תאריך : 11.02.2022
מס' בקשה/מינוי : 3274-2021
מספרנו : 8279

לכבוד

גב' הדסה טאוסי
דוא"ל: jakovas@gmail.com

באמצעות מר יעקב אשר ומר כפיר גואטה, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il

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

(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6110, חלקה : 229, תת חלקה : 17

חלק ממגרש מס' 503 לפי תכנית מס' תא/3885

"חלק ממתחם פינוי בינוי דפנה–ארלוזורוב–נמיר"

דרך מרדכי נמיר 21 ממזרח ורחוב דפנה 32 ממערב,

שכונת הצפון החדש – החלק הדרומי, תל אביב–יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2374-2021 מיום 25.10.2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: תכניות 1680, ע', ס', ג',ע'1, תא/3885, תא/מק/4885.

גורם המימוש: מימוש בדרך של מכר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 19.12.2021, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 05.11.2021 ו- 14.01.2022 ע"י החת"מ.
נערך ביקור פנימי וחיצוני בנכס, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	דרך מרדכי נמיר 21 ממזרח ורחוב דפנה 32 ממערב, שכונת הצפון החדש – החלק הדרומי, תל אביב-יפו.
גוש	:	6110.
חלקה	:	229.
שטח חלקות רשום[1]	:	2,212.00 מ"ר.
תת חלקה	:	17.
שטח תת חלקה	:	80.37 מ"ר רשום.
מס' מגרש	:	חלק ממגרש מס' 503 לפי תכנית מס' תא/3885.
שטח מגרש	:	מגרש 503 הינו בשטח של 4.01 דונם (לפי תקנון תכנית 3885). מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי הידוע כמתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	יח"ד הממוקמת בקומה השלישית של בניין מגורים בבניה רוויה ותיק מאוד, בו 22 יח"ד, אשר בהתאם לתכנית תא/3885 וכפוף לתכנית איחוד וחלוקה עתידית עם חלקות סמוכות, מהווה את מגרש 503 בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית בו מתוכנן מבנה המשלב שימושי מגורים, מסחר ומבני ציבור במגדל ומבנה מרקמי, במסגרת פינוי בינוי.

[1] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אדוארד גרשטיין.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יעקב אשר ומר כפיר גואטה.
6.3 מכתב תגובת שמאית המשיבה.
6.4 חוזי מכר שנערכו לדירות מגורים בסביבה הקרובה שהועברו ע"י שמאי המשיבה לאחר הדיון.
6.5 מכתב התייחסות שמאי המבקשת למסמכים שהתקבלו ע"י שמאי המשיבה לאחר הדיון.
6.6 העתק הסכם מכר מיום 25.05.2021.
6.7 העתק נסח רישום מקרקעין מיום 22.03.2021 (כמופיע בהסכם המכר).
6.8 העתק מסמכי תיק הבית המשותף (צו ותשריט).
6.9 ערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
6.10 ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן, יובל קיכל ועוד.
6.11 עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.
6.12 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.13 היתרי בניה שהופקו לנכס.
6.14 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט נוספות רלוונטיות.

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.
סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, 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 לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית תא/1680	10.12.1981	25.12.1981
תכנית ע'	28.11.1985	13.12.1985
תכנית ס'	25.06.1989	10.07.1989
תכנית תא/ג'	21.04.1994	06.05.1994
תכנית תא/ע'/1	18.03.2003	02.04.2003
תכנית תא/3885	13.07.2015	28.07.2015
תכנית תא/מק/4885	06.02.2020	21.02.2020

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס

דרך מרדכי נמיר 21 ממזרח ורחוב דפנה 32 ממערב, שכונת הצפון החדש – החלק הדרומי, תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

הצפון החדש הוא כינוי לחלקה של העיר תל אביב-יפו, המשתרע בין רחוב אבן גבירול ממערב, לכביש מס' 2 (דרך נמיר) ממזרח, ובין נחל הירקון מצפון לשדרות שאול המלך מדרום.

בתחום הצפון החדש ממוקמות 3 שכונות מצפון לדרום: הצפון החדש – החלק הצפוני, הצפון החדש – סביבות כיכר המדינה, הצפון החדש – החלק הדרומי (אזור המקרקעין נשוא ההחלטה).

ניכר כי הבנייה באזור זה החלה מ- 1948 ונמשכה באופן אינטנסיבי עד שנות ה-80.

גבולות השכונה

מצפון - שכונת הצפון החדש – סביבות כיכר המדינה.

ממזרח - כביש מס' 2 דרך נמיר ומעברו שכונת צמרות איילון ונתיבי איילון.

מדרום - שד' שאול המלך ומעברן שכונת גני שרונה.

ממערב - רחוב אבן גבירול ומעברו שכונות הצפון הישן.

תיאור סביבת הנכס

הנכס ממוקם בחלק המזרחי ביותר של שכונת הצפון החדש- החלק הדרומי בתחום רובע 4 בעיר.

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייני שיכון בני 3-4 קומות לצד מבני מגורים צמודי קרקע.

בסביבת הנכס קיימים מוסדות ציבור כגון בית החולים איכילוב, התיאטרון הקאמרי, בית המשפט השלום, מוזיאון תל אביב, מתחם הקריה ועוד.

דרך נמיר/כביש מס' 2 (כביש החוף) מהווה ציר תנועה ראשי, דו-סטרי לתנועת כלי רכב.

מוצאו של ציר התנועה בעיר חיפה מצפון וסיומו בדרום בחיבור כביש מס' 1 ו- 20 בסמוך למחלף קיבוץ גלויות.

רחוב דפנה הינו ציר תנועה פנימי בשכונה, חד-סטרי וצר.

מוצאו של הרחוב מדרך נמיר ממזרח וסיומו בדרום מערב בחיבור עם רחובות ויצמן וברקוביץ' סמוך לביה"ח איכילוב.

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק המרכזי-צפוני של הרחוב ובפאה המזרחית שלו.

הנכס מהווה חלק ממתחם תכנון "מתחם דפנה ארלוזורוב נמיר", במיקום מרכזי בעיר, בסמוך למוקדי תעסוקה, בסמוך לתחנת רכבת ישראל (סבידור), ובסמוך לצירי מערכת הסעת המונים הקו האדום והסגול של הרכבת הקלה.

פיתוח : בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות לנכס : מהרחובות הסמוכים ממזרח ומערב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	6110.
חלקה	:	229.
שטח חלקה[2]	:	2,212.00 מ"ר.
תת חלקה	:	17.
שטח תת"ח	:	80.37 מ"ר רשום.
צורת החלקה	:	רגולרית דמוית מלבן ומידותיה, כדלהלן: חזית מערבית לרחוב דפנה כ- 32.5 מ'. חזית מזרחית לדרך נמיר כ- 34.5 מ'. עומק ממוצע (ממזרח למערב) כ- 66 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	על החלקה בנוי בניין מגורים בבניה רוויה ותיקה טורית בו 22 יח"ד ב- 3 כניסות למבנה. בהתאם לתכנית פינוי בינוי החלה, החלקה כלולה במתחם פינוי בינוי הידוע כמתחם דפנה-ארלוזורוב וכלולה בתחום מגרש מס' 503 עליו ניתן יהיה להקים מגדל מגורים בן 25 קומות + קרקע ומבנה מרקמי בגובה של 6 קומות, זאת מעל 4 קומות מרתף, אשר עתיד לכלול שימושי מגורים מסחר, ומבני ציבור.

8.3 <u>תיאור הבינוי</u>

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי.

<u>הנכס</u>

הנכס נשוא ההחלטה מהווה את תת חלקה מס' 17 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 80.37 מ"ר בקומה השלישית והאחרונה של הבניין בכניסה ג' המזרחית.

על החלקה בנוי בניין מגורים בבניה רוויה טורית בו 3 כניסות, סה"כ 22 יח"ד.

החלקה כלולה כחלק ממגרש 503 לפי תכנית תא/3885, בו לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה ניתן יהיה להקים מגדל מגורים וכן בניה מרקמית אשר תשלב שימושי מגורים, מסחר ומבני ציבור.

<u>סוג בניה</u>

המבנה הקיים בחלקה בנוי בבניה קונבנציונאלית, משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג בטון שטוח.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

ניכר כי המבנה נבנה בסוף שנות ה- 40 של המאה הקודמת והינו במצב פיזי ותחזוקתי נמוך, התואם את גילו הכרונולוגי.

[2] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תצ"א של החלקה מאתר ה– GIS של עיריית תל אביב–יפו



תמונת חזית החלקה [מכיוון רחוב דפנה]



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות העדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לתצלום נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 115813 מיום 22.03.2021, שמצוי בהעתק הסכם המכר שהועבר לידי, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים, כדלהלן:

גוש	:	6110.
חלקה	:	229.
שטח חלקה	:	2,212 מ"ר.
תת חלקה	:	17 (סימון בתשריט 13).
שטח תת"ח	:	80.37 מ"ר
רכוש משותף	:	החלק ברכוש המשותף - 40/884 חלקים.
בעלות	:	טאוסי הדסה.
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4יט' לחוק רמ"י.

9.2 הסכם רכישה

למרות בקשתי בדיון שנערך ובפרוטוקול הדיון, לא הועבר לידי הסכם הרכישה של הנכס.

9.3 הסכם רכישה

בהתאם להעתק הסכם מכר שהוצג בפני מיום 25.05.2021 שנערך בין טאוסי הדסה (להלן–"המוכר"), לבין איתמר יוסף לחובר (להלן – "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

הממכר	זכות בעלות בדירה בת 3 חדרים בקומה השלישית הנמצאת בבניין המצוי ברחוב דרך נמיר 21, תל אביב הידועה כגוש 6110, חלקה 229, תת חלקה 17.
התמורה	3,750,000 ₪.
מסירת החזקה	לא יאוחר מיום 01.07.2021
היטל השבחה	היטל השבחה החל עד למועד חתימת ההסכם יחול על המוכר.

9.4 מסמכי תיק בית משותף

בהתאם לצו רישום בית משותף מיום 21.08.1953, עולה כי הבית מכיל שלוש קומות ובכל קומה 6 דירות בנות 3 חדרים כ"א וקומת עמודים בת 4 דירות בנות 2 חדרים כ"א ובהס"כ 22 דירות.

שטח רשום של דירה טיפוסית בקומת עמודים: 81.34 מ"ר.

שטח רשום של דירה טיפוסית בקומות א-ג': 80.37 מ"ר.

תת חלקה מס' 17 מסומנת בתשריט במס' 13.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הערת הח"מ:
על תשריט הבית המשותף, קיימת חותמת הועדה המקומית לבניין ערים תל אביב, ממנה עולה כי תכנית/תשריט זה, מצורף לרישיון בניה מס' 795 מתאריך 26.02.1948.

9.5 הסכם פינוי בינוי

לא הועבר לידי הסכם פינוי בינוי חתום בין בעלת הזכויות במקרקעין ליזם, ככל שקיים.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
יצוין כי לא הועברו לידי הסכם הרכישה של הזכויות החייבות בהיטל, הסכם פינוי בינוי ככל שקיים ומסמכים משפטיים רלוונטיים נוספים מעבר למצוין לעיל.
חלק היחסי להגדרת הזכויות הנישום החייבות בהיטל השבחה, האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניינית ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית 206 פורסמה למתן תוקף מיום 28.12.1947.[3]

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

יעוד - אזור מגורים 2.
מגרש מינ' - שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר.
היקף בינוי - באזור למגורים 2 ייבנו בתים משותפים בני 3 קומות מעל קומת עמודים.
אחוזי הבנייה המותרים לא יעלו על 25% משטח המגרש.

תכנית "G" פורסמה למתן תוקף בי.פ 1097 מיום 11.06.1964.

בין מטרות התכנית להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות, לבטל דרכים קיימות או מאושרות, לייעד שטחים לאזורי שימוש מסוימים, לייעד קרקעות לצרכי ציבור וכו'.

יעוד - אזור מגורים 2.
תכליות - בתי מגורים, בתי מלון, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה גר האדם שעוסק באותו מקצוע או באותה אומנות (פרט לסטודיו לקולנוע), בתי חולים (פרט לבתי חולים למחלות מדבקות ומחלות רוח ובתי יולדות), בניינים ציבוריים בהסכמת הועדה המחוזית, בניינים להתקהלות ציבורית, גראגים פרטיים המכילים לא יותר משתי מכוניות פרטיות, מגרשי חניה, תחנות דלק בהסכמת הועדה המחוזית.
מגרש מינ' - שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר.
היקף בינוי - 25% מקסימלי.
בקומת העמודים ניתן לבנות בהיקף של עד 65% משטח קומה רגילה.
נספח בשטח של עד 12 מ"ר (מבנה בנוסף למבנה הקיים המשמש לחדר כביסה, מחסן, מוסך).
קומות - 3 קומות מעל קומת עמודים.
קו בניין - חזיתי - כמסומן בתשריט, צדדי - 4 מ', אחורי - 6 מ'.
מס' בניינים - אסור להקים יותר מאשר בית אחד על כל מגרש (לא כולל נספח).
מרפסות - לא תוקם כל גזוזטרא ומרפסת אלא בתנאים הבאים:
לא תבלוט גזוזטרא ומרפסת בקומה ראשונה של בניין שקו הבניה שלו לרחוב הוא אפס.

[3] התכנית לא אותרה באתרים ממשלתיים ובאתר עיריית תל אביב-יפו לפיכך, הפירוט הינו בהתאם לעמדות הצדדים ולאינדיקציה בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לא תבלוט גזוזטרא ומרפסת בקומה ראשונה יותר מ- 1/3 המרחק בין קו הבניה לבין קו הרחוב, ובקומות העליונות לא תבלוט כל גזוזטרא מעבר לקו הבניה יותר מ- 1 מ' לצד החזית.
לא תבלוט כל גזוזטרא במרווח האחורי של בית בקומה הראשונה יותר מ- 1/3 המרחק בין הבית לבין הגבול האחורי ובקומות העליונות לא תבלוט כל גזוזטרא יותר מ- 1 מ' לצד האחורי של המגרש.
לא תבלוט כל גזוזטרא במרווחים הצדדים של בית בקומה הראשונה יותר מ - 1/2 המרחק שבין הבית ובין הגבול הצדדי ובקומות העליונות יותר מ- 1/10 המרחק שבין הבית והגבול הצדדי של המגרש.

תכנית 1015 פורסמה למתן תוקף בי.פ 1332 מיום 19.01.1967.

מטרת התכנית היא להרחיב את רח' דפנה ל- 13 מ' ו- 10 מ' כדי לקבל כביש ברוחב של 6 מ' ו- 7 מ', מדרכה של 2 מ' ו- 3 מ', ורצועת ירק בהתאם למסומן בתשריט, ולתקן בהתאם לכך את תב"ע המפורטת G.
התכנית קובעת קו בניין לחזית לרחוב דפנה (מכיוון מזרח) של 4 מ'.

תכנית 879 פורסמה למתן תוקף בי.פ 1462 מיום 11.07.1968.

מטרת התכנית היא להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה, ולשנות בהתאם לכך את תב"ע המפורטת "G".
הועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים שהדבר נראה לה כחשוב וכרצוי להרשות ולחייב את הבונים באזורי מגורים, שימוש של חנייה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר עפ"י תקנות התכנית הראשית, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית.

תכנית 1369 פורסמה למתן תוקף בי.פ 1692 מיום 21.01.1971.

מטרת התכנית היא הרחבת דרך חיפה (דרך נמיר/כביש מס' 2) בקטע שבין שד' שאול ורח' 479 (על פרשת דרכים) לשם שיפור התנועה והסדר מפרצי חניה.
מעיון בתשריט התכנית עולה כי קו הבניין המזרחי של החלקה לכיוון דרך נמיר הינו 9 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית תא/1680 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
- השטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
- היציאות לגג יבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי.
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

תכנית מ' פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 21.06.1982.

מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

תוספת לאחוזי בניה:

בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבנייה המותרים.

סמכות הוועדה שלא להתיר ניצול התוספת של אחוזי הבניה:

למרות האמור לעיל, לא תתיר הוועדה בניה במסגרת התוספת לשטחי הבניה, אם הדבר יגרום:

- לבנייה מעבר לקו הבניין.
- להגדלת הצפיפות.
- לפגיעה בתנאי תברואה, אוורור או האור בדירה או בבניין בהם מבקשים לבצע את הבניה או בבניין סמוך.
- לפגיעה בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין.

ביטול אחוזי בניה למרפסות:

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

סגירת מרפסות בבניינים קיימים:

סגירת מרפסות בבניין מגורים קיים, בחזית לצד הדרך, תותר בכפוף למס' תנאים כפי שמפורט בתכנית.

תחילת הוראות התכנית:

הוראות תכנית זו לא יחולו לגבי בניין אשר הקמתו אושרה או תאושר עפ"י תכנית מיוחדת לאותו הבניין, או לגבי אזור שאושר או יאושר עפ"י תכנית בינוי או תכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

נספח התכנית:

עפ"י נספח התכנית באזור מגורים 2 בתחום תכנית "G", היקף הבינוי הינו:

בקומה	-	32% כולל מרפסות.
סה"כ היקף בינוי	-	128%.
מס' קומות מרבי	-	5 קומות מעל קומת עמודים (כולל קומה נוספת לפי סעיף 14).
קווי בניין	-	לרחוב – כפי שנקבע בתכנית החלה, צדדי – 4.6 מ', אחורי – 7.2 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ע'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית חלה בתחום מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו.
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 לפי תכנית זו.
בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף.
קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין לחניה בלבד.
<u>היקף בינוי:</u>
בבתי דירות שטח מרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.
שטחי קומת המרתף שנועדו לשימושים להלן, לא חישבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי בניה.
קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה מעליהם.
גובה מרתף 2.2 מ' נטו.
במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה גובה הקומה יהיה 2.4 מ' נטו.
<u>השימושים המותרים:</u>
חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
לא יורשו מגורים במרתף.
מותר לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה בגלל הטופוגרפיה של השטח, לחניה כפי שפורט לעיל.

<u>תכנית ס'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3672 מיום 25.06.1989.

מטרת התוכנית היא לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג, בבניינים קיימים.
הוראות תכנית זו יחולו על כל בנייני המגורים הקיימים בתחום התכנית ובתנאי שהם אחד מאלה:

- בניין מגורים שגובהו המרבי על פי הוראות התכנית הראשית 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בניין מגורים שגובהו המרבי על פי הוראות התכנית הראשית 2 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית, בתנאים הבאים:

  בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני שנת 1967.
  בתנאי שהבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים.
  בתנאי שהבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תא/מ'/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.

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

<u>התכנית הראשית תשונה ע"י:</u>

א. תיקון סעיף 32, כדלקמן:

"הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות באחוזי בנין בתחום אזורים שתכנית זו חלה עליהם".

ב. הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית:

למרות כל האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מתן הקלות בהתאם לתכנית מתאר מקומית "מ-1".

<u>תכנית תא/ג'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680.

<u>חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:</u>

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

בין עיקרי ההוראות לחדר היציאה לגג:

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה.
2. חדר היציאה ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום מקרקעין או בהסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין.
3. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות).
   שטח זה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין.
4. גובה חדרה יציאה 2.5 מ'.
5. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה.
   חדרי היציאה לגג יבנו בנסיגה מהמעקות החיצוניים של הבניין.

לא תותר בניית חדר היציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת ובתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג.

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לא יעלה על 50% משטח הגג.

תותר בניית פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג בכפוף למס' תנאים ביניהם שהפרגולה תהיה מקונסטרוקציה קלה ושלא תעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג וללא כיסוי על הפרגולה וללא קירות.

<u>תכנית תא/מק/2710</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03.07.1997.

תכנית זו נועדה לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה, על מנת לשפר את תנאי המחייה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תא/ע'/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18.03.2003.

התכנית חלה בתחום מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו למעט על מגרשים עליהם בניינים לשימור.
מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע" מרתפים כאמור להלן ולאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים – ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

<u>מס' קומת מרתף:</u>
תותר בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים פרט לצמודי קרקע.
בנוסף על שתי קומות המרתף תותר בנית 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הועדה המקומית כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין ואין בהם להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף.
קומות אלו יותרו מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

<u>חישוב שטחי הבניה:</u>
שטחים נלווים ושטחי שירות כללים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים על פי התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להן שטחים בתכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית.

<u>קו בניין:</u>
בבניה שאינה צמודת קרקע תותר בניית קומות המרתף על גבולות המגרש (קו בניין "0").

<u>גובה קומת המרתף:</u>
גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו, לא יהיה גדול מ- 4 מ'.
גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

<u>תכליות במרתף:</u>
בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים עיקריים מתוך השטחים המותרים בתכנית הראשית וכן שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים[4].
בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שירות כללים ומחסנים דירתיים.
לא יותרו מגורים בקומות מרתף.
בבניינים עם דירות צמודות קרקע[5], כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מס' יח"ד בבניין.
ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה לאשר חיבור והצמדה של חלקי מרתף עליון לדירות בקומת הקרקע.
במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.
הכניסה למשרד התהיה מתוך דירת המגורים.

[4] כולל בין היתר חדרי שירותים, מחסן, תחזוקה וכד', מחסנים דירתיים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי, חדרי משחקים, שטחי שירות כהגדרתם בחוק למעט למטרות אחסנה, וכן חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים, מועדון עובדים וכד'.

[5] בניין בו יש לפחות יחידה אחת מעל יחידה אחרת ובנויות בו דירות בקומת הקרקע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תא/3885 – מתחם דפנה–ארלוזורוב–נמיר</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 7075 מיום 13.07.2015.

<u>מטרות התכנית:</u>

- פיתוח והתחדשות מתחם דפנה- ארלוזורוב – נמיר במתכונת של "פינוי בינוי", בהתאם למדיניות הועדה המקומית באזור.
- חיזוק מערך המגורים והגדלת מס' יחידות הדיור באזור תוך יצירת פתרונות הולמים לנגישות, מיגון, חניה, שטחים פתוחים ושטחי ציבור.
- הסדרת מערך התנועה והרחבת הדרכים ברחובות המקיפים את המתחם.
- יצירת דופן עירונית פעילה לרחובות ארלוזורוב ונמיר באמצעות חזית מסחרית וקולונדה לאורכם.
- קביעת 200 יח"ד להשכרה אשר יוקצו באופן יחסי מכל מתחם.

<u>תשריט התכנית:</u>

מעיון בתשריט התכנית עולה כי המתחם מחולק ל- 6 מגרשים בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית הממוספרים כמגרשים 501-506 עליהם מבנים להריסה.

המקרקעין נשוא ההחלטה ממוקמים בתחום מגרש מס' 503 והמבנה הקיים מסומן להריסה.

בהתאם לנספח בינוי עירוני מנחה אשר מחייב לנתונים הבאים בלבד: מתחמי המימוש ותכנית הנחיות בינוי מחייבות, עולה כי קיימים 6 מתחמי מימוש זכויות אשר בכל אחד ממוקם במצב החדש מגרש אחד ממגרשים 501-506.

ניכר כי כל מתחם מימוש הינו עצמאי ומתחם המימוש בו המקרקעין נשוא ההחלטה כולל את חלקות 228-230 אשר בעלי הזכויות בדירות הבנויות בחלקות אלו צפויים לקבל הקצאת זכויות יחסית במגרש מס' 503.

<u>הוראות בינוי בייעוד אזור מגורים ד':</u>

<u>שימושים:</u>

- מגורים, חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך דרך נמיר וארלוזורוב, שימושים ציבוריים הכוללים שירותי חינוך, דת וקהילה, שירותי תרבות וספורט.

<u>זכויות בנייה:</u>

א. סך כל שטחי הבנייה העיקריים לשימושי מגורים ומסחר בייעוד זה לא יעלה על 150,991 מ"ר המחולקים למגרשים כמפורט בטבלה בסעיף 5 בתקנון התכנית.

ב. סך כל שטחי השירות העל קרקעיים המוצעים לשימושי מגורים ומסחר יהיה 52,847 מ"ר המהווים 35% מתוך השטחים העיקריים, כמפורט בטבלה בסעיף 5 בתקנון התכנית.

ג. מתוך סך השטחים העיקריים המותרים בכל אחד מהמגרשים 502-506 יוקצו לכל הפחות 250 מ"ר ולכל היותר 600 מ"ר עיקרי למסחר.
במגרש 501 יוקצו לכל הפחות 500 מ"ר ולכל היותר 1,200 מ"ר למסחר.

ד. שטחי המסחר יותרו בחזית מסחרית בשטח קומת הרחוב הפונה לרחובות נמיר וארלוזורוב בלבד.
שיעורם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והוא לא יעלה על 4,200 מ"ר.

ה. יוקצו שטחים עיקריים למרפסות מתוך סך השטחים העיקריים בתכנית, כמפורט בסעיף 5.
גודל המרפסת ליח"ד יהיה בממוצע 12 מ"ר.
למרבית הדירות תהינה מרפסות.
כל שימוש אחר בשטח המיועד למרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ו. ניתן יהיה להמיר עד 15% מהשטחים העיקריים למגורים בכל מתחם, לשימוש של תעסוקה ו/או מלונאות. מיקום השימושים ופרישתם בכל מתחם יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1. שימוש למלונאות במידה ויוקם, יהיה כפוף להוראות תמ"א 12/1.

ז. בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, יוקצו במגרשי המגורים 2,100 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים ציבוריים עפ"י השימושים המפורטים בסעיף 4.2 ולפי החלוקה הבאה:
במגרשים 502-506 יוקצו 300 מ"ר עיקרי בכל מגרש, ובמגרש 501 יוקצו 600 מ"ר עיקרי.
שטחים אלה ירשמו ע"ש העירייה.
בקומת הקרקע לא יתאפשר מיקום שימושים רגישים כגון: גני ילדים, מועדוני קשישים, קופות חולים וכו'.
קביעת השימוש הציבורי תהיה בתיאום ובאישור של המחלקה לאיכה"ס של העירייה.

<u>תמהיל יח"ד:</u>

- סך כל יח"ד המוצעות בתכנית זו הינו 1,434 יח"ד.
- לפחות 20% מסך הדירות בכל מתחם תהינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי (75 מ"ר כולל ממ"ד).

<u>הנחיות מיוחדות:</u>

- לפחות 200 יח"ד תהינה דירות להשכרה.
  מס' יח"ד להשכרה בכל מתחם יוקצה באופן יחסי ע"פ גודלו.
  גודל יח"ד להשכרה לא יפחת מ- 65 מ"ר עיקרי (77 מ"ר כולל ממ"ד).
  בנוסף, יותרו שטחים למרפסות מתוך כלל השטחים למטרה זו כמפורט בסעיף 5.

<u>קווי בניין:</u>

- במגרשים 502-506, קווי הבניין לדרך נמיר יהיו כדלקמן:
  לבינוי המרקמי - 0 מ'.
  לקולונדה בקומת הקרקע - 4 מ' מגבול המגרש.
  למגדל - 5 מ' מגבול המגרש.
- במגרשים 502-506, קו הבניין לשצ"פ לאורך רחוב דפנה - 3 מ'.
- קווי הבניין הצדדיים יהיו 3 מ', הכל כמפורט בתשריט התכנית.
- תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרשים, בכפוף להוראות סעיף 6.6.

<u>בינוי:</u>

- התכנית המוצעת כוללת 6 מתחמי מגורים.
  הבינוי בכל מתחם משלב מגדל מגורים אחד ובניה מרקמית עם חזית מסחרית לרחוב נמיר ו/או ארלוזורוב.
- העמדה עקרונית של המבנים הינה בהתאם לנספח הבינוי.
- הבינוי בכל מתחם יהיה סביב חצר מרכזית כמפורט בסעיף 4.1.2ח' לתקנון התכנית.
- בפינת הרחובות נמיר וארלוזורוב תפותח רחבה עירונית, פתוחה לכלל הציבור.
- מיקום המגדלים מגדיר מקצב אחיד. מיקומם יהיה עפ"י קווי הבניין למגדל.
- חזית המגדל במגרשים 502-506 הפונה לדרך נמיר לא תעלה על 30 מ'.
- אורך החזית של כל מבנה מרקמי הפונה לדרך נמיר לא יפחת מ- 60 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

- יחידות הדיור להשכרה יהיו זהות לשאר הדירות בפרויקט, מבחינת חומרי הגמר, פתחים ועיצוב החזיתות, מרפסות וכדומה.
- שטחי הציבור בכל מגרש ימוקמו בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת.

ככל הניתן שטחים אלו יבנו במפלס אחד ובכל מקרה לא יותר משני מפלסים. מיקומם יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי יאושר ע"י מהנדס העיר בעת הוצאת היתר הבנייה.

<u>מס' קומות:</u>

- גובה המגדלים במגרשים 502-506 יהיה עד 25 קומות מעל קומת הכניסה.

בנוסף תותר הקמת קומה טכנית אשר גובהה עד 8 מ'.

גובה הבניה המרקמית הינו 6 קומות כולל קומת הכניסה. עם זאת תותר בניית עד 7 קומות במבנה המרקמי בחזית לאורך דרך נמיר, כולל קומת הכניסה, זאת על מנת לגשר על הפרשי המפלסים בין רחוב דפנה לדרך נמיר.

- במגרש 501 בפינת הרחובות נמיר וארלוזורוב, תותר הקמת מגדל בגובה של עד 30 קומות מעל קומת הכניסה. בנוסף תותר הקמת קומה טכנית אשר גובהה עד 8 מ'.

גובה הבניה המרקמית במגרש 501 הינו 8 קומות כולל קומת כניסה. קומת המגורים האחרונה תהייה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' כלפי רח' ארלוזורוב ו- 2 מ' כלפי רח' סולד ולחזית הדרומית.

- בכל מגרשי המגורים בתחום התכנית תותר הקמת עד 4 קומות מרתף.

<u>גובה המבנים:</u>

- גובה המבנים יימדד ממפלס רחוב דפנה. מפלס הרחוב יימדד מן המדרכה בחזית כל מגרש.
- גובה המגדלים במגרשים 502-506 לא יעלה על 106 מ' ממפלס רחוב דפנה, וגובה המבנים המרקמיים לאורך דרך נמיר לא יעלה על 28 מ' ממפלס רחוב דפנה.
- גובה המגדל במגרש 501 לא יעלה על 125 מ' ממפלס רחוב דפנה, וגובה המבנה המרקמי לאורך רחוב ארלוזורוב לא יעלה על 35 מ' ממפלס המשכו של רח' דפנה (תא שטח 804).

<u>גובה הקומות:</u>

- גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ- 3.3 מ' ולא יעלה על 3.6 מ'.
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.5 מ'.
- גובה הקומה הטכנית במגדלים לא יעלה על 8 מ'.

<u>חזית מסחרית:</u>

- בקומת הקרקע במבנים לאורך דרך נמיר וארלוזורוב תחויב הקמת חזית מסחרית.

לא יותרו שימושים נוספים בקומת הקרקע הפונה לרחובות אלו, מלבד שימושים ציבוריים, מבואות למשרדים ו/או מלונאות במידה ויהיו בקומת העליונות.

- תותר הקמת קומה אחת למסחר.
- גישה להולכי רגל למסחר יותר מדרך נמיר וארלוזורוב.
- לאורך החזיתות המסחריות ברחובות ארלוזורוב ודרך נמיר יוקמו קולונדות בשטח המסומן בסימון זיקת הנאה בתשריט התכנית. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-4 מ' וגובהה לא יעלה על 5.5 מ'.
- שטחי הקולונדות לאורך רחוב ארלוזורוב ודרך נמיר לא יעלו על 2,840 מ"ר, ויוספו מעבר לסך שטחי השירות למסחר המפורטים בתכנית זו. לא ניתן יהיה לנצל את שטחים אלה לשימושים אחרים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

פיתוח חצרות פנימיות:

- שטח רציף של החצר המרכזית במגרשים 502-506 לא יפחת מ- 700 מ"ר.
  במגרש 501 שטח החצרות לא יפחת מ- 1,400 מ"ר.
- שטח החצר המרכזית בכל מגרש יפותח ברצף ללא אמצעי תיחום.
- תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפוי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטח החצר המרכזית, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.
- לפחות 60% משטח החצר יובטח כשטח לגינון ונטיעות ויכלול מילוי אדמה גננית בעומק של 1 מ'.

שצ"פ:

- גישה לחניונים התת קרקעיים במגרשי המגורים 502-506 תהיה דרך שטחי השצ"פ הסמוכים לכל מגרש.
- לא יותר רמפות בתחום השצ"פ.
- מיקומם המדויק של הכניסות יקבע במסגרת היתרי בניה.

טבלת זכויות בניה – מצב מוצע:

מס' תא שטח	גודל מגרש בדונם	שטחי בנייה במ"ר				מס' יח"ד	גובה מבנה מהכניסה	מס' קומות	
		מעל מפלס הכניסה		מתחת למפלס הכניסה	סה"כ במ"ר			מעל הכניסה	מתחת לכניסה
		עיקרי	שירות	שירות					
503	4.01	מגורים ומסחר - 21,201 מ"ר. מרפסות - 2,412 מ"ר (מתוך עיקרי). שטחי ציבור - 300 מ"ר.	מגורים ומסחר - 7,420 מ"ר. קולונדות - 340 מ"ר. שטחי ציבור - 105 מ"ר.	16,040 מ"ר	45,407 מ"ר	201 יח"ד, מתוכן 28 יח"ד להשכרה	מגדל- 106 מ' מרקמי- 28 מ'	מגדל- קרקע+25. מרקמי- 6.	4

ביאורים לטבלה:

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

תנאים להיתר בניה:

- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית לכלל שטח התכנית, אשר תוגש תוך שנתיים מיום אישורה של תכנית זו, וכן תכנית עיצוב ופיתוח למתחם נשוא ההיתר, אשר תכלול התייחסות בין היתר להעמדת מבנים, מיקום כניסות, מפלסי הכניסות, מפלסי פיתוח, גובה המבנים, נסיגות בקומות עליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול, עבודות פיתוח ונוף, התייחסות לעיצוב חזית חמישית, התייחסות לנושאים סביבתיים, ועוד.
- **תנאי להוצאת היתרי בנייה בכל מתחם יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם זה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

- תנאי לקבלת היתר בנייה למגדל המגורים בכל מתחם מימוש הינו קבלת היתר לבניה למבנה המרקמי, החצר הפנימית והשצ"פ הכלול בתחום המימוש, בהתאם להוראות הבינוי והפיתוח בסעיף 4.1.2.
- תנאי להיתר בנייה בכל מתחם מגורים יהיה הבטחת רישומה של החלוקה החדשה לרבות שטחי הציבור וכן זיקות ההנאה לציבור הכלולות בבקשה להיתר בניה.
- תנאי להיתר בנייה בכל מתחם מגורים הינו תכנון והבטחת ביצוע שטחי ציבור בהתאם למפורט בסעיפים 6.3 וסעיף 4.1.2(א).ז.

<u>תנאים לאכלוס:</u>

- תנאי לאכלוס המבנים יהיה ביצוע בפועל של שטחי הציבור הכלולים במתחם המימוש בהתאם לתכנית העיצוב כמפורט בסעיף 6.1.1 ובנוסף עפ"י הפירוט הבא:
- תנאי לאכלוס מגרש 501 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 610,611, ביצוע הדרך המחברת בין רחוב דפנה לרחוב הנרייטה סולד (תא שטח 804) והרחבת רחובות הנרייטה סולד וארלוזורוב ונמיר הגובלים במגרש.
- תנאי לאכלוס מגרש 502 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 602,603.
- **תנאי לאכלוס מגרש 503 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 604 וביצוע בפועל של דרך 801.**
- תנאי לאכלוס מגרש 504 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 605 וחלק משצ"פ 606.
- תנאי לאכלוס מגרש 505 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 607 וחלק משצ"פ 606 ו- 608.
- תנאי לאכלוס מגרש 506 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 609, חלק משצ"פ 608 והסדרת צומת רחוב הנרייטה סולד עם רחוב דפנה.
- תנאי לאכלוס בכל אחד ממתחמי המימוש יהיה בניה בפועל של שטחי הציבור כאמור בתקנון בהתכנית.

<u>תנועה וחניה:</u>

- החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד.
- כניסות ויציאות מן החניונים התת קרקעיים במתחמי המגורים יהיו מרחוב דפנה והמשכו (תא שטח 804) בלבד.
- תקן החניה למגורים יהיה חניה אחת לדירה.

בנוסף, תוקצה חנית אורחים בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור וכן 60 מ.ח לרכב פרטי למסחר, פתוחים לציבור.

<u>יחס לתכנית רובע 4 – תא/3729/א':</u>

- הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית תא/3729/א' אשר הופקדה בתאריך 08.11.2012.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22.12.2016.

מדובר בתכנית מתאר כלל יישובית על בסיסה לא ניתן להוציא היתרי בניה.

מטרות התכנית:

- שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- 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.
- יצירת עתודות של שטחי בנייה למגורים ותעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לערכית תכניות עתידיות.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט התכנית עולה כי אזור הנכס מסווג כאזור מגורים בבניה רבת קומות ומתירה בניה של עד לגובה בניין של עד 40 קומות בהתאם לנספח העיצוב העירוני, בתחום מתחם מספר 401.

שימושים:

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

1. מקבץ שימושים ראשי – מגורים.
2. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
3. בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
4. מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.
5. מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

קביעת שטחי בנייה מרביים:

שטחי הבנייה יקבעו בהתאם להלן לפי גודל מגרש:

מגרש עד 2 דונם - רח"ק בסיסי של 2.5 ורח"ק מרבי של 4.5.

מגרש מעל 2 דונם - רח"ק בסיסי של 2.5 ורח"ק מרבי של 5.0.

כמו כן מעיון בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון (סעיף 5.4 בתכנית), מצוין כי רח"ק מרבי במתחם דפנה הינו 8.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני תעא/תא/3885</u> אושרה ע"י הוועדה המקומית ביום 26.02.2018.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למתחם דפנה ארלוזורוב נמיר.
מטרת תכנית העיצוב הינה קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכלל שטח התכנית, ליצירת מתחם בעל עקרונות עיצוב משותפים בהתאם להוראות התכנית מפורטת מס' 3885, סעיף 6.1.
הוראות תכנית זאת מחייבות בנושאים הבאים:
העמדת המבנים, כניסה לחניונים, זיקות הנאה, שימור עצים, מיקום החזית המסחרית, מיקום שטחי ציבור בנויים, מפלסי כניסות עקרוניים.
שינוים מהותיים יותרו באישור מהנדס העיר.
צוין בין היתר כי ניתן יהיה לבנות כל מתחם בנפרד, בכפוף לביצוע עבודות הפיתוח הכלולות במתחם.

<u>תכנית תא/מק/4885 (507-0699801)</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 8671 מיום 06.02.2020.

מטרת התכנית הינה שינוי קווי בניין למגדלים לכיוון דרך נמיר, מ- 5 מ' ל- 0 מ' ליצירת רצף עם המבנה המרקמי, ללא שינוי יתר הוראות התכנית התקפה לרבות שטחי הבניה.
במגרשים 502-506, קו הבניין למגדלים יהיה אפס באגף הפונה לרחוב נמיר ו- 5 מ' לאורך יתרת החזית הפונה לרחוב דפנה.
לקולונדה בקומת הקרקע קווי הבניין יהיו 4 מ'.

<u>רישוי – מצב קודם</u>

להבנתי שמאי הצדדים מסכימים כי לא אותר היתר בניה מקורי להקמת הבניין והיתרי בניה נוספים מעבר למפורט להלן[6].
יצוין כאמור כי על תשריט הבית המשותף שהועבר לידי, קיימת חותמת הועדה המקומית לבניין ערים תל אביב, ממנה עולה כי תכנית/תשריט זה, מצורף לרישיון בניה מס' 795 מתאריך 26.02.1948.

היתר לשימוש חורג מס' 7-930795 מיום 20.10.1993

התיר שימוש חורג מדירת מגורים למשרד בעל מקצוע חופשי בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים.

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם למסמכים שהועברו על ידם.
לא יפורטו הוראות תמ"א 38 שציין שמאי המבקשת לאור חוסר הרלוונטיות להערכתי במקרה דנן.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

[6] בתיק הבניין קיימים מסמכים רבים ושונים שלא יפורטו בהחלטה זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

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

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

11.2.1 **"השבחה"** – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 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....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
תכנית תא/1680	25.12.1981	אין חיוב בהיטל	אין חיוב בהיטל
תכנית ע'	13.12.1985	אין השבחה	אין השבחה
תכנית ס'	10.07.1989	אין השבחה	אין השבחה
תכנית תא/ג'	06.05.1994	אין השבחה	אין השבחה
תכנית תא/ע"/1	02.04.2003	אין השבחה	אין השבחה
תכנית תא/3885	28.07.2015	₪ 515,000	אין השבחה
תכנית תא/מק/4885	21.02.2020	אין השבחה	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

העובדה כי ההשבחה החלה על המקרקעין בגין תכניות 1680 פטורה מתשלום היטל השבחה לאור הפטור לפי סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התו"ב להרחבת דירה עד 140 מ"ר והעובדה כי לא חלה השבחה בגין אישור תכניות מ', ע', ס', תא/ג', תא/ע"/1, תא/מק/4885.

לאחר שבחנתי את הוראות התכניות הנ"ל ואת עמדות שמאי הצדדים לרבות ביחס לחוסר החבות בהיטל בגין אישור תכנית 1680 במקרה דנן, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים כי אין לחייב בהיטל השבחה במקרה דנן בגין אישור התכניות הללו.

יצוין כי לא הועבר לידי כל מסמך המאשר כי אושרה בקשה לפטור לדירה נשוא ההחלטה עד 140 מ"ר לפי התוספת השלישית לחוק התו"ב והנ"ל בהתבסס על עמדת המשיבה ושמאי המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה

גורמים ושיקולים:

בבוא השמאי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור התכנית השונות, הביא בחשבון את העקרונות והשיקולים והבאים:

- מיקומו המרכזי של הנכס במתחם דפנה-ארלוזורוב בתל אביב, בסמוך לצירי תחבורה ראשיים, למרכזי תרבות ופנאי ולמוקדי תעסוקה.
- שטחה הרשום של חלקה 229 בגוש 6110, עפ"י מידע מפנקס הבתים המשותפים.
- שטחו הרשום של הנכס, בהתאם למידע מפנקס הבתים המשותפים.
- הבנייה הקיימת בהתאם להיתרי הבנייה ובהצלבה עם נתוני הארנונה והמידע מפנקס הבתים המשותפים.
- מצבו התכנוני הנכס כמפורט בשומת המשיבה.
- מצבו המשפטי של הנכס כמפורט בשומת המשיבה.
- ערכי שווי רלוונטיים למועד הקובע תוך ביצוע התאמות נדרשות.
- הכרעות רלוונטיות של שמאים מכריעים.
- **תכניות 1680 ו-ג':**

בהתאם לתכניות אלו מותרת בניית חדר יציאה בשטח של 23 מ"ר מעל הדירות בקומות העליונות.
במסגרת הפטור עד לשטח של 140 מ"ר לא חל היטל השבחה בגין תוכניות אלו.

- **תכנית ס':**

עפ"י הוראות התכנית ניתן להוסיף קומה נוספת לטובת דירות גג במקרה בו מדובר בבניין מגורים קיים בן 3 קומות על עמודים ובתנאי שהותרה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני שנת 1967, והבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים.
מאחר ובמקרה הנדון לא ניתן היתר לדירת גג לפני שנת 1967, ומאחר ומדובר על מתחם בו חלה תכנית ספציפית (206) – לא ניתן לבנות מכוח תכנית זו ולפיכך לא חלה השבחה.

- **תכניות ע' ו-ע'1:**

לאור הבנייה הקיימת על המגרש במועדים בקובעים, ולאור העובדה שכבר בהיתר הבנייה המקורי משנת 1950 אושרה הקמת מקלטים בתת הקרקע, לא חלה השבחה בגין תכניות אלו.

- **תכנית 3885:**

בקשר עם מגרשים במתחם הנדון התקבלו הכרעות של 6 שמאים מכריעים: מר מוטי דיאמנט, גב' דורית פריאל, גב' שושי שרביט שפירא, גב' נורית ג'רבי, גב' אורית גלן, מר אלי כהן ומר גיל הרצברג.
על הכרעותיו של השמאי מוטי דיאמנט הוגשו עררים ע"י הועדה המקומית והתקבלו החלטות ועדת ערר בקשר לעררים אלו.
על השמאות של אלי כהן הוגש ערר ע"י הועדה המקומית בטענה שלא הביא בחשבון במצב החדש דמי שכירות בתקופת הדחיה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>מצב קודם:</u>

- במצב הקודם הנכס מהווה דירת מגורים בנויה, בקומה השלישית בבניין ברח' דפנה 32 בשטח רשום של 80.37 מ"ר+ אפשרות לבניית חדר יציאה בגג.
- ערכי השווי שנלקחו בחשבון לצורך שומה זו הינם לשטחים רשומים בלבד.

יש לציין כי ערכי השווי מגלמים את זכויות הבנייה הנוספות (ככל וקיימות כאלה) מכוח תכניות קודמות ו/או הרחבות (לדוג' סגירת מרפסות) שבוצעו במהלך השנים למעט זכויות לבניה חדרי יציאה לגג.

- יש להבהיר כי מאחר וברובן המכריע של הדירות הקיימות במתחם דפנה נסגרו במהלך השנים מרפסות בשטח של כ- 10 מ"ר לדירה, ניתוח עסקאות השוואה על בסיס שטחים רשומים בלבד (ללא מרפסות) כבר מגלם בתוכו את שווי המרפסות הסגורות כמקובל במתחם הנדון.

<u>המצב החדש:</u>

- במצב החדש הנכס נשוא השומה מהווה חלק ממגרש מס' 503, עפ"י תכנית 3885.
- בתחום מגרש 503 קיימות כיום 3 חלקות (מס' 230-228) ועליהן בנויים 3 בניינים.
- בחישוב ההשבחה בתחשיב נלקחה בחשבון דחייה עד להתארגנות הדיירים, להכנת תכנית עיצוב, תכנית איחוד וחלוקה, פינוי המגרשים וכו'.
- תקופת הדחיה, ושיעור ההיוון שהובאו בחשבון הינם בהתבסס על השמאיות המכריעות אורית גלן, דורית פריאל ושושי שרביט, גיל הרצברג ואלי כהן ובהתחשב בעובדה שמדובר על מגרש הכולל 66 יח"ד קיימות.
- דמי השכירות שהובאו בחשבון בתקופת הביניים נאמדו לפי קביעתה של השמאית המכריעה אורית גלן על בסיס 3% משווי בנוי.
- שווי קרקע למ"ר עיקרי לדירות להשכרה נקבע על בסיס קביעתה של השמאית המכריעה אורית גלן ואלי כהן לפי 80% משווי קרקע למ"ר מבונה ללא מגבלת השכרה.
- נלקחו בחשבון עלויות הקמת שטחי הציבור אשר יועברו לטובת העירייה בהתאם להיקפים שנקבעו בהוראות התכנית.
- נלקחו בחשבון עלויות פיתוח השצ"פ והחצרות הפנימיות בהתאם להוראות התכנית.
- נלקחו בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים.
- עפ"י בחינת הוראות התכנית ונספח הבינוי ובהתאם לחלוקה אופטימלית של זכויות הבנייה, להלן תפרוסת השימושים במגרש הנדון:

<u>מגרש 503 – מבנה מרקמי של 6 קומות+ מגדל בן 25 קומות מעל לקומת הקרקע</u>

- 425 מ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע.
- 28 יח"ד להשכרה בשטח עיקרי כולל של 1,820 מ"ר (לפי 65 עיקרי ליח"ד).
- 173 יח"ד נוספות בשטח עיקרי כולל של 16,544 מ"ר.
- לכל יח"ד בבניין מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר (סה"כ 2,412 מ"ר למרפסות).
- שטח ציבורי של 300 מ"ר עיקרי (עפ"י הנחיות התב"ע).
- עפ"י חלוקת השטחים בין המגדל והמבנים המרקמים עולה כי קומת המגורים הממוצעת במגרש הינה קומה מס' 10.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

קביעת החלק היחסי של הנכס הנדון במצב היוצא:

בתחום מגרש 503 בנויים כיום 3 בנייני מגורים ותיקים (בחלקות 230-228) ובהם 66 יח"ד.

חלקה 228 - 22 יח"ד בשטח **רשום** כולל של - 1,617.60 מ"ר.

חלקה 229 - 22 יח"ד בשטח **רשום** כולל של - 1,772.02 מ"ר.

חלקה 230 - 22 יח"ד בשטח **רשום** כולל של - 1,772.02 מ"ר.[7]

סה"כ - 66 יח"ד בשטח **רשום** כולל של כ- 5,161.64 מ"ר.

החלק היחסי של חלקה 229 במגרש 503 – **34.33%** (לפי 5,161.64 מ"ר / 1,772.02 מ"ר).

החלק היחסי של תת חלקה 17 ברכוש המשותף (של הבית הבנוי על חלקה 229) – **40/884.**

סה"כ חלק יחסי במגרש 503 במצב היוצא – 1.5534%[8].

תכנית 4885:

מטרת התכנית שינוי קווי הבניין למגדלים ליצירת רצף עם המבנה המרקמי ללא שינוי יתרת הזכויות התכנית הראשית. בגין תכנית זאת לא חלה השבחה.

תחשיב:

מצב קודם – שווי כבנוי של תת חלקה 17 בחלקה 229:

כיוון דירה	קומה	שטח תת חלקה רשום	מקדם קומה	מקדם כיוון	מקדם מצב דירה	מקדם שווי	מקדם בניה על קיים	מקדם משוכלל	שווי למ"ר בנוי/מבונה בסיסי	סה"כ שווי כבנוי
חזיתי לנמיר	שלישית	81.37	93%	95%	100%	100%	100%	88.4%	₪ 33,000	₪ **2,372,383**
חזיתי לנמיר	חדר יציאה	23	93%	95%	100%	75%	80%	53.0%	₪ 16,000	₪ **195,077**
חזיתי לנמיר	מרפסת גג	58.37	93%	95%	30%	75%	80%	15.9%	₪ 16,000	₪ **148,521**
חזיתי לנמיר	**סה"כ**									₪ **2,715,981**

[7] עפ"י סיכום של שטחי תתי החלקות שנלקחו מפנקס הבתים המשותפים.

[8] לפי 34.33% * (40/884) = 1.5534%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

מצב חדש (שווי קרקע יחסי עפ"י תכנית 3885) ותחשיב ההשבחה:

מגרש 503 - קומה ממוצעת למגורים 10			
סעיף	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר/עלות**	**סה"כ שווי**
סה"כ שטח עיקרי במגרש - 201 יח"ד	21,201	-	-
שטח למסחר בק.ק (לפי שטח ממוצע שמותר עפ"י התב"ע)	425	₪ 12,000	₪ 5,100,000
28 יח"ד להשכרה (לפי 65 מ"ר עיקרי)	1,820	₪ 13,200	₪ 24,024,000
173 יח"ד רגילות	16,544	₪ 17,100	₪ 282,902,400
מרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד - השווי מגולם בשווי למ"ר עיקרי	2,412	-	-
סה"כ			**₪ 312,026,400**
הפחתות			
פיתוח שצ"פ (604)	550	₪ 600	₪ 330,000
פיתוח חצר פנימית	700	₪ 600	₪ 420,000
הרחבת דרך (לרבות דרך 801)	1,700	₪ 400	₪ 680,000
עלויות הריסה (לפי 550 מ"ר קומה * 3.5 קומות * 3 מבנים)	5,775	₪ 300	₪ 1,732,500
הקמת מבנה ציבור (בהתאם להור' התב"ע)	405	₪ 8,275	₪ 3,351,375
שווי מצב חדש למגרש 503 לאחר הפחתות			**₪ 305,512,525**
החלק היחסי של תת חלקה 17 ממגרש 503			**1.5534%**
שווי מצב חדש כזמין			**₪ 4,745,832**
מקדם דחייה משוקלל עד למימוש התכנית (בהתאם לשומה מכרעת של דורית פריאל)			**71.3%**
שווי דחוי במצב החדש			**₪ 3,383,778**
היוון דמי שכירות בתקופת הדחייה (5 שנים)			**₪ 362,732**
שווי מצב חדש			**₪ 3,746,510**
שווי מצב קודם תת חלקה 17			**₪ 2,715,981**
ההשבחה לתת חלקה 17			**₪ 1,030,529**
היטל השבחה			**₪ 515,264**

ערכי שווי - תכנית 3885:

שווי מצב קודם – עסקאות מהמתחם נשוא השומה:

תאריך	כתובת	חלקה ותת חלקה	שטח רשום	מחיר מכירה	כיוון	קומה	מעלית באגף	מקדם התאמה משוכלל	התאמת מועד	שווי למ"ר בנוי	הערות
01.01.2013	נמיר 7	236/27	71	₪ 1,950,000	נמיר	שלישית	-	112%	112%	₪ 34,559	
02.05.2013	נמיר 1	238/17	70.61	₪ 1,830,000	אמצעית	שניה	-	105%	110%	₪ 29,934	
14.11.2013	נמיר 27	226/1	71.85	₪ 2,000,000	נמיר	קרקע	-	105%	108%	₪ 31,566	
19.12.2013	דפנה 32	229/8	80.37	₪ 2,000,000	אמצעית	ראשונה	-	102%	108%	₪ 27,413	
06.03.2014	דפנה 28	231/20	75.34	₪ 2,500,000	אמצעית	שלישית	V	100%	106%	₪ 35,174	
23.07.2014	דפנה 20	235/15	62	₪ 2,200,000	אמצעית	שלישית	-	107%	105%	₪ 39,866	
10.02.2015	דפנה 34	228/20	73.9	₪ 2,450,000	אמצעית	שלישית	-	107%	102%	₪ 36,183	
04.03.2015	דפנה 28	231/1	58.12	₪ 900,000	נמיר	קרקע	-	105%	102%	₪ 33,169	1/2 מהזכויות
25.03.2015	דפנה 26	232/21	77.68	₪ 710,000	אמצעית	שלישית	-	107%	102%	₪ 29,926	1/3 מהזכויות
01.06.2015	נמיר 21	229/3	81.34	₪ 2,410,000	אמצעית	קרקע	-	100%	100%	₪ 29,629	
17.06.2015	נמיר 31	224/1	73.9	₪ 2,660,000	ארלוזורוב	ראשונה	-	107%	100%	₪ 38,550	
21.06.2015	דפנה 26	232/8	77.61	₪ 2,050,000	אמצעית	ראשונה	-	102%	100%	₪ 26,942	
									ממוצע	**₪ 32,743**	

הערות לתחשיב:

- בוצעה התאמה לשווי מ"ר **בנוי** בסיסי לדירה אמצעית בקומת הקרקע.
- מקדמי שווי לקומה (כאשר אין מעלית):

ק.ק – 100%, ק. ראשונה – 98%, ק. שניה – 95%, ק. שלישית – 93%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

- מקדמי שווי לכיוון:

דירה אמצעית – 100%, דירה לכיוון נמיר / ארלוזורוב – 95%, דירה לכיוון דפנה – 105%.

- **ערכי השווי של הדירות במתחם מגלמים זכויות בנייה נוספות מכוח תכניות קודמות (במידה וקיימות כאלה) ואת שטחי המרפסות הפתוחות/סגורות בהיקף ממוצע של כ- 10 מ"ר לדירה.**

<u>עסקאות מהסביבה הקרובה (בניינים ותיקים):</u>

תאריך	כתובת	שטח רשום	קומה	מחיר מכירה	מקדם מועד	שווי מ"ר בנוי
20/08/2013	ארלוזורוב 135	60	2	₪ 1,775,002	109%	₪ 32,246
08/12/2013	ארלוזורוב 186	84	1	₪ 2,575,000	108%	₪ 33,107
22/01/2014	ארלוזורוב 146	63	2	₪ 2,000,000	107%	₪ 33,968
01/04/2014	ארלוזורוב 129	80	3	₪ 2,250,000	106%	₪ 29,813
17/07/2014	בארי 43	62	1	₪ 1,875,000	105%	₪ 31,754
23/02/2015	ארלוזורוב 100	76	3	₪ 2,465,000	102%	₪ 33,083
11/03/2015	ארלוזורוב 127	70	2	₪ 2,349,999	102%	₪ 34,243
10/05/2015	ארלוזורוב 155	61	2	₪ 2,100,000	100%	₪ 34,426
					ממוצע	**₪ 32,830**

לאור כל האמור לעיל נקבע על ידי שמאי המשיבה שווי למ"ר בנוי במתחם נשוא השומה, לדירה הממוקמת במרכז המבנה (לא לכיוון דפנה ולא לכיוון נמיר/ארלוזורוב) – 33,000 ₪.

<u>שווי מצב חדש – זכויות בנייה עפ"י התכנון המוצע בתכנית 3885</u>

<u>שווי למסחר</u>

- בהתאם לדיווח לבורסה של חברת מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (חברת בת בורסאית של קב' חג'ג') מתאריך ה- 23.02.2012, נמסר כי ניתנה לחברה אופציה לרכישת 75% מהזכויות בקרקע במתחם רסיטל (סמוך לנכס נשוא השומה), תמורת 2 מיליון ₪.

במידה ותמומש האופציה ישולמו עוד 65.3 מיליון ₪ למוכר הזכויות בקרקע.

עפ"י טבלת השטחים בהיתר הבנייה שהוצג בפניי מבוקשת בניית 16,000 מ"ר עיקרי למשרדים ועוד כ- 270 מ"ר עיקרי בקומת המסחר (לפי מקדם 2.5).

שווי עסקה זו משקף תמורה מלאה על כלל הזכויות בקרקע של כ- 89.7 מיליון ₪, ומכאן שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בגבולות ה- 5,380 ₪ ולמסחר בגבולות ה- **13,450** ₪.

- בתאריך 5.9.2010 מומשו הסכמי אופציה של קבוצת חג'ג'.

במסגרת ההסכמים רכשה הקבוצה מחב' גינדי אחזקות בע"מ את מגרש מס' 9 בתב"ע תא/3000 וזכויות בניה נוספות שינוידו למגרש זה בהיקף כולל של 65,000 מ"ר ברוטו עילי מעל 7 מפלסי חניה תת קרקעיים, בתמורה לסך של 329 מיליון ₪ כולל הוצאות פתוח בהיקף של כ- 18.5 מיליון ₪, כאשר בהתאם להסכם חכירה עם ממ"י החוכר ישלם לעירייה 1/3 מהיטלי הפתוח בעת הוצאת היתרי הבניה.

שטחי הבניה המרביים לאחר העברת השטחים 44,900 מ"ר עיקרי למטרת משרדים ו- 1,350 מ"ר למטרת מסחר.

שווי מ"ר מבונה עילי למשרדים בעסקה זאת (לפי מקדם אקוי' 2.5 לשטח המסחרי) הינו כ- 6,430 ₪ למ"ר עיקרי עילי, לא כולל החזר הוצ' פתוח לממ"י.

בהתאמה למיקום הנכס נשוא ההחלטה (85%) עולה כי שווי למ"ר מבונה עיקרי למסחר נע בגבולות של **13,650** ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

- עסקת עזריאלי - ידיעות אחרונות - קבוצת עזריאלי הודיעה ביום 22 במאי 2013, כי התקשרה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במגרש ידיעות אחרונות עליו בנוי כיום מבנה המיועד להריסה בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל אביב בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב.
המגרש בשטח של כ 8,400 מ"ר וכולל את המקרקעין הידועים כחלקות 3 ו- 4 בגוש 6207 וכן חלקים מחלקות נוספות בגוש 7106.
להערכת קבוצת עזריאלי על פי התב"ע הקיימת (תא/2599) סך הזכויות הקיימות במגרש הינן 41,275 מ"ר שטחים עיקריים עיליים לשימושי מסחר , מגורים ומשרדים ו-44,400 מ"ר שטחי שרות עיליים.
בתמורה למגרש והזכויות שבו התחייבה החברה לשלם למוכר סך של 374 מיליון ₪.
בהתאם להודעה האמורה החברה עתידה להקים מגדל ובו מינון מגורים ומשרדים שווה לצד כ- 15% מהפרויקט המיועד לטובת שטחי מסחר.
זכויות החכירה למ"ר מבונה עילי בעסקה זאת (לפי מקדם אקוו' 2.5 לשטח המסחרי ולשטחי המגורים) הינו כ- 4,800 ₪ למ"ר עיקרי עילי למשרדים וכ- **12,100** ₪ **למ"ר עיקרי עילי למסחר ומגורים.**
- מכרז שסימונו תא/2011/ 50 (דרום הקריה), מיום ה- 30/05/2011, למכירת זכויות החכירה במגרש מס' 3.2 הכולל זכויות לבניית 82,710 מ"ר עיקרי למטרת משרדים ובנוסף שטחי מסחר בהיקף של 6,700 מ"ר עיקרי.
הזוכה במכרז (קבוצת עזריאלי) הציעה בעבור הזכויות סך של 522 מיליון ₪.
שווי זכויות החכירה למ"ר מבונה עילי בעסקה זאת (לפי מקדם אקוי' 2.5 לשטח המסחרי) לא כולל החזר הוצ' פתוח לממ"י, הינו כ- 5,430 ₪ למ"ר עיקרי עילי משרדים, וכ- 13,120 ₪ למ"ר עיקרי למסחר, ובהתאמת המיקום (90%) **11,800** ₪. (מקור הנתונים: מאגר מידע- מנהל מקרקעי ישראל).
- עסקת השוק הסיטונאי - ביום 15.4.10 חתמו רבוע כחול נדל"ן בע"מ וחברת גינדי השקעות, העירייה וחברת השוק על נספח עקרונות בקשר לפרויקט הכולל רכישה, תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט שיוקם על מתחם השוק הסיטונאי בתל אביב.
המתחם כולל (החלק הנרכש) בין היתר, זכויות חכירה לתקופה המסתיימת ב- 31.8.2099 בשטחים שונים עיליים ותת קרקעיים המקנים נכון למועד העסקה זכויות בנייה לכ- 97,460 מ"ר (עיקרי) הכוללים כ- 62,640 מ"ר (עיקרי) למגורים, כ- 10,320 מ"ר (עיקרי) לשימוש רב תכליתי (לרבות מגורים ו/או משרדים ו/או דיור מוגן) בבניין במגרש נפרד, וכן שטחי מסחר בשטח כולל של כ- 24,500 מ"ר (עיקרי) – חלקם כמסחר נלווה בקומת הרחוב של בנייני המגורים, וכן, 5 מפלסים תת-קרקעיים מתחת לכל המתחם אשר ישמשו בין היתר, לחניות, מחסנים ומתקנים טכניים ("החניון").
המתחם נרכש מאת העירייה (24.16%) וחברת השוק (75.83%). התמורה ששולמה למוכרות הינה סך של 950 מ' ₪ המהווים עפ"י ניתוח שנערך במשרד שמאי המשיבה כ-8,800 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים בבניה מרקמית וכ-13,400 ₪ למ"ר עיקרי מבונה למסחר, ובהתאמת המיקום (90%) – **12,060** ₪ **למ"ר עיקרי למסחר.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שומות מכריעות - מסחר למ"ר מבונה במתחם דפנה:

דורית פריאל - 12,000 ₪.

מוטי דיאמנט - 12,000 ₪.

דורית פריאל - 12,000 ₪.

אורית גלן - 12,000 ₪.

אלי כהן - 12,000 ₪.

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב במיקום הנכס נשוא השומה ומאפייניו נקבע על ידי שמאי המשיבה שווי למ"ר מבונה עיקרי למסחר – 12,000 ₪.

<u>שווי למגורים:</u>

<u>מחירי מכירה לדירות חדשות בשיכון צמרת</u>

להלן סקירת מחירי מכירה בשיכון צמרת והתאמה למיקום המגרש הנדון לצורך קביעת שווי דירות חדשות בפרויקט:

רחוב אלוני ניסים - פארק צמרת											
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	קומות	למ"ר בנוי	בהתאמה לקומה ממוצעת 12	בהתאמת המועד	בהתאמת מיקום	מקדם	בנוי למ"ר (מתואם)
006108-0730-903-00	05/03/2015	4,496,000	120	5	29	41,630	0.78	1	1.05	0.82	33,937
006108-0730-501-00	22/02/2015	2,925,000	80	4	5	36,563	1.11	1	1.05	1.17	42,608
006108-0722-000-00	07/07/2015	4,650,000	117	4	8	39,744	1.06	1	1.05	1.11	44,292
006108-0721-083-00	16/07/2015	2,770,000	79	3	15	35,063	0.96	1	1.05	1.00	35,208
006108-0717-062-00	13/08/2015	4,450,000	100	3	16	44,500	0.94	1	1.05	0.99	44,024
006108-0719-049-00	09/06/2015	5,000,000	113	4	9	44,248	1.05	1	1.05	1.10	48,582
006108-0722-065-00	24/06/2015	4,000,000	118	4	13	33,898	0.99	1	1.05	1.03	35,067
006108-0722-040-00	01/03/2015	2,793,641	117	5	9	47,755	1.05	1	1.05	1.10	52,433
006108-0730-230-02	07/05/2015	4,496,000	100	5	23	45,878	0.85	1	1.05	0.89	40,894
006108-0722-084-00	13/07/2015	2,750,000	76	3	16	36,184	0.94	1	1.05	0.99	35,797
006108-0721-026-00	09/08/2015	3,950,000	118	4	6	33,475	1.09	1	1.05	1.15	38,433
006108-0717-194-00	23/06/2015	4,496,000	100	4	19	56,200	0.90	1	1.05	0.95	53,170
006108-0722-503-01	28/06/2015	4,125,000	116	3	15	35,560	0.96	1	1.05	1.00	35,707
006108-0725-101-00	24/09/2015	2,248,000	100	4.5	5	45,878	1.11	1	1.05	1.17	53,463
006108-0722-000-00	29/07/2015	5,270,000	119	4	22	44,286	0.86	1	1.05	0.90	40,068
006108-0730-702-00	25/10/2015	4,700,000	120	5	27	39,167	0.80	1	1.05	0.84	32,894
006108-0721-000-00	02/11/2015	3,550,000	100	4	6	35,500	1.09	1	1.05	1.15	40,758
006108-0721-000-00	26/10/2015	2,950,000	77	3	9	38,312	1.05	1	1.05	1.10	42,065
006108-0719-037-00	13/12/2015	4,600,000	113	4	6	40,708	1.09	1	1.05	1.15	46,737
006108-0721-139-00	10/09/2015	5,950,000	110	3	22	54,091	0.86	1	1.05	0.90	48,939
										ממוצע	**42,254**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לשומה מכרעת של שמאי מכריע תמיר שדה מיום 8.2.2017 בגו"ח 6108/732 נקבע שווי מ"ר בנוי נכון ליום 9.12.2015 על סך של 40,000 ₪.

בהתאמה למיקום הנכס (5%) מתקבל שווי של 42,000 ₪ למ"ר בנוי.

<u>על בסיס אופן חילוץ שווי קרקע בחוות דעתו של השמאי המכריע תמיר שדה:</u>

שווי בנוי פלדלת	-	42,000 ₪.
בהפחתת מע"מ	-	35,897 ₪
בהפחתת רווח יזמי (20%)	-	29,914 ₪
עלות בניה	-	<u>12,000 ₪</u>
יתרה לקרקע למ"ר מבונה	**-**	**17,914 ₪.**

<u>שומות מכריעות</u>

- בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר לנכס ברח' ויסוצקי 6 (גוש 6108 חלקה 372) נקבע שווי למ"ר מבונה למגורים על **14,000** ₪ למועד ה- 15.05.2013.
ובהתאמה למועד הקובע (לפי סקר השמאי הממשלתי מחירי הדירות בתל אביב עלו בשנתיים אלו ב- 11% לעליית מחיר הקרקע בשיעור של 15%, שווי מ"ר מגורים לפי שומה זאת ובהתאמה למועד הקובע הינו בגבולות **16,100** ₪.
- בהתאם לשומה מכרעת של שמאי מכריע תמיר שדה מיום 8.2.2017 נקבע שווי מ"ר מבונה נכון ליום 9.12.2015 בשיכון צמרת בתל אביב על סך של 16,000 ₪. בהתאמה למיקום הנכס הנדון (5%) מתקבל שווי של **16,800** ₪ למ"ר מבונה.
- שמאית מכריעה שושי שרביט קבעה שווי למ"ר מבונה **<u>(עיקרי + ממ"ד)</u>** במגרש במתחם נשוא הדיון ברחוב דפנה 38 על **16,250** ₪ . קביעה זאת משקפת **18,273** ₪ **למ"ר עיקרי**
- שמאית מכריעה דורית פריאל קבעה שווי למ"ר מבונה **<u>(עיקרי + ממ"ד)</u>** בנכס במתחם נשוא הדיון ברחוב דפנה 18 על **15,800** ₪[9]. קביעה זאת משקפת **17,782** ₪ **למ"ר עיקרי**.
- בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 24.4.2018 (עליה הוגש ערר ע"י הועדה המקומית) נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי על **16,500** ₪.
- בהתאם להכרעתה של השמאית המכריעה אורית גלן למגרש הנדון בשומתה מיום 7.4.2020 נקבע שווי מ"ר עיקרי למגורים על **16,500** ₪.
- בהתאם לשומה המכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בחלקה 224 נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי על 16,500 ₪.
- בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע אלי כהן בהכרעתו מיום 18.4.2021 לחלקה 236 נקבע שווי מ"ר (ללא גילום מרפסת) – 16,000 ₪ ובנוסף מרפסות לפי מקדם 0.4 ודירות קטנות לפי מקדם 1.15. הערכה זאת משקפת כ - **17,250** ₪ למ"ר עיקרי.

לאור כל האמור לעיל נקבע על ידי שמאי המשיבה שווי למ"ר מבונה עיקרי (מגלם מרפסת, ממ"ד ומ"ח) למגורים למגרש זה בקומה ממוצעת 10 על - **17,100** ₪.

[9] בחוות דעתה בטעות הכפילה בשטח עיקרי ללא ממ"ד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>דיור להשכרה</u>

- בהתאם להכרעתה של השמאית המכריעה שושי שרביט בהכרעתה מיום 18.7.2019 לנכס ברחוב דפנה 38 נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי+ פלדלת על - **12,740** ₪. **משקף 14,326 ₪ למ"ר עיקרי.**
- בהתאם להכרעתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בהכרעתה מיום 20.6.2018 לנכס ברחוב דפנה 18 נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי+ פלדלת על - **12,387** ₪. **משקף 13,940 ₪ למ"ר עיקרי.**
- בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 24.4.2018 (עליה הוגש ערר ע"י הועדה המקומית) נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי על **7,000** ₪.
- בהתאם להכרעתה של השמאית המכריעה אורית גלן מיום 7.4.2020 לנכס ברחוב ארלוזורוב 194 (הנכס נשוא הדיון) נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי על **13,200** ₪.
- בהתאם לשומה המכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בחלקה 224 נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי על **10,500** ₪.
- בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע אלי כהן לנכס ברחוב דפנה 18 נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי על **13,200** ₪.

לאור כל ההכרעות לעיל נקבע השווי למ"ר מבונה עיקרי לדירה להשכרה בהתאם להכרעתה של השמאית המכריעה אורית גלן ואלי כהן על **- 13,200** ₪ **למ"ר עיקרי.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, **משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת

גורמים ושיקולים:

1. מיקום הנכס ברחוב דפנה/ארלוזורוב, במרכז העיר תל אביב, בשכונה עם "יתרונות מיקום" מחד, לעומת "חסרונות מיקום" בתוך השכונה, מנגד, כמפורט בפרק תיאור הסביבה בשומת המבקשת.
2. חוות דעת המבקשת נערכה בהתאם ל"הלכת פמיני" כפי שנקבעה בפסק הדין המפורסם כרע"א 4217/04. עקרו של הפסק מתן עדיפות בעת חישוב ההשבחה ל"שיטת המדרגות", לעומת "שיטת המקפצה". פסק הדין פורסם ב – 26 באוקטובר 2006 .
בחוות דעת שמאי המבקשת תכנית משביחה אחת, ומכאן שקיימת מדרגת ההשבחה, כדלקמן:

תאריך קובע	תכנית
28/7/2015	3885

לעניין יתר התכניות המפורטות במצב התכנוני, הרי שאין מחלוקת עם שמאי הועדה לקביעתו כי התכניות אינן משביחות.

3. מהות ההשבחה לבחינה: בהתייחס למבחן השימוש היעיל והטוב ולאור העובדה כי המבנה מהווה מבנה ותיק לבניה רוויה: הנכס במצבו בתוספת פוטנציאל הרחבת הבניה.
4. ההשבחה נבחנה ל: "שווי מקרקעין" (במובן REAL ESTATE), השונה מהערכת שווי זכויות במקרקעין במובן (REAL PROPERTY), בהתאם להגדרות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (המסדירה את דרך חישוב ההשבחה, עקב אישורה של תוכנית בנין עיר ואופן גביית היטל ההשבחה).

מהות המחלוקת/תחשיב:

אין מחלוקת עם שמאי מטעם הועדה המקומית לעניין תחולת ואופן חוסר ההשבחה לכלל התכניות למעט תכנית תא/3885.

בחינת היטל ההשבחה נבחנה ב- 2 חלופות כדלקמן:

1. שווי המתחם הכולל בתכנית במצב קודם לעומת מצב חדש על פי המתודולוגיה הנקובה בשמאויות המכריעות הקודמות.
2. שווי הדירה במצבה הקודם לעומת שווי התמורה הצפויה בדחייה הצפויה.

חלופה ראשונה שווי כלל המתחם:

לאור העובדה כי טרם אושרו תכניות איחוד וחלוקה ו/או טבלת הקצאות הרי שלא ניתן לקבוע מהן הזכויות בתמורה של כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין.

לשיטת שמאי המבקשת, לאור ריבוי מטלות ציבוריות ומורכבות המתחם יש לבחון את כלל הזכויות בתכנית - מצב קיים/קודם לעומת מצב חדש ולא רק למתחם ספציפי.

לאור האמור לעיל בחוות דעת המבקשת נבחן שווי כלל מתחם דפנה במצב קודם לעומת שווי כלל מתחם דפנה במצב חדש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מצב קודם:

במאגרי מס שבח נמצאו העסקאות הבאות:

גוש	חלקה	כתובת	תאריך	שטח רשום	חדרים	קומה	תמורה
6110	236.21	נמיר 7	4.9.2016	74	3	2	2,600,000 ₪
6110	221.4	ארלוזורוב 194	19.7.2016	74	3	1	2,750,000 ₪
6107	393.1	נמיר 97	30.4.2017	54	2.5	1	2,755,000 ₪
6110	223.16	ארלוזורוב 198	10.12.2015	74	3	2	2,800,000 ₪
6110	224.1	נמיר 31	17.6.2015	74	3	1	2,660,000 ₪

שמאים מכריעים הכרעות למתחם דפנה תכנית 3885				
שמאי מכריע	**גו"ח**	**כתובת**	**תיאור/מהות**	**שווי מצב קודם**
אלי כהן	6110/236/32	דפנה 18 / נמיר 7	דירה, קומה 3, 71 מ"ר	2,819,190 ₪
נורית ג'רבי	6110/224/6	דפנה 41/ נמיר 31	דירה, קומה א', 73.9 מ"ר	2,438,700 ₪
אורית גלן	6110/221/21	ארלוזורוב 149	דירה, קומה 3, 80.37 מ"ר	2,835,454 ₪
מוטי דיאמנט	6110/223/16	ארלוזורוב 198	דירה, קומה 2, 73.90 מ"ר	2,554,233 ₪
מוטי דיאמנט	6110/223/14	דפנה 24 נמיר 13	דירה, קומה 2, דירה 77.61 מ"ר	2,554,233 ₪
שושי שרביט שפירא	6110/226/14	נמיר 27 / דפנה 38	דירה, קומה 2, 73.9 מ"ר	2,724,516 ₪
דורית פריאל	6110/236/21	דפנה 18 / נמיר 7	דירה, קומה 2, 67.5 מ"ר	2,600,000 ₪
מוטי דיאמנט	6110/237/11	דפנה 16 / נמיר 5	דירה, קומה ב', 86.6 מ"ר	2,579,000 ₪
מוטי דיאמנט	6110/221/4	ארלוזורוב 149	דירה, ק.קרקע, 81.34 מ"ר	2,647,617 ₪
ממוצע				**2,639,216** ₪
ממוצע ל- 3 הכרעות אחרונות משנת 2020 והלאה				**2,697,781** ₪

לאור העובדה כי בכלל המתחם כיום 471 יח"ד הרי ששווי מתחם דפנה במצבו הינו בגבולות:

סה"כ מצב קודם		
יח"ד במתחם	471	471
שווי בממוצע ליח"ד		2,700,000 ₪
שווי המתחם במצב קודם		**1,271,700,000** ₪

מצב חדש:

להלן עקרונות לתחשיב:

בהתאם לשומת השמאי המכריע, אלי כהן, מיום 18/04/2021 בגוש 6110 חלקה 236 תת חלקה 32 (רחוב דפנה 18, תל אביב), לפיה נקבע כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה מסחר : 12,000 ₪.

שווי למ"ר מבונה דירות רגילות : 16,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה דירות להשכרה : 12,800 ₪ (= 16,000 ₪/מ"ר X 0.8).

שווי מ"ר לפיתוח שצ"פ : 600 ₪.

עלויות הריסה למ"ר : 300 ₪/מ"ר.

הקמת מבנה ציבורי : 8,200 ₪ למ"ר.

מקדם דחייה : 0.665.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לשומת השמאית המכריעה, אורית גלן, מיום 7/4/2020 בגוש 6110 חלקה 221 תת חלקה 21 (רחוב ארלוזורוב 194, תל אביב), לפיה נקבע כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה מסחר	:	12,000 ₪.
שווי למ"ר מבונה דירות רגילות	:	16,500 ₪.
שווי מ"ר מבונה דירות להשכרה	:	13,200 ₪ (= 16,500 ₪/מ"ר X 0.8).
שווי מ"ר לפיתוח שצ"פ	:	600 ₪.
עלויות הריסה למ"ר	:	300 ₪/מ"ר.
הקמת מבנה ציבורי	:	8,275 ₪ למ"ר.
מקדם דחייה	:	0.627.

בהתאם לשומת השמאית המכריעה, נורית ג'רבי, מיום 27/8/2020 בגוש 6110 חלקה 224 תת חלקה 6 (רחוב דפנה 41, תל אביב), לפיה נקבע כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה מסחר	:	12,000 ₪.
שווי למ"ר מבונה דירות רגילות	:	16,500 ₪.
שווי מ"ר מבונה דירות להשכרה	:	10,500 ₪.
שווי מ"ר לפיתוח שצ"פ	:	600 ₪.
עלויות הריסה למ"ר	:	300 ₪ /מ"ר.
הקמת מבנה ציבורי	:	8,275 ₪ למ"ר.
מקדם דחייה	:	0.70.

<u>נתונים נוספים ומתודולוגיה:</u>

<u>עלות הקמת חניות עודפות:</u>

בהתאם להוראות התכנית נקבע כי בנוסף על הקמת חניות לדירות (תקן חניה אחת לכל דירה) הרי שתנאי נוסף הינו הקמת חניות אורחים בשיעור של 20% ממספר יח"ד בנוסף ל- 60 מקומות חניה לרכב פרטי ומסחר.

כל החניות תהינה תת קרקעיות.

סה"כ מספר חניות עודפות 1,434 מ"ר X 20%+ 60 מקומות חניה, סה"כ חניות עודפות 347 מקומות חניה תת קרקעיות.

עלות הקמת מרתף חניה בממוצע 2,500 ₪/מ"ר.

בשומת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט גו"ח 6110/237 מיום 24/4/2018 הובא בחשבון עלויות עודפות לחניות ע"פ 2,500 ₪ למ"ר כפי שחושב ע"י שמאי המבקשת.

<u>התחייבויות למטלות ציבוריות:</u>

יש לפתח את שטחי הציבור, שצ"פ ודרכים.

ע"פ מחירון דקל המפורט לעיל עלות דרכים ומדרכות וכד' הינם בגבולות 600 ₪ /מ"ר וזאת ללא ניקוז, תאורה, גינון וכד'.

בנוסף, ישנם מטלות להקמת מבני ציבור המתחלקות בין כלל המתחמים.

עלויות הקמת מבנה ציבור 8,250 ₪ כמופיע בשומתם של השמאית המכריעה דורית פריאל, אורית גלן, נורית ג'רבי ואלי כהן.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>מטלות להקמת שטחים ומבני מגורים לדיירים / בעלי הזכויות בקרקע:</u>

בדומה למטלות ציבוריות, הקבלן מתחייב להקים לבעלי הזכויות בקרקע את דירות המגורים החדשות וזאת ללא תמורה ממשית אלא בתמורה להסכמתם לפרויקט.

כחלק מעלויות אשר יביא בחשבון יזם פוטנציאלי הרי שיש להביא בחשבון את כלל העלויות לרבות התחייבויות למטלות ציבוריות והתחייבויות כלפי בעלי הזכויות בקרקע.

התחייבויות אלו פוגעות בשווי המקרקעין ויש לקזזן בהתאמה.

<u>שטח המסחרי:</u>

שטחי המסחר אינם נקובים בתכנית אלא טווח בין 250 ל- 600 מ"ר.

שווי מ"ר מסחרי כמפורט לעיל, בגבולות 12,000 ₪/מ"ר.

<u>דחיה ומושאע:</u>

מרכיב הדחיה:

כאמור, לא ניתן יהיה לבנות אלא לאחר תכנית איחוד וחלוקה של כל מתחם.

לאור העובדה כי לא ניתן לבנות מכוח הוראות התכנית ועל מנת להמציא היתר בניה יש להמציא תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

השווי נגזר משווי מצב התכנוני החדש בדחייה עד אישורה של תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש וטבלאות הקצאה ואיזון.

ע"פ פס"ד "סי אנד סאן" יש להביא בחשבון תקופת דחייה לפי משך הזמן שרואה לנגד עיניו קונה פוטנציאלי עד לאישורה של התכנית המפורטת ולא את תקופת הדחייה בפועל.

משך אישור תכנית עם ריבוי בעלים הינו כמקובל 5-7 שנים. שמאי המבקשת הביאו בחשבון דחייה של 7 שנים.

מקדם של 7 שנים מביא בחשבון את הזמן הנדרש להכנת התכנית עצמה, עריכת טבלאות הקצאה ואיזון, הפקדת התכנית ופרסומה, הגשת התנגדויות, טיפול בהתנגדויות, תיקון טבלאות הקצאות ואישור התכנית.

ובנוסף יש להביא בחשבון עיכובים "בלתי ניתנים לצפייה מראש", עיכובים לדרישות פיתוח שטחי ציבור, סיכוי לתביעות ירידת ערך 197 ועוד.

מרכיב המושע (שיתוף):

גם לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, וגם לאחר טבלת הקצאות הרי שמרכיב המושע בקרקע נותר, דהיינו, בעל זכויות יחיד ובודד כחלק ממתחם/מגרש בו למעלה מ- 201 יח"ד, שטחי מסחר וכד'.

לאחר אישור התכנית איחוד וחלוקה יש לפנות את כלל הדיירים, למצוא מגורים חילופים לדיירים, מתן התראות מראש, זמן להתארגנות והוצאת היתר (כשלעצמו מוערך במינימום שנתיים) וכד'.

האמור מהווה דחייה נוספת לאחר אישור איחוד והחלוקה או לחילופין הפחתת מרכיב המושע.

מחמת הזהירות הביא השמאי בחשבון הפחתה למרכיב זה בשיעור של 10% בלבד.

רוצה לומר, יש להביא בחשבון את מרכיב הדחייה ומרכיב המושע שאינם חופפים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>לאור כל המפורט לעיל הרי שלהלן התחשיב:</u>

סה"כ מצב קודם				
יחד במתחם			471	471
שווי בממוצע ליח"ד				₪ 2,700,000
שווי המתחם במצב קודם				**₪ 1,271,700,000**
סה"כ מצב חדש				
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מר"מ**	**סה"כ שווי**
מסחר	2,975	-	₪ 12,000	₪ 35,700,000
דירות להשכרה	13,000	-	₪ 7,000	₪ 91,000,000
מרפסות	17,208	0.5	₪ 15,000	₪ 129,060,000
דירות רגילות	117,808	-	₪ 15,000	₪ 1,767,120,000
סה"כ	150,991	-	-	₪ 2,022,880,000
הפחתות				
פיתוח שצ"פ חצרות מרכזיות וכד'	13,740	-	₪ 1,500	₪ 20,610,000
הרחבה ופיתוח דרך	29,350	-	₪ 1,500	₪ 44,025,000
מבנה ציבור	15,170	-	₪ 8,600	₪ 130,462,000
הריסה ופינוי	43,332	-	₪ 300	₪ 12,999,600
חניות אורחים/ עודפות	347	30	₪ 2,500	₪ 26,010,000
התחיבויות יזם לבנות לדיירים ליח"ד	-	471 יח"ד X	₪ 825,600	₪ 388,575,000
תשלום שכירות לדיירים	471X6000X12=	לשנתיים וחצי	-	₪ 77,882,208
סה"כ הפחתות				₪ 700,563,808
שווי חדש בניכוי הפחתות				₪ 1,322,316,192
מושאע		-	0.9	₪ 1,190,084,573
מקדם דחייה		7	7%	₪ 741,124,860
שווי הפחתות המפורטות להלן			0.05	₪ 101,144,000
שווי המצב החדש				**₪ 639,980,860**

בנוסף יש להביא בחשבון עלויות של פינוי הדיירים, הובלה ושינוע, שכירות חלופית, הוצאות משפטיות, מימון, שיווק ובלצ"מ.

בנוסף, תהיה חבות בהיטל השבחה בגין תכנית איחוד וחלוקה אותה יש לנכות מהשווי הזמין.

לאור האמור לעיל, בגישה זו נתקבל חוסר השבחה.[10]

[10] השמאים מציינים כי להוסיף ולציין כי בשומותיו של השמאי המכריע דיאמנט נתקבלו תוצאות דומות של חוסר השבחה ו/או השבחה נמוכה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>חלופה שניה שווי הדירה טרם ולאחר אישור התכנית:</u>

<u>בהתאם להחלטת ועדת ערר נקבע כדלקמן (ההדגשה אינה במקור):</u>

<u>ערר (ועדות ערר תכנון ובנייה תל אביב יפו) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 20.04.2020):</u>

המחלוקת בין הצדדים עניינה בשאלה: כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי; כיצד חוק התכנון והבניה, מורה לנו לבחון את "עליית ערכם של מקרקעין" (סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק) בפרויקט פינוי בינוי.

ועדת הערר לתכנון ובניה קבעה כלהלן: השבחה בהתאם לסעיף 1 לתוספת הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בחינת קיומה וערכה של השבחה נעשית בהשוואת ערכם של המקרקעין בין שני מצבים; לפני אישורה של התכנית הנדונה ולאחריה.

בפועל ועל דרך הרוב, ביחס לתכנית משביחה מוערכים המקרקעין למועד הקובע, הוא יום אישורה של התכנית, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם.

ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.

במקרה של תכנית פינוי בינוי יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתכנית הפינוי בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין במובן התכליתי.

פועל יוצא מכך, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות; בעלם של המקרקעין.

דינן, כדין "עלויות עודפות", שכן הן נקודת האיזון (Break Even) שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל.

בעלם של המקרקעין, הינם בעלי הדירות האמורות להיהרס לצורך מימוש התכנית.

הם הבעלים במצב הקודם טרם אישורה של התכנית, והם הבעלים לאחר אישורה של התכנית.

רק בשלב מאוחר יותר יצטרפו בעלים נוספים למקרקעין.

בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו.

בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן.

במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן.

רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה.

עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט.

כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל.

"לאור זאת סבורים אנו כי הודאות, היציבות והפשטות שיובילו לגביית מס אמת מחייבים שבחינת ההשבחה תעשה לפי התמורה אותה מקבל בעל הדירה הישנה בפרויקט שהוא, ורק הוא, "בעלם של המקרקעין" והתמורה שהוא מקבל היא המשקפת נכונה את "עליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

במסגרת שומה מכרעת של כבוד השמאית המכריעה (בדימ') נאוה סירקיס "שומה מכרעת רח' הנורית 12 שכ' עיר גנים ירושלים ת"ח 95 בגו"ח 30439/73" מיום 24.7.2019 (להלן: שומת סירקיס") נכתב כך:

"הלכה פסוקה כי עקרון ההתעשרות עומד בבסיס הדרישה לתשלום היטל השבחה.

לכן יש לתת עדיפות למחיר המכירה של הדירה בהיותו משקף את תגובת השוק לתמורה שיקבל הדייר כתוצאה מאישור התכנית.

אלמלא כך, לו יחויב הדייר לפי מדיניות הועדה בהיטל השבחה עבור שווי "תיאורטי" במצב חדש, שאינו עומד במבחן השוק, מעבר לעובדה כי לא יוכל לרכוש דירה חלופית בדומה לדירתו, ייאלץ לשלם היטל השבחה עבור זכויות שבפועל אינו נהנה מהם".

"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן.

במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן.

לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה.

עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט.

כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל.

בשומת סירקיס הובהר הדבר: משמעות הדברים, כי מחיר המכירה של הדירות אמור לגלם את כלל הרכיבים לרבות נושא אי הודאות, הדחיה לקבלת דירת תמורה חדשה וההוצאות הנלוות, שהיזם התחייב לשלם (שכ"ד, תיווך, הובלה ומשפטיות), וכן דמי ניהול בבנין החדש ל- 10 שנים.

לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם.

יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי- בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות.

לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת בדעה כי יש לבחון את שווי המקרקעין ב- 2 החלופות וכדלקמן:

שווי מצב קודם:

הדירה מהווה דירת 3 חדרים בקומה שלישית/עליונה, באגף המזרחי, כדירה הפונה לרחוב ארלוזורוב.
לדירה זכויות בניה להרחבת חדר יציאה לגג על פי תכנית 1680 ו-ג'.

בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב עולה כי את זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג יש לייחס את זכויות אלו לדירה בקומה העליונה. רצ"ב קטע רלוונטי:

(תיקון מס' **126**) תשע"ח-2018

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), חלה חובת תשלום חישל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או חרחבה, תחול חובת השלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד; לעניין זה –

"בית משותף" – כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין או בית שפרק ו' לחוק האמור חל עליו;

"בעל דירה", "דירה" ו"רכוש משותף" – כהגדרתם בסעיף 52 לחוק המקרקעין;

"חרחבה" – כהגדרתה בסעיף 71א לחוק המקרקעין;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

לאור העובדה כי שטח הדירה לאחר הרחבה קטן מ- 140 מ"ר, הרי שאין מחלוקת כי אין חבות בגין תכניות אלו.

שווי מ"ר בנוי וחישוב מצב קודם:

שמאים מכריעים הכרעות למתחם דפנה תכנית 3885				
שמאי מכריע	**גו"ח**	**כתובת**	**תיאור/מהות**	**שווי מצב קודם**
אלי כהן	6110/236/32	דפנה 18 / נמיר 7	דירה, קומה 3, 71 מ"ר	2,819,190 ₪
נורית ג'רבי	6110/224/6	דפנה 41/ נמיר 31	דירה, קומה א', 73.9 מ"ר	2,438,700 ₪
אורית גלן	6110/221/21	ארלוזורוב 149	דירה, קומה 3, 80.37 מ"ר	2,835,454 ₪
מוטי דיאמנט	6110/223/16	ארלוזורוב 198	דירה, קומה 2, 73.90 מ"ר	2,554,233 ₪
מוטי דיאמנט	6110/223/14	דפנה 24 נמיר 13	דירה, קומה 2, דירה 77.61 מ"ר	2,554,233 ₪
שושי שרביט שפירא	6110/226/14	נמיר 27 / דפנה 38	דירה, קומה 2, 73.9 מ"ר	2,724,516 ₪
דורית פריאל	6110/236/21	דפנה 18 / נמיר 7	דירה, קומה 2, 67.5 מ"ר	2,600,000 ₪
מוטי דיאמנט	6110/237/11	דפנה 16 / נמיר 5	דירה, קומה ב', 86.6 מ"ר	2,579,000 ₪
מוטי דיאמנט	6110/221/4	ארלוזורוב 149	דירה, ק.קרקע, 81.34 מ"ר	2,647,617 ₪
ממוצע				**2,639,216 ₪**
ממוצע ל- 3 הכרעות אחרונות משנת 2020 והלאה				**2,697,781 ₪**

שווי למ"ר בנוי ע"פ הכרעות שמאים מכריעים:

1. הכרעת השמאי המכריע, אלי כהן, גו"ח 6110/236/32, דפנה 18, שווי מ"ר בנוי למועד הקובע 33,000 ₪.
2. הכרעת השמאית המכריעה, אורית גלן, גו"ח 6110/221/21, ארלוזורוב 194, שווי מ"ר בנוי למועד הקובע 32,828 ₪.
3. הכרעת השמאית המכריעה, נורית ג'רבי, גו"ח 6110/224/6, דפנה 41 פינת נמיר 31, שווי מ"ר בנוי למועד הקובע 33,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תחשיב:

עסקאות מכר לדירות ישנות במתחם התכנית למועד הקובע							
יום המכירה	**גוש חלקה**	**כתובת**	**שנת בניה**	**קומה**	**שטח רשום**	**תמורה בש"ח**	**ממוצע למ"ר**
06/03/2014	6110.231.20	דפנה 28	1960	3	75.34	₪ 2,500,000	₪ 33,183
23/07/2014	6110.235.15	דפנה 20	1935	2	62	₪ 2,200,000	₪ 35,484
21/09/2014	6110.235.12	דפנה 20	1960	2	62	₪ 2,300,000	₪ 37,097
09/12/2014	6110.230.11	דפנה 30	1970	2	80.37	₪ 2,290,000	₪ 28,493
04/03/2015	6110.231.1	דפנה 28	1964	1	58.12	₪ 1,800,000	₪ 30,970
01/06/2015	6110.229.3	נמיר 21	1951	1	81.34	₪ 2,410,000	₪ 29,629
17/06/2015	6110.224.1	נמיר 31	1960	1	73.9	₪ 2,660,000	₪ 35,995
10/02/2015	6110.228.20	דפנה 34	1970	3	73.9	₪ 2,450,000	₪ 33,153
21/06/2015	6110.232.8	דפנה 26	1949	1	77.61	₪ 2,050,000	₪ 26,414
10/12/2015	6110.223.16	ארלוזורוב 198	1970	2	74	₪ 2,800,000	₪ 37,838
15/01/2016	6110.238.36	דפנה 14	1956	2	54	₪ 1,800,000	₪ 33,333
19/07/2016	6110.221.4	ארלוזורוב 194	1950	1	81.34	₪ 2,750,000	₪ 33,809
04/09/2016	6110.236.21	דפנה 18	1960	2	67.5	₪ 2,600,000	₪ 38,519
ממוצע						₪ 2,354,615	₪ 33,378

שטח הדירה			80.37
שווי			₪ 2,682,602
מקדם התאמה למאפייני הנכס			0.9025
שווי הנכס מתואם		**A**	**₪ 2,421,048**
חישוב תוספת זכויות ח.גג			
שווי מר בנוי			₪ 33,378
מקדם שווי מבונה			0.45
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,020.17
שטח חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	57.37	0.4	22.948
סה"כ			45.948
סה"כ שווי הזכויות בגג			₪ 690,146.59
מושאע / דחייה וכד'	0.8	**B**	**₪ 552,117.27**
שווי הנכס סה"כ			₪ 2,973,165
שווי במעוגל			**₪ 2,973,000**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מצב חדש למועד הקובע:</u>

בהתאם להחלטת ועדת ערר יש להעריך את התמורה אשר תינתן תמורת הדירה הוותיקה.

כמפורט בהחלטת ועדת ערר ובהתאמה למקובל בשוק, כנהוג, דירת התמורה תהא תוספת של ממ"ד 12.5 מ"ר, מרפסת שמש וחניה.

האמור תואם את גישתה של השמאית המכריעה, נורית ג'רבי, בשומתה מיום 27/8/2020, גו"ח 6110/224 תת חלקה 6, דפנה 41, תל אביב.

<u>שווי מ"ר בנוי בפרויקט חדש למועד הקובע:</u>

<u>עסקאות מס שבח</u>									
גוש	**חלקה**	**רחוב**	**תאריך**	**שטח**	**חדרים**	**קומה**	**ש.בניה**	**תמורה**	**שווי למ"ר רשום**
6110	421.00	מנחם בגין	20.10.2015	136	5	41	2015	₪ 4,922,665	₪ 36,196
6110	421.25	מנחם בגין	1.11.2015	136	5	43	2015	₪ 5,500,000	₪ 40,441
6110	421.44	מנחם בגין	5.11.2015	136	5	42	2015	₪ 4,900,000	₪ 36,029
6110	421.46	מנחם בגין	12.11.2015	136	5	44	2015	₪ 4,700,000	₪ 34,559
6110	42.87	מנחם בגין	7.9.2015	136	5	45	2015	₪ 5,500,000	₪ 40,441
6110	421.84	מנחם בגין	28.7.2015	94	4	36	2015	₪ 4,216,725	₪ 44,859
ממוצע				**129**	**4.8**	**42**	**2015**	**₪ 4,956,565**	**₪ 38,754**

דירות חדשות מגלמות מחסנים, חניות ומרפסות שמש			
סטיית תקן			₪ 3,861
גבול עליון			₪ 42,615
גבול תחתון			₪ 34,893
ממוצע מתוקן			₪ 38,277
ממוצע מתואם 0.95 ביחס לקומות		0.95	₪ 36,363

בפרויקט חדש ויוקרתי, התואם ביחס לפרויקט כפי שעתיד להבנות, הרי ששווי מ"ר בנוי, לקומות הגבוהות הינו בגבולות 38,277 ₪ למ"ר.

בהנחה כי התמורה אשר תתקבל הינה לדירה בשטח דומה, בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר נטו ומרפסת שמש (מקביל לתוספת שטח ברוטו 20 מ"ר), בקומה נמוכה, הרי שהשווי במצב החדש הינו:

<u>מרכיב</u>		**<u>תוצאה</u>**
שטח מצב קודם		81
שטח התוספת		20
שטח מצב חדש		101
שווי למ"ר		₪ 36,363
סה"כ שווי במצב החדש		**₪ 3,672,674**
שווי נוכחי ע"פ דחייה ל-5 שנים לפי 5%	78.35%	₪ 2,877,636

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לסיכום:

הנכס מהווה דירת 3 חדרים ושטחי שירות, קומה שלישית (עליונה), פינתית.

במצב קודם, ע"פ הכרעות שמאים מכריעים וסקר עסקאות בסביבה עולה כי שווי דירות 3 חדרים במתחם בגבולות 2,700,000 ₪ (שווי כבנוי).

שווי הנכס בהתאמה לחזית לארלוזורוב ובהתאמה לקומה הינו בגבולות 2,420,000 ₪.

כאמור, לדירה זכויות הרחבה לחדר יציאה לגג ומרפסת גג (אינו שנוי במחלוקת).

לפיכך, שווי הנכס בתוספת הזכויות לחדרי גג (ע"פ תיקון 126) הינו בגבולות 2,973,000 ₪.

במצב חדש, התמורה הצפויה הינה לדירת 4 חדרים ושטחי שירות בפרויקט חדש ויוקרתי.

התמורה הצפויה הינה לתוספת ממ"ד ומרפסת שמש, חניה וכד', בהנחה כי תתקבל דירה בקומות התחתונות.

בבחינה אשר נערכה לדירות 4 חדרים בפרויקט מידטאון הסמוך, נתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות 38,000 ₪ ובהתאמה לקומות הנמוכות בגבולות 36,300 ₪ (נכון למועד הקובע קרי 2015).

שווי דירה הצפויה להתקבל הינה בגבולות 3,670,000 ₪.

שווי התמורה בדחייה ל- 5 שנים (ע"פ שיעור היוון 5%) הינו בגבולות 2,877,000 ₪.

וזאת תחת הנחה כי מגלם מרכיב סיכון, דחייה גבוהה יותר וכד'.

לאור האמור לעיל, בגישה זו אין השבחה במקרקעין.

לשיטת שמאי המבקשת, ולשיטת ועדת ערר המפורטת לעיל, זוהי הדרך הנכונה לאמוד את ההשבחה ככל וחלה.

ברצון השמאים להוסיף וציין כי התמורה החוזית, נכון להיום, 7 שנים לאחר אישור התכנית הינו 3,750,000 ₪ וזאת כאשר עדיין לא צפויה עלייה על הקרקע.

האמור תואם לחלוטין את התחשיב לעיל.

מחמת הזהירות בוצע חישוב על פי בחלופה א', בהתאם למתודולוגיה אשר בוצעה על ידי השמאים המכריעים, תוך אימוץ מרבית המקדמים והשווים הנקובים, ואולם לשיטת המבקשת, חלופה זו (קרי חלופה א') שגויה ואינה תואמת להחלטה כאמור.

השומה:

לאור כל האמור לעיל, ובהתייחס לכל הגורמים והשיקולים שפורטו, שמאי המבקשת הגיעו לכלל דעה כי לא חלה השבחה עקב אישור רצף התכניות המפורטות לעיל לרבות עקב אישור תכנית תא/3885.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מכתב תגובת המשיבה מיום 13.12.2021, כדלהלן:

בהמשך לחוות דעת המשיבה לעניין היטל ההשבחה ובהתייחס לשומה האחרת של שמאי המקרקעין כפיר גואטה ויעקב אשר, להלן התייחסות שמאי המשיבה:

א. כללי:

1. בפתח התייחסותי השמאי מציין כדלקמן:

בקשר עם השומות המכריעות של השמאי המכריע מוטי דיאמנט הוגשו ע"י הועדה המקומית עררים ואלו התקבלו כמפורט בעררים (ת"א) 8198/0718, 8199/0718, 8200/0718.

2. לאור החלטת ועד הערר בעררים אלו הועברה לאחרונה התייחסות של השמאי המכריע דיאמנט (רצ"ב) וכנגד התייחסות זאת הוגשו עררים חדשים ע"י הועדה המקומית (רצ"ב).

3. לעניין החלטת ערר אשדר, השמאי מציין כי כנגד החלטה זאת של ועדת ערר הוגש ערר לבית משפט מחוזי שביטל החלטה ועדת ערר זאת.

ב. פרק ה' - מהות המחלוקת:

1. לגבי סעיף 11.1 ברצון שמאי המשיבה להבהיר כי בכל השומות המכריעות במתחם דפנה (חלקות: 236,224,221,223,238,233,237,226,236 בגוש 6110) המתודולוגיה שננקטה אינה חישוב שווי מצב קודם של כלל שווי המתחם אלא לפי שווי דירת המגורים נשוא הדיון, בהתאם למאפייניה הספציפיים.

את השווי במצב החדש מרבית השמאים המכריעים, כפי שיפורט בהמשך, חישבו לפי החלק היחסי משווי המגרש בו נכלל הנכס הנדון במצב החדש.

יובהר כי אחד התנאים להיתר הבנייה לכל מגרש הינו אישור תוכנית איחוד וחלוקה למגרש הרלוונטי ולא לכלל התוכנית.

כך שלקביעת שמאי הבעלים כי לא ניתן להתייחס לכל מגרש בנפרד אין כל בסיס.

יצוין כי למעט שמאית המכריעה נורית ג'רבי והשמאי המכריע גיל הרצברג כל יתר השמאים המכריעים שהכריעו במתחם דפנה/ארלוזורוב, חישבו את השווי במצב החדש בשיטת שווי קרקע ממנה גזרו את שווי זכויות הנישום לפי חלקו היחסי בקרקע (לפי חלק יחסי בחלקה בה ממוקם הבניין והחלק היחסי ברכוש המשותף המיוחס לדירה בבניין).

השמאית המכריעה נורית ג'רבי שחישבה את השווי במצב החדש לפי שווי דירת תמורה התבססה בקביעתה על החלטת ערר אשדר, אך זאת לפני שפורסמו החלטות ועדת ערר בעררים (ת"א) 8198/0718, 8199/0718, 8200/0718 בגין הכרעות דיאמנט ובכלל זה החלטות לעניין שיטות להערכות השווי במצב החדש בתוכניות פינוי בינוי ובוודאי לפני החלטת בית המשפט המחוזי לעניין החלטת ועדת ערר בנושא אשדר. כמפורט לעיל.

להלן סקירה חלקית של שמאים מכריעים נוספים בתוכניות פינוי בינוי, שקבעו את השווי במצב החדש לפי שווי המקרקעין על בסיס ערכי שווי קרקע במצב התכנוני החדש, כמפורט להלן:

- שומה מכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר מיום 17.5.18 בעניין נכס ברחוב שמעון בר יוחאי 6 בנתניה.
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט מיום 21.5.19 בעניין נכס ברחוב לה גוארדיה 69 בתל אביב.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

- שומה מכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה מיום 3.11.16 בעניין נכס ברחוב לה גוארדיה 64-68 בתל אביב.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע דוד טיגרמן מיום 18.12.19 בעניין נכס ברחוב פרי מגדים 6 בתל אביב.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט מיום 14.6.2020 לגבי נכס ברחוב בית אל 47 בתל אביב גוש 6882 חלקה 9.

לאור החלטות ועדת ערר בגין הכרעות דיאמנט והכרעות שמאים מכריעים במתחם דפנה ובמתחמי פינוי בינוי אחרים, יש לדעת שמאי המשיבה לערוך את השווי במצב החדש לפי שיטת שווי הקרקע, בדומה למרבית ההכרעות במתחם.

2. לגבי סעיף 11.3 כפי שהובהר כבר, בתוכנית הראשית הוגדרו מספר מגרשים ובכל מגרש נכללים מספר בניינים, כאשר לכל מגרש קודמה ומקודמת תוכנית איחוד וחלוקה נפרדת, כנדרש בתנאים להיתר הבניה. לאור זאת וכפי שנקטו כל השמאים המכריעים, יש להעריך את השווי במצב הקודם לפי שווי הדירה נשוא הדיון ובמצב החדש לפי החלק היחסי משווי המגרש בה נכללת הדירה נשוא הדיון.

3. לעניין הטענה בדבר עלות עודפת לחניות אורחים, השמאי מציין כדלקמן:
כל השמאים המכריעים, למעט השמאי המכריע מוטי דיאמנט, קבלו את עמדתו שאין להפחית מהשווי את עלות בניית חניות האורחים שכן אלו תורמים לשווי המקרקעין לפחות בעלות הקמתן.
השמאי המכריע מוטי דיאמנט הביא בחשבון הפחתה משווי המקרקעין במצב תכנוני חדש בגין מלוא עלות הקמת חניות תת קרקעיות עבור האורחים.
במסגרת הערריים כנגד הכרעותיו של השמאי המכריע דיאמנט במתחמים נשוא תכנית זאת, נטען על ידי הועדה המקומית כי חניות אלו צריכות לבוא לידי ביטוי בתחשיב ההשבחה בשני רכיבים: רכיב תרומת החניות לשווי המקרקעין ורכיב עלות הקמתן של החניות.
לעומת עמדה זאת בשומה המכרעת של השמאי דיאמנט נלקחה בחשבון עלות הקמתן בלבד, מבלי שהובאה בחשבון כל תרומה בגינן לשווי המקרקעין.
בכך, איין השמאי המכריע את תרומת החניות לשווי המקרקעין.
ועדת הערר קיבלה את טענות הועדה המקומית בעניין זה וקבעה כי על השמאי המכריע להתייחס לתרומת חניות האורחים לשווי, ככל ויש כזו, ובנוסף עליו להסביר האם הנתונים עליהם הסתמך בקביעת השווי מגלמים תרומה כזו או לאו.
ועדת הערר הוסיפה בהחלטתה, כי משלא פורטו בשומה המכרעת ניתוחי השווי שערך השמאי המכריע לנתונים הגולמיים, נבצר ממנה לדעת, האם נכסי ההשוואה כוללים חניות אורחים והאם הובאו בחשבון בעת הניתוח.
בהיעדר פירוט בעניין דרך ניתוח השמאי המכריע את הנתונים הגולמיים נבצר מוועדת הערר לוודא כי בקביעת שווי הנכס הנישום, אכן נקט השמאי המכריע בשיטה העולה בקנה אחד עם דרך ניתוחו את הנתונים הגולמיים.
כן צוין על ידי ועדת הערר בהחלטה, כי חניות יכולות לתרום לשווי אף כחניות לא מוצמדות העומדות לרשות בעלי הדירות בבניין כרכוש משותף.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, **משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לאור האמור, החליטה ועדת הערר להחזיר את הדיון לשמאי המכריע, אשר יאפשר לצדדים לטעון בעניין, להציג נתוניהם וניתוחיהם, ולאחר מכן יגבש עמדה מפורטת ומנומקת הנסמכת על נתונים אותם יפרט, יציג את דרך ניתוחם ואת התחשיבים ביסוד מסקנתו בדבר השווי או העדר השווי לחניות האורחים.
הייתכן שבתל – אביב של אמצע שנת 2015 זכות בחניון לאורחי הבניין, המהווה חלק מרכוש משותף, לא תורמת לשווי הדירה לפחות בגובה עלות הבניה של חניון זה!!!!
עוד ברצון שמאי המשיבה להפנות לשומה מכרעת של השמאית המכריעה לבנה אשד בשומתה מיום 28.6.2010 בגו"ח 6203/25 ברמת גן בה היא קבעה כי ביחס לקיזוז עלויות עודפות בגין חניות אורחים יש למקומות חנית אורחים אלו תרומה חיובית לשווי דירות, המאיינת את עלות הקמתן ולפיכך אין לקזז גורם זה מההשבחה.
במקרה זה מדובר על רמת גן בה מצוקת החניה פחותה מזאת שבתל אביב בכלל ובאזור הנדון בפרט.
עוד ברצון השמאי להפנות להחלטת ועדת ערר רג/85067/13.
בעמוד 8 בהחלטה נאמר כי **"יש לבחון את תרומתן של חניות אלה לשווי. חניות אלו יכולות לתרום לשווי הן באפשרות הצמדתן ליחידות הדיור או בהותרתן כחניות לא צמודות העומדות לרשות בעלי הדירות בבניין כרכוש משותף".**
לאור עמדה זאת השמאית המייעצת בתיק הנ"ל דורית פריאל בחוות דעתה מיום 24.5.2017 לגבי נכס ברחוב הרצל 13 ברמת גן קבעה כי לחניות אורחים ישנה תרומה חיובית לדירה.
בתחשיבה קבע השמאית כי חניות אלו תורמות לשווי הדירה ב- 20% פחות מתרומת חניות צמודות לשווי הדירה.
יודגש כי מדובר באזורים בהם מצוקת החניה פחותה מהמקרקעין בענייננו ולמועד שבו תקן החניה היה גבוה יותר, באזור בו מחירי הדירות נמוכים יותר ולמועד מוקדם יותר, בהשוואה למועד הקובע במקרה נשוא המקרקעין בענייננו.
לאור זאת אם נאמץ את גישתה של השמאית המכריעה דורית פריאל ונתאימה לתנאי השוק למועד הקבוע ולמיקום בענייננו, נמצא כי לא רק שחניות האורחים תורמים לשווי הדירה אלא הן תורמות יותר מעלות הקמתם.
דהיינו הן תורמות לשווי המקרקעין.
להלן תחשיב מוצע על בסיס עקרונות החישוב של השמאית דורית פריאל:
תרומת חניה צמודה לשווי דירה בתל אביב באזור הנדון למועד הקבוע הינה על הצד הנמוך 300,000 ₪.
תרומת חניה אורחים (בהפחתת 20% לשיטת דורית פריאל) - 240,000 ₪.
עלות בניה של מקום חניה לפי השמאי המכריע דיאמנט - 87,500 ₪.
תרומה עודפת של מקום חניית אורחים - 152,500 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

עוד ברצון השמאי להפנות לאמור בעמוד 92 לעניין חניות האורחים בהכרעתו של השמאי המייעץ מרדכי דדון בשאלת ירידת ערך בחלקה 110 בגוש 6110 עקב אישורה של תכנית 3885.
בסעיף זה טוען השמאי המייעץ:
"... **לטעמי, נראה כי כמות החניות המתוכננת כשלעצמה אינה מהווה אלמנט משביח במקרה הנדון, כאשר מרבית משקי הבית בערים המאוינות באוכלוסייה עמידה, מחזיקים 2 רכבים ובמסגרת מיתוג הפרויקט שכולל מגדלי מגורים, נראה כי יהיה ביקוש רב ל- 2 מקומות חניה במתחם, כך שבסופו של דבר עדיין תהיה תנועת רכבים ברחוב התרים אחר מקום חניה, וזאת בסבירות כי מקומות החניה לאורחים תיתפסנה ע"י בעלי הדירות עצמם במתחם...**"
כך שלמעשה לחניות אורחים אלו יש ביקוש רב בקרב רוכשי הדירות בפרויקט העתידי ולכן לדעת שמאי המשיבה חניות אלו לא רק שלא מהוות עלות עודפת אלא תורמות לשווי הקרקע.
לראיה השמאי מפנה לתוכנית בקשה להיתר בניה למתחם מס' 2 (דפנה 40-36) ממנה ניתן לראות בברור כי חניות האורחים הינם חלק מחניות מרתפי החניה של המגורים ומשמשות את ככל דיירי הבניין ושווין לאור הביקוש לחניה בבנייני מגורים במיוחד גבוה לאין שיעור מעלות בנייתן.

4. **לעניין הקמת שטחים ומבני מגורים לדיירים** – שמאי הבעלים מביא בחשבון כחלק מההפחתות במצב החדש את עלות בניית הדירות וכן את דמי השכירות שיזם שיתקשר עם בעלי המקרקעין בעסקת פינוי בינוי יבצע עבור הדיירים וכן ישלם להם את דמי השכירות בתקופת הבניה עד למסירת דירת התמורה.
לדעת שמאי המשיבה שגו שמאי הבעלים מבחינה לוגית בעת שהפחיתו את עלות שירותי הבניה להקמת דירות בעלי הקרקע ואת עלות פינוי הדיירים בתקופת הבנייה (מימון דמי שכירות בתקופה זו) משווי המקרקעין במצב החדש.
המקרקעין לגביהם מחושבת ההשבחה הינם בבעלות כלל בעלי הדירות במתחם ולא בבעלות היזם ולכן יש לקבוע את שווי המקרקעין מנקודת מבט בעל הקרקע ולא מנקודת מבט היזם בבואו להתקשר עם בעלי המקרקעין, הנאלץ בהסכם מסחרי לשלם לבעלי הקרקע גם דמי שכירות בתקופת הבניה.
יובהר, כי לעלות זו אין כל השפעה על שווי המקרקעין במועד אישורה של התכנית.
לאור כך, לא היה כל מקום להפחית את עלות שירותי הבניה ואת דמי שכירות שעתיד לשלם היזם שיתקשר עם בעלי המקרקעין לעסקת פינוי בינוי, שכן מדובר על עלות שמחד אכן יפחית היזם מהתמורה לבעלי המקרקעין אך מאידך את סכום ההפחתה הזה מקבלים אותם בעלי מקרקעין עצמם מהיזם ולכן אין בעלות זאת בכדי לגרוע משווי המקרקעין/קרקע במצב התכנוני החדש שבבעלות הדיירים.
להמחשת העדר ההיגיון הכלכלי בטענת שמאי הבעלים, שמאי המשיבה בוחן טענה זאת במקרה של עסקת קומבינציה לפיה היזם נותן שירותי בניה לבעלי הקרקע כנגד קבלת חלק מהזכויות באותה קרקע ולמעשה עסקה שזהה במהותה לעסקת פינוי בינוי בסופה בעלי הקרקע מקבלים חלק מהדירות הבנויות בפרויקט.

האם בבואנו לאמוד את שווי הקרקע בעסקה כזאת יקבע שווי הקרקע בהפחתת עלות שירותי הבניה שמקבלים הבעלים !!!!!!!!!
התשובה ברורה – **<u>לא.</u>**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, **משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ברצון שמאי המשיבה להבהיר כי ההשבחה שמחושבת הינה השבחת המקרקעין של בעלי הדירות ולכן אין כל הגיון להפחית משווי המקרקעין במצב החדש את התמורות שמקבלים אותם בעלי המקרקעין מהיזם העתידי.
הרי שירותי הבניה ודמי השכירות ותמורות נוספות המשולמות ע"י היזם לבעלי המקרקעין (היטל השבחה החל על המקרקעין, הוצאות עו"ד, הוצאות העברה וכו') ניתנים לבעלי המקרקעין ללא כל תמורה כספית מצדם אלא בתמורה לזכויות בניה שהוקנו למקרקעין לפי תוכנית החדשה.
בהקשר זה השמאי מפנה להחלטת ועדת ערר בעררים שהוגשו כנגד הכרעותיו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט. החלטות ועדת ערר בעררים (ת"א) 8198/0718, 8199/0718, 8200/0718.
בהחלטות אלו נקבע חד משמעית שאין להפחית את דמי השכירות המשולמים ע"י היזם לדיירים במסגרת הסכם פינוי בינוי.
יודגש כי אף אחד מהשמאי המכריעים ובכלל זה שמאי המכריע מוטי דיאמנט לא הפחיתו משווי המקרקעין במצב החדש את עלות הקמת דירות הדיירים.

5. מרכיב הדחיה:

שמאי הבעלים בחוות דעתו אינו מבסס את קביעתו לגבי אורך הדחיה באסמכתאות ו/או נתונים.
לדוגמא ההחלטה להפקיד את תכנית איחוד וחלוקה ביחס לשלושה מתחמים בתכנית בוצעה בחלוף כ-2.5 שנים מאישור התכנית ובנוסף החלטה לאשר את תוכנית העיצוב האדריכלי לכלל שטח התכנית.
החלטה בדבר אישור תכנית עיצוב לכלל התוכנית התקבלה ביום 3.5.2017.
תכנית איחוד וחלוקה - מדובר על תוכניות טכניות בלבד שהינן בסמכות הוועדה המקומית.
זאת משום שאלו תכניות של איחוד מספר חלקות למגרש אחד ולא לחלוקה למספר מגרשים, כשהזכויות של כל בעלי הדירות מוקצות במגרש זה לפי חלקן ברישום הבית המשותף.
אלו אינן תכניות מורכבות מסוג תכנית איחוד וחלוקה היוצרת מספר מגרשי תמורה עם לוח הקצאות בו מוקצים זכויות בעלי הקרקע במספר מגרשים כשערב אישור התכנית לא ברור באלו מגרשים יוקצו הזכויות וכיצד תתחלקנה הזכויות.
במקרה הנדון מדובר על תהליך טכני, כאמור, של יצירת מגרש אחד הכולל את כל בעלי הזכויות בו מוקצות הזכויות לפי החלק היחסי ברכוש המשותף.
להמחשת טענת שמאי המשיבה, מבואר:
מתחמים 1-2 ו-5 תוכניות איחוד וחלוקה אושרו למתן תוקף בסוף שנת 2018 ועד מאי שנת 2019.
ממסמכי תוכניות אלו ניתן להתרשם כי מדובר בתוכנית טכנית במהותה.
לראיה, לתוכניות אלו לא הוגשו התנגדויות (למעט התנגדות טכנית לאחת מהן) והן אושרו תוך פחות משנה מיום הפקדתן.
עובדה זאת מצביעה על נכונות הנחת העבודה כי הדחיה הכוללת הראויה במקרה כזה, על הצד הזהיר, הינה לכל היותר 5 שנים, כאמור בחוות דעת המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

כמו כן, להלן טבלה של מספר הכרעות של שמאים מכריעים לעניין תקופת דחיה ושיעור היוון עד לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית:

שם שמאי	תאריך	גוש /חלקה	שטח המתחם	מספר תכנית	מאפייני התכנית	תקופת דחיה	שיעור היוון
אמנון ניזרי	17.11.2016	6632/273	1900 דונם	3700	תכנית המקצה שני מתחמים בשטח של 660 דונם ו- 270 דונם, הכוללים מספר רב של מגרשים. לתכנית תנאים להיתר הכוללים בין היתר, הרחבת צירי תחבורה, תכנית עיצוב,שלבי ביצוע, תכנית איחוד וחלוקה ולוח הקצאות	6 שנים	6%
שושי שרביט	25.7.2018	6632/11	1900 דונם	3700	תכנית המקצה שני מתחמים בשטח של 660 דונם ו- 270 דונם, הכוללים מספר רב של מגרשים. לתכנית תנאים להיתר הכוללים בין היתר, הרחבת צירי תחבורה, תכנית עיצוב,שלבי ביצוע, תכנית איחוד וחלוקה ולוח הקצאות	6 שנים	6%
יצחק ברמן	6.7.2015	6632/273	190 דונם	3388א'	תכנית הכוללת מספר יעודים: מגורים, תעסוקה. תנאים להיתר: תכנית איחוד וחלוקה, תכנית פיתוח, תכנית עיצוב, תחילת ביצוע עבודות ללסלילת דרך, באזור המחייב ביצוע פיתוח,	6 שנים	6%
דורית פריאל	3.1.2016	6632/51	190 דונם	3388א'	תכנית הכוללת מספר יעודים: מגורים, תעסוקה. תנאים להיתר: תכנית איחוד וחלוקה, תכנית פיתוח, תכנית עיצוב, תחילת ביצוע עבודות ללסלילת דרך, באזור המחייב ביצוע פיתוח,	6 שנים	6%
משה נדם	4.11.2014	6649/250,251,229	9 דונם	תא/3853	תכונית פינוי בינו הכוללת 3 חלקות במצב הקודם עליה בנויים 5 בנייני מגורים הכוללים 60 יח"ד. במצב היוצא יבנו 144 יח"ד.	5 שנים	6%
גיל הרצברג	2.4.2017	6625/1219, 966,1224	20 דונם	תא/3312	תכנית לבניית 222 יח"ד בשטח של כ 25,500 מ"ר. הכוללת מספר בעלים	4 שנים	6%

במקרים דנן מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה הרבה יותר מורכבות במתחמים מאוד גדולים באזורים ללא פיתוח עם תנאים נוספים להיתר מעבר לאלו שבתכנית נשוא הדיון.

חוות הדעת הנ"ל מתייחסות למתחמים גדולים עם ריבוי בעלויות של שברירי אחוזים בשטח התכנית וכן תכנית פינוי בינוי.

בהשוואה לתוכניות המוזכרות בטבלה, במקרה הנדון, מדובר על תכנית איחוד וחלוקה פשוטה שהינה למעשה איחוד של מספר חלקות למגרש בניה אחד שבו שותפים כל בעלי הזכויות באותן הדירות בבניינים הנכללים בחלקות הנ"ל, להם מוקצות זכויות לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

את הערכת תקופת הדחיה הסבירה יש לבחון למועד הקובע ולא במבט של 5 שנים לאחור.

כמו כן השמאי מציין כי כבר בשנת 2019 הגישו יזמי הפרויקט במתחם 2 בקשה להיתר בניה וזאת אושרה ע"י ועדת רשות רישוי מס' 0039-19-6 מיום 6.11.2019.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

יובהר כי שווי הקרקע מוערך על בסיס עסקאות השוואה לקרקע למועד רכישתה, כך שהשווי כבר משקף דחיה עד לקבלת היתר בניה.
במקרה הנדון (מתחם 2) החלטה למתן היתר בניה התקבלה כ- 4 שנים לאחר המועד הקובע בלבד.
דהיינו ביחס לנתוני ההשוואה המשקפים שווי לרכישה/מכירה של קרקע בו השווי משקף דחיה לצורך התכנון וההליך הרישוי עד להחלטת ועדת רישוי למתן היתר בניה.
כך שיש להביא בחשבון שבפועל מהמועד הקובע עד לתחילת קידום הליך ההיתר (תכנון של היזם התקופה קצרה יותר מ- 4 שנים.
לעניין זה השמאי מפנה גם להכרעתו של השמאי המכריע גיל הרצברג במגרש 501 (הכולל 128 יח"ד במצב הקודם לעומת 66 יח"ד במגרש נשוא הדיון).
יודגש כי תקופות הדחיה בשומתו של השמאי המכריע גיל הרצברג הינה לקבלת דירת תמורה לאחר השלמת בנייתה שהינה כאמור לפחות 4 שנים.
מדובר על מגרש 501 הכולל, כאמור, **128 יח"ד** בנויות לעומת **66 יח"ד** במגרש נשוא הדיון ובמגרשים אחרים במתחם.
בהכרעתו קובע השמאי המכריע הרצברג כי תקופת הדחיה עד לזמינות המגרש הינה 6 שנים כך שדחייה של 5 שנים למגרש הכולל מחצית מכמות הדיירים הינה הערכה סבירה.
עוד ברצון שמאי המשיבה להפנות לשומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט מיום 14.6.2020 לגבי נכס ברחוב בית אל 47 בתל אביב גוש 6882 חלקה 9 שם נקבעה דחיה של 8 שנים למתחם הכולל 128 בעלי זכויות וזאת עד למועד תכנית איחוד וחלוקה, בעוד שבענייננו מדובר על מגרש הכולל 66 בעלי זכויות בלבד.
את מקדם הדחיה בחוות דעת המשיבה ביסס השמאי על הכרעתה של השמאית המכריעה דורית פריאל שהכריעה לגבי אותו מגרש בו אנו דנים.
השמאי המכריע אלי כהן שהכריע לגבי מגרש 505 קבע את המקדם (6% ו- 7 שנים) בדרך של ממוצע הכרעות השמאים במתחם כולו בנטרול מקדם דחיה חריג שקבע השמאי המכריע מוטי דיאמנט (לגבי הכרעותיו נתנה כבר את הדעת ועדת ערר, כפי שהוזכר קודם לכן).
יצוין כי השמאי המכריע אלי כהן ערך את הממוצע **<u>ללא התחשבות בעובדה שמגרש 501 שלגביו נערכו מרבית ההכרעות</u>**, כולל 128 בעלי זכויות בעוד שיתר המגרשים כוללים כ- 66 בעלי זכויות.
ככל שהיה מביא נתון זה בחשבון, היה קובע לדעת שמאי המשיבה מקדם דחיה (שילוב של תקופת דחיה ושיעור היוון) הדומה יותר לזה שנקבע ע"י השמאית המכריעה דורית פריאל.
השמאית המכריעה שושי שרביט גם דנה במתחם זה וקבעה מקדם דחיה של 6 שנים ושיעור היוון 11.6%[11]
השמאית המכריעה שושי שרביט הפחיתה בנוסף 5% בגין היטל השבחה צפוי עקב אישור תוכנית איחוד וחלוקה אך יודגש כי בעניין זה כבר נפסק שאין להפחית היטל השבחה בגין תוכנית עתידית.
ראה החלטת ועדת ערר בהחלטתה מס' תא/81024/0919 אשר קבעה שאין להפחית היטל השבחה בגין תכנית עתידית.

[11] הערת החי"מ: עיון בהחלטת שושי שרביט בגו"ח 6110/226 מעלה כי הביאה בחשבון דחייה של 7 שנים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

גם תהליכי החתימות של הדיירים במתחם זה ובמתחמים אחרים מצביעים על הפוטנציאל של התממשות התכנית בלוח זמנים סביר כפי שנאמד בחוות דעת המשיבה ובשומות מכריעות של דורית פריאל לאותו המגרש נשוא הדיון.

השמאי מצרף **כנספח ב'** מסמך מיום 21.3.2017 בו מפרט ב"כ נווה גד יוזם הפרויקט בטבלה את מספר בעלי הזכויות בחלוקה למתחמים אשר חתמו עם החברה על הסכם התקשרות מחייב לצורך ביצוע הפרויקט.

בטבלה זאת שנכונה לשנה ותשעה חודשים לאחר המועד הקובע.

בנוסף לעניין הדחיה יש להדגיש כי הדחיה שיש להביא בחשבון הינה עד למועד שבו יכולים הבעלים להתחיל להכין ולהגיש את תכנית הבקשה להיתר בניה ולא עד למועד שבו מתקבל היתר בניה (פער של כשנתיים בין שני מועדים אלו), שכן נתוני ההשוואה והשווי הינם לשווי הקרקע למועד הקובע בתנאים של קונה מרצון למוכר מרצון.

<u>פרק התחשיבים</u>

<u>חלופה א:</u>

שמאי הבעלים קובע שווי למ"ר מבונה המגורים על 15,000 ₪ בעוד שכל השמאים המכריעים (למעט השמאי המכריע מוטי דיאמנט בחלק משומותיו) קבעו בין 16,000 ₪ לבין 16,500 ₪.

כמו כן יש להביא בחשבון את שטחי הממ"דים, כאמור בחוות דעתה של השמאית המכריעה שושי שרביט.

דירות להשכרה – מרבית השמאים המכריעים קבעו מקדם 0.8 לדירות להשכרה ללא מגבלת דמי שכירות.

לעניין עלויות הפתוח השמאי מפנה להכרעות שמאים מכריעים במתחם.

לעניין הפחתות בגין דמי שכירות ושרותי בניה שיעניק בעתיד היזם לבעלי הדירות ראה התייחסות לעיל.

בנוסף יש לציין כי שמאי הבעלים לא הוסיפו לשווי במצב החדש את שווי דמי השימוש המהוונים שעושים בעלי הדירות בתקופת הדחיה עד לפינוי דירתם בעת הוצאת היתר הבניה כאמור בחוות דעת המשיבה וכאמור בהכרעות שמאים מכריעים במתחם.

יודגש כי רק במקרה של השמאי המכריע אלי כהן לא הוספו דמי השימוש הנ"ל ובגין סעיף זה בהכרעה הוגש ע"י הועדה המקומית ערר.

6. <u>החלטת ועדת ערר בעניין אשדר:</u>

כנגד החלטת ועדת הערר אשדר הגישה הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב ערער לבית המשפט המנהלי.

ערר זה התקבל.

החלטת ועדת הערר בוטלה.

כמו כן במסגרת החלטות ועדת ערר בגין הכרעות דיאמנט בראשותה של עו"ד סילביה רביד, ניתנה התייחסות למתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתוכנית פינוי בינוי, לרבות המתודה אשר הובאה בחשבון בהחלטת ועדת הערר בעניין אשדר (ערר 85224/14).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

במסגרת התייחסות זו, קובעת ועדת הערר בהחלטה כי קיימות מספר גישות, אשר כל אחת מהן מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה, לבחינת שווי המקרקעין במצב החדש, עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר כדלקמן:

א. שומה בדרך של השוואה ישירה על פי מחירי הדירות לאחר אישור התוכנית.

ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע – זו הגישה בה נקטו שמאי הצדדים והשמאי המכריע בהכרעות נשוא החלטות אלו.

ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין – דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התוכנית.

בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות בניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים.

מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה – זו הגישה שהובאה בחשבון בעניין אשדר ובענייננו ננקטה כביקורת בשומות המכריעות.

לאחר פירוט הגישות הנ"ל, קבעה ועדת הערר **<u>כי 3 הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות</u>**.

<u>חלופת שווי דירת תמורה:</u>

לעניין השווי במצב הקודם - מרבית השמאים המכריעים, אימצו בחוות דעתם את קביעת שמאי המשיבה לשווי במצב הקודם שנערך בהתאמה למיקום הדירה, קומה, כיוון ומצבה הפיזי.

עוד ברצון שמאי המשיבה להפנות לקביעות בשומות המכריעות של השמאים נורית ג'רבי בחלקה 224 שקבעה שווי דירה בשטח רשום של 73.9 מ"ר על 2,438,700 ₪ לפי 33,000 ₪ למ"ר והשמאי מוטי דיאמנט בחלקה 221 בארלוזורוב 194 שקבע שווי לדירה בשטח רשום של 80.34 מ"ר על 2,647,617 ₪ המשקף 32,550 ₪ למ"ר בנוי.

במתחם קיימות דירות בעלות מאפיינים שונים כגון שטח הדירה, מיקום (כיווני הדירה) - בחזית לרחוב ארלוזורוב או נמיר לעומת דירות פנימיות או בחזית לרחוב דפנה או מיקום הדירה בבניין מבחינת קומה ומצבה הפיזי של הדירה.

שמאי המשיבה קבע את שווי הדירה על בסיס מאפייני הדירה, כאשר השווי למ"ר בנוי בהתאמות לכיוון הדירה, מיקומה בבניין ומצבה הפיזי אומץ ע"י השמאים המכריעים שושי שרביט ומוטי דיאמנט לגבי כל המאפיינים וערכי השווי למעט השמאית המכריעה דורית פריאל שאימצה רק את מקדם ההתאמה למצב בפועל (1.15).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

להלן טבלה בה מוצג התחשיב במצב הקודם לגבי הנכסים בשומות המכריעות:

כיוון דירה	קומה	שטח תת חלקה רשום	מקדם קומה	מקדם כיוון	מקדם מצב דירה	מקדם משוכלל	שווי למ"ר בסיסי	סה"כ שווי כבנוי
ארלוזורוב	קרקע	81.34	100%	105%	100%	105%	31,000 ₪	**2,647,617** ₪
כיוון דירה	**קומה**	**שטח תת חלקה רשום**	**מקדם קומה**	**מקדם כיוון**	**מקדם מצב דירה**	**מקדם משוכלל**	**שווי למ"ר בסיסי**	**סה"כ שווי כבנוי**
דפנה	שנייה	54.75	95%	105%	100%	99.50%	33,000 ₪	**1,797,728** ₪
כיוון דירה	**קומה**	**שטח תת חלקה רשום**	**מקדם קומה**	**מקדם כיוון**	**מקדם מצב דירה**	**מקדם משוכלל**	**שווי למ"ר בסיסי**	**סה"כ שווי כבנוי**
דפנה	שנייה	86.6	95%	95%	100%	90.25%	33,000 ₪	**2,579,165** ₪
כיוון דירה	**קומה**	**שטח תת חלקה רשום**	**מקדם קומה**	**מקדם כיוון**	**מקדם מצב דירה**	**מקדם משוכלל**	**שווי למ"ר בסיסי**	**סה"כ שווי כבנוי**
דפנה	שניה	73.9	95%	105%	112%	112%	33,000 ₪	**2,724,516** ₪

שווי מ"ר בנוי בנכס הראשון בטבלה נמוך יותר מכיוון שהיחס בין שטח הדירה כולל המרפסות לבין השטח הרשום קטן יותר לעומת הדירות האחרות.

יצוין כי השווי במצב הקודם בשומה המכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן מגלם מצב פיזי טוב של הדירה לפי מקדם 1.05 ומקדם כיוון שנקבע **<u>בטעות</u>** הן בחוות דעת המשיבה נשוא הכרעה זאת ואומץ לדעת שמאי המשיבה גם בטעות ע"י השמאית המכריעה על 1.05 בעוד שמדובר על דירה הממוקמת בכניסה האמצעית, מיקום לו ניתן בכל חוות הדעת של שמאי המשיבה ובניתוח עסקאות ההשוואה מקדם 1. (0.95 בחזית לארלוזורוב /נמיר, 1 בכניסה אמצעית ו- 1.05 בכניסה העורפית הרחוקה מהרחוב, כמפורט בניתוח עסקאות ההשוואה בחוות דעת המשיבה).

לאור זאת ובהתבסס על קביעות השמאים המכריעים שאימצו כאמור את השווי למ"ר ואת מקדמי ההתאמה, השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה לגבי הדירה נשוא הדיון על בסיס מקדמי התאמה, כאמור, תואם את עקרונות השווי שאומצו ע"י השמאים המכריעים.

עד יודגש כי בחלק מהדירות המוזכרות בטבלת נתוני ההשוואה של שמאי הבעלים נכללות דירות בקומה 3 להן כאמור התווסף שווי זכויות הבניה על הגג וכן 4 העסקאות האחרונות בטבלה הינן לאחר מועד הקובע.

<u>מצב חדש:</u>

<u>שטח דירת התמורה:</u>

שטח דירת התמורה שלקחה בחשבון השמאית המכריעה דורית פריאל בהכרעתה לגבי חלקה 236 בגוש 6110, (הערה 26 בתחתית עמוד 25) שטח דירת תמורה **של 120 מ"ר.**

להוכחת גודל דירת התמורה שמקבלים בעלי הדירות במתחם שמאי המשיבה מצרף **כנספח** שני הסכמי פינוי בינוי (אחד נשלח לחתימת עיריית תל אביב יפו כבעלת דירה המתחם והשני חתום לגבי דירה אחרת במתחם).

משני הסכמים אלו אנו למדים כי שטח דירת התמורה לבעלי דירה קיימת של כ- 70 מ"ר רשום הינו 120 מ"ר+ מרפסת בשטח של 12 מ"ר+ חניה+ מחסן בשטח של 6 מ"ר.

בנוסף זכאי הדייר, כאמור, לדמי שכירות בתקופת הבניה, עלויות העברה, היטל השבחה שחל על היזם וכו'.

כך שטענת שמאי הבעלים כי דירת התמורה הינה בשטח של 101 מ"ר אינה ברורה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מ"ר בנוי:</u>

כתחשיב ביקורת/אינדיקציה בלבד לבחינת השווי במצב החדש לפי שווי דירת התמורה בדחיה, לקחה בחשבון השמאית המכריעה דורית פריאל בהכרעתה לגבי חלקה 236 בגוש 6110, (הערה 26 בתחתית עמוד 25) תומחרה הדירה החדשה לפי 39,000 ₪.

השווי בו נקטה השמאית הינו 4,680,000 ₪.

לעניין זה יצוין כי בנוסף לדירת התמורה מקבל בעל הנכס דמי שכירות בתקופת הבניה, כך שהתמורה בהשוואה לרוכש דירה חדשה במתחם גבוהה יותר משווי דירת התמורה, שכן הוא מקבל, בשונה מרוכש דירה "רגילה" בפרויקט, גם דמי שכירות עד שיקבל את הדירה ותשלומים נוספים, כמפורט בהסכם שבין בעלי הדירה לבין היזם.

שמאית מכריעה נורית ג'רבי הביאה בחשבון שטח דירת תמורה של 120 מ"ר+ 6 מ"ר מחסן ושוויה כזמינה 4,566,000 ₪.

יצוין כי הפרויקט ממנו גזרה השמאית המכריעה את מחירי הדירות היה במועד קובע בשלב חפירה ולמעשה היה "תקוע".

מדובר ב"מגדל זוגות צעירים".

ראה תצלום באתר העירייה בשנת 2015.

כמו כן, מדובר על פרויקט של שני מגדלים ברמת צפיפות גבוהה עם מספר רב של דירות לקומה.

כך שמדובר על בינוי נחות ובמיקום נחות אל מול הפרויקט נשוא הדיון ובמיקום נחות, בפינת מפגש הרחבות מנחם בגין, על פרשת דרכים ונתיבי איילון.

יצוין כי כנגד השומה המכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי הגישה הועדה המקומית ערר בשתי נקודות:

- בניגוד להחלטת ועדת ערר בערר כנגד השומות של השמאי המכריע מוטי דיאמנט, בחלופת השווי במצב החדש של דירת תמורה לבעלי הדירות, לא הוסיפה השמאית המכריעה את דמי שכירות/דמי שימוש מהוונים שמקבל בעל הדירה בתקופת הדחיה.
- בניגוד להחלטת ועדת הערר כנגד השומות של השמאי המכריע מוטי דיאמנט, בחלופת החלק היחסי בשווי הקרקע במצב החדש, הפחיתה השמאית המכריעה את דמי השכירות המהוונים שמשלם היזם לבעלי הדירות בתקופת הבניה.

שמאי הבעלים מביא כשהשוואה נתוני עסקאות מרחוב מנחם בגין, כפי שעשתה השמאית המכריעה נורית ג'רבי.

מדובר, כאמור בפרויקט הצעירים בין רחוב מנחם בגין ונתיבי איילון וגשר שיפמן המחבר את תל אביב וגבעתיים. הממוקם על ציר תנועה ראשי.

כפי שציין שמאי המשיבה, פרויקט זה היה במועד קובע בשלב חפירה ולמעשה היה "תקוע".

מדובר ב"מגדל זוגות צעירים".

ראה תצלום באתר העירייה בשנת 2015.

כמו כן, מדובר על פרויקט של שני מגדלים ברמת צפיפות גבוהה עם מספר רב של דירות לקומה.

כך שמדובר על בינוי נחות אל מול הפרויקט נשוא הדיון ובמיקום נחות, בפינת מפגש הרחבות מנחם בגין, על פרשת דרכים ונתיבי איילון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

עוד ברצון שמאי המשיבה להפנות, כאמור בנתוני ההשוואה בחוות דעת המשיבה, להכרעתו של השמאי המכריע תמיר שדה מיום 8.2.2017 בשיכון צמרת, מצידו המזרחי של דרך נמיר ומצפון למיקום הנכס הנדון.

מדובר במיקום נחות ביחס למיקום הנכס הנדון ושם קבע השמאי המכריע שווי למ"ר בנוי לסוף 2015 על 40,000 ₪.

בהתבסס על שטח דירת תמורה של 120 מ"ר, ושווי מ"ר בנוי של 40,000 ₪, כפי שנקבע ע"י השמאית המכריעה שושי שרביט והשמאית אורית גילן במתחם, שווי דירת התמורה, כזמינה, הינו **4,800,000 ₪.**

ככל שתתקבל עמדת שמאי המשיבה כי, כאמור בחוות דעתו ששווי מ"ר בנוי במתחם במועד הקובע הינו 42,000 ₪ מתקבל שווי דירת 120 מ"ר של **5,040,000 ₪.**

להלן ציטוטי עיקרי טענות העדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:

הסכמות

המבקשת: הדסה טאוסי.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

הנכס: דירת מגורים בת 3 חדרים, הממוקמת בקומה שלישית מעל קומת עמודים חלקית בבניין מגורים וותיק. מצויה באגף המזרחי [3 כיווני אוויר, צפון, דרום, מזרח – פונה לכיוון דרך נמיר].

גו"ח: 6110-229-17.

שטח חלקה רשום: 2,212 מ"ר.

שטח תת חלקה רשום: 80.37.

החלק ברכוש המשותף: 40/884. אין מחלוקת בין הצדדים שזהו החלק היחסי לתחשיב היטל השבחה לדירה הנישומה.

גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר. החוזה נכרת ביום 25.05.2021.

חלקיות מימוש: 100%.

גורמי השבחה לשיטת המשיבה:

תכנית	מועד קובע	הארה
1680	25.12.1981	לא חלה השבחה
ע'	13.12.1985	לא חלה השבחה
ס'	10.07.1989	לא חלה השבחה
ג'	06.05.1994	לא חלה השבחה
ע'1	02.04.2003	לא חלה השבחה
3885	**28.07.2015**	**חלה השבחה**
4855	17.02.2020	לא חלה השבחה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>מר כפיר גואטה שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

מדובר על דירת שלושה חדרים קומה שלישית, אגף מזרחי הפונה לדרך נמיר.

אין מחלוקת לעניין מצב תכנוני למעט תכנית 3885.

התכנית כוללת 6 מתחמים או תאי שטח ואנחנו תא מספר 503, סה"כ כוללת 1,434 יח"ד וכולל בתוכם 200 יחידות להשכרה חופשית.

בחנו את השבחה בשתי חלופות, לפי המתודולוגיה לפי שומות מכריעות, או לפי אשדר קרי, שווי הדירה מצב קודם לעומת שווי התמורה הצפויה בדחיה.

בהתייחס להארה של החת"מ אנחנו בחנו את השבחה בהשוואה ישירה [ראה עמוד 26 לחוות דעתנו ישנם עסקאות השוואה מצב חדש].

בחלופה ראשונה עמוד 18 לחוות דעתנו הגענו שווי כל המתחם מצב קודם, ישנם 471 יחידות דיור קיימות, שבממוצע ליחידת דיור שווה 2.7 מיליון ₪, בהתעלם מדירות שהורחבו או דירות משופצות, זה רק כלל אצבע לשווי מצב קודם.

במצב חדש, אנחנו התייחסנו כמפורט בעמוד 22-20 לחישוב שווי מצב חדש בהתאמה לפסיקות קודמות והבאנו בחשבון את כל הפחתות.

בגישה זו נתקבל שווי מצב חדש בפחות מחצי ממצב קודם כאשר הערכה שמרנית ולא הביא בחשבון הפחתה בגין תכנית איחוד וחלוקה צפויה, דיירים סרבנים, הוצאות משפטיות וכדומה.

לשיטתנו, אם מחשבים את עלות מצב חדש אתה לא יכול להתעלם ממטלות ציבוריות, חניות עודפות, העתקת עצים, מושאע, וכדומה.

אני סבור יש פה עניין דחיה הרבה יותר מ- 7 שנים, ראיתי את תגובת המשיבה ואולם דה-פקטו זה לא עומד במבחן המציאות, ואסביר.

התכנית אושרה בשנת 2015 היום אנחנו בשנת 2022 וטרם אושרו טבלאות איזון איחוד וחלוקה כלומר זה לא עומד במבחן המציאות בפועל.

אנחנו סבורים שיש לקחת יותר מ – 7 שנים, מחמת הזהירות נקטנו ב – 7 שנים לאור הפסיקות הקודמות שנקבעו על ידי שמאים קודמים. אבל, גם אחרי הדחיה אנחנו מצויים במרכיב המושע ועדין יש צורך בתכנית איחוד וחלוקה צריך תשלום נוסף של היטל השבחה.

לא ניתן לבנות כיום לפי תכנית 3885.

אנחנו סבורים שהשיטה הצודקת היא לראות כמה עלתה שווי הדירה דה-פקטו לבדוק שווי לפני ואחרי התכנית.

ראה פירוט בעמוד 23 לחוות דעתנו.

ראשית כל עתירה מנהלית על אשדר זאת פסיקה מנחה ואינה מחייבת.

שנית, צריכים לבדוק אם שווי הדירה עלתה לפני ואחרי התכנית ואם בעל הדירה יכול למכור את דירתו ביותר.

הדירה הזאת מצויה בקומה שלישית אחרונה יש לנו את זכויות הבניה להרחבה בגג המבנה על פי תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, יש להביא בחשבון את הזכויות הללו כזכויות של הדירה.

אנחנו חישבנו את זה כאמור בעמוד 26 לחוות דעתנו והגענו ל – 2,973,000 ₪ למועד הקובע 2015.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

שווי התמורה במצב חדש נכון לשנת 2015 הגענו לפי 38,000 ₪ מ"ר [זה המון] הבאנו עסקאות השוואה בפרויקט ברחוב מנחם בגין יחד עם זאת זה בקומות גבוהות מעל קומה 40 [עמוד 27 לחוות דעתנו].
צריך לקחת בשווי דחוי של 5 שנים [אנחנו סבורים שזה הרבה יותר], מתקבל שאין השבחה.
שווי דירה לשיטת המשיבה מצב קודם 3 חדרים, 2.7 מיליון ₪, אנחנו הבאנו התאמות למאפייני הדירה והגענו ל – 2.420 מיליון ₪ לאור שהדירה פונה לדרך נמיר ומצויה בקומה שלישית ללא מעלית, ועם תוספת זכויות בגג ל – 2.973 מיליון ₪.
יש לי אפשרות בשנת 2015 לרכוש 2 דירות, דירה אחת 4 חדרים בפרויקט מידטאון [מצוי ממש מולנו] לפי 38,000 ₪ לקומה 40, סדר גודל של 3.6 מיליון ₪, עם דחיה של 5 שנים מקבלים 2.7 מיליון ₪ או לקנות היום במועד הקובע דירה ב – 2.7 מיליון ₪ בפרויקט שלנו דירה יד שניה.
לא כל תכנית גורמת בהכרח לעליית השווי.
השוק דה-פקטו אינו מתמחר את עליית השווי.
שמאי המשיבה קובע נכון לשנת 2015 את שווי הדירה 3.746 מיליון ₪.
כיום לאחר 7 שנים עליות מחירים משמעותיות, עליה בזמינות ובהתקדמות התכנית שווי נמכר של הדירה 3.750 מיליון ₪...
לטעמנו זה לא סביר וחורג משמעותית מעסקאות השוואה.
יתר על כן אין שום עסקה לא בשנת 2015, 2016 ואפילו 2017 לשווי שמתקרב לשווי שומת הוועדה.
אנחנו ראינו שיש עסקאות משנת 2016 קרי, לאחר התכנית המשביחה כמפורט בעמוד 26 לחוות דעתנו, שנמכרו בין 2.6-2.75 מיליון ₪, במבחן השוואה הישירה ושווי שוק שומת הוועדה לצערי אינה עומדת.
אם לשיטת הוועדה שווי הדירה 2.7 מיליון ₪ במצב החדש והיטל השבחה 515,000 ₪ ולא הובאו בחשבון מקדמי התאמה וזכויות בגג הרי ששווי מצב קודם הינו כ – 1.5 מיליון ₪ גם שווי זה אינו סביר למועד הקובע.
בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון בתחשיב זכויות בגג שיש להביאן כאמור בחוות דעתו.
בסיפא לעמוד 10 לתגובתו טוען ש – 4 עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע המחזק את טענתנו שזהו המצב החדש.
שמאי הוועדה שלח בתגובתו את חוזה עם היזם, החוזה הזה לא היה ברשותנו אולם נשמח להתייחס אליו.
ראשית כל החוזה לאור התנאים המתלים בו אינו בתוקף.
שנית, על פי עמוד 10 להסכם יש דירוג לדירות.
עסקאות השוואה שהצגנו מעל קומה 40.
התמורה הצפויה בקמה שישית בלבד.
הדירה שלנו מדורגת על פי עמוד 10 להסכם כדירה שתדורג בפחות ולכן תבחר את הזכויות שלה על פי הדירוג ביחס ליתר הדירות במתחם.
לנו יוותרו הדירות הפחות טובות לאחר יתר בעלי הזכויות ואף על פי כן בתחשיבנו לקחנו רק 5 אחוזים של מקדם התאמה בין קומה 6 לקומה 40 שבפועל זה אמור להיות הרבה יותר.
מבקש לציין כי למיטב ידיעתנו הנישומה מעולם לא חתמה על הסכם זה או על הסכם דומה או אחר אבל כל זה לא משנה את העובדה ש – 7 שנים אחרי הנכס נמכר בשווי התואם לשווי המשיבה לשנת 2015.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>מר אדוארד גרשטיין שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן</u>:

לצערי כל התגובה של שמאי הבעלים מתרכזת במתודת שווי מצב חדש שלא הוצגה על ידו בשומה אחרת, בשומה אחרת שלו הוצגו שתי מתודות ביחס לשווי במצב חדש, כדלהלן:

אחת, שווי יחסי של מרכיב קרקע במצב חדש מכלל התכנית ולא מכלל מתחם מספר 503, אבל כנגזרת משווי קרקע עם הפחתות, ראה פירוט בתגובתי.

חלופה שניה, לפי שווי דירת תמורה שיקבל הדייר.

ול – 2 חלופות אלו התייחסתי בתגובתי.

כעת שמאי הבעלים בדיון מציג לאור הארתך בפתיח שווי מצב חדש לפי שווי עסקאות השוואה של דירות שנמכרו לאחר המועד הקובע ולאור העסקה שבוצעה בדירה עצמה, טעונים שכלל לא הוצגו בשמאות של שמאי הבעלים.

אני כמובן אתייחס כרגע במסגרת הדיון גם לטיעונים אלו אבל מבקש מאת החת"מ להגיש תגובה מסודרת עם נתונים נוספים, אני מבקש להציג ולהבהיר למה נתוני השוואה של עסקאות שנעשו בסמוך לאחר המועד הקובע אינם יכולים להוות בסיס לקביעת השווי במצב חדש.

אני מבקש להדגיש שנקודה זאת נבחנה על ידי חלק משמאים מכריעים שדנו במתחם החליטו לבחון את השווי במצב חדש לפי חלק יחסי משווי המגרש או לפי שווי דירת התמורה החדשה ואף אחד מהם לא נקט בשיטה עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע.

<u>התשובה</u> – מרבית עסקאות השוואה הינן עסקאות מיוחדות אם זה בין אחים, היטל השבחה חל הקונה, רואים את חוסר קורלציה ואחידות שבעסקאות אלה.

לכן לא ניתן לבסס את השווי במצב חדש על עסקאות אלו, אני אעביר את ההסכמים הללו כולל פירוט והסבר לאותם עסקאות.

מרבית העסקאות בסמוך למועד הקובע הינם עסקאות מיוחדות [מחצית הדירה, בין אחים, ובמקרה היטל השבחה חל על הקונה, הפערים הקיצונים ומחיר למ"ר ומהם לא ניתן לבסס את השווי במצב החדש על עסקאות אלה שברובם יתכן ואף לא יטמיעו את פוטנציאל התכנית החדשה במלואו, כפי שכבר נכתב בשומות המכריעות של השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט במתחם].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

להלן סקירה של עסקאות לאחר המועד הקובע, כדלהלן:

חלקה 237, תת חלקה 11, תאריך עסקה 30.03.2016, דרך נמיר 5, שטח רשום 86.6 מ"ר, התמורה עבור מחצית הדירה 1,125,000 ₪ משקף 25,982 ₪ מ"ר.

חלקה 238, תת חלקה 36, תאריך עסקה 01.11.2015, רחוב דפנה 14, שטח רשום 54.75 מ"ר, התמורה עבור מחצית דירה 900,000 ₪ תמורה משקף 32,877 ₪ מ"ר.

חלקה 221, תת חלקה 4, תאריך עסקה 19.07.2016, רחוב ארלוזורוב 194, שטח רשום 81.34 מ"ר, התמורה 2,750,000 ₪, משקף 33,809 ₪ מ"ר [מדובר על זכויות חכירה מהוונות].

חלקה 236, תת חלקה 21, תאריך עסקה 04.09.2016, רחוב דפנה 18, שטח רשום 67.5 מ"ר, התמורה 2,600,000 ₪, משקף 38,519 ₪ מ"ר [היטל השבחה יחול על הקונה].

חלקה 223, תת חלקה 16, תאריך עסקה 10.12.2015, רחוב ארלוזורוב 198, שטח רשום 73.9 מ"ר, התמורה 2,800,000 ₪, משקף 37,889 ₪ מ"ר.

חלקה 224, תת חלקה 6, תאריך עסקה 15.07.2017, רחוב ארלוזורוב 200, שטח רשום 73.9 מ"ר, התמורה 755,580 ₪, משקף 20,409 ₪ מ"ר [מחצית דירה בין אחים והיטל השבחה חל הרוכש].

לאור הנתונים הללו במועדים שבסמוך למועד הקובע והפערים הקיצונים למ"ר לא מאפשרים לבסס את השווי במצב החדש על עסקאות אלה.

יצוין כי בכלל המתחם הכולל כ – 370 יחידות דיור בוצעו בין נובמבר 2015 לבין יולי 2021 רק 14 עסקאות בלבד. נתון המלמד שבעלי הדירות מבקשים לממש את הפוטנציאל בפינוי בינוי ולא למכור את הדירות שלהם אלא אם מדובר בעסקאות מיוחדות או באילוץ [כינוס], לכן גם כן לא ניתן ללמוד מעסקאות אלו את תרומת התכנית למחיר העסקה.

לראיה, כלל השמאים המכריעים [שבפני חלקם הוצגו עסקאות אלה] קבעו את השווי במצב חדש על בסיס החלק היחסי משווי המגרש במצב חדש שחושב לפי ערכי קרקע ונתוני התכנית או שווי דירת התמורה החדשה [שמאית מכרעת גב' נורית ג'רבי ושמאי מכריע מר גיל הרצברג].

יצוין כי הכרעתה של השמאית המכרעת גב' נורית ג'רבי ניתנה על בסיס פסק דין אשדר ולפני החלטות ועדות ערר על שמאי מכריע מר מוטי דיאמנט והחלטת בית משפט מחוזי.

השאלה של דירת התמורה, מבקש להפנות לערר מרכז שימשון זליג ושות' נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון מספר 8029/07/20, אצטט חלק ממנו "מעבר לכך לטעמנו גם אם מבחינה משפטית אין לראות בנסיבות ענינו כל טעות מהותית בהחלטת השמאי המכריע להחיל את גישת השומה שהכין.

בהתאם להוראות החוק והלכה פסוקה השבחה תחושב בהתאם למבחן שוק אובייקטיבי למועד הקובע ללא טיב העסקה שבה התקשר בעל המקרקעין.

בנוסף הפסיקה הבהירה באופן ברור ומפורש יש להביא בחשבון רק השבחת תכנון, כלומר אותה השבחה שנובעת במישרין מפעולות רשויות התכנון", למעשה מה שנאמר שם בפסיקה שיש לבחון את השווי במצב חדש בצורה אובייקטיבית ולאו דווקא על בסיס עסקה מסוימת שיתכן ואינה עסקה שמשקפת את השווי האובייקטיבי של המקרקעין.

חשוב גם לציין שבנתוני השוואה במצב חדש שמזכיר שמאי הבעלים ששווי עסקאות מגלם דחיה, והיטל השבחה צפוי בגין תכנית איחוד וחלוקה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

אזכיר שיש פסיקה שקובעים שווים במצב חדש הכפוף לתכנית עתידית אין להפחית משווי חדש את היטל השבחה.
ראה החלטת ועדת ערר מספר 81024/0919 כאשר קבעה שאין להפחית היטל השבחה בגין תכנית עתידית.
ברצוני להבהיר במידה ושמאי המכריע יבחר לבסס את השווי במצב חדש על עסקאות השוואה של דירות ישנות במתחם אזי צריך לנכות את היטל השבחה בגין תכנית עתידית של איחוד וחלוקה הדרוש.
כל זאת מבלי לגרוע מעמדתי שמאפייני עסקאות השוואה אינן יכולות להוות בסיס לשווי אובייקטיבי במצב חדש.
<u>מרכיב הדחיה</u> – יש להביא בחשבון את מספר יחידות דיור במצב קודם שהינו כ- 66 יחידות דיור לעומת מתחם 501 הכולל 128 יחידות דיור שם נקבעת תקופת דחיה ארוכה יותר של 8 שנים.
יודגש כי אורך התקופה צריך להימדד למועד הקובע עד יצירת זמינות קרקע לעסקה של קונה מרצון למוכר מרצון שבו התמורה משקפת את העובדה שיש עוד לחכות כשנתיים עד להשלמת התכנון וקבלת היתר בניה.
ראה בעניין זה שומה מכרעת של השמאי המכריע מר גיל הרצברג במתחם הנדון.
נושא הפחתות שבוצעו משווי הקרקע במצב חדש התייחסתי בצורה מפורטת בתגובתי לעניין המטלות שיש להפחית ושאין להפחית משווי במצב חדש. אלו שאין להפחית כוללות את עלות בניית הדירות של הדיירים, דמי השכירות שמשלם היזם שמתקשר איתם בעסקת פינוי בינוי בתקופה שממועד פינוי הדירה ועד למועד מסירת דירת התמורה וזאת כפי שנקבע בהחלטות ועדות ערר שאוזכרו בתגובתי.
<u>תקופת הדחיה</u> – לטענה שנכון להיום טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה הנני להגיב כי צריכים להסתכל בצורה אובייקטיבית נכון למועד הקובע ומבחינה אובייקטיבית ניתן לראות שבמתחמים 501 ו – 502 ו – 505 אושרו תכניות איחוד וחלוקה, ולמתחם 502 הוגשה בקשה להיתר בניה בשנת 2019.
<u>נתוני השוואה</u> – עסקאות במידטאון מדובר במקום נחות משמעותי ממקום הנכס הנדון, פרויקט מידטאון ממוקם במע"ר הצפוני על נתיבי איילון ובגבול הצד המזרחי של העיר.
<u>פסק דין מרכזים</u> – קבע את השווי היחסי יש לקבוע לפי השווי היחסי ולא לפי החלק היחסי ברכוש המשותף.
אני חושב באופן עקרוני העמדה נכונה יחד עם זאת במקרה שבו מדובר על שימושים הומוגניים כמו במקרה שלנו מגורים בניגוד לפסק דין מרכזים בו מדובר בקומת קרקע מסחרית ובקומות עליונות תעשיה שהפער בניהם מהותיר במקרה שלנו מדובר על בנין מגורים לשימושים הומוגניים וכפי שנעשה על ידי כל השמאים המכריעים לקבוע בחלקה לפי חלק יחסי.
<u>שווי מצב קודם</u> – השווי נקבע על בסיס עסקאות השוואה תוך ביצוע התאמות לקומה, למצב פיזי, למקדם כיוון, גם השמאים המכריעים שקבעו שווי מצב קודם הביאו בחשבון מקדמים אלה.
כפי שציינתי בתגובתי ישנה טעות אחת בלבד שנגררה אצל שמאית המכרעת גב' אורית גלן.
במצב קודם הבאתי בחשבון ששווי הדירה כולל את הזכויות לבנית חדר על הגג לפי תכנית הגגות 1680.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>מר כפיר גואטה שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת] , עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>פרויקט מידטאון</u> – זה אחד הפרויקטים היוקרתיים בסביבה, מגדל יוקרה עם 50 קומות, המיקום שלו מצוין, כמו במגדלי U, ו- G וצמרת גם ממוקמים בסמוך לנתיבי אילון וממותגים כמגדלי יוקרה.
פסק דין מרכזים – אין לנו בעיה להתייחס לשווי היחסי הנכס שלנו נחות ביחס ליתר הדירות, חזיתו לדרך נמיר, קומתו גבוה ללא מעלית ולכן אנחנו מסכימים לזה. אין מחלוקת לשווי היחסי צריך לפי שווי יחסי.
<u>הדחיה</u> – המבחן האובייקטיבי הנכון ביותר זה תקופת הזמן שעברה למעלה מ – 7 שנים, יתרה מזאת חברי הציג שיש בקשה להיתר בניה אחת מתוך 6 מבחנים ביחס לסבירות.
<u>עסקאות השוואה במצב חדש</u> – שמאי המשיבה מציג עסקאות ואולם טוען שאינן מבטאות את שווי השוק.
אנו טוענים כי לא ייתכן שכלל העסקאות אינן מייצגות.
הגם אם חלק מעסקאות בין אחים הרי שכל העסקאות נמוכות משמעותית מקביעתו.
השונות בטווח בעסקאות מנותחת גם בחוות דעתנו מפנה לעמוד 26 בחוות דעתנו כל העסקאות שהציג חברי מפורטת בחוות הדעת אחת לאחת. ניתן לראות בניתוח שעשינו ממוצע למ"ר שהטווח הוא בין 33-38 אלפי ₪ למ"ר.
האמור מגלם סטיה מותרת ומקובלת בניתוח עסקאות השוואה ותלוי מצב הדירה, מיקומה ומאפייניה.
לכן, אין כל מניעה ואפילו צריך להתייחס לעסקאות של נתוני שוק.
יתרה מזאת לא הוכח שהעסקאות חריגות, העסקאות נתקבלו ואושרו במס שבח, ולפיכך משקפות שווי שוק.
לא ייתכן לקבוע שווי שלמעלה מ – 1 מיליון ₪ יותר מעסקאות השוואה ללא כל אסמכתא ו/או עסקה אפילו קרובה לקביעת השמאי הוועדה ולטעון שזהו שווי שוק. יתר על כן הפסיקה קובעת כי ככל ויש חוזה הרי חזקה שהחוזה כשר אלא אם כן הוכח אחרת.
אני מזכיר שהתמורה החוזית כיום שבע שנים לאחר אישור התכנית הינו 3.750 מיליון ₪ וזאת ללא קירבה בין בני משפחה ו/או כל השפעה סובייקטיבית אחרת.
מבקש להפנות לתחשיב שמאי המשיבה בעמוד 29 לחוות דעתו שגם הוא חישב עסקאות השוואה למצב קודם, גם בתחשיבו למצב קודם ניתן לראות טווח של מחירים בין 27-39 אלפי ₪ למ"ר שזה שונות או סטייה הרבה יותר גבוה ואולם שמאי המשיבה לא טען שזה אינו שווי שוק.
ככל ומקבלים את עסקאות השוואה במצב קודם הרי שיש לקבל גם את עסקאות השוואה במצב חדש שהשונות הרבה יותר נמוכה שם.
אבקש לציין כי כל התחשיב במצב חדש הינו תחשיב שמאי טהור שאינו מתבסס ולו על עסקה אחת ולפיכך אינו עומד במבחן הסבירות.
הפחתת היטל השבחה במצב חדש – מבקש לחדד שלא עשינו הפחתה בגין היטל השבחה צפוי בתחשיבנו יחד עם זאת מקובל ויש שמאים מכריעים הנותנים מקדם 0.9 בגין דרישת תכנית איחוד וחלוקה.
<u>דחייה</u> – הדחייה לשיטתנו ככל שעושים השוואה לנכס גמור הרי שיש לבצע השוואה לשווי כגמור, קרי אם מתייחסים לשווי קרקע כזמינה הרי שווי מצב חדש צריך להיות מחושב בהתאמה כידוע נכסים בפרי-סייל [מכירה מוקדמת] לפני או בשלב הבניה נמכרים זול יותר באופן משמעותי מדירה גמורה.
ככל ולוקחים דירה כדירה גמורה הרי יש להביא דחיה בהתאמה עד לגמר הבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ביחס לעסקאות השוואה – מבקש ששמאי המשיבה יציג את כל העסקאות ולא רק את עסקאות בין בני משפחה יחד עם זאת אנו סבורים שלאור ניתוח עסקאות בעמוד 26 לחוות דעתנו לא יהיה בהם בכדי להשפיע על השווי מכיוון שיש מספר רב של עסקאות אשר מביאות לשווי שוק ולא יתכן שכל העסקאות הינם עסקאות חריגות.

מכתב השלמת חומרים מאת שמאי המשיבה מיום 26.12.2021 – לאחר הדיון:

שמאי המשיבה העביר במייל מיום 26.12.2021, 6 הסכמי מכר אותם ציין בדיון שנערך ואת החלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג ממתחם דפנה.

מכתב התייחסות שמאי המבקשת מיום 30.12.2021 למסמכים שהתקבלו ע"י שמאי המשיבה ביום 26.12.2021 – לאחר הדיון:

1. בהתאם להחלטת ביניים המפורטת בפרוטוקול דיון מיום 19/12/2021 נתבקש שמאי המשיבה להעביר חוזים/ עסקאות במתחם דפנה לאחר המועד הקובע לביסוס טענותיו.

2. בהתאם לעמוד 5 לפרוטוקול, טוען שמאי המשיבה כדלקמן:

"מרבית עסקאות ההשוואה הינן עסקאות מיוחדות אם זה בין אחים, היטל השבחה חל על הקונה, רואים את חוסר הקורלציה ואחידות בעסקאות אלה. לכן לא ניתן לבסס את השווי במצב חדש על עסקאות אלה, אני יעביר את ההסכמי הללו כולל פירוט והסבר לאותם עסקאות".

3. ביום 26/12/2021 שמאי המשיבה העביר 2 חוזים בלבד:

חוזה מיום 15 במאי 2017 למכירת מחצית מהזכויות.

ניתן להניח כי המכר בתוך המשפחה לפי שם המשפחה.

היטל ההשבחה חל על הקונה. סך התמורה 210,000 $.

חוזה מיום 10 לדצמבר 2015. לא ניתן לקבוע באם הזכויות בתוך המשפחה לאור העובדה כי השמות נמחקו. התמורה בסך 2,800,000 ₪. היטל ההשבחה חל על המוכר.

4. לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה לא ביסס את טענותיו.

לא נתקבל כל הסבר ו/או ניתוח ו/או ביסוס לטענותיו ביחס ליתר העסקאות.

לא ניתן להסיק מחוזה אחד, יחיד ובודד כי כל 14 העסקאות הינן בין אחים, היטל ההשבחה חל על הקונה ו/או ישנם יחסים/תנאים מיוחדים לעסקאות.

נהפוך הוא הדבר.

ברשות שמאי המשיבה כלל החוזים (ו/או ביכולתו להשיגם), לפיכך, אין אלא להסיק כי ככל והחוזים לא הוצגו הרי שאינם תומכים בטענותיו.

שמאי המבקשת הציג בעמוד 26 את 13 העסקאות המדווחות לרבות ניתוח טרם ולאחר אישור התכנית.

ניתן להבחין כי ישנה קורלציה ואחידות גבוהה בניתוח שווי למ"ר וכי הסטייה אינה חורגת מהמקובל בניתוח עסקאות מכר (בהתייחס לקומה, מצב הדירה, חזית/עורף, וכד').

5. לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת מבקש לדחות את טענות שמאי המשיבה לעניין עסקאות ההשוואה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ביחס להשבחה שנוצרה במקרקעין נשוא ההחלטה בגין אישור תכנית תא/3885, המאפשרת את ביצוע פרויקט הפינוי בינוי במתחם בו החלקה בה בנויה הדירה נשוא ההחלטה ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

מתודולוגיית חישוב ההשבחה:

למען בהירות ההחלטה דנן יפורטו עיקרי החלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות לעניין חישוב היטל ההשבחה בפרויקט מסוג פינוי בינוי.

נבחנו על ידי 2 החלטות ועדות ערר עדכניות המתייחסות לבחינת ההשבחה בגין תכניות פינוי בינוי אשר אחת מהן התקבלה ביחס לשומות מר מרדכי דיאמנט במתחם דפנה.

ערר אשדר:

ועדת ערר בעררים (ת"א) 85224/14 ו- תא/85227/14, אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שניתנה לאחרונה מיום 20.04.2020, ביחס לפרויקט ברחוב רקנאטי תל אביב, אשר דנה ארוכות בשאלה:

" כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי ? ", קרי כיצד חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, מורה לבחון את עליית ערכם של מקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית.

בהערכת ההשבחה במקרקעין בגין אישור תכנית משביחה, מוערכים המקרקעין למועד הקובע, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם, כאשר ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.

בהתאם לעמדת ועדת הערר בעררים אלו, במקרה של תכנית פינוי בינוי להערכת ועדת הערר, יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתוכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין.

פועל יוצא מכך, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות, בעלם של המקרקעין.

בהתאם לערר, דינן של הכנסות אלו הינן כדין "עלויות עודפות", שכן הן נקודת האיזון, ה- Break Even, שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל.

להלן עיקרי הדברים המפורטים בהחלטת ועדת הערר:

"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל."

"לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.
למעשה בבדיקה שמאית נכונה ומדויקת בחינת שווי מקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית תהיה זהה לתוספת שמקבלים הדיירים.
הרצון של כל אחד מהצדדים להכניס את היזם למשוואה נובעת משיקולים הזרים לחוק התכנון והבניה בלשונו היום. הנישום מבקש באמצעות בחינת ההשבחה מנקודת מבט היזם להראות שהפרויקט שאושר, כאמור, במוסדות התכנון המוסמכים, לא כלכלי.
והועדה המקומית, מבקשת להכניס את היזם למשוואה, כדי להראות שעל אף שהיזם איננו "בעלם של המקרקעין" הוא הנהנה כלכלית מהשבחת המקרקעין ; וזאת על מנת לחייב אותו, שאיננו זכאי לפטור מותנה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, חלף חיוב בעלי הדירות הזכאים לפטור."

ביחס לתקן שמאי מס' 21 ועדת הערר אמרה את הדברים הבאים:
"תקן מספר 21.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי מדצמבר 2012, מטרתו לקבוע את רמת הפירוט המזערית בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי."
"תקן 21 מטרתו להוות כלי עזר לוועדה המחוזית לקביעת כמות יחידות הדיור שתהפוך את העסקה לכדאית כלכלית וככזה נקודת המבט שלו היא גם נקודת המבט הכלכלית של היזם שיבצע את הפרויקט. ועדת ערר זו, איננה ערכאת ערעור על התכנית ואיננה ערכאת ערעור על הועדה המחוזית. לפיכך, איננו נכנסים ואיננו נדרשים לבדוק את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט הנבחנת במסגרת אישורה של התכנית. למעשה מסקנתנו היא כי התוספת השלישית, אדישה לשאלה "מה היזם יקבל", או "כמה היזם ירוויח". השאלה האם הרווח היזמי יהיה 25,20,15 או 30 אחוז, או אף למעלה מכך, אינה עניין לוועדת ערר זו. שאלה זו עומדת בבסיס התכנית שאין עליה ערר ונתונה לסמכות הועדה המחוזית. לא זו אף זו, שאלה זו קשורה גם ליחסים מול בעלי הדירות ולכח המיקוח של בעלי הדירות שכבר נקבע בפסיקה, שאין לקחת אותו בחשבון. יחד עם זאת וכפי שהוסבר לעיל ההנחה גם של המחוקק וגם של הפסיקה היא שמדובר בשוק רציונאלי שיש בו מנגנונים רבים שיוודאו שהיזם לא מרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. ולכן, מה שאנו צריכים לבחון, בהתאם לחוק זה את התמורה שמקבלים "בעלם של המקרקעין".

<u>ערר חדוה פרימרמן, יובל קיכל, אבנר שקד</u>[12]:

נבחן על ידי החלטת ועדת ערר נוספת שניתנה גם היא לאחרונה ולאחר ההחלטה בעניין "אשדר", ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן, מיום 06/09/2020, ביחס לפרויקט במתחם דפנה נשוא הדיון.

מדובר בערר שהוגש על החלטת שמאי מכריע מיום 24.04.2018, אשר קבע את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3885 - "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב".
מטרתה של התכנית היא פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של פינוי-בינוי תוך יצירת 6 מתחמי מגורים ובהם סה"כ 1,434 יח"ד.

[12] ערר זה הינו שלושה עררים שנשמעו יחדיו, ואשר עניינם בשומות מכריעות שנערכו על ידי שמאי מכריע, בקשר עם מימושים בדרך של מכר בתחום התכנית ערר תא/8198/0718 חדוה פרימרמן, ערר תא/8199/0718 יובל קיכל, ערר תא/8200/0718 אבנר שקד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

התכנית קבעה תנאים להוצאת היתרי בניה וביניהם כי בכל מתחם תאושר תכנית איחוד וחלוקה למתחם.
מההחלטה עולים עיקרי הדברים, כדלהלן:

*"**<u>המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי והמתודות שננקטו בשומה המכרעת</u>** את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:*

א. *שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*

ב. *שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*

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

אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר.

זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>ביחס לתקן שמאי מס' 21 מציינת ועדת הערר, כדלהלן:</u>

"בטרם סיום ולשם השלמת התמונה מן הראוי לאזכר את הצעת תקן שמאות מס' 21.1 שכותרתו "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי". הצעת תקן זה רלבנטית לשלב תכנונה של תכנית פינוי בינוי (זאת בראיית היזם ובראיית סבירות התמורה לבעלי הדירות), ואין עניינה בתקן לשומות היטל השבחה הנעשית בראיית שווי המקרקעין לבעליהם.

המדובר בהצעה שטרם אושרה כתקן שמאי.

בהקשר זה יוער כי מעמדה של תקינה שמאית מאושרת אינו מעמד מחייב אלא הוא בבחינת נורמה מומלצת בלבד.

הטיוטה מתייחסת בין היתר לתקופת הדחייה שבין מועד אישור התכנית מכוחה ניתן להוציא היתר בניה ועד לתחילת הבניה בפועל ונוקבת בפרק זמן של 4-5 שנים לכך.

מאחר שהתכנית שבפנינו אינה תכנית המאפשרת הוצאת היתר בניה, בהכרח זמן הדחייה עד לתחילת הבניה רב יותר מאשר זה המומלץ בתקן המוצע. כן נקבע בטיוטת התקן שער היוון מקובל הינו 6%, שער אחר מחייב הנמקה.

עוד קובעת טיוטת התקן פרמטרים לדחייה אשר עניינם במצב תכנוני (האם נדרשת תכנית איחוד וחלוקה/תכנית נוספת, האם נקבעה שלביות, או נקבעו מגבלות תכנוניות), מה מספר בעלי הזכויות (האם מדובר במושע גדולה), מה כמות ההסכמים/חתימות במועד הקובע, וכן בפרמטרים נוספים שעניינם בגודל המתחם/כמות היחידות/מגבלות בשטח.

טיוטה זו יכולה להיות לעזר בהצפת השיקולים הרלבנטיים בקביעתה של תקופת הדחייה."

לאור המפורט בהחלטות ועדות הערר שלעיל, אין להביא בחשבון בבחינת ההשבחה את תקן שמאי מס' 21.

ואולם, על החלטת ועדת הערר בעניין אשדר כפי שפורטה לעיל, הוגש ערעור מנהלית לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית-משפט לענייינים מנהליים, עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, ביחס לפרויקט ברחוב רקנאטי תל אביב:

"עניינה העיקרי של ההחלטה בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי."

<u>מעיון בפסיקת בית המשפט, עולים עיקרי הציטוטים, כדלהלן</u>:

"ועדת הערר אוחזת בדעה, בדומה לשמאי המכריע, כי ביחס לתוכנית 3850 יש לחשב רק את ההשבחה שנוצרה בדירות הדיירים, שכן זכויות הבניה שמקבל היזם הן שוות ערך להוצאות מימוש הפרויקט."

"המערערת טוענת כי ועדת הערר סטתה מהלכת אברמוביץ, בהתעלמותה מההשבחה שחלה בזכויות הבנייה שהועברו למשיבה, שכן נוכו מההשבחה הוצאות שלא כדין.

אני סבורה כי הצדק עם המערערת."

"כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל.

כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה".

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

בכל הכבוד, לא ניתן להתנות על הוראות הדין אך בשביל פישוט ההליך והגברת הוודאות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת.
כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.
לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי).
לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגייה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין."

<u>עמדות הצדדים למחלקות דנן:</u>
להבנתי לא קיימת מחלוקת מהותית ביחס למתודולוגיית בחינת שווי המצב הקודם שזה מוערך ע"י שמאי הצדדים כדירת המגורים הבנויה הקיימת במקרקעין.

ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, שמאי המשיבה נוקט בתחשיב השבחה בו מביא בחשבון את החלק היחסי הצפוי העתידי[13] של תת חלקה 17 במגרש מס' 503.
שמאי המבקשת מאידך בוחן את ההשבחה בשי חלופות: ראשונה התואמת לעמדת שמאי המשיבה, קרי ביחס להשבחה בשווי המקרקעין בכללותם כריקים ופנויים וחלופה שניה התואמת להחלטת ועדת ערר בעניין אשדר, בו בוחן השמאי את שווי המצב החדש לפי דירת תמורה צפויה לבעלי הזכויות במקרקעין נשוא ההחלטה.
בעניין זה יודגש כי לא הועבר הסכם פינוי בינוי עם יזם, לכן גם בעניין זה קיים קושי להתבסס על הנחות קרדינליות ביחס לשטח דירת התמורה.
אציין כי שמאי המבקשת הביאו בחשבון שטח דירת תמורה של 101 מ"ר, זאת בבחינת הסכמים ביחס למגרשים אחרים שהועברו משמאי המשיבה ניכר כי דירת תמורה סבירה הינה בשטח של 120 מ"ר.
יצוין כי גם בגישה זו יש להביא בחשבון תוספת של שימוש ביניים בדירה הקיימת בתוקפת הדחייה, תוספת שלא הובאה בחשבון ע"י המבקשת.

בהחלטת ועדת ערר ופסיקת בית המשפט, ניכר כי בפועל קיימות 3 מתודולוגיות השבחה לבחינת שווי המצב החדש וההשבחה בתכנית פינוי בינוי, כדלהלן:

א. <u>גישת השוואה ישירה</u>, על פי נתוני מכר דירות לפני ולאחר אישור כל תכנית ותכנית. גישה זו מודדת את תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות ואמידת מקדמים שונים כלל.
במקרה דנן, מדובר בתכנית אשר חלה על מס' חלקות, ברם בטווח זמן של שנתיים לאחר המועד הקובע לא אותרו עסקאות רבות מהימנות, ומבדיקה במערכת מס שבח, לא קיימים מספיק נתוני השוואה באופן המאפשר אמידת ההשבחה במקרקעין בגישה זו ביחס לתכנית המשביחה.

[13] יודגש כי טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה באופן אשר ניתן לדעת בוודאות גמורה את חלקה היחסי של הדירה נשוא ההחלטה במגרש במצב החדש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ב. אמידת שוויו העתידי של המגרש כפנוי וריק (בגישת ההשוואה או בגישת העלויות/חילוץ) והיוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות בגין דחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע וגורמים נוספים.

מדובר בשיטת הערכה אשר מוסכמת על הצדדים במקרה דנן כאשר שניהם נוקטים בה בתחשיביהם ואינם חלוקים לגביה, זאת בהתאמה לפסיקת בית המשפט המחוזי.

שיטה זו כאמור כפי שמפורט בפסיקת בית המשפט המחוזי, הינה הגישה המובילה לבחינת ההשבחה.

לפיכך, ובהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי העדכנית ביותר, תובא בחשבון ההשבחה בגישה זו.

ג. גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית.
גישה זו הינה גם הגישה העדיפה ע"י ועדת הערר בעניין "אשדר".

ברם בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי בעניין אשדר, נפסלה גישה זו כגישה מקובלת בבחינת ההשבחה. לפיכך, לא תובא מתודולוגיה זו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

כמו כן וכאמור לעיל, במקרה דנן קיים קושי ממשי לקבוע מהי התמורה הצפויה לבעלי המקרקעין בחתימת הסכם קומבינציה עם יזם, זאת לעומת מצבים בהם קיים הסכם פינוי בינוי חתום ע"י בעלי הזכויות עוד טרם לאישור התכנית והיזם הוא הגורם אשר מקדם את התכנית, כך שהתמורה לבעלי הקרקע קבועה לרוב עוד טרם אישור התכנית.

בהערת אגב אציין כי בהחלטות קודמות שלי לפרויקטים מסוג פינוי בינוי בהם קיים היה הסכם עם יזם לרוב טרם מועד אישור התכנית, וזאת בטרם פסיקת בית המשפט המחוזי, לא אומצה גישה ב' כגישה מובילה וננקטה גישה ג' כגישה מובילה, בכפוף לנימוקים שפורטו שם.

להערכתי ומבחינה שמאית כלכלית בפרויקטים החלים למגרש/מס' מגרשים בודדים, בהם קיים הסכם פינוי בינוי חתום בין בעלי הזכויות ליזם אשר מקדם את התכנית (וזאת להבדיל מתכנית פינוי בינוי רחבת היקף המקודמת ע"י הוועדה המקומית החלה על שטח קרקע נרחב כמו במקרה דנן), בחינת ההשבחה בחלופה ג' הינה הרלוונטית ביותר ומדמה חשיבת שוק של הרוכש הסביר.
עם זאת, במקרה נשוא החלטה זו ולאחר פסיקת בית המשפט המחוזי, תובא בחשבון ההשבחה בדרך המפורטת בחלופות א' ו-ב' בלבד.

הארת אגב ביחס לחלופה ב': שמאי המבקשת מבצעים תחשיב השבחה להבנתי ביחס לכלל הדירות המצויות בתכנית תא/3885, קרי ביחס למלוא הזכויות במגרשים 501-506.
בפועל, התכנית קובעת מתחמי מימוש ביחס למגרשים 501-506.
לפיכך, להבנתי, החלקה בה הדירה נשוא ההחלטה ממוקמת במגרש 503, לגביו תאושר תכנית איחוד וחלוקה וזכויות יוקצו ביחס למגרש זה בלבד. לפיכך, ולאור העובדה כי מימוש הזכויות והקצאתם, במגרש 503 בלבד ללא קשר ליתר המגרשים, תובא בחשבון התייחסות למגרש זה בלבד, בהתאמה לעמדת המשיבה.
כך להבנתי גם ננקט ביתר החלטות שמאים מכריעים במתחם דפנה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם:</u>

שמאי המשיבה אומד את שווי המצב הקודם כדירה הבנויה ובתוספת זכויות לבניה להקמת חדר יציאה לגג מהדירה ומרפסת גג בסך של כ- 2,715,981 ₪.
שמאי המבקשת מאידך בחנו את ההשבחה בשתי חלופות כפי שהוסבר ולפי חישוב בחלופה א', שווי דירה ממוצעת במתחם בגובה 2,700,000 ₪.
מאידך בגישה ב' שננקטה על ידם נקבע שווי הדירה הקיימת במצב הקודם בסך של 2,973,000 ₪.

לאור העובדה כי במצב הקודם הנכס נשוא ההחלטה מהווה דירת קיימת ובנויה, יוערך שוויה בדומה לגישה בה נקטו הצדדים ולא יובא בחשבון שווי דירה קיימת ממוצעת במתחם.

<u>ערכי שווי:</u>

בחנתי את נתוני ההשוואה בהם נוקטים הצדדים.
שמאי המשיבה מציין עסקאות שבוצעו בסביבה הקרובה ביותר במתחם דפנה-ארלוזורוב, זאת בטרם מועד אישור התכנית.
שמאי המבקשת מאידך נוקטים בנתונים זהים ובתוספת עסקאות שבוצעו לאחר המועד הקובע.
להבנתי שמאי הצדדים מסכימים בקירוב כי שווי מ"ר בנוי בסיסי במצב הקודם הינו בגבולות 33,000 ₪ כאשר ביחס לשווי בסיסי זה נוקטים השמאים במקדמי התאמה למאפייני הנכס.
שמאי המשיבה מגיע לשווי הדירה הבנויה ללא זכויות חדר ומפרסת גג בגובה 2,372,383 ₪ ושמאי המבקשת לשווי של 2,421,048 ₪.
מדובר בפער מזערי מאוד של 2% בלבד ביחס לשווי הדירה הבנויה למועד הקובע.
לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים והחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה, קיבלתי את השווי הבסיסי בו נקטו במצב קודם לפי 33,000 ₪ למ"ר בנוי רשום (מגלם שטח מרפסת) שהינו בטווח הסביר ודומה לערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות לנכסים במתחם התכנית שבנדון, ביניהם הגב' אורית גלן, גיל הרצברג ועוד[14]. לפיכך, שווי הדירה יוערך בממוצע בסך של 2,400,000 ₪[15].

לשווי בסיסי זה מוסיפים השמאים את תרומת חדר היציאה לגג ומרפסת הגג.
שמאי המשיבה אומד את זכויות אלו בסך של 343,598 ₪ ושמאי המבקשת בסך של 552,117 ₪.
יצוין כי ההשבחה שנקבע לעיל הינה על הצד הזהיר להערכתי באופן בו בשווי המצב הקודם הובא בחשבון תרומת זכויות בניה תיאורטיות לחדר על הגג ומרפסת גג, כאמור, זכויות אשר ייתכן כי קונה מרצון לא היה מביא בחשבון תרומתן לשווי המקרקעין במצב הקודם כלל לאור המורכבות במימושם.
ניתן לראות כי ממועד אישור התכניות להקמת חדר יציאה לגג, ניכר כי במבנה נשוא ההחלטה ובכל המבנים הסמוכים לו הכלולים במתחם דפנה לא הוקם אף חדר יציאה לגג אחד.
על הצד הזהיר ולאור העובדה כי שמאי הצדדים אינם חלוקים בעניין זה ואף נקבעה תוספת חדרי גג אלו בהחלטות שמאים בסביבה (הכרעת מר אלי כהן), אקבל את גישתם.

[14] יצוין כי גם הגב' אורית גלן ניתנה את נתוני ההשוואה שמוצגים בעמדת המשיבה ומצאה אותם סבירים ואימצה אותם.

[15] משקף תחשיב של 80.37 מ"ר רשום * 33,000 ₪ * מקדם קומה וכיוון משוקלל של 0.905 = כ- 2,400,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לאחר בחינת עמדות שמאי הצדדים, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם קומה וכיוון משוקלל בגובה 0.905 כפי שהובא בחשבון ביחס לשווי הדירה הבנויה.
מצאתי לנכון לקבל את המקדם האקו' בו נוקט שמאי המשיבה של 100% לחדר היציאה לגג ו- 30% למרפסת הגג, ומקדם בניה כתוספת לבינוי קיים של 80%.
שווי מ"ר קרקע מבונה שיובא בחשבון הינו 18,800 ₪ כולל מע"מ[16], ומקדם שווי/ומורכבות בגובה 55% לאור הניצול הנמוך של חדר גג בסביבה והמורכבות המשפטית לניצול להערכתי במועד הקובע.

<u>לפיכך, תחשיב שווי מצב קודם הינו כדלהלן:</u>

מרכיב	שטח תת חלקה	מקדם קומה וכיוון	מקדם אקו'	מקדם מורכבות ניצול	מקדם תוספת לקיים	מקדם משוכלל	שווי למ"ר בנוי/מבונה בסיסי	סה"כ שווי כבנוי
דירה קומה שלישית	80.37	90.5%	100%	100%	100%	90.5%	₪ 33,000	**2,400,250** ₪
זכויות לחדר גג	23	90.5%	100%	55%	80%	39.8%	₪ 18,800	**172,182** ₪
זכויות למרפסת גג	57.37	90.5%	30%	55%	80%	11.9%	₪ 18,800	**128,844** ₪
סה"כ במעוגל								**2,700,000** ₪

בהערת אגב אציין כי להבנתי מדיווח מס שבח ומהנתונים של שמאי המשיבה עסקאות שציין שמאי המשיבה מיום 25.03.2015 ו- 10.02.2015 שבוצעו בסמוך למועד הקובע לדירות בקומה שלישית בבניינים סמוכים, אשר מגלמים את הזכויות להקמת חדר גג ומרפסת גג בשווים.
לפיכך, ניכר כי אף השווי שנקבע לעיל הינו על הצד הזהיר ביותר.

[16] 33,000 ₪ למ"ר * 0.9 מקדם שוליות = 29,700 ₪ / 1.15 רווח יזמי = כ- 25,830 ₪ - 7,000 ₪ עלות הקמה כולל מע"מ על הצד הזהיר = כ- 18,800 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש:</u>

כאמור, במצב החדש יבחנו גישות א' ו-ב' כפי שצוין בערר במתחם דפנה.

<u>גישה א' לפי החלטת ועדת הערר במתחם דפנה - גישת השוואה ישירה למכר דירות מגורים במתחם במצב החדש:</u>

גישה זו הינה העדיפה ביותר ככל שקיימים נתוני השוואה רבים ומהימנים, שכן מגלמת את שווי הנכס במצב החדש באופן כפי שמגלם אותו קונה מרצון.

על פניו, צפוי כי יהיו קיימים נתוני השוואה במתחם דפנה שהינו מתחם קרקע הכולל כ- 20 חלקות בו מס' דירות רב.

מבדיקת עסקאות שבוצעו בחלקות ביחס אליהן חלה תכנית תא/3885, עולה כי ב- 2 השנים שלאחר המועד הקובע בוצעו כ- 6 עסקאות בלבד, כאשר מחצית מהם למכר זכויות בחלקי דירות.

שמאי המשיבה העביר לידי את הסכמי הרכישה ב- 5 עסקאות אלו כאשר ציין אותם גם בפרוטוקול הדיון שנערך.

<u>ניתוח חוזי המכר שהועברו משמאי המשיבה ביחס לעסקאות שבוצעו בסמוך לאחר המועד הקובע, כדלהלן:</u>

מועד הסכם	ממכר	גו"ח	תמורה	שטח מדווח	מחיר למ"ר	היטל השבחה
10.12.2015	דירת 3 חדרים בקומה שניה בכניסה ג' ברחוב ארלוזורוב 198	6110/223/16	₪ 2,800,000	74	₪ 37,838	על המוכר
15.05.2017	מחצית הזכויות בנכס - חוזה כפוף לאישור בימ"ש	6110/224/6	$ 210,000	73.9	-	על הקונה
01.11.2015	מחצית הזכויות בדירה רחוב דפנה 14	6110/238/36	₪ 900,000	54	₪ 33,333	-
19.07.2016	זכויות חכירה מהוונות בדירה בשטח 81.34	6110/221/4	₪ 2,750,000	81.34	₪ 33,809	על המוכר
04.09.2016	דירה בת 3 חדרים בשטח רשום של 67.5 בקומה שניה	6110/236/21	₪ 2,600,000	67.5	₪ 38,519	על הקונה
30.03.2016	1/2 מהזכויות בדירת בקומה שניה	6110/237/11	₪ 1,125,000	87	₪ 25,862	על המוכר

<u>ביאורים:</u>

- עסקה מס' 2 כפופה לאישור ביהמ"ש ונערכה ככל הנראה בין בני משפחה, לפיכך לא מהימנה.

כמו כן לא אותר במערכת מס שבח דיווח עסקה זו וייתכן כי לא הושלמה העסקה לאור האישורים הנדרשים.

קיים קושי רב בניתוח עסקאות אלו והסקה חד משמעית מהם מהו שווי המקרקעין במצב החדש לאור השונות הגבוהה הבלתי מוסברת בהם.

אם נתייחס לעסקה מס' 5 מיום 04.09.2016, עולה כי תמורה של 38,520 ₪ למ"ר במצב החדש משקפת למקרקעין נשוא ההחלטה בשטח רשום של 80.37 מ"ר שווי של כ- 3,100,000 ₪ זאת בתוספת היטל השבחה שחל על הקונה.

לפיכך, לא מצאתי לנכון להסתמך על עסקאות אלו כלל.

להבנתי ומעיון בהחלטות שמאים מכריעים אחרים שניתנו במתחם וכפי שעולה גם מהעררים במתחם דפנה, לא ניכר כי שמאים מכריעים אחרים הסתמכו על עסקאות אלו.

<u>גישה ב' לפי החלטת ועדת הערר במתחם דפנה - אמידת שוויו העתידי של המגרש כפנוי וריק (בגישת ההשוואה או בגישת העלויות/חילוץ) והיוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות בגין דחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע וגורמים נוספים:</u>

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים ביחס לגישה זו ולהלן הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>ערכי השווי במצב החדש:</u>

שמאי המשיבה נוקט בעסקאות השוואה ממתחם צמרת (שכונת צמרות איילון) בעוד שמאי המבקשת נוקט בנתוני שווי שבוצעו במגדלי מידטאון בדרך בגין מדרום.
עסקאות במגדלי מידטאון שציין שמאי המבקשת הינם ביחס לדירות בקומות גבוהות מאוד ולדירות בהיקפי שטחים נרחבים מאוד שאינם ברי השוואה לפרויקט הנדון ובמיקום נחות להערכתי.

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים יחושב בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי בבניה חדשה בשכונת צמרות איילון, הסמוך למתחם הנדון מכיוון צפון, ביחס לשטח פלדלת מדווח באופן אשר מגלם ממ"ד, מרפסת וחניה וסביר כי גם מחסן.
ממוצע העסקאות מסתכם לקומה 10.5, אשר תואם בקירוב לגובה קומה ממוצעת במקרקעין נשוא ההחלטה כאשר מביאים בחשבון כי חלק משטח יבנה במגדל מגורים של 26 קומות וחלק בבניה מרקמית בגובה 6 קומות. לפיכך, לאור ממוצע הקומות, לא תינתן התאמה לקומה.

<u>עסקאות השוואה, כדלהלן:</u>

מס"ד	תאריך	כתובת	חלקה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מכירה	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר
1	20/08/2015	ניסים אלוני 21	718/105	75	₪ 3,500,000	5	2015	₪ 46,667
3	09/08/2015	ניסים אלוני 5	721/26	118	₪ 3,950,000	6	2015	₪ 33,475
4	06/08/2015	ניסים אלוני 3	722/116	133	₪ 6,650,000	22	2015	₪ 50,000
5	05/08/2015	ניסים אלוני 5	721	125	₪ 4,500,000	17	2015	₪ 36,000
7	30/07/2015	ניסים אלוני 3	722	50	₪ 2,835,000	13	2015	₪ 56,700
8	30/07/2015	ניסים אלוני 5	721/10	135	₪ 3,770,000	3	2015	₪ 27,926
10	29/07/2015	ניסים אלוני 3	722	119	₪ 5,270,000	22	2015	₪ 44,286
11	28/07/2015	ניסים אלוני 3	754/169	130	₪ 4,100,000	6	2015	₪ 31,538
12	16/07/2015	ניסים אלוני 5	721/84	79	₪ 2,770,001	15	2010	₪ 35,063
13	15/07/2015	ניסים אלוני 3	722/145	54	₪ 1,949,999	6	2015	₪ 36,111
14	13/07/2015	ניסים אלוני 3	722/84	76	₪ 2,750,000	16	2014	₪ 36,184
15	07/07/2015	ניסים אלוני 3	722	117	₪ 4,650,000	8	2015	₪ 39,744
16	28/06/2015	ניסים אלוני 3	721/223	116	₪ 4,125,000	15	2014	₪ 35,560
17	24/06/2015	ניסים אלוני 3	722/65	118	₪ 4,000,000	13	2015	₪ 33,898
18	24/06/2015	ניסים אלוני 3	722/159	68	₪ 2,400,000	5	2015	₪ 35,294
23	18/05/2015	ניסים אלוני 3	722/3	118	₪ 3,025,000	1	2014	₪ 25,636
24	12/03/2015	ניסים אלוני 6	718	90	₪ 2,950,000	5	2017	₪ 32,778
ממוצע				**101.2**	**₪ 3,717,353**	**10.5**	**2015**	**₪ 37,462**

לפיכך בבחינת מלוא מאפייני המקרקעין נשוא ההחלטה לרבות מיקום, קומה ממוצע, שטח דירה ממוצע, שנת בניה, העובדה כי חלק מהדירות יבנו כחלק ממבנה מרקמי בבינוי נחות מעל קומת מסחר ומבני ציבור, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר בנוי בסך של 37,500 ₪.

<u>חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

שווי מ"ר בנוי	-	₪ 37,500
בניכוי מע"מ - 18%	-	₪ 31,880
בחילוץ רווח יזמי - 18%	-	₪ 26,930
עלויות הקמה למ"ר	-	<u>₪ 12,000</u>
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת במעוגל	**-**	**₪ 15,000**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>לבחינת סבירות התוצאה, להלן החלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה:</u>

- בהחלטת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט מיום 24/04/2018 בגו"ח 6110/237, רחוב דרך נמיר 5 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 15,000 ₪ למועד הקובע של תכנית 3885.
- בהחלטת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט מיום 19/12/2019 בגו"ח 6110/233, רחוב דפנה 24, דרך נמיר 13, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 15,000 ₪ למועד הקובע של תכנית 3885.
- בהחלטת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט מיום 19/12/2019 בגו"ח 6110/223, רחוב ארלוזורוב 198 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 16,500 ₪ למועד הקובע של תכנית 3885.
- בהחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג מיום 6110/220/2 בגו"ח 6110/220/2, רחוב ארלוזורוב 19, נקבע שווי מ"ר בנוי בסך של 35,000 ₪ (לא בוצע חילוץ) למועד הקובע של תכנית 3885.
- בהחלטת השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט-שפירא מיום 18/07/2019 בגו"ח 6110/226/14 רחוב דפנה 38 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 16,250 ₪, למועד הקובע של תכנית 3885.
- בהחלטת השמאית המכריעה הגב' דורית פריאל מיום 20/06/2018 בגו"ח 6110/236/21 רחוב דפנה 18 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 15,800 ₪, למועד הקובע של תכנית 3885.
- בהחלטת השמאית המכריעה הגב' אורית גלן מיום 07/04/2020 בגו"ח 6110/221/21 רחוב ארלוזורוב 194, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 16,500 ₪, למועד הקובע של תכנית 3885.
- בהחלטת השמאי המכריע מר תמיר שדה מיום 08/02/2017 בגו"ח 6108/732, רחוב ניסים אלוני 2, מתחם פארק צמרת, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 16,000 ₪, למועד 09/12/2015.

לאור המפורט לעיל מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר קרקע מבונה בגובה של 15,000 ₪ למ"ר.

יצוין כי שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 17,100 ₪ למ"ר עיקרי המגלם את שווי הממ"דים (שכן לא הוסיף אותם בתחשיבו).

להערכתי שווי זה שנוקט תואם בקירוב לשווי מ"ר פלדלת של 15,000 ₪ שנקבע בהחלטה זו.

<u>שווי מ"ר מבונה דירות להשכרה:</u>

הוראות תכנית תא/3885 קובעות כי במסגרת מימוש הזכויות במגרש 503 יש להקים 28 יח"ד להשכרה בשטח מינימאלי של 65 מ"ר עיקרי ליח"ד המשקף כ- 77 מ"ר פלדלת.

לא ניכר בהוראות התכנית מגבלות על דמ"ש בהשכרת הדירה כגון תקרת דמ"ש מרביים (שכ"ד מפוקח) ולא צוינו מגבלות נוספות כגון סחירות ביחס לרכישת ומכירת דירות אלו, אופן קביעת זהות השוכרים, תקופת שכירות מיני' וגורמים נוספים.

ניכר כי עיקר השפעת מגבלה זו של שכירות בלבד על השווי נובע מצמצום היצע הרוכשים הפוטנציאלים בשוק המקרקעין, אשר פונה למשקיעים בלבד או קרנות מוסדיות אשר פועלות בתחום הדיור להשכרה (קרנות ריט וכד').

שמאי המשיבה אמד שווי מ"ר מבונה בסך 13,200 ₪ עפ"י נתונים והכרעות שמאים מכריעים.

שמאי המבקשת אמד שווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪.

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים וכן את החלטות שמאים מכריעים שמציין שמאי המשיבה ואני סבור כי ראוי לקבל מקדם הפחתה של 20% משווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים, קרי 12,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה פלדלת לדירות להשכרה (15,000 ₪ * 0.8). מקדם הפחתה של 20% תואם בקירוב להחלטות שמאים מכריעים, ביניהם החלטת הגב' אורית גלן, שושי שרביט שפירא, דורית פריאל, אלי כהן ועוד, במתחם דפנה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, **משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ערכי שווי למסחר במצב החדש:
לא ניכר כי קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר לשווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 12,000 ₪.
לאחר בחינת עסקאות שהציג שמאי המשיבה ומעיון בהחלטות שניתנו במתחם דפנה (החלטות מר מרדכי דיאמנט, שושי שרביט, דורית פריאל, אלי כהן בהן נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר במתחם בסך 12,000 ₪), אקבל את אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך 12,000 ₪ שהינו בגבולות הסביר.

עלויות הריסה:
שמאי הצדדים מסכימים כי עלויות ההריסה הינם לפי חישוב של 300 ₪ למ"ר בנוי.
הנ"ל תואם להחלטות שמאים מכריעים במתחם ובגבולות הסביר בעיני לפיכך, אקבל עלות זו.
אקבל את השטח להריסה בו נוקט שמאי המשיבה בסך 5,775 מ"ר (שטח רשום של הדירות במגרש 503 הינו כ- 5,162 מ"ר לפי שומת המשיבה ובתוספת שטחים משותפים, שטח של 5,775 מ"ר סביר).

עלות עודפת בגין הקמת חניות אורחים וחניות למסחר:
בהתאם לעמדת שמאי המבקשת, קיימת עלות עודפת מלאה בהקמת חניות אורחים וחניות למסחר, קרי ללא כל תרומה לשווי המקרקעין.
בהתאם לעמדת שמאי המשיבה, לכל הפחות עלות זו מתקזזת עם תרומת חניות אלו לשווי הדירות.
התכנית קובעת כי החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד.
כמו כן תקן החניה למגורים יהיה חניה אחת לדירה ובנוסף, תוקצה חנית אורחים בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור.
כמו כן נקבע כי יבנו 60 מ.ח לשימושי מסחר (ככל הנראה ביחס לכלל שטח המסחר בכל המגרשים 506-501).
לאור מיקום המקרקעין נשוא ההחלטה, בעיר תל אביב, העובדה כי תקן החניה הינו מצומצם: מקום חניה אחד בלבד ליח"ד, להערכתי גם התרומה של חניות האורחים לשווי הדירות הינה לכל הפחות בעלות הקמתם, חניות אשר סביר שינוצלו בידי בעלי הדירות במתחם לאור תקן החניה המצומצם.
כמו כן, אף בנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ממתחם צמרת קיימת הוראה דומה לחניות אורחים במרתף בהיקף של 20% (תכנית תא/1750/א'), עלות אשר הובאה בחשבון בעלות הקמה למ"ר גבוה מאוד של 12,000 ₪ למ"ר בגישת החילוץ וזאת אף שבמגרשים אלו בהתאם לתכנית הראשית (תא/1750) תקן החניה הינו בין 1 ל- 2 מ.ח ליח"ד בהתאם לגודל הדירה.
ניכר כי גם שמאים מכריעים אחרים במתחם דפנה לא קיבלו הפחתה נטענת זו, ביניהם, גב' שושי שרביט שפירא, גב' אורית גלן, גב' דורית פריאל.
אני סבור כי גם ביחס לחניות לשימושי מסחר, שווי החניות/תרומתם לשווי, הינו לכל הפחות זהה לעלות הקמתם.
לפיכך, לא אקבל את הטענה להפחתה בגין חניות אורחים וחניות למסחר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדם דחייה למימוש:</u>
מקובלת עליי טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון תקופת דחיה לפי משך הזמן שהיה רואה לנגד עיניו קונה פוטנציאלי עד לאפשרות מועד מימוש הזכויות והגשת בקשה להיתר.
מקדם הדחיה משקף את המושע בין הדיירים הקיימים והגעתם להסכמה עם יזם/קבלן ואת הדחיה הנדרשת עד למועד בו תהיה זמינות תכנונית מלאה להתחלת הליך רישוי.

ניכר כי שני גורמים אלו הינם חופפים ואותם ניתן לבצע בו זמנית.
בהתאם לעמדת שמאי המשיבה בתחום מגרש מס' 503 קיימות 66 יח"ד.
ביחס לאלמנט המושע, הדחיה היא לצורך התארגנות והסכמות מתחייבות לפרויקט המתוכנן.
ביחס לאלמנט התכנון, הדחיה נובעת בעיקרה מהתנאים למתן היתרי בניה כדלהלן:

- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הועדה המקומית לכלל שטח התכנית, בקנ"מ 1:500 לפחות, אשר תוגש תוך שנתיים מיום אישורה של תכנית 3885.
  להבנתי וכפי שעולה מדף מידע תכנוני, תכנית זו אושרה ב- 26/02/2018.
- אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם לפי חוק התו"ב.
- תכנון והבטחת ביצוע מבני ציבור.
- אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
- דו"ח סקר עצים מפורט.
- אישור רשות התעופה האזרחית.
- סקר גז קרקע.
- בדיקה עדכנית של מפלסי הרעש החזויים.
- ועוד.

<u>נכון למועד החלטה זו אושרו תכנית מפורטות למגרשים במתחם דפנה, כדלהלן:</u>

תוכנית 507-0484493 - למתחם מס' 1 (מגרש 501), אושרה ביום 02.05.2019 (הפקדה מיום 15.02.2018)
תוכנית 507-0484576 - למתחם מס' 2 (מגרש 502), אושרה ביום 21.12.2018 (הפקדה מיום 21.02.2018)
תוכנית 507-0484584 - למתחם מס' 5 (מגרש 505), אושרה ביום 02.05.2019 (הפקדה מיום 21.02.2018)
תוכנית 507-0623108 - למתחם מס' 6 (מגרש 506), אושרה ביום 07.05.2021 (הפקדה מיום 18.06.2020)

מעיון בשומת ההקצאה ואיזון צוין כי החלק היחסי בזכויות נקבע על פי זכויותיהם הרשומות של כל דיירי המתחם, על בסיס החלק היחסי ברכוש המשותף.
ניתן לראות כי משך אישור תכניות אלו הינו כשנה כאשר התכנית הראשונה למתחם מס' 2/מגרש 502 שהינו מתחם זהה למגרש 503, אושרה החל משנתיים וחצי לאחר המועד הקובע.
יצוין כי מתחם מס' 1 הינו הגדול ביותר בו בעלי זכויות בהיקף ניכר על מגרש 503 בו הנכס נשוא ההחלטה.

בבחינת מכלול המאפיינים שלעיל וכן קביעות שמאים מכריעים ממתחם דפנה והסביבה הקרובה כפי שציין שמאי המשיבה, אני סבור כי ראוי לקבל מקדם דחייה של 7 שנים שיעור היוון של 6% בהיקף של 66.5%, התואם להחלטת הגב' שושי שרביט שפירא, מר אלי כהן, בקירוב למקדם הגב' פריאל ועוד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, **משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה:</u>

ככל שהובא בחשבון כי עד למימוש הזכויות בתכנית נדרש פרק זמן של כ- 7 שנים ותבוצע דחייה למרכיב שווי זה, מתחייב להבנתי להביא בחשבון את שימוש הביניים המתבצע בדירות המגורים הבנויות.
לפיכך, מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון תרומה לבינוי הקיים בתקופת הדחייה עד להריסתו.

<u>מעיון בהחלטות שמאים מכריעים במתחם:</u>

- בהחלטת הגב' שושי שרביט בגו"ח 6110/226 ברחוב דפנה 38, נקבעו דמ"ש חודשיים בסך 6,850 ₪ בשיעור היוון 4% בתקופת הביניים.
- בהחלטת הגב' דורית פריאל בדפנה 18 נקבעו דמ"ש בסך של 6,500 ₪ בשיעור היוון 4% בתקופת הביניים.
- בהחלטת מר מוטי דיאמנט בגו"ח 6110/237, הובא בחשבון כי דמ"ש לדירה בסך 6,000 ₪ בשיעור היוון 4%.
- בהחלטת הגב' אורית גלן בגו"ח 6110/221, הובא בחשבון כי דמ"ש לדירה פנימית בקומה השלישית בבניין עם מעלית, דמ"ש החודשיים הראויים הינם בסך 6,850 ₪ בשיעור היוון 4%.

לאור המפורט לעיל, אקבל דמ"ש בתקופת הביניים של 6,500 ₪ לחודש בשיעור היוון של 4% לשנה ל- 7 שנים.
שיעור היוון של 4% כולל בחובו סיכון לקשיים במציאת דיירים עקב תקופת שכירות לא ודאית וחיכוכים נוספים.

<u>עלויות הקמת מבני ציבור:</u>

בהתאם להוראות התכנית יוקצו 405 מ"ר מבני ציבור (300 מ"ר עיקרי+ 105 מ"ר שטחי שירות).
בהתאם לתכנית השימושים בשטחים אלו יהיו שירותי חינוך, דת וקהילה, תרבות וספורט וללא שימושים רגישים כגון גני ילדים, מועדוני קשישים וכו'.
בהתאם למחירון דקל לחודש יולי 2015, עלות הקמת מרכזי יום ומועדונים קהילתיים לקשיש, כ- 6,670 ₪.
בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 20% מסתכמת לסך של כ- 8,000 ₪ למ"ר ברוטו.
עלות זו תואמת בקירוב בבחינת לעלות בניית שטח משרדים ברמת גמר מלא בתוספת עלויות עקיפות ועל הצד הגבוה.

<u>בבחינת החלטות שמאים מכריעים, עולים הנתונים הבאים:</u>

- בהחלטת הגב' שושי שרביט-שפירא נקבעו עלויות בניה בסך 8,275 ₪ למ"ר לפי החישוב כדלהלן:
"העלות הממוצעת היא כ- 6,100 ₪ למ"ר ברוטו ובתוספת עלויות עקיפות ובנייה בת"א (25%+) מסתכמת בכ- 7,625 ₪ למ"ר ברוטו. בשומה מכרעת בדרך נמיר 5 חושבה העלות בסך של 8,000 ₪ למ"ר ברוטו ובשומה מכרעת בדפנה 18 חושבה העלות בסך של 8,600 ₪ כולל תוספת 3 חניות תת"ק. לאור תקן חנייה סביר, מקובל עליי כי יידרשו 3 חניות תת קרקעיות ועל כן מובאת בחשבון עלות של 8,275 ₪ למ"ר."
- בהחלטת הגב' דורית פריאל נקבעו עלויות בניה בסך 8,600 ₪ למ"ר המשקף עלות של 7,700 ₪ למ"ר בתוספת עלות הקמת 3 חניות תת"ק.
- בהחלטת מר מוטי דיאמנט בדרך נמיר 5, נקבעו עלויות בניה בסך 8,000 ₪ למ"ר.
- בהחלטת הגב' אורית גלן, נקבעו עלויות בניה בסך 8,275 ₪ למ"ר.

לסיכום, אקבל עלות של 8,275 ₪ למ"ר שנוקט בו שמאי המשיבה שהינה תואמת להחלטות שמאים מכריעים בסביבה, על הצד הזהיר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מעיון בהחלטת ערר (חי') 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה - כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, מיום 20.05.2020, עולים עיקרי הדברים כדלהלן:

"במקרה שלפנינו מחייבת התוכנית החדשה להקצות שטח מבונה למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש לבנות היזם. הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש; וכן - עלויות בניית השטח שמיועד להקצאה לרשות המקומית נובעות מהתוכנית החדשה, ומקורן בדרישה "פנימית" של התוכנית לבצע מטלה ציבורית. במצב דברים זה, יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה".

"עם זאת, הקיזוז של עלויות הבנייה צריך להתבצע, לטעמנו, מן ההשבחה עצמה, ולא מסכום היטל ההשבחה. עלויות הבנייה הן חלק מן ההוצאות שהוציא היזם לצורך מימוש ההשבחה שטמונה בתוכנית.

על כן יש לקזז עלויות אלו מבסיס המס (היינו: מן ההשבחה עצמה), ולא מסכום המס שעל היזם לשלם עבור ההשבחה."

"על כן אין באמור בהצעת החוק או בסעיף 198א לפקודת העיריות כדי לשנות ממסקנתנו שלפיה, בהעדר הסדר נורמטיבי כולל של נושא הקצאת השטחים המבונים לרשות ציבורית - שבמסגרתו ניתן יהיה לאזן באופן מיטבי בין השיקולים והאינטרסים המעורבים - <u>יש לקזז את עלויות הבנייה מסכום ההשבחה ולא מהיטל ההשבחה</u>."

<u>עלויות פיתוח שצ"פ וחצר פנימית:</u>

התכנית קובעת ביחס לפיתוח חצרות פנימיות כי שטח רציף של החצר המרכזית במגרשים 502-506 לא יפחת מ- 700 מ"ר.

כמו כן תנאי לאכלוס מגרש 503 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 604 וביצוע בפועל של דרך 801.

שמאי הצדדים מביאים בחשבון הפחתת עלויות פיתוח שצ"פ (מגרש 604), חצרות פנימיות וכן הרחבת דרך ואין זה שנוי במחלוקת כי עלות זו צפויה לחול על בעלי הזכויות במגרש 503.

בבחינת החלטות שמאים מכריעים במתחם, עולה כי הופחתו על ידם עלויות אלו (לדוג' החלטת הגב' אורית גלן, שושי שרביט וכדי').

לפיכך, תובא בחשבון הפחתת עלויות אלו.

בהתאם למדידה גראפית שערכתי מנספח הפיתוח בתכנית 3885, ניכר כי שטח שצ"פ 604 הינו כ- 525 מ"ר.

שמאי המשיבה נקט בשטח של 550 מ"ר.

על הצד הזהיר אקבל שטח זה.

עפ"י מחירון "דקל" מחודש יולי 2015 נאמדו עלויות פיתוח חצר בבניין מגורים בן 9 קומות ומעלה, לסך של 320 ₪ למ"ר, אולם כפי שנקבע כבר ע"י שמאים מכריעים נוספים במתחם, סביר כי עלויות אלה אינן מביאות בחשבון את הקמתם של נטיעות עצים, שדרות, גינון, ריצופים וחיפויים שונים, שבילי הולכי רגל, רחבות, שבילי אופניים, פרגולות, מתקני משחק וכושר, קירוי קל, התקנת ספסלים וכדי', זאת בהתאם לשימושים שנקבעו בתקנון התכנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>קביעות שמאים מכריעים ביחס לביצוע שצ"פ וחצרות פנימיות:</u>

- בהחלטת הגב' שושי שרביט בגו"ח 6110/226 ברחוב דפנה 38, הובא בחשבון עלות של 600 ₪ למ"ר.
- בהחלטת הגב' דורית פריאל בדפנה 18 הובא בחשבון עלות של 600 ₪ למ"ר.
- בהחלטת מר מוטי דיאמנט בגו"ח 6110/237, הובא בחשבון עלות של 700 ₪ למ"ר.
- בהחלטת הגב' אורית גלן בגו"ח 6110/221, הובא בחשבון עלות של 600 ₪ למ"ר.

אקבל את העלות בה נקט שמאי המשיבה בגובה 600 ₪ למ"ר חצרות פנימיות ושצ"פ.

שמאי המשיבה מביא בחשבון הפחתה בגין הרחבת דרך לפי חישוב של 400 ₪ ל- 1,700 מ"ר.
בהתאם למדידה גראפית שערכתי מנספח הפיתוח בתכנית 3885, ניכר כי שטח הדרך בתחום מתחם המימוש שבו נוקט שמאי המשיבה בסך 1,700 מ"ר הינו בתחום הסביר.
עלות הקמת מ"ר דרך:

- בהחלטת הגב' שושי שרביט בגו"ח 6110/226 ברחוב דפנה 38, הובא בחשבון עלות של 400 ₪ למ"ר.
- בהחלטת הגב' דורית פריאל בדפנה 18 הובא בחשבון עלות של 400 ₪ למ"ר.
- בהחלטת מר מוטי דיאמנט בגו"ח 6110/237, הובא בחשבון עלות של 400 ₪ למ"ר.
- בהחלטת הגב' אורית גלן בגו"ח 6110/221, הובא בחשבון עלות של 400 ₪ למ"ר.

אציין כי עלות של 1,500 ₪ למ"ר כפי שנוקט שמאי המבקשת, הינה גבוהה להערכתי במקרה דנן.
יצוין כי עלות זו לפי מחירון דקל ליולי 2015 הינו ביחס למ"א ולרחוב ברוחב של 14 מ', קרי 14 מ"ר ולא מ"ר אחד.
עלות זו כוללת מיסעה, מפרץ חניה, מדרכות בשני צידי הרחוב ומשקפת ובחלוקת 1,500 ₪ לרוחב של 14 מ"ר מתקבלת עלות של כ- 100 ₪ בלבד למ"ר.
על הצד הזהיר אקבל את עמדת שמאי המשיבה והחלטות שמאים מכריעים בגובה 400 ₪ למ"ר.

<u>חלק יחסי בזכויות במצב החדש:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי החלק היחסי של תת חלקה 17 נשוא ההחלטה במגרש 503 הינו 1.5534%, כפי שחושב על ידו המשקף את החלק היחסי של חלקה 229 מתוך חלקות 230-228 המרכיבות את מגרש 503, בסך של 34.33% ובהכפלה בחלק היחסי של תת חלקה 17 ברכוש המשותף בחלקה 229 (34.33%* 40/884 = 1.5534%).
יצוין כי קיים קושי לדעת בוודאות מהו החלק היחסי שיוקצה לדירה נשוא ההחלטה במגרש 503 לאור העובדה שטרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה למתחם זה.
ברם מעיון בשומות הקצאה ואיזון שנערכו למגרשים סמוכים ע"י השמאית הגב' דליה אביב ניכר כי הוקצו זכויות באופן יחסי על פי רישום הבית המשותף ובטלת האיזון לא הובאו בחשבון רכיבים נוספים כגון: קומה, מיקום וכד'.

ראשית, ככל שקיימת מחלוקת ביחס לחלק יחסי זה הרי מדובר במחלוקת מקדמית ומשפטית ביחס לעצם החבות בהיטל השבחה ולא לגובהו, במחלוקת קניינית ביחס להיקף הזכויות לחיוב במצב החדש.
קרי, החלק היחסי בהקצאה עתידית.
תכנית איחוד וחלוקה מאוחרת, עתידה לשנות את זכויות הקניין במצב החדש זאת ביחס למצב הקודם.
כל עוד לא אושרה תכנית איחוד וחלוקה כזאת, לא ניתן לדעת בוודאות את זכויות הקניין שיוקצו בהליך תכנוני זה לבעלי החלקות נשוא ההחלטה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

לפיכך, להערכתי, אין בסמכותי לקבל עמדה אחרת מעמדת שמאי המשיבה בעניין זה.
ככל שהמבקשת חולקת בעניין זה על קביעת המשיבה, הרי מדובר בטענה משפטית/קניינית שראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר, כפי שמורה התוספת השלישית לחוק התו"ב, זאת למרות שערכית טבלת ההקצאה ואיזון זו נערכת בפועל ע"י שמאי מקרקעין.
מחלוקת זו עניינה משפטית ואינה נוגעת לגובה החיוב, שכן מושפעת מזכויות הקניין העתידיות שיוקצו לבעלי הזכויות ומשכך אין בסמכותי לקבל את טענת שמאית המבקשת.
בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עומדת בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.
משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, *("החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב")*, הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי לסייע למבקשת ולהכריע בטענה משפטית/קניינית זו.
יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכה של המבקשת לערור בעניין זה לוועדת הערר וככל שיוחלט כי הזכויות שהעתידיות שיוקצו למקרקעין נשוא ההחלטה שונות מקביעת המשיבה יש לחשב את ההשבחה בהתאם להחלטה זו. לפיכך, מאומצת קביעת המשיבה לחלק יחסי במצב החדש של 1.5534%.

<u>ממ"דים:</u>
לאור המימוש בדרך של מכר, יש לחייב להערכתי גם את תוספת הממ"דים, כפי שנקבע גם ע"י השמאית הגב' שושי שרביט שפירא במתחם דפנה וזאת על אף העובדה כי על פניו שמאי המשיבה לא הביא בחשבון שטחים אלו בתחשיבו, שכן להערכתי והבנתי הביא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה גבוה יותר המתייחס למ"ר עיקרי בלבד המגלם בתוכו את העמסת שווי הממ"דים על השטח העיקרי.
לאור העובדה כי שווי מ"ר קרקע מבונה שנקבע הינו לשטח פלדלת יובאו בחשבון שטחי הממ"דים בתחשיב.
לאור העובדה כי במצב הקודם קיימים 66 יח"ד במגרש להם ניתן היה לבנות ממ"דים, החיוב יבוצע רק על תוספת הממ"דים, קרי רק ביחס ליח"ד שנוספו מעבר לקיימות.
לפיכך, שטח הממ"דים החייב בהיטל הינו ביחס ל- 135 יח"ד (201 יח"ד – 66 יח"ד קיימות).
על הצד הזהיר ייוחס שטח הממ"דים תחילה ל – 28 יח"ד להשכרה ויתרת השטח ליח"ד רגילות לשיווק.

<u>תשלום שכירות לדיירים:</u>
שמאי המבקשת מבצעים הפחתה של תשלום שכירות לדיירים בתקופת הבניה.
אני סבור כי בגישה הננקטת ב' לפי החלטת ועדת הערר במתחם דפנה, בחינת ההשבחה הינה בעיני בעלי המקרקעין/הדיירים.
תשלום דמ"ש ע"י יזם לבעלי הדירות נעשה בתמורה למכירת/נתינת זכויות הבניה ליזם באופן המאפשר לו לממן זאת.
תשלום זה אינו רלוונטי לגישה זו בה אומדים את מלוא שווים של המקרקעין כאילו היו נמכרים בשוק החופשי ע"י כל בעלי הדירות ליזם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

העברת זכויות בניה ליזם במסגרת הסכם קומבינציה בהיקף המפצה על תשלום דמ"ש לדיירים בתקופת הפינוי אינו רלוונטי כאמור לגישה שומה זו מן הטעמים שפירט שמאי המשיבה.

להבנתי הנ"ל תואם לנקבע בערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן, במתחם דפנה.

<u>לאור כל המפורט לעיל, תחשיב שווי המקרקעין במצב החדש, כדלהלן:</u>

מגרש 503			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**שווי/עלות למ"ר**	**סה"כ שווי/עלות**
סה"כ שטח עיקרי במגרש - 201 יח"ד (כולל מסחר ומרפסות)	21,201	-	-
שטח למסחר בקרקע (לפי שטח ממוצע שמותר עפ"י התב"ע)	425	₪ 12,000	₪ 5,100,000
28 יח"ד להשכרה ללא שכ"ד מפוקח (65 מ"ר עיקרי ליח"ד)	1,820	₪ 12,000	₪ 21,840,000
173 יח"ד רגילות לשיווק	16,544	₪ 15,000	₪ 248,160,000
מרפסות לפי תב"ע (12 מ"ר ליח"ד) - מגולם בשווי למ"ר פלדלת	2,412	-	-
ממ"ד ליח"ד להשכרה ללא שכ"ד מפוקח (12 מ"ר ברוטו ליח"ד * 28 יח"ד)	336	₪ 12,000	₪ 4,032,000
ממ"ד ליח"ד רגילות לשיווק (12 מ"ר ברוטו ליח"ד * 107 יח"ד)	1,284	₪ 15,000	₪ 19,260,000
סה"כ שווי מצב חדש מגרש 503 ברוטו			**₪ 298,392,000**
הפחתות			
פיתוח שצ"פ (604)	550	₪ 600	₪ 330,000
פיתוח חצר פנימית	700	₪ 600	₪ 420,000
הרחבת דרך (לרבות דרך 801)	1,700	₪ 400	₪ 680,000
עלויות הריסה של המבנים הקיימים	5,775	₪ 300	₪ 1,732,500
עלות הקמת מבנה ציבור (עיקרי ושירות לפי תכנית)	405	₪ 8,275	₪ 3,351,375
שווי מצב חדש - מגרש 503 בשלמות לאחר הפחתות			₪ 291,878,125
החלק היחסי של תת חלקה 17 במגרש 503 - לפי עמדת המשיבה			1.5534%
שווי מצב חדש כזמין			₪ 4,534,035
מקדם דחייה משוקלל עד למימוש התכנית (N=7, I=6%)			66.5%
שווי זכויות במצב החדש ודחוי			₪ 3,015,392
דמ"ש בשימוש ביניים בדירה הקיימת בתקופת הדחייה 6,500 ₪ לחודש (N=7, I=4%)			₪ 468,160
סה"כ שווי מצב חדש - תת חלקה 17 במעוגל			**₪ 3,480,000**

<u>ביאור:</u>

הובא בחשבון שטחי ממ"ד ל- 135 יח"ד שנוספו בתכנית זו לעומת המצב הקודם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה הסופי:

מרכיב	תוצאה
סה"כ שווי מצב חדש - תת חלקה 17	₪ 3,480,000
סה"כ שווי מצב קודם - תת חלקה 17	₪ 2,700,000
ההשבחה לתת חלקה 17 ובמעוגל	**₪ 780,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 390,000**

בחינת סבירות ההשבחה:

נבחנו החלטות שמאים מכריעים קודמים במתחם לצורך בחינת סבירות היטל ההשבחה שנקבע, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח דירה במ"ר	קומה	מיקום דירה	חלק ממגרש מס'	שווי מצב קודם	שווי מצב חדש	השבחה	היטל השבחה
אורית גלן	6110/221/21	80.37	שלישית	כניסה ג' צפונית	501	₪ 2,835,454	₪ 3,470,422	₪ 634,968	₪ 317,484
גיל הרצברג	6110/220/2	81.34	קרקע	-	501	₪ 2,818,431	₪ 3,460,248	₪ 641,817	₪ 320,909
שושי שרביט	6110/226/14	73.9	שניה	כניסה אמצעית	502	₪ 2,724,516	₪ 3,755,246	₪ 1,030,730	₪ 515,365
דורית פריאל	6110/236/21	67.5	שניה	כניסה אמצעית	505	₪ 2,600,000	₪ 3,482,703	₪ 882,703	₪ 441,352
נורית ג'רבי	6110/224/6	73.9	ראשונה	-	501	₪ 2,438,700	₪ 3,187,700	₪ 749,000	₪ 374,500
ממוצע	**-**	**75.4**	**-**	**-**	**-**	**₪ 2,683,420**	**₪ 3,471,264**	**₪ 787,844**	**₪ 393,922**
מוטי דיאמנט	6110/237/11	86.6	שניה	כניסה מזרחית	506	₪ 2,579,000	₪ 2,975,000	₪ 396,000	₪ 198,000
מוטי דיאמנט	6110/221/4	81.34	קרקע	-	501	₪ 2,647,617	₪ 2,595,000	-	-
מוטי דיאמנט	6110/223/16	73.9	שניה	-	501	₪ 2,554,233	₪ 2,398,800	-	-
מוטי דיאמנט	6110/233/14	77.61	שניה	-	504	₪ 2,554,727	₪ 2,579,100	₪ 24,373	₪ 12,187
אלי כהן	6110/236/32	71	שלישית	פונה לרח' דפנה	505	₪ 2,819,190	₪ 3,314,816	₪ 495,600	₪ 247,800

על בסיס 5 ההחלטות הראשונות ניכר כי ההשבחה וההיטל שנקבעו לעיל הינם תואמים להחלטות אלו בגבולות הסביר.

ביאור:

על חלק מהחלטות מר מוטי דיאמנט שלעיל הוגשו עררים לוועדת הערר אשר הוחלט להחזיר אותם לעיון השמאי המכריע ולפיכך, לא הובאו בחשבון.

יצוין כפי שציין שמאי המשיבה גם על החלטת מר אלי כהן הוגש ערר לעניין דמ"ש כשימוש ביניים בתקופת הדחייה.

להערכתי גורם זה מביא להשבחה והיטל השבחה נמוכים יותר בהחלטתו.

ניכר כי דמ"ש בתקופת הביניים לא מהווה סוגיה משפטית עליה ועדת הערר צריכה הייתה לתת את דעתה, אם כי סוגיה שמאית/כלכלית מתחייבת במקרה זה לאור שימוש ביניים בנכס קיים עד למועד הריסתו וניצול זכויות הבניה המוקנות.

יצוין כי שמאי המשיבה ציין כי גם על החלטת נורית ג'רבי הוגש ערר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>ביאור ביחס לתמורה בעסקת המכר שבוצעה במקרקעין עצמם:</u>
יצוין כי העסקה במקרקעין נשוא ההחלטה עצמה בוצעה כ- 6 שנים לאחר המועד הקובע בעניינו תמורת 3,750,000 ₪, כאשר בין המועד הקובע להסכם המכר חלה עליית מחירים.

יצוין כי להערכתי אין להקיש ממועד התמורה בעסקת המכר לדירה נשוא ההחלטה, שבוצעה כ- 7 שנים לאחר המועד הקובע ביחס לסבירות ההשבחה והשווי למועד הקובע.
מעיון בהחלטת מר אלי כהן לנכס בגו"ח 6110/236/32, ניכר כי תת חלקה נשוא החלטתו בשטח רשום של 71 מ"ר בקומה השלישית נמכרה ב- 4,150,000 ₪ ביום 06.02.2020.
הדירה הוערכה ע"י השמאי המכריע למועד הקובע בסך של 2,820,000 ₪ בלבד.
מדובר על הפרש מחירים ניכר שאינו מוסבר להערכתי בהתאמה לעליית המחירים הכללית בשוק המקרקעין למגורים, אלא בתרומה ניכרת של הליך הפינוי הבינוי הקונקרטי שהינו כפועל יוצא מאישור התכנית.

אמנם בחלקה זו הליך פינוי הבינוי מתקדם יותר ברם מדובר בחוכמה בדיעבד שאינה חוכמה ושאינה משליכה להערכתי להשבחה שחלה למועד הקובע.
יצוין כי ההשבחה שנקבע לעיל הינה על הצד הזהיר להערכתי באופן בו בשווי המצב הקודם הובא בחשבון תרומת זכויות בניה תיאורטיות לחדר על הגג ומרפסת גג, כאמור, זכויות אשר ייתכן כי קונה מרצון לא היה מביא בחשבון תרומתן לשווי המקרקעין במצב הקודם כלל לאור המורכבות במימושם.
ניתן לראות כי ממועד אישור התכניות להקמת חדר יציאה לגג, ניכר כי במבנה נשוא ההחלטה ובכל המבנים הסמוכים לו הכלולים במתחם דפנה לא הוקם אף חדר יציאה לגג אחד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6110, חלקה: 229, תת חלקה: 17, חלק ממגרש מס' 503 לפי תכנית מס' תא/3885, חלק ממתחם פינוי בינוי "דפנה-ארלוזורוב-נמיר", דרך מרדכי נמיר 21 ממזרח ורחוב דפנה 32 ממערב, שכונת הצפון החדש – החלק הדרומי, תל אביב-יפו, בגין מימוש בדרך של הסכם מכר, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3885	28.07.2015	₪ 780,000	₪ 390,000

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] 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 השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 11.02.2022.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net