מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תאריך: 27 אוקטובר, 2022
מינוי: 808-2022
מספרנו: מכרעת.482

לכבוד

המבקשת	המשיבה
גב' אורנית באואר	הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו
ע"י גב' שולי קרגולה,	ע"י מר אדי גרשטיין,
שמאית מקרקעין	שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6110 חלקה 231 חלקת משנה 13

רחוב דפנה 28,

מתחם "דפנה-ארלוזורוב-נמיר", תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.
במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אדי גרשטיין, מיום 6 ינואר 2022 וכן במסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 27 יוני 2022.
עמדת המבקשת, גב' אורנית באואר, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' שולי קרגולה, מיום 8 מאי 2022.

ביום 21 יולי 2022 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. **מטרת השומה**

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 3885 וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

2. **תאריך ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 23 באוקטובר 2022.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 28.7.2015, מועד תחילת תכנית מס' 3885, 15 יום ממועד פרסומה ברשומות.

4. פרטי הנכס

גוש:	6110
חלקה:	231
חלקת משנה:	13
שטח החלקה:	2,212 מ"ר
שטח רשום חלקת המשנה:	75.34 מ"ר
כתובת:	רחוב דפנה 28, מתחם "דפנה-ארלוזורוב-נמיר", תל אביב
מהות הנכס:	דירת מגורים ותיקה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

מתחם "דפנה-ארלוזורוב-נמיר" ממוקם באזור החלק הדרומי של הצפון החדש בעיר תל אביב.
גבולות המתחם: דרך נמיר (כביש מס' 2) ממזרח, שדרות שאול המלך מדרום, רחוב הנרייטה סולד ורחוב דפנה ממערב ורחוב ארלוזורוב מצפון.
המתחם ותיק, נבנה בשנות החמישים של המאה הקודמת וכולל 21 מבנים טוריים בחלוקה ל-471 יח"ד. על המתחם חלה תכנית פינוי בינוי המייעדת את הבניינים להריסה. תחתם יוקמו בנייני מגורים בני 6-30 קומות בחלוקה ל-1,434 יח"ד, אשר חלקן מיועדות להשכרה, שטח מסחר ומבנה ציבור.
בסביבת המתחם המרכז הרפואי איכילוב, מרכז ויצמן, משרד המשפטים תל אביב, היכל המשפט תל אביב, מוזיאון תל אביב לאומנות, המשכן לאומנויות הבמה, הקאמרי החדש, הקריה (מחנה רבין), מגדלי עזריאלי, תחנת רכבת סבידור, תחנת משטרה לב תל אביב, גני ילדים ובתי ספר.
רחוב דפנה מהווה רחוב חד סיטרי, התנועה בו מצפון לדרום, תחילתו ברחוב ויצמן במערב וסופו בדרך נמיר במזרח.
הפיתוח הסביבתי מלא. באזור קיימת מצוקת חניה.

5.2 תיאור החלקה והבנין

חלקה 231 בגוש 6110 בשטח קרקע של 2,212 מ"ר. לחלקה שתי חזיתות: חזית מזרחית בת כ-37 מ' לדרך נמיר (כביש מס' 2) וחזית מערבית בת כ-30 מ' לרחוב דפנה. צורת החלקה רגולרית דמוית טרפז. עומקה כ-66 מ'.
על החלקה בנוי בניין מגורים טורי ותיק. הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וכולל 3 כניסות, בחלוקה ל- 22 יח"ד. הדירה נשוא השומה ממוקמת בכניסה האמצעית בה מעלית נוסעים.
הבניין הנדון כלול במתחם המיועד לפינוי בינוי.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

5.3 תיאור הנכס

נשוא השומה חלקת משנה 13 מהווה דירה בת 4 חדרים הממוקמת בקומה השנייה (מעל קומת עמודים חלקית), בצידו המזרחי של האגף האמצעי של הבניין. הדירה בשטח רשום של 75.34 מ"ר. לדירה 2 כיווני אוויר צפון ודרום.

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מפורטת מס' 206

התכנית אושרה ביום 28.12.1947.

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד אזור מגורים ב וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי- 750 מ"ר.

שיעור בניה- 25%.

מס' קומות- 3 קומות מעל קומת עמודים.

6.1.2 תכנית מפורטת "G"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1097 מיום 11.6.1964.

מטרת התכנית להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות, לבטל דרכים קיימות או מאושרות, לייעד שטחים לאזורי שימוש מסוימים, לייעד קרקעות לצרכי ציבור.

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד אזור מגורים 2 עם רצועת קרקע בחזית לדרך נמיר בייעוד דרכים חדשות והרחבות. לגבי אזור מגורים 2 התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי- 750 מ"ר.

רוחב חזית מינימלי- 20 מ'.

שיעור בניה- 25%. בקומת העמודים עד 65% משטח קומה רגילה.

נספח- 12 מ"ר.

מס' קומות- 3 קומות מעל קומת עמודים.

קווי בניין- צידי 4 מ'. אחורי 6 מ'.

6.1.3 תכנית מס' 1015

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1332 מיום 19.1.1967.

מטרת התכנית להרחיב את רחוב דפנה ל-13 מ' ו-10 מ' כדי לקבל כביש ברוחב של 6 מ' ו-7 מ', מדרכה ברוחב של 2 מ' ו-3 מ' ורצועת ירק בהתאם למסומן בתשריט ולתקן בהתאם את תכנית "G".

בהתאם לתשריט התכנית רצועת קרקע בחזית החלקה ממערב (לרחוב דפנה) מסווגת להרחבת דרך. קו בנין חזיתי 4 מ'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.1.4 תכנית מס' 879

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1462 מיום 11.7.1968.

מטרת התכנית התרת קומה עליונה נוספת במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה.

הוועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים, כשהדבר נראה לה חשוב ורצוי, לאפשר ולחייב את הבונים באזורי מגורים, בשימוש של חניה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר, בתנאים, למעט לשטחים שייבנו עפ"י תכנית בינוי שאושרה ולמעט מקרים בהם החניה המוצעת עלולה להוות פגיעה בבטחון התנועה ברחוב.

6.1.5 תכנית מתאר מקומית מ'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.

מטרת התכנית בין היתר, תוספת אחוזי בניה, תוספת קומה והגדלת צפיפות.

התכנית קובעת תוספת בשיעור 7% משטח המגרש לקומה בחלקות בהן מותרת בניה בשיעור של עד 38%.

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה לאזור דירות 2 בתכנית "G" כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי- 750 מ"ר.

צפיפות- מקדם צפיפות 75. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד.

שיעור בנייה- 32% לקומה לרבות שטחי מרפסות ובסך הכל 128%. אחוזי הבנייה אינם כוללים חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה כמפורט בהוראות התכנית.

גובה- 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

קווי בניין- צדדי 4.6 מ'. אחורי 7.2 מ'.

בבניינים חדשים חלה חובת הקמת מרפסות שירות כך שלכל יח"ד ששטחה עד 80 מ"ר תהא מרפסת שירות בשטח מינימלי של 2.5 מ"ר ולכל יח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר תהא מרפסת שירות בשטח מינימלי של 3 מ"ר.

6.1.6 תכנית מתאר ע'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות לבניית מרתפים.

התכנית מתירה קומת מרתף אחת בשטח קומה טיפוסית. השימושים המותרים במרתף הינם: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים וחדרי שירות כלליים לשירות הדיירים כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי שטח של 6 מ"ר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף. קומת מרתף נוספת תותר בתנאי שתשמש לחניה בלבד.

6.1.7 תכנית מתאר מקומית ג'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות, לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

עפ"י הוראות התכנית, בבנייני מגורים יותר חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

התכנית מחייבת נסיגה של 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין ונסיגה של 1.2 מ' מיתר מעקות הגג החיצוניים.

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה מתחת וכן בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע.

6.1.8 תכנית מתאר מקומית מס' 2710- מעליות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997.

מטרת התכנית הינה לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה. תותר הקמת מעלית בחריגה מקווי בניין. כל זאת בהתאם להוראות הכלליות והנחיות הבניה המפורטות בתכנית.

6.1.9 תכנית מתאר מקומית "ע1"- מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע".

עפ"י הוראות התכנית, מותרות 2 קומות מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות באם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין.

היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ'.

תכליות מותרות בקומת המרתף: שטחי שרות כהגדרתם בחוק, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר. לא יותרו מגורים במרתף.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו בנוסף משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרי משחקים אשר יוצמדו לדירות בקומת הקרקע.

6.1.10 תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14.4.2005 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

התכנית קובעת כי לכל בנין קיים שהוצא לגביו היתר בניה לפני 1.1.80 ו/או בנין שלא נבנה עפ"י התקן ת"י 413, לא ינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.
תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:
א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.
ג. הקמת אגף נוסף למבנה.
עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

בהתאם להוראות התכנית, קווי הבניין יהיו על פי תכניות מאושרות החלות על המקרקעין. אולם, אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת המבוקשת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יפחתו מ-2 מ' לחזית ולצד ומ-3 מ' לאחור.
התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו עפ"י התכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה.
תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
על בניינים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר לא יחולו ההוראות ביחס לתוספת שטח בניה. אולם רשאית הוועדה להתיר תוספת לשם הרחבת היחידות הקיימות.
תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 5.4.2022 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התכנית ל- 3 שנים נוספות עד 1.10.2023.

תמ"א 1/38 א'

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12.7.07 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.
התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.
במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תמ"א 2/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 4.2.10 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

עפ"י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה.

בהתאם להוראות התכנית קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות החלות במקום.

התכנית מתירה בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

עוד קובעת התכנית כי לוועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של מהנדס הוועדה, אפשרות לאשר בבנין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבנין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ"ר לכל יחידה).

תמ"א 3/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.

התכנית מתירה בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות.

התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

תמ"א 3/38 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.16.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבניה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית. אם הבניין הקיים הוא בן ארבע קומות ויותר ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת "הקומה הטיפוסית המורחבת" ב-3.5. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.
בבניין הטעון חיזוק הכולל קומה מפולשת תותר תוספת שטח בניה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
בנוסף הותרו שטחי בניה בתת הקרקע למטרות חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים עד לשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימות לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הוועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הוועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות אם אי מתן ההיתר נובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות.
בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6.1.11 רישוי

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

א. רשיון מס' 581 מיום 10.7.1952 לבנין בן 3 קומות, קומת עמודים, 3 מרתפים וגדר. במרתפים: 3 מקלטים. בקומת עמודים: 10 חדרים עם ח"ש, שני מחסנים ושטח פתוח. בקומות א'-ג': 18 חדרים עם ח"ש בכל קומה. בקומה ד': מחסן ו-3 חדרי כביסה. להלן שטחי הבניה-

קומה	שטח במ"ר	גזוזטראות במ"ר
מרתף	110.85	
קרקע	346.20	83.54
א	539.14	123.98
ב	539.14	123.98
ג	539.14	123.98
ד'	80.62	
סה"כ	2,155.09	455.48

ב. היתר בניה מס' 3-960063 מיום 14.1.1996 להקמת מעלית פנימית בתוך פיר חדר מדרגות קיים, חדר מכונות מעלית על הגג ותחנת מעלית בכל קומה. בהתאם לתשריט התכנית המעלית מסומנת בכניסה האמצעית של המבנה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס' 3885- מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7075 מיום 13.7.2015.

התכנית חלה על שטח של 78.95 דונם.

מטרת התכנית פיתוח והתחדשות מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר במתכונת של "פינוי בינוי" בהתאם למדיניות הוועדה המקומית באזור ; חיזוק מערך המגורים והגדלת מספר 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 בכל מתחם.

לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התכנית. התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות.

החלקה מהווה חלק ממתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר הכולל את המגרשים הבאים :

מס' מגרש	שטח קרקע בדונם	ייעוד
501	7.72	מגורים ד'
502	4.02	
503	4.01	
504	**4.02**	
505	4.00	
506	4.03	
200	8.17	מבני ציבור

כן כולל המתחם מגרשים בייעוד שצ"פ, דרך מאושרת ודרך מוצעת.

בהתאם לנספח בינוי עירוני החלקה הנדונה מצויה בתחום מתחם מימוש מס' 504, ביחד עם חלקות מס' 232 ו-233. נספח הבינוי מנחה. נספח הבינוי מחייב רק למתחמי המימוש ולתכנית הנחיות בינוי מחייבות.

להלן פירוט זכויות והוראות הבניה שקבעה התכנית למגרשים 501-506 בייעוד מגורים ד'-

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

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שטח בניה-

מגרש	מעל מפלס הכניסה הקובעת במ"ר						שטח שירות מתחת לכניסה קובעת במ"ר	סה"כ שטח בניה במ"ר
	עיקרי			שירות				
	מגורים ומסחר	מרפסות (מתוך סך השטח העיקרי)	שטחי ציבור	מגורים ומסחר	קולונדות	שטחי ציבור		
501	41,113	4,692	600	14,390	940	210	30,880	88,133
502	21,201	2,412	300	7,420	340	105	16,080	45,447
503	21,201	2,412	300	7,420	340	105	16,040	45,407
504	**21,201**	**2,412**	**300**	**7,420**	**360**	**105**	**16,080**	**45,467**
505	24,423	2,784	300	8,548	360	105	16,000	49,736
506	21,852	2,496	300	7,648	480	105	16,120	46,505
סה"כ	150,991	17,208	2,100	52,846	2,820	735	111,200	320,695

מתוך סך השטחים העיקריים המותרים בכל אחד ממגרשים 502-506 יוקצו 250-600 מ"ר עיקרי למסחר. במגרש 501 יוקצו 500-1,200 מ"ר עיקרי למסחר. שיעורו הסופי של שטח המסחר יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ולא יעלה על 4,200 מ"ר. בקומת הקרקע לאורך דרך נמיר ורחוב ארלוזורוב תחויב הקמת חזית מסחרית. לא יותרו שימושים נוספים בקומת הקרקע הפונה לרחובות אלו מלבד שימושים ציבוריים ומבואות למשרדים ו/או למלונאות במידה ויהיו בקומות העליונות. תותר הקמת קומה אחת למסחר.

ניתן יהיה להמיר עד 15% מהשטחים העיקריים למגורים ומסחר בכל מתחם לשימוש של תעסוקה ו/או מלונאות. ככל שימומש שטח למלונאות ותעסוקה כאמור, בסמכות הוועדה המקומית להתיר תוספת שטח שירות על קרקעי בהיקף של עד 10% במגרש מעבר לאמור בטבלה לעיל.

שטחים עבור קולנדות ומרפסות יותרו לשימושים אלו בלבד. שטח מרפסת ממוצע יהיה 12 מ"ר. למרבית הדירות תהיינה מרפסת.

השטח הציבורי ירשם על שם העירייה. בקומת הקרקע לא יתאפשרו שימושים רגישים כגון גני ילדים, מועדוני קשישים, קופות חולים וכדומה. קביעת השימוש הציבורי תהיה בתיאום ובאישור של המחלקה לאיכה"ס של עיריית תל אביב יפו. שטחי הציבור בכל מגרש ימוקמו בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת. השטחים הציבוריים יבנו ככל הניתן במפלס אחד ובכל מקרה לא יותר משני מפלסים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מס' יח"ד-

מגרש	מס' יח"ד	דירות להשכרה מתוך סך יח"ד	צפיפות לדונם נטו
501	391	54	51
502	201	28	50
503	201	28	50
504	**201**	**28**	**50**
505	232	32	58
506	208	30	52
סה"כ	1,434	200	

מתוך סך יח"ד המוצעות בכל מגרש, לפחות 20% תהיינה דירות בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי (75 מ"ר כולל ממ"ד). בנוסף תותר מרפסת כאמור לעיל.

לפחות 200 יחידות דיור תהיינה דירות להשכרה. מס' יחידות הדיור להשכרה בכל מתחם יוקצה באופן יחסי עפ"י גודלו. שטח יח"ד להשכרה לא יפחת מ-65 מ"ר עיקרי (77 מ"ר כולל ממ"ד). יח"ד להשכרה יהיו זהות לשאר הדירות בפרויקט מבחינת חומרי הגמר, הפתחים ועיצוב החזיתות, מרפסות וכדומה.

גובה-

מגרש	מגדל		בניה מרקמית		מס' קומות מתחת לכניסה קובעת
	גובה במ'	מס' קומות	גובה במ'	מס' קומות כולל קומת קרקע	
501	125	קרקע + 30	35	8	**4**
502	106	קרקע + 25+ טכני	28	6	
503	106	קרקע + 25	28	6	
504	**106**	**קרקע + 25**	**28**	**6**	
505	106	קרקע + 25	28	6	
506	106	קרקע + 25	28	6	

בנוסף למספר הקומות המפורט לכל מגדל, תותר הקמת קומה טכנית.

בכל מגרש מגדל מגורים אחד ובניה מרקמית עם חזית מסחרית לרחוב נמיר או/ו רחוב ארלוזורוב.

במבנה המרקמי בחזית לאורך דרך נמיר יותר בנין בן 7 קומות כולל קומת הכניסה זאת על מנת לגשר על הפרשי המפלסים בין רחוב דפנה לדרך נמיר.

גובה המבנים ימדד ממפלס רחוב דפנה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ-3.3 מ' ולא יעלה על 3.6 מ'. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.5 מ' וגובה הקומה הטכנית במגדלים לא יעלה על 8 מ'. גובה מדויק של קומת המסחר יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

תכסית- במגרשים 504,506-501- 50%. במגרש 505- 55%.

קווי בניין- במגרשים 506-502 : קדמי לדרך נמיר או לרחוב ארלוזורוב 0. צידי וקדמי לרחוב דפנה והמשכו 3 מ'.
במגרש 501 : קדמי לדרך נמיר או לרחוב ארלוזורוב 6-5 מ' (לפי תשריט).
צידי 3 מ' וקדמי לרחוב דפנה והמשכו 4 מ'.
קווי בניין למגדל יהיו בהתאם לתשריט.

חניה- החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד לפי תקן של חניה אחת לדירה. בנוסף, תוקצה חנית אורחים בשיעור של 20% ממספר יח"ד וכן 60 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר, פתוחים לציבור.

חצר פנימית- שטח רציף של החצר המרכזית במגרשים 506-502 לא יפחת מ-700 מ"ר.

תנאים להיתר- תנאים להיתר בניה הינם בין היתר, הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית לכל שטח התכנית וכן תכנית עיצוב ופיתוח למתחם נשוא ההיתר; אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם נשוא ההיתר; תנאי לקבלת היתר למגדל המגורים בכל מתחם הינו קבלת היתר לבניה למבנה המרקמי, החצר הפנימית והשצ"פ הכלול בתחום המימוש; אישור משרד הבטחון לגובה המבנים.

תנאי לאכלוס- תנאי לאכלוס המבנים הוא ביצוע בפועל של שטחי הציבור הכלולים במתחם המימוש ובנוסף ביצוע בפועל של שצ"פים כמפורט בהוראות התכנית. במגרש 504, תנאי לאכלוס הוא ביצוע בפועל של שצ"פ 605 וחלק משצ"פ 606.

6.2.2 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 ביום 22.12.2016.

מטרות התכנית, בין היתר : שימור וחיזוק מעמדה של העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס' 603 בייעוד אזור מגורים בבניה רבת קומות עם חזית מסחרית לדרך נמיר באזור בניה עד 40 קומות.

6.2.3 תעא/תא/3885- תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר

התכנית אושרה ביום 26.2.2018.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מטרות התכנית קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכלל שטח התכנית, ליצירת מתחם בעל עקרונות עיצוב משותפים בהתאם להוראות תכנית מפורטת 3885. הוראות התכנית מחייבות לעניין העמדת המבנים, כניסות לחניונים, זיקות הנאה, שימור עצים, מיקום החזית המסחרית, מיקום שטחי הציבור הבנויים ומפלסי כניסות עקרוניים.
בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי הבניה תהיה בשלבים כך שמגרשים 501,502 ו-505 יבנו ראשונים.

6.2.4 תכנית מס' תא/מק/4885 (507-0699801)- שינוי קו בניין לרחוב נמיר במתחם דפנה ארלוזורוב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8671 מיום 2.2.2020 ובעיתונות ביום 6.2.2020.
מטרת התכנית שינוי קווי הבניין למגדלים לכיוון דרך נמיר, לצורך יצירת רצף בינוי עם המבנה המרקמי, ללא שינוי יתר הוראות התכנית התקפה, לרבות שטחי הבניה. עפ"י הוראות התכנית קו הבניין למגדלים יהיה אפס באגף הפונה לרחוב נמיר ו-5 מ' לאורך יתרת החזית הפונה לרחוב דפנה.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, מיום 13 מאי 2022, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 231 בגוש 6110, בשטח קרקע של 2,212 מ"ר. החלקה בחלוקה ל-23 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. קיים תקנון מצוי.
חלקת משנה 13 בשטח רשום של 75.34 מ"ר וממוקמת בקומה שנייה. חלקה ברכוש המשותף 38/812. חלקת המשנה בבעלות באואר אורנית, בשלמות.
קיימת הערה בדבר העברה לזרים.

7.2 הסכם מכר

הוצג בפניי העתק הסכם מכר מיום 19 אוקטובר 2021, לפיו נמכר הנכס נשוא השומה תמורת סך של 4,200,000 ₪.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
3885	28.7.2015	1,016,687 ₪	לא חלה השבחה (*)

(*) לחלופין 170,000 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

מצב חדש

שווי גולמי

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי למסחר במגרש 504[1]	425	₪ 12,000	₪ 5,100,000
שטח עיקרי ל-28 יח"ד להשכרה (65 מ"ר עיקרי ליח"ד)	1,820	₪ 13,200	₪ 24,024,000
שטח עיקרי ל-173 יח"ד בשוק חופשי	[2]16,544	₪ 17,100	₪ 282,902,400
סה"כ	18,789		₪ 312,026,400

עלות הריסה ומטלות

תיאור	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ ניכוי
עלות פיתוח שצ"פ 605	700	₪ 600	₪ 420,000
עלות פיתוח שצ"פ 606	800	₪ 600	₪ 480,000
עלות פיתוח חצר פנימית	700	₪ 600	₪ 420,000
עלות הרחבה ופיתוח דרך	650	₪ 400	₪ 260,000
עלויות הריסה (550 מ"ר לקומה * 3.5 קומות * 3 מבנים במגרש 504)	5,775	₪ 300	₪ 1,732,500
הקמת מבנה ציבור בהתאם להוראות התכנית	405	₪ 8,275	₪ 3,351,375
סה"כ עלויות			₪ 6,663,875

סיכום

שווי מצב חדש - מגרש 504 בשלמות	₪ 305,362,525
החלק היחסי של חלקת משנה 13 במגרש 504	[3]1.505%
מקדם דחייה עד למימוש התכנית (6 שנים, 6%)	0.70496
שווי מצב חדש דחוי - החלק הנישום	₪ 3,239,513
תוספת לשווי בגין שימוש ביניים (דמי שכירות 3% מהבנוי, 6 שנים, שיעור היוון 4%)	₪ 414,805
שווי מצב חדש- החלק הנישום	₪ 3,654,318

[1] לפי שטח ממוצע מותר עפ"י התכנית.

[2] 16,544 מ"ר = 2,412 מ"ר עיקרי למרפסות – 1,820 מ"ר עיקרי ליח"ד להשכרה – 425 מ"ר למסחר – 21,201 מ"ר עיקרי במגרש 504.

[3] 1.505% =38/812 חלקים ברכוש המשותף של חלקת משנה 13 x 32.164% .32.164% = 5,015 מ"ר / 1,613.04 מ"ר. 5,015 מ"ר יח"ד רשומות במגרש 504 = 1,613.04 מ"ר (שטח רשום של 22 יח"ד בחלקה 231) + 1,703.7 מ"ר ((שטח רשום של 22 יח"ד בחלקה 232)+ 1,698.7 מ"ר ((שטח רשום של 22 יח"ד בחלקה 233).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב קודם

שטח רשום של הדירה	75.34 מ"ר
מקדם קומה שניה	1.03
מקדם כיוון לחצר פנימית	1.00
מקדם מצב פיזי של הדירה	1.03
שווי מ"ר בנוי	₪ 33,000
שווי מצב קודם	₪ 2,637,631

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 3,654,318
שווי מצב קודם	₪ 2,637,631
השבחה במועד הקובע	₪ 1,016,687

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

מצב חדש

שווי גולמי

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי למסחר במגרש 504	425	₪ 12,000	₪ 5,100,000
שטח עיקרי ל-28 יח"ד להשכרה (65 מ"ר עיקרי ליח"ד)	1,820	₪ 12,800	₪ 23,296,000
שטח עיקרי ל-173 יח"ד שוק חופשי	[4]16,244	₪ 16,000	₪ 259,904,000
סה"כ	18,489		₪ 288,300,000

עלות הריסה ומטלות

תיאור	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ ניכוי
עלות פיתוח שצ"פ 605	700	₪ 600	₪ 420,000
עלות פיתוח שצ"פ 606	800	₪ 600	₪ 480,000
עלות פיתוח חצר פנימית	700	₪ 600	₪ 420,000
עלות הרחבה ופיתוח דרך	650	₪ 400	₪ 260,000
עלויות הריסה (2,610 מ"ר * 3 מבנים במגרש 504)	7,830	₪ 300	₪ 2,349,000
הקמת מבנה ציבור בהתאם להוראות התכנית	405	₪ 8,275	₪ 3,351,375
סה"כ עלויות			₪ 7,280,375

[4] 16,244 מ"ר = 2,412 מ"ר עיקרי למרפסות – 1,820 מ"ר עיקרי ליח"ד להשכרה – 425 מ"ר למסחר – 300 מ"ר למבני ציבור – 21,201 מ"ר עיקרי במגרש 504.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שווי מצב חדש - מגרש 504 בשלמות	281,019,625 ₪
החלק היחסי של חלקת משנה 13 במגרש 504	1.505%
מקדם דחייה עד למימוש התכנית (10 שנים, 6%)	0.55839
שווי מצב חדש דחוי - החלק הנישום	2,361,792 ₪

מצב קודם

2,637,631 ₪, כבשומת המשיבה.

סיכום

שווי מצב חדש	2,361,792 ₪
שווי מצב קודם	2,637,631 ₪
השבחה במועד הקובע	לא חלה השבחה

לחלופין וככל וטענתה ביחס לשימוש ביניים לא תתקבל, הביאה בחשבון תוספת שווי בגין שימוש ביניים בסך 446,120 ₪ (דמי שכירות חודשיים בסך 5,000 ₪, 9 שנים, שיעור היוון 4%), כך שמתקבל שווי מצב חדש בסך 2,807,912 ₪ והשבחה במועד הקובע בסך 170,000 ₪ במעוגל.

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 אומדן שווי הנכס במצב הקודם

אומדן השווי במצב הקודם מהווה את שווי הדירה הבנויה הקיימת. שטח הדירה הרשום הוא 75.34 מ"ר ומיקומה בקומה השניה באגף האמצעי.

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר בנוי רשום במועד הקובע לדירה המצויה בכניסה האמצעית במבנה הוא 33,000 ₪ זאת בהתבסס על נתוני השוואה לדירות בבניה רוויה ותיקה כדלקמן-

<u>נתוני מכר של דירות ממתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר (גוש 6110)</u>

תאריך	חלקה וחלקת משנה	כתובת	שטח רשום במ"ר	תמורה	כיוון דירה	קומה	מעלית באגף	מקדם התאמה משוקלל	התאמה למועד	שווי מ"ר בנוי מתואם
1.1.2013	236/27	נמיר 7	71.00	1,950,000 ₪	נמיר	3	-	112%	112%	34,559 ₪
2.5.2013	238/17	נמיר 1	70.61	1,830,000 ₪	אמצעית	2	-	105%	110%	29,934 ₪
14.11.2013	226/1	נמיר 27	71.85	2,000,000 ₪	נמיר	קרקע	-	105%	108%	31,566 ₪
19.12.2013	229/8	דפנה 32	80.37	2,000,000 ₪	אמצעית	1	-	102%	108%	27,413 ₪
6.3.2014	231/20	דפנה 28	75.34	2,500,000 ₪	אמצעית	3	קיימת	100%	106%	35,174 ₪
23.7.2014	235/15	דפנה 20	62.00	2,200,000 ₪	אמצעית	3	-	107%	105%	39,866 ₪
10.2.2015	228/20	דפנה 34	73.90	2,450,000 ₪	אמצעית	3	-	107%	102%	36,183 ₪
4.3.2015	231/1	דפנה 28	58.12	900,000 ₪	נמיר	קרקע	-	105%	102%	33,169 ₪
25.3.2015	232/21	דפנה 26	77.68	710,000 ₪	אמצעית	3	-	107%	102%	29,926 ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

1.6.2015	229/3	נמיר 21	81.34	₪ 2,410,000	אמצעית	קרקע	-	100%	100%	₪ 29,629
17.6.2015	224/1	נמיר 31	73.90	₪ 2,660,000	ארלוזורוב	1	-	107%	100%	₪ 38,550
21.6.2015	232/8	דפנה 26	77.61	₪ 2,050,000	אמצעית	1	-	102%	100%	₪ 26,942
ממוצע										₪ 32,743

בקביעת הממוצע המשוקלל הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדמי התאמה כמפורט להלן:

א. מקדם התאמה לקומה (כאשר אין מעלית)- קומת קרקע 100%, קומה ראשונה 98%, קומה שניה 95% וקומה שלישית 93%.

ב. מקדם התאמה לכיוון הדירה- דירה באגף אמצעי 100%, דירה לכיוון דרך נמיר/רחוב ארלוזורוב 95% ודירה לכיוון רחוב דפנה 105%.

<u>נתוני מכר של דירות מהסביבה</u>

תאריך	כתובת	שטח רשום במ"ר	קומה	תמורה	התאמה למועד	שווי מ"ר בנוי מתואם
20.8.2013	ארלוזורוב 135	60	2	₪ 1,775,002	109%	₪ 32,246
8.12.2013	ארלוזורוב 186	84	1	₪ 2,575,000	108%	₪ 33,107
22.1.2014	ארלוזורוב 146	63	2	₪ 2,000,000	107%	₪ 33,968
1.4.2014	ארלוזורוב 129	80	3	₪ 2,250,000	106%	₪ 29,813
17.7.2014	בארי 43	62	1	₪ 1,875,000	105%	₪ 31,754
23.2.2015	ארלוזורוב 100	76	3	₪ 2,465,000	102%	₪ 33,083
11.3.2015	ארלוזורוב 127	70	2	₪ 2,349,999	102%	₪ 34,243
10.5.2015	ארלוזורוב 155	61	2	₪ 2,100,000	100%	₪ 34,426
ממוצע						₪ 32,830

שמאית המבקשת לא חלקה על השווי שנקבע בשומת המשיבה במצב הקודם.

הכרעה

בחנתי את נתוני ההשוואה שהציגה המשיבה וכן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות במתחם כמפורט להלן-

גו"ח	כתובת	שטח רשום במ"ר	כיוון דירה	קומה	מעלית באגף	שווי מ"ר בנוי מגלם מרפסות
6110/235/8	דפנה 20	62	אמצעית	1	-	₪ 35,000
6110/229/17	נמיר 21, דפנה 32	80.37	מזרח	3	-	₪ 33,000
6110/236/32	דפנה 18	71	מערב	3	-	₪ 33,000
6110/222/5	ארלוזורוב 196	73.9		1	-	₪ 32,500
6110/224/6	דפנה 41, דרך נמיר 31	73.9	דרום-מזרח	1	-	₪ 33,000
6110/221/21	ארלוזורוב 194	80.37	צפון	3	קיימת	₪ 32,000

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6110/223/16	ארלוזורוב 198	73.9	דרום	2	-	₪ 33,000
6110/226/14	דפנה 38, נמיר 27	73.9	אמצעית	2	-	₪ 33,000
6110/236/21	דפנה 18	67.5	אמצעית	2	-	₪ 38,500
6110/220/2	ארלוזורוב 192	81.34	אמצעית, צפונית	קרקע	-	₪ 33,000

לאור האמור לעיל, קיבלתי את אומדן השווי במצב הקודם שנקבע בשומות הצדדים בהיותו ראוי.

9.2 אומדן שווי הנכס במצב החדש

בשומות הצדדים הוערך שווי הנכס במצב החדש כחלק יחסי בסל הזכויות המוקנה של מתחם 504 ובניכוי עלויות הריסה והחלק היחסי במטלות הציבוריות הקבועות בתכנית כתנאי להיתר בניה זאת על בסיס העקרון ב**עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'** בו נקבע, בין היתר, כי לצורך חישוב ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי וזאת בשני מצבי התכנון. כן חזר בית המשפט על הנקבע בהלכת אברמוביץ[5] לפיה יש לנכות מההשבחה רק הוצאות פנימיות לתכנית. קיבלתי את אופן חישוב השווי במצב החדש כבשומות הצדדים.

9.2.1 שטח הבניה לחיוב

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השטח העיקרי למבנה ציבור (300 מ"ר) הינו חלק מסך השטח העיקרי המוקנה למגורים ולמסחר במגרש 504 (21,201 מ"ר), בדומה לשטח מרפסות. יתרת השטח חושבה כבשומת המשיבה.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח המוקנה במגרש 504 הוא: שטח עיקרי למסחר בסך 425 מ"ר כשטח ממוצע מותר למסחר בתכנית[6]; שטח עיקרי ל-28 יח"ד להשכרה בסך 1,820 מ"ר לפי 65 מ"ר עיקרי ליח"ד; שטח עיקרי ל-173 יח"ד בשוק חופשי בסך 16,544 מ"ר זאת לאחר הפחתת השטח העיקרי האמור למסחר ולדיור להשכרה והפחתת שטח עיקרי למרפסות (2,412 מ"ר) מסך השטח העיקרי המוקנה במגרש 504 (21,201 מ"ר).

אין מקום להפחית שטח למבנה ציבור מסך השטח העיקרי למגורים ולמסחר שכן הוא הוקנה בנוסף על השטח האמור. כך גם נקבע בשומות מכרעות אחרות במתחם. לראיה, הפנה שמאי המשיבה להיתר בניה במגרש 502.

הכרעה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח העיקרי המוקנה בתכנית למגורים ולמסחר, 21,201 מ"ר, הוא למסחר, למגורים להשכרה, למגורים שוק חופשי ולמרפסות זאת

[5] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ ואח'.
[6] עפ"י הוראות התכנית שטח מסחר בכל מגרש יהיה בגבולות 250-600 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בניגוד לשומת המבקשת שם הובא בחשבון כי השטח העיקרי למגורים ולמסחר הינו גם למבנה ציבור (300 מ"ר).

בטבלת זכויות והוראות הבניה בתקנון תכנית מס' 3885 מצוין במפורש כי השטח העיקרי למגורים ולמסחר הוא 21,201 מ"ר והשטח העיקרי למבני ציבור הוא 300 מ"ר. דהיינו, השטח העיקרי לשטחי ציבור הוא בנוסף לשטח העיקרי למגורים ומסחר. זאת ניתן אף להסיק מהוראת התכנית הברורה בעניין המרפסות ("מתוך סך השטח העיקרי") אשר לא מתקיימת בעניין שטחי הציבור. כן, בהתאם לסעיף 4.1.2.א.ז. לתקנון התכנית, השטח לשימושים הציבוריים יהיה בנוסף לשטח העיקרי למגורים ולמסחר. לאור האמור, קיבלתי את השטח לחיוב שנקבע בשומת המשיבה.

9.2.2 ערכי שווי

עמדת המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 12,000 ₪ למסחר, 12,800 ₪ למגורים להשכרה ו-16,000 ₪ למגורים. הערך למגורים מגלם מרפסת, ממ"ד וחניה. בקביעתה התבססה שמאית המבקשת על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות במתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר למועד הקובע כדלקמן:

גו"ח	מתחם תכנון לפי תכנית 3885	כתובת	שווי מ"ר מבונה		
			מסחר	מגורים להשכרה	מגורים
6110/235/8	505	דפנה 20	12,000 ₪	13,200 ₪	16,500 ₪
6110/229/17	503	נמיר 21, דפנה 32	12,000 ₪	12,000 ₪	15,000 ₪
6110/236/32	505	דפנה 18	12,000 ₪	12,800 ₪	16,000 ₪
6110/222/5	501	ארלוזורוב 196	12,000 ₪	13,200 ₪	16,500 ₪
6110/224/6	501	דפנה 41, נמיר 31	12,000 ₪	10,500 ₪	16,500 ₪
6110/221/21	501	ארלוזורוב 194	12,000 ₪	13,200 ₪	16,500 ₪
6110/223/16	501	ארלוזורוב 198	12,000 ₪	7,000 ₪	16,500 ₪
6110/221/4	501	ארלוזורוב 194	12,000 ₪	7,000 ₪	16,500 ₪
6110/233/14	504	דפנה 24, נמיר 13	12,000 ₪	7,000 ₪	15,000 ₪
6110/237/11	506	נמיר 5	12,000 ₪	7,000 ₪	15,000 ₪
6110/238/36	506	דפנה 14	12,000 ₪	7,000 ₪	15,000 ₪
6110/226/14	502	דפנה 38, נמיר 27	12,000 ₪	12,740 ₪	16,250 ₪
6110/236/21	505	דפנה 18	12,000 ₪	12,387 ₪	15,800 ₪

לטענת שמאית המבקשת ערכי השווי בשומות המכרעות מגלמים תרומת מרפסות וממ"ד. זאת למעט שומה מכרעת בגו"ח 6110/229/17 שם קבע השמאי המכריע שמדובר בשווי מ"ר פלדלת.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בשומה מכרעת בגו"ח 6110/226/14 ניתן הסבר מפורט לעניין ערכי השווי. לטענת המבקשת יש להביא בחשבון כי בדירות החדשות שבעלי הזכויות יקבלו הממ"ד פטור מתשלום היטל השבחה.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 12,000 ₪ למסחר, 13,200 ₪ למגורים להשכרה ו-17,100 ₪ למגורים בקומה ממוצעת 10. הערך מגלם מרפסת, ממ"ד ומקום חניה. בקביעתו התבסס שמאי המשיבה על נתוני ההשוואה המפורטים להלן:

<u>נתוני השוואה למסחר</u>

1. בהתאם לדיווח לבורסה של חברת מלון רג'נסי ירושלים בע"מ מיום 23.2.2012 נמסר כי ניתנה לחברה אופציה לרכישת 75% מהזכויות בקרקע במתחם רסיטל, (לפי תכנית תא/3040, גו"ח 6110/379,382) הסמוך לנכס נשוא השומה, תמורת סך של 2,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. במידה והאופציה תמומש, תמורת הממכר תהא בסך של כ-65,300,000 ₪. לטענת שמאי המשיבה, בהתאם לתכנית בקשה להיתר שהוצגה בפניהם, מבוקשת בניית 16,000 מ"ר עיקרי למשרדים ו-270 מ"ר עיקרי למסחר. בהפעלת מקדם שווי של 2.5 על השטח העיקרי למסחר ביחס למשרדים והתמורה המלאה של העסקה (כ-89,700,000 ₪) מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בסך של כ-5,380 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר של כ-13,450 ₪.
2. ביום 5.9.2010 מומשו הסכמי אופציה של קבוצת חג'ג. במסגרת הסכמי האופציה רכשה הקבוצה את מגרש מס' 9 בתכנית מס' תא/3000 וזכויות בניה נוספות שנוידו למגרש תמורת סך של 329,000,000 ₪[7] כולל הוצאות פיתוח בסך של כ-18,500,000 ₪. בהתאם להסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל החוכר ישלם לעירייה 1/3 מהיטלי הפיתוח בעת הוצאת היתר בניה. על המגרש ניתן לבנות 44,900 מ"ר עיקרי למשרדים ו-1,350 מ"ר עיקרי למסחר[8]. בהפעלת מקדם שווי של 2.5 על השטח העיקרי למסחר ומקדם התאמה למיקום של 0.85 מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בסך של כ-5,467 ₪ לא כולל החזר הוצאות פיתוח לרמ"י ושווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר של כ-13,650 ₪.
3. בהתאם לדיווח לבורסה של קבוצת עזריאלי מיום 22.5.2013 נמסר כי הקבוצה התקשרה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במגרש ידיעות אחרונות, הממוקם בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל אביב, בצמוד למרכז עזריאלי. על המגרש בנוי מבנה המיועד להריסה. תמורת העסקה סך של 374,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. בהתאם לדיווח על המגרש מותרת בניית 41,275 מ"ר עיקרי עילי למסחר, מגורים ומשרדים ו-44,400 מ"ר שטח שירות עילי לפי תכנית תא/2599. כן הודיעה החברה כי היקף שטח המסחר יהיה 15% והיקף דומה למגורים ולמשרדים. בהפעלת מקדם שווי

[7] בהתאם לאסמכתא שהועברה צ"ל 345,000,000 ₪ כולל הוצאות פיתוח.
[8] בהתאם לאסמכתא שהועברה צ"ל 65,000 מ"ר כולל שטח מסחר, לא כולל 7 קומות מרתף.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

של 2.5 על השטח העיקרי למסחר ביחס למשרדים מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בסך של כ-4,800 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר ולמגורים של כ-12,100 ₪.

4. בהתאם לתוצאות מכרז מס' תא/50/2011 (דרום הקריה) מיום 30.5.2011 נמכרו זכויות החכירה במגרש מס' 3.2 תמורת 522,000,000 ₪. על המגרש ניתן לבנות 82,710 מ"ר עיקרי למשרדים ו-6,700 מ"ר עיקרי למסחר. בהפעלת מקדם שווי של 2.5 על השטח העיקרי למסחר ביחס למשרדים מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בסך של כ-5,430 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר של כ-13,120 ₪. לאחר התאמה למיקום של 0.9 מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 11,800 ₪.
5. ביום 15.4.2010 נחתם הסכם לרכישה, תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט שיוקם על מתחם השוק הסיטונאי בעיר תל אביב תמורת 950,000,000 ₪. החלק הנרכש מקנה זכויות בניה לכ-62,640 מ"ר עיקרי למגורים, כ-10,320 מ"ר עיקרי לשימוש רב תכליתי לרבות משרדים/דיור מוגן/מגורים וכ-24,500 מ"ר עיקרי למסחר (חלקו כמסחר נלווה בקומת הקרקע של בנייני המגורים). לטענת שמאי המשיבה בהתאם לניתוח שערכו מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים בסך של כ-8,800 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך של כ-13,400 ₪. לאחר התאמה למיקום של 0.9 מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 12,060 ₪.
6. בשומות מכרעות במתחם נשוא השומה[9] נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 12,000 ₪.

<u>נתוני השוואה למגורים</u>

1. נתוני מכר של דירות מגורים חדשות בשיכון צמרת (גוש 6108) כמפורט להלן-

תאריך	חלקה	שטח במ"ר	תמורה	חדרים	קומה	התאמה לקומה ממוצעת 12	התאמה למיקום	שווי מ"ר בנוי מתואם[10]
5.3.2015	730	120	₪ 4,496,000	5	29	0.78	1.05	₪ 33,937
22.2.2015	730	80	₪ 2,925,000	4	5	1.11	1.05	₪ 42,608
7.7.2015	722	117	₪ 4,650,000	4	8	1.06	1.05	₪ 44,292
16.7.2015	721	79	₪ 2,770,000	3	15	0.96	1.05	₪ 35,208
13.8.2015	717	100	₪ 4,450,000	3	16	0.94	1.05	₪ 44,024
9.6.2015	719	113	₪ 5,000,000	4	9	1.05	1.05	₪ 48,582
24.6.2015	722	118	₪ 4,000,000	4	13	0.99	1.05	₪ 35,067
1.3.2015	722	117	₪ 2,793,641	5	9	1.05	1.05	₪ 52,433
7.5.2015	730	100	₪ 4,496,000	5	23	0.85	1.05	₪ 40,894
13.7.2015	722	76	₪ 2,750,000	3	16	0.94	1.05	₪ 35,797

[9] שומות מכרעות בגו"ח 6110/236, 6110/223, 6110/221 ו-6110/236.
[10] כמצוין בשומת המשיבה. הפעלת המקדמים שנקבעו מובילה לתוצאות שונות מהמצוין.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.8.2015	721	118	₪ 3,950,000	4	6	1.09	1.05	₪ 38,433
23.6.2015	717	100	₪ 4,496,000	4	19	0.9	1.05	₪ 53,170
28.6.2015	722	116	₪ 4,125,000	3	15	0.96	1.05	₪ 35,707
24.9.2015	725	100	₪ 2,248,000	4.5	5	1.11	1.05	₪ 53,463
29.7.2015	722	119	₪ 5,270,000	4	22	0.86	1.05	₪ 40,068
25.10.2015	730	120	₪ 4,700,000	5	27	0.8	1.05	₪ 32,894
2.11.2015	721	100	₪ 3,550,000	4	6	1.09	1.05	₪ 40,758
26.10.2015	721	77	₪ 2,950,000	3	9	1.05	1.05	₪ 42,065
13.12.2015	719	113	₪ 4,600,000	4	6	1.09	1.05	₪ 46,737
10.9.2015	721	110	₪ 5,950,000	3	22	0.86	1.05	₪ 48,939
ממוצע								₪ 42,254[11]

בשומה מכרעת שנערכה בגו"ח 6108/732 (שיכון צמרת) נקבע שווי מ"ר בנוי פלדלת למגורים בסך 40,000 ₪ למועד קובע 9.12.2015. בהתחשב בהתאמה למיקום של 1.05 מתקבל שווי מ"ר בנוי פלדלת בסך 42,000 ₪.

בניכוי מע"מ, רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה בסך 12,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 17,914 ₪.

2. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כמפורט להלן-

במתחם נשוא השומה

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה למגורים	הערות
6110/236/32	דפנה 18	16,000 ₪	לא מגלם מרפסות. בנוסף הובא בחשבון שטח מרפסות במקדם שווי 0.4 ומקדם דירות קטנות של 1.15. משקף שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של כ-17,250 ₪.
6110/224/6	דפנה 41, נמיר 31	16,500 ₪	עיקרי
6110/221/21	ארלוזורוב 194	16,500 ₪	עיקרי
6110/221/4	ארלוזורוב 194	16,500 ₪	עיקרי
6110/226/14	דפנה 38, נמיר 27	16,250 ₪	שווי מ"ר מבונה עיקרי + ממ"ד. לטענת שמאי המשיבה משקף שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 18,273 ₪.
6110/236/21	דפנה 18	15,800 ₪	שווי מ"ר מבונה עיקרי + ממ"ד. לטענת שמאי המשיבה משקף שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 17,782 ₪.

[11] צ"ל 38,851 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בשומה מכרעת שנערכה בגו"ח 6108/732 (שיכון צמרת) נקבע שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים בסך 16,000 ₪ למועד קובע 9.12.2015. בהתאמה למיקום של 1.05 מתקבל שווי מ"ר מבונה של 16,800 ₪.

בשומה מכרעת בגו"ח 6108/372 (רחוב ויסוצקי 6, סמוך לשיכון צמרת) נקבע שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים בסך 14,000 ₪ למועד קובע 15.5.2013. בהתאמה למועד קובע בשיעור של 15% מתקבל שווי מ"ר מבונה של 16,100 ₪. לטענת שמאי המשיבה בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי מחירי הדירות בתל אביב עלו בתקופה שבין המועד הקובע לשומה המכרעת לבין המועד הקובע דנן בשיעור של 11%.

לטענת שמאי המשיבה בשומה מכרעת בגו"ח 6110/229/17 אליה הפנתה שמאית המבקשת נעשתה טעות כך שהובא בחשבון שטח ממ"ד ל-107 יח"ד במקום שטח ממ"ד ל-173 יח"ד. תיקון הטעות מביא לשווי מ"ר עיקרי למגורים בסך 16,882 ₪.

לטענת שמאי המשיבה גם בשומות מכרעות בגו"ח 6110/235/8, 6110/221/21, 6110/236/21 ו-6110/236/32 נעשתה טעות כך שהשמאים המכריעים הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי במקום שווי מ"ר מבונה פלדלת. תיקון הטעות היה מביא לערך גבוה יותר.

שומות מכרעות בגו"ח 6110/233/14, 6110/223/16, 6110/221/4, 6110/237/11 ו-6110/238/36 נערכו על ידי אותו שמאי מכריע ובהן נקבעו ערכי שווי שונים ללא נימוק.

בהתייחס לטענת המבקשת בעניין פטור בגין שטח הממ"דים של דירות הדיירים, טען שמאי המשיבה כי מדובר במימוש בדרך של מכר ולכן אין להביא בחשבון פטור לממ"דים.

<u>נתוני השוואה למגורים להשכרה</u>

שמאי המשיבה הציג ערכים שנקבעו בשומות מכרעות במתחם נשוא השומה כמפורט להלן:

גו"ח	מתחם תכנון בתכנית מס' 3885	כתובת	שווי מ"ר מבונה למגורים להשכרה	הערות
6110/236/32	505	דפנה 18	12,800 ₪	עיקרי
6110/224/6	501	דפנה 41, נמיר 31	10,500 ₪	עיקרי
6110/221/21	501	ארלוזורוב 194	13,200 ₪	עיקרי
6110/221/4	501	ארלוזורוב 194	7,000 ₪	עיקרי
6110/226/14	502	דפנה 38, נמיר 27	12,740 ₪	שווי מ"ר מבונה עיקרי + ממ"ד. לטענת שמאי המשיבה משקף שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 14,326 ₪.
6110/236/21	505	דפנה 18	12,387 ₪	שווי מ"ר מבונה עיקרי + ממ"ד. לטענת שמאי המשיבה משקף שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 13,940 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

<u>מסחר</u>

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי מ"ר מבונה למסחר, 12,000 ₪. בהתבסס על נתוני המכר שהוצגו בשומת המשיבה וכן על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כמפורט לעיל, קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה.

<u>מגורים שוק חופשי</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים בשוק החופשי בסך 17,100 ₪ ובשומת המבקשת 16,000 ₪.

במרבית השומות המכרעות שנערכו במתחם התבססו השמאים המכריעים על חילוץ יתרת הקרקע מנתוני מכר של דירות מגורים משיכון צמרת וכן על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות במתחם. תוצאת חלוקת התמורה בשטח דירה כולל ממ"ד היא שווי מ"ר בנוי פלדלת להבדיל משווי מ"ר בנוי עיקרי.

סקרתי את השומות המכרעות שנערכו במתחם ואני סבורה כי מרבית הערכים שנקבעו בשומות המכרעות משקפים שווי מ"ר מבונה פלדלת ולא שווי מ"ר מבונה עיקרי. מאחר ומדובר במימוש בדרך של מכר יש צורך להביא בחשבון בשטח לחיוב את שטח הממ"ד. השטח העיקרי ל-173 יח"ד בשוק החופשי הוא 16,544 מ"ר ובסה"כ כ-96 מ"ר עיקרי ליח"ד. לאור האמור הבאתי בחשבון נתוני מכר של דירות מגורים בשטח דומה בקירוב. להלן נתוני המכר שהבאתי בחשבון משיכון צמרת וניתוחם:

תאריך	חלקה	שטח מדווח במ"ר	שטח מדווח במ"ר בהפחתת שטח ממ"ד	תמורה	חדרים	קומה	התאמה לקומה ממוצעת 10	שווי מ"ר בנוי עיקרי מתואם
5.3.2015	730	120	108	₪ 5,000,000	5	29	0.81	₪ 37,500
7.5.2015	730	100	88	₪ 4,599,000	5	23	0.87	₪ 45,467
18.5.2015	722	118	106	₪ 3,025,000	4	1	1.09	₪ 31,106
9.6.2015	719	113	101	₪ 5,000,000	4	9	1.01	₪ 50,000
24.6.2015	722	118	106	₪ 4,000,000	4	13	0.97	₪ 36,604
28.6.2015	721	116	104	₪ 4,125,000	3	15	0.95	₪ 37,680
7.7.2015	722	117	105	₪ 4,650,000	4	8	1.02	₪ 45,171
29.7.2015	722	119	107	₪ 5,270,000	4	22	0.88	₪ 43,342
9.8.2015	721	118	106	₪ 3,950,000	4	6	1.04	₪ 38,755
13.8.2015	717	100	88	₪ 4,450,000	3	16	0.94	₪ 47,534
20.10.2015	723	100	88	₪ 3,600,000	4	22	0.88	₪ 36,000
25.10.2015	730	120	108	₪ 4,700,000	5	27	0.83	₪ 36,120
2.11.2015	721	100	88	₪ 3,550,000	4	6	1.04	₪ 41,955
13.12.2015	719	113	101	₪ 4,600,000	4	6	1.04	₪ 47,366

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

17.12.2015	724	110	98	₪ 4,549,999	3.5	18	0.92	₪ 42,714
ממוצע								₪ 41,154

בהפחתת מע"מ, רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה בסך 12,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים בסך 17,064 ₪. הובא בחשבון מקדם קומה של 1%.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את השווי שנקבע בשומת המשיבה בהיותו ראוי, 17,100 ₪ למ"ר עיקרי.

<u>מגורים להשכרה</u>

תכנית מס' 3885 קובעת כי 28 יח"ד מסך יח"ד במגרש 504 תהיינה דירות להשכרה ששטחן העיקרי לא יפחת מ-65 מ"ר. יחידות הדיור להשכרה יהיו זהות לשאר היחידות בפרויקט מבחינת חומרי הגמר, פתחים, עיצוב חזיתות, מרפסות וכדומה.

היות הדירות מיועדות להשכרה לצמיתות משפיע על שווין. שוק הרוכשים מצומצם וקיים בלאי ופחת גבוהים ביחס לדירות המשווקת בשוק החופשי. כן, מדובר בדירות שסביר ששטחן יהיה נמוך מאלו המשווקות בשוק החופשי ובהתאמה לדרישות התכנית דהיינו כ-77 מ"ר פלדלת.

בהעדר נתוני השוואה של מכר דירות המיועדות להשכרה עם מאפיינים דומים בחנתי את היחס שבין שווי דירה המושכרת לצמיתות לבין שווי דירה בשוק החופשי באמצעות שימוש בגישת היוון הכנסות צפויות בנוסחת ערך נוכחי של תשלומים.

הבאתי בחשבון שיעור היוון של 3% מהשווי, שינוי דמי שכירות שנתיים בשיעור של 2.5%, עלות אחזקה שנתית של 0.2% ושיעור היוון של 5% לתקופת חיים כלכליים של 50 שנה. מתקבל מקדם התאמה של 0.784. יצוין כי גישה ונתונים דומים הובאו בחשבון בשומות מכרעות בגו"ח 6110/236/21 ו-6110/226/14.

כן יצוין כי בשומות מכרעות בגו"ח 6110/235/8, 6110/229/17, 6110/236/32 ו-6110/221/21 נקבע מקדם התאמה של 0.8 בין שווי דיור להשכרה לבין שווי דיור בשוק החופשי.

לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים להשכרה בסך 13,400 ₪.

9.2.3 עלות מטלות ציבוריות והוצאות הריסה ופינוי

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות מטלות ציבוריות כבשומת המשיבה כן הובאה עלות הריסה ופינוי דומה למ"ר. יחד עם זאת חלקה שמאית המבקשת על השטח הנדרש להריסה אשר הובא בחשבון בשומת המשיבה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השטח הנדרש להריסה במגרש 504 הינו 7,830 מ"ר בהתחשב בשטח בהיתר בניה בחלקה דנן, 2,610 מ"ר במכפלה של 3 חלקות במתחם 504, זאת לעומת שטח של 5,775 מ"ר בשומת המשיבה.

שמאית המבקשת הפנתה לעלויות למ"ר שנקבעו בשומות מכרעות במתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר למועד הקובע, זאת כמפורט להלן-

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

גו"ח	מתחם תכנון בתכנית מס' 3885	כתובת	עלות פיתוח שצ"פ וחצר	עלות הרחבה ופיתוח דרך	עלות הקמת מבנה ציבור	עלות הריסה
6110/235/8	505	דפנה 20	600 ₪	400 ₪	8,275 ₪	300 ₪
6110/229/17	503	נמיר 21, דפנה 32	600 ₪	400 ₪	8,275 ₪	300 ₪
6110/236/32	505	דפנה 18	600 ₪	400 ₪	8,200 ₪	300 ₪
6110/222/5	501	ארלוזורוב 196	600 ₪	400 ₪	8,275 ₪	300 ₪
6110/224/6	501	דפנה 41, דרך נמיר 31	600 ₪	400 ₪	8,275 ₪	300 ₪
6110/221/21	501	ארלוזורוב 194	600 ₪	400 ₪	8,275 ₪	300 ₪
6110/223/16	501	ארלוזורוב 198	700 ₪	400 ₪	8,000 ₪	300 ₪
6110/221/4	501	ארלוזורוב 194	700 ₪	400 ₪	8,000 ₪	300 ₪
6110/233/14	504	דפנה 24, נמיר 13	700 ₪	400 ₪	8,000 ₪	300 ₪
6110/237/11	506	נמיר 5	700 ₪	400 ₪	8,000 ₪	300 ₪
6110/238/36	506	דפנה 14	700 ₪	400 ₪	8,000 ₪	300 ₪
6110/226/14	502	דפנה 38, נמיר 27	600 ₪	400 ₪	8,275 ₪	300 ₪
6110/236/21	505	דפנה 18	600 ₪	400 ₪	8,600 ₪	250 ₪

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלות מטלות ציבוריות בגין פיתוח שצ"פ (מגרש 605) בשטח של 700 מ"ר, פיתוח שצ"פ (מגרש 606) בשטח של 800 מ"ר ופיתוח חצר פנימית בשטח של 700 מ"ר בעלות של 600 ₪ למ"ר. כן הובאה בחשבון עלות הרחבה ופיתוח דרך בשטח של 650 מ"ר לפי 400 ₪ למ"ר, הקמת מבנה ציבור בשטח של 405 מ"ר בעלות של 8,275 ₪ למ"ר. כן הובאו בחשבון עלויות הריסה לשטח של 5,775 מ"ר (550 מ"ר לקומה 3.5 x קומות 3 x בניינים, אחד בכל חלקה במגרש 504) לפי 300 ₪ למ"ר.

הכרעה

הצדדים הביאו בחשבון ניכוי עלויות פיתוח של שצ"פ מס' 605 ושל חלק משצ"פ מס' 606 (שטח כולל של 1500 מ"ר בעלות של 600 ₪ למ"ר), ניכוי עלות פיתוח חצר פנימית במגרש 504 (700 מ"ר בעלות של 600 ₪ למ"ר), ניכוי עלות הרחבה ופיתוח דרך (650 מ"ר בעלות של 400 ₪ למ"ר), ניכוי עלויות הריסה של הבינוי הקיים (5,775 מ"ר בשומת המשיבה ו-7,830 מ"ר בשומת המבקשת, בעלות של 300 ₪ למ"ר) וניכוי עלויות הקמת מבנה ציבור (405 מ"ר בעלות של 8,275 ₪ למ"ר).

במסגרת מסמכי התכנית לא צוין שטח השצ"פים. בהתחשב במדידה גרפית שערכתי קיבלתי את שטח השצ"פ הכולל שהביאו בחשבון שמאי הצדדים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

במתחם תכנון 504 להבדיל ממתחמי תכנון אחרים, לא מסומנת דרך. זאת ועוד, בסעיף 6.3 לתקנון התכנית, אין תנאי לביצוע הרחבת ופיתוח דרך במתחם זה. לאור האמור לא קיבלתי את הפחתת עלות הרחבה ופיתוח דרך שהובאה בחשבון בשומות הצדדים.
בחנתי את השטח להריסה הנטען בשומות הצדדים. בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב נמצא היתר בניה של חלקות 231 ו-232. לחלקה 233 לא נמצא היתר בניה. יחד עם זאת נמצאה תכנית לא חתומה עליה הסתמכתי. בהתחשב בשטח המצוין בתכניות הבקשה להיתר האמורות ומדידה גראפית מהתכנית הלא חתומה, הבאתי בחשבון שטח להריסה בסך 7,262 מ"ר.
קיבלתי את העלויות למ"ר שנקבעו בשומות הצדדים בהיותן ראויות. יצוין כי במרבית השומות המכרעות במתחם נקבעו עלויות למ"ר דומות.

9.2.4 דחיה למימוש

טיעוני המבקשת

שמאית המבקשת קבעה תקופת דחייה עד למימוש התכנית של 10 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם דחייה 0.5584) זאת בהתבסס על מרכיבי דחייה שנקבעו בשומות מכרעות כמפורט להלן:

גו"ח	מתחם תכנון בתכנית מס' 3885	כתובת	תקופת דחיה בשנים	שיעור היוון	מקדם דחייה
6110/235/8	505	דפנה 20	7	6%	0.6651
6110/229/17	503	נמיר 21, דפנה 32	7	6%	0.6651
6110/236/32	505	דפנה 18	7	6%	0.6651
6110/222/5	501	ארלוזורוב 196	8	6%	0.6274
6110/224/6	501	דפנה 41, דרך נמיר 31	6	6%	0.7050
6110/221/21	501	ארלוזורוב 194	8	6%	0.6274
6110/223/16	501	ארלוזורוב 198	12	7%	0.4440
6110/221/4	501	ארלוזורוב 194	12	7%	0.4440
6110/233/14	504	דפנה 24, נמיר 13	8	7%	0.5820
6110/237/11	506	נמיר 5	8	7%	0.5820
6110/238/36	506	דפנה 14	8	7%	0.5820
6110/226/14	502	דפנה 38, נמיר 27	7	6%	0.6651
6110/236/21	505	דפנה 18	5	7%	0.7130

לטענת שמאית המבקשת מקדם הדחיה שנקבע בשומות המכרעות משקף את משך הזמן הנדרש להתארגנות וחתימת הסכם מול יזם, מושע, הכנת תכנית איחוד וחלוקה והשלמת המטלות הציבוריות המהוות תנאי למתן היתר בניה. מקדם הדחיה אינו כולל התייחסות

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

להוראת תכנית העיצוב האדריכלי הקובעת בניה בשלבים כך שהבניה במגרש 504 תהיה לאחר שיבנו מגרשים 501,502 ו-505. לטענתה, בעקבות הוראה זו טרם הוכנה למגרש 504 תכנית איחוד וחלוקה.

לטענת שמאית המבקשת, המבקשת לא חתמה על הסכם פינוי בינוי. בהסכמים שנחתמו במתחם נדרשת הסכמה בשיעור של 100%. גם לאחר הורדת שיעור ההסכמה הנדרש בחלק מהמתחמים אין הסכמה וזאת 7 שנים לאחר אישור התכנית. במגרש 504 הוחלף לאחרונה יזם. אין מנהלת ואין סדר. את תכניות האיחוד וחלוקה במתחמים 501,502 ו-505 יזמה חברת נווה גד במשותף עם העירייה מאחר ולא היתה הסכמה נדרשת בשיעור של 75%. היתר הבניה משנת 2019 הנטען על ידי המשיבה הינו למרתפים בלבד. טרם החל ביצוע.

בהתחשב במקדם הדחיה שנקבע יוצא שבשומת המשיבה שווי המצב החדש גבוה ממחיר העסקה.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה קבע תקופת דחייה עד למימוש התכנית של 6 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם דחייה 0.7049) המשקף דחייה עד להתארגנות הדיירים, להכנת תכנית עיצוב, תכנית איחוד וחלוקה, פינוי המגרשים וכדומה זאת בהתחשב בכך שמדובר במגרש 504 הכולל 66 יח"ד קיימות ובהתבסס על מקדמי הדחיה שנקבעו בשומות המכרעות מהמתחם נשוא השומה כמפורט להלן:

גו"ח	מתחם תכנון בתכנית מס' 3885	כתובת	תקופת דחיה בשנים	שיעור היוון	מקדם דחייה
6110/236/32	505	דפנה 18	7	6%	0.6651
6110/221/21	501	ארלוזורוב 194	8	6%	0.6274
6110/226/14	502	דפנה 38, נמיר 27	7	6%	0.6651
6110/236/21	505	דפנה 18	5	7%	0.7130
6110/220/2	501	ארלוזורוב 192	12	6%	0.4970

לטענת שמאי המשיבה, מקדם הדחייה שנקבע בשומת המבקשת אינו מגובה באסמכתאות למעט הכרעות של שמאים מכריעים. לעמדת שמאי המשיבה, מקדמי הדחיה שנקבעו בשומות מכרעות בגו"ח 6110/233/14, 6110/223/16, 6110/221/4, 6110/237/11 ו-6110/238/36, אשר נערכו על ידי אותו שמאי מכריע, חריגים. בגין השומות המכרעות האמורות הוגשו עררים[12], בין היתר בנוגע למקדמי הדחייה שנקבעו בהן. ועדת הערר החזירה את השומות המכרעות לשמאי המכריע על מנת שינמק ויסביר את תקופת הדחייה ושיעור ההיוון שהביא בחשבון.

[12] ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' חדוה פרימרמן; ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל; ערר (ת"א) 8200-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' נר אבנר שקד.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בתגובתו הפנה שמאי המשיבה לשומות מכרעות ממתחמים שונים, בהם נקבעו מקדמי דחייה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה כמפורט להלן:

גו"ח	אזור בעיר	שטח המתחם בדונם	תכנית	תקופת דחיה בשנים	שיעור היוון	הערות
6632/273	צפון מערב תל אביב, על חוף הים.	1,900	3700	6	6%	הנכס נשוא השומה מחולק בשני מתחמי תכנון הניתנים לתכנון מפורט חופף בזמן.
6632/11				6	6%	מתחם אחד בשטח של כ-660 דונם ומתחם שני בשטח של כ-277 דונם. תנאי למתן היתר, הרחבת ציר תחבורה, תכני עיצוב, שלבי ביצוע, תכנית איחוד וחלוקה
6632/273	צפונית לגוש הגדול, תל אביב	190	א'/3388	6	6%	תנאים למתן היתר, בין היתר, תכנית איחוד וחלוקה, תכנית פיתוח, תכנית בינוי ועיצוב, תחילת ביצוע יישור ועבודות עפר בדרכים.
6632/51				6	6%	
6649/250,251,229	חלקה הדרומי של שכונת נווה אביבים, תל אביב	9	תא/3853/מח	5	6%	תכנית פינוי בינוי, 144 יח"ד חדשות במקום 60 יח"ד קיימות. תנאי למתן היתר, בין היתר, אישור תכנית איחוד וחלוקה.
6625/1219,966,1224	בין שכונת הדר יוסף לנאות אפקה, תל אביב	20	תא/3312/מח	4	6%	תכנית לבניית 222 יח"ד. תנאי למתן היתר, בין היתר, הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, אישור תכנית איחוד וחלוקה.

לטענת שמאי המשיבה מדובר במתחמים גדולים באזורים ללא פיתוח עם תנאים נוספים למתן היתר בניה מעבר לאלו שבתכנית מס' 3885 דנן.

בשומה מכרעת בגו"ח 6882/9 (נווה שרת, תל אביב) נקבעה תקופת דחייה של 8 שנים עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם הכולל 128 בעלי זכויות זאת לעומת הנכס נשוא השומה הכולל 66 בעלי זכויות.

לטענת שמאי המשיבה תכנית מס' 3885 דנן נערכה ביוזמת בעלי הקרקע. יוזמתם מעידה על הסכמתם לקידום הפרויקט. כן, מדובר בפרויקט בעל כדאיות כלכלית גבוהה הנובעת מהיחס שבין מס' יח"ד הקיימות לבין מס' יח"ד החדשות.

לטענת שמאי המשיבה, מספר חתימות בעלי הזכויות במתחם על הסכמי התקשרות מעיד על נקיטת תקופת דחיה סבירה בשומתם. כראיה, הציג מסמך מיום 21.3.2017 ובו פירוט מספר בעלי הזכויות, בחלוקה למתחמי התכנון השונים, אשר חתמו עם חברת נוה גד בניין ופיתוח בע"מ על הסכם התקשרות.

לטענת שמאי המשיבה גם בדיעבד ניתן לראות כי תקופת הדחייה שהובאה בחשבון בשומתו סבירה. החלטה בדבר אישור תכנית עיצוב לכלל התכניות התקבלה ביום 3.5.2017. תכניות איחוד וחלוקה במתחם מהוות הליך טכני בלבד, אין מדובר באיחוד וחלוקה מחדש אלא רק באיחוד חלקות למגרש תכנוני אחד כשהזכויות שמוקצות לבעלי הזכויות הינן בהתאם לחלקם ברכוש המשותף. לראיה תכניות איחוד וחלוקה במתחמים 501,502 ו-505 אושרו למתן תוקף עד לחודש מאי 2019, כשנה מיום הפקדתן. לטענת שמאי המשיבה כבר בשנת 2019 הוגשה בקשה להיתר בניה למתחם 502 אשר אושרה על

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ידי ועדת הרישוי בישיבתה מס' 0039-19-6 מיום 6.11.2019. את תקופת הדחיה יש לבחון נכון למועד הקובע ולא בדיעבד.

בשומה מכרעת בגו"ח 6110/220, במגרש 501 הכולל 128 יח"ד קיימות לעומת 66 יח"ד קיימות במגרש 504 נשוא השומה, נקבעה תקופת דחיה כוללת של 12 שנים מתוכה 4 שנים עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה ושנתיים נוספות להשלמת מו"מ בין בעלי הזכויות ליזם להשגת הסכמות על הקצאת דירת התמורה. דהיינו 6 שנים עד לזמינות למספר יח"ד כמעט כפול מהנכס נשוא השומה.

אין מקום לקבל את טענת המבקשת בעניין הוראות תכנית העיצוב האדריכלי מכמה טעמים: תכנית העיצוב אושרה כ-3 שנים לאחר המועד הקובע; תכנית העיצוב אינה מחייבת לעניין השלביות; בתכנית העיצוב נקבע כי במקרה של סתירה בין תכנית העיצוב לתכנית הראשית יקבעו הוראות התכנית הראשית.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לתקופת הדחייה שיש להביא בחשבון. בשומת המשיבה הובאה בחשבון תקופת דחייה של 6 שנים ובשומת המבקשת תקופת דחייה של 10 שנים.

מקדם דחייה נקבע נכון למועד הקובע ובעיני הרוכש הסביר וזאת עד לאישורה של תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, בהתחשב במגבלות ובמורכבות הפרויקט. כן משקף מקדם הדחייה את מרכיב המושע.

במתחם 504 קיימות 66 יח"ד ב-3 מבנים טוריים, בדומה למתחמים 502 ו-503.

אני סבורה כי תקופת הדחיה הראויה במקרה הנדון היא 7 שנים. הבאתי בחשבון שיעור היוון של 6%. יצוין כי בשומות מכרעות בגו"ח 6110/229/17 (מתחם 503) ו-6110/226/14 (מתחם 502) נקבע מקדם דחייה דומה.

לא קיבלתי את טענת המבקשת לתוספת לתקופת הדחייה בגין הוראות תכנית העיצוב האדריכלי שכן מדובר בתכנית שאושרה כ-3 שנים לאחר המועד הקובע וכי מדובר בהנחיות מנחות בלבד. דהיינו, נכון למועד הקובע דנן, הקונה הסביר לא היה רואה מגבלה כאמור המצריכה תקופת דחייה נוספת.

9.2.5 הכנסות משימוש ביניים

טיעוני המבקשת

לעמדת שמאית המבקשת אין מקום להביא בחשבון הכנסות משימוש ביניים בתקופת הדחיה. לטענתה מאחר ותכנית מס' 3885 מהווה תכנית פינוי בינוי הרי שהשימוש המיטבי הינו קרקע ריקה ופנויה ממבנים. לפיכך, תוספת לשווי בגין שימוש ביניים, הנשענת על השווי במצב הקודם, יוצרת עיוות שאינו משקף את המבחן האוניברסלי לשווי הנכס במצב התכנוני החדש שנקבע לטענתה בעניין אשדר בו ציטוט מההלכה שנקבעה ב**בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נ' אורלי בורשטיין ואח'** לפיה לשם חישוב ההשבחה יש להעריך את שווי הנכס בשני מצבי התכנון בהתאם למבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה. לטענת השמאית ניתן להקיש מהלכת אברמוביץ שאין להביא בחשבון הכנסות מהדירה הקיימת בתקופת הדחייה, הן

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

חיצוניות לתכנית. לחיזוק עמדתה הפנתה שמאית המבקשת לשומה מכרעת בגו"ח 6110/236 (דפנה 18) בה לא הובאו בחשבון הכנסות מדמי שכירות בתקופה שמיום אישור התכנית ועד ליום שבו ניתן ליישמה באופן אובייקטיבי וזאת בהתאם לנקבע ב**ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל**. כן הפנתה שמאית המבקשת לשומה מכרעת בגו"ח 6110/235 (דפנה 20) שם עמד השמאי המכריע על הפער בין שווי הנכס כחלק היחסי בשווי המקרקעין במצב החדש לבין התמורה ששולמה בעד הנכס.

לטענת שמאית המבקשת בין היתר, בעקבות תוספת שווי לשימוש ביניים בשומות המכרעות, נוצר פער בין ערכי השווי המתקבלים בניתוח נתוני המכר לבין השווי המוערך בשומות המכרעות. נוצר מצב בו חלק מהשווי במצב הקודם מיוחס לשווי במצב החדש. לשיטת שמאית המבקשת דמי השכירות מהווים חלק משווי המקרקעין במצב החדש, תוספת דמי שכירות בתקופת הביניים יוצרת כפילות. כתימוכין הציגה שמאית המבקשת את הטבלה הבאה:

גו"ח	מתחם תכנון בתכנית מס' 3885	שווי הנכס במצב החדש עפ"י שומה מכרעת	שיעור היוון	תקופת קיצור הדחייה עד ליום המכר בשנים	שווי מתואם ליום המכר	נתוני עסקת המכר		פער בין תמורת העסקה לשווי המוערך ליום העסקה
						תאריך	תמורה	
6110/235/8	505	₪ 3,151,000	6%	5.50	₪ 4,341,409	18.2.2021	₪ 3,700,000	₪ 641,409
6110/229/17	503	₪ 3,480,000	6%	5.83	₪ 4,888,757	25.5.2021	₪ 3,750,000	₪ 1,138,757
6110/222/5	501	₪ 3,173,100	6%	5.17	₪ 4,287,846	23.9.2020	₪ 3,674,338	₪ 613,508
6110/224/6	501	₪ 3,179,013	6%	1.83	₪ 3,537,555	17.5.2017	₪ 1,804,904	₪ 1,732,651
6110/221/21	501	₪ 3,470,422	6%	3.75	₪ 4,317,967	19.3.2019	₪ 2,800,000	₪ 1,517,967
6110/223/16	501	₪ 2,398,800	7%	0.42	₪ 2,467,387	10.12.2015	₪ 2,800,000	(₪ 332,613)
6110/221/4	501	₪ 2,595,000	7%	1.00	₪ 2,776,650	19.7.2016	₪ 2,750,000	₪ 26,650
6110/237/11	506	₪ 2,975,000	7%	0.92	₪ 3,165,360	30.6.2016	₪ 2,250,000	₪ 915,360
6110/238/36	506	₪ 2,073,000	7%	0.25	₪ 2,108,362	1.11.2015	₪ 1,800,000	₪ 308,362
6110/226/14	502	₪ 3,755,246	6%	2.75	₪ 4,407,878	20.4.2018	₪ 1,410,000	₪ 2,997,878
6110/236/21	505	₪ 3,482,703	7%	1.08	₪ 3,747,579	4.9.2016	₪ 3,039,585	₪ 707,994

ככל וטענתה לא תתקבל, טענה שמאית המבקשת כי דמי השכירות החודשיים שיש להביא בחשבון הינם 5,000 ₪, זאת בהתחשב בכך שמדובר בהשכרה לתקופות קצרות בשל האפשרות לפינוי מוקדם ובדמי שכירות מופחתים בעקבות מטרדי רעש, לכלוך ואבק הנובעים ממגורים באתר בניה.

בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי ביום 8.7.2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי יש להביא הכנסות משימוש ביניים עד לחצי שנה עובר לתום

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תקופת הדחייה. לפיכך שמאית המבקשת הביאה בחשבון הכנסות מדמי שכירות לתקופה של 9 שנים. הובא בחשבון שיעור היוון של 4%.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי דמי השכירות הראויים הינם בשיעור של 3% מהשווי כבנוי (כ-6,600 ₪ לחודש) זאת בדומה לנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 6110/221/21. הובאה בחשבון תקופת היוון דמי השכירות של 6 שנים בשיעור היוון של 4%. לחיזוק עמדתו ביחס לתוספת שווי בגין דמי שכירות בתקופת הדחייה הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 6110/235/8 (במתחם נשוא השומה) בה נקבע עקרון דומה.

בנוגע לשומה המכרעת אליה הפנתה שמאית המבקשת בגו"ח 6110/236 הוגש ערר על כך שלא הובאו בחשבון במצב החדש דמי שכירות בתקופת הדחייה, בשונה מכלל השומות המכרעות במתחם נשוא השומה. במסגרת הערר טענה הוועדה המקומית כי השמאי המכריע עשה טעות שלא הביא בחשבון דמי שכירות בתקופת הדחיה וזאת עד למועד הריסת המבנים הקיימים וכי לא הבין נכונה את קביעת ועדת הערר בענין קיכל.

עסקאות ההשוואה שהציגה שמאית המבקשת מהנכסים בהם נערכו שומות מכרעות כדי לחזק טענתה בענין זה אינן מהוות עסקאות בשוק החופשי. מרבית העסקאות מיוחדות כגון עסקאות בין אחים, עסקאות מכר למחצית דירה, עסקאות בהן היטל ההשבחה חל על הקונה או שמדובר במכר בכינוס. לא ניתן להסתמך עליהן בקביעת השווי במצב החדש. שמאי המשיבה ציין כי בכל המתחם נשוא השומה, הכולל כ-370 יח"ד קיימות, בוצעו 14 עסקאות מכר בלבד בין חודש נובמבר 2015 לבין חודש יולי 2021. לטענתו, נתון זה מלמד כי בעלי הדירות מבקשים לממש את הפוטנציאל שבתכנית פינוי בינוי ולא למכור את דירותיהם, אלא אם קיים אילוץ. כתימוכין ולטענתו, כלל השמאים המכריעים לא ביססו את השווי על עסקאות מהמתחם הנדון. שמאי המשיבה ציין כי בגין השומה המכרעת בגו"ח 6110/222/5 הוגש ערר, בין היתר בגין ניסיון לבסס שווי על עסקאות השוואה מהמתחם נשוא השומה.

הכרעה

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון תרומה של הבינוי הקיים בתקופת הדחייה. במועד הקובע הזכויות המוקנות בתכנית אינן זמינות ומצריכות הליך תכנוני נוסף. במקביל לתקופה הנדרשת להליך התכנוני הנוסף קיימת דירה זמינה לשכירות או למגורים, עד לסמוך למועד פינוי הדיירים והריסת המבנים. לפיכך אני סבורה כי יש להביא בחשבון את תרומת הבינוי הקיים בתקופת דחייה הדומה לתקופת הדחייה עד לאישור תכנית מכוחה ניתן לקבל היתר בניה שננקטה על ידי לעיל, 7 שנים.

בהתאם למדד מחירים ממוצעים של דירות בבעלות הדיירים בתל אביב וללוח 6.4 מחירים ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון לרבעון השלישי של שנת 2015, שיעור התשואה נכון למועד הקובע עמד על 2.6%. בהתאם להכרעתי לעיל מדובר בדמי שכירות חודשיים בסך של כ-5,715 ₪.

הבאתי בחשבון שיעור היוון של 4% המשקף אי ודאות במציאת דיירים בעקבות תקופת שכירות שאינה ידועה. יצוין כי שיעור היוון דומה נקבע בשומות מכרעות בגו"ח

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6110/229/17 (מתחם 503), 6110/236/21 (מתחם 505), 6110/235/8 (מתחם 505) ו-6110/226/14 (מתחם 502).

9.2.6 החלק היחסי בתכנית

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי החלק היחסי של הנכס נשוא השומה במגרש 504 הוא 1.505% זאת בהתאם לחישוב הבא-

חלקה	מס' יח"ד קיימות	שטח רשום כולל של חלקות המשנה	חלק מיוחס לכלל החלקה במתחם
231	22	1,613.04	32.164%
232	22	1,703.70	33.972%
233	22	1,698.70	33.872%
סה"כ במתחם 504	66	5,015.44	100%

השטח הרשום של כלל יח"ד בחלקה 231 ביחס לכלל השטח הרשום של יח"ד במתחם 504 הוא 32.164%. החלק היחסי של הנכס נשוא השומה ברכוש המשותף בחלקה 231 הוא 38/812. 38/812 x 32.164% =1.505%.

שמאית המבקשת לא חלקה על החלק היחסי בתכנית שנקבע בשומת המשיבה.

הכרעה

בהתחשב באופן קביעת החלק היחסי בתכנית במסגרת תכנית איחוד וחלוקה למתחם 506, קיבלתי את החלק היחסי של הנכס נשוא השומה שנקבע בשומות הצדדים, 1.505%.

10. תחשיב ההשבחה

תרומת אישור תכנית מס' 3885 לשווי הנכס

מצב חדש

שווי גולמי

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי למסחר במגרש 504 (לפי שטח ממוצע מותר לפי תב"ע)	425	₪ 12,000	₪ 5,100,000
שטח עיקרי ל-28 יח"ד להשכרה (לפי 65 מ"ר עיקרי ליח"ד)	1,820	₪ 13,400	₪ 24,388,000
שטח עיקרי ל-173 יח"ד שוק חופשי	16,544	₪ 17,100	₪ 282,902,400
סה"כ שווי			₪ 312,390,400

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

עלות מטלות ציבוריות ועלות הריסה

תיאור	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ ניכוי
עלות פיתוח שצ"פ 605	700	₪ 600	₪ 420,000
עלות פיתוח שצ"פ 606	800	₪ 600	₪ 480,000
עלות פיתוח חצר פנימית	700	₪ 600	₪ 420,000
עלויות הריסה	7,262	₪ 300	₪ 2,178,600
הקמת מבנה ציבור בהתאם להוראות התכנית	405	₪ 8,275	₪ 3,351,375
סה"כ עלויות			₪ 6,849,975

סיכום

שווי מצב חדש - מגרש 504 בשלמות	₪ 305,540,425
החלק היחסי של חלקת משנה 13 במגרש 504	1.505%
מקדם דחייה עד למימוש התכנית (7 שנים, 6%)	0.66506
שווי מצב חדש דחוי - החלק הנישום	₪ 3,058,188
תוספת לשווי בגין שימוש ביניים (7 שנים, 4%, ₪ 5,715 לחודש)	₪ 411,621
שווי מצב חדש- החלק הנישום	₪ 3,469,808

מצב קודם

שווי מצב קודם	₪ 2,637,631

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 3,469,808
שווי מצב קודם	₪ 2,637,631
השבחה במועד הקובע	₪ 832,178

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
3885	28.7.2015	₪ 832,178	₪ 416,089

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com