – מיום 04.12.1966**

לא אותר רשיון מילולי בתיק הבניין, על גבי תשריט רשיון הבניה פורט כי מדובר בתכנית שינויים.

בהתאם לטיוטת רישיון בניה לא חתומה וללא מספר רשיון מיום 4.12.1966, הרישיון הינו להוספת קומה תחתונה המכילה: 3 מקלטים, 2 מחסנים, תא מעלית ושטח המיועד לחניה.

גוש: 7016, חלקות: 134, 135, 136, 137, 142, 143.

שימוש בבניין: בתי מלאכה, תעשיה זעירה.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**להלן שטח הקומות לפי גיליון חישוב השטחים שבתשריט רשיון הבניה:**

| קומה | שטח | הערות |
|---|---|---|
| **קרקע** | 1,002.8 מ"ר | במניין שטח הקומה כלול שטח למעלית של כ- 6.25 מ"ר (2.5 מ' × 2.5 מ'), סה"כ שטח הקומה ללא מעלית **כ-996.6 מ"ר.** |
| **קומה ב'** | 1,156.0 מ"ר | שטח הקומה כולל מעברים מקורים המחברים בין האגפים בשטח כולל של כ-115.04 מ"ר + 6.25 מ"ר מעלית, שטח הקומה ללא מעברים הינו **כ-1,034.71 מ"ר.** |
| **קומה ג'** | 857.1 מ"ר | שטח הקומה כולל מעברים מקורים הנמצאים בחלק הצפון – מזרחי של הקומה **בלבד**, בשטח של כ-54.72 מ"ר + 6.25 מ"ר מעלית, שטח המעברים בחלק הצפון מערבי של הבניין הינו כ-60.32 מ"ר, לפיכך שטח הקומה הינו כ-917.42 מ"ר, שטח הקומה ללא מעברים הינו כ-**802.38 מ"ר.** |
| **סה"כ** | 3,015.9 מ"ר | 2,833.6 מ"ר ללא שטח המעברים ומעליות. |
| **מרתף** | 888.2 מ"ר | -- |
| **מקלטים (ברוטו)** | 80.5 מ"ר | -- |

**הערת הח"מ:** כעולה מתשריט תכנית הקומות בבניין, במניין השטחים בקומות ב' + ג', כלולים מעברים המחברים בין האגפים של הבניין + שטח המעלית ואינו כולל שטח מרפסות מקורות הבנויות בקונטור הפנימי של הקומות בבניין, כמו כן לא הוצגו שטחי הבניה בקומת הביניים.

<u>בהתאם לקנה המידה שבתשריט רשיון הבניה, שטח קומת הביניים הינו כמפורט</u>:

אגף צפוני של הבניין (חזית לרח' אילת 22):

(218.68 מ"ר = 7.1 מ' × 30.8 מ') + (62.71 מ"ר = 9.83 מ' × 6.38 מ') וסה"כ כ-281.4 מ"ר.

אגף מזרחי של הבניין (חזית לרח' אליפלט):

181.9 = 6.4 מ' × 28.42 מ'.

אגף מערבי:

180.48 = 6.4 מ' × 28.2 מ'.

שטח המעברים + מעלית, בדומה לחישוב השטחים בקומה ב' כ-121.29 מ"ר.

**סה"כ שטח קומת ביניים כולל מעברים הינו 765.0 מ"ר וכ-643.76 מ"ר ללא מעברים.**

**ג. רשיון מס' 39 – מיום 15.04.1968**

רשיון להקמת ביתן לפחי אשפה בקומה א'.

כעולה מקנה מידה בתשריט רשיון הבניה, שטח הביתן הינו 12.8 מ"ר = 3.2 מ' × 4.0 מ'.

**ד. רשיון מס' 335 – מיום 06.08.1970**

רשיון לשנויים בקומה א' מ-3 חנויות ל-מסעדה.

כעולה מטבלת שטחי הבניה, שטח לשינוי הינו – 59.80 מ"ר.

**הערת הח"מ:** בהתאם למיקום החנויות בתשריט ההיתר ביחס לתשריט הבית המשותף, השינוי הינו בהתייחס לתתי חלקות מס' 13 ו-14.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>טופס 4 ו/או תעודת גמר</u>**

כעולה מתיק הבניין, לא אותר טופס 4 ו/או תעודת גמר לבניין הבנוי.

בהתאם להערת סיכום בפרוטוקול בקורת בגמר הבניין מיום 8.2.1967, חתומה ע"י מהנדס האזור:

*"הבית גמור ומשתמשים בחלקו, הבניה לפי התכניות המאושרות עם שינויים קלים".*

הבית נבנה לפי רשיונות מס' 79 מיום 01.05.1963 ומס' 752 מיום 4.12.1966.

**למען הסר ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית המידע הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.**




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

## 10. מצב משפטי

**נסחי רישום מקרקעין**

**תת חלקה מס' 44:**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 126226 מיום 21.03.2023, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, להלן עיקרי תמציתו:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 7016. |
| חלקה | : | 155 (המספרים הישנים של החלקה 7016/132). |
| שטח חלקה רשום | : | 1,987.00 מ"ר, סוג המקרקעין: מולק. |
| תת חלקה | : | **44.** |

תיאור הנכס:

| **תיאור דירה** | **תיאור קומה** | **שטח במ"ר** | **החלק ברכוש המשותף** |
|---|---|---|---|
| אולם | שניה | 181.57 | 28/899 |

**מבנה**

א

הצמדות: המשטח המסומן באותיות טז בשטח של 33.17 מ"ר.
השירותים המסומן באותיות יז בשטח של 5.80 מ"ר.

בעלויות:

| **תאריך** | **מהות הפעולה** | **הבעלים** | **החלק בנכס** |
|---|---|---|---|
| 20.02.2011 | תיקון רישום | סריגי ארצי בע"מ | בשלמות |

הערות:

| **תאריך** | **מהות הפעולה** | **שם המוטב** |
|---|---|---|
| 02.01.2022 | על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה סעיף 126.<br>הערות: אולמות, יחידה 44+54 קומה שניה + יציע. | רוטלוי אברהם<br>רוטלוי שלמה<br>רוטלוי יאיר<br>נדלר מרים<br>דביר חנה |
| 15.02.2022 | על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה סעיף 126.<br>שמות הלווים: רוטלוי אברהם, רוטלוי שלמה, רוטלוי יאיר, נדלר מרים, דביר חנה.<br>ללא הגבלת סכום. | בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ. |
| 16.01.2018 | הערה על הפקדת תכנית סעיף 126 לחוק התכנון והבנייה.<br>פורסם בילקוט פרסומים מס' 7607, מיום 26.10.17, עמוד 691. | הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו |

תקנון: מוסכם.

תת חלקות: 48 (מס' מקורי 39), 2 מבנים.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>תת חלקה מס' 54</u>:**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 126228 מיום 21.03.2023, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, להלן עיקרי תמציתו:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 7016. |
| חלקה | : | 155 (המספרים הישנים של החלקה 7016/132). |
| שטח חלקה רשום | : | 1,987.00 מ"ר. |
| סוג המקרקעין | : | מולק. |
| תת חלקה | : | **54.** |

תיאור הנכס:

| **תיאור דירה** | **תיאור קומה** | **שטח במ"ר** | **החלק ברכוש המשותף** |
|---|---|---|---|
| אולם | יציע | 89.66 | 14/899 |
| **מבנה** | | | |
| א | | | |

הצמדות: חלק המשטח המסומן באות ט' בשטח של 46.07 מ"ר משותפת ל 53- 54.

בעלויות:

| **תאריך** | **מהות הפעולה** | **הבעלים** | **החלק בנכס** |
|---|---|---|---|
| 20.02.2011 | תיקון רישום | סריגי ארצי בע"מ | בשלמות |

הערות:

| **תאריך** | **מהות הפעולה** | **שם המוטב** |
|---|---|---|
| 02.01.2022 | על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה סעיף 126.<br>הערות: אולמות, יחידה 54+44 קומה שניה + יציע. | רוטלוי אברהם<br>רוטלוי שלמה<br>רוטלוי יאיר<br>נדלר מרים<br>דביר חנה |
| 15.02.2022 | על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה סעיף 126.<br>שמות הלווים: רוטלוי אברהם, רוטלוי שלמה, רוטלוי יאיר, נדלר מרים, דביר חנה.<br>ללא הגבלת סכום. | בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ. |
| 16.01.2018 | הערה על הפקדת תכנית סעיף 126 לחוק התכנון והבנייה.<br>הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7607, מיום 26.10.17, עמוד 691. | הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו |

| | | |
|---|---|---|
| תקנון | : | מוסכם. |
| תת חלקות | : | 48 (מס' מקורי 39), 2 מבנים. |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>העתק מסמכי בית משותף</u>**

צו רישום בית בפנקס בתים משותפים – ביום 23.05.1966 ניתן צו רישום בית משותף, להלן עיקרי תמציתו:

גוש – 7016, חלקה – 132.

הבית מורכב משני מבנים: -

<u>בניין א' מכיל</u>: -

בקומת המרתף – אולם (להלן "דירה").

בקומת מרתף ביניים – 2 אולמות (להלן "דירות").

בקומה א' – אולם (להלן "דירה") ו-18 חנויות (להלן "דירות").

בקומת יציע – 8 אולמות (להלן "דירות").

בקומה ב' – 3 אולמות (להלן "דירות").

בקומה ג' – 2 אולמות (להלן "דירות").

בקומה ד' – 2 חדרים (להלן "דירות").

<u>בניין ב' מכיל</u>: ביתן למלאכה (להלן "דירה").

בסה"כ מכיל הבית 38 דירות בהן 40 חדרים.

הרכוש המשותף יקבל מס' משנה 132/39.

הבעלות: בעלות הדירות: - כל דירה ודירה תרשם בבעלות "בית אילת בע"מ".

**חלק מהנכס נשוא ההחלטה (בהתאם לצו רישום ותשריט הבית המשותף)[21]:**

| מס' חלקת משנה | בניין/קומה | התאור | השטח | חלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|
| 132/30 | קומת היציע | דירה (אולם) בת חדר אחד המסומנת בתסריט במס' 30 | 180.60 ממ"ר | 23/893 |
| 132/33 | קומה ב' | דירה (אולם) בת חדר אחד המסומנת בתסריט במס' 33 | 294.56 ממ"ר | 37/893 |

**<u>הערת הח"מ</u>:** כעולה מצו תיקון מס' 3 כמפורט בהמשכה של ההחלטה, בוטל רישום דירה מס' <u>132/33</u> וחולק לשלוש דירות חדשות מס. משנה **132/44** (חלק הנכס נשוא ההחלטה), 132/45 ו-132/46.
כעולה מצו תיקון מס' 5 כמפורט בהמשכה של ההחלטה, בוטל רישום דירה מס' <u>132/30</u> וחולק לשתי דירות חדשות מס. משנה 132/53, **132/54** (חלק הנכס נשוא ההחלטה).

**<u>הסכמים מיוחדים</u>:**

**<u>הסכם מיוחד בין בעלי הדירות בבית משותף תיק ב"מ מס' 106/66 מיום 02.11.1966</u>:**

כעולה מהעתק הסכם מיוחד בין בעלי הדירות בבית משותף שעל חלקה 132, בגוש 7016 שנערך בין מר עקיבא טונה (ת"ז 430695), מרח' אילת 22, תל אביב, בתור בעל הדירה מספר-משנה 132/19, בגוש 7016 שייקרא להלן בקיצור – "מר טונה", מצד אחד, לבין בית אילת בע"מ, חברה פרטית רשומה כחוק, מרח' הר-סיני 2, תל אביב, בתור בעלת כל אחת ואחת מיתר דירות הבית המשותף, שתקרא להלן בקיצור "החברה", מצד שני, להלן עיקרי תמציתו:

[21] ראה הערה של הח"מ בהמשכה של ההחלטה.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**1.** הוראות הסכם זה יחולו ויחייבו את בעליה של כל אחת ואחת מדירות הבית המשותף, את חליפיו של הבעלים של כל אחת ואחת מדירות הבית המשותף, ואת של מי שיבוא במקומו כבעלים ו/או כחוכר של כל אחת ואחת מדירות הבית המשותף, הן ע"י רכישה, הן ע"י ירושה, והן מכוח הוראות דין כלשהוא, באופן שכל מי שירכוש ו/או יקבל העברה או חכירה של הדירה מדירות הבית המשותף יקבל אותה בכפיפות להוראות הסכם מיוחד זה על כל ההגבלות והסייגים הכלולים בו.

**2.** כל עוד תהיה החברה רשומה כבעלת דירה או דירות בבית המשותף: -

א. תהיה לחברה זכות דעה בלעדית ביחס לכל החלטות הקשורות בניקיון, תאורה, אחזקה והשגחה של הבית המשותף, קביעת וחלוקת נטל ההוצאות שיהיו כרוכות בבדק הרכוש המשותף, שירותי ניקיון, התאורה, המעליות, האחזקה וההשגחה של חלקי הרכוש המשותף וכל השירותים האחרים של הבית המשותף.

ב. תהיה לחברה הזכות המלאה להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף לצרכי ביצוע פעולות בנין הקמת קומות ואגפים נוספים, או שנויים בבניין, לרבות חדרי המדרגות, הפסאג'ים, החצר הגג, הקירות החיצוניים ובכל חלקים אחרים אשר יהוו את הרכוש המשותף כמשמעותו בחוק בתים משותפים תשכ"א-1961, גם אם יהיה בכך משום פגיעה ברכוש המשותף במובן החוק הנ"ל, בתנאי שלא יבוצעו שנויים ולא תהיה פגיעה בחלק הפנימי של הדירה או הדירות שיועברו ע"י החברה לרכשיהן, בצורתן או המבנה שלהן.

ג. תהיה הזכות בידי החברה לבנות על שטחי ההצמדות אשר בבית המשותף כל מספר חדרים דירות, משרדים, חנויות, קיוסקים, אולמות, בתי-קפה, מסעדות, מגרשי חניה, וכל יחידות אחרות וכן, קומה או קומות נוספות, ללא הגבלה, ולמכרם ו/או להשכירם לפי ראות עיניה וליתר הבעלים הרשומים ו/או שיירשמו של דירות הבית המשותף, לא תהיה כל זכות להתנגד לכל מכירה ו/או השכרה ו/או שימוש ביחידות כאלה, בתנאי שהם לא ייבנו על המעברים המסומנים בתכנית הר"ב כנספח "א" בצבע אדום, ולא יפגעו בצורה כלשהיא במעברים אלה, ובתנאי שהמעברים האלה ובתי השימוש המסומנים בנספח "א" בצבע כחול, יישארו חלק מהרכוש המשותף.

**3.** לבעלי הדירות מספרי-משנה המפורטים להלן ולחלפיהם תהיה הזכות להשתמש בהן אך ורק לאחת המטרות המפורטות להלן, ולא לכל מטרה אחרת, היינו:-

א. בעלי הדירה מספר-משנה 132/5 – למטרת: נגריה.

ב. בעלי הדירה מספר-משנה 132/6 – למטרת: מאפית-קונדיטוריה, אספרסו, וכל הכרוך בכך.

ג. בעלי הדירה מספר-משנה 132/7 – למטרת: בנק, משרד, חברות נאמנות והשקעות.

ד. בעלי הדירה מספר-משנה 132/8 – למטרת: מסחר בזכוכית.

ה. בעלי הדירה מספר-משנה 132/10 – למטרת: חנות ובית מלאכה לנברשות.

ו. בעלי הדירה מספר-משנה 132/13 – למטרת: מזנון אספרסו, עוגות ומשקאות קלים, בתנאי שלא יסופקו מצרכים כלשהם לדיירי הבנין חוץ מאשר בתוך הדירה הנ"ל.

ז. בעלי הדירות מספר-משנה 132/17 ו-132/18 – למטרת: מסעדה, בתנאי שלא יסופקו מצרכים כלשהם לדיירי הבנין חוץ מאשר בתוך הדירה הנ"ל.

ח. בעלי הדירה מספר-משנה 132/19 – למטרת: דפוס.

ט. בעלי הדירה מספר-משנה 132/20 – למטרת: נגריה.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

י. בעלי הדירה מספר-משנה 132/21 – למטרת: בית מלאכה מכני.

יא. בעלי הדירה מספר-משנה 132/24 – משרד.

יב. בעלי הדירה מספר-משנה 132/27 – למטרת: בית מלאכה לסריגה.

או לכל מטרה אחרת שלא תהיה בבנין לאחר העברת כל היחידות הבית המשותף על ידי החברה לרוכשיהן, אולם בתנאי שהשימוש כאמור לא יפגע בשימושם ולא יפריע לנוחיותם של בעלי יתר הדירות בבית משותף.

**4.** לבעלי הדירות מספרי - משנה 132/37 ו-132/38 ולחלפיהם, תהיה הזכות המלאה לבנות על שטחי ההצמדות הצמודים לכל אחת מהן כל מבנים או בניינים ללא כל הגבלה.

**<u>הסכם מיוחד בין בעלי הדירות בבית משותף תיק מס. 3458/67/ש"ח, ב"מ מס. 331/67/ת"א מיום 23.11.1967</u>:** כעולה מהעתק הסכם מיוחד בין בעלי הדירות בבית משותף שעל חלקה 132 בגוש 7016 תל-אביב-יפו להלן עיקרי תמציתו:

כל הצדדים החתומים מטה[22] שהם כל בעלי הדירות של הבית המשותף שעל חלקה 132 בגוש 7016, תל-אביב, הסכימו ביניהם לרשום את ההסכם דלקמן כהסכם מיוחד לפי הוראות סעיפים 36,35 ו-40 לחוק בתים משותפים תשכ"א 1961 (נוסח משולב):-

1. הסכם זה בא לשנות ו/או לתקן את ההסכמים המיוחדים שנרשמו ביחס לבית המשותף השמורים בתיק מס' 3437/66/ש"ח, הסכמים כלליים תיק מס. 106/66 ובהסכמים כלליים תיק מס. 5/67 להלן "ההסכמים" ובמידה ולא שונו ו/או תוקנו ההסכמים הנ"ל מכוח הוראות הסכם זה, יישארו הוראות ההסכמים הנ"ל בתקפן המלא וללא שינוי.
2. הוסכם כי השטחים המסומנים באותיות "א", "ב", "ג", "ד", "ז", "ח", "ט", "י", "יא", "יב", "יג" ו-"יד", בתשריט הבית המשותף השמור בתיק מס. 3437/66 יבוטלו ויוצמדו מחדש לדירות מס. 132/36,132/35[23].
3. הוסכם כי לבעלי הדירות מס. משנה 132/36 ו-132/38 ולחלפיהם תהיה הזכות המלאה לבנות על שטחי ההצמדות הצמודים אליהן ולכל אחת מהן כל מבנים ובניינים ללא כל הגבלה ולפי שיקול דעתם המוחלט.

**<u>הסכם מיוחד בין בעלי הדירות בבית משותף תיק מס. 5390/68/ש"ח ב"מ מס. 500/68/ת"א מיום 1.9.68</u>:** כעולה מהעתק הסכם מיוחד בין בעלי הדירות בבית משותף שעל חלקה 132 בגוש 7016, ת"א להלן עיקרי תמציתו:

כל הצדדים החתומים מטה[24] שהם כל בעלי הדירות של הבית המשותף שעל חלקה 132 בגוש 7016 תל-אביב, הסכימו ביניהם לרשום את ההסכם דלקמן כהסכם מיוחד לפי הוראות סעיפים 36,35 ו-40 לחוק בתים משותפים תשכ"א 1961 (נוסח משולב):-

---

[22] עמנואל אלקיים, עו"ד בשם בעלי הדירות מס. משנה 132/4, 132/5, 232/10, 132/11, 132/15, 132/16, 132/17, 132/18, 132/19, 132/20, 132/21, 132/27, 132/27 ו-132/40, בית אילת בע"מ כבעלת כל יתר דירות הבית המשותף.

[23] קיים פירוט של ההצמדות בהסכם.

[24] עמנואל אלקיים, עו"ד בשם בעלי דירות מס. משנה 132/4,5,7,10,11,15-21,27,28,35,37,40 ובית אילת בע"מ בתור בעלת כל יתר הדירות.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

1. הסכם זה בא לשנות את ההסכמים המיוחדים שנרשמו ביחס לבית המשותף הנ"ל והשמורים בתיק הסכמים כלליים מס. 106.66, 5/67 ו-98/67 להלן-"ההסכמים", ובמידה ולא שונו או תוקנו ההסכמים הנ"ל מכוח הוראות הסכם זה, יישארו הוראות ההסכמים הנ"ל בתקפן המלא וללא שינוי.
2. הוסכם כי סעיפים קטנים ח' ו-ט' מסעיף 2 שבהסכם המיוחד שנרשם בהסכמים כלליים מס' 98/67 ימחק וההצמדות על פיהם תבוטלנה.
3. הוסכם להצמיד את השטחים דלקמן מתוך הרכוש המשותף ליחידות המנויות להלן :-

א. המשטח המסומן בתסריט הבית המשותף השמור בתיק מס. 3437/66/ש"ח באות "י" ששטחו 53.96 ממ"ר יהיה צמוד לדירה מס. משנה 132/31.

**ב. המשטח המסומן בתסריט הבית המשותף השמור בתיק מס. 5290/68/ש"ח באות "טז" ששטחו 33.17 ממ"ר יהיה צמוד לדירה מס. משנה 132/44.**

**ג. המשטח המסומן בתסריט הבית המשותף השמור בתיק מס. 5290/68/ש"ח באות "יז" ששטחו 5.80 ממ"ר יהיה צמוד לדירה מס. משנה 132/44.**

ד. המשטח המסומן בתסריט הבית המשותף השמור בתיק מס. 5290/68/ש"ח באות "יח" ששטחו 4.80 ממ"ר יהיה צמוד לדירה מס. משנה 132/31.

**<u>צווי תיקון לצו רישום בית בפנקס בתים משותפים ותקנון מוסכם:</u>**

- <u>צו תיקון מס' 1, תיק 702/67/ש"ח, ב"מ 99/67/ ת"א, מיום 08.03.1967.</u>

כעולה מצב התיקון, מדובר בביטול רישום דירה מס' 132/14 כך שחולקה ל-2 דירות נפרדות ובמקומה רישום של שתי דירות חדשות מס' 132/40 ו-132/41, לרבות שינוי בחלוקת הרכוש המשותף הצמוד לדירות אלו שיהיה 2/893 ו-3/893 בהתאמה.

**להלן שטחי היחידות החדשות מתשריט התיקון:**

| מספר יחידה | קומה | התאור | השטח | הערות |
|---|---|---|---|---|
| 40 | א' | חנות | 20.41 ממ"ר | נוצר כתוצאה מחלוקת יחידה 14 לשתי חנויות נפרדות |
| 41 | א' | חנות | 21.69 ממ"ר | |

**הערת הח"מ:** למעט שינוי המכנה המשותף בין היחידות בבית המשותף, לא קיימת התייחסות ליחידות נשוא החלטה זו.

- <u>צו תיקון מס' 2, תיק 3458/67/ש"ח, ב"מ מס. 331/67/ ת"א, מיום 11.12.1967.</u>

כעולה מצב התיקון, מדובר בביטול רישום דירה מס' 132/34 כך שחולקה ל-2 דירות נפרדות ורישום שתי דירות חדשות מס. משנה 132/42 ו-132/43, בטול חלק מההצמדות בבית הנ"ל, הצמדתן מחדש ותיקון חלוקת הרכוש המשותף בהתאם לכך. כמו כן, בטבלת חלוקת הרכוש המשותף, ימחק המכנה המשותף 893 ובמקומו יבוא המכנה המשותף 899.

**להלן שטחי היחידות מתשריט התיקון:**

| מספר יחידה | תיאור | שטח |
|---|---|---|
| 34 | אולם קומה ג' - יחידה **שבוטלה** | 428.10 ממ"ר |
| 42 | אולם קומה ג' - יחידה חדשה | 325.39 ממ"ר |
| 43 | אולם קומה ג' - יחידה חדשה | 102.71 ממ"ר |
| -- | הצמדה ט"ו – הצמדה מרוצפת | 50.17 ממ"ר |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**הערת הח"מ:** למעט שינוי המכנה המשותף בין היחידות בבית המשותף, לא קיימת התייחסות ליחידות נשוא החלטה זו.

- צו תיקון מס' 3 תיק 5290/68/ש"ח, ב"מ מס. 500/68/ ת"א, מיום 17.11.1968.

כעולה מצב התיקון, מדובר בביטול רישום דירה מס' 132/33 כך שחולקה ל-3 דירות נפרדות ורישום שלוש דירות חדשות מס. משנה **132/44 (חלק מנשוא החלטה זו)**, 132/45 ו-132/46, בטול חלק מההצמדות בבית הנ"ל, הצמדתן מחדש ותיקון חלוקת הרכוש המשותף בהתאם לכך.
כמו כן, בסעיף 3 לצו המקורי, בסעיף משנה ב', בטבלת חלוקת הרכוש המשותף, ימחק המכנה המשותף 899 ובמקומו יבוא המכנה המשותף 897.

**להלן שטחי היחידות מתשריט התיקון:**

| מספר יחידה | תיאור | שטח |
|---|---|---|
| 33 | אולם בקומה ב' - יחידה **שבוטלה** | 294.56 ממ"ר |
| **44** | **אולם בקומה ב' - יחידה חדשה** | **181.57 ממ"ר** |
| 45 | אולם בקומה ב' - יחידה חדשה | 73.85 ממ"ר |
| -- | הצמדה ט"ז בקומה ב' הצמדה מרוצפת | 33.17 ממ"ר |
| -- | הצמדה י"ז קומה ב' בית שימוש | 5.80 ממ"ר |
| 46 | אולם בקומה ב' - יחידה חדשה | 37.03 ממ"ר |
| -- | הצמדה י"ח בקומה ב' בית שימוש | 4.80 ממ"ר |

- צו תיקון מס' 4 תיק 7098/70/ש"ח, ב"מ מס. 466/70/ ת"א, מיום 17.08.1970.

כעולה מצב התיקון, מדובר בביטול רישום דירה מס' 132/32 כך שחולקה ל-3 דירות נפרדות ורישום שלוש דירות חדשות מס. משנה 132/47, 132/48 ו-132/49 ותיקון חלוקת הרכוש המשותף בהתאם לכך.

**להלן שטחי היחידות מתשריט התיקון:**

| מספר יחידה | תיאור | שטח |
|---|---|---|
| 32 | אולם בקומה ב' - יחידה **שבוטלה** | 428.10 ממ"ר |
| 47 | אולם בקומה ב' - יחידה חדשה | 78.95 ממ"ר |
| 48 | אולם בקומה ב' - יחידה חדשה | 40.51 ממ"ר |
| 49 | אולם בקומה ב' - יחידה חדשה | 308.64 ממ"ר |

**הערת הח"מ:** למעט שינוי המכנה המשותף בין היחידות בבית המשותף, לא קיימת התייחסות ליחידות נשוא החלטה זו.

**<u>תקנון מוסכם</u>:**

כעולה מהתקנון המוסכם, חתום מיום 21.04.1972, להלן עיקרי תמציתו:

כל הצדדים החתומים מטה[25] שהם כל בעלי הדירות של הבית המשותף שעל חלקה 132 בגוש 7016, תל-אביב, הסכימו ביניהם שההסכמים המיוחדים ו/או התקנון המוסכם שנרשמו ביחס לבית המשותף הנ"ל והשמורים בתיק הסכמים כלליים לפי מס. 106/66, 5/67, 98/67 ו-111/68, להלן – "ההסכמים" ישונו בהתאם למוסכם לקמן ובמידה ולא שונו או תוקנו ההסכמים הנ"ל מכוח הוראות המוסכם להלן יישארו הוראות ההסכמים הנ"ל בתקפם המלא וללא כל שינוי.

[25] עמנואל אלקיים, עו"ד ובית אילת בע"מ.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

1. הצמדתו של המשטח המסומן בתסריט הבית המשותף באות "ח" ששטחו 43.84 ממ"ר לדירה מס. 132/36 מתבטלת והמשטח הנ"ל יהיה צמוד לדירה מס. משנה 132/23.
2. **הצמדתו של המשטח המסומן בתסריט הבית המשותף באות "ט" ששטחו 46.07 ממ"ר לדירה מס. 132/36 מתבטלת והמשטח הנ"ל יהיה צמוד לדירות מס. משנה 132/53 ו-132/54 כאחד.**
3. המשטח המסומן בתסריט הבית המשותף באות "יט" ששטחו 14.65 ממ"ר יהיה צמוד לדירה מס. משנה 132/36.
4. טבלת חלוקת הרכוש המשותף תתוקן בהתאם להצמדות הנ"ל כדלקמן:

**א. כלל חלקי הרכוש המשותף (המבנה המשותף) יהיה 899 במקום 897.**

ב. החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירות דלקמן יהיו כדלהלן: -

26/899 חלקים צמודים לדירה מס. מבנה 132/23.

265/899 חלקים צמודים לדירה מס. משנה 132/36 ועוד.

- <u>צו תיקון מס' 5 תיק 11187/70/שח', ב"מ מס. 1028/70/ ת"א, מיום 25.09.1972.</u>

כעולה מצו התיקון, מדובר בביטול רישום דירה מס' 132/1 כך שחולקה ל-3 דירות נפרדות ורישום שלוש דירות חדשות מס. משנה 132/50, 132/51 ו-132/52, ביטול רישום דירה מס' 132/30 כך שחולקה ל-2 דירות נפרדות חדשות מס. משנה 132/53, **132/54 (חלק מנשוא החלטה זו)** וביטול רישום דירה מס' 132/42 כך שחולקה ל-2 דירות נפרדות חדשות מס. משנה 132/55, 132/56 ושינויים נוספים.

כמו כן, בסעיף 3 לצו המקורי, בסעיף משנה ב' – (בעלות ברכוש המשותף) בטבלת הרכוש המשותף ימחק המכנה המשותף 897 ובמקומו יבוא המכנה המשותף 899.

**להלן שטחי היחידות מתשריט התיקון – קומת מרתף:**

| מספר יחידה | תיאור | שטח |
|---|---|---|
| 1 | אולם בקומת המרתף - יחידה **שבוטלה** | 1,070.46 ממ"ר |
| 50 | אולם בקומת המרתף - יחידה חדשה | 208.66 ממ"ר |
| 51 | אולם בקומת המרתף - יחידה חדשה | 347.23 ממ"ר |
| 52 | אולם בקומת המרתף - יחידה חדשה | 514.57 ממ"ר |

**להלן שטחי היחידות מתשריט התיקון – קומת יציע:**

| מספר יחידה | תיאור | שטח |
|---|---|---|
| 30 | אולם בקומת יציע - יחידה **שבוטלה** | 180.60 ממ"ר |
| **54** | **אולם בקומת יציע - יחידה חדשה** | **89.66 ממ"ר** |
| 53 | אולם בקומת יציע - יחידה חדשה | 90.94 ממ"ר |

**להלן שטחי היחידות מתשריט התיקון – קומה ג':**

| מספר יחידה | תיאור | שטח |
|---|---|---|
| 42 | אולם בקומת יציע - יחידה **שבוטלה** | 325.39 ממ"ר |
| 55 | אולם בקומת יציע - יחידה חדשה | 78.21 ממ"ר |
| 56 | אולם בקומת יציע - יחידה חדשה | 247.18 ממ"ר |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- <u>צו תיקון צו רישום בית משותף מיום 10.12.2006</u>:

כעולה מצו תיקון, להלן עיקרי תמציתו:

- תיקון שטח החלקה (חלקה ארעית 15) מ-2,745 מ"ר ל-1,987 מ"ר.
- ביטול רישום של יחידה חלקת משנה 132/8.
- בדף הרישום של חלקת משנה 132/36, תימחק הצמדה של חצר.
- יתוקן שיעור החלק ברכוש המשותף של יחידה חלקת משנה 132/36, במקום 265/899 חלקים יירשם 304/899 חלקים.

**הערת הח"מ:** צו התיקון הינו תוצאה של הסכם פשרה שנחתם בין בעלי הזכויות.

**<u>חוזה מכר</u>**

בהתאם לאמור בהעתק חוזה מכר שנערך ונחתם ביום 30 לחודש דצמבר שנת 2021, להלן עיקרי תמציתו:

| | | |
|---|---|---|
| "המוכר" | : | סריגי ארצי בע"מ, ח.פ. 51049127. |
| "הקונה" | : | רוטלוי אברהם, ת.ז. 023731268,<br>רוטלוי שלמה, ת.ז. 027869783,<br>רוטלוי יאיר, ת.ז. 038313474,<br>נדלר מרים, ת.ז. 043144203,<br>דביר חנה, ת.ז. 021901574. |
| "הממכר" | : | המוכר מצהיר כי הוא מחזיק הבלעדי והבעלים הרשום של מלוא הזכויות בנכסים הרשומים כתת חלקה 44 חלקה 155 בגוש 7016 בשטח 181.57 מ"ר (להלן: "תת חלקה 44") ותת חלקה 54 חלקה 155 בגוש 7016 בשטח 89.66 מ"ר (להלן: "תת חלקה 54") בבנין ברח' אילת 22, תל אביב. |
| היטל השבחה | : | היטל השבחה שהוטל ו/או יוטל על הממכר בגין כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכם זה יחול וישולם על ידי המוכר, ובגין התקופה שלאחר הסכם זה, יחולו על הקונה וישולמו ע"י הקונה.<br>למעט היטל השבחה שיוטל בגין מכר הנכס עפ"י חוזה זה, כל היטלי פיתוח למיניהם בגין אישור תכנית המתאר תא/5000 או התכנית המפורטת תא/4236 מס' 507-0154190 או מימושה, וכן כל דרישה לשיפוצים או לחיזוק המבנה מטעם העירייה או בית המשפט, שיוטלו לאחר החתימה על חוזה זה, יחולו על הקונה והוא מתחייב לשאת בהם, באופן שלא יינקטו כל הליכים שהם כלפי המוכר בנוגע להם ויינתן אישור עיריית תל אביב להעברת הזכויות בממכר ע"ש הקונה. |
| "תמורה" | : | 5,055,555 ₪, בתוספת מע"מ, סה"כ 5,915,000 ₪. |

**<u>הארכת הסכם שכירות בלתי מוגנת (לחלק מהנכס נשוא ההחלטה)</u>**

בהתאם לאמור בהעתק הארכת הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם ביום 31 במרץ 2022, להלן עיקרי תמציתו:

| | | |
|---|---|---|
| "המשכיר" | : | סריגי ארצי בע"מ, ח.פ. 510491277. |
| "השוכר" | : | עזריאל מן, ת.ז. 318392180,<br>ערב איל, ת.ז. 315974295. |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

| | | |
|---|---|---|
| "המושכר" | : | המשכיר הנו הבעלים של הסטודיו בקומה הראשונה ברחוב אילת 22, (פינת אליפלט 23), תל אביב. מטרת השכירות הינה למטרת בית מלאכה. |
| "תקופת שכירות" | : | תקופה נוספת של 12 חודשים, החל מיום 12.04.2022 ועד לתאריך 11.04.2023. |
| "דמי השכירות" | : | דמי השכירות יהיו 3,250 ₪ לחודש ויכללו מע"מ כחוק.<br>לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לשנה נוספת, בתנאי שעמד בכל תנאי החוזה. החל מיום 12.04.2023 ועד ליום 11.04.2024. הוסכם במעמד חתימה זה כי דמי השכירות בגין כל תקופה זו יהיה 3,400 ₪ לחודש ויכלול מע"מ כחוק. |

**<u>הארכת הסכם שכירות בלתי מוגנת (לחלק מהנכס נשוא ההחלטה)</u>**

בהתאם לאמור בהעתק הארכת הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם ביום 12 במאי 2022, להלן עיקרי תמציתו:

| | | |
|---|---|---|
| "המשכיר" | : | סריגי ארצי בע"מ, ח.פ. 510491277. |
| "השוכר" | : | מרכז פליציה בלומנטל למוסיקה, ע"ר 580327740<br>ע"י נציגה אילן סמילן ת.ז. 039879960. |
| "המושכר" | : | המשכיר הנו הבעלים של האולם בקומה הראשונה ברחוב אילת 22, (פינת אליפלט 23), תל אביב. מטרת השכירות הינה למטרת חדר חזרות ללהקת הודנא אורקטרד. |
| "תקופת שכירות" | : | תקופה נוספת של 12 חודשים, החל מיום 10.06.2022 ועד לתאריך 09.06.2023. |
| "דמי השכירות" | : | דמי השכירות יהיו 3,400 ₪ לחודש ויכללו מע"מ כחוק.<br>לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לשנה נוספת, בתנאי שעמד בכל תנאי החוזה. החל מיום 10.06.2023 ועד ליום 09.06.2024. הוסכם במעמד חתימה זה כי דמי השכירות בגין כל תקופה זו יהיה 3,600 ₪ לחודש ויכלול מע"מ כחוק. |

**<u>מגרש תמורה</u>**

בהתאם לעדכון (תיקון) טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים לתכנית מפורטת תא/4236 (507-0137190) צומת הרחובות אילת ואליפלט, שנערכה ביום 21 בפברואר 2021, המהווה נספח מחייב לתכנית, במצב המוצע לבעלי זכויות בחלקה 155 בגוש 7016, הוקצו **47.10%** ממגרש מס' 601 ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה.

**<u>הערה חשובה</u>**

- ביום 19 בדצמבר 2017, הוגשה באמצעות משרד עו"ד עמר רייטר ז'אן שוכטוביץ ושות', המייצג חלק מבעלי הזכויות בחלקה, לרבות הנישומים בהחלטה זו, התנגדות לתכנית מס' 507-0137190 אילת אליפלט תא 4236.

בין יתר הטענות שהועלו על יד המתנגדים נכללו, בין היתר, טענות בדבר הנחות שגויות באשר לחלוקת הזכויות במצב החדש בין בעלי הזכויות במקרקעין, כך שטבלת ההקצאות אינה מקיימת את האיזון המתחייב בהתאם להוראות סעיף 122 לחוק, בין המגרשים הכלולים בתחום התכנית




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בכלל ובתחום חלקה 155 בפרט, וכי נפלו טעויות מהותיות בחישוב שווי הזכויות במצב הקיים ובחישוב שווי המגרשים במצב החדש.

- כעולה מפסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים בעת"מ 72427-10-18 העותרים: משעל ובניו חברה להשקעות ונאמנות בע"מ ואח', כולם ע"י ב"כ עו"ד יעקב כהן ממשרד עו"ד עמר, רייטר, זיאן, שוכטוביץ ושות' נ' משיבים: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב ואח', מיום 03 באוקטובר 2019, התקבלה העתירה בכל הנוגע לטבלת הקצאה הזכויות, התיק מוחזר לוועדה המחוזית שתדאג לבחינה חוזרת של הזכויות בחלקות 135 ו-155 לאור החלטתה מיום 23.04.2018, בחינה אשר תיקח בחשבון את כלל העובדות הרלוונטיות.
- כעולה ממסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1340 שהתקיימה בתאריך 16.11.20 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א, הוחלט:

**<u>רקע</u>:** התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ע"י ועדת משנה ב' להתנגדויות ביום 22.08.2018, ביום 3.10.2019 ניתן פס"ד בעת"מ 72427 10 18 בעניין הוראות המעבר שנקבעו בתכנית ובנושא הזכויות בחלקת העותרים (155) לעומת חלקה 135 בטבלת האיחוד והחלוקה.

בכל הנוגע לנושא הוראות המעבר העתירה נדחתה.

ביום 7.1.2020 נתבקש שמאי הועדה המחוזית לבצע בדיקה ביחס לחישוב הזכויות בחלקות 135 ו-155 בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 23.4.2018, בהתייחס לשטחים העל-קרקעיים התב"עים וכן לטיב השטחים בקומה התחתונה.

במסגרת בדיקה זו נבחנו מסמכי תיק הבניין ובנוסף נערך ביקור במקרקעין ביום 21.7.2020.

**<u>החלטה</u>:** לאחר שקיבלה לידיה את חוו"ד שמאי הועדה המחוזית, שוקלת הועדה לתקן את טבלת האיזון כך ששווי הקומה התחתונה (מרתף) בחלקה 155 יושווה לשווי הקומה התחתונה (מרתף) בחלקה 135 בנוסף יבצע שמאי התכנית הפחתת שווי בחלקה 155 בהקשר לנגישות לקומה תחתונה (מרתף) שהינה מיטבית פחות מזו שבחלקה 135. לאחר ששמעה את שמאי הועדה המחוזית אשר בדק את מכלול ההיבטים כנדרש בהחלטת בית המשפט, השתכנעה הוועדה כי אלו התיקונים הנדרשים לשקילה בהתאם להחלטת הוועדה למתן תוקף לתכנית.

הוועדה מנחה את שמאי התכנית לתקן את טבלת האיזון בתיאום ובאישור שמאי הוועדה המחוזית.

טבלה מתוקנת תוגש ללשכת התכנון בתוך 10 ימים מיום קבלת ההחלטה.

לאחר אישור תיקון הטבלה היא תפורסם לפי סע' 106 (ב) לחוק כמו בפרסום הפקדה, לרבות באמצעות הודעות אישיות כנדרש בתכנית איחוד וחלוקה, וללא פרסום ברשומות.

בהתאם למסמכים שהועברו ע"י שמאי המבקשת, הועברה הודעה לפי סעיף 106 לחוק לתכנון והבניה, התשכ"ה (להלן: "החוק"), על שינויים בתכנית 507-037190.

- **כמפורט בפרק מצב תכנוני לעיל, קיים עדכון (תיקון) של טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים לתכנית מפורטת תא/4236 (507-0137190) צומת הרחובות אילת ואליפלט בת"א מתאריך 21.02.2021.**
- **בתאריך 29.11.2021 התקיימה ישיבה מס' 1365** של ועדת משנה ב' להתנגדויות, הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, ממנה עולה, בין היתר, כי:




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

*"שמאי התכנית תיקן את טבלת האיזון בתיאום ובאישור שמאי הוועדה המחוזית, בהתאם להנחיית הוועדה.*

*הטבלה פורסמה לפי סע' 106 (ב) לחוק.*

***<u>הוחלט:</u>** בפני ועדת המשנה להתנגדויות הוצגה התכנית. מאחר וחלפו 21 יום מתום המועד להגשת השגות לפי סעיף 106 ב' לחוק, ולא הוגשו השגות, טבלאות האיזון המתוקנות-מאושרות.*

***לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל."***

**לאור האמור לעיל,** בהחלטה זו, התייחסתי לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים מתאריך 21.02.2021.

**<u>סיכום</u>:** כעולה מכל האמור לעיל, שיעור חלקם היחסי של הנישומים בזכויות במגרש מס' 601 הינו סופי שכן התפרסמה טבלת הקצאה מתוקנת, וזאת, בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1365 בהתאם לפסק דינו של בית המשפט המחוזי, לפיכך קביעת שיעור חלקם היחסי של בעלי הזכויות בחלקה 155 במגרש 601 במצב המוצע הינו סופי.

יובהר, כי הקביעה שלבעלי הזכויות בחלקה 155 חלק של **47.10%** במגרש 601 במצב המוצע, הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה בחוות דעתה כעולה מטבלת ההקצאה ואיזון המתוקנת, המבקשת איננה חולקת על קביעה זו ובמסגרת חוות דעתה מוצג תחשיב בהתבסס על חלק זהה במצב המוצע.

הנישומה הינה הבעלים (החייבת) – וזאת כעולה מחוות דעת הצדדים, בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישומה – החייבת).

לעניין התוכניות המהוות את גורם ההשבחה, בהתאם להגדרתה של המשיבה (הוועדה המקומית) וכעולה מחוות דעת המבקשת, גם בעניין זה יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, התוכניות המהוות את גורם ההשבחה החל על הנישומה).

**למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת, ההחלטה הינה לאומדני השווי למועד/ים הקובע/ים כמפורט.**

## <u>שונות</u>

**א.** לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

**ב.** **יובהר כי הקביעה שלנישומה (המבקשת) חלק ברכוש המשותף לרבות (ובדגש) שיעור חלקה היחסי בהחלטה זו הינה בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה**[26], הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" ועל "חלק החיוב" בזכויות אילו, לרבות מתודת החיוב עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר, אפשרות שעמדה לפניהם טרם פנייתם לשמאי מכריע, אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכם מהגשת ערר, אין בהחלטה זו לקבוע כי למבקשת זכויות ברכוש המשותף לרבות הגדרת שיעור חלקה היחסי בהם.

**ג.** שיעור החלק היחסי של הנכס (חלופה ב') בזכויות האמורות הינו **4.467%** וזאת בהתבסס על חלקה ברכוש המשותף כמופיע בנסח רישום המקרקעין, כפי שצוין לעיל, עניין זה הינו משפטי.

[26] כעולה מחוות דעת המבקשת, אין מחלוקת לעניין הגדרה זו, המבקשת לא סותרת את עמדת המשיבה בעניין זה.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**ד.** השטחים האמורים בהחלטה זו הינם בהתבסס על גיליונות חישובי השטחים שבהיתרי הבניה שאושרו לבניין הנכס הנדון ומדידות גרפיות כלליות מתשריטי הרישיונות אלו.

**ה.** כעולה משומת המשיבה, לפי הנחיית הוועדה, המימוש האחרון בנכס היסטורי, לפיכך התבקש לערוך את השומה לגבי כל תכנית בניין עיר שהשביחה את הנכס, המבקשת אינה מעלה טענות בנושא, בעניין זה יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

## 11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

**11.1** בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

"**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

**11.2** נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

**11.3** טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

**11.4** ביקור חיצוני ופנימי בנכס ובסביבתו.

**11.5** מאפייני מיקום וסביבה, מאפייני נכס, רמת הפיתוח והתשתיות.

**11.6** המועדים הקובעים.

**11.7** **למען הסר ספק, החלטה זו נועדה למטרתה בלבד.**

**11.8** מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

**11.9** מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

**11.10** מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים קרי, בהתאם לדרישתה של הוועדה המקומית ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת, ההחלטה הינה אומדני השווי למועד/ים הקובע/ים כמפורט.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

### 12. עמדות הצדדים, הכרעה

**אומדני ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:**

| גורם ההשבחה | מועד קובע | השבחה-שומת המשיבה | השבחה-שומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| תכנית "ע" | 13.12.1985 | לא חלה השבחה | לא חלה השבחה |
| תכנית מס' 2498 | 01.01.2000 | לא חלה השבחה | לא חלה השבחה |
| תכנית "ע1" | 02.04.2003 | לא חלה השבחה | לא חלה השבחה |
| תכנית מס' 507-0137190<br>אילת אליפלט תא 4236 | [27]13.09.2018 | ₪ 6,549,300 | [28]₪ 4,553,501 |

### העובדות שאינן שנויות במחלוקת

**א.** איתור וזיהוי הנכס (תתי החלקות) בבניין הנדון.

**ב.** אופן תחשיב שיעור החלק היחסי של הנכס נשוא החלטה זו (תתי החלקות) בזכויות מכוחה של תכנית מס' 507-0137190 (4236) - בהתבסס על הגדרתה של המשיבה בהתאם לחלקו היחסי של הנכס הנדון (תתי החלקות) כבנויות מסה"כ שווי הבניין כבנוי, כפי שפורט לעיל, עניין זה הינו משפטי "לעצם החיוב" החלטה זו הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה (שאיננה נסתרת ע"י המבקשת למעט שיעור החלק היחסי) – פירוט בהמשך.

**ג.** בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים לתכנית מס' 507-0137190 (4236), המהווה נספח מחייב לתכנית, במצב המוצע לבעלי הזכויות בחלקה 155 בגוש 7016, הוקצו **47.10%** ממגרש מס' 601 ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה.

יובהר, כי הקביעה שלבעלי הזכויות בחלקה 155 חלק של **47.10%** במגרש 601 במצב המוצע, הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה וזאת כעולה מטבלת ההקצאה ואיזון (מעודכנת-מתוקנת), המבקשת איננה חולקת על קביעה זו ובמסגרת חוות דעתה מציגה תחשיב בהתבסס על חלק זהה במצב המוצע.

**ד.** מצב התכנוני – בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, עולה כי אין תוכניות משביחות במסגרת "המצב הקודם", קרי בעניין מימושן של הזכויות במקרה הנדון, בהתאם לחוות דעת המשיבה רק תכנית מס' 507-0137190 – אילת אליפלט תא 4236, הינה ברת חיוב בהיטל השבחה.

**ה.** רישוי – הנחה כי הנכס נבנה ע"פ דין, לרבות היחידות נשוא ההחלטה.

**ו.** העדר השבחה בגין אישורן של תוכניות 1367, 1658, 2710, ח' – כעולה מחוות דעת הצדדים, לא קיימת התייחסות לתכניות אלו. בעניין זה, קיבלתי את עמדות הצדדים להעדר השבחה.

**ז.** העדר השבחה בגין אישורן של תוכניות "ע" ו-"ע1" – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, במועד אישורן של תוכניות אלו השימוש המיטבי הינו השארת הבניין על כנו, כמו כן בבניין הנדון בנויה

---

[27] המועד הקובע של תכנית מס' 507-0137190 – אילת אליפלט תא 4236 הינו 13.09.2018 המהווה 15 יום ממועד הפרסום האחרון של התכנית בעיתון ישראל היום ביום 29.08.2018, לפיכך לא קיבלתי את עמדת הצדדים שהמועד הקובע כמפורט בחוות דעתם הינו 06.09.2018 (יוער, בחוות דעת המשיבה בסע' 6, עמ' 22, פורט כי המועד הקובע הינו 06.09.2018, ובסעיף 9, עמ' 28, פורט כי המועד הקובע הינו 09.09.2018).

[28] כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, קיימות שתי חלופות, חלופה א' בהתאם לשווי היחסי בחלקה שבה השבחה הינה בסך של 4,553,501 ₪, וחלופה ב' בהתאם לחלק היחסי שנקבע בשומת הועדה שבה ההשבחה הינה בסך של 2,800,117 ₪.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

קומת מרתף לפיכך, לא חלה השבחה בגינן של תכניות אלו. כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת לא הובאה בחשבון השבחה בגינן של תוכניות אילו.

במקרה הנדון, בהתייחס לגילו הפיזי של המבנה בכל אחד מהמועדים הקובעים לתוכניות "ע" ו-"ע1", היקף השטחים הבנויים של המבנה, לרבות העובדה כי בנויה קומת מרתף עם חלל כפול בגובה של כ-4.25 מ' והשימושים המתבצעים בו, שכן, כעולה מתשריט רישיון הבניה מס' 752 מיום 04.12.1966 המרתף לא נבנה לצורך חניות[29], ולאור העובדה כי הבניין בנוי בבניה קשיחה של בטון מזוין, קיבלתי את עמדת המשיבה כי לא קיימת כדאיות כלכלית בהריסת הבניין לשם מימושן של זכויות אילו, לכן השימוש המיטבי הינו השארת הבניין על כנו.

**ח.** כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים לא הובאה בחשבון השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תא/5000 – בעניין זה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, השבחה בגין תכנית כוללנית, ככל שישנה, תיווסף לשומת השבחה בעת אישור תכנית נוספת, לפיכך קיבלתי את עמדת הצדדים להיעדר השבחה בעניין זה[30].

**ט.** גורם ההשבחה – תכנית מס' 507-0137190 – אילת אליפלט תא 4236.

**י.** מועד קובע – המועד הקובע של תכנית מס' 507-0137190 – אילת אליפלט תא 4236 הינו 13.09.2018 המהווה 15 יום ממועד פרסום אחרון של התכנית בעיתון ישראל היום ביום 29.08.2018, לפיכך לא קיבלתי את עמדת הצדדים שהמועד הקובע כמפורט בחוות דעתם הינו 06.09.2018.

**יא.** גורם המימוש – מימוש בדרך של מכר.

## <u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

### <u>טענות העוררים ביחס לתכנית מס' 2498</u>

**<u>מהות ההשבחה</u>** – התכנית קובעת כי אחוזי הבניה העל קרקעיים לשטחים העיקריים לא יעלו על 220% משטח המגרש נטו, שטחי השרות העל קרקעיים לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים, מספר הקומות לא יעלה על 5 (כולל ק. קרקע), גובה הבניינים לא יעלה על 18 מ' מפני המדרכה הגבוהה מול המגרש ועד תחתית מעקה הגג, תותר הקמת 4 קומות מרתף עבור השימושים המותרים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית "ע" (מרתפים) עד גבולות המגרש (סה"כ עד 400% בניה).

**<u>עובדה ראשונה</u> – השבחה / אי השבחה עקב אישורה של תכנית מס' 2498**

**א. שמאי המבקשת** – כעולה מחוות דעת המבקשת, לא הובאה בחשבון השבחה בגינה של תכנית זו.

**ב. שמאי המשיבה** – מצב קיים : על החלקה בנוי מבנה אשר בחלקו בנוי בשתי קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מרתף וקומת גג חלקית ובחלקו בן קומה אחת מעל קומת קרקע מסחרית, קומת מרתף קומת ביניים ויציע.

מעיון בתיק הבניין הממוחשב של הנכס נשוא השומה, לא נמצא היתר הבניה על פיו נבנה הבניין הבנוי על החלקה הנדונה.

[29] פתרונות החניה תוכננו כחניות פתוחות במגרשים הנמצאים דרומית לבניין הנכס הנדון.

[30] בעניין זה, ראה גם מכתב המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עו"ד רז קמיניץ מיום 05.11.2018 לעניין פרשנות סעיף 4(5א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הנכס נשוא השומה מהווה סטודיו/בתי מלאכה בקומה שניה ובקומת היציע של הבניין (תתי חלקות 45,44), שטחי תתי החלקות והחלק ברכוש המשותף מפורטים בפרק לעיל.
שטחי הבניה יבחנו ביחס לשטחי הבניה הרשומים בתשריט ובתקנון הבית המשותף ובהתבסס על הכרעתו של השמאי המכריע מרדכי דדון לגבי בניין זה.

מצב חדש: בהתאם למצב החדש, תכנית 2498:

- אחוזי הבנייה העיקריים הכוללים בכל הקומות: 220% (פרט לקומות מרתף).
- גובה – 5 קומות מעל מרתף.
- השימושים המותרים: שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים ושימושים ציבוריים.

במבנים קיימים תהיה הוועדה רשאית להתיר המשך שימוש מלאכה, תעשיה, בילוי ובידור אולמות תצוגה ומסחר נלווה בתנאי ששימושים אלה לא יהוו מטרד למגורים הסמוכים ובכפוף להחלטת השירות לאיכות הסביבה בעירייה.
בהתאם לשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס לתתי חלקות (אחרות) בבניין הנדון, בחנה השמאית בין היתר, האם נותרו במצב הקודם זכויות בניה נוספות לבניין הנדון ומה השימוש היעיל והטוב בנכס.
השמאית הגיעה למסקנה כי בבניין הנדון לא נותרו זכויות בניה לניצול, ובכל מקרה גם בהיבט הכלכלי, אין כדאיות כלכלית להרוס את המבנה הקיים.
לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

**ג. הכרעה** – במועד הקובע לאישורה של תכנית מס' 2498, שהינו 01.01.2000, על החלקה בנוי בניין בשימוש לבתי מלאכה ותעשייה זעירה, זאת כמופיע על גבי תשריט רשיון הבניה שאותר בתיק הבניין מס' 752 מיום 04.12.1966, השטח הבנוי של המבנה הינו, כדלקמן:

| קומה | שטח בנוי | הערות |
|---|---|---|
| מרתף | 888.2 מ"ר + 80.5 מ"ר מקלטים, סה"כ כ-968.7 מ"ר | -- |
| קרקע | 1,002.8 מ"ר | -- |
| ביניים | 765.05 מ"ר | בהתאם לקנה מידה בתשריט רשיון הבניה |
| קומה ב' | 1,156.0 מ"ר | -- |
| קומה ג' | 857.1 מ"ר | -- |
| **סה"כ** | **4,669.15 מ"ר + 80.5 מ"ר מקלטים** | |

**<u>ביאורים</u>:**

- השטחים אינם כוללים מרפסות מקורות (פסאז'ים) בהיקף הקונטור הפנימי של הבניין המובילות לאולמות בקומות, שטח מדוד גראפית של מרפסות (פסאז'ים) המעברים הינו כ-190 מ"ר לקומה וכ-110 מ"ר בקומה ג' שהינה קומה חלקית.
- כעולה מתשריט הרשיון, נראה כי השימוש בשטח קומת המרתף הינו לאולמות.
- במניין השטחים בקומה ג', לא נכלל שטח מעבר הנמצא בחלק הצפוני-מערבי של הקומה בשטח של כ-60.32 מ"ר.

במסגרת טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים לתכנית מפורטת תא/4236 (507-0137190) הוצג פירוט שטחי הבניה בתחום החלקות עפ"י תשריט מודד מיום 23.03.2014 (נערך ע"י איחוד




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מודדים בע"מ), ממנה עולה כי סה"כ השטח הבנוי של המבנה ברחוב אילת 22 הינו 6,114.63 מ"ר וכמפורט:

| תאור השטח | שטח - מ"ר |
|---|---|
| מרתף | 963.53 |
| פרוזדור | 125.36 |
| קומת קרקע | 1,214.33 |
| צריף | 98.05 |
| קומה ראשונה | 1,358.73 |
| קומה שניה | 1,358.73 |
| קומה שלישית | 995.90 |
| **סה"כ** | **6,114.63** |

כעולה מהוראות תכנית מס' 2498, תותר בניה של 220% שטחים עיקריים לשימוש מסחר, משרדים שירותים אישיים, ושימושים ציבוריים + 20% שטחי שירות מהשטח העיקרי.

בהתאם לתצ"ר מס' 39/2002, שטח המגרש לפי תב"ע 2498 לחישוב זכויות הבניה הינו 1,987 מ"ר לפיכך, תתאפשר בניה של כ-4,371.4 מ"ר שטחים עיקריים וסה"כ כ-5,245.68 מ"ר עיקרי + שירות.

**<u>ביאורים</u>:**

- במסגרת טבלת הקצאה ואיזון, הוצגה טבלת שטחים בלבד.
- בהשוואה לשטחים שבתשריט רשיון הבניה, כפי הנראה השטחים המפורטים כוללים מעברים ומרפסות מקורות.
- למיטב ההבנה, קומה ראשונה בטבלה הינה קומת ביניים חלקית כמופיע ברשיון הבניה, כאשר הפער בשטחים משקף את העובדה כי בוצעה בניה עד לקונטור הקומה שמעליה / מתחתיה, הנ"ל תואם להתרשמות מביקור שנערך במקום, לא אותר היתר לתוספת שטחים זו.

לאור האמור, ובהתייחס לשטחים הבנויים של הבניין בפועל, שכן לא ניתן לשלול כי השלמת קומת הביניים לקומה מלאה בוצעה ללא היתר בניה, להערכתי לא קיימת יתרת זכויות של שטחים עיקריים לניצול במבנה.

<u>בעניין הכדאיות הכלכלית להריסת המבנה</u>:

כעולה מהמפורט בפרוטוקול בקורת בגמר הבניין מתאריך 08.02.1967, שאותר בתיק הבניין האינטרנטי, צוין כי *"הבית גמור, הבניה לפי תכניות מאושרות עם שינויים"*.

כעולה ממסמכים שונים שאותרו בתיק הבניין האינטרנטי, באוגוסט 1964 התחילו ביציקת יסודות לבניין, לפיכך בסבירות גבוהה בנייתו של הבניין הושלמה בשנת 1966.

מכל האמור, עולה כי למועד אישור התכנית, גילו הפיזי של המבנה הינו כ-32 שנים.

בהתייחס להיקף השטחים הבנויים במבנה (כולל אולמות בקומת המרתף), צורת הבינוי של המבנה שהינו בנוי בבניה קשיחה של בטון מזוין, לא נראה כי התכנית יצרה תמריץ מספק להריסת המבנה הבנוי הקיים על החלקה, בעניין זה, למרות שעסקינן במועד הקובע לאישורה של תכנית מס' 2498 כעובדה הבניין לא נהרס עד עצם היום הזה.

יוער, להערכתי במועד אישורה של תכנית מס' 2498, הסביבה הקרובה לבניין הנכס הנדון טרם הבשילה למבני משרדים ואופיינה בשימושי תעשייה ומלאכה מסורתיים כגון: מוסכים, מסגריות נגריות, בתי דפוס וכד' בדומה לשימושים כיום, לפיכך קיים ספק רב אם הייתה קיימת כדאיות



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להריסת המבנה ובנייה במקומו מבנה משרדים מעל מסחר, שכן גם במבנה הבנוי קומת הקרקע הינה בשימוש מסחרי.

**<u>תכנית מס' 507-0137190 – אילת אליפלט תא 4236</u>**

מבוא: כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים לא קיימת מחלוקת כי במועד הקובע לאישורה של תכנית מס' 4236 במסגרת "המצב הקודם" השימוש המיטבי בבניין הינו השארתו על כנו[31].

לצורך בחינת השווי המיטבי במסגרת "המצב הקודם", יש לבחון את שווי הקרקע כריקה ופנויה לעומת, שווי הקרקע עם הבניין כבנוי, זאת נכון למועד הקובע 13.09.2018.

להלן ערכי שווי למשרדים כפי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה בהחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד בחלקה 135 מיום 29.07.2020:

| מקור הנתונים | שווי מ"ר מבונה עיקרי |
|---|---|
| עסקה מיום 18.07.2016 מתחם חסן ערפה | ₪ 5,040 |
| החלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה רח' יגאל אלון 82-84 | ₪ 4,141 |
| החלטת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל במתחם חסן ערפה | ₪ 4,890 |
| החלטת השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס רחוב אילת 22 | ₪ 4,000 |
| **שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בהתאמה לנכס הנדון** | **₪ 4,200** |

להלן ערכי שווי למשרדים/תעסוקה שהוצגו בשומת המבקשת:

| מקור הנתונים | שווי מ"ר מבונה עיקרי |
|---|---|
| החלטת השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס מיום 22/05/2019 – נכס בחלקה 155 הנדונה | ₪ 4,000 |
| החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 22/12/2021 – נכס המצוי ברחוב אליפלט 11-9, חלקה 66 בגוש 7051 | ₪ 4,500 |
| החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 29/12/2020 – נכס המצוי ברחוב דרך שלמה 35, חלקה 47 בגוש 7051 | ₪ 4,500 |
| החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 19/09/2021 – נכס המצוי ברחוב דרך שלמה 35, חלקה 47 בגוש 7051 | ₪ 4,500 |
| החלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 15/10/2020 – נכס המצוי ברחוב דרך שלמה 44, רחוב הרא"ש 2, רחוב אברבנאל 55, חלקה 56 בגוש 7052 | ₪ 4,100 |
| החלטת השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 28/10/2019 – נכס המצוי ברחוב שלמה פינת הרצל, חלקה 3-1 בגוש 7082 | ₪ 3,750 |
| **שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים/תעסוקה** | **₪ 4,000** |

כעולה מחוות דעת הצדדים, לא קיימת מחלוקת לעניין שווי מ"ר מבונה למסחר שהינו **13,500 ₪.**

<u>להלן הוראות תכנית מס' 2498 לעניין אפשרויות הבינוי בחלקה</u>:

- תותר בניה של 220% שטחים עיקריים לשימוש מסחר, משרדים, שירותים אישיים, ושימושים ציבוריים + 20% שטחי שירות מהשטח העיקרי.

[31] בחוות דעת המבקשת לא פורטה כל התייחסות בעניינה של תכנית זו, יחד עם זאת, באומדן ההשבחה לתכנית מס' 4236, הובא בחשבון במסגרת "המצב הקודם", שווי הנכס כבנוי.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- כעולה מתשריט התכנית ונספח הבינוי, קווי הבניין לבניה הינם קונטור המבנה הבנוי בפועל, לכן תתאפשר תכסית בניה בדומה לבניין הבנוי כיום.
- תותר הקמת 4 קומות מרתף עבור השימושים המותרים בתכנית מתאר מקומית "ע", (מרתפים) עד גבולות המגרש (סה"כ עד 400% בניה).

שימושים המותרים במרתף בבניין בשימוש **מסחרי** – חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, תברואתיים מעליות, חדרי מדרגות בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכולה לשמש לצורכי אחסנה צמוד לשטח מסחרי שמעליו ויירשם כיחידה אחת עימו.

בהתייחס לשטח המגרש בסך של 1,987 מ"ר, תתאפשר בניה של כ-4,371.4 מ"ר שטחים עיקריים וסה"כ כ-5,245.68 מ"ר עיקרי + שירות.

בהתייחס לקווי הבניין, שהינם קונטור המבנה הבנוי על החלקה, תתאפשר בניה של כ-1,200[32] מ"ר מסחר בקומת קרקע + וכ-3,171.4 מ"ר משרדים, כמו כן בנוסף ניתן לבנות שטחי אחסנה בקומת המרתף צמוד לשטח מסחר שמעליו.

להלן אומדן כללי ביותר של שווי המגרש כקרקע ריקה ופנויה בהתאם לנתונים מהוראות התכנית:

| תיאור | שטח לבניה | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מרתף אחסנה מסחרית | 600 מ"ר[33] | 7,000 ₪[34] | 4,200,000 ₪ |
| קרקע – מסחרי (עיקרי) | 1,200 מ"ר | 13,500 ₪ | 16,200,000 ₪ |
| קומות עליונות – משרדים (עיקרי) | 3,171.4 מ"ר | 5,000 ₪[35] | 15,587,000 ₪ |
| **סה"כ** | | | **36,257,000** ₪ |

**<u>ביאורים</u>:**

- לעניין שווי הקרקע שהתקבל, יש להביא בחשבון את מרכיב המושע / דחייה וכן עלויות הריסת המבנה הבנוי.
- זכויות הבניה המפורטות לעיל הינן ע"פ פרשנות סבירה להוראות תכנית 2498, הפרוגרמה התכנונית המוצעת, איננה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית המידע הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.
- הנחת עובדה בתחשיב כי ערכי השווי מגלמים מקומות חניה לפי התקן הנדרש.

**<u>סיכום</u>:** כפי שיוצג בהמשך בפרק התחשיבים, השימוש המיטבי במסגרת "המצב הקודם" במועד הקובע לאישורה של התכנית (13.09.2018) הינו שווי הבניין כבנוי (49,079,492 ₪) – לפיכך, קיבלתי את עמדת הצדדים בעניין זה.

[32] בהתאם לטבלת מדידות שהוצגה בטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים לתכנית מפורטת תא/4236 (507-0137190).

[33] יחס של 0.5 מ"ר שירות על 1.0 מ"ר עיקרי, על הצד הזהיר.

[34] לפי מקדם של 0.5, בהתאם למחקר דלפי – מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

[35] על הצד הזהיר ולצורך החלטה זו בלבד.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>טענות העוררים ביחס לתכנית מס' 507-0137190 אילת אליפלט תא 4236</u>**

**<u>מהות ההשבחה</u>** – התכנית הנדונה קובעת הוראות בינוי, קווי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות, גובה מירבי שינוי יעוד ועוד. המבנה הבנוי על החלקה הנדונה מסומן כמבנה להריסה ומהווה חלק ממגרש מס' 601 בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים, לבעלי הזכויות בחלקה הנדונה (חלקה 155) הוקצו 47.10% מהזכויות במגרש.

**<u>עובדה ראשונה</u>** – **מתודת תחשיב שיעור חלקן היחסי של היחידות הנדונות בזכויות הבניה במצב החדש**

**א. שמאי המבקשת** – כעולה מהמפורט בתחשיב המבקשת, תחשיב שיעור החלק היחסי של הנכס הנדון בזכויות מכוחה של תכנית מס' 507-0137190 –אילת אליפלט תא 4236, הינו בהתבסס על חוות דעתה (סימוכין 23692.1-1) מיום 19/12/2017, שהוגשה במסגרת התנגדות לתכנית נשוא השומה, ממנה עולה כי למבקשת חלק יחסי בשיעור בסך של **6.55%** בהתאם לשוויה היחסי[36], אומדן זו מהווה את "חלופה א'".

**לחילופין, הובאה בחשבון חלופה נוספת ("חלופה ב'")**, ממנה עולה כי שיעור החלק היחסי הינו בסך של **4.85%** בהתאם לעמדת המשיבה. חלופה זו נערכה כאלטרנטיבה לחלופה א', ככל ויוכרע ע"י השמאי המכריע כי אין בסמכותו לדון בסוגייה זו. יובהר כי שיעור החלק בזכויות שקבע שמאי המשיבה אינו מקובל על המבקשת.

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בתחשיב המשיבה, ההשבחה בגין תכנית זו נגזרת מזכויות הבניה והשימושים שהוקצו בלוח ההקצאות המתקן בתכנית זאת, השטחים הרשומים בתקנון ובתשריט הבית המשותף, ובהתבסס על הכרעתו של השמאי המכריע מרדכי דדון לבניין נשוא הדיון בחלופת השווי היחסי.

השמאי המכריע מר מרדכי דדון חישב את ההשבחה לגבי תתי חלקות אחרות בבניין בשתי חלופות: חלופה א' לפי החלק היחסי ברכוש המשותף וחלופה ב' לפי השווי היחסי, כאשר את הכרעתו ביסס לפי חלופה א', תוך התייחסות לשאלה שלדעתו הינה שאלה משפטית באיזה מהחלופות הנ"ל יש לחשב את ההשבחה.

הועדה המקומית הגישה ערר על הכרעתו של השמאי המכריע בבקשה להכריע באיזה חלופה יש לחשב את ההשבחה במקרה שעל המגרש בנוי בניין הכולל מספר שימושים ורשום כבית משותף המיועד להריסה. לעמדת הועדה במקרה ספציפי זה של בניין הכולל שימושים מעורבים של תעשיה/מלאכה ומסחר יש לחשב את ההשבחה בהתאם לחלופה השנייה, דהיינו לפי שווי יחסי.

לאור האמור לעיל, ההשבחה של תתי החלקות עקב אישורה של התוכנית תחושב לפי שווי היחסי של תתי החלקות נשוא הדיון במצב הנכנס משווי הבניין הבנוי על החלקה במצב הנכנס בשלמות שווי יחסי זה מוכפל בחלק היחסי של החלקה במגרש 601 בהתאם ללוח ההקצאות של התוכנית. השווי של תתי החלקות והבניין בשלמותו חושב לפי עקרונות החישוב בהכרעתו של השמאי המכריע מרדכי דדון בחלופת השווי היחסי למעט קביעת השווי של הבניין במצב הקודם שחושב לפי שטח כלל תתי החלקות הכלולות בבניין בתוספת 8%, כאמור בחוות דעת השמאי המכריע מרדכי דדון לצורך המרת שטח רשום לשטח עיקרי.

[36] ראה ניתוח שיעור החלק היחסי של המבקשת כנספח להחלטה זו.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

השווי במצב החדש נקבע בדרך של שווי יחסי של תתי החלקות מסך שווי הבניין, כפי שנקבע ע"י השמאי המכריע מרדכי דדון מוכפל בשווי המגרש במצב החדש.

ג. **הכרעה** – השאלה המרכזית העומדת בלב ליבו של עניין זה, הינה באיזה אופן יש לחשב את שיעור חלקן היחסי של היחידות הנדונות בזכויות הבניה מכוחה של תכנית מס' 507-0137190 – אילת אליפלט תא 4236, ואסביר:

תחילה, יוער, כי לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי יש לחשב את שיעור חלקן היחסי של היחידות הנדונות בהתבסס על שווין כבנויות וכחלק יחסי מסך השווי הבנוי של הבניין בשלמותו.

אופן התחשיב של שיעור חלקם היחסי של בעלי הזכויות נדון בהרחבה במסגרת פסק הדין של בית המשפט העליון, פסק דין שעסק במקרה של פירוק שיתוף בבית משותף שנהרס כליל, רע"א 6898/16 עז' המנוח שלמה אהרוני ז"ל ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ (28.12.17) (להלן: "עניין בית מרכזים").

במקרה שם, הורה בית המשפט העליון על חלוקת התמורה בין השותפים על פי השווי היחסי של היחידות שהיו להם לפני שנהרס הבית המשותף.

בהיקש לעניין שבפנינו, אציין כי בהתאם להוראות תכנית מס' 507-0137190 – אילת אליפלט תא 4236, בניין הנכס הנדון מסומן כמבנה להריסה, כלומר גם במקרה הנדון, במידה ובעלי הזכויות לא יגיעו להסכמה משותפת בעניין בניית הפרויקט החדש יידרש פירוק שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה.

מתודה זו אומצה אף בפסק דינו של בית המשפט המחוזי, רע"א 55705-01-21, ברימן ואח' נ' איצקוביץ ואח' (ראה שם סעיף 37 ואילך), מיום 14.01.2022.

ראה גם פסק דינו של בית משפט השלום, ת"א 5367-06-12, אייל גור מזון איכות בע"מ נ' מ.ש. מוצרי אלומיניום בע"מ ואח', מיום 24.09.2020.

**סיכום:** הגדרת שיעור חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה (תתי החלקות) מסך הזכויות המוקנות לחלקה מכוחה של תכנית (507-0137190 – תא 4236) הינו עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את שיעור חלקן היחסי של היחידות (ת"ח) נשוא החלטה זו למרות הסכמת הצדדים בעניין זה.

בעניין זה, בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית עמדה בפני המבקשת האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, *"..החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו.... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב..."*, הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, משכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בקביעת שיעור החלק היחסי האמור.

בהתאם להוראות התוספת השלישית במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על המבקשת בהתאם לדרישתה של המשיבה לרבות הגדרת שיעור חלקה היחסי של המבקשת, ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת שיעור החלק היחסי לחיובה, הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקשת טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע.

במקרה הנדון, המשיבה כמפורט בחוות דעתה מבססת את שיעור חלקן היחסי של היחידות הנדונות בהתבסס על שווין כבנויות וכחלק יחסי מסך השווי הבנוי של הבניין בשלמותו. יוער, כי המבקשת איננה חולקת על מתודה זו (אם כי על גובה שיעור חלקן היחסי).



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יחד עם זאת, בהחלטה אחרת (מינוי מס' 2460-2020) שנדונה בפני בבניין הנדון, שם המשיבה מבססת בחוות דעתה את שיעור החלק היחסי של היחידות בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף (היחידות האמורות הינן בקומת קרקע, כאשר לשיטתה ישנה סבירות לא קטנה שחלקם של בעלי הזכויות בפרויקט יהיה גבוה מחלקם היחסי ברכוש המשותף, לפיכך, "הריפוי" לשיטתה הינו על ידי העדר מקדם הפחתה למורכבות הפרויקט בתחשיב במסגרת "המצב החדש").
כמפורט בחוות דעתה של המשיבה, הוועדה המקומית הגישה ערר על הכרעתו של השמאי המכריע בבקשה להכריע באיזה חלופה יש לחשב את ההשבחה במקרה שעל המגרש בנוי בניין הכולל מספר שימושים ורשום כבית משותף המיועד להריסה.

השאלה העומדת בעניין זה טרם הוכרעה ע"י וועדת ערר, היות והינה במהותה שאלה משפטית שייתכן ועתידה להתברר בערכאות שיפוטיות אחרות, יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, ואין בהכרעה זו לחסום ו/או לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות שיפוטיות אחרות, במקרה דנן מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי כי יש לקבוע את ההשבחה בנכס בעניין תוכנית מס' 507-0137190, בהתאם לחלופות הבאות:

**חלופה ראשונה** – בהתבסס על פס"ד בעניין בית מרכזים והפסיקה הנוספת כפי שפורטה לעיל, שיעור חלקן היחסי של היחידות בזכויות מכוחה של תכנית מס' 507-0137190 היינו "מדד השווי", קרי חישוב שיעור חלקן היחסי של היחידות בהתבסס על שווין כבנויות (על מכלול המאפיינים של היחידות כמופיע במסמכי הבית המשותף), וכחלק יחסי מסך השווי הבנוי של הבניין בשלמותו – חלופה זו הינה בהתאם לעקרון כפי שנקבע בחוות דעת הצדדים, שבהם הובא החלק היחסי במסגרת "המצב החדש" בהתאם לחלקם ע"פ "מדד השווי".

**חלופה שניה** – חלופה זו הינה אלטרנטיבית, ככל שלא תתקבל החלופה הראשונה ע"י ערכאה שיפוטית אחרת, בחלופה זו שיעור חלקן היחסי של היחידות בזכויות מכוחה של תכנית 507-0137190 הינו בהתאם לשיעור חלקן ברכוש המשותף – חלופה זו הינה בהתאם לעקרון כפי שנקבע בחוות דעת המשיבה בהחלטה אחרת (מינוי מס' 2460-2020) שנדונה בפני בבניין הנדון, שבה הובא החלק היחסי במסגרת "המצב החדש" בהתאם לחלקם ברכוש המשותף ("מדד השטח").

יוער, בהתאם לאמור, לטעמי, בבחינת מרכיב שיעור החלק היחסי, לא ניתן "לערבב" בין הגישות כאשר נבחנת חלופת שיעור החלק היחסי בהתאם לחלק ברכוש המשותף ("מדד השטח") לא ניתן ליצור את ההבחנות הקיימות בין היחידות השונות, מאידך, כאשר נבחנת חלופת שיעור החלק היחסי בהתאם לשווי היחידה מכלל שווי הבניין ("מדד השווי") ניתן ליצור את ההבחנות הקיימות בין היחידות השונות כאשר המכנה המשותף לכלל ההבחנות הללו הינו בשווה ערך כספי, קרי שווי.
לכן, במקרה הנדון, אני מסכים עם עמדות הצדדים, עת אימצו את מתודת החלופה הראשונה, קרי חישוב שיעור חלקן היחסי של היחידות בהתבסס על שווין כבנויות. לטעמי, שיטה זו היא הנכונה. מכל מקום, עת הצדדים הסכימו עם המתודה הנדונה, היות ועניין זה הינו במהותו שאלה משפטית שטרם הוכרעה, הובאה החלופה הראשונה בהתאם לגישת הצדדים, ובנוסף חלופה אלטרנטיבית.
בעניין המחלוקת בין הצדדים של גובה שיעור חלקן היחסי של היחידות בהתבסס על שווין כבנויות ראה הכרעתי בהמשכה של ההחלטה.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>עובדה שניה</u>** – **"המצב הקודם" (שטחים וערכי שווי)**

א. **שמאי המבקשת** – כעולה מחוות דעת המבקשת, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך של 12,500 ₪ ליחידות הבנויות בנכס נשוא ההחלטה.

**<u>להלן נתונים להערכת שווי מצב הקיים</u>:**

חלקת משנה 54 המצויה בקומת היציע (ראשונה) מושכרת לשני שוכרים, למטרת סטודיו, כמפורט לעיל בפרק הזכויות, תמורת 6,650 ₪ כולל מע"מ. בהנחה כי שיעור ההיוון הראוי הינו 6.8%, **דמי השכירות המשולמים משקפים שווי למ"ר רשום בסך כ- 11,200 ₪ ללא מע"מ**.

בהתאם להסכם שכירות מיום 17/01/2022 המצוי במשרדי, באותה קומת יציע בבניין הנדון מושכרת יחידה בשטח של 40 למטרת סטודיו (עסק בלבד – לא למגורים) תמורת 3,000 ₪ בתוספת מע"מ. בהנחה כי שיעור ההיוון הראוי הינו 6.8%, **דמי השכירות המשולמים ביחידה משקפים שווי למ"ר בסך כ- 13,250 ₪ ללא מע"מ.**

**<u>להלן עסקאות השוואה לשימושי מלאכה ואולמות</u>:**

ביום 28/06/2017 נמכרה תת חלקה 68 בקיבוץ גלויות 45 (אגף 2) בתמורה בסך 850,000 ₪, בשטח רשום 71.79 מ"ר בקומה שלישית, העסקה משקפת שווי של 11,800 ₪ למ"ר רשום.

ביום 16/08/2018 נמכרה ת"ח 32 בקיבוץ גלויות 45 (אגף 2) בתמורה ל- 3,000,000 ₪, בשטח רשום 110 מ"ר בקומת מרתף, עם הצמדות ל- 3 חניות. העסקה משקפת שווי בסך כ- 25,000 ₪ למ"ר רשום.

להלן עסקאות מכר לאולמות למלאכה ותעשייה בדרך קיבוץ גלויות 23 (גו"ח 7052/146):

| תאריך | תמורה | שטח | קומה | שווי למ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 12.07.2017 | 1,250,000 ₪ | 60 | 4 | 20,833 ₪ |
| 12.12.2016 | 1,210,000 ₪ | 95 | 1 | 12,737 ₪ |
| 23.11.2017 | 1,118,500 ₪ | 85 | 1 | 13,159 ₪ |
| 15.03.2018 | 1,250,000 ₪ | 79 | 3 | 15,823 ₪ |

להלן עסקאות שנערכו בבניין מלאכה בקיבוץ גלויות 34 (גו"ח 7053/4):

| תאריך | תמורה | שטח | קומה | חניה | תמורה ללא חניה | שווי למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.09.2019 | 1,190,000 ₪ | 112 | 3 | 0 | 1,190,000 ₪ | 10,625 ₪ |
| 13.06.2019 | 680,000 ₪ | 49 | 1 | 1 | 600,000 ₪ | 12,245 ₪ |

**בדיון**, נטען כי בעניין **שטח המצב הקודם**, המשיבה מתעלמת מנושא ההצמדות, כל ההצמדות הינן חלק בלתי נפרד מהיחידה, וזאת לפחות לאחד מתתי החלקות, ואנו סבורים כי המקדם שהופעל בהחלטה הקודמת של השמאי המכריע, מקדם התאמה בסך של 8% הובא רק על השטח הרשום של תת החלקות ללא ההצמדות, ואנו סבורים כי את ההצמדות יש להביא יחד עם השטח הרשום של תת החלקה.

**שווי מ"ר מצב קודם**, ישנם חוזי שכירות ביחידות כפי שנמסרו, החוזים שנחתמו הינם לאחר המועד הקובע, לא הבאנו אותם כשכירות בתקופת הביניים, פשוט מהסיבה שהשכירויות הינן בצילה של התכנית וכל שוכר יודע שמרחפת מעליו "חרב הפינוי", לכן סבור שצריך לעבוד על תשואות משווי ולא שכירות בפועל.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שווי מצב קודם, המשיבה מעריכה את השטחים בקומה ב' בבניין בסך של 10,000 ₪ למ"ר בנוי בבניין וזאת לקביעת השווי היחסי, עם זאת, לצורך קביעת שווי מצב קודם של ת"ח 44 מייחסת שווי של 9,000 ₪ למ"ר בנוי בלבד, נציין שאנו סבורים שהשווי שנקבע הינו נמוך ויש הצדקה לקבוע שווי גבוה יותר המשקף את דמי השכירות המשולמים בנכס.

שווי קומת הקרקע, השווי שנקבע הינו גבוה בצורה שאינה מוסברת לפי דעת המבקשת, ואין הצדקה לקבוע שווי מכפול.

יוער כי עננת הפינוי לה טענה המשיבה זה בהתאם לתפיסת השוכר ולא לתפיסת הבעלים, על כן אין כל סתירה ביחס לשווי שנקבע.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מחוות דעת המשיבה, בהתאם לתכנית במצב הקודם, אחוזי הבנייה העיקריים הכוללים בכל הקומות: 220% (פרט לקומות מרתף), גובה הבניין – 5 קומות מעל מרתף.

השימושים המותרים: שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים ושימושים ציבוריים.

במבנים קיימים תהיה הוועדה רשאית להתיר המשך שימוש מלאכה, תעשיה, בילוי ובידור, אולמות תצוגה ומסחר נלווה בתנאי ששימושים אלה לא יהוו מטרד למגורים הסמוכים ובכפוף להחלטת השרות לאיכות הסביבה בעירייה.

בהתאם לשומתה של השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס שהוזכרה לעיל והכרעתו של השמאי המכריע מרדכי דדון, השימוש היעיל והטוב במצב הקודם הוא שווי הבנוי AS-IS.

על החלקה בנוי מבנה אשר בחלקו בנוי בשתי קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מרתף וקומת גג חלקית ובחלקו בן קומה אחת מעל קומת קרקע מסחרית, קומת מרתף קומת ביניים ויציע.

מעיון בתיק הבניין הממוחשב של הנכס נשוא השומה, לא נמצא היתר הבניה המקורי המפורט עם שטחים על פיו נבנה המבנה הבנוי על החלקה הנדונה.

השטחים עליהם התבססו הינם אלו המפורטים בתקנון ובתשריט הבית המשותף, בהתאמה להכרעתו של השמאי המכריע מרדכי דדון לעניין התאמה לשטח עיקרי, אך ללא הפחתה בגין מגבלת שימוש, שאינה קיימת בתתי החלקות שבנדון.

בעניין ערכי השווי, הוצגו 4 עסקאות מכר, כדלקמן:

| תאריך | כתובת | שטח ברוטו | יציע | קומה | מחיר | מחיר מ"ר | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.03.2016 | דרך שלמה 65 | 70 | 28.04 | קרקע | ₪ 2,030,000 | ₪ 23,381 | בניין חדש |
| 14.03.2016 | דרך שלמה 65 | 72.77 | 29.11 | קרקע | ₪ 2,476,890 | ₪ 27,449 | בניין חדש |
| 18.05.2016 | שד' ירושלים 63 | 35 | - | קרקע | ₪ 660,000 | ₪ 18,857 | בניין וותיק |
| 13.07.2015 | פרנקל ידידיה 32 | 60 | - | קרקע | ₪ 2,011,900 | ₪ 33,532 | בניין חדש |
| - | | | | | **ממוצע** | **₪ 25,805** | - |

להלן טבלה בה סקרתי את הכרעות השמאים המכריעים בבניינים ברחוב אילת 18 ו-22.

| שמאי/ת מכריע/ה | מרתף | קרקע חזית | גלריה | ביניים | טיפוסי |
|---|---|---|---|---|---|
| יהודה פלד | - | ₪ 20,000 | ₪ 10,000 | ₪ 9,000 | ₪ 9,000 |
| מרדכי דדון | ₪ 7,000 | ₪ 21,100 | - | ₪ 9,000 | ₪ 10,000 |
| נאווה סירקיס | ₪ 7,000 | ₪ 20,000 | ₪ 9,000 | ₪ 9,000 | ₪ 10,000 |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לאור הכרעות אלו והעובדה שעסקינן בבניין ברחוב אילת 22 לגביו ניתנו הכרעות של השמאים המכריעים נאוה סירקיס ומרדכי דדון, הערכים שהובאו בחשבון הינם אלו שבשמאות האחרונה של השמאי המכריע מרדכי דדון.

שווי מ"ר מרתף – 7,000 ₪.

שווי מ"ר קרקע חזית – 21,100 ₪.

שווי מ"ר גלריה – 9,000 ₪.

שווי מ"ר רשום קומת קרקע עורף (מלאכה) – 13,000 ₪[37].

שווי מ"ר רשום קומות מעל קומת קרקע – 10,000 ₪.

**בתשובת המשיבה**, נטען כי לעניין השטחים שיש להביא בחשבון במצב הקודם, לדעת המשיבה, יש להביא בחשבון את השטח הרשום בתוספת התאמה בין שטח רשום לשטח עיקרי, כפי שערך השמאי המכריע מרדכי דדון.

שטח ההצמדה מהווה שטח מסדרון לנגישות לשטח העיקרי.

מכיוון שנתוני ההשוואה הינם לשטח עיקרי יש להכפיל את השווי למ"ר בנוי עיקרי בשטח העיקרי ולא בשטח אקוו', המגלם את שטח המסדרון ושטחי השירות האחרים.

לעניין השווי אין לחרוג מהשווים שקבע השמאי המכריע שדן במגרש הנדון ובמבנה נשוא הדיון.

בנוסף לכך יש גם לאמץ את שיעור ההיוון שקבע השמאי המכריע לדמי השכירות שהועמד על ידו על סך של 7.3%.

כמו כן, אם נאמץ את דמי השכירות המשולמים בגין תת חלקה 54, כפי שמוצג ע"י שמאיי המבקשת בסך של 6,650 ₪ כולל מע"מ, אזי דמי שכירות אלו, ללא מע"מ ובהיוון של 7.3% משקפים שווי של 934,317 ₪ ולא 1,408,688 ₪ כאמור בחוות דעת שמאיי המבקשת. יודגש כי מדובר בהסכם שהינו משנת 2022.

שמאי המבקשת מפנים להכרעות של שמאים מכריעים לעניין שווי למ"ר מבונה משרדים בטווח שבין 3,750 ₪ לבין 4,500 ₪.

יצוין כי השמאית המכריעה נאווה סירקיס קבעה שווי למ"ר מבונה עיקרי למשרדים נכון לתחילת שנת 2017 לנכס ברחוב אילת 22 על 4,000 ₪.

כמובן שבתוכניות נשוא חוות דעת אלו מדובר על פרויקטים מודרניים ומותאמים לשימושי משרדים בניגוד לנכס הנדון בו מדובר על קומה ראשונה מעל קומת קרקע ובבינוי נחות לעומת הבינוי בתכניות החדשות נשוא השומות המכריעות הנ"ל.

לאור נתוני שווי קרקע למשרדים בהכרעות הנ"ל, השווי למ"ר בנוי ביעוד משרדים של הנכס הנדון כפי שנקבע ע"י שמאי המבקשת, על 12,500 ₪, הינו מופרז ואינו סביר, כפי שיובהר להלן:

לשיטת שמאי המבקשת שווי מ"ר בנוי רשום בנכס הנדון – 12,500 ₪.

שווי זה בהפחתת רווח יזמי שחוק (על הצד הגבוה) – 15% - 10,869 ₪.

בהפחתת עלויות בניה מופחתות לשטח עיקרי (על הצד הגבוה) – 3,500 ₪.

מתקבל שווי קרקע למ"ר רשום/עיקרי – 7,369 ₪.

[37] לפי שומת מרדכי דדון 13,000 ₪ למ"ר בנוי עיקרי.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כפי שניתן לראות קיים פער מהותי ובלתי ניתן לגישור בין השווי שמתקבל בחילוץ מהשווי לבנוי שנקבע ע"י שמאי המבקשת לבין השווי שנקבע ע"י השמאים המכריעים למ"ר מבונה משרדים וזאת עוד לפני שביצענו הפחתה והתאמה משווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים שנקבעו ע"י השמאים המכריעים בגין יחס נטו / ברוטו של 1:1.4 במגדלי המשרדים מודרניים ופונקציונליים נשוא השומות המכריעות הנ"ל.

מפנה להכרעתו מיום 29.6.2020 של השמאי המכריע מר יהודה פלד בקשר עם נכס ברחוב אילת 18 הצמוד שם קבע שווי למ"ר בנוי בקומות העליונות על 9,000 ₪ למ"ר בנוי.

נתוני השוואה של מכר יחידות בבניין שאינו חדש משקפות, בין היתר את הפוטנציאל של תכנית תא/5000 ולכן בכדי לנטרל פוטנציאל זה עדיפים נתוני השוואה של דמי שכירות מהוונים המפורטים, בין היתר, בשומתם המכרעת של השמאי המכריע מר יהודה פלד והשמאי המכריע מר מרדכי דדון.

**בדיון**, נטען כי **שטח מצב קודם,** שטח ההצמדה כפי שמופיע בתשריט הבית המשותף הינו שטח המסדרון המשמש לנגישות לשטח היחידה.

**בעניין שווי מ"ר מצב קודם,** שווי בנוי, שמאי המבקשת טוען כי חוזה השכירות הינו בצילה של דרישת הפינוי ולכן לא הביאו בחשבון נתוני שכירות אילו.

בטענה זו, למעשה, סותר לדעתי שמאי המבקשת שייקח עוד הרבה מאוד שנים לפינוי ולבניה כאשר 25% הפחתה משקפים דחייה של כ-5 שנים מסוף 2018, כך שחוזה שכירות לשנה דווקא כן "מתיישר" עם דחייה זו.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין ערכי השווי של היחידות הנדונות בהתאם לטענת המשיבה אומדן שווי מ"ר בנוי ביחידות הנדונות הינו **9,000** ₪/**מ"ר** (למ"ר פלדלת מגולם הצמדות), ואילו בהתאם לעמדת המבקשת **12,500** ₪/**מ"ר** (למ"ר איקוי).

<u>תחילה, בהתייחס להעתקי הארכות הסכמי שכירות בנכס אשר נתקבלו מאת המבקשת, כדלקמן</u>:

בחוזים אילו לא פורטו השטחים המושכרים, כמו כן לאיזה ת"ח במבנה הינם מתייחסים, בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת (ראה סע' 12.3.1, עמ' 22), עולה כי 2 חוזים אילו כוללים את ת"ח 54.

- **חוזה שנערך ונחתם ביום 31.03.2022** – כעולה מהמפורט מהעתק החוזה, תקופת השכירות הינה מיום 12.04.2022 ועד ליום 11.04.2023 ודמי השכירות הינם 3,250 ₪ לחודש.

  בהסכם זה ניתנה תקופת אופציה לשנה נוספת, החל מיום 12.04.2023 ועד ליום 11.04.2024 שבה דמי השכירות יעמדו על 3,400 ₪ לחודש.

  מהאמור עולה, אף "שחרב הפינוי" כהגדרת המבקשת חלה על הנכס הנדון, חלה עלייה שנתית בדמי השכירות החודשיים בסך של 4.61%.

  המועד הקובע במקרה הנדון הינו **13.09.2018** שהינו כ-4.5 שנים מתחילת תקופת השכירות, קרי בהתאמת הדמ"ש למועד הקובע מביא לדמ"ש בסך של כ- **2,600** ₪ בקירוב.

- **חוזה שנערך ונחתם ביום 12.05.2022** – כעולה מהמפורט מהעתק החוזה, תקופת השכירות הינה מיום 10.06.2022 ועד ליום 09.06.2023 ודמי השכירות הינם 3,400 ₪ לחודש.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהסכם זה ניתנה תקופת אופציה לשנה נוספת, החל מיום 10.06.2023 ועד ליום 09.06.2024 שבה דמי השכירות יעמדו על 3,600 ₪ לחודש.
מהאמור עולה, אף "שחרב הפינוי" כהגדרת המבקשת חלה על הנכס הנדון, חלה עלייה שנתית בדמי השכירות החודשיים בסך של 5.88%.
המועד הקובע במקרה הנדון הינו **13.09.2018** שהינו כ-3.75 שנים מתחילת תקופת השכירות קרי, בהתאמת הדמ"ש למועד הקובע מביא לדמ"ש בסך של כ- **2,652** ₪ בקירוב.

- **סיכום נתוני החוזים** – המבקשת בחרה להציג העתקי הארכות לחוזי שכירויות בנכס הנדון במועדים המרוחקים מס' שנים מהמועד הקובע, לא ברור מדוע לא הוצגו העתקי חוזי שכירויות נכון למועד הקובע, שהרי מידע זה למיטב ההבנה הינו מצוי בידיה.
כעולה מהמפורט בהעתקי חוזים אילו, ישנה עלייה שנתית בדמי השכירות, ובשימור יחס עלייה זה על מנת להתאים את דמי השכירות הראויים נכון למועד הקובע, עולה כי סך דמי השכירות המתואמים נכון למועד הקובע הינם כ-**5,252** ₪ (ראה גם הערת שוליים מס' 48, עמ' 87).
בהתבסס על נתוני המבקשת, בשיעור היוון בסך של 6.8%, בשטח איקוו' בסך 112.70 מ"ר, עולה כי שווי מ"ר בנוי איקוו' נכון למועד הקובע הינו **8,224** ₪/**מ"ר** בקירוב.
בשיעור היוון בסך של 7.3% (כמפורט בהמשכה של החלטה זו), בשטח "פלדלת" בסך 96.83 מ"ר עולה כי שווי מ"ר בנוי נכון למועד הקובע הינו **8,916** ₪ בקירוב (בדומה להכרעתי בהמשך).
עולה כי בניתוח חוזי שכירויות **בהתאמות הנדרשות** בת"ח מס' 54 עולה כי אין באמור לסייע למבקשת בטענתה, ההיפך, נתונים אילו מחזקים את האומדנים כמפורט בהמשכה של החלטה זו, כמו כן לא ברור שיעור ההיוון שהובא ע"י המשיבה כאשר טענתה כי "חרב מונפת" על השוכר.

ערכי השווי ייקבעו עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין - גישת ההשוואה, וגישת היוון ההכנסות, עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

- **גישת ההשוואה** – מבוססת על אומדן שווי השוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים במיקומם ובמאפיינים שלהם, כמו כן כבקרה ייבחנו ערכי שווי ליחידות מסחריות בבניה חדשה.
- **גישת ההכנסה (היוון הכנסות)** – בהיעדר הסכמי שכירות ביחידות הנדונות, מבוסס על היוון ההכנסה שעשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית תוך הסתייעות בשיעור היוון הנקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה ממנו, תנאי השוק וגורמים נוספים.

**<u>להלן ניתוח עסקאות מכר בגישת ההשוואה הישירה</u>:**

יוער כי כל עסקאות המכר נהנות מפוטנציאל כללי של התחדשות עירונית, מהליך תכנוני של תכנית תא/5000, בדומה לנכס הנדון.

**להלן סקירת עסקאות מכר לשטחי מסחר בנויים בסביבה הקרובה:**

| - | תאריך | גו"ח | כתובת | שטח | מחיר עסקה | מחיר מ"ר | ש. בניה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 26.11.20 | 6925/67/9 | דרך יפו 43, פינת דה פיג'יוטו 2 | 21 מ"ר | 600,000 ₪ | 28,571 ₪ | 1950 |
| 2 | 28.01.20 | 7083/2/1 | אילת 34 | 300 מ"ר | 7,000,000 ₪ | 23,333 ₪ | 1960 |



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

| - | תאריך | גו"ח | כתובת | שטח | מחיר עסקה | מחיר מ"ר | ש. בניה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 07.03.19 | 7083/58/2 | מרכלת 22 פינת וולפסון | 29 מ"ר | ₪ 650,000 | ₪ 22,414 | 1940 |
| 4 | 03.01.19 | 7083/6/1 | אילת 42 | 75 מ"ר | ₪ 1,550,000 | ₪ 20,584 | 1950 |
| 5 | 22.12.18 | 7016/7/1 | רוחמה 7 | 75 מ"ר | ₪ 1,350,000 | ₪ 18,000 | 1970 |
| 6 | 21.03.18 | 7083/8/1 | אילת 46 | 34 מ"ר | ₪ 1,050,000 | ₪ 30,488 | 1920 |
| 7 | 05.02.18 | 6925/53/3 | דה פיג'וטו 3 | 30 מ"ר | ₪ 875,000 | ₪ 29,167 | 1970 |
| 8 | 20.06.17 | 7016/38/4 | שד' ירושלים 11 | 40 מ"ר | ₪ 1,050,000 | ₪ 26,250 | 1950 |
| 9 | 30.04.17 | 6947/183/4 | דרך שלמה 101 פ' המולדת | 43 מ"ר | ₪ 918,000 | ₪ 21,349 | 1950 |
| 10 | 06.04.17 | 7016/3/1 | רוחמה 5 פינת אילת | 16 מ"ר | ₪ 330,000 | ₪ 20,625 | 1950 |
| 11 | 12.11.15 | 7041/3/2 | אילת 27 | 42 מ"ר | ₪ 1,200,000 | ₪ 28,571 | 1950 |
| **-** | | | **ממוצע** | | | **₪ 24,487** | **-** |

**<u>ביאורים</u>:**

- **עסקה מס' 1** – כעולה מדף מידע לזכויות הבניה, עסקת ההשוואה הינה חלק מאזור ביעוד לתכנון בעתיד, על פי סעיף 14 בתקנון התכנית תב"ע 1200, לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.
- **עסקה מס' 2 -** כעולה מדף מידע לזכויות הבניה, שטח לחישוב זכויות הבניה הינו 316 מ"ר בהתאם לתכנית מס' 397 סה"כ שטח בניה מקסימום הינו 120%, היינו תתאפשר בניה בשטח של כ-380 מ"ר, בהתאם למדידה גראפית מהיתר הבניה, שטח בנוי ברוטו הינו 330 מ"ר וכ-300 מ"ר נטו, התואם לדיווח העסקה, כמו כן בסבירות גבוהה לא קיימת כדאיות כלכלית להריסת המבנה שכן במסגרת היתר בניה מס' 09-0243 מיום 26.05.2009, הוחלף גג הבניין וכן ניצול זכויות הבניה כרוך במתן פתרונות חניה שכן המבנה בנוי בקו בניין "0" עם גבולות החלקה.
- **עסקה מס' 3** – יחידה בבניין שעבר שיפוץ (בהתאם לצילום תמונה מגוגל מפות), בהתאם לדף מידע לזכויות הבניה, שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה הינו 167.8 מ"ר, בהתאם להוראות תכנית 2790 (אושרה בשנת 2001) מותרת בניה של 150% למטרות עיקריות בתכסית של 50%.
  שטח החלקה מדוד גראפית הינו כ-225 מ"ר (בתכנית 2790 חזית החלקה לרחובות מסומנת ביעוד לדרך מוצעת), כמו כן בנוי על החלקה בניין מגורים הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע.
  לאור האמור, להערכתי לא נותרו זכויות בניה לניצול.
- **עסקה מס' 4** – יחידה מסחרית בבניין לשימור, כעולה מהעתק נסח רישום מקרקעין מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, שטח תת חלקה 1 הינו 12.52 מ"ר, בשנת 2019 היחידה נמכרה יחד עם חלקת משנה מס' 2 בשטח של 62.78 מ"ר, סה"כ שטח היחידות הינו 75.3 מ"ר, להערכתי העסקה משקפת ממכר של שתי תתי חלקות אלו.
  בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן מיום 08.07.2018 בבניין, בהתאם להוראות תכנית 3094 שאושרה ביום 07.03.2010, מעל לבניין תתאפשר תוספת של 2 קומות בגבולות המבנה הקיים ובשטח עיקרי של 320 מ"ר.
  שיעור חלקו היחסי של הממכר ברכוש המשותף הינו כ-75/977, לפיכך הממכר כולל חלק של כ-24 מ"ר בזכויות הבניה, למרות שעברו 11 שנים הזכויות טרם נוצלו, לפיכך להערכתי הרוכש ייחס תרומה שולית, אם בכלל, לזכויות אלו.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- **עסקה מס' 5** – על החלקה בנוי מבנה חד קומתי בבניה וותיקה מאוד ובקו בניין "אפס" עם גבולות החלקה (לא אותר היתר בניה בתיק הבניין), המבנה מאופיין בשימושי מלאכה /מחסנים, במסגרת הוראות תכנית 2606 משנת 1997, תתאפשר בניה של 190 שטחים עיקריים בתכסית בניה של 70% משטח המגרש, ייתכן והממכר מגלם זכויות בניה (לא קיימת אפשרות לעניין בהסכם מכר), יוער כי משנת 1997 טרם נוצלו זכויות הבניה.
- **עסקה מס' 6** – יחידה מסחרית בבניין לשימור, כעולה מהעתק נסח רישום מקרקעין מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שטח תת חלקה 1 הינו 34.4 מ"ר, בהתאם להוראות תכנית 3094 שאושרה ביום 07.03.2010, מעל לבניין תתאפשר תוספת של 2 קומות בגבולות המבנה הקיים ובשטח עיקרי של 320 מ"ר.
שיעור חלקו היחסי של הממכר ברכוש המשותף הינו כ-34/781, לפיכך הממכר כולל חלק של כ-13 מ"ר בזכויות הבניה, למרות שעברו 11 שנים הזכויות טרם נוצלו, לפיכך להערכתי הרוכש ייחס תרומה שולית, אם בכלל, לזכויות אלו.
- **עסקה מס' 7** – כעולה מדף מידע לזכויות הבניה, עסקת ההשוואה הינה חלק ממתחם ביעוד לאזור לתכנון בעתיד, על פי סעיף 14 בתקנון התכנית תב"ע 1200, לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.
- **עסקה מס' 8** – על החלקה בנוי בניין חד קומתי בשימוש למסחר, הבינוי בחלקה הינו בקו בניין "אפס" עם גבולות החלקה, במסגרת הוראות תכנית 2606 משנת 1997, תתאפשר בניה של 190 שטחים עיקריים בתכסית בניה של 70% משטח המגרש, לאור הבינוי על החלקה, נראה כי טרם נוצלו זכויות הבניה, ייתכן ועסקת המכר מגלמת חלק בזכויות הבניה.
- **עסקה מס' 9** – על החלקה בנוי בניין מגורים שנבנה לצרכי מסחר, אחסנה ותעשיה, כעולה מדף מידע לזכויות הבניה, על החלקה חלה תכנית מס' 44 משנת 1941, על תיקוניה, בעורף היחידות המסחריות בקומת הקרקע מחסנים, ייתכן ומחיר העסקה מבטא עובדה זו.
- **עסקה 10** – על החלקה בנויים מספר מבנים בבניה וותיקה מאוד בני 2-3 קומות עם חזית לרחוב אילת ובני קומה אחת עם חזית לרחוב אפ"ק, הבינוי בחלקה הינו בקו בניין "אפס" עם גבולות החלקה (לא אותר היתר בניה בתיק הבניין), במסגרת הוראות תכנית 2606 משנת 1997, תתאפשר בניה של 190% שטחים עיקריים בתכסית בניה של 70% משטח המגרש, לאור הבינוי על החלקה נראה כי לא נותרו זכויות בניה לניצול (שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה הינו 1,079 מ"ר).
- **עסקה מס' 11** – על החלקה בנוי מבנה חד קומתי עם תקרת פנים גבוהה, כעלה מדף מידע לזכויות הבניה, יעוד הקרקע עליה בנוי הבניין הינו אזור לתכנון בעתיד, לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, לא אותר היתר בניה בתיק הבניין.

**<u>סיכום ערכי השווי בגישת ההשוואה הישירה</u>:** כעולה מסקירת מחירי המכירה בסביבה הקרובה לנכס הנדון, מחירי המכירה ליחידות מסחריות נעים בטווח הרחב של בין 18,000 ל-30,882 ₪ **ובממוצע כ-24,487 ₪.** להערכתי, השונות בין מחיר המכירה נובעת ממיקום היחידה ברחוב, רמת הגמר, רוחב חזית והיקף השטחים הבנויים בפועל, כאשר ייתכן והשטחים המדווחים אינם כוללים שטחי גלריות הבנויות ללא היתר או ששטחן אינו רשום, להן תרומה למחיר המכירה.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כעולה מניתוח עסקאות מכר למסחר בהחלטת השמאי המכריע מר ארז כהן לת"ח מס' 5, חלקה 65 בגוש 7052, רח' שלמה המלך 48, הגיע למסקנה כי שווי מ"ר בנוי **ממוצע הינו 24,900** ₪ ובשקלול נתוני השווי למסחר, כולל עסקאות ממידע נדל"ן, החלטות שמאים מכריעים וחוזי שכירות בנכס שווי מ"ר בנוי משוקלל נקבע על סך של **19,500** ₪ למועד הקובע 06.12.2018.

נושא אומדן שווי מ"ר בנוי ליחידות אשר בקומת הקרקע בבניין הנכס נשוא ההחלטה, נדון גם במסגרת החלטתה של השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס מיום 22.05.2019, במסגרת ההחלטה בהתאמה למיקום החנות (ת"ח 22) בחזית לרח' אליפלט, שטחה 36.58 מ"ר ואפשרות לבניית גלריה שווי מ"ר בנוי למועד קובע ה-06.01.2017 שהינו כשנתיים בקירוב טרם המועד קובע בענייננו, נקבע על **סך של 20,000** ₪ **למ"ר בנוי.**

❖ עסקאות מכר לאולמות במתחם התכנית בה ממקום הנכס הנדון, חלקה 155 ו-135 בגוש 7016 :

- ביום 23.01.2020 נערכה עסקת מכר לתת חלקה 17 חלקה 135 בגוש 7016, **יחידה בקומת קרקע** בשטח רשום של 39.04 מ"ר, מחיר העסקה הינו 975,000 ₪ ומשקף שווי מ"ר בנוי של כ-24,974 ₪ למ"ר בנוי.
- ביום 28.07.2019 נערכה עסקת מכר לתתי חלקות 38,37 חלקה 135 בגוש 7016 בשטח רשום של כ-350.63 מ"ר, אולמות הנמצאים **בקומה שניה** במבנה הבנוי על חלקה 135.

  מחיר העסקה הינו 11,000,000 ₪ ומשקף מחיר של כ-31,372 ₪ למ"ר בנוי.
- ביום 17.04.2019 דווחה עסקת מכר לתת חלקה 50 בבניין הנכס הנדון, שטח רשום מדווח הינו 256 מ"ר, מחיר העסקה הינו 3,800,000 ₪, כ-14,843 ₪ למ"ר.

  מדובר בעסקת מכר ליחידות **בקומת המרתף**, כמו כן בהתאם למידע שנמסר בע"פ מגורם שיווק שהיה מעורה בפרטי העסקה, מדובר בעסקת נטו.
- ביום 23.05.2017 נערכה עסקת מכר לתת חלקה 22 בבניין הנכס הנדון, שטח רשום מדווח הינו 300 מ"ר, מחיר העסקה הינו 8,600,000 ₪, כ-28,666 ₪ למ"ר.

  מדובר ברכישת 3/10 חלקים ב-7 יחידות בבניין, הצמדות חצר וגג (עסקה זו נדונה במסגרת החלטת השמאית המכריעה הגב' נאוה סירקיס).
- ביום 07.10.2015 נערכה עסקת מכר לתת חלקה 13 חלקה 135 בגוש 7016, **יחידה בקומת קרקע** בשטח מדווח שלח 20 מ"ר (שטח רשום 20.44), מחיר העסקה הינו 850,000 ₪ ומשקף שווי מ"ר בנוי של כ-41,585 ₪ למ"ר בנוי.
- ביום 09.07.2015 נערכה עסקת מכר לתת חלקה 8 חלקה 155 בגוש 7016, **יחידה בקומת קרקע** בשטח מדווח שלח 80 מ"ר (נמכרה עם תת חלקה 9, שטח רשום 80.8 מ"ר), מחיר העסקה הינו 3,300,000 ₪ ומשקף שווי מ"ר בנוי של כ-41,842 ₪ למ"ר בנוי.
- ביום 12.03.2015 נערכה עסקת מכר לתת חלקה 5 חלקה 155 בגוש 7016, **יחידה בקומת קרקע** בשטח מדווח שלח 40 מ"ר (שטח רשום 40.15), מחיר העסקה הינו 1,500,000 ₪ ומשקף שווי מ"ר בנוי של כ-37,500 ₪ למ"ר בנוי.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>סיכום ומסקנות</u>:**

כעולה מניתוח העסקאות, טווח מחירי המכירה ליחידות בבניין הינו רחב, כאשר מדיווח של 3 עסקאות מכר ליחידות בקומת **הקרקע** שנערכו בשנת 2015 ולפני קבלת התכנית, ניתן ללמוד כי ערכי שווי ליחידות בקומת הקרקע נעו בין 37,500 ל-41,872 ₪.

לאחרונה נערכה עסקה בקומת קרקע המשקפת שווי מ"ר בנוי של כ-24,974 מ"ר בבניין ברח' אילת 18, להערכתי מחיר העסקה הינו חריג (יוער, כי לא ידועים פרטי העסקה).

מחיר המכירה ליחידות בקומות העליונות נמוך יותר.

לאור הממצאים שהתקבלו, קיים קושי בלהסתמך על עסקת מכר לאולמות בקומה שניה המשקפת שווי מ"ר בנוי של כ-31,372 ₪ לצורך קביעת ערכי שווי ליחידות בקומת הקרקע, כלומר בסבירות גבוהה ערכי השווי ליחידות בקומת קרקע יהיה גבוה יותר.

מחירי המכירה משקפים את מורכבות הפרויקט, מושע, דחיה למימוש, היינו את תכונותיהם ומאפייניהם של המקרקעין במועד עריכת עסקאות המכר.

עוד יוער, בעניין 3 עסקאות המכר בשנת 2015, טרם קבלת התכנית, הרוכשת בהתאם למידע בנסחי רישום המקרקעין הינה פ.ט.ל בלגיה ישראל נדל"ן השקעות בע"מ, אשר הינה אחד מיוזמי התכנית.

**<u>אומדן שווי בגישת היוון הכנסות</u>:**

בשל הטווח הרחב של ערכי השווי כפי שהתקבלו בגישת ההשוואה הישירה, ערכי השווי ייבחנו בנוסף על בסיס דמי שכירות ראויים בסביבה הקרובה לנכס הנדון, יוער כי לא הוצגו בפני הסכמי שכירות ביחידות הנדונות **<u>נכון למועד הקובע</u>**, לפיכך, דמי השכירות ייבחנו על סמך נתונים שהוצגו בחוות דעת המשיבה בהחלטה אחרת שנדונה בפניי (מינוי מס' 2460-2020) בבניין הנדון וכן מידע כפי שנמסר בע"פ מגורמי שיווק המעורים בשוק המקומי.

להלן הסכמי שכירות שהוצגו בתשובת המשיבה בהחלטה אחרת אשר נדונה בפניי (מינוי מס' 2460-2020) בבניין הנדון בנכס ברח' אילת 34[38]:

| תאריך | שטח במ"ר | תקופת שכירות | דמ"ש חודשיים | מטרת השכירות |
|---|---|---|---|---|
| 14.02.2017 | 100 | 15.03.2017-14.03.2018 | 8,000 ₪ | ביגוד |
| 30.01.2017 | 200 | 05.02.2017-28.02.2019 | 19,000 ₪ | אביזרי אופנה |

כעולה מנתוני השכירות, דמי השכירות נעים בטווח של בין 80-95 ₪ למ"ר ליחידות בהיקף שטחים נרחב של בין 100-200 מ"ר, בעניין זה, שטח היחידות הנדונות, למעט תת חלקה 7, הינו בטווח שבין 33-40 מ"ר, לפיכך בסבירות גבוהה דמי שכירות שיתקבלו בהכרח יהיו גבוהים יותר.

בהתאם לדיווח העסקה באתר מידע נדלן של רשות המיסים, ביום 28.01.2020 נמכר שטח בסך של 300 מ"ר (תואם לשטח המושכר) ברחוב אילת 34 לפי מחיר מכירה של 7,000,000 ₪.

כאשר דמי השכירות שהוצגו משקפים שיעור היוון של כ- 4.62%, שאינו עולה בקנה אחד עם שיעור ההיוון שבתחשיב המשיבה, רוצה לומר כי אם יובאו בחשבון דמי שכירות בסך של 85 ₪ למ"ר בשיעור היוון כפי שמשתקף מהעסקה, יתקבל שווי מ"ר בנוי של כ-**22,000** ₪.

[38] כעולה מתשובת המשיבה האמורה, מקור הסכמי השכירות בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' רינת וויס, החלטה זו לא אותרה על ידי.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>להלן מידע כפי שהתקבל בשיחות (מטעמי) עם גורמי שיווק המעורים היטב בשוק המקומי</u>:**

- <u>נדל"ן אילת</u>

הגורם שוכר יחידה בבניין הנכס הנדון, נמסר כי במועד הקובע (לפני משבר הקורונה), דמי שכירות ראויים ליחידה בקומת הקרקע בבניין נעו סביב ה-5,000 ₪, משקף כ-125 ₪ למ"ר ליחידה סטנדרטית בשטח של כ-40 מ"ר.

- <u>נדל"ן יפו</u>

גורם שיווק המכיר את הנכס הנדון, נמסר כי לפני משבר הקורונה ניתן היה להשכיר יחידה בקומת הקרקע בבניין בשטח של בין 35-40 מ"ר בדמי שכירות של 3,800-4,200 ₪, משקף טווח של בין 95-120 ₪ למ"ר, עוד נמסר כי להערכתו מחיר מכירה ליחידות חדשות שיוקמו בפרויקט המתוכנן יימכר בטווח של בין 27-28 א' ₪ למ"ר.

- <u>Profiglio</u>

גורם שיווק המתגורר בשכונה ובסמיכות לבניין הנכס הנדון, להערכת הגורם, לפני תחילת משבר הקורונה ניתן היה להשכיר יחידה בעלת מאפיינים של היחידות בבניין הנכס הנדון וברמת גמר טובה, בדמי שכירות חודשיים של בין 4,000-5,000 ₪, משקף דמי שכירות של בין 100-120 ₪ ליחידה סטנדרטית בשטח של 40 מ"ר.

לאחרונה השכיר יחידה מסחרית בקומת קרקע ברח' אילת 18 ברמת גמר ירודה של מחסן בדמי שכירות של 3,000 ₪ (דמי השכירות משקפים את רמת הגמר והשפעת משבר הקורנה על מסחר).

עוד נמסר כי דמ"ש מבוקשים בפרויקט אליפלט 26 (פרויקט חדש למגורים מעל מסחר הנמצא ממזרח לבניין הנדון) עמדו על 200 ₪ כאשר בסופו של דבר נאלצו להשכיר ב-120 ₪ למ"ר.

להערכת הגורם, מחיר מכירה ריאלי לשטחי מסחר חדשים בפרויקט שיוקם על הריסותיו של בניין הנכס הנדון הינם 25,000 ₪ למ"ר.

**<u>סיכום ערכי השווי בגישת היוון הכנסות</u>:**

בהתאם למידע שנמסר, עולה כי דמי שכירות ראויים ליחידות בקומת הקרקע בבניין במועד הקובע היו נעים בין 100 ל-120 ₪ למ"ר.

בהתייחס למאפייניהן הספציפיים של היחידות הנדונות, לרבות מיקומם בבניין, היקף השטחים שלהן, **חשיפה** ורמת הגמר, אומדן שווי למ"ר בנוי ייבחן לפי דמי שכירות ראויים של כ-110 ₪.

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שניה של שנת 2018, של אגף שומות מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור תשואה (שיעור היוון כולל) ממוצע בנכסים מסחריים הינו 7.2% כאמור הנתונים לעיל מהווים ממוצע כלל ארצי, ולכן כאשר שמאי נדרש להשתמש בשיעור התשואה עליו לבחון את הנכס הנישום, בשים לב לעובדה זו, ובשים לב לאמור, להלן: נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע.

הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

לאור מיקום הנכס הנדון במרכז הארץ, על צירי תנועה ראשיים, אומדן שווי מ"ר בנוי ייבחן לפי שיעור היוון של 7.0%, המשקף שווי מ"ר בנוי של כ-18,860 ₪.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כפי שיפורט בהמשך, ממוצע דמי השכירות למ"ר המתקבלים לאולמות תעשייה / מלאכה בשימוש לסטודיו/משרדים בקומות העליונות בבניין הנכס הנדון הינם כ-60 ₪ למ"ר, בהתייחס ליחס של 1:2 בין הקומות העליונות לקומת הקרקע המסחרית, דמי השכירות בקומת המסחר הינם כ-120 ₪.

**סיכום ערכי השווי בשילוב הגישות:**

| תיאור | | משקל | סה"כ |
|---|---|---|---|
| אומדן שווי בגישת ההשוואה | ₪ 24,490 | 40% | ₪ 9,796 |
| אומדן שווי בגישת היוון הכנסות | ₪ 18,860 | 60% | ₪ 11,316 |
| **סה"כ אומדן שווי ובמעוגל** | | **100%** | ₪ **21,100** |

**<u>סיכום ומסקנות</u>:** בהתייחס לכלל מאפייני הנכס הנדון, לרבות היקף שטחים מצומצם של היחידות, ההשבחה תחושב לפי ערכי שווי של **21,100** ₪.

**<u>בחינת סבירות שווי מ"ר בנוי שנקבע מניתוח עסקאות מכר ליחידות מסחריות בבניה חדשה</u>:**

❖ עסקאות מכר לשטחי מסחר בפרויקט מגורים מעל מסחר ברחוב דרך שלמה 65, לבניין הופק היתר בשנת 2013.

| תאריך עסקה | גו"ח | שטח נמכר | יציע | מחיר עסקה | מחיר מ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 04.04.2016 | 7084/71 | 15.57 מ"ר | -- | ₪ 300,000 | ₪ 19,268 |
| 14.03.2016 | 7084/71/2 | 70.14 מ"ר | 28.04 | ₪ 2,030,000 | ₪ 24,952 |
| 14.03.2016 | 7084/71/1 | 72.77 מ"ר | 72.77 | ₪ 2,476,890 | ₪ 29,342 |
| **ממוצע** | | | | | ₪ **24,521** |
| **ממוצע בהתאמה לזמן - מקדם 1.1 ובמעוגל** | | | | | ₪ **27,000** |

**<u>ביאורים</u>:**

- היקף השטחים נלמד מהיתר הבניה, בשל היקף שטחים נרחב של היחידות הנמכרות, תרומת שטח הגלריות חושבה לפי מקדם של 0.4.
- יחידה בשטח של 15.57 מ"ר הינה עם חזית לרחוב בן עטר, שהינו רחוב פנימי, צר וחד-סטרי לתנועה, ייתכן ובשל היקף שטחה קיימת מניעה מלעשות שימוש לבית אוכל ביחידה.

❖ עסקת מכר ליחידה בפרויקט מגורים מעל מסחר ומשרדים ברחוב דרך שלמה 61, לבניין הופק היתר בניה משנת 2017.

| תאריך עסקה | גו"ח | שטח נמכר | יציע | מחיר עסקה | מחיר מ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 16.01.2019 | 7084/55 | 38 מ"ר | -- | ₪ 1,150,000 | ₪ 30,263 |

**<u>ביאורים</u>:**

- כעולה מתשריט תכנית קומת הקרקע שבהיתר הבניה, שטח היחידה המסחרית ברוטו הינו 40.5 מ"ר, שטח נטו, ללא קירות פנים, הינו כ-37 מ"ר.

העסקה דווחה כמשרד, למרות שבתפקוד היחידה בדיווח צוין כי מדובר בשימוש מעורב, להערכתי מחיר המכירה אינו תואם למחיר משרדים, לפיכך מדובר ביחידה מסחרית.

❖ עסקאות מכר ל-3 יחידות מסחריות בבניין מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, הממוקם ברחוב פרנקל ידידיה 46 פינת רח' השוק 43, הבניין נבנה במסגרת היתרי בניה משנת 1997 והיתר שינויים משנת 2001.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

| תאריך העסקה | גו"ח | שטח מדווח | שטח רשום | מחיר עסקה | מחיר מ"ר שטח רשום |
|---|---|---|---|---|---|
| 17/01/2021 | 7084/286/2 | 35 מ"ר | 35.5 מ"ר | 1,150,000 ₪ | 32,394 ₪ |
| 09/12/2019 | 7084/286/3 | 29 מ"ר | 29.0 מ"ר | 900,000 ₪ | 31,034 ₪ |
| 09/12/2019 | 7084/286/4 | 29 מ"ר | 29.5 מ"ר | 975,000 ₪ | 33,051 ₪ |
| ממוצע | | | | | 32,160 ₪ |
| **ממוצע בהתאמה לזמן מקדם 0.97 ובמעוגל** | | | | | **31,195** ₪ |
| **התאמה לשטח ברוטו (הובא בחשבון 10%) ובמעוגל** | | | | | **28,075** ₪ |

**ביאורים:**

- כעולה מהיתר הבניה, נבנו 5 יחידות מסחריות בקומת הקרקע, בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין, הקומה חולקה ל-7 יחידות שונות, לפיכך לא ניתן לבחון במדויק איזו יחידה נמכרה.
- כעולה מנסח רישום מקרקעין, השטח המדווח הינו קומת קרקע + ביניים, לפיכך שטח מדווח כולל גלריות, בהתאם לטבלת שטחים שבהיתר הבניה, הגלריות שנבנו ביחידות הינן בהיקף שטחים קטן מאוד (בין 6-5 מ"ר), לאור האמור ערכי שווי צריכים להיות גבוהים יותר, מאידך ככל ששטח היחידות קטן יותר, תרומת שטחי הגלריות לשווי גבוהה יותר.

**סיכום ומסקנות יחידות בבניה חדשה:** כעולה מסקירת עסקאות מכר של יחידות מסחריות בבניינים בבניה חדשה, טווח מחירי המכירה נע בין 27,000 ל-30,263 ₪ למ"ר בנוי.

בהתייחס למיקום הנכס הנדון בפינת צירי תנועה מרכזיים, היקף השטחים הנרחב של שטחי המסחר שכן בשלב זה לא ניתן לדעת את חלוקת הפנים העתידית של השטחים בקומה, מצאתי לנכון לקבוע כי שווי מ"ר בנוי לפי ערכי שווי של **28,000** ₪.

יוער, כי שווי מ"ר בנוי ליחידות מסחריות בבניה ותיקה נקבע על ידי בסך של 21,100 ₪, המבטא פער של כ- 28% ביחס ליחידות חדשות, לטעמי פער זה הינו במתחם הסבירות.

להלן תחשיב יתרה לקרקע בגישת השווי השיורי:

| | |
|---|---|
| אומדן שווי למ"ר בנוי | 28,000 ₪ |
| בניכוי יזמות 20% | 23,333 ₪ |
| בניכוי עלות הבניה | 9,826 ₪ (-) |
| **סה"כ אומדן שווי למ"ר מבונה ובמעוגל** | **13,500** ₪ |

**ביאור לעניין עלויות הבניה:** בהתאם למחירון דקל יולי 2018, עלות בניה למעטפת משרדים, לרבות גמר מעטפת, מערכות אלקטרומכניות ראשיות, אינסטלציה, צנרת, כיבוי אש, חשמל, תקשורת, מזוג אוויר, עבודות גמר בשטחים ציבוריים ועוד, הינה 5,070 ₪.

לאור העובדה כי בענייננו מדובר בשטחי מסחר, בהן נדרשים פחות שטחים ציבוריים, מצאתי לנכון להביא בחשבון עלות בניה ישירה בסך של 4,000 ₪ למ"ר ברמת גמר מעטפת.

בהיעדר פרוגרמה תכנונית לבינוי מוצע במתחם, יובא בחשבון כי תתאפשר בניית שטחי מסחר בקומת הקרקע בהיקף של כ- 1,500 מ"ר וזאת בהתאם למדידה גראפית מנספח בינוי ופיתוח המהווה חלק ממסמכי התכנית, תקן חניה הינו 1:30[39], היינו מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר עיקרי, לפיכך יידרשו 50 מקומות חניה (לא כולל חניות נכים וחניה למשאיות-חניות תפעוליות).

[39] בהתאם לתקנות תו"ב (התקנת מקומות חניה) (תיקון) התשע"ה -2015, כמו כן נערכה בדיקה להיתר בניה מס' 13-0515 ברח' אליפלט 26 (ממזרח לנכס) וכן פרויקטים נוספים. יוער, כי בשל היותו של הבניין בצמוד לציר הרק"ל ייתכן ויידרשו פחות חניות.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שטח מקום חניה תת קרקעי ברוטו הינו 35 מ"ר, על הצד הזהיר, לפיכך תידרש בניה חניון בשטח של כ-1,750 מ"ר לפי עלות בניה של כ-2,810 ₪ למ"ר – מחשבון דקל יולי 2018, וסה"כ עלות בניית החניון של כ-4,917,500 ₪, המהווה העמסה של כ-3,278 ₪ על כל מ"ר עילי.
סה"כ עלות בנייה ישירה מסתכמת בכ-7,278 ₪ למ"ר, ובהעמסת עלויות עקיפות בשיעור של 35% כ-9,826 ₪ למ"ר.
יוער, לא קיימת מחלקות בין הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה, הצדדים מסכימים כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו 13,500 ₪, לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדתם והשווי יחושב לפי **13,500 ₪.**

**<u>ערכי שווי למ"ר בנוי תעשייה ומלאכה – לצורך תחשיב חלופה א' בהתאם להכרעתי הראשונה</u>**
בדומה לשטחי המסחר, ערכי השווי ייקבעו עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין - גישת ההשוואה, וגישת היוון ההכנסות, עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

**<u>להלן סקירת מחירי המכירה לאולמות תעשייה ומלאכה</u>:**

❖ עסקאות מכר לאולמות תעשייה בקריית המלאכה גו"ח 6971/49, פינת הרחובות שוקן וקיבוץ גלויות, תל אביב-יפו:

| תאריך עסקה | גו"ח | שטח נמכר | קומה | מחיר עסקה | מחיר מ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 03.07.2019 | 6971/49/692 | 84 מ"ר | קרקע | 960,000 ₪ | 11,429 ₪ |
| 27.06.2019 | 6971/49/458 | 125 מ"ר | קרקע | 1,200,000 ₪ | 9,600 ₪ |
| 19.06.2019 | 6971/49/446 | 97 מ"ר | 3 | 1,150,000 ₪ | 11,856 ₪ |
| 11.06.2019 | 6971/49/488 | 82 מ"ר | 8 | 1,050,000 ₪ | 12,805 ₪ |
| 11.03.2019 | 6971/49/460 | 97 מ"ר | 4 | 1,300,000 ₪ | 13,402 ₪ |
| 16.01.2019 | 6971/49/455 | 97 מ"ר | 4 | 1,050,000 ₪ | 10,825 ₪ |
| 13.11.2018 | 6971/49/50 | 168 מ"ר | 3 | 1,840,000 ₪ | 10,952 ₪ |
| 12.11.2018 | 6971/49/44 | 105 מ"ר | 1 | 1,330,000 ₪ | 12,667 ₪ |
| 12.09.2018 | 6971/49/64 | 113 מ"ר | קרקע | 1,900,000 ₪ | 16,814 ₪ |
| 02.08.2018 | 6971/49/107 | 112 מ"ר | 1 | 2,300,000 ₪ | 20,536 ₪ |
| 02.05.2018 | 6971/49/431 | 112 מ"ר | קרקע | 1,300,000 ₪ | 11,649 ₪ |
| 25.01.2018 | 6971/49/38 | 67 מ"ר | 2 | 600,000 ₪ | 8,955 ₪ |
| 03.01.2018 | 6971/49/444 | 244 מ"ר | 4 | 2,694,206 ₪ | 11,042 ₪ |
| 27.12.2017 | 6971/49/31 | 172 מ"ר | קרקע | 2,000,000 ₪ | 11,628 ₪ |
| 20.12.2017 | 6971/49/49 | 168 מ"ר | 2 | 1,900,000 ₪ | 11,310 ₪ |
| 12.09.2017 | 6971/49/82 | 303 מ"ר | 2 | 2,000,000 ₪ | 6,601 ₪ |
| 24.08.2017 | 6971/49/2 | 89 מ"ר | קרקע | 1,140,000 ₪ | 12,809 ₪ |
| **ממוצע ללא עסקאות קיצון** | | | | | **12,052** ₪ |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**
**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

❖ עסקאות מכר לאולמות תעשייה בבית פנורמה גו"ח 6988/32, רחוב דרך בן צבי 84,86,88,90, תל אביב-יפו, קיימת נגישות לקומות העליונות באמצעות רמפה:

| תאריך עסקה | גו"ח | שטח נמכר | קומה | מחיר עסקה | מחיר מ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 30.01.2020 | 6988/32 | 343 מ"ר | 5 | ₪ 3,100,000 | ₪ 9,038 |
| 03.12.2019 | 6988/32/638 | 82 מ"ר | 6 | ₪ 1,250,000 | ₪ 15,244 |
| 04.07.2019 | 6988/32/620 | 307 מ"ר | 6 | ₪ 4,250,000 | ₪ 13,830 |
| 24.06.2019 | 6988/32/263 | 131 מ"ר | 2 | ₪ 1,430,000 | ₪ 10,916 |
| 01.11.2018 | 6988/32 | 149 מ"ר | 2 | ₪ 1,050,000 | ₪ 7,047 |
| 01.11.2018 | 6988/32/208 | 770 מ"ר | 2 | ₪ 4,950,000 | ₪ 6,429 |
| 01.11.2018 | 6988/32/506 | 1,071 מ"ר | 6 | ₪ 7,400,000 | ₪ 6,909 |
| 25.02.2018 | 6988/32 | 126 מ"ר | קרקע | ₪ 1,325,000 | ₪ 10,516 |
| 07.01.2018 | 6988/32 | 27 מ"ר | 1 | ₪ 300,000 | ₪ 11,111 |
| 07.01.2018 | 6988/32/2 | 50 מ"ר | 1 | ₪ 550,000 | ₪ 11,000 |
| 12.12.2017 | 6988/32 | 180 מ"ר | 6 | ₪ 1,710,000 | ₪ 9,500 |
| 22.08.2017 | 6988/32 | 230 מ"ר | 5 | ₪ 2,150,000 | ₪ 9,348 |
| 15.06.2017 | 6988/32 | 524 מ"ר | 1 | ₪ 6,400,000 | ₪ 12,214 |
| 17.05.2017 | 6988/32 | 182 מ"ר | 1 | ₪ 1,300,000 | ₪ 7,143 |
| 05.02.2017 | 6988/32 | 1,994 מ"ר | 2 | ₪ 11,250,000 | ₪ 5,642 |
| 24.01.2017 | 6988/32 | 1,130 מ"ר | 2 | ₪ 7,000,000 | ₪ 6,195 |
| **ממוצע** | | | | | **₪ 9,505** |

❖ **להלן טבלת דמי שכירות ליחידות בקומות העליונות בבניין הנכס הנדון:**

| תאריך החוזה | מטרת השכירות | תום החוזה | אופציה | שטח מושכר | דמ"ש חודשיים | דמ"ש מ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.08.2016 | שימושים תואמים לתב"ע | 14.08.2017 | 14.08.2018 | 120 מ"ר | ₪ 7,470 | ₪ 62 |
| 03.04.2016 | יבוא ויצוא בגדים | 31.03.2017 | 31.12.2019 | 75 מ"ר | ₪ 4,384 | ₪ 58 |
| 25.11.2013 | סטודיו | 06.12.2014 | 06.12.2019 | 65 מ"ר | ₪ 4,000 | ₪ 62 |
| 27.03.2017 | בית תוכנה | 31.03.2018 | 31.03.2019 | 60 מ"ר | ₪ 3,500 | ₪ 58 |
| 18.05.2016 | סטודיו לאומן | 31.05.2017 | 31.05.2019 | 60 מ"ר | ₪ 3,183 | ₪ 53 |
| 20.01.2016 | סטודיו לאומן | 31.01.2017 | 31.01.2019 | 90 מ"ר | ₪ 6,324 | ₪ 70 |
| **ממוצע** | | | | | | ₪ 61 |
| **סה"כ דמי שכירות בשנה** | | | | | | ₪ 732 |
| **שווי מ"ר בנוי לפי שיעור היוון של 7.3%** | | | | | | **₪ 9,970** |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**ביאורים:**

- הנתונים המוצגים הינם בהתאם לחוזי השכירות שהועברו לעיוני, כמופיע בהחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד בבניין, כמו כן קיים פירוט חוזים אלו בהחלטת השמאית המכריעה הגב' נאוה סירקיס מיום 22.05.2019.
- דמי השכירות אינם כוללים דמי ניהול.
- בהתאם למידע שנמסר בע"פ מאת גורם שיווק המשכיר יחידה בבניין, דמ"ש בסיסיים לאולמות בבניין נעים סביב ה-56 ₪ למ"ר, כאשר דמי השכירות עולים ככל שרמת הגמר של היחידה גבוהה יותר, דמי ניהול בבניין הינם 2 ₪ למ"ר.
- להערכתי דמי השכירות מבטאים את השימוש לסטודיו המתבצע ביחידות השונות.
- בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שניה של שנת 2018, של אגף שומת מקרקעין שיעור תשואה (שיעור היוון כולל) ממוצע בנכסי משרדים הינו 7.4% ובנכסי תעשייה ולוגיסטיקה 7.5%. כאמור הנתונים לעיל מהווים ממוצע כלל ארצי, ולכן כאשר שמאי נדרש להשתמש בשיעור התשואה עליו לבחון את הנכס הנישום, בשים לב לעובדה זו ובשים לב לאמור להלן: נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע.
  הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.
  לאור מיקום הנכס הנדון במרכז הארץ, על ציר תנועה ראשי והשימושים המתבצעים בו, תחשיב שווי מ"ר בנוי יחושב לפי שיעור היוון כולל של 7.3%.

**סיכום ערכי שווי לאולמות תעשייה ומלאכה זעירה:**

כעולה מסקירת עסקאות מכר, ממוצע מחירי המכירה לאולמות תעשייה בקריית המלאכה הינו כ-12,052 ₪, ממוצע עסקאות מכר בבית פנורמה נמוך יותר והינו כ-9,505 ₪ ולהערכתי משקף את העובדה כי העסקאות שבוצעו הינן עסקאות בהיקף שטחים נרחב מאוד.

ממוצע ערכי השווי במתחמים הינו **כ-10,778** ₪ **למ"ר**.

דמי השכירות הראויים בבניין הנכס הנדון משקפים שווי של **כ-9,970** ₪ **למ"ר בנוי**.

לא מצאתי לנכון לקבל את השווי שאמדה המבקשת המתבסס בין היתר על חוזי שכירות בנכס לאחר המועד הקובע (מכל מקום, למען הזהירות, הוצג תחשיב עם התאמות לחוזים אילו כמפורט לעיל).

בהתאם לנתונים שהוצגו, ההשבחה תחושב לפי ערכי שווי של **10,000** ₪ ליחידות בקומות העליונות כעולה מתכנית קומת הביניים שבתשריט רשיון הבניה מס' 752 מיום 04.12.1966, אין מדובר בקומת יציע כמוגדר בתשריט הבית המשותף, לקומה נגישות נוחה באמצעות מעברים בקומה, גרמי מדרגות ומעלית מקומת הקרקע וזאת בדומה לקומות עליונות בבניין, גובה פנים של הקומה הינו כ-2.5 מ' נטו, לעומת, קומות עליונות שהינו כ-2.8 מ', לפיכך, שווי מ"ר בנוי ליחידות בקומה זו יחושב לפי **9,000** ₪, המבטא הפחתה של 10% ביחס לקומה עליונה בבניין.

בהתייחס למאפייני קומת המרתף, הכולל נגישות באמצעות רמפת ירידה, גובה פנים עם חלל כפול של כ-4.25 מ', ומאידך, היותו "קבור" מתחת לאדמה, ללא כניסת אור טבעי וכן מיקומו מתחת לבניין בבניה וותיקה מאוד, יובא בחשבון כי שווי מ"ר בנוי בקומה זו הינו **7,000** ₪, המבטא הפחתה של 30% ביחס לערכי שווי בקומת העליונות.

בהתייחס למאפייני קומת הקרקע בחזית מערבית, ללא חשיפה לצירי דרך, יובא כי שווי מ"ר בחלק קומה זו הינו **13,000** ₪, המבטא תוספת של 30% ביחס לערכי שווי בקומות העליונות.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**החלטות שמאים מכריעים במתחם הנכס הנדון:**

| שמאי/ת מכריע/ה | מועד קובע | שווי מ"ר בנוי שנקבע |
|---|---|---|
| נאוה סירקיס | 06.01.2017 | 10,000 ₪ - בקומת עליונות<br>9,000 ₪ - בקומת יציע<br>7,000 ₪ - בקומת מרתף |
| יהודה פלד | 06.09.2018 | 9,000 ₪ בקומות עליונות |

**בעניין שטח הבניין**, על החלקה בנוי בניין בשימוש לבתי מלאכה ותעשייה זעירה, וזאת כמופיע על גבי תשריט רשיון הבניה שאותר בתיק הבניין האינטרנטי מס' 752 מיום 04.12.1966, בחישוב שטח הבניין הובאו בחשבון השטחים לפי היתר זה, כמפורט בהכרעתי בתכנית מס' 2498 לעיל.

השטחים שהובאו בחשבון הינם ללא מעברים, מרפסות מקורות בקונטור הבניין, מעלית, רמפה ומקלט בקומת המרתף.

לאחר בדיקה של החי"מ, נראה כי הפער הכללי בין השטחים בהיתר הבניה הנדון לבין השטחים הרשומים בהעתק נסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים הינו כ - 8%, לפיכך, מצאתי לנכון בחישוב הבניין להתבסס על השטחים הבנויים בהיתר הבניה הנדון ואילו באומדן היחידות נשוא ההחלטה (תתי חלקות 44, 54), הובא בחשבון השטח הרשום בתוספת 8% דהיינו הפער בין שטח רשום לשטח היחידות הכולל קירות פנים, קירות חוץ, מחיצות.

בעניין טענת המבקשת כי יש להביא בחשבון הצמדות, ההצמדות הינן ברובן מהוות שטחי מעבר וגישה ליחידות האמורות, מעיון בהיתר הבניה הנדון עולה כי בכל קומה קיימים שטחי מעבר ונגישות ליחידות (תתי חלקות), לפיכך, לטעמי, לא קיים שוני בעניין זה, ניתן לראות כי גם ההצמדה של שטח המעבר של ת"ח 54 הינה רשומה כהצמדה משותפת לתת חלקה 53 הסמוכה אליה.

בנוסף, קיימת הצמדה נוספת לתת חלקה 44, של בית שימוש (4.8 מ"ר), הממוקם על שטח המעבר באומדן שווי מצב קודם, הובא בחשבון שטח הבניין ללא שטחי מעבר, לפיכך לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את שטחים אלו באומדן ההשבחה.

עוד יוער, למשל הצמדה של הגג, אין המדובר למשל במרפסת גג למגורים, או בגג הנושא זכויות בניה ככל שמובא שווי לגג זה, הרי שבעסקאות ההשוואה יש להביא באומדן שווי מ"ר עיקרי הפחתה בגין חלק יחסי בגג המבנה (המהווה רכוש משותף) וזאת על מנת לנטרל ולבודד את מרכיב הבסיס (מ"ר עיקרי) ורק לאחר מכן בהתאמה יש להביא את השטחים האיקווי כלומר שווי מ"ר עיקרי אמור להיות נמוך יותר וללא הכללת זכויות בשטחים המשותפים.

כמו כן, בממכר של כל הבניין בשלמותו, הרי שאין נפקות להצמדות אילו היות וברובן משמשות כחלק ממעברים ונגישות וגג הבניין. יתרה מכך, גם בהשכרת יחידות אילו (בכפוף למותר ע"פ רישיון הבניה) הרי שאין נפקות ותרומה להצמדות אילו (אולי אפילו העמסה בתחזוקתן).

כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, שיעור החלק היחסי של היחידות הנדונות, המהווה 6.55% מכלל שווי הבניין הנדון הינו 3,907,375 ₪, מכאן עולה שסה"כ שווי הבניין הינו **59,654,580 ₪** (3,907,375 ₪ / 0.0655).

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, סה"כ שווי הבניין הנדון הינו **54,352,359 ₪**.

כעולה מהמפורט בהחלטה זו (ראה פרק תחשיבים), סה"כ שווי הבניין הנדון הינו **49,079,492 ₪**.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>עובדה שלישית</u> – ערכי שווי במצב החדש ופרוגרמה תכנונית לבינוי**

**א. שמאי המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, ערכי השווי הינם, כדלקמן:

**מגורים -** שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 20,000 ₪.

**מלונאות -** שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 8,000 ₪.

**מסחר -** שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 13,500 ₪.

**להלן הנתונים עליהן התבססה המבקשת:**

**<u>החלטות לעניין שווי קרקע למגורים</u>:**

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה הגב' נאוה סירקיס מיום 22/05/2019 בחלקה 155 הנדונה קבעה שווי קרקע מבונה בסך 17,730 ₪/מ"ר למועד הקובע 06/01/2017.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 29/06/2020 בחלקה 135 בגוש 7016 (במתחם הנדון), קבע שווי קרקע מבונה בסך 20,000 ₪/מ"ר עיקרי (מגלם ש"ש) למועד אישור התכנית הנדונה.
- בשומה מכרעת של השמאי מר מרדכי דדון מיום 06/05/2021 בחלקה 155 בגוש 7016 (הנדונה) קבע שווי קרקע מבונה בסך 21,700 ₪/מ"ר עיקרי (מגלם ש"ש) למועד אישור התכנית הנדונה.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 28/10/2019 לנכס המצוי ברחוב שלמה פינת הרצל, חלקה 1-3 בגוש 7082, קבע שווי קרקע מבונה בסך 15,200 ₪/מ"ר, למועד הקובע 09/05/2018.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 03/08/2020 לנכס המצוי ברחוב ניצנה 20 פינת פוריה 9, חלקה 187 בגוש 7016, קבע שווי קרקע מבונה בסך 18,000 ₪/מ"ר, למועד הקובע 16/01/2019.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר בועז קוט מיום 05/12/2019 לנכס המצוי ברחוב רוחמה 6 פינת אילת 4 (מתחם נגה), חלקה 2 בגוש 7016, קבע שווי קרקע מבונה בסך 16,000 ₪/מ"ר, למועד הקובע 16/11/2019.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 22/12/2021 לנכס המצוי ברחוב אליפלט 9-11, חלקה 66 בגוש 7051, קבע שווי קרקע מבונה בסך 17,000 ₪/מ"ר עיקרי, למועד הקובע 29/11/2019.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 29/12/2020 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 35, חלקה 47 בגוש 7051, קבע שווי קרקע מבונה בסך 17,000 ₪/מ"ר עיקרי, למועד הקובע 24/09/2020.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 19/09/2021 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 35, חלקה 47 בגוש 7051, קבע שווי קרקע מבונה בסך 17,000 ₪/מ"ר עיקרי, למועד הקובע 24/08/2020.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אבישי זיו מיום 07/05/2020 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 46-48 פינת רחוב הרא"ש 1-9, רבו חננאל 7-9, חלקה 57 בגוש 7052, קבע שווי קרקע מבונה בסך 16,500 ₪/מ"ר, למועד הקובע 06/12/2018.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 15/10/2020 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 44, רחוב הרא"ש 2, רחוב אברבנאל 55, חלקה 56 בגוש 7052, קבע שווי קרקע מבונה בסך 15,200 ₪/מ"ר, למועד הקובע 29/11/2018.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 17/06/2020 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 48 פינת בן עטר 14, חלקה 65 בגוש 7051, קבע שווי קרקע מבונה בסך 16,800 ₪/מ"ר עיקרי למועד הקובע 06/12/2018.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן מיום 07/02/2021 לנכס המצוי ברחוב מסילת וולפסון 34, שכונת פלורנטין, חלקה 78 בגוש 7083, קבע שווי קרקע מבונה בסך 18,000 ₪/מ"ר למועד הקובע 14/11/2018.
- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה הגב' רינת וויס רביב מיום 18/07/2021 ברחוב הרבי מבכרך 3א', קבעה שווי קרקע מבונה בסך 16,000 ₪/מ"ר למועד הקובע 21/09/2016.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר גיא צדיק מיום 25/08/2020 לנכס המצוי ברחוב המחוגה 13, שכונת פלורנטין, חלקה 33 בגוש 7083, קבע שווי קרקע מבונה בסך 19,500 ₪/מ"ר, למועד הקובע 01/05/2019.
- בשומה מכרעת של השמאי מר גיל הרצברג מיום 07/05/2020 לנכס המצוי ברחוב גנני 5, 7, חלקות 56 ו- 59 בגוש 7083, קבע שווי קרקע מבונה בסך 15,000 ₪/מ"ר, למועד הקובע 30/05/2017.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר משה נדם מיום 18/08/2019 לנכס המצוי ברחוב נחלת בנימין 139 ו- 141, חלקות 211, 281-282 בגוש 7084, קבע שווי קרקע מבונה בסך 16,500 ₪/מ"ר למועד הקובע 02/11/2016.
- בשומה מכרעת של השמאית הגב' חגית רבינסון מיום 25/12/2020 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 77, חלקה 116 בגוש 7084, קבע שווי קרקע מבונה בסך 14,600 ₪/מ"ר, למועד הקובע 09/08/2017.

**<u>החלטות לעניין שווי קרקע למסחר</u>**

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה הגב' נאוה סירקיס מיום 22/05/2019 בחלקה 155 הנדונה קבעה שווי קרקע מבונה בסך 14,000 ₪/מ"ר למועד הקובע 06/01/2017.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר מרדכי דדון מיום 06/05/2021 בחלקה 155 בגוש 7016 (הנדונה), קבע שווי קרקע מבונה בסך 13,500 ₪/מ"ר למועד אישור התכנית הנדונה.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 29/06/2020 בחלקה 135 בגוש 7016 (במתחם הנדון), קבע שווי קרקע מבונה בסך 14,000 ₪/מ"ר למועד אישור התכנית הנדונה.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 03/08/2020 לנכס המצוי ברחוב ניצנה 20 פינת פוריה 9, חלקה 187 בגוש 7016, קבע שווי קרקע מבונה בסך 10,000 ₪/מ"ר, למועד הקובע 16/01/2019.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 22/12/2021 לנכס המצוי ברחוב אליפלט 9-11, חלקה 66 בגוש 7051, קבע שווי קרקע מבונה בסך 17,000 ₪/מ"ר עיקרי, למועד הקובע 29/11/2019.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 29/12/2020 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 35, חלקה 47 בגוש 7051, קבע שווי קרקע מבונה בסך 17,000 ₪/מ"ר עיקרי, למועד הקובע 24/09/2020.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 19/09/2021 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 35, חלקה 47 בגוש 7051, קבע שווי קרקע מבונה בסך 17,000 ₪/מ"ר עיקרי, למועד הקובע 24/08/2020.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אבישי זיו מיום 07/05/2020 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 46-48 פינת רחוב הרא"ש 1-9, רבו חננאל 7-9, חלקה 57 בגוש 7052, קבע שווי קרקע מבונה בסך 14,480 ₪/מ"ר עיקרי, למועד הקובע 06/12/2018.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 15/10/2020 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 44, רחוב הרא"ש 2, רחוב אברבנאל 55, חלקה 56 בגוש 7052, קבע שווי קרקע מבונה בסך 12,700 ₪/מ"ר, למועד הקובע 29/11/2018.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן מיום 07/02/2021 לנכס המצוי ברחוב מסילת וולפסון 34, שכונת פלורנטין, חלקה 78 בגוש 7083, קבע שווי קרקע מבונה בסך 10,000 ₪/מ"ר למועד הקובע 14/11/2018.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 28/10/2019 לנכס המצוי ברחוב שלמה פינת הרצל, חלקה 1-3 בגוש 7082, קבע שווי קרקע מבונה בסך 12,700 ₪/מ"ר, למועד הקובע 09/05/2018.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר משה נדם מיום 18/08/2019 לנכס המצוי ברחוב נחלת בנימין 139 ו- 141, חלקות 211, 281-282 בגוש 7084, קבע שווי קרקע מבונה בסך 16,500 ₪/מ"ר למועד הקובע 02/11/2016.

**<u>החלטות לעניין שווי קרקע למשרדים</u>**

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה הגב' נאוה סירקיס מיום 22/05/2019 בחלקה 155 הנדונה קבעה שווי קרקע מבונה בסך 4,000 ₪/מ"ר למועד הקובע 06/01/2017.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 22/12/2021 לנכס המצוי ברחוב אליפלט 9-11 חלקה 66 בגוש 7051, קבע שווי קרקע מבונה בסך 4,500 ₪/מ"ר עיקרי, למועד הקובע 29/11/2019.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 29/12/2020 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 35, חלקה 47 בגוש 7051, קבע שווי קרקע מבונה בסך 4,500 ₪/מ"ר עיקרי, למועד הקובע 24/09/2020.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 19/09/2021 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 35, חלקה 47 בגוש 7051, קבע שווי קרקע מבונה בסך 4,500 ₪/מ"ר עיקרי, למועד הקובע 24/08/2020.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 15/10/2020 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 44, רחוב הרא"ש 2, רחוב אברבנאל 55, חלקה 56 בגוש 7052, קבע שווי קרקע מבונה בסך 4,100 ₪/מ"ר, למועד הקובע 29/11/2018.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 28/10/2019 לנכס המצוי ברחוב שלמה פינת הרצל, חלקה 1-3 בגוש 7082, קבע שווי קרקע מבונה בסך 3,750 ₪/מ"ר, למועד הקובע 09/05/2018.

**<u>החלטות לעניין שווי קרקע למלונאות</u>**

- בשומה מכרעת של השמאי מר יהודה פלד מיום 29/06/2020 ברח' אילת 18, חלקה 135 בגוש 7016 (במתחם הנדון), קבע שווי קרקע מבונה בסך 8,000 ₪/מ"ר למועד אישור התכנית הנדונה.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אבישי זיו מיום 07/05/2020 לנכס המצוי ברחוב דרך שלמה 46-48 פינת רחוב הרא"ש 1-9, רבו חננאל 7-9, חלקה 57 בגוש 7052, קבע שווי קרקע מבונה בסך 7,620 ₪/מ"ר עיקרי, למועד הקובע 06/12/2018.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר מרדכי דדון מיום 06/05/2021 בחלקה 155 בגוש 7016 (הנדונה), קבע שווי קרקע מבונה בסך 10,000 ₪/מ"ר למועד אישור התכנית הנדונה.

**בעניין שטח הממ"דים**, בטבלאות או"ח שהוכנו ע"י השמאי לוי יונתן מיום 20/06/2022 לתכנית תא/מק/4964 משולש אליפלט – פראנצויז, המצויה בסמוך, מדרום למתחם הנדון, למועד הקובע 01/03/2022 קבע השמאי שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך 22,000 ₪. יובהר כי תחום התכנית מצוי בקירוב לנכס הנדון והמועד הקובע הינו כ- 3.5 שנים מאוחר יותר.
לפיכך, לא סביר כי השווי שנקבע על ידי שמאי הועדה בסך 21,700 ₪ למ"ר פלדלת הינו שווי מייצג לשנת 2018 (צורף תרשים סביבה עם סימון סכמתי להמחשת של הקרבה בין המתחמים).
שמאי המשיבה אימץ חלקית את ערכי השווי למגורים מהחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון בחלקה הנדונה. השמאי המכריע קבע שווי מ"ר מבונה עיקרי מגלם שטחי שירות בסך 21,700 ₪, בעוד שבשומת המשיבה נעשה תיקון לערך שנקבע וחושב גם עבור שטחי הממ"דים.
גם בשומת יהודה פלד שנערכה למתחם הנדון נקבע שווי למ"ר עיקרי מגלם ש"ש, בסך 20,000 ₪.
לצורך בדיקת סבירות, לקחתי את השווי שקבע השמאי המכריע דדון לבנוי כ- 44,000 ₪, בהינתן שיעור הקומבינציה במתחם 44% מתקבל שווי לבעלים (בגין מרכיב הקרקע) בסך כ- 19,360 ₪/מ"ר.
בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין מרכיב הממ"דים בסך כ- 47 מ' ₪ על אף שבשלב זה אין לדעת באם יתוכננו ממ"דים או ממ"קים (שאינם סחירים) עבור דירות המגורים, התכנית מציעה תמהיל הכולל דירות יחסית קטנות ובעירוב שימושים משמעותי, ולפיכך בשלב זה קיים קושי להתחייב כי יבנו ממ"דים ואין לחייב בגינן.

**בדיון**, נטען כי בעניין ההקצאה היחסית, אכן יצאה טבלה מעודכנת ע"י השמאי קונפרטי, אבל יש 2 דברים בעניין זה:
**האחת**, שנקבע לכלל החלקה אבל לא ליחיד הבעלים (בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית), **השני** מבדיקה שערכו כפי שפורט בחוות דעת המבקשת סך הסיכום עולה על ה-100%.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**בעניין ממדי"ם**, המשיבה סבורה כי בהחלטה הקודמת בתחשיב המצב החדש לעניין שטחי המגורים לא הובאו שטחי הממדי"ם, בעניין זה, סבורים כי לא נפלה כל שגגה בהחלטת השמאי המכריע הממדי"ם נכללים באומדן שווי מ"ר מבונה עיקרי.

שמאי המבקשת רוצה לחזק את עמדת השמאי המכריע, אנו רואים שבמועד שנת 2022 הוגשו טבלאות לתכנית במתחם ליד שהוכנה ע"י השמאי מר יונתן לוי, שם נקבע סך של 22,000 ₪ למ"ר מבונה פלדלת ועל כן לא סביר שלמועד 2018 ייקבע ערך דומה, לעניין תשובת המשיבה ראוי לציין כי טבלאות איחוד וחלוקה שהוגשו בוועדה המקומית הועלו למערכת, עברו בקרה של הגורמים המוסמכים בוועדה ועל כן אנו סבורים שזה טיעון חזק יותר היות ושווי זה עבר בקרה ואושר.

נכון להיום אין תכנון מפורט לפרויקט נשוא הדיון, אומנם המשיבה הציגה תזה של תכנון לפרויקט סמוך, שהוא פרויקט בנוי וגמור, אבל אם תבחן את ההשוואות מדובר על 2 פרויקטים שונים לחלוטין, הפרויקט הבנוי הינו בעל 4 חזיתות על מגרש בשטח גדול משמעותית ואין הפרדה לשני אגפים, ולכן הקביעה שלכל דירה קטנה תהיה ממ"ד, זו סברה של 50%, דווקא המגמה ליצירת יותר דירות קטנות בתכסית גדולה מאוד מביאה למסקנה שכנראה יהיה צורך בממק"ים ולא דווקא בממדי"ם ולכן לדעת המבקשת כי להניח במועד הקובע של 2018 הנחה מאוד משמעותית, סבורים שזה יותר מבעייתי ולכן גם בהתחשב בהחלטות של שמאים מכריעים שלא להביא בחשבון בנפרד את שטחי הממדי"ם הינה סבירה ביותר.

בכל מקרה סבורים כי השווי בהחלטה הקודמת מגלם את שטחי הממדי"ם, לעניין החלוקה בין מסחר למלונאות, אנו סבורים כי היחס איננו בהכרח כפי שנקבע בשומת המשיבה, נכון כי התכנית נותנת גמישות, מפנה להחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד שהוא קבע שטחים שונים בעניין החלוקה בין מסחר למלונאות וזאת ביחס להחלטת השמאי המכריע בהחלטתו הקודמת ושומת המשיבה.

עוד נטען כי לעניין ההכרעה של השמאי המכריע מר יהודה פלד, שם צוין כי השווי למ"ר עיקרי, אין כל פירוט בעניין גישת השווי השיורי, ולכן קשה לבקר אותו, אולם, בתחשיב לא הובאו שטחי הממדי"ם למרות שהמימוש מכר, כאשר פורט מ"ר עיקרי וההנחה כי שטחי השירות מגולמים.

הערכת המבקשת נערכה לשווי מ"ר עיקרי המגלם שטחי שירות לרבות ממדי"ם, עם זאת ככל ויוחלט כי אין לחייב בגין הממדי"ם אזי יש מקום להפחית את השווי שנאמד.

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בהתאם לתכנית וללוח ההקצאות שצורף לתכנית, חלקה מספר 135 מהווה חלק ממגרש בניה מספר 601.

יעוד מגרש זה מגורים מסחר ותעסוקה ושטחו 3,572 מ"ר.

על המגרש ניתן לבנות: שטחי מגורים בהיקף של 18,000 מ"ר עיקרי ב- 180 יח"ד ושטח עיקרי לתעסוקה בהיקף של 5,896 מ"ר, מתוכם קומת קרקע מסחרית בשטח של לפחות 800 מ"ר עיקרי וסה"כ 23,896 מ"ר עיקרי (כולל שטח המסחר).

בנוסף לכל דירה שתבנה תותר בניית מרפסת בשטח של 12 מ"ר. בנוסף יבנה שטח של – 300 מ"ר עיקרי מבנה ציבור שיימסר לרשות המקומית.

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המתוקנת במצב היוצא הוקצו לבעלי חלקה מספר 155 - 47.1% מסה"כ שטח מגרש התמורה.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בתחשיב ההשבחה, הובאה בחשבון הפחתה בסך של 25% עקב מורכבות הפרויקט ומושע, בהתאם להכרעות שמאים מכריעים מר יהודה פלד ומר מרדכי דדון במגרש 601 נשוא הדיון.
השווי של המגרש במצב החדש נקבע בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע מר מרדכי דדון בתיקון אחד כדלקמן:
השמאי המכריע מר מרדכי דדון קבע את שווי מ"ר מבונה בסך של 21,700 ₪ בהתבסס על שווי הקרקע למגורים במצב החדש לפי חילוץ ממחירי דירות חדשות.
שטחי דירות אלו הינם שטחי "פלדלת" כך שהשווי אותו חילץ השמאי המכריע הינו לשטח "פלדלת" דהיינו כולל ממ"ד בעוד שבטבלת חישוב השווי במצב החדש הביא השמאי המכריע בחשבון רק את השטח העיקרי. יצוין כי בתיק נשוא ההכרעה של השמאי המכריע מר מרדכי דדון נערכה השומה במסגרת בקשה לפני עסקה. מכיוון שמדובר במימוש בדרך של מכר יש להביא בחשבון בהתאם לפסיקה גם את שטחי הממ"דים. לאור זאת נערכה שומת המשיבה בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע מר מרדכי דדון תוך התחשבות גם בשטחי הממ"דים.
הובאו בחשבון דמי שכירות מהוונים בתקופת הדחיה, כאמור בהכרעתו של השמאי המכריע מר מרדכי דדון, בהתאמה לנכס הנדון.

**<u>בעניין ערכי השווי, שווי למגורים</u>**

- בהתאם לשומות המשיבה הקודמות נקבע השווי למ"ר מבונה עיקרי בהתאם לנתונים שלהלן ושומה מכרעת של השמאי המכריע מר יהודה פלד לגבי המגרש נשוא הדיון על סך 20,000 ₪.
- בהתאם לשומה המכרעת של השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 13.6.2021 ושומתו הקודמת בחלקה נשוא הדיון נקבע שווי למ"ר עיקרי למגורים במגרש 601 במצב החדש על 20,000 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר מרדכי דדון מיום 6.5.2021 למגרש נשוא הדיון (חלקה 155 בגוש 7016 במצב הנכנס) סקר השמאי המכריע מספר פרויקטים בסביבה וקבע על בסיס ניתוח זה כי השווי למ"ר מבונה פלדלת עומד על- 21,700 ₪.

יודגש כי השמאי המכריע מרדכי דדון חילץ את השווי למ"ר מבונה מכר, המיוחס גם לשטח הממ"ד כך ששווי זה היה אמור להכפיל בשטח עיקרי + ממ"ד אך בפועל הכפיל שטח זה בשטח עיקרי בלבד לאור סקירתו הרחבה והמעודכנת של השמאי המכריע מרדכי דדון, הוחלט לאמץ את קביעתו זאת.

**<u>מלונאות</u>**

- בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אמנון ניזרי מיום 5.7.2018 לגבי נכס ברחוב דוד רזיאל ביפו (הקישלה) נקבע שווי למ"ר מבונה למלונאות על 17,500 ₪.
- בהתאם לשומה מכרעת מיום 29.3.2018 של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר לגבי נכס ברחוב ברנר 14 בתל אביב נקבע שווי למ"ר מבונה למלונאות על 10,000 ₪ ליום 5.4.2017.
- בהתאם לשומה מכרעת מיום 25.10.2017 של השמאית המכריעה גב' נאווה סירקיס נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי בשד' ירושלים 8 (חלקה 37 בגוש 7017 נכון ליום 28.4.2016 על 12,600 ₪. בשומה זאת סוקרת השמאית המכריעה מספר רב של הכרעות ועסקאות.
- בהתאם לשומנה המכרעת של השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 13.6.2021 למגרש נשוא הדיון נקבע שווי למ"ר למלונאות על 8,000 ₪.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע מר מרדכי דדון מיום 6.5.2021 למגרש נשוא הדיון (חלקה 155 בגוש 7016 במצב הנכנס) נקבע שווי למ"ר מלונאות על 10,000 ₪.

לאור לעיל הוחלט לאמץ גם במקרה זה את השווי מ"ר מבונה עיקרי שנקבע ע"י השמאי המכריע מרדכי דדון על 10,000 ₪ למ"ר עיקרי.

**<u>מסחר</u>**

- בהתאם לשומה המכרעת של השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס לבניין הנדון מיום 22.05.2019 נקבע שווי מ"ר מבונה של 14,000 ₪.
- בהתאם לשומה המכרעת של השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 13.6.2021 למגרש נשוא הדיון נקבע שווי למ"ר מבונה למסחר על 14,000 ₪.
- בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע מר מרדכי דדון מיום 6.5.2021 למגרש נשוא הדיון (חלקה 155 בגוש 7016 במצב הנכנס) נקבע שווי למ"ר מסחר על 13,500 ₪.

לאור כל האמור לעיל ומכיוון שהובאו בחשבון ערכי השווי שנקבעו במגרש זה ע"י השמאי המכריע מר מרדכי דדון, החליטה המשיבה לאמץ גם את השווי למ"ר מבונה עיקרי שנקבע ע"י השמאי המכריע מר מרדכי דדון על 13,500 ₪ למ"ר עיקרי.

**בתשובת המשיבה**, נטען כי המשיבה חולקת על עמדתם של שמאי המבקשת כי לאור עירוב השימושים אין לקחת בחשבון ממ"דים.

המגרש נושא הדיון במצב החדש (מגרש 601) הינו בשטח של 3,572 מ"ר עם תכסית בניה של 80%.

בין יתר בהוראות התכנית, כמפורט בסעיף 4.3.2, א' גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה, נקבע כי:

*"הבינוי בתא שטח 601 כולל מבנה מרקמי ומבנה גבוה.*

*מבנה מרקמי בתא שטח 601: מבנה בן 8 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה שתיבנה בנסיגה מקו הבניין לרחוב בהתאם לקווי הבניין המוצעים, 5 קומות טיפוסיות ושתי קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות לרחוב."*

צורף צילום של נספח הבינוי.

לאור נתונים תכנוניים אלו אין כל מניעה לבנות את הפרויקט בשני אגפים נפרדים כך שחלק מהבינוי המרקמי שיכול להגיע עד 80% תכסית יכלול את השימושים לתעסוקה (מלונאות ומסחר) וחלקו האחר של הפרויקט יכלול אגף מגורים בן 24 קומות שיבנה עם ממ"דים.

לגבי אפשרות של שילוב משרדים עם מסחר ומגורים שכוללים ממ"דים בפרויקט עם מגבלות בינוי מורכבות יותר מהמקרה נושא הדיון מפנה להיתר בניה לפרויקט משולב של משרדים ומגורים הסמוך לנכס הנדון ברחוב הרבי מבכרך 16 / אילת 26. בפרויקט זה ניתן לראות כי גם במקרה של בניה מעל קומת משרדים ומסחר בקומת הקרקע ועליה ניתן לבנות מגורים עם ממ"דים.

קל וחומר במקרה שלנו בו ניתן לבנות את הפרויקט בשני אגפים נפרדים כשאגף אחד לשימושי מסחר ומלונאות ואגף שני למגורים ומסחר בקומת הקרקע כולל הבינוי עד 24 קומות.

**בעניין ערכי השווי**, נטען כי הערכים המוזכרים בחוות דעת המבקשת אינם רלוונטיים שכן מבוססים על נתונים מאמצע שנת 2015 ותחילת 2016 בשכונת פלורנטין, הנחותה מבחינת ערכי שווי בהשוואה למושבה האמריקאית.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**בעניין החלטות שמאים מכריעים,** ככלל יש להיצמד להכרעות שמאים מכריעים שדנו בתוכנית אלא אם נמצא כי נפלה טעות טכנית בתחשיבים כמו שלדעת המשיבה נפלה במקרה הנדון בו השמאי המכריע מר מרדכי דדון חילץ את שווי הקרקע משטח פלדלת והכפיל שווי זה בשטח עיקרי (לא כולל ממ"ד).

כמו כן, ההכרעות של השמאים המכריעים שהוזכרו ע"י שמאי המבקשת הינם למקומות נחותים יותר לעומת הנכס הנדון (כגון דרך שלמה או שכונת פלורנטין או למועדים מוקדמים יותר כגון שומתה של השמאית המכריעה גב' נאווה סירקיס).

עוד יצוין כי קיימת אי אחידות בין הכרעות שמאים המכריעים באזורים שונים. לפי הכרעות אלו נעים ערכי השווי בין 15,000 ₪ למ"ר לבין 21,700 ₪ למ"ר.

בחלק מהכרעות בשונה מהכרעתו של השמאי המכריע מר מרדכי דדון קבעו השמאים המכריעים בהכרעתם את השווי על בסיס הכרעות של שמאים מכריעים אחרים וחלקם ביססו את ערכי השווי בחילוץ על עסקאות ממקומות פחות טובים בהשוואה לנכס הנדון כגון דרך שלמה או רחוב הרצל (כדוגמת השמאי המכריע מר אייל יצחקי).

שמאי המבקשת אינם סותרים את נתוני ההשוואה של השמאי המכריע מר מרדכי דדון או את אופן חילוץ השווי למ"ר מבונה אלא בחרו לצטט הכרעות של שמאים מכריעים.

לדעת המשיבה אין בנתונים שהציגו שמאי המבקשת בכדי לסתור, כאמור, את נתוני ההשוואה של השמאי המכריע דדון.

בעניין טבלת איחוד וחלוקה שערך שמאי המקרקעין מר יונתן לוי לתכנית תא/ 4964, מפנה לתחשיב חילוץ שווי קרקע שערך השמאי מנתוני השוואה לפיו הגיע לשווי למ"ר מבונה פלדלת של 24,000 ₪. אומנם השמאי מר לוי מביא בחשבון גם הכרעות של שמאים מכריעים וקובע לבסוף שווי בסך של 22,000 ₪ אך לדעתי היה על השמאי המכריע לבסס את קביעתו רק על השווי שקבע בשיטת החילוץ.

עוד יאמר כי בשומות המכריעות המפורטות ע"י השמאי מר לוי לא מוזכרת הכרעתו של השמאי המכריע מר מוטי דדון.

בהתייחס לטענה של שמאי המבקשת לגבי עסקת קומבינציה ראויה של 44% המשקפת שווי לבעלים של 19,360 ₪ .

למיטב ידיעת שמאי המשיבה וההנחה כי ידוע גם לשמאי המבקשת, עסקת הקומבינציה לפי שיעור של 44% שהינה עסקה מותנית באישור התוכנית נערכה בשנת 2015 בעוד שהמועד הקובע במקרה הנדון הינו 2018.

**בדיון,** נטען כי **בעניין הממדי"ם,** לטענת שמאי המבקשת, אין תכנון מפורט ולא ידוע אם יהיו ממדי"ם או לא, לעניין זה מפנה לאמור בתשובת המשיבה, לגבי שטח המגרש והבינוי המוצג בנספח הבינוי המאפשר בנייה לדעת המשיבה באגפים נפרדים כאשר אגף התעסוקה (מלונאות) ניתן לבנות בצד אחד של הפרויקט בגובה של עד 8 קומות, ואגף מגורים בצד השני שכולל גם את 8 הקומות והשלמת המגדל עד 24 קומות, בסעיף 4.3 להוראות התכנית נאמר מפורשות כי קיימת אפשרות בניה באגפים נפרדים, הטענה כי בשימושים מעורבים ישנה בעיה לבנות ממדי"ם אזי בפרויקט זה ולאור הבינוי בנספח הבינוי קיימת אפשרות של בניית הפרויקט בשני אגפים נפרדים ובכך מתאפשרת בניית ממדי"ם באגף המגורים.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לטענה שמדובר בדירות קטנות, מסכים עם הטענה, אנו מדברים על דירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר עיקרי, לטענת המבקשת שהשווי שנקבע על ידי השמאי המכריע בהחלטתו הקודמת, וגם בשומתו המכרעת של השמאי המכריע מר יהודה פלד, שהשווי שנקבע מגלם ממ"ד הרי שזה לא תואם את אופן קביעת השווי בשומות אילו שנעשה בדרך החילוץ נעשה משווי מ"ר בנוי פלדלת.
לעניין אזכור הפרויקט ברחוב אילת 126, הוצג פרויקט זה לצורך המחשה כאשר נבנה פרויקט מגורים מעל תעסוקה, בשונה מהאפשרות במקרה הנדון לבנות את הפרויקט בשני אגפים נפרדים גם שם נבנו ממדי"ם מעל קומות תעסוקה.
מבלי לגרוע מהטענה לגבי האפשרות לבנות ממדי"ם בפרויקט זה הרי שגם שמאי המבקשת טוען לאי וודאות ולא לאי היתכנות לבניית הממדי"ם.

ג. **הכרעה** – בעניין הנדון קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין ערכי השווי לשימושים השונים והשטחים הסחירים שנקבעו במסגרת הוראות התכנית, כמו כן, קיימת הסכמה כי השימוש המיטבי בשטחי התעסוקה הינו המרתם לשימוש למלונאות.
בעניין זה, בהתאם להוראות התכנית קיימת אפשרות להמיר שטחי תעסוקה למלונאות, בבחינת השימוש המיטבי בנכס הנדון, לרבות ערכי שווי למ"ר קרקע מבונה בשימושים אלו, מקובלת עלי עמדת הצדדים כי השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו שימוש למלונאות וזאת, לאור הפער הניכר בין ערכי השווי בין שני השימושים הללו, וכן מיקומו של הנכס הנדון בסמיכות ליפו העתיקה, שוק הפשפשים, מתחם התחנה וחוף הים, אזור המאופיין בפעילות תיירותית.

**<u>מסחר</u>:** כאמור בהחלטתי בעניין שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, קיבלתי את עמדת הצדדים בעניין ערכי השווי, בהתאם לקביעתי נאמד שווי בסך של 13,500 ₪ למ"ר מבונה מסחר, יחד עם זאת, בהיעדר פרוגרמה תכנונית מוצעת לפרויקט המתוכנן, היקף השטחים הסחירים למסחר נלמד מנספח בינוי ועיצוב מנחה, המהווה חלק ממסמכי התכנית, כך שבתחשיב "המצב החדש", יובא בחשבון שטח בסך של כ- 1,500 מ"ר בקומת הקרקע המסחרית ולא 1,000 מ"ר כפי שנקבע בחוות דעת המבקשת.
יוער, לכאורה בהתאם לערכי השווי למ"ר קרקע בשימושים השונים, השימוש המיטבי במתחם הפרויקט הינו מגורים, יחד עם זאת בהתאם להוראות התכנית, המגורים יותרו בקומות שמעל קומת הקרקע וקומה א', **לפיכך השימוש המיטבי בקומת הקרקע הינו מסחרי.**

**<u>מלונאות</u>:** לצורך קביעת ערכי שווי למלונאות, מצאתי נכון לבחון ערכי שווי כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים מהסביבה.

**להלן ערכי שווי למ"ר מבונה עיקרי ביעוד למלונאות כפי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים:**

| השמאי/ת | כתובת/גו"ח | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה עיקרי |
|---|---|---|---|
| זיו אבישי | דרך שלמה 46-48 פינת הרא"ש 1,3,5,7 ו-9,<br>רח' רבנו חננאל 7-9,<br>גוש 7052 חלקה 57 (חלק) | 06.12.2018 | ₪ 7,620 |
| גבע בלטר | רח' ברנר 14, תל אביב, גוש 6933 חלקה 92 | 05.04.2017 | ₪ 10,000 |
| בועז קוט | רח' הירקון 25, גוש 6916 חלקה 41 (חלק) | 17.05.2016 | ₪ 10,000 |
| נאוה סירקיס | שד' ירושלים 8, יפו | 28.04.2016 | ₪ 12,600 |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**ביאורים:**

- **מעיון בהחלטת השמאי המכריע מר אבישי זיו, הוצג ניתוח עסקת מכר במתחם בהתאם לחוזה שהוצג בפניו לפיו, ערכי השווי שהתקבלו הינם 10,335 ₪ למ"ר עיקרי לשטח ממכר של 4,063 מ"ר, שווי מ"ר מבונה שנקבע הינו אימוץ ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת שמאי המשיבה.**
- מעיון בהחלטת השמאית המכריעה הגב' נאוה סירקיס, שווי מ"ר מבונה עיקרי נקבע על סמך ניתוח עסקת מכר במתחם, שטח למלונאות הינו 4,790 מ"ר.

❖ להלן ניתוח עסקת מכר לבניין מגורים בבניה וותיקה לשימור ברחוב הרבי מבכרך 32, גו"ח 7016/74 שאותרה על ידי (פרטי העסקה נמסרו, בין היתר, ע"י גורם שיווק שהיה מעורה בעסקה):

| | |
|---|---|
| תאריך עסקה | 14.04.2016 |
| מחיר עסקה | 15,000,000 ₪ |
| שטח בנוי קיים (לפי היתר בניה שאותר בתיק הבניין) | 505.87 מ"ר |
| מחיר עסקה בניכוי יזמות 20% | 12,500,000 ₪ |
| בניכוי תרומת המחוברים לפי 3,000 ₪, על הצד הזהיר | 1,517,610 ₪ (-) |
| עלות הקרקע | 10,982,390 ₪ |
| שטח עיקרי לבניה (לפי חישוב שטחים בתכנית אדריכלית) | 822.01 מ"ר |
| **שווי מ"ר מבונה עיקרי** | **13,360 ₪** |

**ביאורים:**

- העסקה משקפת היקף שטחים מצומצם יחסית של השטחים לבית מלון הכולל 22 חדרים בלבד, לפי תכנית אדריכלית שאותרה בתיק הבניין, לא מתוכננת בניית שטחי מסחר.

**סיכום ומסקנות:** בהתייחס לכלל הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים וכן נתונים שנסקרו על ידי, הנני בדעה כי השווי למלונאות שנקבע בשומת המבקשת הינו נמוך מדי, לפיכך בעניין זה לא קיבלתי את עמדת המבקשת והתחשיב יערך ע"פ שווי מ"ר מבונה של 10,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

**מגורים:** לצורך קביעת אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים, בחנתי עסקאות מכר של דירות מגורים בפרויקטים בבניה חדשה בסביבה הקרובה לנכס הנדון, כמפורט להלן:

❖ פרויקט מגורים בחלקה מס' 170 בגוש 7016 - "אליפלט 26" – "מתחם אליפלט", ממוקם ממזרח למבנה הנכס הנדון ומעברו של רחוב אליפלט, במסגרת היתר בניה משנת 2013, אושרה בניית בניין חדש בן 10 קומות וקומת גג חלקית למגורים מעל קומת מגורים חלקית קומה מלאה למשרדים וקומת קרקע מלאה למסחר, מעל 3 קומות מרתף משותף עבור 104 יחידות דיור.

| תאריך עסקה | שטח מדווח ארנונה | שטח לפי תכנית תכנון | מס' חדרים | קומה | מחיר עסקה | מחיר למ"ר | מס' דירה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23.02.2020 | 50 מ"ר | 49.7 מ"ר | 2 | 12 | 2,400,000 ₪ | 48,290 ₪ | 6 |
| 10.112019 | 114 מ"ר | 113.5 מ"ר | 3 | 6 | 5,350,000 ₪ | 47,137 ₪ | 616 |
| 27.10.2019 | 74 מ"ר | 61.2 מ"ר[40] | 2 | 5 | 2,800,000 ₪ | 45,752 ₪ | 15 |
| 17.07.2019 | 50 מ"ר | 49.7 מ"ר | 2 | 5 | 2,510,000 ₪ | 50,503 ₪ | 8 |
| 28.10.2018 | 51 מ"ר | 51.5 מ"ר | 2 | 4 | 2,550,000 ₪ | 49,515 ₪ | 405 |

[40] לא אותרו דירות בהיקף שטח של 74 מ"ר, להערכתי מדובר בטיפוס דירות בשטח של 61.2 או 61.4 מ"ר+12.5 מ"ר גזוזטרה סה"כ כ-74 מ"ר.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

| תאריך עסקה | שטח מדווח ארנונה | שטח לפי תכנית תכנון | מס' חדרים | קומה | מחיר עסקה | מחיר למ"ר | מס' דירה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 03.09.2018 | 64 מ"ר | 65.1 מ"ר | 2 | 12 | ₪ 3,150,000 | ₪ 48,387 | 210 |
| 06.08.2018 | 65 מ"ר | 65.1 מ"ר | 2.5 | 4 | ₪ 3,100,000 | ₪ 47,619 | -- |
| 31.07.2018 | 52 מ"ר | 51.5 מ"ר | 2 | 5 | ₪ 3,000,000 | **₪ 58,708 -קיצון** | 503 |
| 15.05.2018 | 50 מ"ר | 49.7 מ"ר | 2 | 4 | ₪ 2,000,000 | **₪ 40,241 -קיצון** | 8 |
| 04.01.2018 | 55 מ"ר | 49.7 מ"ר | 2 | 6 | ₪ 2,420,000 | ₪ 48,692 | -- |
| **ממוצע ללא עסקאות קיצון** | | | | | | **₪ 48,237** | -- |

**<u>ביאורים</u>:**

- בהתאם להיתר הבניה, שטח ממוצע של גזוזטראות בפרויקט הינו 11.95 מ"ר, בהתאם לתכנון דירות, לדירות 2 חדרים גזוזטראות בשטח של 8.4 מ"ר.
- **שטח הדירות כולל ממ"ד.**
- בהתאם לטבלת מאזן חניה שבתכנית היתר הבניה, לא קיים עודף/חוסר במקומות חניה, לפיכך הממכר כולל לכל הפחות מקום חניה אחד (תקן של 1:1 ל-90 דירות עד 90 מ"ר ו-1.3:1 ל-14 דירות מעל 120 מ"ר).
- ממוצע שווי מ"ר בנוי משקף דירות בהיקף שטחים קטן של 2 חדרים, רובן עם כיוון אוויר אחד בלבד.
- מחירי המכירה מגלמים עירוב שימושים של מסחר, משרדים ומגורים.

❖ פרויקט מגורים בשלבי בניה על חלקה מס' 1 בגוש 7016, הממוקם בפינת הרחובות אילת, שד' ירושלים, תרצה ואפ"ק, במסגרת היתר בניה משנת 2020, אושר הקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 9 קומות ו-2 קומות חלקיות על הגג, מעל מרתף עם מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי ל-29 מקומות חניה וחדרים טכניים, חדר לשנאים, עבור 64 יחידות דיור.

| תאריך עסקה | שטח מדווח ארנונה | שטח בהיתר בניה | מס' חדרים | קומה | מחיר עסקה | מחיר למ"ר | מס' דירה/הערה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30.11.2020 | 49 מ"ר | 49.673 מ"ר | 2 | 3 | ₪ 2,500,000 | ₪ 50,329 | 30 |
| 19.10.2020 | 49 מ"ר | 49.673 מ"ר | 2 | 2 | ₪ 2,150,000 | ₪ 43,283 | 19 |
| 18.10.2020 | 98 מ"ר | 98.4838 מ"ר | 3 | 8 | ₪ 7,460,185 | ₪ 75,750 | 62 |
| 10.06.2020 | 48 מ"ר | 51 מ"ר | 2 | 2 | ₪ 2,230,000 | ₪ 43,725 | 21 |
| 10.06.2020 | 51 מ"ר | 50.304 מ"ר | 2 | 2 | ₪ 2,230,000 | ₪ 44,330 | 22 |
| 27.05.2020 | 67 מ"ר | 67.3219 מ"ר | 3 | 7 | ₪ 4,500,000 | ₪ 66,843 | 58 |
| 27.05.2020 | 98 מ"ר | 98.4747 מ"ר | 3 | 7 | ₪ 8,500,000 | ₪ 76,659 אקו' | 59+מרפסת גג |
| 05.03.2020 | 51 מ"ר | 50.304 מ"ר | 2 | 3 | ₪ 2,348,000 | ₪ 46,676 | 33 |
| 25.02.2020 | 50 מ"ר | 50.5594 מ"ר | 2 | 2 | ₪ 2,970,000 | ₪ 58,743 | 14 |
| 13.02.2020 | 50 מ"ר | 50.026 מ"ר | 2 | 2 | ₪ 2,077,710 | ₪ 41,533 | 18 |
| 04.02.2020 | 50 מ"ר | 50.026 מ"ר | 2 | 1 | ₪ 2,065,619 | ₪ 41,291 | 7 |
| 04.02.2020 | 50 מ"ר | 50.026 מ"ר | 2 | 3 | ₪ 2,105,924 | ₪ 42,097 | 29 |
| 16.01.2020 | 80 מ"ר | 81.8601 מ"ר | 3 | 5 | ₪ 4,224,422 | ₪ 51,605 | 4 -פינתית |
| **ממוצע דירות 2 חדרים - קטנות, ללא חניות** | | | | | **₪ 2,172,465** | **₪ 42,710** | - |
| **ממוצע בתוספת 300 א' ₪ בגין מקום חניה** | | | | | **₪ 2,472,465** | **₪ 48,449** | - |
| **בהתאמה לזמן** | | | | | **0.95** | **₪ 46,977** | - |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**ביאורים:**

- כעולה מהיתר הבניה, מוצעים 29 מקומות חניה עבור 64 יחידות דיור, להערכתי מחירי מכירה של דירות בנות 2 חדרים הנעים סביב 2,065,619 ל-2,150,000 ₪ משקפים דירות ללא חניה.
- בשל מאפייני הבינוי, קומות 7 ו-8 הינן קומות חלקיות הכוללות 3 יח"ד בלבד בכל קומה, מחירי מכירה לדירות אלו גבוהים יותר מדירות בקומה טיפוסית בה 11 דירות מגורים ונעים בין 66,843 ₪ ל-75,750 ₪, בהיעדר מידע אודות הבינוי המתוכנן בפרויקט הנדון ומטעמי השמרנות עסקאות אלו לא הובאו בחשבון.
- לדירות 2 חדרים בפרויקט גזוזטראות שטח של כ-4.8 מ"ר.
- **לא נבנו ממ"דים בעסקאות, אלא ממ"ק קומתי.**
- העסקאות משקפות מחיר פריסייל "עסקאות על הנייר".
- מחירי המכירה מגלמים שימושים מעורבים של מגורים מעל מסחר.

❖ פרויקט מגורים בחלקה מס' 155 בגוש 7051 - "רביעיית פלורנטין" – "מתחם מעון", רח' שלמה 43,45 פינת הרחובות אברבנאל ומעון, מתחם משולב למגורים ומסחר הכולל 4 מבנים, במסגרת היתר בניה משנת 2011, אושר הקמת 4 בניינים בני 8 קומות למגורים מעל קומת קרקע וקומת גלריה עבור מסחר עם שטחים ציבוריים בקומה א' ובקומה ב', עבור 155 יח"ד.

| תאריך עסקה | שטח רשום מדווח | שטח ארנונה מדווח | מס' חדרים | קומה | מחיר עסקה | מחיר למ"ר | מס' דירה /הערה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **דירות 2 חדרים "קטנות"** | | | | | | | |
| 28.11.2019 | 51 מ"ר | 51 מ"ר | 2 | 7 | ₪ 2,300,000 | ₪ 45,098 | 271 |
| 23.03.2019 | 52 מ"ר | 52 מ"ר | 2 | 6 | ₪ 2,150,000 | ₪ 41,346 | 663 |
| 23.01.2019 | 50 מ"ר | 50 מ"ר | 2 | 5 | ₪ 2,150,000 | ₪ 43,000 | 451 |
| 06.12.2018 | 50 מ"ר | 50 מ"ר | 2 | 8 | ₪ 2,180,000 | ₪ 43,600 | 683 |
| 14.08.2018 | 50 מ"ר | 50 מ"ר | 2 | 3 | ₪ 2,100,000 | ₪ 42,000 | -- |
| 18.07.2018 | 51 מ"ר | 52 מ"ר | 2 | 2 | ₪ 2,140,000 | ₪ 41,961 | -- |
| 13.06.2018 | 50 מ"ר | 50 מ"ר | 2 | 5 | ₪ 2,118,500 | ₪ 42,370 | 257 |
| 16.05.2018 | 51 מ"ר | 52 מ"ר | 2 | 2 | ₪ 2,140,000 | ₪ 41,961 | 221 |
| **ממוצע דירות 2 חדרים** | | | | | - | **₪ 42,667** | -- |
| **מקדם התאמה למיקום** | | | | | **1.05** | **₪ 44,800** | -- |
| **דירות 3 חדרים "בינוניות"** | | | | | | | |
| 27.03.2019 | 68 מ"ר | 68 מ"ר | 3 | 5 | ₪ 2,834,012 | ₪ 41,677 | -- |
| 04.09.2018 | 67 מ"ר | 69 מ"ר | 3 | 7 | ₪ 2,800,000 | ₪ 41,791 | 573 |
| 29.07.2018 | 71 מ"ר | 71 מ"ר | 3 | 7 | ₪ 2,750,000 | ₪ 38,732 | -- |
| 18.07.2018 | 70 מ"ר | 80 מ"ר | 3 | קרקע | ₪ 3,100,000 | ₪ 44,286 | -- |
| 24.06.2018 | 79 מ"ר | 84 מ"ר | 3 | קרקע | ₪ 3,200,000 | ₪ 40,506 | 681 |
| 18.03.2018 | 74 מ"ר | 72 מ"ר | 3 | 7 | ₪ 2,925,000 | ₪ 39,527 | 473 |
| 23.01.2018 | 69 מ"ר | 69 מ"ר | 3 | 4 | ₪ 2,900,000 | ₪ 42,029 | 443 |
| 11.09.2017 | 74 מ"ר | 74 מ"ר | 3 | 3 | ₪ 2,700,000 | ₪ 36,486 | 133 |
| 16.07.2017 | 80 מ"ר | 80 מ"ר | 3 | 1 | ₪ 2,950,000 | ₪ 36,875 | 132 |
| 28.06.2017 | 67 מ"ר | 67 מ"ר | 3 | 3 | ₪ 2,500,000 | ₪ 37,313 | 534 |
| **ממוצע דירות 3 חדרים** | | | | | - | **₪ 39,922** | -- |
| **מקדם התאמה למיקום** | | | | | **1.05** | **₪ 41,918** | -- |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **דירות 4 חדרים "גדולות"** | | | | | | | |
| 30.12.2018 | 132 מ"ר | 132 מ"ר | 4 | 8 | ₪ 4,750,000 | ₪ 35,849 | 382 |
| 19.12.2018 | 112 מ"ר | 112 מ"ר | 4 | 8 | ₪ 4,050,000 | ₪ 36,161 | 684 |
| 27.05.2018 | 109 מ"ר | 109 מ"ר | 4 | 8 | ₪ 4,200,000 | ₪ 38,532 | 481 |
| 21.06.2017 | 112 מ"ר | 112 מ"ר | 4 | 7 | ₪ 3,630,000 | ₪ 32,411 | 674 |
| **ממוצע דירות 4 חדרים** | | | | | - | **₪ 35,738** | -- |
| **מקדם התאמה למיקום** | | | | | **1.05** | **₪ 37,525** | -- |

**ביאורים:**

- מרבית העסקאות דווחו כולל מקום חניה, היצע מקומות החניה בפרויקט תואם לביקוש, לפיכך להערכתי כל העסקאות נמכרו עם מקום חניה אחד לפחות.
- מחירי המכירה מגלמים שימושים מעורבים מגורים מעל מסחר ומבני ציבור.
- לדירות בפרויקט מרפסות ומחסנים.
- **לא נבנו ממ"דים בעסקאות ההשוואה, אלא ברוב הקומות קיים ממ"ק קומתי.**
- הסביבה מאופיינית במבני מגורים ומבני תעשייה/מלאכה בבניה ותיקה.

❖ פרויקט מגורים בחלקה מס' 31 בגוש 7083 - "ICE תל אביב" – "מתחם החרש והאומן", רחוב הרבי מבכרך 3 פינת רח' קומפורט 9,11, במסגרת היתר בניה משנת 2018, אושרה הקמת מתחם חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, משרדים ו-2 כיתות גן ילדים בקומה ראשונה, המורכב מ-2 בניינים בני 11 קומות, מעל 3 קומות מרתפי חניה משותפים, סה"כ ב-2 בניינים 121 יח"ד.

| תאריך עסקה | שטח רשום מדווח | שטח ארנונה מדווח | מס' חדרים | קומה | מחיר עסקה | מחיר מ"ר | מס' דירה /הערה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **דירות 2 חדרים "קטנות"** | | | | | | | |
| 07.08.2019 | 56 מ"ר | 56 מ"ר | 2 | 1 | ₪ 2,550,000 | ₪ 45,536 | 4 |
| 14.07.2019 | 56 מ"ר | 56 מ"ר | 2 | קרקע | ₪ 2,600,000 | ₪ 46,429 | 44 |
| 05.06.2019 | 56 מ"ר | 56 מ"ר | 2 | 8 | ₪ 2,550,000 | ₪ 46,364 | 64 |
| 14.04.2019 | 56 מ"ר | 56 מ"ר | 2 | 7 | ₪ 2,800,000 | ₪ 50,000 | 52 |
| 31.05.2018 | 56 מ"ר | 56 מ"ר | 2 | 8 | ₪ 2,660,000 | ₪ 47,500 | 60 |
| 08.02.2018 | 55 מ"ר | 55 מ"ר | 2 | 9 | ₪ 2,500,000 | ₪ 45,455 | 68 |
| ממוצע דירות 2 חדרים | | | | | | ₪ 46,880 | -- |
| **מקדם התאמה למיקום ומחיר "פריסייל"** | | | | | **1.05** | **₪ 49,224** | -- |
| **דירות 3 חדרים "בינוניות"** | | | | | | | |
| 04.12.2018 | 83 מ"ר | 86 מ"ר | 3 | 9 | ₪ 3,800,000 | ₪ 45,783 | 71 |
| 08.11.2018 | 84 מ"ר | 84 מ"ר | 3 | 8 | ₪ 3,600,000 | ₪ 42,857 | 63 |
| 09.05.2018 | 83 מ"ר | 83 מ"ר | 3 | 4 | ₪ 3,550,000 | ₪ 42,771 | 29 |
| 18.04.2018 | 83 מ"ר | 83 מ"ר | 3 | 5 | ₪ 3,650,000 | ₪ 43,976 | 37 |
| 15.03.2018 | 83 מ"ר | 83 מ"ר | 3 | 9 | ₪ 3,810,000 | ₪ 45,904 | -- |
| **ממוצע דירות 3 חדרים** | | | | | | **₪ 44,258** | -- |
| **מקדם התאמה למיקום ומחיר "פריסייל"** | | | | | **1.05** | **₪ 46,471** | -- |
| **דירות 4 חדרים "גדולות"** | | | | | | | |
| 24.12.2019 | 106 | 109 | 4 | 2 | ₪ 4,550,000 | ₪ 42,925 | 11 |
| 28.11.2019 | 106 | 109 | 4 | 4 | ₪ 4,240,000 | ₪ 40,000 | 30 |
| 19.08.2019 | 109 | 109 | 4 | 9 | ₪ 4,700,000 | ₪ 43,119 | 30 |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19.08.2019 | 109 | 109 | 4 | 3 | ₪ 4,150,000 | ₪ 38,073 | 22 |
| 07.08.2019 | 109 | 109 | 4 | 6 | ₪ 4,550,000 | ₪ 43,394 | 4 |
| 14.07.2019 | 109 | 109 | 4 | קרקע | ₪ 4,730,000 | ₪ 39,358 | 19 |
| 18.06.2019 | 109 | 109 | 4 | קרקע | ₪ 4,290,000 | ₪ 38,991 | 10 |
| 20.03.2019 | 109 | 109 | 4 | 9 | ₪ 4,250,000 | ₪ 43,028 | 70 |
| 26.02.2019 | 109 | 109 | 4 | 7 | ₪ 4,690,000 | ₪ 44,954 | 50 |
| 08.08.2018 | 109 | 109 | 4 | 6 | ₪ 4,900,000 | ₪ 44,862 | 42 |
| 27.02.2018 | 109 | 109 | 4 | 9 | ₪ 4,850,000 | ₪ 44,495 | 66 |
| **ממוצע דירות 4 חדרים** | | | | | **--** | **₪ 42,109** | -- |
| **מקדם התאמה למיקום ומחיר "פריסיל"** | | | | | **1.05** | **₪ 44,215** | -- |

**ביאורים:**

- בתאם לטבלת מאזן חניה, מספר החניות המוצע תואם למספר החניות המבוקש, לפיכך הדירות נמכרו עם מקום חניה.
- מחירי המכירה מגלמים שימושים מעורבים של מגורים מעל מסחר ומבני ציבור.
- לדירות בפרויקט מרפסות ומחסנים.
- שטח הדירות כולל ממ"ד.

**סיכום ומסקנות**

מתחם הנכס הנדון ממקום בצומת הרחובות אילת אליפלט ובסמיכות לתחנת הרק"ל (הקו האדום) במסגרת תכנית מתאר מס' תא/5000 הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם להתחדשות עירונית ומרקם בינוי בבנייה נקודתית **חריגה** לסביבתה, כאשר במסגרת הוראות תכנית מתאר מקומית למתחם מס' 507-0137190 – אילת אליפלט תא 4236, במגרש מס' 601 אושרה בניית בניין מגורים בן 24 קומות וקומת גג חלקית, לצד מבנה בבניה מרקמית בן 8 קומות.

הסביבה הקרובה מאופיינת במתחמים להתחדשות עירונית, הבולטים שביניהם, פרויקט "אליפלט 26" פרויקט ברח' אילת 4, פרויקט ברח' אילת 2 וכן פרויקטים נוספים לאורכו של רחוב דרך שלמה (סלמה) ופרויקטים בפנים שכונת פלורנטין.

יצוין כי מיקומו של הנכס הנדון בשוליים המזרחיים של המושבה האמריקאית (אמריקן קולוני) בסמיכות לגבול עם שכונת פלורנטין, ציר הרק"ל ודרומית לרצועת המע"ר המתוכננת מצפון לרחוב אילת (עפ"י תכנית מתאר), מהווים יתרון על פני פרויקטים הנמצאים בפנים השכונה, בעניין זה יצוין כי במסגרת סקר המחירים הוצגו על ידי עסקאות מכר לשני פרויקטים על ציר רחוב שלמה (סלמה), כאשר הבינוי בסביבה הקרובה אליהם עדיין סובל מהזנחה מתמשכת ומאופיין בשימושי תעשייה, מלאכה ומסחר של מבנים חד קומתיים בבניה וותיקה מאוד, כמו כן במתחם הנכס הנדון קיימת אפשרות לנוף פתוח לים מהדירות בקומות העליונות.

כעולה מהוראות תכנית תא 4236, תמהיל יחידות הדיור במתחם יתפלג ל-20% דירות קטנות (שטח עיקרי מרבי 63 מ"ר), 60% דירות בינוניות (שטח עיקרי שלא יפחת מ-75 מ"ר) ו-20% דירות גדולות (שטח עיקרי לא יעלה על 140 מ"ר).

לאור הוראות התכנית, שווי קרקע ביעוד למגורים ייגזר משקלול של תמהיל הדירות כפי שהוצג על ידי בסקירת עסקאות השוואה ולפי משקל יחסי של כל תמהיל הדירות בהתאם להוראות התכנית, כלהלן:




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

| תיאור | שווי מ"ר בנוי ממוצע | משקל | שווי משוקלל |
|---|---|---|---|
| ממוצע דירות קטנות - 2 חדרים | ₪ 47,310 | 0.2 | ₪ 9,461.92 |
| ממוצע דירות בינוניות - 3 חדרים | ₪ 44,195 | 0.6 | ₪ 26,516.85 |
| ממוצע דירות גדולות - 4 חדרים | ₪ 40,870 | 0.2 | ₪ 8,173.96 |
| **סה"כ שווי מ"ר בנוי משוקלל** | | | ₪ **44,152.72** |
| בניכוי מע"מ 17% | | | ₪ 37,737.57 |
| בניכוי יזמות 20% | | | ₪ 31,447.81 |
| בניכוי עלות הבניה | | | ₪ 9,700 (-) |
| **סה"כ שווי מ"ר מבונה ובמעוגל** | | | ₪ **21,700** |

**<u>ביאור לעניין עלויות הבניה</u>:** בהתאם למפורט במחירון דקל יולי 2018, מחיר בניה בסיסי לבתים גבוהים – 9 קומות ומעלה הינה 4,670 ₪ מחיר הבניה לא כולל מחסנים, מרפסות לא מקורות, פיתוח החצר וחניון תת קרקעי.

עלות בניית חניון תת קרקעי הינו 2,400 ₪ למ"ר.

כעולה מהיתרי הבניה לפרויקטים בסביבה, תקן החניה למגורים הינו מקום חניה אחד לדירות בשטח של עד 120 מ"ר, רוצה לומר כי עלות בנייה ישירה למקום חניה תת קרקעי בשטח של 35 מ"ר ברוטו, על הצד הזהיר, הינו כ-84,000 ₪, המהווה העמסה על עלות בניה מעל מפלס הקרקע של כ-1,000 ₪[41].

לאור אופי הבינוי בסביבה המאופיין בפרויקטים בבניה בסטנדרט גבוה וכן עלות בניית מחסנים מרפסות, פיתוח החצר וכד', תובא בחשבון עלות בניה ישירה נוספת של 2,500 ₪ למ"ר (כולל מרתף חניה) סה"כ עלות בניה ישירה מסתכמת בכ- 7,170 ₪ ולאחר העמסת עלויות עקיפות בשיעור של כ- 35% מתקבלת עלות בניה של כ-**9,700** ₪/**מ"ר.**

**בעניין החלטות שמאים מכריעים כמפורט בחוות דעת המבקשת**, קיימת שונות בין ערכי השווי בהחלטות הללו הנעים בטווח שבין 14,600 ₪ למ"ר לבין 21,700 ₪ למ"ר.

לטעמי, חלק מהשונות נובעת מהשוני בין האזורים (פחות טובים, או, יותר טובים) והמועדים הקובעים.

**לצורך בקרה**, מעיון בהחלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון, עולים הפרטים הבאים:

- **החלטה של השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 29.06.2020**, בחלקה 135 בגוש 7016 (במתחם הנדון) נקבע אומדן שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 20,000 ₪ למועד הקובע 06.09.2018, בהתבסס, בין היתר על נתוני השוואה מהסביבה הקרובה.

  מבדיקה של הח"מ, עולה כי ממוצע שווי מ"ר בנוי של עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בהחלטה זו הינו כ - 45,852 ₪, המהווה <u>שווי גבוה יותר</u> מההחלטה של הח"מ (שווי מ"ר בנוי משוקלל 44,152 ₪ כמפורט לעיל) בשיעור של כ – 3.8%, הנמצא במתחם הסבירות.

  יוער כי השמאי המכריע לא פירט בהחלטתו כיצד "חולץ" שווי מ"ר מבונה עיקרי.

- **החלטה של השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס מיום 22.05.2019**, בחלקה 155 בגוש 7016 (במתחם הנדון), נקבע אומדן שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 17,730 ₪ למועד הקובע 06.09.2018, בהתבסס בין היתר על נתוני השוואה מהסביבה הקרובה, שנערכו בשנת 2016, מהם עולה כי ממוצע שווי מ"ר בנוי

[41] הובא בחשבון שטח דירה "בינונית" של כ-87 מ"ר "פלדלת" (עקרי 75 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד).




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הינו 44,821 ₪ המהווה שווי גבוה יותר מההחלטה של הח"מ (שווי מ"ר בנוי משוקלל 44,152 ₪ כמפורט לעיל) בשיעור של כ – 1.5%, הנמצא במתחם הסבירות.

יוער כי "בחילוץ" שווי מ"ר מבונה בהחלטה הנ"ל, הובאה בחשבון עלות בניה למ"ר בסך של 11,000 ₪ לעומת עלות בניה למ"ר בסך של 9,700 ₪ בהחלטה של הח"מ.

**סיכום**, אני סבור כי אין באמור לסתור את נתוני ההשוואה כפי שפורטו בהרחבה ע"י הח"מ.

**בעניין שטחי הממ"דים**, במקרה הנדון, לכאורה, כעיקרון עולה כי יש צדק בטענת המשיבה ויש להביא בחשבון את שטחי הממ"דים, אולם במקרה הנדון ובנסיבותיו, בשונה ממקרים רגילים שבשגרה, כאן היות והמתודה שננקטה בטבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים מתאריכים 01.02.2021 15.05.2018, בהתייחס לשיעור ההקצאה בחלקה נשוא ההחלטה הינו לפי שטח עיקרי ושווי מ"ר עיקרי לפיכך, על מנת לשמור על קוהרנטיות והלימה ולא ליצור עיוותים בין בעלי הזכויות בחלקה הנדונה עולה הצורך לנקוט כפי שננקט בהחלטה הקודמת אשר נדונה בפני בחלקה זו.

במילים אחרות, רוצה לומר, כי לא נסתר הדבר מעינינו כי במקרים אחרים יש צורך לנקוט כפי שנקטה המשיבה דכאן, וכי במימוש במכר יש להביא בחשבון את שטחי הממ"דים.

אולם, בהתייחס לחלקה הנדונה ביחס לכלל החלקות בתכנית הנדונה, על מנת להגדיר את שיעור החלקה הנדונה, ועל מנת לשמור על קוהרנטיות והלימה זו, לטעמי, זוהי הדרך הנכונה.

בסופו של יום, בשיטה זו בחרו גם השמאים המכריעים האחרים שדנו בהשבחה בתכנית זו (לפי שטחים עיקריים) כפי שטוענת המבקשת.

בנוסף, יוער כי בהתייחס לערכי השווי כמפורט לעיל, "בשורה התחתונה" ("מבחן התוצאה"), בעניין אומדן שווי מ"ר מבונה עולה כי ערכי השווי בהחלטה זו הינם גבוהים יותר מערכי השווי אשר נקבעו בהחלטות אחרות של שמאים מכריעים, כך מתייתר הצורך להביא בתחשיב את שטחי הממדי"ם.

**עובדה רביעית – הפחתה בגין מורכבות הפרויקט (היקף עסקה, משפטית, קניינית ומושע), הפחתה בגין שימושים מעורבים ומטלות היזם.**

**א. שמאי המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, תכנית מס' 4236 נשוא השומה, הופקדה כתב"ע הכוללת טבלת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

הטבלה שאושרה אינה מאפשרת מימוש זכויות עד להשלמת החלוקה והרישום ע"ש הבעלים.

להלן הפסקה בהוראת התב"ע, סעיף 6.5, חלוקה ו/ או רישום, ממנה עולה כי: *"א. כל תחום התכנית כלול בשטח לאיחוד וחלוקה חדשה. ההקצאה תיעשה לחלקה בשלמות כיחידה תכנונית אחת, וחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקות עליהן קיימים בניינים תיעשה בין הבעלים לבין עצמם".*

כך גם צוין בטבלאות ההקצאה והאיזון שנערכו לתכנית ע"י השמאי קונפורטי: *"8.8. ההקצאה בוצעה עבור כל חלקה בשלמות כיחידה תכנונית אחת. אין בהקצאה לקבוע יחסיות פנימית בתוך החלקה, טבלת האיזון בחנה שווי יחסי בין החלקות בשלמות. חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקות עליהן קיימים בניינים תעשה בין הבעלים לבין עצמם".*

לאור האמור לעיל, נכון למועד הקובע, טרם נקבעה החלוקה בין בעלי הזכויות. מהמועד הקובע לתכנית ועד למועד זה, נערך תיקון לטבלאות שהוכנו לתכנית ושונו החלקים היחסיים של בעלי הזכויות בחלקה 155 בגוש 7016. כמו כן, טרם נקבעו היחסים בין בעלי הזכויות בתוך כ"א מהקבוצות



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שהוגדרו בטבלאות ההקצאה והאיזון. לעניין זה יש להביא בחשבון דחיה ארוכה למימוש והעדר ודאות באשר לחלק היחסי שיוקצה לבסוף לכ"א מבעלי הזכויות.

יוער כי קיימת מחלוקת משפטית הנובעת מאי הסכמות לעניין אופן חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בנכס הנדון.

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון המורכבות הקניינית במתחם, שכן במתחם ישנן תביעות שהוגשו ע"י חלק מהבעלים לצורך פירוק שיתוף במקרקעין.

התביעה נובעת מהעדר הסכמות בין הבעלים באשר לאופן חלוקת הזכויות בינם לבין עצמם וכן הוגשו תביעה לפירוק שיתוף המתנהלת בבית המשפט מזה מס' שנים.

לאור האמור לעיל ומאחר וטרם נקבעו היחסים בין בעלי הזכויות בכל אחת מהקבוצות שהוקצו להן זכויות, מה גם שככל הנראה יידרש הליך נוסף להסדרת ההקצאות לקבוצות ולבעלי הזכויות בפרט יש להביא בחשבון הפחתות שישקפו את המצב הקנייני הסבוך בצורה טובה יותר.

לצורך קביעת ההפחתה הראויה במקרה זה, סקרנו מקדמי התאמה שנקבעו על ידי שמאים מכריעים בהחלטותיהם לנושא גובה ההשבחה בתכניות פינוי בינוי.

כידוע, ביצוע של פרויקט פינוי-בינוי רווי חסמים וכשלים כמעט בכל תחום אפשרי, לרבות- השגת הסכמת 100% מהדיירים, התמודדות עם התנגדויות, חסמים תכנוניים, חסמים בתחום המימון, תביעות לפי סעיף 197, סוגיות מיסויות וכד'. עם זאת, בתכניות פינוי בינוי, להבדיל מהמתחם הנדון, קיימת מערכת יחסים סדורה בין יזם לבעלים ובהירות באשר לאופן חלוקת הזכויות בין בעלי הקרקע ליזם.

לפיכך, מקדמי ההתאמה שניתנו בתכניות פינוי בינוי מהווים את הרף התחתון לקביעת מקדם ההתאמה במקרה דנן.

**להלן פירוט מקדמי שווי שנקבעו בהחלטות שמאי מכריעים:**

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | מקדם | משקף תק' דחיה / שנים |
|---|---|---|---|---|
| שושי שרביט שפירא | 6133/467 | לה גארדיה 69, ת"א | 0.6 | 8.5 |
| דורית פריאל | 6134/336 | פרזון 19, ת"א | 0.71 | 10 |
| תמיר שדה | 6133/492-494,875 | לה גארדיה 64-68, ת"א | 0.7 | 8 |
| עאטף עאלם | 6133/922 | יפתח 16, 18, ת"א | 0.458 | 16 |
| יגאל יוסף | 7122/93 | השבטים, בת ים | 0.7 | 8 |
| עומר סרחאן | 6162/45 | ההסתדרות 30, גבעתיים | 0.5584 | 10 |
| אריה אריאל | 6162/160 | ההסתדרות 4, גבעתיים | 0.665 | 7 |
| אורית גלן | 6163/153 | עמישב 68, ת"א | 0.5083 | 10 |
| בועז קוט | 6163/71 | ההסתדרות 46, גבעתיים | 0.558 | 10 |
| יהודה פלד | 6163/157 | דרך השלום 129, ת"א | 0.4812 | 10 |
| דנה שיחור | 6163/73 | אידמית 8, גבעתיים | 0.5919 | 9 |
| בועז קוט | 6163/71 | המאבק 61, גבעתיים | 0.558 | 10 |

הבדיקה העלתה כי מקדם ההפחתה הממוצע הינו 60%, כלומר הפחתה של 40% בגין מורכבות הפרויקט. לפיכך, ומאחר ובמתחם הנדון קיימת מורכבות משפטית/קניינית משמעותית יותר, יש להביא בחשבון מקדם שישקף בצורה טובה יותר את המורכבות במתחם.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בנוסף, הובאה בחשבון **הכנסות מתקופת הביניים** בסך של 1,703,243 ₪ המבטא תשואה של 7% משווי היחידות הבנויות, שיעור היוון של 7.3%, דחיה של 4 שנים.

בנוסף, התכנית קושרת את מגרש 601 יחד עם מגרש 401 ע"י שלביות הביצוע שהוגדרה בהוראות התכנית. התכנית קושרת בין מגרשים 601 (בבעלות פרטיים) למגרש 401 (בבעלות עירונית), ע"י חיוב הוצאת היתר בניה למגרשים 601 ו - 401 יחד וכן ביצוע הבניה בשני תאי השטח בפעימה אחת.

כמו כן, התכנית מתנה קבלת טופס 4 במגרש 601 בכך שיתקבל טופס 4 במגרש 401 וכן ביתר המגרשים הציבוריים הסובבים. לאור הגדרת השלביות הנ"ל הרי שיש להביא זאת בחשבון בין אם בהתחשבות בכך כמטלת יזם ולהפחית את עלות ההקמה של מגרש 401 ממגרש 601 או לחילופין להביא את המשמעות בדחיה נוספת.

**בדיון**, נטען כי המחלוקת בין בעלי היחידים לא נסתיימה וההליך הינו בפני בית המשפט, ואין הכרעה בנושא החלוקה היחסית גם היום, המחלוקת הינה לעצם הדחייה בנכס הנדון, וללא ההכרעה לא יהיה מימוש, המשיבה סבורה כי בעצם אישורה של התכנית ההליך התכנוני הסתיים, אולם המחלוקת טרם הסתיימה. לפיכך, סבורים כי בנסיבות העניין הדחייה הינה משמעותית.

התכנית הינה מיוחדת, הכותרת שלה איחוד וחלוקה עם טבלאות איזון והקצאה, מאידך, התנגדות המבקשת דכאן ואח', התקבלה תכנית מאושרת שלמעשה איננה מושלמת ואיננה איחוד וחלוקה מחדש, מרגע שאין טבלת איחוד וחלוקה מחדש לכל אחד מהבעלים בחלקות עם זכויות יוצאות ונכנסות נדרשת או תכנית נוספת או החלטה של בית משפט מהצד הקנייני כדי לממש את התכנית כפועל יוצא לא ניתן לרשום את הזכויות בחלקה כפי שקובעות הוראות החוק.

היזמים מטבע הדברים רוצים לממש כמה שיותר מהר את התכנית, הגישו בשנת 2019 תביעה לפירוק שיתוף לבית המשפט השלום בהרצליה, אנו מצויים בפני השופט הרביעי שדן בתיק שעדיין צריך לקבל החלטה אם למחוק על הסף את התביעה.

כלומר, מימוש הוא דבר ארוך ביותר שמישהו יכול להעריך את הדבר הזה, ויש לזה ביטוי שמאי לצורך קביעת היטל השבחה על התכנית.

יודגש, שאומנם עמדת המשיבה שאין הליך תכנוני נוסף, בתי משפט יכולים להכריע אחרת, ככל שאנו מבינים הדיון לעיל המתנהל בבית המשפט בהרצליה הינו נגזרת מאי הכרעתה של הוועדה המחוזית בעניין טבלאות ההקצאה.

לסיכום, אותה נגזרת מאי הכרעת המחוזית, היא הייתה על חלוקה של בניין מכלל המגרש, והשנייה חלוקה פנימית בתוך הבניין, מה שהשתנה בינתיים, בשנת 2021 היה שינוי של הבניין מכלל המגרש אבל על הנגזרת השניה עדיין לא נפתרה, זה שהיה שינוי בשנת 2021 זה מראה שעיקר הבעייתיות הייתה בזמן הכרעתה של המחוזית בעניינה של תוכנית זו.

כל האמור צריך לבוא לידי ביטוי בדחייה בתחשיב, הובאו דוגמאות של דחיות בפינוי – בינוי, ממוצע על הפחתה של כ-40% כאשר אנו סבורים שהמקרה הנדון מורכב יותר מאשר פרויקטים של פינוי-בינוי בה יש מערכת יחסים סדורה בין הבעלים ליזם שבה כל אחד יודע מה הוא מקבל.

בהמשך לטענת המשיבה, גם אם נקבל את העובדה שלא צריך הליך תכנוני נוסף, גם טענת 2 מועדים קובעים איננה רלוונטית, בכל מקרה מרבית המימוש של התכנית הנדונה איננה ישימה עם הטבלאות האמורות, ולכן גם אם נניח שההליך התכנוני הסתיים אבל בפועל מההליך התכנוני יש הליך קנייני




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המושפע ממנה, לראיה מהמועד הקובע להיום ועדיין הפתרון לא נראה באופק ולכן אנו סבורים שיש כאן לקחת בחשבון הפחתה נוספת שדרך אגב ההפחתות שנלקחו בהחלטות הקודמות, כל העניין הקנייני לא היה קיים ולא יכלו להביא בחשבון את מה שאנו יודעים היום, לדוגמא השומה המתוקנת של קונפרטי.

לעניין טענת "השחקנים" שיש כרישי נדל"ן ושיש מימוש מהיר יותר, אנו סבורים אחרת, מאחר והשחקנים הללו כל אחד ישאף לקבל נתח גדול מהעוגה, ולהבדיל מפרויקטים של פינוי-בינוי בהם התמורות הינן סדורות וכל אחד מיחידי הבעלים יודע מה הוא יקבל ואין מחלוקת ולכן אנו סבורים שמקדמי ההפחתה בפרויקטים פינוי-בינוי מהווים את הרף התחתון בעניין זה.

יוער, כי חלק מהשחקנים חתמו הסכמי קומבינציה עם השחקנים, ההסכם נחתם בשנת 2015 ולמרות הסכם זה עדיין הסכסוך של ההקצאה והחלק היחסי מתקיים במלוא עוזו ואולי עצם כניסת אותם שחקנים העצימה אותו ולא צמצמה אותו.

**לאחר הדיון**, התקבלה הודעת דוא"ל מאת המבקשת ביום 15.11.2022, ולה צורף כתב התחייבות בלתי חוזרת מתאריך 27.06.2016 ובו נטען כי: *"אתמול הועברו לעיוננו כתבי התחייבות שנחתמו בין הבעלים מקדמי התכנית לבין אגף נכסים בעיריה בקשר עם הפרויקט הנדון.*

*בהתאם להסכם, על הבעלים יחולו עלויות ביצוע השצ"פ והחניון הציבורי המוערך בכ- 30 מ' ₪ לפחות.*

*הנ"ל לא עמד בפנינו בעת הגשת חוות הדעת ועל כן אנו סבורים כי יש להביא מידע זה בחשבון בעת עריכת השומה לנכס ולהפחית עלויות אלו מהשומה."*

בתשובה להודעת הדוא"ל מאת המשיבה, נטען כי: *"טענת שמאי הועדה כי ההתחייבויות אינן חלות על בעלי הנכס הנדון אינה מחזיקה מים.*

*הרי ברור לכולם כי מי שיממן את המטלה הציבורית יהיה היזם המתקשר בעסקת קומבינציה עם כל בעלי הזכויות וזו תובא בחשבון בעת חישוב שיעור הקומבינציה.*

*לא קיימת סיטואציה בה אותם 3 בעלי זכויות נושאים לבדם בעלות מטלות ציבוריות בהיקף המוערכת למעלה מ 30 מיליון ₪, מה גם שההסכמים שנשלחו נמסרו לבעלים מהיזם. כפי שנכתב בשומתנו, התכנית קושרת את מגרש ההקצאה יחד עם מגרשי העיריה בכך שלא יתאפשר לממש את הזכויות בנפרד ממימוש הבניה במגרשי העיריה בין אם נחתמו הסכמים פרטניים למגרש כזה או אחר ובין אם לאו. לכן, אנו דוחים את תגובת שמאי הועדה."*

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מתחשיב המשיבה כמפורט בחוות דעתה, הובא בחשבון מקדם דחיה בסך של 0.75 בגין מושע, מורכבות משפטית, תכנונית והיקף העסקה.

בנוסף, הובאה בחשבון **תוספת של שימוש ביניים** בסך של 620,882 ₪ המבטא תשואה 7% משווי היחידות הבנויות, שיעור היוון בסך של 7.3%, דחיה בסך של 4 שנים.

**בתשובת המשיבה**, נטען כי בהתאם להוראות התוכנית אין כל דרישה להליך תכנוני נוסף לצורך קבלת היתר בניה ולכן אין להביא בחשבון הליך נוסף כזה לצורך הסדרה קניינית. תוכנית איחוד וחלוקה ולוח ההקצאות הינו חלק מהתוכנית התקפה וכל הסדר קנייני הנדרש לאחר עריכת לוח ההקצאות אינו הליך תכנוני אלא הסדר קנייני בין בעלי הזכויות.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

השמאים המכריעים יהודה פלד שערך את שומתו למגרש 601 (במסגרת הערכתו לחלקה 135) וכן השמאי המכריע מרדכי דדון התייחסו למורכבות התכנונית, הקניינית והדחיה הנדרשת עד להסדר בין בעלי הזכויות שיאפשר את קידום הפרויקט וכן אי הודאות לגבי אופן החלוקה בין בעלי הזכויות.
בגין כלל המורכבות הנ"ל הביאו בחשבון השמאים המכריעים הפחתה בסך של 25%.
יצוין שהשמאית המכריעה נאווה סירקיס הביאה בחשבון הפחתה בסך של 20%.
לאור זאת אין מקום לביצוע הפחתה נוספת או הגדלה של מקדם הדחיה כפי שמציע שמאי המבקשת בנוסף, חולק על טענת שמאי הבעלים כי הטבלה שאושרה אינה מאפשרת מימוש זכויות. מבחינת הוראות התוכנית אין הליך תכנוני נוסף, מבחינת הקצאת זכויות, הנדרש לצורך קבלת היתר בניה. העיכוב שבקידום הפרויקט נובע מהצורך בהסדר קנייני פנימי בין בעלי הזכויות הבא לידי ביטוי כחלק ממורכבות הפרויקט, בהפחתה של 25% בהם נקטו השמאים המכריעים וגם שמאי המשיבה נכון למועד הקובע של אישור התוכנית.
כל ההליכים המתוארים בשומת המבקשת, כגון תביעות לפרוק שיתוף, הינם חלק מתהליכים מוכרים במסגרת בעלויות משותפות במקרקעין והשמאים המכריעים נתנו את דעתם על כך והביאו מצב קנייני זה בחשבון.
בשומה המכרעת של השמאי המכריע מר יהודה פלד לעניין ההפחתה בגין מורכבות הפרויקט מבהיר השמאי המכריע שהביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 25% המגלם את מורכבות הפרויקט וכן את אי הודאות לחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות.
לעניין מקדמי ההפחתה בגין דחיה בפרויקטים של פינוי בינוי לדעת המשיבה אין מקום להשליך ממקדמי דחיה אלו הנגזרים מפרויקטים של פינוי בינוי שהינם פרויקטים מורכבים יותר הכוללים מספר בעלי זכויות גדול יותר במיוחד לאור העובדה שבמועד הקובע חלק נכבד מהזכויות מוחזק ע"י חברות יזום נדל"ן כגון פ.ט.ל בלגיה ישראל נדל"ן והשקעות בע"מ או חברת בית אילת.
עוד יודגש כי מדובר בתוכנית המעלה את ערך המקרקעין באופן משמעותי (השווי במצב החדש גבוה בכפי 3.5 לעומת השווי במצב הקודם). עליית שווי ברמה כזאת מהווה אינסנטיב משמעותי לבעלי הזכויות לקדם את הפרויקט. זאת בהשוואה לפרויקטים של פינוי/בינוי בהם עליית השווי של בעלי הדירות מינורית יותר. כך שלאור ההבדלים בין תוכנית פינוי/בינוי, כאמור והיקף הבעלויות ומאפייניהם הכוללים חברות יזמיות, סביר לקבוע למועד הקובע מקדם הדחיה של 75% שהינו כאמור בקביעתם של השמאים המכריעים שדנו בתוכנית זאת.
בעניין הדחיה צוין כי הדחיה והמורכבות שהובאו ע"י השמאים המכריעים שדנו בתוכנית, משקפת גם את נושא השלביות שמהווה חלק ממקדם הדחיה ויש להיצמד להכרעות של השמאים המכריעים שדנו בתוכנית הן לעניין הדחיה והן לעניין ההפחתות.

**בדיון**, נטען כי בהתייחס לטענת המבקשת, לעניין שומת השמאי קונפרטי החלוקה בין בעלי הזכויות (בעלי תתי החלקות) שלא הוכרעה עד עתה לטענת המבקשת איננה דורשת תוכנית נוספת או הליך תכנוני נוסף להשלמת הוראות התכנית, הוועדה המחוזית בהנחייתה את השמאי קונפורטי קבעה שלוח ההקצאות "ייעצר" בשלב החלוקה בין בעלי החלקות בתכנית, וכך למעשה עם אישורה של התוכנית על ידי הוועדה המחוזית, ואחר כך פרסום למתן תוקף הושלם ההליך התכנוני, ובמקרה הנדון נקבע המועד הקובע שהינו מועד אישורה של התכנית הנדונה.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

התכנית איננה מתנה את הוראותיה (כפי שהיה נהוג בתוכניות היסטוריות) שתנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י מוסדות התכנון ואז למעשה היה מועד קובע לתוכנית שקבעה את הזכויות ויעודי הקרקע ומועד קובע מאוחר יותר לאישורה של תוכנית איחוד וחלוקה כולל לוח איזון והקצאות, זה לא המקרה, אלא אם כן השמאי המכריע יחשוב אחרת ואז נצטרך לעשות פה הכרעה לגבי שני מועדים קובעים, להבנתי זה לא המקרה.

מורכבות התכנית כפי שהיא קיבלה תוקף ובכלל זה השארת החלוקה בין בעלי תתי החלקות בהסכמה ביניהם כפי שלמעשה קבעה הוועדה המחוזית בא לידי ביטוי בהפחתה שקבעו השמאים המכריעים שדנו בתוכנית זו, אחרת, לא היו דנים בשאלה האם לחייב לפי בחלק הרכוש המשותף או חלק יחסי בשווי.

ההפחתה בה נקטו השמאים המכריעים משקפת את מורכבות התכנית לרבות המורכבות הקניינית לעניין המורכבות הקניינית, מפנה גם לטבלה שהציגו שמאי המבקשת גם ממנה אנחנו למדים שמרבית הזכויות מוחזקות על ידי חברות יזמיות שמקדמות את התכנון והפרויקט בשונה מתוכניות פינוי- בינוי ששם לאו דווקא ליזמים ישנו הסדר עם בעלי הזכויות והבעלים במקרים הנ"ל אינם שחקנים בתחום הנדל"ן ולכן במקרים הנ"ל המורכבות הקניינית גדלה באופן משמעותי.

יצוין, כי בהחלטתו, לפחות בזאת של השמאי המכריע מר מרדכי דדון, החלוקה בין בעלי החלקות להבדיל מהחלוקה בין בעלי תתי החלקות, הובאה כבר בחשבון.

לסיכום, כל המצב הקנייני והתכנוני נכון למועד הקובע לרבות החלטתה של הוועדה המחוזית לעניין לוח ההקצאות הובאה בפני השמאי המכריע שקבע מקדם דחייה של 25% הפחתה.

**לאחר הדיון**, בהתאם להודעת דוא"ל מאת המשיבה מיום 21.12.2022 ובה התייחסות לכתב ההתחייבות שנתקבל מאת המבקשת, נטען כי: *"...ההתחייבויות שצורפו הינן של חלק מבעלי הזכויות במקרקעין ובעלת הנכס נשוא הדיון אינה נמנית על החתומים על התחייבויות אלו ולכן התחייבות לעניין החניון הציבורי אינה חלה עליה. לצורך השלמת התמונה מבירור שערכתי עם אגף נכסי העירייה טרם נחתם הסכם להקמת המבנה הציבורי והחניות הצמודות לו ו/או לגבי החניון הציבורי במגרש 401".*

בתשובה להודעת דוא"ל מאת המבקשת, נטען כי: *"אני חולק על טענת שמאי הבעלים כמפורט בהתייחסותי.*

*יחד עם זאת ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהשמאי המכריע ימצא לנכון להביא בחשבון ביצוע החניון הציבורי, לא ברור על סמך מה קובע שמאי הבעלים את עלות הבניה של חניון בן 150 מקומות חניה מתחת לכיכר (שצ"פ) ולא מתחת לבניין מגורים או משרדים, חניון שלא יכלול גרעינים של מגדלים אלו, מחסנים וכל שימוש טכני לטובת מגדלי מגורים/משרדים, לפי כ- 200,000 ₪ למקום חניה למועד הקובע.*

*שטח מקום חניה במקרה כזה (מתחת לשצ"פ) אמור להיות סביב ה- 30 מ"ר למקום בממוצע".*

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, מקובלת עלי עמדת הצדדים כי יש לתת מקדם הפחתה בגין מורכבות קניינית, משפטית, ותכנונית. קרי, בהתאם לעמדות הצדדים אין מחלוקת כי יש להביא זאת בחשבון. לצורך קביעת מקדם המבטא מורכבות זו, מצאתי לבחון את הוראות התכנית.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כעולה מהוראות המעבר שבתקנון התכנית, שימושים קיימים בבניינים המיועדים להריסה (בניין הנכס הנדון מסומן כמבנה להריסה), יותרו עד שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית, ושנתיים נוספות באישור הוועדה המקומית, בתנאי שהשימוש אינו מהווה מטרד.

רוצה לומר, כי לבעלי הזכויות אינטרס משותף להגיע להסדר תוך 4 שנים, לעניין הסדרת כל המחלוקות ביניהם, בין היתר, לעניין אופן חלוקת זכויות הבניה בינם לבין עצמם.

- במסגרת החלטת השמאית המכריעה הגב' נאוה סירקיס בחלקה, הובא בחשבון מקדם הפחתה בסך של 20% בגין מורכבות הפרויקט בהיקף נרחב וריבוי בעלים (מושע).
- במסגרת החלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד בחלק 135 המהווה חלק ממתחם הפרויקט הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 25% המגלם את מורכבות הפרויקט וכן את אי הוודאות לחלוקת הזכויות המגרש 601 בין בעלי הזכויות בחלקות.

לאור כל האמור, ובהתייחס למרכיב המושע המתבטא במספר רב של בעלי זכויות שונים בבית המשותף, ומרכיב הדחייה שהינו תקופת זמן שהוקצתה בהוראות התכנית עד להריסת הבניין, הנני בדעה כי במקרה הנדון הפחתה בסך של 20% בגין מרכיב הדחייה ומושע הינה הפחתה ראויה, מקדם זה מבטא דחייה של 4 שנים לפי שיעור היוון של 6%.

בהתייחס למורכבות משפטית, תכנונית, והיקף העסקה, מדובר בפרויקט בהיקף שטחים נרחב מאוד הכולל עירוב שימושים של מסחר, מגורים, מלונאות ומבני ציבור, אשר הקמתו דורשת מיומנות רבה וכן בשל עירוב שימושים זה, והיקף השטחים לבניה שוק הרוכשים הפוטנציאליים הינו מצומצם.

לאור האמור, להערכתי הפחתה של 5% בגין מורכבות זו הינה סבירה.

סיכום, בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון הפחתה כוללת בסך של 25% בגין מרכיב הדחייה – מושע ומורכבות תכנונית, משפטית, והיקף עסקה.

**בעניין טענת המבקשת,** כי נכון למועד הקובע, טרם נקבעה החלוקה בין בעלי הזכויות וכי קיימת מחלוקת משפטית הנובעת מאי הסכמות לעניין אופן חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בנכס הנדון שכן במתחם ישנן תביעות שהוגשו ע"י חלק מהבעלים לצורך פירוק שיתוף במקרקעין והתביעה נובעת מהעדר הסכמות בין הבעלים באשר לאופן חלוקת הזכויות בינם לבין עצמם וכן הוגשו תביעה לפירוק שיתוף המתנהלת בבית המשפט מזה מס' שנים.

תחילה, יוער כי בעלי הזכויות בקרקע הם אלו שהתקשרו עם יזם שהחל ליזום את התכנית הנדונה רוצה לומר, כי הם היו מודעים לשינויים הכרוכים והמורכבות הקנייניות/המשפטית.

יוער כי אני מודע למורכבות זאת ועל כן ניתנה דחיה, בין היתר, בגין מס' הרב של בעלי הזכויות.

כאמור, בהתאם להוראות סעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 :

*"השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

קרי, יש לבחון את אומדן ההשבחה **נכון למועד הקובע לאישורה של התכנית הנדונה**, בחינה זו צריכה להיבחן באופן אובייקטיבי בעיני "הקונה הסביר", ולא באופן סובייקטיבי בעיני הבעלים.

במילים אחרות, כל עיכוב שנוצר ואשר גורם לאי מימושה של התכנית הנדונה, זה עקב פעולות סובייקטיביות שנעשו ע"י הבעלים ולפיכך אינן רלוונטיות למועד הקובע לאישורה של התכנית.

מחד גיסא, המבקשים בחרו באופן וולונטרי להתקשר עם יזם וליזום/לתכנן את התכנית הנדונה המהווה פעולה תכנונית בעלת מורכבות משפטית/קניינית וזאת מכיוון שלא הסדירו את החלוקה



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במגרש ולאחר מכן התחילו באופן סובייקטיבי להתנהל בתביעות לפירוק השיתוף, מאידך גיסא המבקשים טוענים כי יש להביא בחשבון את "ההפסד" שייווצר למבקשים כתוצאה מפירוק השיתוף רוצה לומר, כי זאת החלטה סובייקטיבית של המבקשים ושיקוליהם הפרטיים, קרי, לא ניתן לטעון כי במועד הקובע לאישורה של התכנית הנדונה קיים "הפסד" בגין אי הסכמה שתחול בעתיד ויהיו תביעות לפירוק שיתוף וכפועל יוצא תהליך הבניה התעכב, כתוצאה מהחלטתם הסובייקטיבית של המבקשים וכי על המשיבה לשאת "בהפסד" זה (קרי, המשיבה תישא "בהפסד" כתוצאה מהתנהלותם הסובייקטיבית של המבקשים).

נכון למועד הקובע של התכנית הנדונה, יש לבחון בראיית השוק מה "הקונה הסביר" היה מביא בחשבון, אני סבור כי מה שעמד לנגד עיניו הייתה המורכבות הקניינית/המשפטית בנכס הנדון.

בהחלטה זו, כאמור לעיל, בהתייחס למרכיב המושע המתבטא במספר רב של בעלי זכויות שונים בבית המשותף, ומרכיב הדחייה שהינו תקופת זמן שהוקצתה בהוראות התכנית עד להריסת הבניין הנני בדעה כי במקרה הנדון הפחתה של 20% בגין מרכיב הדחייה ומושע הינה הפחתה ראויה, מקדם זה מבטא דחייה של 4 שנים לפי שיעור היוון של 6%.

לפיכך, לא קיבלתי את מקדם ההפחתה שהובא בחשבון בחוות דעת המבקשת וכן יש לבחון את ההשבחה נכון למועד הקובע לאישורה של התכנית, דהיינו ההתייחסות הינה כי טרם ההליך המשפטי שמתנהל שנים.

**שימוש ביניים:** כעולה מתחשיב הצדדים וכן האמור בחוות דעתם, במסגרת תחשיב השווי "במצב החדש", ניתן ביטוי להכנסה צפויה בדמי שכירות בתקופת הביניים עד להריסת הבניין הבנוי על החלקה, קרי "שימוש ביניים".

רוצה לומר, כי במצב עניינים בו לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי במועד הקובע לאישורה של התכנית הזכויות אינן זמינות, אזי שווי "המצב החדש" הינו שילוב של זרם תקבולים הצפויים להתקבל עד להריסת הבניין, בתוספת שווי המגרש כקרקע ריקה ופנויה בדחייה למועד הקובע.

לאור האמור, בתחשיב ההשבחה במסגרת "המצב בחדש", יובאו בחשבון ההכנסות הצפויות מדמי השכירות בתקופת הביניים עד להריסת הבניין בדומה לעמדות הצדדים[42].

**הפחתה בגין שימושים מעורבים:** עסקאות ההשוואה שנותחו במסגרת החלטה זו, הובאו מפרויקטים הכוללים עירוב של שימושים לתעסוקה, מלונאות, מסחר, מגורים ומבני ציבור וזאת בדומה לנכס הנדון ובינוי המאופיין במרחב. כלומר, ערכי השווי שנקבעו מגלמים השפעת עירוב שימושים בסביבה וקביעת מקדם הפחתה נוסף הינו בגדר "כפל הפחתה" בעניין זה, קרי, מרכיב זה מגולם בערכי השווי שנקבעו.

**הפחתה בגין מטלת היזם (חניון ציבורי):** קיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר הפרשנות להפחתה בגין בניה של ככר עירונית הכוללת רמפת גישה לחניה תת קרקעית, ובתת קרקע יותר שימוש לחניון ציבורי תת קרקעי בן עד 6 מפלסי חניה מתחת למפלס הכניסה ובו יוקצו כ - 150 חניות.

תחילה, כעולה מהוראות התכנית הנדונה, לא קיימת התייחסות בעניין זהות מבצע מטלה זו בתכנית ו/או מי יישא בעלויות בניית מטלה זו.

[42] בעניין זה, יוער כי סך אומדן שווי "שימוש הביניים" הינו נגזרת מהשווי הבנוי של היחידות נשוא ההחלטה במצב הקודם ולכן קיימת שונות בין הצדדים וגם בהחלטה זו.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כעולה מהמפורט בהוראות סעיף 6.5 ד' לתכנית, נקבע כי: *"לצורך רישום בית משותף, יירשמו מבנה הציבור/שטחי הציבור הבנויים בתחום תא שטח 601 ותא שטח 401, לרבות החניון הציבורי, על שם עיריית תל אביב בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף על ידי מבקש ההיתר, הכל בהתאם לדין".*

רוצה לומר, כי למעט רישום הבעלות בשטחים אלו על שם עיריית תל אביב, לא קיימת התחייבות מצד מבקש ההיתר לבנייה של שטחים אלו.

בהתאם לעמדתה של המבקשת כפי שהתקבלה לאחר הדיון בהודעת דוא"ל מיום 15.11.2022 ולה צורף כתב התחייבות בלתי חוזרת מיום 27.06.2016 (לפני אישורה של התכנית הנדונה), ממנו עולה כי חלק מהבעלים (חברת דיילי ניהול והשקעות, חברת טאטו תעשיות טכסטיל בע"מ, חברת פ.ט.ל. בלגיה ישראל נדל"ן והשקעות בע"מ, חברת בית אילת בע"מ, יעקובוביץ' דוד ויעקובוביץ' יואב) הנקראים היזמים, חתומים על הסכם זה אל מול העירייה.

כעולה מהסכם זה, היזמים מעוניינים לקדם את התכנית החדשה מס' תא/4236 – "אילת-אליפלט" שתחול בין היתר, על חלק ממקרקעי העירייה ועל מקרקעי היזמים, ובמסגרת הוראות התב"ע החדשה חלק ממקרקעי העירייה מיועדים לכיכר עירונית המסומן כתא שטח מס' 401, אשר מתחתיה יוקם חניון ציבור תת קרקעי בארבעה מפלסים אשר יוקצו כ-150 מקומות חניה.

ע"פ סע' 4.3, בעניין השצ"פ וחניון ציבורי, *"ידוע לנו ומוסכם עלינו כי אחד מהתנאים למתן תעודת אכלוס (טופס 4) לתא שטח מס' 601 המהווה חלק מהפרויקט הינו כי נקים את החניון הציבורי ונרשמו על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין וזאת על חשבוננו והוצאותינו בלבד".*

על פניו, לכאורה, עולה כי קיימת התחייבות של חלק מהבעלים להקים את החניון הציבורי, יחד עם זאת, לא ברור האם יישאו בעלויות ההקמה או העירייה תממן את עלות הקמתו.

מצב דברים זה, וכעולה מכתב התחייבות זה, שונה המצב מהתחייבות היזמים בעניין מבנה הציבורי ובו כמפורט בסעיף 6.1.1, נקבע כי: *"המבנה הציבורי, על כל מערכותיו, יוקם על חשבוננו והוצאותינו וללא כל תמורה מן העירייה ויימסר לחזקת העירייה ולבעלותה הבלעדית (ללא זכויות לצד ג' כלשהו)".*

סיכום, קיימת הבחנה בכתב ההתחייבות, בנוגע לתמורה "עתידית" בבניית מבנה הציבור לבין החניון הציבורי, כאשר לא מצוין בכתב ההתחייבות עניין התמורה בנוגע לחניון הציבורי.

בהתאם לטענת המשיבה, כפי שהתקבלה לאחר הדיון בהודעת דוא"ל מתאריך 21.12.2022 *"...ההתחייבויות שצורפו הינן של חלק מבעלי הזכויות במקרקעין ובעלת הנכס נשוא הדיון אינה נמנית על החתומים על התחייבויות אלו ולכן התחייבות לעניין החניון הציבורי אינה חלה עליה. לצורך השלמת התמונה מבירור שערכתי עם אגף נכסי העירייה טרם נחתם הסכם להקמת המבנה הציבורי והחניות הצמודות לו ו/או לגבי החניון הציבורי במגרש 401".*

כאמור לעיל, המשיבה איננה מסכימה עם טענת המבקשת ודוחה את טענותיה כי יחולו על המבקשת עלויות אלו.

בעניין זה, לא קיבלתי את טענת המבקשת, היות ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית, *".. החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו.... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב...".*



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כאמור, בהתאם להוראות התוספת השלישית ולאור מהותו ופרשנותה של המשיבה, עמדה בפני המבקשת האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי להגשת הערר בפני שמאי מכריע, הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענות בעניין זה בפני השמאי המכריע, משכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתה כי יש להפחית את עלות בניית החניות הציבוריות מההשבחה הנדונה וזאת למרות שלא קיימת דרישה בהוראות התכנית כי היזם יישא בעלות בניה זו.

בהתאם להוראות התוספת השלישית במקרה שלפנינו ובנסיבותיו ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על המבקשת בהתאם לדרישתה של המשיבה לרבות עמדתה בעניין עלויות החניון הציבורי, ככל שהמבקשת חולקת על כך, הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפניה טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע.

למעלה מן הצורך, כפי שכבר פורט לעיל, מצאתי לנכון להתייחס לטענתה של המבקשת, כדלקמן:

ככל ונתייחס לכתב ההתחייבות שהתקבל מאת המבקשת, ראשית, מסמך זה נחתם ע"י חלק מבעלי הזכויות במתחם הנדון ואילו המבקשת איננה חתומה כלל על מסמך זה, לפיכך אין בידי לקבוע בצורה נחרצת כי עלויות אלו ככל ויחולו, יחולו גם על המבקשת.

שנית, כעולה מכתב ההתחייבות, אמנם חלק מבעלי הזכויות ("היזמים") התחייבו להקים את החניון הציבורי, יחד עם זאת, לא ידוע האם יישאו בעלויות הקמת החניון הציבור או העירייה תממן את עלות ההקמה, או באם העירייה תשפה אותם בגין בניה זו.

קרי, לא ידוע כיצד יתבצע "החשבון" בין המשיבה ולבין המבקשת, העניין זה מתחדד בכתב ההתחייבות עצמו, כאשר מדובר במבנה הציבור נכתב בסע' 6.1.1, "ברחל ביתך הקטנה" בצורה בהירה כי עלות ההקמה תתבצע על חשבון היזמים וללא כל תמורה, זאת לעומת החניון הציבורי שבעניינו קיימת לקונה.

**בסיכומו של עניין,** בעוד אילו הוראות התכנית ולאור עמדתה של המשיבה (בהתאם להודעתה בהודעת דוא"ל מיום 21.12.2022) בנסיבות העניין הנני מקבל את עמדתה של המשיבה.

יוער, מצב דברים זה, שונה מהכרעתי לבניית שטח ביעוד למבני ציבור במגרש הנדון וזאת כמפורט בהמשכה של ההכרעה, שם אין מחלוקת בין הצדדים בעניין זה, עמדת המשיבה לפיה לא קיימת מניעה מהפחתה של עלות בניית שטחים ביעוד לבנייני ציבור מההשבחה, לפיכך קיבלתי את עמדת הצדדים בנושא אף על פי כי לא קיימת התייחסות בעניין זהות מבצע המטלה בהוראות התכנית[43].

**למעלה מן הצורך**, אך ורק לשם היעילות, ככל שלא תתקבל עמדתי ע"י ערכאה שיפוטית אחרת, יובא בחשבון כנספח א' להחלטה זו (לאחר תחשיב הצדדים), תחשיב נוסף לאומדן ההשבחה הכולל את ההפחתה של עלות הקמת החניון הציבורי.

**לצורך אומדן עלות הקמת החניון הציבורי,** בהתאם לביטאון דקל חודש יולי 2018, עלות הקמת חניון תת קרקעי (לרבות חפירה ודיפון חלקי) בתוספת עלויות עקיפות הינה בגבולות 2,900 ₪ למ"ר בהכפלת השטח ברוטו התת קרקעי של ככר עירונית (4,878 מ"ר) בהתאם להוראות התכנית.

[43] יוער כי מעיון בכתב ההתחייבות בלתי חוזרת מתאריך 27.06.2016 כפי שהתקבל מאת המבקשת בהודעת דוא"ל מתאריך 15.11.2022, ממנו עולה כי המבנה הציבור יוקם על חשבון היזמים ללא כל תמורה ויימסר לחזקת העירייה.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**עובדה חמישית** – בניית שטחים ביעוד למבני ציבור ועלויות הריסה

**א. שמאי המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, בהתאם למסמכי תכנית 4236, השטח הבנוי על חלקה מס' 155 הינו 6,111.63 מ"ר, השטח הבנוי בחלקה 135 הינו 5,057 מ"ר. הנתון רלוונטי בין השאר, לחישוב הוצאות ההריסה.
כעולה מתחשיב המבקשת, בתחשיב "המצב החדש", הובאה בחשבון עלות הקמת מבנה ציבור בסך של **3,120,000** ₪ (8,000 ₪ * 390 מ"ר) ועלויות הריסה בסך של **3,910,200** ₪ (350 ₪ * 11,172 ₪).

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בתחשיב "המצב החדש" הובאה בחשבון הפחתה להקמת מבנה ציבור בסך של **3,120,000** ₪ (שטח מבנה הציבור של 300 מ"ר + 350 מ"ר פיתוח חצר) והפחתה של עלויות הריסה בסך של **3,910,000** ₪ (350 ₪ * 11,172 מ"ר).

**ג. הכרעה** – במקרה הנדון, במסגרת הוראות התכנית נקבעה הקצאה של שטח בנוי לשימושים ציבוריים בשטח בסך של 300 מ"ר עיקרי בכניסה נפרדת, כאשר בצמוד לשטח זה ובזיקה ישירה אליו תוקצה חצר בשטח מינימלי של 350 מ"ר.
מעיון בהוראות התכנית, יוקצה שטח בנוי לשימושים ציבוריים לחינוך, תרבות, דת, ספורט ועוד בשטח של 300 מ"ר שטח עיקרי בכניסה נפרדת, בצמוד לשטח זה ובזיקה ישירה אליו תוקצה חצר בשטח מינימלי של 350 מ"ר.
יוער כי לא קיימת התייחסות לעניין זהות מבצע המטלה בתכנית[44].
בעניין הנדון, לאור העדר מחלוקת בין הצדדים וכן, עמדת המשיבה לפיה לא קיימת מניעה מהפחתה של עלות בניית שטחים ביעוד לבנייני ציבור מההשבחה, קיבלתי את עמדת הצדדים בנושא.

**עלויות הריסה:** כעולה מהוראות התכנית, כל המבנים בתחום התכנית המסומנים בצהוב בתשריט מיועדים להריסה המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע ועוד בהתאם לתשריט התכנית, בניין הנכס הנדון מסומן כמבנה להריסה, כתנאי למימוש זכויות הבניה בעלי הזכויות יישאו במלוא עלויות הריסה ופנוי של הפסולת מהאתר.
בעניין זה ולאור העובדה כי הדרישה להריסה ופינוי הפסולת הינה דרישה ישירה ע"פ הוראות התכנית, כלומר, במקרה הנדון אין מדובר בהוצאה "חיצונית" לתכנית, שכן ללא כל ספק "קונה סביר" היה מייחס לשווי השוק "במצב החדש" את העובדה כי יידרש לשאת בהוצאות הריסה ופנוי הפסולת הנני סבור כי בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון עלויות אלו.
במועד הקובע לאישורה של התכנית, על החלקה בנוי מבנה תעשייה ומלאכה זעירה בבניה קשיחה הכולל בין 2-1 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים.
כעולה מרישיון הבניה, יסודות, קירות, עמודים ותקרות הבניין הינם מבטון מזוין (מחיצות מבלוק).
בהתאם למחירון באתר משפצים בישראל, עלות הריסת בניין נע בטווח שבין 450-200 ₪ למ"ר בהתאם למחירון באתר המקצוענים, הריסת מבנה מבטון דרוך באמצעות ציוד מכני מתקדם הינו בטווח שבין 250- 350 ₪.

[44] יוער כי מעיון בכתב ההתחייבות בלתי חוזרת מתאריך 27.06.2016 כפי שהתקבל מהמבקשת בדוא"ל מתאריך 15.11.2022, ממנה עולה כי המבנה הציבור יוקם על חשבון היזמים ללא כל תמורה וייmסר לחזקת העירייה.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשל מאפייני בניין הנכס הנדון, היותו בנוי בבניה קשיחה מחד, ומאידך, היקף השטחים הנרחב שלו העלול להוזיל את עלויות ההריסה, בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון עלות הריסה של 350 ₪ וזאת אף בדומה לעמדות הצדדים.

להלן פירוט היקף השטחים אשר בנויים בפועל, בהתאם לתשריט מדידה מיום 23.03.2014 שנערך ע"י איחוד מודדים בע"מ והוצג בטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים לתכנית מפורטת ת"א/4236 (507-0137190):

רח' אילת 20 (חלקה 135): סה"כ שטח בנוי כולל כ-5,057 מ"ר.

רח' אילת 22 (חלקה 155): סה"כ שטח כולל כ-6,115 מ"ר.

לאור האמור וכן בהתייחס להיקף השטחים הבנויים בפועל, בתחשיב ההשבחה במצב החדש, יובא בחשבון כי תידרש הריסה של כ-11,172 מ"ר וזאת בדומה לעמדות הצדדים.

## תחשיבים

**חלופה ראשונה** – בהתבסס על פס"ד בעניין בית מרכזים ופסיקה נוספת כפי שפורטה, שיעור חלקן היחסי של היחידות בזכויות מכוחה של תכנית מס' 507-0137190 היינו "מדד השווי", קרי, חישוב שיעור חלקן היחסי של היחידות בהתבסס על שווין כבנויות (על מכלול המאפיינים של היחידות כמופיע במסמכי הבית המשותף), וכחלק יחסי מסך השווי הבנוי של הבניין בשלמות – חלופה זו בהתאם לעקרון כפי שנקבע בחוות דעת הצדדים שבהן הובא החלק היחסי "במצב החדש" בהתאם לחלקם ע"פ "מדד השווי".

**מצב קודם** – שווי היחידות כבנויות:

| ת"ח | קומה | שטח רשום | שטח ברוטו[45] | סה"כ שטח אקוו' | שווי מ"ר בנוי | סה"כ שווי היחידה |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 44 | קומה ב' | 181.57 | 196.10 | 196.10 | ₪ 10,000 | ₪ 1,960,956 |
| 54 | קומת ביניים | 89.66 | 96.83 | 96.83 | ₪ 9,000 | ₪ 871,495 |
| **סה"כ** | | **271.23** | **292.93** | **292.93 מ"ר** | **-** | ₪ **2,832,451** |
| **סה"כ שווי היחידות במצב הקודם ובמעוגל** | | | | | | ₪ **2,832,451** |

**מצב קודם** – שווי הבניין כבנוי:

| תיאור | שטח בנוי בהיתר[46] | שווי מ"ר בנוי | מקדם קומה | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| קומת מרתף | 888.20 מ"ר | ₪ 10,000 | 0.7 | ₪ 6,217,400 |
| קומת קרקע - מסחר | 708.91 מ"ר | ₪ 21,100 | 1.0 | ₪ 14,958,001 |
| קומת קרקע - תעשייה ומלאכה | 287.64 מ"ר | ₪ 10,000 | 1.3 | ₪ 3,739,320 |
| קומת ביניים | 643.76 מ"ר | ₪ 10,000 | 0.9 | ₪ 5,793,871 |
| קומות ב' + ג' | 1,873.09 מ"ר | ₪ 10,000 | 1.0 | ₪ 18,370,900 |
| **סה"כ שווי הבניין כבנוי** | | | | ₪ **49,079,492** |

[45] הובאה בחשבון התאמה לפי 8% בין שטח רשום לשטח היחידות הכולל קירות פנים, קירות חוץ, מחיצות.

[46] לא כולל מעברים, מרפסות מקורות בקונטור הבניין, מעלית, רמפה ומקלט בקומת המרתף.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**מצב חדש** – חלק יחסי במגרש 601 כריק ופנוי, בדחייה בגין מושע, מורכבות תכנונית ומשפטית, היקף עסקה, ובתוספת היוון דמי השכירות בשימוש ביניים עד להריסת המבנה:

| תיאור | שטח עיקרי לבניה | שווי מ"ר מבונה עיקרי | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מגורים | 18,000 מ"ר | ₪ 21,700 | ₪ 390,600,000 |
| מלונאות | 4,396 מ"ר | ₪ 10,000 | ₪ 43,960,000 |
| מסחר | 1,500 מ"ר | ₪ 13,500 | ₪ 20,250,000 |
| **שווי המגרש כזמין לבניה** | | | ₪ **456,810,000** |
| בניכוי הקמת מבנה ציבור (300 מ"ר + 350 מ"ר פיתוח חצר) | | | (-) ₪ 3,120,000 |
| בניכוי עלויות הריסה ופינוי (350 ₪ × 11,172 מ"ר) | | | (-) ₪ 3,910,000 |
| **סה"כ שווי הקרקע בניכוי עלות הקמת מבנה ציבור ועלויות הריסה** | | | ₪ **447,779,800** |
| חלק יחסי של חלקה 155 במגרש 601 – ע"פ טבלת הקצאות והסכמת הצדדים | | | 47.10% |
| סה"כ שווי זכויות הבעלים בחלקה 155 במגרש 601 | | | ₪ 210,904,286 |
| מקדם הפחתה בגין דחייה – מושע, מורכבות משפטית, תכנונית והיקף עסקה | | | 0.75 |
| שיעור חלקן היחסי של היחידות הנדונות כבנויות מסה"כ שווי הבניין כבנוי[47] | | | 5.77% |
| שווי זכויות הבעלים במגרש 601 | | | ₪ 9,128,702 |
| בתוספת היוון הכנסות בתקופת שימוש ביניים[48] | | | ₪ 667,064 |
| **סה"כ שווי זכויות הבעלים** | | | ₪ 9,795,767 |
| **השבחה** | | | ₪ **6,963,316** |
| **היטל השבחה** | | | ₪ **3,481,658** |

**<u>סיכום (חלופה א')</u>:** בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, סה"כ ההשבחה לת"ח 44, 54 בגין המימוש הנדון נכון למועד הקובע הינה **6,549,300** ₪.

בהתאם להכרעות שפורטו ולתחשיב לעיל, עולה כי סה"כ ההשבחה הנדונה הינה **6,963,316** ₪, קרי פער בסך של כ-**6.32%**.

לאחר ששקלתי את הדברים בכובד ראש ולאור הנסיבות והמורכבות באומדנה של ההשבחה במקרה הנדון ולאור הימצאות ההשבחה בהתאם לדרישתה של המשיבה במתחם הסבירות, "במבחן התוצאה" מצאתי לנכון להותיר את ההשבחה לה טוענת המשיבה על כנה, כך כפועל יוצא גם באם קיימות "סטיות" בהחלטה זו, הרי שהינן "מתרפאות" עם ההשבחה לה טוענת המשיבה.

גם **בהנחה בלבד** כי היו מתקבלות **כל טענות המבקשת** כמפורט בתחשיבה (סע' 13.2, עמ' 24), **למעט טענה אחת בלבד** אשר הייתה מתקבלת באופן חלקי, וזאת בעניין הפחתה בגין מורכבות הפרוייקט שבה

[47] 49,079,492 ₪ / 2,832,451 ₪.

[48] דמי שכירות שנתיים של כ-198,272 ₪ (שווי בנוי של 2,832,451 ₪ לפי תחשיב ושיעור היוון של 7.0%), מהוונים למועד קובע לפי שיעור היוון של 7.3% ותקופה של 4 שנים.

מהאמור עולה כי ממוצע דמ"ש חודשי "למ"ר פלדלת" (292.93 מ"ר עבור ת"ח 44, 54) למועד הקובע הינו כ-56.40 ₪/מ"ר (198,272/12/292.93 ₪), במכפלתו בשטח "פלדלת" (96.83 מ"ר) של ת"ח 54 מתקבל דמ"ש חודשי בסך **5,461** ₪, בעניין זה ראה בעמ' 48 להחלטה בניתוח הנתונים בהתאם לחוזי שכירות בת"ח 54 שנתקבלו מאת המבקשת בהם הגעתי לדמ"ש של **5,252** ₪.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הובאה ע"י המבקשת הפחתה של 40% ובמקומה הייתה ניתנת הפחתה של 20% (מקדם 0.8 במקום מקדם 0.6 כפי שהובא בתחשיב המבקשת), הרי שסה"כ ההשבחה שהייתה מתקבלת הינה **6,806,046** ₪ (וזאת בקירוב לתחשיב החלטה זו).

המבקשת הביאה בחשבון מעבר למקדם הפחתה זה, הפחתה נוספת (מקדם 0.9) בגין העדר ודאות לשיעור ההקצאה (קרי, "מקדם על מקדם").

כלומר, עדיין סה"כ הפחתות אילו בכללותן גבוהות יותר מכפי שנקבע בהחלטתי ובהחלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון.

במילים אחרות, גם **בהנחה בלבד** בה הייתי מאמץ את תחשיב המבקשת (חלופה א' לחוות דעתה) "כראה וקדש", למעט מצב בו הייתי מקבל באופן חלקי את מקדם ההפחתה בגין מורכבות הפרוייקט והיה מובא בחשבון מקדם 0.8 במקום 0.6 כפי שהובא ע"י המבקשת, אזי הייתה מתקבלת השבחה בסך של **6,806,046** ₪ שהיינה בקירוב לתחשיב כפי שפורט לעיל.

כלומר, גם בהפחתות שהינן מעבר לקביעתי (ואף קביעות שמאים מכריעים במתחם הנדון) העומדת על מקדם בסך של 0.75, עולה כי מתקבלת אף לשיטת המבקשת השבחה הגבוהה מעמדת המשיבה.

בשולי הדברים, בעניין מקדם ההפחתה בגין המורכבות, בהתאם להחלטה אחרת שנדונה בפני (מס' מינוי 2460-2020) בחלקה הנדונה, שם **שמאי המבקשים** בהתבסס על מאמרים, פס"ד, החלטות וועדות ערר החלטות שמאים מכריעים, החלטת וועדת השגות, הביא בחשבון מקדם הפחתה בסך של **25%** וזאת בהתאם לכלל "תכונות" המקרקעין ובהתייחס גם "לאופי" הבעלים בקרקע ולשאר הנתונים הרלוונטיים.

בסיכומו של עניין, קיימים בפנינו תחשיבים שונים לאומדנה של ההשבחה הנדונה, תחשיב המשיבה תחשיב המבקשת, תחשיב החלטה זו.

התחשיבים מפרטים "דרכי הגעה" שונות לאומדנה של ההשבחה בהתבסס על מסדי נתונים שונים, כאשר בסופו של יום, ההשבחה לה טוענת המשיבה עומדת על סך של 6,549,300 ₪.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים עולה כי סך ההשבחה הינה 6,963,316 ₪, הפער בין אומדנים אילו עומד על סך של כ-6.32% אשר נמצא במתחם הסבירות, כך גם באם קיימות אי אילו "סטיות" בהכרעות שבהחלטה זו הרי באימוץ ההשבחה בהתאם לעמדת המשיבה מביא "לריפוי" של "הסטיות".

**בנוסף, לבחינתה של סבירות התוצאה כפי שנתקבלה,** לאחר שבחנתי בכובד ראש את תחשיב המבקשת **ובהנחה בלבד** במצב בו הייתי מאמץ את תחשיבה "כראה וקדש", למעט קבלה חלקית של מקדם הפחתה שלטעמי איננו במתחם הסבירות (אף לשיטת שמאים מכריעים ועמדת מבקשים אחרים בחלקה הנדונה) עולה כי דווקא תחשיב המשיבה אף שהיינו "בדרך אחרת" ביחס לתחשיב אשר בהחלטה זו, הוא התומך בתחשיב אשר מפורט בהחלטתי זו.

יחד עם זאת, למען הזהירות ולאור המורכבות הקיימת בנסיבות העניין שבה כל שינוי פרמטר יש בו בכדי להשפיע על אומדן ההשבחה הנדונה, לכן "במבחן התוצאה" בחרתי לאמץ ולהותיר על כנה את ההשבחה בה נקטה המשיבה כמפורט בחוות דעתה.

עוד יוער, בעניין תחשיב חלופה ב' כמפורט בחוות דעת המבקשת, בו היא מאמצת את שיעור החלק היחסי בו נקטה המשיבה, כאשר שאר תחשיבה הינו ללא שינוי ביחס לחלופה א' הנטענת על ידה, במקרה זה לא ניתן לקבל חלופה זו, היות ושיעור החלק היחסי שנקבע ע"י המשיבה הינו בהתאם "לשווי יחסי" עם נתונים אחרים ובשונה מהנתונים בהן נקטה המבקשת, קרי עניין זה מביא לעיוות התוצאה.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**חלופה שניה** – חלופה זו הינה אלטרנטיבית, ככל שלא תתקבל החלופה הראשונה ע"י ערכאה שיפוטית אחרת, בחלופה זו שיעור חלקן היחסי של היחידות בזכויות מכוחה של תכנית מס' 507-0137190 הינה בהתאם לשיעור חלקן ברכוש המשותף – חלופה זו הינה בהתאם לעקרון כפי שנקבע בחוות דעת המשיבה בהחלטה אחרת (מינוי 2460-2020) שנדונה בפניי בבניין הנדון, שבה הובא החלק היחסי "במצב החדש" בהתאם לחלקם ברכוש המשותף ("מדד השטח").

**מצב קודם** – שווי היחידות כבנויות: **2,832,451** ₪[49].

**מצב חדש** – חלק יחסי במגרש 601 כריק ופנוי, בדחייה בגין מושע, מורכבות תכנונית ומשפטית, היקף עסקה, ובתוספת היוון דמי השכירות בשימוש ביניים עד להריסת המבנה:

| תיאור | שטח עיקרי לבניה | שווי מ"ר מבונה עיקרי | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מגורים | 18,000 מ"ר | ₪ 21,700 | ₪ 390,600,000 |
| מלונאות | 4,396 מ"ר | ₪ 10,000 | ₪ 43,960,000 |
| מסחר | 1,500 מ"ר | ₪ 13,500 | ₪ 20,250,000 |
| **שווי המגרש כזמין לבניה** | | | ₪ **454,810,000** |
| בניכוי הקמת מבנה ציבור (300 מ"ר + 350 מ"ר פיתוח חצר) | | | ₪ 3,120,000 (-) |
| בניכוי עלויות הריסה (350 ₪ × 11,172 מ"ר) | | | ₪ 3,910,000 (-) |
| **סה"כ שווי הקרקע בניכוי עלות הקמת מבנה ציבור ועלויות הריסה** | | | ₪ **447,779,800** |
| חלק יחסי של חלקה 155 במגרש 601 – ע"פ טבלת הקצאות והסכמת הצדדים | | | 47.10% |
| סה"כ שווי זכויות הבעלים בחלקה 155 במגרש 601 | | | ₪ 210,904,286 |
| מקדם הפחתה בגין דחייה – מושע, מורכבות משפטית, תכנונית והיקף עסקה | | | 0.75 |
| שיעור חלקן היחסי של היחידות ברכוש המשותף | | | 4.672% |
| שווי זכויות הבעלים במגרש 601 | | | ₪ 7,389,861 |
| בתוספת היוון הכנסות בתקופת שימוש ביניים[50] | | | ₪ 667,064 |
| **סה"כ שווי זכויות הבעלים** | | | ₪ **8,056,925** |
| **השבחה** | | | ₪ **5,224,474** |
| **היטל השבחה** | | | ₪ **2,612,237** |

## 13. <u>החלטה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

**חלופה ראשונה**

| גורם ההשבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תכנית מס' 507-0137190<br>אילת אליפלט תא 4236 | 13.09.2018 | ₪ 6,549,300 | ₪ 3,274,650 |

[49] ראה חלופה ראשונה.

[50] דמי שכירות שנתיים של כ-198,272 ₪ (שווי בנוי של 2,832,451 ₪ לפי תחשיב ושיעור היוון של 7.0%), מהוונים למועד קובע לפי שיעור היוון של 7.3% ותקופה של 4 שנים.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**חלופה שניה**

| גורם ההשבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תכנית מס' 507-0137190<br>אילת אליפלט תא 4236 | 13.09.2018 | ₪ 5,224,474 | ₪ 2,612,237 |

חלופה אלטרנטיבית, ככל שלא תתקבל החלופה הראשונה בהחלטה ו/או פסיקה בערכאה שיפוטית אחרת, חלופה זו בהתבסס על שיעור חלקן היחסי של היחידות בזכויות מכוחה של תכנית מס' 507-0137190 בהתאם לשיעור חלקן ברכוש המשותף – חלופה זו הינה בהתאם לעקרון כפי שנקבע בחוות דעת המשיבה בהחלטה אחרת (מינוי מס' 2460-2020) שנדונה בפניי בבניין הנדון שבה הובא החלק היחסי במסגרת "המצב החדש" בהתאם לחלקם ברכוש המשותף ("מדד השטח").

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

## 14. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 18.09.2023

**בכבוד רב,**

**מרדכי דדון** – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965






**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה**

**שווי מצב קודם**

| תת חלקה | שטח רשום | שטח ברוטו | סה"כ שטח אקו' | שווי מ"ר בנוי | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|
| 44 | 181.57 | 196.10 | 196.10 | ₪ 9,000 | ₪ 1,764,860 |
| 54 | 89.66 | 96.83 | 96.83 | ₪ 9,000 | ₪ 871,495 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | | ₪ **2,636,356** |

**שווי כלל הבניין הבנוי על בסיס שטחים רשומים לפי תשריט בית משותף:**

| מפלס | שטח רשום | שטח רשום בתוספת לרשום 8% | שווי מ"ר בנוי | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|
| מרתף | 1161.5 | 1,254.42 | ₪ 7,000 | ₪ 8,780,940 |
| א | 728.48 | 786.7584 | ₪ 21,100 | ₪ 16,600,602 |
| א - מלאכה | 273.19 | 295.0452 | ₪ 13,000 | ₪ 3,835,588 |
| יציע | 650.34 | 702.3672 | ₪ 9,000 | ₪ 6,321,305 |
| ב | 998.14 | 1,077.9912 | ₪ 10,000 | ₪ 10,779,912 |
| ג | 722.66 | 780.4728 | ₪ 10,000 | ₪ 7,804,728 |
| ד | 21.23 | 22.9284 | ₪ 10,000 | ₪ 229,284 |
| **סה"כ** | 4555.54 | 4,919.9832 | - | ₪ **54,352,359** |
| **שווי יחסי** | **-** | **-** | **-** | **0.04850** |

**שווי מצב חדש**

| תיאור | שטח עיקרי לבניה במ"ר | שווי מ"ר מבונה עיקרי | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מגורים | 18,000 | 21,700 | ₪ 390,600,000 |
| ממ"דים (180 יח"ד) | 2,160 | 21,700 | ₪ 46,872,000 |
| מלונאות | 4,396 | 10,000 | ₪ 43,960,000 |
| מסחר | 1,500 | 13,500 | ₪ 20,250,000 |
| שווי המגרש כזמין לבניה | | | ₪ 501,682,000 |
| בניכוי הקמת מבנה ציבור (300 מ"ר + 350 מ"ר פיתוח חצר) | | | ₪ 3,120,000 |
| בניכוי עלויות הריסה (350 ₪ * 11,172 מ"ר) | | | ₪ 3,910,000 |
| סה"כ שווי הקרקע בניכוי עלויות הקמת מבנה ציבור ועלויות הריסה | | | ₪ 494,652,000 |
| חלק יחסי של חלקה 155 במגרש 601 בהתאם לטבלת הקצאות מתוקנת | | | 47.1% |
| סה"כ שווי זכויות הבעלים בחלקה 155 במגרש 601 | | | ₪ 232,981,092 |
| מקדם הפחתה בגין דחיה - מושע, מורכבות משפטית, תכנונית והיקף עסקה | | | 0.75 |
| שיעור חלקן היחסי של היחידות הנדונות כבנויות מסה"כ שווי הבנין כבנוי | | | 0.04850 |
| שוויי זכויות הבעלים במגרש 601 | | | ₪ 8,564,779 |
| בתוספת היוון הכנסות שימוש ביניים (תשואה 7% היוון 7.3% תקופה 4 שנים) | | | ₪ 620,882 |
| סה"כ שווי זכויות הבעלים - מצב חדש | | | ₪ 9,185,661 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | ₪ 2,636,356 |
| **השבחה** | | | ₪ **6,549,305** |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשת**

**שווי מצב קודם**

| תת חלקה | שטח רשום | הצמדה משטח | הצמדה שירותים | סה"כ שטח אקוי' | שווי מ"ר בנוי | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 44 | 181.57 | 33.17 | 5.80 | 199.90 | ₪ 12,500 | ₪ 2,498,688 |
| 54 | 89.66 | 46.07 | 0.00 | 112.70 | ₪ 12,500 | ₪ 1,408,688 |
| סה"כ | - | - | - | 312.59 | - | ₪ 3,907,375 |

**חלופה א' – לפי שווי יחסי**

**שווי מצב חדש**

| תיאור | שטח עיקרי לבניה / מ"ר | שווי מ"ר מבונה עיקרי | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|
| מגורים | 18,000 | ₪ 20,000 | ₪ 360,000,000 |
| מלונאות | 4,896 | ₪ 8,000 | ₪ 39,168,000 |
| מסחר | 1,000 | ₪ 13,500 | ₪ 13,500,000 |
| **סה"כ שווי המגרש כזמין, לפני הוצאות הריסה ומטלה ציבורית** | - | - | **₪ 412,668,000** |
| עלות הקמת מבנה ציבור | 390 | ₪-8,000 | ₪-3,120,000 |
| עלויות הריסה | 11,172 | ₪-350 | ₪-3,910,200 |
| **סה"כ בניכוי מטלה ציבורית ועלויות הריסה, במעוגל** | - | - | **₪ 405,638,000** |
| **הפחתה בגין מורכבות הפרויקט** | **-** | **0.6** | **₪ 243,382,800** |
| הפחתה בגין העדר ודאות לשיעור ההקצאה בנכס | - | 0.9 | ₪ 219,044,520 |
| חלק יחסי של חלקה 155 במגרש 601, בהתאם לטבלאות | - | - | 47.10% |
| סה"כ שווי זכויות הבעלים של חלקה 155 במגרש 601 | - | - | ₪ 103,169,969 |
| שיעור חלקן היחסי של היחידות נשוא השומה | - | - | 6.55% |
| שווי זכויות הבעלים במגרש 601 | - | - | ₪ 6,757,633 |
| הכנסות בתקופת הביניים | - | - | ₪ 1,703,243 |
| **סה"כ שווי זכויות הבעלים (מצב חדש)** | - | - | **₪ 8,460,876** |
| - | - | - | - |
| סה"כ מצב חדש | - | - | ₪ 8,460,876 |
| סה"כ מצב קודם | - | - | ₪ 3,907,375 |
| **ההשבחה** | **-** | **-** | **₪ 4,553,501** |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**חלופה ב' – לפי החלקים שנקבעו בשומת הועדה**

חלופה זו נערכה כאלטרנטיבה לחלופה א', ככל ויוכרע ע"י השמאי המכריע כי אין בסמכותו לדון בסוגייה זו. יובהר כי שיעור החלק בזכויות שקבע שמאי הועדה אינו מקובל עלינו.

**שווי מצב חדש**

| תיאור | שטח עיקרי לבניה / מ"ר | שווי מ"ר מבונה עיקרי | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|
| מגורים | 18,000 | ₪ 20,000 | ₪ 360,000,000 |
| מלונאות | 4,896 | ₪ 8,000 | ₪ 39,168,000 |
| מסחר | 1,000 | ₪ 13,500 | ₪ 13,500,000 |
| **סה"כ שווי המגרש כזמין, לפני הוצאות הריסה ומטלה ציבורית** | - | - | ₪ **412,668,000** |
| עלות הקמת מבנה ציבור | 390 | ₪-8,000 | ₪-3,120,000 |
| עלויות הריסה | 11,172 | ₪-350 | ₪-3,910,200 |
| **סה"כ בניכוי מטלה ציבורית ועלויות הריסה, במעוגל** | - | - | ₪ **405,638,000** |
| הפחתה בגין מורכבות הפרויקט | - | 0.6 | ₪ 243,382,800 |
| הפחתה בגין העדר ודאות לשיעור ההקצאה בנכס | - | 0.9 | ₪ 219,044,520 |
| חלק יחסי של חלקה 155 במגרש 601, בהתאם לטבלאות | - | - | 47.10% |
| סה"כ שווי זכויות הבעלים של חלקה 155 במגרש 601 | - | - | ₪ 103,169,969 |
| שיעור חלקן היחסי של היחידות, בהתאם לשומת הועדה | - | - | 4.85% |
| שווי זכויות הבעלים במגרש 601 | - | - | ₪ 5,004,249 |
| הכנסות בתקופת הביניים | - | - | ₪ 1,703,243 |
| **סה"כ שווי זכויות הבעלים (מצב חדש)** | - | - | ₪ **6,707,492** |
| - | - | - | - |
| סה"כ מצב חדש | - | - | ₪ 6,707,492 |
| סה"כ מצב קודם | - | - | ₪ 3,907,375 |
| **ההשבחה** | **-** | **-** | ₪ **2,800,117** |




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**נספח** - ניתוח שיעור החלק היחסי של שמאי המבקשת

חלוקה פנימית

את החלוקה של הזכויות בין הבעלים בבית המשותף יש לחלק לפי שווי בהתאם לעקרונות שלהלן -

א. שטח יחידה - מקדם 1.

ב. בעלות משותפת - מקדם 1.

ג. קומה - קומות מרתף - 0.5, קומת קרקע - 1, קומות עליונות - 0.8.

ד. הצמדות - חדרי שירותים ושטחי שירות - 0.3, עבור שטח הצמוד במשותף לשתי יחידות הוכפל המקדם ב- 0.5, משטח קרקע וגגות - 0.1.

ה. רמת מפרט - מקדם 1.

להלן החלוקה הפנימית המתאימה -

| שטח במ"ר | חוכרים | הצמדות | חלק ברכוש המשותף (מתוך 899) | מקדם קומה | מקדם הצמדה | מ"ר אקוויוולנטי | חלק יחסי לפי שווי | חלק יחסי ברכוש משותף |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 748.41 מ"ר | כ.ט.ל בלגיה ישראל נדל"ן והשקעות בע"מ | 154.30 מ"ר | 107 | 0.85 | 0.20 | 690.14 | 19.18% | 11.90% |
| 965.38 מ"ר | כ.ט.ל בלגיה ישראל נדל"ן והשקעות בע"מ. בית אילת בע"מ | 1,503.32 מ"ר | 427 | 0.73 | 0.13 | 709.60 | 19.72% | 47.50% |
| 256.03 מ"ר | גרטנר צבי | | 32 | 0.5 | - | 128.02 | 3.56% | 3.56% |
| 444.24 מ"ר | רהיטי תיק בע"מ | | 60 | 0.8 | 0.3 | 388.97 | 10.81% | 6.67% |
| 122.94 מ"ר | ליבוביץ נחום ורחל | | 15 | 1 | - | 155.96 | 4.33% | 1.67% |
| 40.40 מ"ר | זריף אורי וחנה | | 5 | 1 | - | 40.40 | 1.12% | 0.56% |
| 41.52 מ"ר | נורי יעקב | | 5 | 1 | - | 41.52 | 1.15% | 0.56% |
| 36.27 מ"ר | אילון מנשה | | 5 | 1 | - | 36.27 | 1.01% | 0.56% |
| 39.09 מ"ר | ונגרובר יששכר | | 5 | 1 | - | 39.09 | 1.09% | 0.56% |
| 74.32 מ"ר | פולק לכיש שרון | | 10 | 1 | - | 74.32 | 2.07% | 1.11% |
| 37.16 מ"ר | ורה טונה | | 5 | 1 | - | 37.16 | 1.03% | 0.56% |
| 37.16 מ"ר | קרימקה חיים | | 5 | 1 | - | 37.16 | 1.03% | 0.56% |
| 37.16 מ"ר | פישר מרגרטה ואלדר עליזה | | 5 | 1 | - | 37.16 | 1.03% | 0.56% |
| 99.75 מ"ר | משעל ובניו להשקעות ונאמנות בע"מ | | 13 | 0.8 | - | 75.56 | 2.10% | 1.45% |
| 37.06 מ"ר | נוימרק מרים, עוזיאל חדוה, ובר רחל. | | 5 | 0.8 | - | 29.65 | 0.82% | 0.56% |
| 275.58 מ"ר | ת.י.צ.א חברה ליצור דברי הלבשה בע"מ | 58.76 | 41 | 0.8 | 0.3 | 238.09 | 6.62% | 4.56% |
| 271.23 מ"ר | סריגי ארצי בע"מ | 85.04 | 42 | 0.8 | 0.225 | 235.59 | 6.55% | 4.67% |
| 73.85 מ"ר | ינאי קלמן ואבנר | | 9 | 0.8 | - | 59.08 | 1.64% | 1.00% |
| 345.67 מ"ר | בדרי משעל | | 44 | 0.8 | - | 276.54 | 7.68% | 4.89% |
| 40.51 מ"ר | טיכמן עגור | | 5 | 0.8 | - | 32.41 | 0.90% | 0.56% |
| 347.23 מ"ר | שווק ש.ר.י בע"מ | | 44 | 0.5 | - | 173.62 | 4.82% | 4.89% |
| 78.21 מ"ר | משעל עזרא | | 10 | 0.8 | - | 62.57 | 1.74% | 1.11% |
| סה"כ | | | 899 | | | 3598.85 | 100.00% | 100.00% |




רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**נספח א' - תחשיב נוסף לאומדן ההשבחה הכולל את הפחתת עלות הקמת החניון הציבורי**

למעלה מן הצורך, אך ורק לשם היעילות, ככל שלא תתקבל עמדתי כפי שפורטה לעיל ע"י ערכאה שיפוטית אחרת, יובא בחשבון כנספח א' להחלטה זו, תחשיב נוסף לאומדן ההשבחה הכולל הפחתת עלות הקמת החניון הציבורי.

**חלופה ראשונה** – בהתבסס על פס"ד בעניין בית מרכזים ופסיקה נוספת כפי שפורטה, שיעור חלקן היחסי של היחידות בזכויות מכוחה של תכנית מס' 507-0137190 היינו "מדד השווי", קרי, חישוב שיעור חלקן היחסי של היחידות בהתבסס על שווין כבנויות (על מכלול המאפיינים של היחידות כמופיע במסמכי הבית המשותף), וכחלק יחסי מסך השווי הבנוי של הבניין בשלמותו – חלופה זו בהתאם לעקרון כפי שנקבע בחוות דעת הצדדים שבהן הובא החלק היחסי "במצב החדש" בהתאם לחלקם ע"פ "מדד השווי".

**מצב קודם** – שווי היחידות כבנויות: **2,832,451** ₪[51].

**מצב חדש** – חלק יחסי במגרש 601 כריק ופנוי, בדחייה בגין מושע, מורכבות תכנונית ומשפטית, היקף עסקה, ובתוספת היוון דמי השכירות בשימוש ביניים עד להריסת המבנה:

| תיאור | שטח עיקרי לבניה | שווי מ"ר מבונה עיקרי | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מגורים | 18,000 מ"ר | ₪ 21,700 | ₪ 390,600,000 |
| מלונאות | 4,396 מ"ר | ₪ 10,000 | ₪ 43,960,000 |
| מסחר | 1,500 מ"ר | ₪ 13,500 | ₪ 20,250,000 |
| **שווי המגרש כזמין לבניה** | | | **₪ 456,810,000** |
| בניכוי הקמת מבנה ציבור (300 מ"ר + 350 מ"ר פיתוח חצר) | | | (-) ₪ 3,120,000 |
| בניכוי עלויות הריסה (350 ₪ × 11,172 מ"ר) | | | (-) ₪ 3,910,000 |
| **בניכוי עלות הקמת חניון ציבורי (2,900 ₪ x 4,878 מ"ר)** | | | **₪ 14,146,200** |
| סה"כ שווי הקרקע בניכוי עלות הקמת מבנה ציבור, עלויות הריסה והקמת חניון ציבורי | | | ₪ 433,633,600 |
| חלק יחסי של חלקה 155 במגרש 601 – בהתאם לטבלת הקצאות והסכמת הצדדים | | | 47.10% |
| סה"כ שווי זכויות הבעלים בחלקה 155 במגרש 601 | | | ₪ 204,241,426 |
| שיעור חלקן היחסי של היחידות הנדונות כבנויות מסה"כ שווי הבניין כבנוי | | | 5.77% |
| מקדם הפחתה בגין דחייה – מושע, מורכבות משפטית, תכנונית והיקף עסקה | | | 0.75 |
| שווי זכויות הבעלים במגרש 601 | | | ₪ 8,840,310 |
| בתוספת היוון הכנסות בתקופת שימוש ביניים | | | ₪ 667,064 |
| **סה"כ שווי זכויות הבעלים** | | | ₪ 9,507,374 |
| **השבחה** | | | **₪ 6,674,923** |
| **היטל השבחה** | | | **₪ 3,337,461** |

[51] ראה חלופה ראשונה בפרק התחשיבים כמפורט בהחלטה לעיל.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**חלופה שניה** – חלופה זו הינה אלטרנטיבית, ככל שלא תתקבל החלופה הראשונה ע"י ערכאה שיפוטית אחרת, בחלופה זו שיעור חלקן היחסי של היחידות בזכויות מכוחה של תכנית מס' 507-0137190 הינה בהתאם לשיעור חלקן ברכוש המשותף – חלופה זו הינה בהתאם לעקרון כפי שנקבע בחוות דעת המשיבה בהחלטה אחרת (מינוי מס' 2460-2020) שנדונה בפניי בבניין הנדון, שבה הובא החלק היחסי במסגרת "המצב החדש" בהתאם לחלקם ברכוש המשותף ("מדד השטח").

**מצב קודם** – שווי היחידות כבנויות: **2,832,451** ₪[52].

**מצב חדש** – חלק יחסי במגרש 601 כריק ופנוי, בדחייה בגין מושע, מורכבות תכנונית ומשפטית, היקף עסקה, ובתוספת היוון דמי השכירות בשימוש ביניים עד להריסת המבנה:

| תיאור | שטח עיקרי לבניה | שווי מ"ר מבונה עיקרי | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מגורים | 18,000 מ"ר | ₪ 21,700 | ₪ 390,600,000 |
| מלונאות | 4,396 מ"ר | ₪ 10,000 | ₪ 43,960,000 |
| מסחר | 1,500 מ"ר | ₪ 13,500 | ₪ 20,250,000 |
| **שווי המגרש כזמין לבניה** | | | **₪ 456,810,000** |
| בניכוי הקמת מבנה ציבור (300 מ"ר + 350 מ"ר פיתוח חצר) | | | (-) ₪ 3,120,000 |
| בניכוי עלויות הריסה (350 ₪ × 11,172 מ"ר) | | | (-) ₪ 3,910,000 |
| **בניכוי עלות הקמת חניון ציבורי (2,900 ₪ x 4,878 מ"ר)** | | | **₪ 14,146,200** |
| סה"כ שווי הקרקע בניכוי עלות הקמת מבנה ציבור, עלויות הריסה והקמת חניון ציבורי | | | ₪ 433,633,600 |
| חלק יחסי של חלקה 155 במגרש 601 – ע"פ לטבלת הקצאות והסכמת הצדדים | | | 47.10% |
| סה"כ שווי זכויות הבעלים בחלקה 155 במגרש 601 | | | ₪ 204,241,426 |
| שיעור חלקן היחסי של היחידות ברכוש המשותף | | | 4.67% |
| מקדם הפחתה בגין דחייה – מושע, מורכבות משפטית, תכנונית והיקף עסקה | | | 0.75 |
| שווי זכויות הבעלים במגרש 601 | | | ₪ 7,156,401 |
| בתוספת היוון הכנסות בתקופת שימוש ביניים | | | ₪ 667,064 |
| **סה"כ שווי זכויות הבעלים** | | | **₪ 7,823,466** |
| **השבחה** | | | **₪ 4,991,015** |
| **היטל השבחה** | | | **₪ 2,495,507** |

[52] ראה חלופה ראשונה בפרק התחשיבים כמפורט בהחלטה לעיל.




**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340**

**טל'** 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101