תאריך : 09.07.2020
מס' בקשה/מינוי : 900-2020
מספרנו : 8013

לכבוד

מר עמירם יעקב
באמצעות מר מנור סגל שמאי מקרקעין
דוא"ל: manor_segal@walla.com
[להלן: "המבקשת"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות מר מישל אשור וגב' אמי אשור שמאי מקרקעין
דוא"ל: a_emmi@bezeqint.net
[להלן "המשיבה"]

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6885 חלקה : 51 [בחלק]

רחוב יהודה עמיחי 16, פינת רחוב לוי אשכול 47,

שכונת "ל" החדשה,

תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 900-2020 מיום 16.04.2020, 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 - 1111/א/1 - ב.מ/9, "ע-1", "ג-1", תא/מק/1111/א/4, הקלות.

גורם המימוש : בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

3. מועד קיום דיון מקצועי

ביום 19.06.2020, ו- 30.06.2020, קיימתי דיונים מקצועיים במשרדי להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04.06.2020 ע"י החת"מ.

נערך סיקור חיצוני ופנימי לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב יהודה עמיחי 16, פינת רחוב לוי אשכול 47, תל אביב.
גוש	:	6885.
חלקה	:	51 [בחלק].
מגרש	:	2 ב' [בהתאם לתכנית תא/מק/1111א4].
שטח חלקה רשום [1]	:	3,198 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות משותפת בלתי מסוימת.
מהות הנכס	:	מגרש ריק ופנוי המיועד למגורים בבנייה רוויה.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 16.04.2020.

6.2 היתרי בניה שהופקו לנכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל אביב.

6.3 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 19.06.2020 [חלק א' לפרוטוקול].

6.4 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 30.06.2020 [חלק ב' לפרוטוקול].

6.5 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.6 עסקאות השוואה ושומות מכריעות שהוצגו על ידי הצדדים.

6.7 <u>מטעם המשיבה</u>

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר מישל אשור וגב' אמי אשור.
- תגובה מטעם המשיבה מיום 04.06.2020.

6.8 <u>מטעם המבקש</u>

- שומה מטעם המבקשים, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר מנור סגל.
- העתק רישום מפנקס הזכויות אינטרנטי לגוש 6885 חלקה 51, מיום 19.04.2020.
- העתק חוזה קומבינציה - נכרת 29.10.2018.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי לגוש 6914 חלקה 34 המעודכן ליום 28.11.2019.
- נספח תחשיבים.

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 ".*

[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 19.04.2020.

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

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התכנית	מועד קובע
תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9	21.10.1993	05.11.1993
תכנית "ע-1"	18.03.2003	02.04.2003
תכנית "ג-1"	20.08.2007	04.09.2007
תכנית מק/1111/א4	15.05.2008	30.05.2008
הקלות	07.03.2018	07.03.2018

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס
הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ברחוב יהודה עמיחי 16, פינת רחוב לוי אשכול 47, שכונת "ל" החדשה, תל אביב.

תיאור השכונה
שכונת "ל" החדשה מצויה בחלק הצפון - מערבי של העיר תל אביב.

תיאור סביבת הנכס
הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים חדישים עד 10-12 קומות, בחלקם מעל לקומת כניסה משולבת חזית מסחרית, לצד מבנים בשלבי בניה שונים, מגרשים ריקים לבנייה ושטחים ציבוריים.
רחוב לוי אשכול תחילתו ברחוב פרופס אהרון צבי בצפון והמשכו בדרום עד שדרות רוקח.
רחוב עמיחי יהודה הינו דו סטרי הכולל שני נתיבי נסיעה ומפרצי חנייה בצדדים.
הנכס מצוי בצדה הצפוני של שכונת "ל", ובצדו המערבי של לוי אשכול ובצדו המזרחי של רחוב עמיחי יהודה.

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

נגישות
מרחוב לוי אשכול.

כללי
קיימת מצוקת חנייה בסביבת נשוא ההחלטה.

8.2 תיאור החלקה

גו"ח : גוש : 6885 חלקה : 51 [בחלק].
שטח הרשום : 3,198 מ"ר.
צורת החלקה : אי - רגולרית.
טופוגרפיה : מישורית למדי.

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

8.3 תיאור הנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

הנכס

נשוא ההחלטה מהווה את מגרש 2 ב', בניינים 203-202, מבנן מס' 1, בהתאם לתכנית תא/מק/1111א4.
בעת מועד הביקור בשטח, בתחום המגרש מתבצעות עבודות חפירה, בעוד גבולותיו תחומים באמצעות פח גלי ורשתות ברזל.

תצלום אוויר של סביבת החלקה



9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 131991 מיום 19.04.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, כדלהלן:

גוש	:	6885.
חלקה	:	51 (המספרים הישנים של החלקה - 25,45).
שטח רשום	:	3,198 מ"ר.
סוג השטר	:	פרצלציה לא רצונית.
בעלויות	:	פטש רמי, ת.ז. 5732083, החלק בזכות - 933/10000.
		פטש ורדה, ת.ז. 57071623, החלק בזכות - 933/10000.
		צמח ארז, דרכון 053151035, החלק בזכות - 445/10000.
		הערות: דרכון אמריקאי.

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

גוש : 6885.
סמרה משה, ת.ז. 51035780, החלק בזכות - 223/10000.
סמרה דני, ת.ז. 56036494, החלק בזכות - 223/10000.
שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ,
מס' זיהוי - 51045725-2, החלק בזכות - 787/10000.
לשם דליה, ת.ז. 050089812, החלק בזכות - 1/8000.
מני שמחה, ת.ז. 030515324, החלק בזכות - 1/8000.
שפירא אביבה, ת.ז. 050884253, החלק בזכות - 1/8000.
יהודאי נורית, ת.ז. 052066040, החלק בזכות - 1/8000.
הערות : חסויה.
מני שמחה, ת.ז. 030515324, החלק בזכות - 659/80000.
הערות : ראה שטר 721948/2014/1.
לשם דליה, ת.ז. 050089812, החלק בזכות - 659/80000.
הערות : ראה שטר 721948/2014/1.
שפירא אביבה, ת.ז. 050884253, החלק בזכות - 659/80000.
הערות : ראה שטר 721948/2014/1.
יהודאי נורית, ת.ז. 052066040, החלק בזכות - 659/80000.
הערות : ראה שטר 721948/2014/1, חסויה.
דיל אזיזולה, דרכון איטליה YA9131726,
החלק בזכות - 2451/10000.
שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ,
מס' זיהוי - 51045725-2, החלק בזכות - 1333/10000.
פרידמן גיטל, ת.ז. 327196630, החלק בנכס - 667/20000.
פינקוסביץ חיים, ת.ז. 336364112, החלק בנכס - 667/20000.
שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ,
מס' זיהוי - 51045725-2, החלק בזכות - 667/30000.
לשם רחל דליה, ת.ז. 050089812, החלק בזכות - 669/40000.
שפירא אביבה, ת.ז. 050884253, החלק בזכות - 669/40000.
מני יחזקאל, ת.ז. 050609627, החלק בזכות - 669/20000.
מני יחזקאל, ת.ז. 050609627, החלק בזכות - 669/20000.
נדב רבקה, ת.ז. 053327862, החלק בזכות - 667/30000.
טולדנו רפאל ברוך, ת.ז. 029425071, החלק בזכות - 667/30000.

הערות : מיום 05.05.2011, על זכויות הבעלות של: פטש רמי, פטש ורדה, צמח ארז, סמרה מנשה, סמרה דני, לשם דליה, מני שמחה, שפירא אביבה, יהודאי נורית, מני שמחה, לשם דליה, שפירא אביבה, יהודאי נורית, דיל אזיזולה, שמשון זליג ושות חברה קבלנית בעמ, פרידמן גיטל, פינקוסביץ חיים, שמשון זליג ושות חברה קבלנית בעמ, לשם רחל דליה, שפירא אביבה, מני

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

גוש	:	6885.
		יחזקאל, מני יחזקאל, נדב רבקה, טולדנו רפאל ברוך, קיים הסכם מיום 01.10.1980, בהתאם לפסיקתא של ביהמ"ש השלום בתא'-יפו, תיק אז' 28397/72, ע"פ סעיף 4 לצו.
		מיום 04.03.2014, על זכויות הבעלים רשומה הערה: החלקה זכאית לחלק יחסי בחלקה 48 בגוש 6885 בהתאם למזכר ההבנה לגבי השטחים הפרטים הפתוחים [שפפ"ים] שאושר בהחלטת בית משפט השלום בת"א, תיק אז' 28397/72, מיום 06.07.1999.
		מיום 21.02.2018, על זכויות הבעלות של יהודאי נורית, רשומה הערה על מינוי אפוטרופוס, לטובת לשם רחל דליה, ת.ז. 050089812, [הערות: בימ"ש לענייני משפחה בתל אביב, מס' א"פ 13762-11-12, מיום 23.07.2013].
		מיום 14.02.2019, על זכויות הבעלות של דיל אזיזולה, רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת דיל מיכל, דיל משיח ריימונדו, דיל שרון אנריקו, דיל יואל פדריקו, [הערות: תיאור הנכס - קרקע].
הערות רשם המקרקעין	:	הבעלות לפני הרפיצול בגוש 6896 חלקות 132, 155, 152.

9.2. <u>חוזה רכישה</u>

בהתאם להודעת מייל שנתקבלה מאת שמאי המבקשת ביום 25.06.2020, אין בידם הסכמי רכישה, ככל שישנם.

להבנתם מדובר בקרקעות היסטוריות, שנרכשו ברובן לפני קום המדינה, וכיום בעליו הזכויות הם למעשה היורשים.

אציין בזאת כי החלטתי נערכה בהתאם למועדים הקובעים שאשר מוסכמים ע"י הצדדים.

9.3. <u>הסכם קומבינציה [29.10.2018]</u>

מועד כריתת החוזה: 29.10.2018.

בין: בעלי המקרקעין בגוש 6885, חלקה 51 [להלן: "המוכרים, כל אחד לחוד"].

לבין: שמשון זליג ושות', חברה קבלנית בע"מ, ח.פ. 510457252 [להלן: "הקבלן"].

החלקה או המקרקעין או המגרשים: חלקה 51 בגוש 6885.

החלקים הנמכרים: 50/100 חלקים מקרקע המוכרים [50%] [לרבות הזכויות היחסיות במגרש][כל אחד מפורט בטבלה המצ"ב כנספח "א"].

החלקים הנותרים: 50/100 חלקים מקרקע המוכרים [50%] [לרבות הזכויות היחסיות במגרש][כל אחד מפורט בטבלה המצ"ב כנספח "א"].

שווי יח"ד ממוצע: התוצאה המתקבלת מחלוקה סה"כ שווי דירות המגורים בשני הבניינים ב- 34.

רוב בעלי הזכויות: אישור של בעלי זכויות בחלקה שהזכויות שבידיהן עולות על - 50% מהזכויות בחלקה למעט הקבלן.

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>המכר</u>

הצדדים מתחייבים בזה כדלקמן:

סעיף 3.1. – "בכפוף להתקיימות התנאי המתלה ולהוראות הסכם זה – המוכרים מוכרים בזאת לקבלן את החלקים הנמכרים ולרבות כל זכות שתנבע מהם, ומתחייבים להעבירם לבעלות הקבלן בלשכת הרישום בהתאם להוראות הסכם זה והקבלן מתחייב, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה והוראות הסכם זה, לבנות את הבניין ואת דירות המוכרים בכלל זה, לרשום את הבניין כבית משותף ולייחד את דירות המוכרים על שמם. ובכלל לבצע את הפרויקט בטיב איכות ולו"ז כקבוע בהסכם".

סעיף 3.2. - "המוכרים יעבירו את החלקים הנמכרים לבעלות הקבלן, כשאלה...".

<u>התחייבות הצדדים</u>

המוכרים מצהירים ומתחייבים דלקמן:

סעיף 4.1. - "לאפשר לקבלן לעשות שימוש בקרקע המוכרים לצורך הקמת הבניין ולאפשר לקבלן לפעול בקרקע המוכרים כבר רשות, כשקרקע המוכרים...".

סעיף 4.2. - "לחתום על התכניות ושאר מסמכים שיהיו דרושים לשם קבלת היתר בנייה לבניין ולשם אישור שינויים בהיתר בניה, מדי...".

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

המצב המשפטי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

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

10. מצב תכנוני וריישוי

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

תכנוני – מצב קודם

תכנית "ל" פורסמה למתן תוקף בי.פ. 278 מיום 19.12.1953.
בתכנית נקבע כי אזור מגורים א' יחולק עפ"י תכניות מפורטות לאזור מגורים א'/1 ולאזור מגורים א'/2.
אזור מגורים א'/1:
יורשו שימושים לבתי מגורים, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה.
צפיפות: 5 יח"ד לדונם נטו.
אזור מגורים א'/2:
יורשו למבני מגורים בני שתי קומות, בתים טוריים, בתים נפרדים ובודדים.
צפיפות: 5 יח"ד לדונם נטו.

תכנית תא/1111 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1515 מיום 27.03.1969.

התכנית חלה על שטח של 265,4 דונם ומטרתה הינה לתכנן מחדש את השטחים מערבה לדרך חיפה ולשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון.
התכנית הגדירה שלושה רובעי מגורים בתחומה [רובעים ד', ה' ו- ו'] וכל רובע חולק לקטעי תכנון.
בהתאם לסעיף 10 בתקנון התכנית נקבע כי תוכן תכנית מפורטת לגבי כל שטח רובע מגורים או לקטע תכנון, או לכל חלק ממנו, כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.
שום בניה לא תורשה בשטח התכנית לפני הסדר חלוקת השטחים ע"י תכניות מפורטות שיוכנו.
כן נקבע בתכנית כי הצפיפות בכל רובעי המגורים לא תעלה על 6 יח"ד לדונם ברוטו, וסה"כ מס' יחידות הדיור בתכנית לא יעלה על 14,300 יח"ד.

תכנוני – מצב חדש [2]

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

תוספת חדרי יציאה לגג: התכנית מאפשרת בנית חדרי יציאה לגג, בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות שאליהן מצמידים את שטח הגג.
שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לחדר.
גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
בהתאם לסעיף 11 ד' להוראות התכנית, המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ - 1.2 מ'.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

[2] בהתאם להסכמת הצדדים.

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

תוספת קומת מרתף: בבניין המשמש למגורים רשאית הוועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף אחת, וקומת מרתף תחתונה בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.
גובה ק. מרתף העליונה (בין תחתית התקרה ורצפה) יהיה 2.20 מ' וגובה קומת המרתף התחתונה יהיה 2.40 מ'.
קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, דהיינו 40% בחלקה.
השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מעליות, מדרגות, מתקנים תברואתיים, חדרי שירות כלליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעלמות, ספורט ומשחקי ילדים. את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
לא יותרו מגורים במרתפים.

<u>תכנית "ל–1"</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3565 מיום 12.06.1988.

התכנית משנה את תכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון.
התכנית קבעה כי גודל יחידת דיור ממוצעת תהיה 110 מ"ר לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות בבניין [שטח הרצפות יכלול את שטח המרפסות המקורות ואת שטח חדרי יציאה לגג, ולא יכלול את שטח גרעין הבניין, מקלטים, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמש כמבואת כניסה].

<u>תכנית "1111/א/1 – ב.מ/9"</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4151 מיום 21.10.1993.

התכנית הוכנה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה [הוראת שעה] התש"ן - 1990, ומהווה שינוי ופירוט מס' 1 לתכנית המתאר מס' תא/1111.
התכנית חלה על שטח של כ- 527.7 דונם, ומהווה תכנית איחוד וחלוקה ומתכננת מחדש את השטח הכלול בה ע"י קביעת ייעודי קרקע, זכויות בניה, אופי הבינוי, הוראות בנושא פיתוח וכד'.

<u>עיקרי מטרות התכנית</u>

א. התכנית קובעת זכויות בניה להקמת שכונת מגורים, על שירותיה, הכוללת כ- 3,000 יח"ד, שטח למסחר מקומי של כ- 2,400 מ"ר ומרכז מסחרי רובעי [כולל משרדים] בשטח של כ- 21,000 מ"ר.
ב. קביעת מערכת דרכים פנימיות חדשה ושטחי חניה, שטח לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פרטיים פתוחים.
ג. קביעת הוראות בניה, הנחיות להכנת תכניות לעיצוב ארכיטקטוני, תכניות לפיתוח השטח ושלבי ביצוע התכנית.
ד. קביעת הוראות בדבר חלוקת מגרשים לאיחוד וחלוקה חדשה לגבי חלקים מהתכנית.
ה. ניתן יהיה להמיר זכויות שטחי מסחר באזור המשולב למסחר ומגורים, ביחידות מגורים על פי מפתח של 70 מ"ר שטח מסחר = 1 יח"ד, אך לא להפך.
בתנאי שמהנדס העיר ישוכנע כי אין צורך בשירותי המסחר ובתנאי שיהיו לאוכלוסייה הנוספת כל השירותים הדרושים לה.

התכנית חילקה את השטח הכלול בה ל- 11 מבננים, כאשר בכל מבנן נקבעה חלוקה למגרשי בניה, מספר קומות מרבי לכל בניין ובניין, סה"כ יח"ד בבניין, העמדת הבניינים באופן סכמתי, ובחלק מהבניינים אף הוגדר הגובה המרבי ומהות הבניינים המותרים [למשל קוטג'ים].

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא ההחלטה מסווג בייעוד ל- "שטח לאיחוד וחלוקה חדשה [ללא הסכמה]".

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

טבלת הקצאת המגרשים למתחם "איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה [רפרצליה]"

גובה [3]	מס' דירות בבניין	מס' בניין	סה"כ בניינים	סה"כ יח"ד
5 קומות	12	204 ,208	2	24
ע + 5 קומות + ד. גג	17	200 ,201 ,202 ,203 ,206 ,207	6	102
ע + 9 קומות	36	205 ,209	2	72
סה"כ				198

ע - קומת עמודים [קומת כניסה].

ד. גג - קומת גג בנויה חלקית.

להלן עיקרי הוראות הבנייה הרלוונטיות לבנייני מגורים

א. שטחי הרצפות לדירות המגורים לא יעלה על 120 מ"ר, שטחים למטרות עיקריות, בתמהיל של 16% דירות עד 80 מ"ר, 24% דירות בשטח של 60-100 מ"ר ו- 60% דירות מעל 100 מ"ר, שטחי השירות יהיו בהתאם לתכנית "ל-1".

ב. קומת מרתף: את קומת המרתף מותר לבנות עד גבול המגרש, למעט שמירה על קו בנין קדמי, תוך מתן פתרונות לצמחיה ופיתוח בשטח החצר מעל המרתף.
החניה שמחוץ לקונטור הבניין לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופיים סביב הבניין.
השימושים שיותרו במרתף יהיו בהתאם לתכנית מתאר "ע" למרתפים.
שטח הקומה יכלל במניין שטחי השירות.

ג. יותרו הקמת חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית תא/1680 רק במבנים בהם אין קומות גג חלקיות.
שטחם יכלל בחישוב שטח דירה ממוצע.

ד. חניה תתוכנן בשתי קומות מפלסים כשלפחות 50%ממנה תוסדר במפלס תת קרקעי, 1.5 מקומות חניה לדירה בשטח של עד 120 מ"ר, 2 מקומות חניה לדירה בשטח גדול מ- 120 מ"ר.

ה. עפ"י הוראות התכנית יוכן תשריט בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל התכנית או לקטעים שיאושר ע"י הוועדה המקומית ויהא תנאי למתן היתר בניה.

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

הוראות מקיפות לבנייה על גגות: התכנית מתירה, בין היתר, בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקסימאלי של 2.50 מ', שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה בעיקריים המותרים עפ"י הוראות התכנית החלות על הבניין.
היקף הבניה המותרת בקומת הגג הינו עד 50% משטח הגג.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ - 90% מהקומה שמתחתיה.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת עפ"י תכנית שימור.
תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.

[3] מס' הקומות המרבי המופיע בטבלה איננו כולל חדרי יציאה לגג ומרתפים.

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

הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה (עץ או מתכת או דומיהם) המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ - 12 מ'.

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

בניית מרתפים: התכנית חלה על מרחב התכנון המקומי של תל אביב - יפו , למעט מגרשים הכוללים בניינים לשימור.

תותר בניית שתי קומות מרתף בתכסית מקסימלית של 80%.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד התקרה) לא יהיה גדול מ - 4 מ'.

גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ - 3.5 מ'.

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים.

לא יותרו מגורים במרתף.

מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר נטו, ובמספר שאינו עולה מספר יח"ד בבניין.

בבניין בו קיימים שימושים מעורבים יהיה סוג והיקף התכליות המותרות בקומות המרתף עפ"י היחס המותר בין השימושים בבניין.

<u>תכנית "ג–1"</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.08.2007.

התכנית מאפשרת בניה על הגג תוך הבחנה בין בניה על גגות שטוחים לבניה בחלל הגג.

עפ"י התכנית הותרה הקמת חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח של 40 מ"ר ובתנאי שתכסית הבניה המרבית בגג לא תעלה על 65% כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים או 40 מ"ר ליח"ד, הקטן מבניהם.

<u>בנייה על גגות שטוחים</u>

<u>הוראות כלליות</u>

תותר בניית חדר כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה.

תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בהתקיים, בין היתר, התנאים הבאים.

א. שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

ב. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין.

ג. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.

ד. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.

ה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג על פי תכנית זו בבניינים בהם קיימות דירות על הגג.

<u>בנייה בשלבים על הגג</u>

א. השטח הבנוי המרבי שח כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה [כולל ממ"ד אם ייבנה].
שטחי הבנייה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין.
חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם.

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

נסיגות בבנייה בשלבים

א. כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
ב. כדי להבטיח מרפסת גג לכל דירה, ייבנה חדר יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת מחזיתות הבניין.
ג. משאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.
ד. בבניינים פינתיים תידרש נסיגה שווה, בעומק של 2 מ' לפחות מקווי החזיתות הקדמיות. משאר קווי החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.

בנייה בו זמנית על הגג

א. בבנייה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג.
ב. היתר הבניה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע הבנייה בו זמנית.
ג. כל השטחים הבנויים על הגג ללא היתר יהרסו או ישולבו בהיתר החדש המבוקש לגג הבניין על פי תכנית זו, בתנאי התאמתם לכל הוראות התכנית.
ד. חדרי יציאה לגג, הקיימים בבניין בהיתר לפי תכניות קודמות, ניתן לשלב בבניה בו זמנית על פי תכנית זו, בתנאי שתכסית הבניה הכוללת על הגג [שטחים קיימים וחדשים] אינה חורגת מן התכסית המרבית המותרת בתכנית זו.
ה. למרות האמור לעיל, בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג. שטח דירת הגג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבנייה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. דירות הגג ייבנו בהתאם לנסיגות הנדרשות.

נסיגות בנייה בו זמנית

א. בבניין שגובהו עד 4 קומות [כולל קומת קרקע / קומת עמודים מפולשת או חלקית], ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית האחורית או הקדמית של הבניין.
ב. בבניין שגובהו 5-8 קומות [כולל קומת קרקע / קומת עמודים מפולשת או חלקית], ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
ג. למרות האמור לעיל, בבניינים טוריים שבהם החזית הצרה [גמלון] של הבניין פונה לרחוב, תותר היצמדות לחזית בכפוף למילוי תנאי סעיף 9.3.6 ו' להוראות התכנית. במקרה כזה תידרש נסיגה של 2 מ' מקו החזית המהווה את הכניסה הראשית לבניין.
ד. בבניין שגובהו 9 קומות ומעלה [כולל קומת קרקע / קומת עמודים מפולשת או חלקית], תותר גמישות במיקום השטחים הבנויים, בכפוף לעמידה בתכסית המותרת והיצמדות לגרעין הבניין.
ה. בבניינים פינתיים שגובהם עד 8 קומות תידרש נסיגה שווה, בעומק של 2 מ' לפחות, מקווי החזיתות הקדמיות של הבניין.
ו. תותר היצמדות לקווי חזיתות הבניין שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות, בכפוף לאישור מהנדס העיר לפתרון עיצובי של התפר בין הבנייה הקיימת לחדשה.

חדרי יציאה לגג בשכונות עבר הירקון [רובעים 1, ו- 2]

בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר, הכולל גם א חדרי היציאה לגג, ניתן יהיה לאשר בנית חדרי יציאה לגג על פי הוראות תכנית זו. שטח חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית, ולא יקנה אישור לתוספת יחידות דיור על הגג.

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

עליות גג:
בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בין היתר, בתנאים הבאים:

א. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש.

תכנית תא/מק/1111/א4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5805 מיום 15.05.2008.
מטרת התכנית הינה לבצע איחוד וחלוקה מחדש בתחום התכנית על מנת לאפשר בניית מתחם מגורים ובו 198 יחידות דיור שישתלב כחלק מהמערך השכונתי והבינוי המוצע בהתאם לתכנית מתאר מס' 1111/א/1 - ב.מ/9.
התכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש של החלקות שבתחום התכנית בהתאם להוראות התכנית הראשית ועל פי פרק ג' סימן ז' לחוק הכנון והבניה תשנ"ה - 1965.
הבניה באזור המגורים, קווי הבניין, חלוקה למגרשים, זכויות, הוראות הבניה ויתר הוראות התכנית יהיו בהתאם להוראות התכנית הראשית.
בהתאם לטבלת פרוט החלוקה, נשוא ההחלטה מהווה את מגרש מס' 2 ב', המסווג בייעוד "אזור למגורים".
להלן פרטי מגרש מס' 2 ב'

מס' מבנן	מס' מגרש	מס' בניין	מס' קומות מרבי	מס' יח"ד
מבנן 1 [חלק]	2 ב'	202	ע + 5 + ד. גג	17
		203	ע + 5 + ד. גג	17

- מס' הקומות המרבי המצוין בטבלה לא כולל חדרי יציאה לגג ומרתפים.
- ממוצע שטחי הדירות בתחום המתוכנן לא יעלה על 120 מ"ר, שטחים למטרות עיקריות.
- סעיף 13 ב' של הוראות התכנית הראשית לגבי תמהיל הדירות לא יחול בתכנית זו.
- שטחי השירות יהיו בהתאם לתכנית "ל-1".

תכנית תא/5000[4] פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית הנדונה מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב - יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בנייה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.
בהתאם לתכנית זו תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התאומות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הוועדה.

הנכס הנדון מסווג בייעוד של **אזור מגורים בבנייה עירונית.**
עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם 103 – תכנית ל', כוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגוש הגדול.
בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה, תשע"ח – 2018, נקבע, כי **לא תחול חבות בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית** עד לאישורה של תכנית מתאר מקומית או מפורטת לאחר התכנית מתאר הכוללנית.

[4] שומה זו אינה דנה בהשלכות תכנית תא/5000 - תמצית הוראותיה נרשמו לידיעה 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

דברי ההסבר לקריאת התכנית, "תכנית תא/5000, החלה על כל שטחה של העיר ת"א-יפו, מבקשת לענות על ההגדרה של תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965".
<u>לאור האמור לעיל, לא קיימת עילה לחבות בגין תשלום היטל השבחה מכוח תכנית תא/5000.</u>

<u>רישוי – מצב קיים</u>

<u>בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 1164–19</u>, מיום 19.03.2020, מבוקש הקמת בנין מגורים, המורכב מ- 2 אגפים מחוברים [בקיר משותף לכל גובה הבניין למעט קומת הגג], בן 6 קומות וקומת גג, מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף משותפת, סה"כ 41 יח"ד [19 יח"ד בכל אגף ו- 3 יח"ד דירות גג] ל- 2 הבניינים, הכוללים:

- בכל גובה הבניין: 2 גרעיני חדרי מדרגות עם פירי מעליות, פירים וארונות טכניים.
- בכל הדירות: מטבח, חדרי רחצה ושירות, מסתור כביסה ושירותים.
- בקומת מרתף תחתון: 42 מ"ח למכוניות מתוכן 2 חניות נכים, 17 מחסנים דירתיים הכוללים 17 חניות לאופניים [1 בכל מחסן], חדר משאבות, חדר מאגר מים, מועדון דיירים, חדר מפוחים, פיר אוורור ומעברים.
- בקומת מרתף עליון: 2 חלקי מרתף המוצמדים ל- 2 יח"ד בקומת הקרקע וכוללים חדר משחקים, חדר שירותים וחצר אנגלית. 40 מ"ח למכוניות, 24 מחסנים דירתיים הכוללים x חניות לאופניים [1 בכל מחסן], x חניות אופנועים, חדר חשמל, חדר משאבות, מועדון דיירים, פירי אוורור צח, חדר גנרטור, חדר מפוחים ומעברים, 2 חדרי אופניים, חדר מחזור, חדר אשפה, פירי אוורור לאוויר הצח.
- קומת הקרקע: קומת עמודים מפולשת, לובי משותף ל- 2 האגפים, 2 יח"ד בנות 5 חדרים כולל ממ"ד ומדרגות פנימיות לירידה למרתפים המוצמדים.
- קומות 1-2: 6 יח"ד [3 יח"ד לכל אגף] מתוכן, 3 יח"ד בנות 5 חדרים ו- 3 יח"ד בנות 4 חדרים. כל היחידות כוללות ממ"ד ובכל אחת מהדירות גזוזטרה לא מקורה ופתוחה.
- קומות 3-5: 6 יח"ד [3 יח"ד לכל אגף] מתוכן, 5 יח"ד בנות 5 חדרים ויח"ד בת 4 חדרים. כל היחידות כוללות ממ"ד ובכל אחת מהדירות גזוזטרה לא מקורה ופתוחה.
- קומה 6: 6 יח"ד [3 יח"ד לכל אגף] בנות 5 חדרים הכוללות ממ"ד ובכל אחת מהדירות גזוזטרה לא מקורה ופתוחה.
- קומה 7 [גג]: 3 יח"ד דופלקס [2 באגף המזרחי ו- 1 באגף המערבי] בנות 5 חדרים. כל היחידות כוללות ממ"ד ולכל אחת מהדירות מרפסת גג לא מקורה.
- בגג העליון: המשך גרעין חדרי המדרגות, מערכות סולריות, מעבי מיזוג ופירי מערכות.
- על המגרש/בחצר: בחזית הקדמית לרחוב יובל נאמן, פיתוח שטח, גינון, המגרש ושביל כניסה. בחזית קדמית לרחוב לוי אשכול פיתוח שטח וגינון. בחזית חצר משותפת, חצרות פרטיות, גדרות, רחבת כיבוי אש, פיתוח שטח, גינון, דרך כניסה לחניון התת קרקעי וזיקת הנאה למעבר כלי רכב. בחזית מערבית גבול מגרש משותף עם שטח פרטי.

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

פירוט שטחי הבניה המבוקשים [הרלוונטיים] בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, כדלהלן:

קומה	מגורים מבוקש במ"ר	ממ"ד שטח עיקרי מבוקש במ"ר	ממ"ד שטח שירות מבוקש במ"ר	אחסנה לשימוש למגורים מבוקש במ"ר	חניה/ חניון מקורה מבוקש במ"ר	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח עיקרי + שירות במ"ר	סה"כ שטחים לא מקורים במ"ר
מרתף 2-	-	-	-	164.6060	1,443.4826	-	1,911.6458	1,911.6458	-
מרתף 1-	-	-	-	238.9844	1,390.2402	-	1,963.6438	1,963.6438	-
קרקע 0	230.78	1.0440	18.0000	-	-	231.8295	837.7052	1,069.5346	-
קומה 1	602.04	4.4412	54.7300	-	-	606.4862	239.1503	845.6365	71.8750
קומה 2	602.04	3.2646	54.7300	-	-	606.4862	239.1504	845.6366	71.9626
קומה 3	638.29	5.4000	53.0412	-	-	643.6936	225.9942	869.6878	71.9626
קומה 4	638.29	5.4000	53.0412	-	-	643.6937	225.9927	869.6864	71.9626
קומה 5	638.29	5.4000	53.0412	-	-	643.6938	225.9942	869.6880	71.9626
קומה 6	675.63	4.7542	54.0000	-	-	718.7980	209.9950	928.7930	84.0000
קומה 7	448.29	2.4056	27.0000	-	-	450.6951	103.3962	554.0914	488.5232
קומה 8	-	-	-	-	-	-	33.8253	33.8253	-
סה"כ	**4,473.65**	**32.11**	**367.58**	**403.59**	**2,833.72**	**4,545.38**	**6,216.49**	**10,761.87**	**932.25**

היתר הבניה ניתן על פי אישור של:

רשות רישוי בישיבתה מספר 20190074 מיום 13.03.2019.

וועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20180005 מיום 07.03.2018.

להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2, מיום 07.03.2018:

1. לאשר הגדלת הצפיפות המותרת עד 20.6% לעומת 12% כפי שפורסם ע"י עורך הבקשה, כי בפרויקט מדובר על 7 יח"ד נוספות כולל דירות גג ולא 4 כפי שפורסם.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים המורכב מ- 2 אגפים, בן 6 קומות וקומת גג, מעל קומת קרקע וקמות מרתף משותפת, בניין 202 ו- 203, במבנן 1 מגרש 2 ב', עפ"י תב"ע 1111א1, סה"כ 41 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
   - בניית 2 יח"ד בקומת עמודים [דירות גן].
   - הגדלת מס' יח"ד המבוקשות [כולל יח"ד נוספת לפי תכנית "ג-1"], בשיעור של 20.6%, סה"כ יח"ד מבוקש 41 יח"ד במקום 34 יח"ד המותרות.
   - בניית קומה 6 כקומה מלאה המקום דירות גג, בהתאם לתכנית העיצוב תא/מק/1111א4.

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

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

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.

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. עקרונות גורמים ושיקולים

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 שוויים 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 לתיתו 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 הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

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

11.4. מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 02.01.2020.

11.5. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.6. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.7. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.8. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.9. מאפייני סביבה.

11.10. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.11. המועדים קובעים.

11.12. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.13. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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

11.15. 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.

11.16. 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 ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקש]
1111/א/1 - ב.מ/9	05.11.1993	₪ 1,141,768	₪ 188,156
ע-1	02.04.2003	₪ 29,653	₪ 26,939
ג-1	04.09.2007	₪ 829,821	₪ 298,691
מק/1111/א4	30.05.2008	₪ 2,576,575	₪ 409,322
הקלות	07.03.2018	₪ 7,230,151	₪ 487,494

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

במכתב תגובת השמאים מטעם המשיבה מיום 04.06.2020, נטען, כדלהלן:

להלן התייחסותנו לטיעונים שהועלו בשומה האחרת, שנערכה ביום 04.05.2020 ע"י שמאי המקרקעין, מר מנור סגל:

1. תכניות בניין עיר – הזכויות הנישומות

קיימת הסכמה ביננו לבין שמאי המבקשים בדבר הזכויות הנישומות, הכוללות קרקע ל- 12.3877 יח"ד (מתוך 34 יח"ד בחלקה), אשר הוקצו לבעלי חלק מחלקה (מקורית) 155 בגוש 6896.

יש לציין כי לחלק מחלקה 155 בגוש 6896 הוקצו בטבלת ההקצאות לתכנית 1111/א'/4 זכויות במגרש נוסף (2ג).

לכן, הדרך הנכונה לייחס את הזכויות בקרקע לכל אחת מהתכניות הינה כפי שנעשה, בשומתנו, כחלק יחסי מהזכויות ש"תרמה" חלקה 155 למגרש ולא כחלק יחסי מחלקה 155 בשלמותה.

לפיכך, הזכויות הנישומות כוללות עבור חלק מהתכניות 11.55 יח"ד (מתוך 34 יח"ד) המהוות תמורה לכ- 1,905 מ"ר קרקע בחלקה מקורית 155 ולחלק מהתכניות 12.39 יח"ד (מתוך 34 יח"ד) המהוות תמורה לכ- 2,044 מ"ר קרקע בחלקה מקורית 155 , זאת כמפורט בתחשיבי שומתנו.

נבקש מהשמאי המכריע, להעריך את ההשבחה לסך הזכויות כאמור, שאינן במחלוקת ולא לדון/לפרט את זהות החייבים (כפי שנעשה בשומת המבקשים).

התחשבנויות בין בעלי הקרקע, והסכמים פנימיים, ככל וקיימים, ומחלוקות קנייניות בין הבעלים לבין עצמם בדבר חלוקת החבות בהיטל השבחה, ראוי שיבואו לידי פתרון בין הבעלים לבין עצמם ואין זה המקום לדון בהם להכריע בהם.

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

דוגמא לכך היא חלק מהחייבים המפורטים בשומת המבקשים , אשר לא היו כלל בעלים בקרקע במועדים הקובעים, כדוגמת נדב רבקה וטולדנו רפאל ברוך, אשר אינם מופיעים בטבלת ההקצאות והזכויות על שמם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין רק בשנת 2019 וכו'.

2. <u>ההשבחה עקב אישור תכנית 1111/א'/1 – ב.מ. 9 – מועד קובע 05.11.1993</u>

<u>מצב הקודם – תכנית 1111</u>

במצב התכנוני הקודם החלקה כלולה בתחום תכנית 1111, שאושרה בשנת 1969 וחלה בתחום רובע מגורים על שטח של כ- 4,265 דונם בתחום צפון-מערב תל אביב.

התכנית מהווה תכנית "כתמים" אשר כוללת הוראות בדבר צפיפות מגורים של 6 יח"ד לדונם ברוטו.

התכנית אינה כוללת פירוט זכויות בניה ו/או פירוט לגבי קידום הבנייה בתחומה.

נקבע כי תוכן תכנית לגבי כל שטח רובע מגורים או לקטע תכנון או לחלק ממנו כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.

יש לציין כי ממועד אישורה של תכנית 1111 ועד לאישורה של התכנית המשביחה, במשך למעלה מעשרים שנה, לא אושר כל קידום תכנוני בקרקע הנישומה.

<u>מצב חדש – תכנית 1111/א'/1/ב.מ.9</u>

התכנית חלה על שטח של 527.5 דונם מתחום תכנית 1111.

התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית וכוללת הוראות לקידום תכנון משמעותי ביחס למצב הקודם, זאת ע"י הוראות לתכנון מחדש של השטח הכלול בה.

התכנית קובעת, בין היתר, חלוקת השטח לפי בינוי עקרוני, הכולל חלוקה למתחמים, בינוי וגובה בניינים, שטח ממוצע ליחידת מגורים ל- 120 מ"ר (שהינו גבוה מהמקובל בסביבה), שטחי ציבור וכו'.

התכנית קובעת הוראות מפורטות להקמת שכונת "הגוש הגדול" ושכונת "לי החדשה", בהסכמת בעלים או ללא הסכמת בעלים.

הנכס הנישום מהווה חלק מחלקה 155 בגוש 6896 וכלול במתחם ששטחו כ- 32 דונם, המסומן בייעוד מגורים כ "שטח לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים", הכולל בינוי עקרוני כמסומן בתשריט התכנית.

<u>ההשבחה</u>

בסעיף 10.1 לשומתנו מפורטת טבלת מחירי קרקע מתוך חוברת מקרקעין וערכם והתייחסותנו לנתונים המצוינים בה.

שומת המבקשים נערכה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס.

כפי שיובהר להלן, אנו סבורים, עם כל הכבוד, כי בשומות המכריעות המצוינות בשומת שמאי המבקשים ועליהן התבסס, נפלה טעות שמאית מהותית בהערכת השווי במצב התכנוני החדש.

כהערת אגב הננו לציין כי, על שומת השמאי המכריע, מר עאטף עאלם בגו"ח 6885/51 מיום 23.07.2019, הוגש ערר על ידי הועדה המקומית.

שמאי המשיבה, התבסס על שומות מכריעות בהן אומץ במצב החדש, השווי המצויין בחוברת מקרקעין וערכם למועד יולי 1991 (150 $ למ"ר קרקע), כשווי במצב חדש, זאת לצורך הערכת ההשבחה עקב אישורה של תכנית 1111א'/1, אשר המועד הקובע בעניינה הינו 05.11.1993 – למעלה משנתיים לאחר פרסום נתוני השווי הנ"ל בחוברת מקרקעין וערכם.

השווי המצויין בחוברת אינו משקף שווי במצב חדש, שכן במועד פירסומו, התכנית טרם אושרה.

לפיכך, השווי המפורט בחוברת מקרקעין וערכם לגוש 6896 מגלם ציפייה לאישורה של תכנית 1111/א'1 ולכן בהתאם לפסיקה, אינו מהווה, לצורך בחינת ההשבחה, לא שווי קודם ולא שווי חדש אלא שווי שבין מצב קודם למצב 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

הננו להפנות את כב' השמאי המכריע, לסעיף 10.1 לשומתנו, בו מפורטת התייחסותנו למידת הרלוונטיות של נתוני השווי המפורטים בטבלת מקרקעין וערכם (שנת 1991) לשומתנו, זאת בהתאם להתקדמות התכנונית בכל אחד מהגושים.

כמו כן, שמאי המבקשים העריך את מקדם ההשבחה בשיעור של 30% (6 שנים 6%), זאת בהתבסס על שומת השמאי המכריע מר, עאטף עאלם. אולם, בשומה הנ"ל הוערך מקדם ההשבחה באופן שרירותי וללא כל נימוק המבוסס על נתוני השוק הקיימים.

כפי שיובהר להלן, יש בנתוני השוק המפורטים בטבלת מקרקעין וערכם הנ"ל כדי להעיד על שיעור ההשבחה, כפי שבאה לידי ביטוי במחירי שווי שוק, כתוצאה מהקידום התכנוני.

בטבלת נתוני השווי (מקרקעין וערכם) מוצגים נתוני שווי לשטחים בקידום תכנוני שונה, הכולל, בין היתר, שטחים התואמים לקידום התכנוני במצב קודם (תכנית 1111 בלבד) כדוגמת גוש 6632 ושטחים בהם אושרה תכנית בניין עיר, הכפופה לאיחוד וחלוקה חדשה, התואמים למצב החדש בענייננו כדוגמת גוש 6630.

בבחינת יחסי השווי הנ"ל, ניתן להגיע למסקנה מהו שיעור עליית השווי הבאה לידי ביטוי בשווי השוק, כתוצאה מהקידום התכנוני.

כמו כן, בעמ' 17 לשומתנו, נערך תחשיב, באופן המביא לידי ביטוי את משך הדחייה אותה גילם השוק בכל אחד ממצבי התכנון, ביחס לשווי קרקע ליח"ד זמינה ממנו עולה כי, השוק מביא לידי ביטוי, עם אישור תכנית מפורטת, הכפופה להליך איחוד וחלוקה, קידום תכנוני של 15 שנה, ביחס לתכנית 1111.

אולם שמאי המבקשים, התעלם מהנתונים שהיו בפניו והעריך, כאמור, את שיעור ההשבחה באופן שרירותי לפי 6 שנים 6% .

לאור האמור, יש לחשב את ההשבחה בהתבסס על נתוני שוק רלוונטיים ולא להתבסס על שומתו של מר עאטף עליה, כאמור, הוגש ערר.

3. <u>תכנית ע1</u>

שומתנו חושבה עפ"י שומה מכרעת, שנערכה ע"י השמאי המכריע, מר עאטף עאלם בגו"ח 6885/46.

המחלוקת הינה בשיעור הדחייה.

הדחייה כפי שהובאה בשומת המבקשים (15 שנה) אינה מהווה פרק זמן אובייקטיבי סביר ומקובל לאישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

בשומת הועדה הובא בחשבון שיעור דחייה אובייקטיבי סביר עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה של 5 שנים , 7%.

דחייה של 15 שנה לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה כפי שהובאה בחשבון ע"י שמאי הבעלים אינה סבירה, זאת בהתחשב במיקום הנכס ובפיתוח הסביבתי המואץ במועד הקובע.

4. <u>תכנית ג1</u>

התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג ששטחם לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיהם.

שטחי הבנייה הנ"ל הינם בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים, שהותרו בתכנית 1111/א/1 ובנוסף לשטח דירות הגג וחדרי הגג לפי 1680 - ביחס לבניינים בהם ניתן היה להקימם בלבד.

בשני מצבי התכנון טרם הוקצו יח"ד לבעלי הקרקע וחלקו של כ"א מהבעלים מהווה חלק יחסי מכלל תחום התכנית.

לכן, הדרך הנכונה ביותר להעריך את ההשבחה היא כחלק יחסי מההשבחה לכל תחום השטח המסומן כאיחוד וחלוקה, בדחייה עד לזמינות תכנונית כאמור.

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

התכנון העקרוני לכלל שטח התכנית כלל 10 בנייני מגורים, מתוכם 6 בניינים עם דירת גג, בהם לא ניתן להקים חדרי יציאה לגג לפי תכנית 1680. ו- 4 בניינים בלבד בהם הותרה הקמת חדרי יציאה לגג לפי תכנית 1680.

בהתאם להוראות תכנית 1111א'1, שטח חדרי הגג נכלל בשטח דירה ממוצעת ולכן, כל שטח הבנייה הניתן לניצול מכח תכנית ג1 הינו שטח הנוסף לשטח שהיה ניתן לנצל במצב הקודם.

מפנה אל ההוראה הרלוונטית, כפי שנקבעה בעמ' 13 לתכנית 1111א'1.

לאור האמור, ובהתחשב בכך כי במצב הקודם, שטח חדרי הגג הניתנים לניצול כלולים בשטח העיקרי המותר לבנייה ובמצב החדש שטח חדרי הגג לפי תכנית ג1 הינו בנוסף לשטח הבנייה העיקרי המותר, הובאו בחשבון לצורך ההשבחה שטחי בנייה כדלקמן:

במצב החדש – ~~כל שטח הבנייה העיקרי לפי 120 מ"ר~~ + שטח הבנייה עפ"י ג1 + מרפסות צמודות לחדרי הגג.

במצב הקודם – ~~כל שטח הבנייה העיקרי (כולל חדרי גג) לפי 120 מ"ר~~ + מרפסות צמודות לחדרי הגג.

בתחשיב הועדה לא נראה "כל שטח הבניה העיקרי (כולל חדרי גג) לפי 120 מ"ר".

כמו כן, בכל שכונת "הגוש הגדול" – תחום תכנית 1111/א'/1 הוקמו חדרי גג עפ"י תכנית ג1 מעל דירות גג (בניינים שסומנו עם דירות גג) ובלבד ששטח הבנייה בקומת דירות הגג לא יפחת מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה.

לפיכך, טענות שמאי המבקשים כי קיים עיוות בשומת הועדה וכי לא ניתן להקים חדרי גג מעל דירות הגג אינן נכונות.

יתרה מכך, אין להביא בחשבון במצב הקודם את שטח חדרי/דירות הגג כפי שבוצע בחלופה א' בעמ' 17 לשומת המבקשים (שורה 2 בטבלה העליונה) אלא את מרפסות הגג בבניינים בהם ניתן להקים חדרי יציאה לגג בלבד.

מקדם דחייה -

דחייה של 12 שנה לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה כפי שהובאה בחשבון ע"י שמאי הבעלים אינה סבירה, זאת בהתחשב במיקום הנכס ובפיתוח הסביבתי המואץ במועד הקובע.

משך הדחייה הראוי הינו 5 שנים כפי שהובא בשומתנו.

חלופה ב' לשומת המבקשים – עמ' 25

שמאי המבקשים מטעה כאילו ערך את ההשבחה בהתאם לשומת השמאי המכריע, מר יצחק ברמן בגו"ח 6885/49.

התחשיב המוצג על ידו בחלופה זו אינו נכון ואינו תואם לשומת השמאי המכריע, מר יצחק ברמן.

תכנית ג1 התירה תוספת קומת גג עם בניה בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחתיה.

השטח שהותר בתכנית ג1 הינו בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בתכנית 1111/א'/1 ב.מ. 9 ולראיה, שטחי הבנייה שאושרו בבקשה להיתר מכח תכנית ג1 בשומת ברמן הנ"ל לגביהם לא הייתה מחלוקת.

חלופה ג' לשומת המבקשים – עמ' 26

אין מחלוקת כי הזכויות הנישומות כוללות זכות בקרקע ל- 12.39 יח"ד.

כאמור, במועד אישורה של תכנית ג1 נקבע תכנון עקרוני לפי 1111/א'/1 וטרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה.

התכנון העקרוני כלל 10 בניינים ל- 198 יח"ד, מתוכם 6 בניינים עם דירות גג. דהיינו, שלא ניתן להקים בהם חדרי גג לפי 1680 וב- 4 בניינים בלבד הותרה הקמת חדרי גג.

מאחר וטרם נקבעו הקצאות, לא ניתן להניח כי לזכויות הנישומות, הכוללות 2,043 מ"ר קרקע משוחזר, המהוות קרקע לכ- 12.39 יח"ד אקוי יוקצה 2 חדרי גג בשלמות – כפי שהובא בחשבון במצב הקודם ע"י שמאי המבקשים (זאת בהתבסס על שומת השמאי המכריע, מר עאטף עאלם אשר עליה הוגש, כאמור, ערר).

שמאי המבקשים, בהתבסס על השומה המכרעת, כאמור, באופן שרירותי ולא מנומק.

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

קביעה זו אינה סבירה ואינה עולה בקנה אחד עם מס' חדרי הגג בתכנית.
במקרה זה אנו סבורים כי, גישת השומה הנכונה היא כפי שנערכה בשומתנו – כחלק יחסי (בקרקע) מתרומת שווי התכנית.
התוצאה אליה הגיע שמאי המבקשים , לפיה יש להביא בחשבון לזכויות הנישומות 1 חדר גג בשלמות במצב הקודם אינה סבירה ואינה נכונה.
כפי שפורט לעיל, במצב הקודם ניתן היה להקים חדרי גג ב- 4 בניינים בלבד ובתרחיש אופטימי 16 חדרי גג בכל המתחם המסומן לאיחוד וחלוקה חדשה:
חלקות 204, 208 – לפי בינוי של – 2 בניינים של 12 יח"ד כ"א , 5 קומות - סביר להניח עד 4 חדרי גג מקס' לבניין – סה"כ 8 חדרי גג – בגישה מקילה.
חלקות 205, 209 – 2 בניינים של 36 יח"ד כ"א, 9 ק' – סביר להניח 4 חדרי גג לבניין – סה"כ 8 חדרי גג.
מאחר ותכנית 1111/א1 מקצה בסה"כ 198 יח"ד לאיחוד וחלוקה, החלק המיוחס לנישום מהווה 12.39 יח"ד אקו' בקרקע, מתוך 198 יח"ד.
יש לייחס לנכס הנדון במצב הקודם – 12.39/198 יח"ד X 16 חדרי גג = 1 חדר גג ולא 2 חדרי גג כפי יוחס ע"י שמאי המבקשים.
מציגים תמונה של התחשיב המתוקן בגישתם.

5. <u>תכנית 1111/א'4</u>

התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ויוצרת זמינות תכנונית לבנייה בחלקה וע"י כך מהווה שלב תכנוני מקדם משמעותי.
התכנית מתנה את מתן היתרי הבנייה באישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני, אשר אושרה כשנתיים לאחר אישור התכנית.
בשומת הועדה הובא בחשבון:
במצב החדש – דחייה של שנתיים עד לזמינות לבנייה.
במצב הקודם – דחייה של 5 שנים עד להכנת תכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.
העובדה כי הבנייה בחלקה הנדונה טרם החלה אינה מעידה על הזמינות התכנונית. לראיה, הבניינים הגובלים נבנו זה מכבר.
בכל אחד מהמועדים הקובעים יש להביא בחשבון דחייה סבירה אובייקטיבית, ללא התחשבות בשיקולים סובייקטיביים של בעלי הקרקע.
משך הדחייה, כפי שהובא בחשבון מגלם את המושע הקיימת ואין להביא דחייה נוספת למושע (פרקי זמן חופפים).
שווי הקרקע כפי שהובא בחשבון, מגלם את מיקום החלקה ואפשרויות ניצולה.
לראיה, ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת השמאי המכריע, מר עאטף עאלם, בסך 900,000 ₪ קרקע ליח"ד בחלקה הנישומה.

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. <u>הקלות</u>

6.1. <u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים התבסס על נתוני שווי ממועדים קודמים בשנה-שנתיים מהמועד הקובע, תוך התאמה למועד, המגלמת כ- 2% לשנה.

הנחה זו אינה תואמת את נתוני מכירת הדירות בסביבה הנכס, זאת בהתבסס על מחירי מכירת דירות בשומתנו המתייחסים לבניינים בסמיכות מיידית ובמיקום דומה לנכס הנישום, ביחס למחירי מכירת דירות על ציר לוי אשכול בשומת המבקשים. מהשוואה זו ניתן להסיק כי מחירי הדירות עלו בכ- 10% - 12% בשנתיים שקדמו למועד הקובע.

בהתאמה הנ"ל, מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה כפי שנקבע בשומתנו.

לאור האמור, אנו סבורים כי שווי קרקע למ"ר מבונה כפי שנקבע בשומתנו הינו נכון ויש לקבלו.

6.2. <u>הקמת דירות גן</u>

בהתאם להוראות התב"ע הותרה בנייה על עמודים.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר ולהחלטת הועדה המקומית, אושרה הקמת דירות גן בהליך של הקלה.

<u>מקדם השבחה להצמדת חצרות</u>

בבחינת מקדם ההשבחה לאפשרות הקמת דירות גן, יש להביא בחשבון את הביקושים לדירות גן במועד הקובע.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה יוקרתית. הצמדת חצר לדירה מהווה מרכיב משמעותי המוסיף לאיכות החיים בה ולמיתוגה כדירה ייחודית.

המקדם שנקבע בשומתנו מהווה מקדם השבחה ואין לקזז ממנו שווי חצר משותפת.

שטח הגינות המבוקשות לניצול, מהוות שטח אפקטיבי יעיל לניצול, המהווה "מעגל ראשון" ולפיכך, אין לייחס שווי מדורג כפי שנערך בשומת המבקשים והמקובל בגינות ששטחן מעל 150 מ"ר.

השווי כפי שנקבע, מגלם את מיקום החלקה וכפועל יוצא את מיקום הגינות ואין להביא בחשבון התאמה נוספת למיקום.

בבחינת הגינות המבוקשות, לא מצאנו שקיימים בהם מאפיינים ייחודיים המחייבים הפחתת שווי.

להלן סיכום ממצאי מחקר דלפי, שנערך ופורסם ע"י לשכת שמאי המקרקעין בפברואר 2017 – שאלה 27 – מהו מקדם השווי למ"ר גינה צמודה לדירת גן – שטח גרעיני (אפקטיבי/מעגל ראשון), ממנו עולה כי מקדם השווי לחצר כפי שהובא בח-ן בשומתנו הינו נכון:

סיכום ממצאים:

ממוצע: 32%.

חציון: 30%.

שכיח: 30%.

סטיית תקן: 12%.

הסקר הנ"ל מתייחס לממוצע ארצי. בהתאמה למיקום הנכס ובביקושים לדירות גן עם חצרות גדולות בסביבתו, מקדם ההשבחה לחצר הצמודה לדירת הגן, כפי שהובא בחשבון בשומתנו הינו נכון.

<u>השבחה להצמדת מרתף</u>

הבינוי העקרוני בתכניות בנין עיר לא כלל הקמת דירות גן.

בשכונת הגוש הגדול (גושים 6883, 6884, 6885) הוקמו דירות גן, בחלקן מכח תכניות בנין עיר נקודתיות להקמת דירות גן (דוגמת תכניות 2843, 2846, 3344) ובחלקן בדרך של הקלה.

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

במועד אישורה של תכנית ע1, לא הותרה בנכס הקמת דירות גן ולראיה דירות הגן שאושרו בהליך של הקלה.
הצמדת המרתף לדירת הגן, התאפשרה לראשונה, עם אישור ההקלה להקמת דירות הגן ולכן, המועד הקובע לחישוב ההשבחה להצמדת המרתף לדירות הגן הינו מועד אישור ההקלה, שהוא המועד שבו התגבשו הזכויות לכדי וודאות ובו התגבש ארוע המס.
ראה פס"ד בר"מ 2866/14.הילדה גוזלן ואח' נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
מקדם השבחה למרתף צמוד בהתחשב בגובהו, בשטחו ובאפשרויות ניצולו בשיעור של 55% הינו נכון.

<u>הוראות החניה</u>

בהוראות תכנית העיצוב הארכיטקטוני לתכנית 1111א'4, המהווה חלק מהוראות התכנית נקבעו, בין היתר, הוראות חניה– כדלקמן – מציג תמונה של סעיף 2.6 מתוך הוראות תכנית 1111א'4.
מהנ"ל עולה כי, הדרישה לחניה תת-קרקעית (למעט חניות אורחים, שאושרו להקמה בבקשה הנדונה), אינה נובעת מאישורה של הקלה להקמת דירות גן.
הוראה זו מחייבת, גם במקרה בו לא היתה מתאשרת הקלה להקמת דירות גן.
לפיכך, הטענה כי חניה תת-קרקעית נדרשת מאילוצי תכנון, הנובעים מהקמת דירות גן, אינה נכונה.
בכל שכונת הגוש הגדול, מחוייבת חניה תת-קרקעית בלבד, זאת מכח תכניות העיצוב ולכן, שווי קרקע בגוש הגדול מגלם את הצורך בהקמת מקומות חניה תת-קרקעיים ולפיכך, אין להפחית/להביא בחשבון בחישוב ההשבחה לדירות גן עלויות הקמת חניה תת-קרקעית מאחר וההקלה אינה יוצרת "עלות עודפת" להקמת חניות תת-קרקעיות.

6.3. <u>תוספת יחידות דיור</u>

הבקשה להיתר כוללת אישור 41 יחידות דיור, ביחס ל- 34 יח"ד מותרות בתב"ע. 3 יח"ד מבוקשות כדירות גג, בגינן חושבה השבחה בנפרד. לכן, ההשבחה בסעיף זה חושבה לתוספת 4 יח"ד.
שווי קרקע למ"ר מבונה, כפי שהובא בחשבון, מגלם את עלויות הבנייה.
הצורך בהקמת חדרים רטובים ומטבחים, מהווה חלק מעלויות בנייה ולא עלויות התאמה ולכן, עלויות אלה מגולמות בשווי הקרקע ואין להפחיתן משווי הקרקע.
משמעות ההקלה הינה גמישות ושיפור תכנון משמעותי בנכס ע"י, בין היתר, הפיכת שטח שולי בדירות הגדולות לשטח עיקרי בדירות הקטנות.
להלן פירוט מחירי מכירת דירות "גדולות" ו- "קטנות" באותה חלקה ובסמיכות מועדים, מהן ניתן להסיק לגבי מקדם שוליות (מועדי מכירה 2015) – מציג תמונה של מס"ד נתונים.
להלן תחשיב מפורט לצורך "מציאת" מקדם השוליות בין הדירות "הגדולות", ממנו ניתן להסיק על מקדם הפיכת שטח שולי לעיקרי – מציג תמונה של התחשיב.
כפי שניתן להסיק מנתוני השווי לעיל, קיים ביקוש לדירות 4 חדרים ולפיכך, טענת שמאי המבקשים כי, קיים ביקוש קשיח לדירות 5 חדרים אינה נכונה.
כמו כן, הננו להפנות את כב' השמאי המכריע לשומתו של השמאי המכריע, מר תמיר שדה בגו"ח 6885/21 מיום 08.11.2017, לפיו הוערך מקדם השוליות, לצורך הערכת השבחה לתוספת יח"ד, לפי 30%. השמאי שדה חישב בנוסף השבחה לתוספת מחסנים והעריך את ההשבחה לתוספת 5 יח"ד, כולל תוספת 5 מחסנים למועד קובע 06.08.2014 בסך (1,791,858 + 196,687) 1,988,545 ₪.
לאור האמור אנו סבורים כי ההשבחה כפי שחושבה בשומתנו לתוספת 4 יח"ד הינו נכונה ואף בגישה שמרנית.

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

6.4. <u>בניית קומה 6 מלאה במקום דירות גג ותוספת 3 יח"ד על הגג</u>

מהות ההשבחה, שהינה הפיכת חדרי גג לדירות גג, כולל תוספת 3 יח"ד מעבר לצפיפות המותרת.
דירת פנטהאוז נחשבת למוצר יוקרתי ומבודל בשוק המקרקעין, המאפשר ניצול אופטימלי של שטח הבנייה על הגג, תוך מתן אפשרות ליציאה ישירה אל מרפסת הגג בפרטיות מרבית.
בשנים האחרונות קיימת מגמה של בניית פנטהאוזים וביקושים מקהל יעד מוגדר וחזק.
הפנטהאוזים הינם מוצר נדל"ני מבוקש במיוחד בגלל שטחם הגדול, המרפסת הממשיכה את חלל האירוח והפרטיות.
בגלל מיעוט ההיצע, מחירי הפנטהאוזים גבוהים באופן משמעותי ממחיר דירה סטנדרטית בבניין.
תחשיב שמאי המבקשים הינו חלקי ואינו כולל:
אפשרות ניצול שטחי הבניה בכל אחד מהמצבים כולל שטח המרפסות.
שמאי המבקשים לא הביא בחשבון בקומה 6 במצב החדש את מלוא שטח הבנייה העיקרי כפי שהתבקש ואושר, הכולל 718.798 מ"ר.
כמו כן, שטח הבנייה הכולל במצב הקודם גבוה משטח הבניה הכולל במצב חדש. נתון שאינו סביר.
הדרך הנכונה ביותר להערכת ההשבחה הינה לבחון את ניצול כלל השטחים בבניין, לרבות אפשרות ניצול המרפסות כפי שנעשה בשומתנו.
להלן התייחסותנו לשומות המכריעות עליהן התבסס שמאי המבקשים:
שומת השמאי המכריע, מר בצלאל קציר בגו"ג 6885/14:
שמאי המבקשים הציג נתונים חלקיים מאופן החישוב כפי שנערך בשומת קציר.
השמאי קציר הביא, בנוסף, במצב הקודם, מקדם שוליות של 0.7 לחדרי היציאה לגג.
להלן התחשיב משומת קציר הנ"ל - מציג תמונה מתוך שומתו של קציר בהתאם לרשום לעיל.
להלן תחשיב השומה הנדונה בגישת קציר.
[ההשבחה בשומת הוועדה 206.08 מ"ר אק'].
לאור האמור, שומתנו נערכה בגישה שמרנית ביחס לשומת קציר.
שומת עאטף עאלם בגו"ח 6885/14
שומת עאטף דנה במימוש זכויות בדרך של מכר בחטיבת קרקע ריקה, תחום תכנית 3388א' ואינה רלוונטית לחישוב ההשבחה בהקלה שבפנינו.

7. על מנת לבחון את ההשבחה לרכיבי ההקלות השונים, כפי שבאים לידי ביטוי בשווי השוק, אנו פונים לשמאי המכריע בבקשה לדרוש מהנישומים להציג את טבלת ניקוד/ייחוד הדירות לבעלי הקרקע בפרוייקט וכן את דו"ח האפס.
8. לאור כל האמור לעיל, אנו סבורים כי שומתנו נכונה ויש לקבלה במלואה.

<u>בנוסף, בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון" [חלק א'], טענו שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

מבחינה סביבתית שכונת ל' החדשה היא מהווה את החלקה הדרומי של הגוש הגדול.
זכויות, כפי ציינתי בתגובה אין מחלוקת על מספר יחידות הדיור בכל אחד מהתכניות בקרקע שיש לחייב בגינה השבחה.
בבקשה למימוש בדרך של היתר לא מפורטים שמות החייבים כפי שהובהר על ידי שמאי המבקשים הנושא נצא בבירור מול מחלקת היטל השבחה.
מפנה לסעיף 1 לתגובה. הוועדה לא נכנסת להסכמים פנימיים והתחשבנויות בין בעלי 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

קיימים פערים בשומות לגבי השטח בקרקע לגביו מיוחסות הזכויות ומספר יחידות דיור שהינן במחלוקת.
בשומתנו יחסנו את החלק היחסי בקרקע לזכויות שקיבלה חלקה מקורית 155 במגרש 2 ב' ולא לכל השטח שקיבלה חלקה 155 במגרשים אחרים.
תכנית 1111/א1 – שומת עטאף עלאם הוגש ערר על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב.
שומת שמאי מכריע אינה מחייבת כפי שנבהיר חלה בה טעות מהותית שיש לתקנה. מחירי קרקע בסמוך למועד הקובע הנתון שעליו התבססה שומתנו והשומות האחרים שהוזכרו חוברת מקרקעין וערכם משנת 1991.
במועד זה טרם הופקדה וטרם אושרה תכנית המשביחה ולכן, השווי המצוין בחוברת אינו משקף את השווי והמצב התכנוני הרלוונטי המגלם את הוראות תכנית 1111/א1, במצב הקודם כלולה חלקה בתחום תכנית 1111 המאושרת משנת 1969 והמהווה תכנית כתמים ומאז אישורה ועד לאישור תכנית משביחה בשנת 1993 לא חלה כל התקדמות תכנונית בשטח. התכנית המשביחה יוצרת קידום תכנוני ביחס למצב קודם.
בבחינת ערכי השווי המפורטים בטבלת מקרקעין וערכם יש לייחס את הנתונים הרלוונטיים לכל אחד ממצבי התכנון.
הטבלה במקרקעין וערכם מתייחסת לגושים שונים בתחום 1111 [מצב קודם], בהם חל קידום תכנוני שונה.
שאנו באים לבחון מצב קודם צריך להתייחס לגוש שחלה בו רק תכנית 1111 שאין מרכיב ספקולטיבי.
מהגוש המתאים 6632.
טבלה בעמוד 19 בשומתנו באה לבחון מקדם דחיה שגילם השוק במועד הקובע ואנו מגיעים למסקנה שבמצב קודם דחיה של 29 שנים דחיה של 14 שנים עד לזמינות תכנונית, הקידום התכנוני שבאה לידי ביטוי בשווי שוק בין מצב קודם לחדש 15 שנה.
ולכן, מקדם השבחה של שמאים מכריעים שקבעו 30 אחוז לא התבסס על נתוני השוק.
הפחתה למושאע – בכל אחת מהתכניות הובא בחשבון דחיה למימוש. כאשר קיימים מספר מקדמי דחיה לתקופות חופפות יש להתייחס למקדם הארוך ואין להביא פרקי זמן חופפים. ולכן, הדחיה שהובא בחשבון בשומתנו מגלמת תקופת מושאע.
חדרי גג – 1111/א1 קובעת כי בבנינים שאין בהם קומת גג חלקית תותר הקמת חדרי יציאה לגג, ששטח כלול בזכויות לא תותר תוספת זכויות בגין הקמת חדרי יציאה לגג. ולכן במצב קודם קוזזו מרפסות גג בבנינים שבהן הבניה אינה כוללת חדרי גג.
חלופות נוספות שהוצגו בתגובתנו ובחלופה ג פרטנו את אופן החישוב הנכון שמביאים בחשבון חדר יציאה לגג כחלק יחסי מתוך התכנית בשלמותה. גם על תכנית ג 1 הוגש ערר לאופן חישוב זכויות על שומת שמאי מכריע מר עטאף עלאם.
1111/4א – מפנים לתגובה.

<u>בנוסף, בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון" [חלק ב'], טענו שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

הוצגו שומות ועדה קודמות.
עוסקים בשווי מקרקעין וככל וניתן להתבסס על נתוני שווי מהן ניתן להסיק לגבי שיעור ההשבחה בוודאי נכון להתבסס עליהן.
מטבלת מקרקעין וערכם יוני 1988 – ניתן להסיק לגבי יחסי השווי בין הגושים השונים זאת בהתאם ובכפוף להתקדמות התכנונית בכל אחד מהם.
גוש 6632 + גוש 6896 [הנישום] – נמצאים באותה התקדמות תכנונית ללא תבע בהכנה בשנת 1988 והשווי זהה.
מסקנה שבשנת 1991 לצורך הערכת שווי מצב קודם יש להתייחס לגוש 6632 כפי שמוסבר ונערך בשומתנו.

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

במצב חדש – ניתן לראות בטבלה משנת 1988 את גוש 6630 הכלול בתחום תבע שכפופה לתכנית איחוד וחלוקה מחדש [כמו המצב החדש אצלנו] בו השווי פי 2 בדיוק מהשווי במצב קודם מהנ"ל ניתן להסיק כי מקדם השבחה של 30% הינו שרירותי לא מתבסס על נתוני שוק ולכן אינו נכון.
תכנית ג1 – מאחר וטרם הוכנו טבלאות איחוד וחלוקה מחדש יש לייחס השבחה כחלק יחסי מכלל שטח התכנית כפי שנעשה בשומתנו.
בהתייחס לשוברים שהוצגו אנו עוסקים בשומת השבחה למועדים קובעים מסוימים ויש לבחון את שווי המקרקעין בכל אחד מהמועדים הקובעים בעזרת הכלים השמאים המקצועיים שעומדים לרשותנו.
אין בשוברים הנ"ל בכדי להעיד על שווי המקרקעין במועדים הקובעים וכמו כן הוועדה אינה כפופה להסכמות עבר.
אין בנתונים שהוצגו בערכי השווי בכדי להעיד על שווי הנכס הנישום במועד הקובע השווי כפי שנקבע בשומתנו הינו שמרני ולראיה שמאי רן וריניק לא חלק בעניין.
גם שמאי המבקשים בשומה שערכו לצורך דוחות כספיים ברחוב אנשטיין גוש 6884 חלקה 48 בסמוך לנכס נכון למועד 31.03.2018 העריכו שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים מעל מסחר לפי 16,000 ₪ / מ"ר מבונה.
עסקאות שאוזכרו בחלקים מקרקע מתוך מס שבח נחתמו אחרי שהייתה התארגנות לבניה ולכן היה קיים כבר ייחוד דירות לבעלים ומתוך נתוני מס שבח לא ניתן להסיק אלא זכויות ובאיזה דירה ספציפית מתייחסים החוזים והאם הם כוללים התחשבנות עבר בין הבעלים לבין עצמם ולא ניתן להתייחס אליהן לצורך הערכת השווי לשומת השבחה הנישומה.
<u>הקמת דירות גן</u> – יש לבחון את טעמי השוק והביקושים למועד הקובע ולא ניתן להתבסס על שומות שנערכו במועדים קודמים בהן יתכן ודירות גן היו פחות מבוקשות לצורך בחינת השבחה במקרה הנדון.
בשומתנו מצוין מקדם השבחה ולא מקדם שווי, לכל אחד מרכיבי השבחה ובקשר זה אין להביא בחשבון קיזוז נוסף כגון חצר משותפת היות והמקדם מגלם זאת.
דירות גן בסביבה עירונית אינה מהווה בית בכפר ולכן מקדם השבחה מגלם את הבינוי ואת מאפיניו ואין להביא בחשבון מקדמים תאורטיים למיקום החצרות ומאפיינן.
לראיה, גם בשומות רחוב אינשטיין שאוזכרה קודם הביאו שמאי המבקשים בעמוד 47 לשומתם מקדם לחצר בשטח של 209 מ"ר מקדם ממוצע של 0.25 [ללא דירוג שטח חצר].
<u>חניות</u> – אין קשר בין הקמת חניה כולה בתת קרקע להקמת דירות הגן.
תכנית העיצוב מחייבת פתרונות חניה תת קרקעיים לכל הדירות למעט חניות אורחים אין בכל שכונות הגוש הגדול ל' החדשה אפילו לא בניין אחד עם חניות עיליות. זאת בהתאם לדרישת הוועדה המקומית לחניה תת קרקעית. שומת שמאי מכריע מר שמואל רוזנברג שהתבססו עליה שמאי המבקשים אינה נכונה וקימות שומות מכריעות רבות בשכונת הגוש הגדול שלא קיבלו טענה זאת. כגון שומת השמאי המכריע מר אייל יצחקי בשומתו גוש 6896 חלקה 211 דן בסוגיה זו בהרחבה והגיע למסקנה שדרישה לחניה תת קרקעית לא קשורה לדירות הגן. היא משביחה את המקרקעין תואמת לאופי הסביבה ולבינוי היוקרתי ובוודאי שאין להפחית חניות מדירות הגן. ככל ערכי הקרקע בשכונת הגוש הגדול משקפים ומגלמים את הצורך והדרישה להקמת חניות תת קרקעיות במלואן.
<u>הקלת שב"ס</u> – הקמת חדרים רטובים, מטבחים וחניות מגולמת בעלויות הבניה המלאות שהופחתו בגישת החילוץ [השווי השיורי] ולכן מגולמים בשווי 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

אין תוספת שטחים ציבוריים בגין דירות השב"ס זאת מאחר והקלה לא מוסיפה שטח אלא מאפשרת חלוקה שונה לשטח המגורים שאותר ולכן טענת שמאי המבקשים כי הקלת שב"ס מחייבת הקמת שטחים ציבוריים נוספים אינה נכונה.
שומת שמאית מכרעת גב' גבע בלטר מתייחסת למועד קובע שנת 2010. ולכן אינה רלוונטית ואין להביא בחשבון בצורה כל שהיא.
בתגובתו הוכחנו בתחשיב שמאי כי השבחה כפי שחושבה בשומתנו הינה בצורה שמרנית.
הערת אגב, התחשיב בגישה זו כפי שנערך בתגובה הוצג והתקבל על ידי וועדה ערר בתיק אחר.
ראה שומות שמאי מכריע מר תמיר שדה גם בגוש הגדול העריך בכ – 30% שבס.
אנחנו הוכחנו שהתחשיב נכון והתקבל אפילו על ידי כבוד ועדת הערר בעניין מגדלי U בניסים אלוני תל אביב של השמאי המכריע מר תמיר שדה.
קומת הגג – שטח, טבלת עמודת שטח עיקרי מצויין שטח של 718 מ"ר וזהו השטח שנערך בתחשיב שומתנו.
למעשה הקלה מאפשרת הפיכת חדרי הגג שהוו את הקומה העליונה לדירות הדופלקס ל – 3 דירות נוספות חדשות מעבר לצפיפות המותרת [שבס] ל – 3 דירות פנטהאוז נוספות.
תחשיב שומתנו מפורט כולל את אפשרות ניצול השטחים ערב אישרו הקלה ומיד לאחריה.
בתגובתנו התייחסנו לשומת שמאי מכריע מר בצלאל קציר והגענו למסקנה כי שומתנו שמרנית גם ביחס לשומת קציר. הועלו טענות השמאי קציר לא כאן להגיב אני יכולה להעיד שמר קציר שמאי ותיק המכיר היטב את העיר תל אביב הטענה כאילו שומתו אינה עצמאית ומתבססת רק על שומות הצדדים אינה ראויה.
כמו כן אין בשומה שערך קציר בגוש אחר כדי להעיד על נכונות השומה בגוש הגדול.
קיימות שומות מכריעות רבות נוספות בתחום הגוש הגדול חלקן אף צוינו בתגובה שהוגשה לשומת וורניק שהינן רלוונטיות יותר משומת שמאי מכריע מר עלאם עטאף עליה מתבססים המבקשים.
בבחינת כל השומות המכריעות הקיימות בגוש הגדול להקלה המאפשרת הפיכת חדרי גג לדירות גג ניתן להסיק כי שומתנו נכונה ואף בוצעה בגישה שמרנית.
<u>מקדם מרתף צמוד לדירות גן</u> – מקדם השבחה שהובא בחשבון בשומתנו נקבע בהתחשב בשטח המרתף המבוקש להצמדה שהינו כ – 52 מ"ר וגובהו פנימי בהתאם לבקשה.
שומת שמאי מכריע מר אלי כהן גוש 6632 חלקה 504 מתייחסת להצמדת מרתף של כ – 100 לדירה ולכן מקדם השבחה שונה ומגלם בכל אחד מהמצבים את תרומתו של המרתף ביחס לשטחו.
<u>ריבית פיגורים</u> – מחושבת על ידי הוועדה בהתאם להוראות החוק ואין מקום במקרה זה להתערבותו של השמאי המכריע.

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון" [חלק א'], טען שמאי המבקש, כדלהלן:</u>

<u>טענה ראשונה</u>, לעניין השבחה, לאורך כל הדרך שמאי הוועדה התעלמו מפסקות שמאים מכריעים בגוש הגדול, אשר נערכו לתכניות שבנדון לנכסים בעלי מאפיינים דומים וצמודים לנכס הנדון.
ואף מפסיקת שמאי מכריע עטאף עלאם מתאריך 23.07.2019 במגרש נשוא חוות הדעת.
<u>טענה שניה</u>, הזכויות הנישומות בתבעות. שמאי הוועדה מבקשים משמאי מכריע לא לדון ולא לפרט את זהות החייבים. מדובר לטעמנו בבקשה לא סבירה, מנוגדת לחוק, ושאינה מטיבה עם האזרח הפשוט.
היות, ומדובר במספר נישומים שונים, אשר רכשו את זכויותיהם במגרש בתקופות שונות בהן חלו תכניות שונות, ושחלקם אף שילם חלקים מתוך ההטלים השונים, אין באפשרותם לדעת מהו חלקם היחסי בדרישת התשלום

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

הנוכחית. בקשת הוועדה יוצרת מצב של איפה ואיפה בין נשומים שונים באותה החלקה ולראיה הפיצול שערכה הוועדה בתיק מספר 2019 [התיק הקטן שלנו במגרש הנדון], בה הוציאה הוועדה דרישה פרטנית עבור כל נישום. יצויין כי בימים אלו הבקשה לפיצול לפי כל נישום בנפרד מצויה בבדיקה אצל מנהלת היטל השבחה ועברה לבחינת המחלקה המשפטית. לאור האמור לעיל אנו מבקשים מאת השמאי המכריע מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב לפצל את החיוב. במסגרת חוות דעתנו ערכנו חישוב פרטני לכל נישום ובו: א', חלקו היחסי במ"ר מחלקת מקור 155 [נערך בהתאם לחלק היחסי של חלקת המקור כפי שמופיע בטבלת הקצאה ואיזון], לתכנית תא/1111/א4. שטח נישום משוחזר של כ – 1,856 מ"ר.

ב', חלקו היחסי של יחידות הדיור במגרש למגרש הקצאה 2ב' וזה נערך לפי חלק יחסי שהוקצאה לכל נישום במגרש 2 ב', הכולל בסך הכל 34 יחידות דיור. מתקבל סך הכל יחידות דיור נישומות 12.38 יחידות דיור.

לא ברור לנו אופן חישוב הזכויות הנישומות לגישת הוועדה ומאחר וחלק הנישום משתנה בכל תכנית ותכנית.

הבעיות, לדוגמה, בעמוד 18 לשומת הוועדה קיימת עמימות לגבי החלק ששולם בגין התבעות, בסעיף שטח משוחזר לצורך חישוב זכויות מצינים שמאי הוועדה "מזה שולם מהזכויות....".

לא ברור לנו מי בדיוק שילם ? איכן האסמכתאות לכך ? לאור זאת אבקש מאת השמאי המכריע להורות לשמאי הוועדה להציג את האסמכתאות לכך.

אי התאמה לשטח משוחזר, גם לגישת של שמאי הוועדה שאנו לא מסכימים איתה, מתקבלת סתירה כי השטח המשוחזר המתקבל ל - 11.55 יחידות דיור לגישתם אינו 1,905 מ"ר שהינו גדול מהשטח המשוחזר בחוות דעתנו 1,856 מ"ר. אני למרות שזה לא לטובתי אני צמוד ועקבי לאורך כל דרכי. לכאורה שיטתם מטיבה עימנו אולם אני לא מאמץ אותה. היות ואנו פועלים באחידות ומציגים את דרך החישוב. ישנו פער בין 12.38 יחידות דיור ל – 11.55 יחידות דיור.

תבע 1111/א1 – לעניין טענת הוועדה סעיף 2 לתגובתם, שומתנו התבססה על שומות מכריעות בהן אומץ המצב החדש השווי שמצוין בחוברת מקרקעין וערכם למועד יולי 1991, המהווה נתון השוואה ישן ביחס למועד הקובע, טענה זו אינה סבירה, וזאת לאור העבדה השומות המכריעות שהוצגו בחוות דעתנו התבססו על נתון השואה מחודש יולי 1991 עליו הופעל מקדם התאמה למועד אישור התכנית ומצד שני התאמה למיקום החלקה שבנדון שהינו מקום נחות.

מפנה להחלטת שמאי מכריע מר עטאף עלאם במגרש הנדון.

לפיו שווי לתאריך קובע בגוש 6896 הינו כ – 150,000 דולר לדונם תאריך קבלת התכנית 10.1990 בהתאמה לאישור התכנית ומצד שני התאמה למיקום החלקה שווי סביר במצב חדש הינו 150,000 דולר.

לטעמנו שמאי המשיבה הסתמכו על נתונים מתוך מקרקעין וערכם בצורה מטעה.

במצב הקודם שמאי המשיבה הביאו בחשבון נתון ממקרקעין וערכם לטעמנו טעות מגוש לא רלוונטי גוש 6632 למרות שהגוש הרלוונטי הינו 6896.

לפי 150,000 דולר.

במצב החדש שמאי וועדה עורכים תחשיב מקרקע זמינה ומבצעים התאמות לדחיה לזמינות גישה זו יוצרת עיוותים ומהווים לתוצאה בלתי סבירה.

לא זאת בלבד, שמאי הוועדה מסתמכים על קרקע לחדר באזור מעולה [הגדרה מתוך מקרקעין וערכם] אזור תל אביב מרכז הישן.

כאשר אזור השכונה הנדונה לא הייתה מבוקש כלל באותן שנים.

על הצד הגבוה האזור המתאים הינו אזור בנוני, הטווח הנמוך 15,000 דולר קרקע לחדר.

בנוסף שמאי הוועדה קבעו עליית מחירים משנת 1991 לשנת 1993 בשיעור של 20% ללא כל הסבר או ביסוס.

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

לעניין מקדם השבחה שנקבע בשומתנו נציין שגם בשומתו המכרעת של השמאי מר יצחק ברמן בחוב לוי אשכול 51 הבנין הסמוך [גו"ח 6885/51], נכלל אף הוא גם באיחוד וחלוקה הנדון, בחר השמאי המכריע לאמץ את שומתו המכרעת של השמאי המכריע מר עאטף עלאם, בה נקבע אותו מקדם השבחה בגין תכנית זו – 30 אחוז.

נציין כי הכרעה זו הוצגה בחוות דעתנו ומהווה לטעמנו נתון השוואה ראוי למגרש צמוד על ציר לוי אשכול.

חוסר אחידות בגישת הוועדה, בהתאם לשומות מכריעות שנעשו בחלקה הצמודה חלקה 46, מתברר תמונת מצב הפוכה מטענת שמאי הוועדה, אחת, שומה מיום 28.03.2013 שמאי הוועדה מר שמואל פן שקבע מק' השבחה של 30 אחוז בגין התכנית שבנדון.

שנית, שומה מיום 10.10.2016 שמאית הוועדה גב' גלית אציל לדור של 30% בגין התכנית שבנדון חלקה 46 הצמודה בגוש 6885 [אסמכתא].

בהתאם לתחשיב שמאי הוועדה בתיק הנוכחי עולה כי השווי שנקבע במצב חדש בסך 312,000 דולר לדונם ביחס לדרישות הוועדה בעבר על אותה תכנית בדיוק לאותו מועד קובע מעל ל – פי 2 !

תכנית ע1 – סעיף 3 לתגובת הוועדה, כמפורט בחוות דעתנו וכפי שעולה מתגובת שמאי הוועדה בתחשיב השבחה של שמאי הוועדה לא הובא בחשבון בעיית המושאע הקיימת בנכס הנדון. ולראיה, גם לאחר שחלפו 17 שנים ממועד אישור תכנית ע1 ואף חלפו מעל 12 שנים מיום אישורה של תכנית איחוד וחלוקה משנת 2008 טרם החלה הבניה בנכס הנדון וזאת להבדיל מהמגרשים נשוא השומות המכריעות אליהם מפנים שמאי הוועדה.

בהתאם לאמור הננו סבורים כי הדחיה שהובאה בחשבון סבירה במקרה דנן.

תכנית ג-1, בהתייחס לסעיף 4 לתגובת הוועדה, כמפורט בחוות דעתנו להערכתנו קיים עיוות בתחשיב השבחה אשר נערך על ידי שמאי הוועדה אשר הגיעו לתוצאה בלתי סבירה וזאת למרות קביעות שמאים מכריעים לנכסים בעלי מאפיינים דומים הקיימים בצמידות לנכס הנדון.

לדוגמה, בחישוב שווי מצב קודם לא הובא בחשבון שטח חדרי הגג הניתנים לניצול בבניינים מספר 204,205,208,209 [מדובר במבנים שאינם כוללים קומת גג חלקית], מדובר בזכויות הניתנות לניצול במצב הקודם ולא ניתן להתעלם מהם אשר מביאים בחשבון זכויות לחדרי גג במצב קודם בחלקות המסווגות בתכנית איחוד וחלוקה מחדש, שמאים מכריעים יצחק ברמן גוש 6885/49 עטאף עלאם 6885/46 וגם בגוש 6885/51 [החלקה נשוא חוות הדעת].

כמפורט בחוות הדעת הצגנו מספר חלופות בגין השבחה בגין תכנית זו ולבסוף אמצנו את החלופה בה מתקבל השבחה הגבוהה ביותר אשר הוכרעה במגרש הנדון ביולי 2019.

התייחסות לשומתו המכרעת של מר עטאף עלאם במגרש לענין מספר חדרי גג במצב קודם, טענות שמאי הוועדה שיש להביא במצב קודם חדר גג אחד אינה נכונה וסותרת את פסיקת שמאי מכריע במגרש הנדון הובא בחשבון במצב קודם חדר גג אחת בשלמות עבור זכויות נישומות של 330 מ"ר.

בהתאם לכך מתקבל בשטח הנדון 1,856 מ"ר זכויות ל – 5.62 חדרי גג [מצב קודם].

יחד עם זאת על הצד הזהיר הובא במצב קודם 2 חדרי גג בלבד.

4א/111 – כמפורט בחוות הדעת וכפי שועלה משומת הוועדה, בתחשיב לא הובא בחשבון בעיית מושאע קיימת בנכס הנדון, ישנה פה בעיית מושאע חמורה ביותר ביחס לחלקה 46 ששינתנה על ידי שמאי מכריע מר עטאף עלאם.

והמצב בפועל לבעיה שלא ניתן להתעלם ממנה.

שווי קרקע ליחידת דיור, שמאי וועדה קבעו את שווי הנכס במועד קובע בהתבסס על שומה מכרעת של מר ניקי פרימו מתאריך 27.11.2011 שנערכה למועדים קובעים אחרים והוצגה בחוות דעתם ללא נתוני מיקום של גוש חלקה או כתובת. לא ברור על איזה שומה מתבססים שמאי הוועדה.

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

בנוסף, שמאי הוועדה מפנים לערכי שווי של מר עטאף עלאם, מציין כשמאי הוועדה טענו לאורך כל הדרך שומתו המכרעת של מר עטאף אינה סבירה כך שישנו חוסר עקביות.
מקדם השבחה / זמינות, לטעמנו התוצאה המתקבלת בהתאם לגישת הועדה אינה סבירה.
לגישת שמאי וועדה 25 אחוזים, מקדם זה אינו עולה בקנה אחד עם שמאים מכריעים כגון עטאף 0.1, שמואל פן במגרש צמוד 0.12. גברת גלית אציל קבעה 0.11.
בחוות דעתנו קבענו 0.1. הסביר ביחס לעיל.

<u>בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון" [חלק ב'], טען שמאי המבקש, כדלהלן:</u>

הצגת הנתונים של מקרקעין וערכם של שנת 1988 מהווה מידע חדש שלא צוין בשומת הוועדה ואף לא צוין בתגובת הוועדה ואף לא צוין בדיון הקודם שנערך בנושא תבעות ולאור זאת אנו שומרים זכות להגיב לנתונים חדשים אלו.
אבקש, לציין בהחלטת שמאי מכריע שהוצגו שוברי תשלומים של בעלי זכויות במגרש הנדון אשר שילמו בפועל היטלי השבחה [גבוהים] בשנים 2014-2018 לאותם מועדים קובעים וכיום מבלי שהשתנה דבר נדרשים לשלם הטלים גבוהים יותר.
כל השוברים שהוצגו הינם בהתאם לדרישות הוועדה המקומית שנים 2014-2018 לאותם מועדים קובעים בדיוק.
ברצוני לציין ששנים 2014-2018 לאחר תיקון 84 לחות"ב.
סעיף 6.1 לתגובת הוועדה ערכי שווי להקלות – לדעתנו, התאמה לזמן של 2% לשנה הינה סבירה ותואמת את השוק. להלן אופן חישוב התאמת זמן, בהתאם לסקירת השתנות מחירי דירות ברבעון שנת 2016 של השמאי הממשלתי הראשי עולה כי מחיר לדירה ממוצע 4 חדרים הינו 2,961,000 ₪. בהתאם לסקירה ריבעון שני 2018 משרד יובל דנוס המהווה את המשך המדד של השמאי הממשלתי הראשי עולה כי מחיר לדירה ממוצע 4 חדרים הינו 3,080,000 ₪. כלומר, בתוקפה של שנתיים עליה של 4% לכן, הממוצע 2% עליה שנתית.
לעניין השווי שנקבע מניתוח אותן עסקאות שהציגו שמאי הוועדה מלבד העסקה החריגה של 67 מ"ר שאינה תואמת את הסביבה מתקבל בממוצע שווי מ"ר בנוי זהה לשיטתנו של כ – 31,000 ₪.
לתימוכין נציג 2 עסקאות מכר למגרש הנדון מחודש אוקטובר 2018, בתאריך 28.10.2018 נמכרה קרקע ל – 0.85 יחידות דיור תמורה 912,182 ₪. הנ"ל משקף שווי ליחידת דיור של כ – 1,070,000 ₪ [עסקה מפורסמת במס שבח] ובהתאמה מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של כ – 8,950 ₪.
בתאריך 29.10.2018 נמכרה קרקע ל – 3.16 יחידות דיור תמורת 3,392,388 ₪, הנ"ל משקף שווי קרקע ליחידת דיור של 1,072,000 ₪ ובהתאמה שווי מ"ר קרקע מבונה של כ – 8,900 ₪ [מפורסם באתר מס שבחה].
מטעמי זהירות קבענו שווי מ"ר קרקע מבונה של 13,000 ₪ על הצד הגבוהה.
<u>הקלות דירות גן – סעיף 6.2 לתגובה</u> : שוליות, בהתאם לתחשיב הוועדה עולה כי שמאי הוועדה כן הביאו בחשבון שוליות לשטחי החצרות. לדוגמה, חצר בשטח של 235 מ"ר הובא בחשבון מקדם 0.3 עבור חצר ראשונית עד 150 מ"ר ומעל ל – 150 מ"ר מקדם 0.25. כפי שפירטנו בחוות דעתנו הביאנו בחשבון שוליות לשטחים בהתאם לפסיקת שמאי מכריע מר שמואל רוזנברג.
<u>קיזוז חצר משותפת</u> – לא ניתן להתעלם מעובדה שבמצב קודם להקלה קיימת חצר משותפת לכל הדיירים. לעומת זאת במצב חדש חצר זו מתבטלת ובמקומה מוצמדות חצרות לדירות ספציפיות. משכך, בהתאם להוראות חוק והפסיקה צריך להביא בחשבון שטח זה. הפחתה בשווי חצרות שמאי הוועדה בתגובתם טוענים שלא מצאו מאפיינים מיוחדים בחצרות המחויבות הפחתת שווי. טענה זו, אינה מתיישבת עם מקומן הנחות של החצרות בצמוד לחניות אורחים ושביל זיקת הנאה למעבר רגלי וכלי רכב ולרמפת ירידה לחניון. ברור כי מדובר במטרד ובפגיעה בפרטיות של החצרות.

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

מפנה למספר שומות מכריעות בנושא זה, שמאי מכריע מר אלי כהן גוש 6632 חלקה 504 מקדם חצר של 0.25 עד 150 מ"ר ראשוני ומעל מקדם 0.15.
שמאי הוועדה מר משל אשור קבע גוש 6632 חלקה 504, מקדם חצר לשטח עד 150 מ"ר מקדם 0.25 ומעל שטח 150 מ"ר 0.15.
גב' שוש שרביט השמאית המכרעת, גוש 6632 חלקה 282, הביאה מקדם של 0.25 לחצר עד 100 מ"ר.
<u>הצמדת מרתף לדירות גן</u> – מקדם השבחה למרתף, לטעמנו שמאי הוועדה קבעו מקדם השבחה גבוהה מאוד של 0.55 שאינו סביר ביחס לסביבה. בהתאם לשומת שמאי מכריע אלי כהן גוש 6632 חלקה 504, נקבע מקדם של 0.3 למרתף המוצמד לדירות הגן. דוגמה נוספת של השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג בגוש 6885 חלקה 14 קבע מקדם השבחה של 0.25 למרתף המוצמד לדירות הגן.
<u>חניה</u> - בעניין הפסד חניות עליות טענתו היא כי במצב חדש לאחר הקלה להקמת דירות גן נדרשות כעת יותר חניות תת קרקעיות המהווה הפסד [עלות עודפת].
אין להסיק מטענתנו בחוות הדעת כי בעקבות הקלה שבנדון צריך לאפשר קומה תת קרקעית. כלומר, טענת שמאי הוועדה מטעה בתגובתם כאלו אנו טוענים שרק לאור ההקלה קיים צורך בחניות תת קרקעיות. אבל טענתו הינה שכעת בעקבות הקלה קיים צורך בכמות חניות תת קרקעיות יותר גדולה.
שמאי הוועדה טוענים כי קיימת הוראה בתכנית עיצוב המחייבת חניות תת קרקעיות אולם, בהתאם לבדיקתנו עולה כי נספח התנועה והחניה בתכנית העיצוב הינו מסמך מנחה ולא מחייב.
בחלקה 14 גוש 6885, הסמוכה לנכס הנדון קיימת החלטה של שמאי מכריע מר שמואל רוזנברג לפיה "בגלל ביצוע דירות הגן מתבטלת קומת העמודים בה היה ניתן לבצע חניות עיליות, לכן יש צורך להגדיל את החניה התת קרקעית". דירות הגן שבנדון מחיבות תוספת של 4 מקומות חניה מעבר למספר מקומות החניה שנקבעו [2 מקומות חניה לכל יחידת דיור].
לציין ששמאי הוועדה לא הביאו הפחתה בגין הנ"ל.
<u>תוספת יחידות דיור – סעיף 6.3 לתגובה</u>: מהות השבחה, כפי שמפורט בחוות דעתנו להגדלת צפיפות קיימת השפעה מנוגדת לשווי הקרקע, שכן מצד אחד מתבטל שוליות שטחים ומנגד עלויות בניה למ"ר גדלות בשל הגדלת מספר מטבחים, חדרים רטובים, מקומות חניה ותוספת שטחים ציבורים. הנכס שבנדון אינו ממוקם במרכז העיר בו קיים ביקוש לדירות קטנות יחסית אלא מאופיין דווקא בסביבה למשפחות עם ביקוש לדירות גדולות.
מכאן, שאין הכרח שהגדלת צפיפות מהווה מרכיב משביח.
שמאי הוועדה קבעו מקדם השבחה גבוהה של 0.25 שאינו סביר ביחס לסביבה.
קיים מספר רב של פסיקות של שמאים מכריעים אשר הוצגו בחוות הדעת שפסקו 0.1 להקלות דומות.
השוואה בין דירות גדלות לדירות קטנות – שמאי הוועדה ערכו השוואה בין דירות גדולות לדירות קטנות ולטעמנו הניתוח שנערך על ידי שמאי הוועדה אינו משקף בצורה אובייקטיבית את ערכי השווי בסביבה. בחוות דעתנו הוצג ניתוח אובייקטיבי שנערך על ידי שמאית מכריעה גבע בלטר גוש 6883 חלקה 22.
בהתאם לממצאי בדיקתה כי אין שינוי מובהק לשווי מ"ר אבל על כן לא קיימת שוליות לשינוי בצפיפות.
<u>הקלה סעיף 6.4 לתגובה – השלמה קומה שישית ותוספת 3 דירות גג</u>: שטח עיקרי בקומה 6, שמאי וועדה טוענים כי השטח העיקרי בקומה שש 718.79 מ"ר אולם השטח העיקרי בקומה שישית הינו כ – 680 מ"ר בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.
הנתון של 680 מ"ר תואם לתשריט קומה 6 ותואם לטבלה מרכזת של שטחי הבניה בפרויקט לסכמת השטח העיקרי.

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

אני סבורים כי הדרך הנכונה לבחון את השבחה במסגרת הקלה שבנדון היא באמצעות תחשיב של סכמת השטח העיקרי בין שני המצבים.
שטח במצב קודם, כפי שמפורט בהרחבה בסעיף 11.4.1 בחוות דעתנו סך השטח העיקרי במצב קודם חושב בהתאם לניצול מלא של 34 יחידות דיור בשטח עיקרי של 120 מ"ר ליחדת דיור + ניצול חדרי גג בהתאם לשטח הקומה המבוקש, כלומר השטח העקרי ללא קומת הגג הינו 4,080 מ"ר [34 יחידות דיור X 120 מ"ר ליחידות דיור].
שני החלופות שהוצגו בחוות דעתנו סך השטח העיקרי המתקבל 4,080 מ"ר.
שטח במצב חדש, נלקח בהתאם לתכנית הבקשה ממנה עולה כי סך השטח העקרי ללא קומת הגג 4,058 מ"ר [כולל ממ"ד עיקרי].
בהתאם לכל האמור לעיל עולה כי במצב קודם קיימת יתרת זכויות למ"ר עיקרי מעבר למבוקש בתכנית הבקשה.
במצב קודם, בקומה שישית היה ניתן לבנות דירות דופלקס גג עם מרפסות שמש כעת, במצב חדש במסגרת הקלה זו מתאפשרת קומה שישית לקומה מלאה ובנית יחידות דיור נוספות מעליה.
משמעות הדבר היא ביטול הדירות דופלקס גג והפיכתן לדירות טיפוסיות.
השטח בשני מצבי תכנון לגבי דירות גג ללא שינוי והשינוי שחל הוא רק במקדמי השווי לקומת הגג זאת מאחר והקלה הפכה חדרי יציאה לגג לדירות גג.
<u>אפשרות ניצול המפרסות</u> – היות והתחשיבים נערכו למ"ר עיקרי הובא בחשבון ב – שני מצבי התכנון תוספת שווי לשטח קומת הגג [מקדם קומת הגג מגלם את שטחי המרפסות ואת ניצולן המטבי ב – 2 מצבי התכנון].
דוגמה, שמאי מכריע מר בצלאל קציר גוש 6885 חלקה 14,בהקשר זה שמאי הוועדה טוענים שבשומה זו הביא בחשבון מקדם שוליות למצב קודם. בהתאם לשומה המכרעת מדובר במקדם שוליות אשר הוסכם כל ידי הצדדים בתיק הנדון. נציין ששמאי הבעלים הביא מקדם 1 לקומת הגג ועליו הופעל מקדם השוליות שבנדון ורק משכך "אימץ" השמאי המכריע מקדם זה. אין הדבר מעיד על גישתו של השמאי המכריע ולראיה ניתן לעיין בפסיקה אחרת של השמאי המכריע מר בצלאל קציר בגוש 6632 חלקה 504 ממנה עולה כי בתחשיב ההשבחה לא בוצעה הפחתה בגין שוליות. הובאו בחשבון מקדמי שווי הבאים: חדרי יציאה לגג 1.35, לדירות גג 1.5.

בהתייחס לתגובת שמאי הוועדה לעניין שומת השמאי המכריע מר עטאף עלאם בעמוד 13 לתגובתם, שמאי הוועדה טעונים למימוש בדרך של מכר בחטיבת קרקע ריקה וכי תחום תכנית 3388א' אינה רלוונטית לחישוב השבחה אולם לטעמנו השומה המכרעת רלוונטית וזאת בסמוך לנכס הנדון ולציין כי נתוני השוואה למגורים בשומה הנ"ל נלקחו בשומה שבנדון. ומשכך, מקדמי השווי שנקבעו בקומת גג רלוונטיים גם בענייננו.
מדובר במימוש של תכנית בה שני מצבי התכנון תואמים לעניין שבנדון.
<u>ריבית פיגורים</u> – אודה לשמאי המכריע להשתמש בסמכותו לאי החלת ריבית פיגורים במקרה הנתון.

<u>בהמשך "פרוטוקול עיקרי הדיון" [חלק א'], טען שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

1111/א1 – טענת שמאי הוועדה כי מדובר שמאים מכריעים 30 אחוז מקדם מטעה, מאחר והוצגו שומות של מר שמואל פן וגב' גלית אציל. בשנים שונות. וכל זאת בנוסף לשמאים המכריעים שציינתי לעיל.
תכנית ע – 1: לטעמנו קיים חוסר אחידות בשומת הוועדה אשר בחרה לאמץ בכל פעם גישה אחרת המטיבה עימם מתוך השמאי מר עטאף עלאם.
תוספת בניה של חדרי יציאה לגג מעל דירות הגג במגרשים 203-200, 207-206 וזאת ללא כל התייחסות להוראות ג – 1 האוסרת בניה על הגג בבניינים בהם קיימות דירות גג.
למרות זאת לקחנו את גישתו המחמירה של מר עטאף עלאם לפיה הובא בחשבון דירות גג 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

שמאי הוועדה אינם עקביים בדרישת חיוב לתכנית ג – 1 בין נישומים שונים במגרש הנדון בשנים אחרונות הוועדה לא חייבה על ג – 1 בשנים אחרונות
במסגרת בדיקתנו ביצענו השוואה בין שוברי תשלום בין הנישומים השונים.
עולה שלא חייבו בגין תכנית ג-1.
4א/1111, הפחתה לגורם מושאע אינה מהווה שיקולים סובייקטיביים של בעלי הזכויות אלא חלק ממאפייני המקרקעין אשר משפיעים על שווי ולראיה שמאים מכריעים מביאם זאת בחישוב השבחה.
ברצוני להתייחס לערר שמציינים שמאי הוועדה , בערר שהוגש על מר עטאף עלאם אין דבר ולא חצי דבר נראה שהעוררת מתנהלת שלא בהגינות.....לטעמנו אין היגיון לחייב בהיטלי השבחה בגין תבעות שבנדון בשנים 2014-2018 ופתאום לשנות את עמדות מבלי שדבר השתנה ולא מעט נישומים שילמו כבר בפועל בגין כל התבעות שבנדון.

<u>בהמשך "פרוטוקול עיקרי הדיון" [חלק ב'], טען שמאי המבקשת, כדלהלן</u>:

<u>ערכי שווי</u> – אין להשוות בין הביקוש לרחוב אינשטיין למקום הנחות של המגרש הנדון שאין לו נוף. בנוסף מגרש כלוא וממוקם על תחנת אוטובוס.
לעניין בקשת שמאי הוועדה כי אין להתייחס לעסקאות שנערכו במגרש הנדון להערכתנו בקשה זו אינה ראויה מאחר ומדובר בחוזים רבים ועסקאות רבות שאושרו במס שבחה וראוי להתייחס אליהן.
מקדם 0.25 שהציגו בעסקה אחת מתוך 30 עסקאות מגלמת חצר עורפית.
<u>דירות גן</u> – מקדם השבחה למרתף בשיעור של 0.55 שנקבע על ידי שמאי הוועדה נציין ברחוב פיגלין אביחי 7, תל אביב. נקבע על ידי השמאי מר משל אשור מקדם השבחה למרתף מוצמד 0.4. והשמאי המכריע מר אלי כהן פסק מקדם של 0.3 לעניות דעתנו בהתאמה לנכס הנדון הינו גבוהה.
<u>תוספת יחידות דיור</u> – אחת, הגדלת הצפיפות במגרש הנדון נועדה לשרת את בעלי הזכויות ההיסטוריים ויורשיהן ולא משיקול כלכלי. שנית, שמאי הוועדה מסתמכים ומציינים את שומתו המכרעת של מר תמיר שדה שקבע מקדם השבחה של 30% ברחוב אייזיק שטרן שהינו במיקום עדיף משמעותי על פני הנכס הנדון ונהנה מנוף לים ביחס אלינו שאין נוף כלשהו.
בנוסף, אנו סבורים כי מדובר בדעת מיעוט ביחס לשאר הפסיקות שנערכו בשכונה כולל מספר הכרעות של 0.1 בלבד ואף כולל הכרעות שבהן נקבע שכלל לא קיימת השבחה כל שהיא.
גב' גבע בלטר הציגה ניתוח אובייקטיבי הכולל עשרות דוגמאות של דירות סטנדרטיות ועשרות של דירות גדולות בשכונה הספציפית שבנדון. ולכן ראוי מאוד להביא בחשבון את המחקר שעשתה. אין חשיבות למועד המדויק אלא לעצם בחינת ההבדלים [היחסיות נשארת].

<u>החלטת בניים</u>

שמאי המבקש ניתן זכות תגובה על המסמך החדש של מקרקעין וערכם משנת 1988 – תגובה עד 07.07.2020.

<u>במכתב תגובת השמאי מטעם המבקשת מיום 06.07.2020 [בהמשך להחלטת הביניים של "פרוטוקול עיקרי הדיון"], נטען, כדלהלן</u>:

בהמשך לדיון האחרון במשרדך מתאריך 30/6/2020,
סוכם כי תינתן לי האפשרות להגיב לפרוטוקול על נתון חדש – מתוך חוברת מקרקעין וערכם לשנת 1988, שהציגו שמאי הוועדה, אשר לא צוין בשומת הוועדה, ואף לא בתגובתם לקראת הדיון, ואף לא בדיון הקודם אשר עסק בתב"ע בלבד.
להלן התייחסותי למידע חדש שהוצג ע"י שמאי המשיבה בעניין תכנית 1/א/1111 (תוספת לפרוטוקול דיון מיום 30.6.2020).

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

כפי שפירטנו בחוות הדעת, בחישוב ה"מצב הקודם" לתכנית 1111/א/1, הביאו בחשבון שמאי הועדה נתון ממקרקעין וערכם למועד יולי 1991, מגוש 6632 שאינו רלוונטי, במקום גוש 6896 בו ממוקם הנכס הנדון.
כעת, שמאי הועדה טוענים לראשונה ,כי ניתן ללמוד על יחסי השווי בין הגושים (6896 ו - 6632) בהתאם לנתונים מתוך מקרקעין וערכם למועד יוני 88 (שם מצוין מחיר של $60-$65 בשני הגושים).
לטענתם בשנת 1988 שני הגושים נמצאים באותה התקדמות תכנונית, ללא תב"ע בהכנה, והשווי זהה בהתאם לבדיקה שערכנו, מצאנו כי בגוש 6632 אושרה ביום 12.6.1988, תכנית תא/1437 המייעדת את החלק המזרחי של הגוש לאזור מגורים ומסחר. בעוד, שבגוש 6896 לא אושרה תכנית עד לשנת 1993 (התכנית שבנדון).
משכך, אין להסיק כי שני הגושים נמצאים באותה התקדמות תכנונית.
בעניין מקדם ההשבחה שנקבע על ידנו (30%), לטעמנו מדובר במקדם סביר וראוי אשר תואם את עמדותיהם של השמאים המכריעים ואת עמדת הועדה עצמה:

- שומה מכרעת מיום 28.3.2013, שמאי הודעה מר שמואל פן קבע מקדם השבחה של 30%, בגין התכנית שבנדון לחלקה 46 בגוש 6885 (חלקה צמודה פיזית).
- שומה מכרעת מיום 10.8.2016, שמאית הודעה גב' גלית אצלי לדור קבעה מקדם השבחה של 30%, בגין התכנית שבנדון לחלקה 46 בגוש 6885 (חלקה צמודה פיזית).
- בהתאם לשומתו המכרעת של השמאי המכריע יצחק ברמן ברחוב לוי אשכול 51 הסמוך (גו"ח 6885/49 הנכלל גם במתחם האיחוד וחלוקה שבנדון),

בחר השמאי המכריע לאמץ את שומתו המכרעת של עטף עאלם בגו"ח 6885/46 בה נקבע אותו מקדם ההשבחה בגין תכנית זו – 30% (150/115).
נציין כי הכרעה זו הוצגה בחוות דעתנו, ומהווה לטעמנו נתון השוואה ראוי (מגרש צמוד הממוקם על ציר לוי אשכול – מהווה חיזוק נוסף לסבירות ערכי השווי שהובאו בחשבון).

- לעניות דעתנו בחישוב ה"מצב הקודם" לתכנית 1111/א/1 הסתמכו שמאי הועדה על נתונים מתוך מקרקעין וערכם בצורה מטעה.
- בנוסף, שמאי הוועדה קבעו בחוות דעתם עליית מחירים משנת 1991 לשנת 1993 בשיעור של 20% ללא כל הסבר או ביסוס.
- בהתאם לתחשיב שמאי הוועדה בתיק הנוכחי עולה כי השווי שנקבע במצב החדש בסך של $312,000 לדונם ביחס לדרישות הוועדה בעבר על אותה תכנית בדיוק לאותו מועד קובע מעל לפי 2!!

וזאת למרות, שדבר לא השתנה ומדובר על אותם מועדים קובעים !
אבקש כי ההתייחסות הנ"ל תצורף במלואה לפרוטוקול בנושא התב"עות – ב-2 התיקים שבנדון: (1) פרוטוקול בתיק 8013 – חלק ב' עמ' 2 + (2) פרוטוקול בתיק 8001 – עמ' 6.
כמו כן, בהתאם לסיכום בסיום הדיון - מצ"ב השומות הבאות:

1. שומה מכרעת של השמאי המכריע עאטף עאלם, מיום 23.7.2019, במגרש הנדון.
2. שומה מכרעת של השמאי המכריע עאטף עאלם , מיום 28.3.2013, בגו"ח 6885/46 – ראה עמדת שמאי הועדה מר שמואל פן בעמוד 32
3. שומה מכרעת של השמאי המכריע עאטף עאלם , מיום 10.8.2016, בגו"ח 6885/46 – שומת הועדה שנערכה ע"י הגב' גלית אציל לדור – מצ"ב.
4. שומת ועדה של הגב' גלית אציל לדור, מיום 15.2.2016, בגו"ח 6885/46.

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>השבחה בגין תכנית "1111/א/1 – ב.מ/9" (מועד קובע 05/11/1993)</u>

<u>עמדת שמאית המשיבה</u>

לא נמצאו נתונים רלוונטיים בסמוך למועד הקובע.
התכנית הסדירה זכויות וקבעה בינוי וצלוקה לבניינים.
הבניה בשטח התכנית כפופה להכנה ואישורה של תכנית מפורטת, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש.

<u>שווי במצב הקודם</u>

שווי קרקע ליח"ד אקו' זמינה ממוצעת [100 מ"ר]	מוערך לפי כ- 100,000 $
צפיפות לדונם	6 יח"ד לדונם
שווי דונם כזמין	600,000 $
עפ"י מקרקעין וערכם שווי דונם באזור ללא תכנית לחודש יולי 1991	90,000 $
בהתאמה למועד [20% : עליית מחירים 1991-1993]	108,000 $
השווי משקף דחיה של 29.429 שנים	0.18
שווי דונם למועד הקובע	108,000 $
ובש"ח למועד הקובע [2.938 ₪]	317,304 ₪

<u>שווי במצב החדש</u>

שווי קרקע ליח"ד אקו' זמינה ממוצעת [בגילום ע, ג - בדירות ללא ד. גג]	מוערך לפי כ- 120,000 $
זכויות להקצאה לשטח הנישום	6 יח"ד לדונם ברוטו
שווי דונם כזמין	720,000 $
עפ"י מקרקעין וערכם שווי דונם בתחום תב"ע לחודש יולי 1991	260,000 $
בהתאמה למועד [20% : עליית מחירים 1991-1993]	312,000 $
השווי משקף דחיה של 14.352 שנים	0.433
שווי דונם למועד הקובע	312,000 $
ובש"ח למועד הקובע [2.938 ₪]	916,656 ₪

<u>חישוב ההשבחה</u>

השבחה ב- $ לדונם	204,000 $
ההשבחה בש"ח	599,352 ₪
השבחה לשטח הנישום [1905.0 מ"ר]	1,141,768 ₪
היטל ההשבחה לשטח הנישום בש"ח	570,884 ₪

מניתוח נתוני השווי מתקבל קידום תכנוני של 15 שנים [מ- 29 שנה דחייה ל- 14 שנה ביחס לשווי מגורים].

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המשיבה קבעו את שווי הנכס במועד הקובע של תכנית 1111א1 בסך של 108,000 $ לדונם קרקע במצב הקודם ובסך של 312,000 $ לדונם קרקע במצב החדש.
להלן ריכוז קביעות של שמאים מכריעים לנכסים בעלי מאפיינים דומים הממוקמים בצמידות לנכס, לערכי השווי למועד הקובע של תכנית 1111א1:

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

שם השמאי	כתובת	שוו לדונם קרקע במצב החדש	שווי לדונם קרקע במצב הקודם	השבחה לדונם קרקע
עאטף עאלם	לוי אשכול 45	$ 150,000	$ 115,500	$ 34,500
עאטף עאלם	לוי אשכול 47	$ 150,000	$ 105,000	$ 45,000
יצחק ברמן	לוי אשכול 51	$ 150,000	$ 105,000	$ 45,000

יצוין כי גם בהתאם לשומת הוועדה המקומית ת"א בעצמה, אשר נערכה ע"י השמאית גלית אציל-לדור לחלקה צמודה על רחוב לוי אשכול – נקבע כי שווי 1 דונם במצב החדש הינו 150,000 $, ושווי 1 דונם במצב הקודם 115,500 $.

בהתחשב במפורט לעיל, הננו סבורים כי ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאי המשיבה הינם בלתי סבירים ביחס לקביעות המפורטות לעיל.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

להלן תחשיב ההשבחה בהתבסס על ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות, ואף בשומות ועדה שנערכו בעבר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון (כמפורט לעיל), ובהתחשב במיקום הנכס, על ציר תנועה מרכזי וסואן:

מרכיב	סה"כ
שווי לדונם במצב חדש	$ 150,000
שווי לדונם במצב קודם	$ 115,500
השבחה לדונם ב- $	$ 34,500
שטח הנישום בדונם	1.8563
שער חליפין למועד הקובע	2.938
השבחה	₪ 188,156

<u>הכרעה</u>

ידוע לכל, שהדרך האידיאלית לצורך בחינת ההשבחה הינה ניתוח מחירים/עסקאות השוואה טרם ולאחר המועד הקובע של גורם ההשבחה [אישור תכנית/הקלה/שימוש חורג כמוגדר בחוק].

במקרה דנן אנו עסקינן בחטיבת קרקע ריקה אשר לא נמצאו עבורה נתוני השוואה דומים למועד הקובע של תכנית 1111/א/1 - ב/מ/9.

לאור זאת, השווי לדונם קרקע שאביא בחשבון בתחשיבי הינו בהתאם לחוברת "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 1991, תוך ההתאמות הנדרשות.

<u>שווי נשוא ההחלטה "במצב הקודם"</u>

מחד, בהתאם לטענת שמאי המשיבה, סקירת מחירי המקרקעין אשר נעשתה בחודש יולי 1991 לגוש בו ממוקם נשוא ההחלטה מגלמת בתוכה את מרכיב הפוטנציאל בגין אישורה של תכנית 1111/א/1 - ב/מ/9, זאת לאור העובדה כי ההחלטה בדיון להפקדת תכנית 1111/א/1 - ב/מ/9 התקבלה ביום 14.03.1991, קרי, טרם הסקירה שנעשתה.

לפיכך, במקרה דנן, הביאו בחשבון כי יש לגזור את השווי "במצב הקודם" בהתאם לסקירת המחירים שנעשתה בגוש 6632, אשר תואם את המצב והקידום התכנוני של נשוא ההחלטה ערב הפקדתה של תכנית 1111/א/1 - ב/מ/9.

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

כי אם גם, הביאו בחשבון מקדם התאמה למועד הקובע בתוספת שיעור של 20%.
מאידך, שמאי המבקשת מחשב את השווי "במצב הקודם" בהתאם לערכי שווי שנקבו בשומות מכריעות בגוש 6885 בו ממוקם נשוא ההחלטה.
מעיון בשומות המכריעות ששמאי המבקשת ציין, עולה כי ערכי השווי "במצב הקודם" אשר הובאו בחשבון מתבססים על סקירת מחירי המקרקעין שנעשתה בחודש יולי 1991 לגוש בו ממוקם נשוא ההחלטה, זאת בכפוף לדחיה אשר נועדה לשחוק את המרכיב הספקולטיבי לצד נטרול של מרכיב הפוטנציאל והציפיה בגין קידום התכנון.

<u>מסקנה</u>

ראשית, לצורך חישוב השווי "במצב הקודם", הנני סבור כי הדרך בה פעלו, הן שמאי המשיבה והן שמאי המבקשת, מבוססת על חשיבה לוגית.
ברם, בכל מתודולוגיה טמונים יתרונות וחסרונות אשר יש להביאם בחשבון.
מחד, החוזקה במתודולוגיה של שמאי המשיבה, הינה, כי קיים נטרול חד צדדי של המרכיב הספקולטיבי, הפוטנציאל והציפיה, מאידך, קיימת חולשה כי השווי של נשוא ההחלטה לא נגזר בהתאם לסקר מחירים שנעשה בגוש בו ממקום נשוא ההחלטה.
לחלופין, החוזקה במתודולוגיה של שמאי המבקשת, הינה, כי השווי של נשוא ההחלטה נגזר בהתאם לסקר מחירים שנעשה בגוש בו ממקום נשוא ההחלטה, מאידך, מרכיב הדחיה שיש להביא בחשבון הינו בעל רגישות גבוהה לשינויים [אחוז ההיוון ומס' שנות הדחיה].
שנית, לאחר שבחנתי ולמדתי את המתודולוגיה בה נקטו שמאי הצדדים, הנני סבור כי במקרה דנן, המתודולוגיה הראויה במלוא עוצמתה הינה בהתאם לעמדת שמאי המשיבה, ואסביר.
בעת סקירת מחירי המקרקעין לקרקעות ספקולטיביות שנעשתה בחודש יוני 1988, הקרקעות הספקולטיביות, הן בגוש הנדון [גוש 6896], והן בגוש 6632 נמצאות תחת תחומה של תכנית תא/1111, דהיינו, הקרקעות הספקולטיביות בשני הגושים נמצאות תחת אותה התקדמות תכנונית ורמת ציפייה.
אציין ואדגיש כי סקירת מחירי המקרקעין מחודש יוני 1988 בגוש 6632, נערכה לחלק בגוש אשר תכנית תא/1437 **לא חלה עליו [ו/או כל תכנית מפורטת אחרת]**, זאת ניתן ללמוד לאור כותרת הסקירה **"קרקע ספקולטיבית"** [סעיף 7 עמ' 8], לפיכך, הנני סבור שזוהי הסיבה העיקרית המסבירה כי ערכי השווי למ"ר המופיעים בסקירת מחירי המקרקעין לשני הגושים זהה [65 $ - 60 $ למ"ר] וכפי הנראה מביאה בחשבון התקדמות תכנונית זהה בשני הגושים, בהתאם לאמור דלעיל.
לחילופין, בעת סקירת מחירי המקרקעין לקרקעות ספקולטיביות שנעשתה בחודש יולי 1991, הן בגוש הנדון [גוש 6896], והן בגוש 6632 חלה תכנית תא/1111, בעוד ההחלטה בדיון להפקדת תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9 אשר חלה, בין היתר, על הגוש הנדון **בשלמותו** התקבלה ביום 14.03.1991, קרי, טרם הסקירה שנעשתה.
לאור זאת ניתן להסיק כי סקירת מחירי המקרקעין לקרקעות ספקולטיביות שנעשתה בחודש יולי 1991 לגוש הנדון **בשלמותו** החלה לגלם בתוכה את מרכיב הפוטנציאל, זאת בניגוד לקרקעות הספקולטיביות בגוש 6632 אשר אינן כלולות בתחום תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9.
האומנם, בהתאם למתודולוגיה של שמאי המשיבה השווי של נשוא ההחלטה לא נגזר בהתאם לגוש בו הוא ממוקם ברם, לאור האמור לעיל, הנני סבור כי לצורך שחיקת המרכיב הספקולטיבי לצד נטרול של מרכיב הפוטנציאל והציפיה בגין קידום התכנון, בעת חישוב שווי החלקה נשוא ההחלטה במצב הקודם, יש להביא בחשבון את ערכי השווי לקרקעות ספקולטיביות מתוך סקירת מחירי המקרקעין שנערכה לגוש 6632.

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, הנני מאמץ, על הצד הזהיר, את המתודולוגיה בה נקטו שמאי המשיבה אשר הינה בעלת יתרון מובהק, זאת בכפוף למתן התאמות נדרשות.

<u>מרכיב הדחיה</u>

לצורך חישוב מרכיב הדחיה, הסתמכתי על שתי בדיקות שערכתי, כדלהלן:

<u>פרק הזמן לאישור תכנית 1/א/1111</u>

מבדיקה שערכתי באתר האינטרנט של מנהל התכנון - "תכנון זמין", עולה כי שלבי הטיפול בתכנית 1/א/1111 - ב.מ/9 נמשכו לאורך תקופה של כ- 3 שנים.

בשיעור היוון של 7% מתקבל מקדם התאמה למועד הקובע בשיעור של 22%.

<u>סקירת המחירים בחוברת מקרקעין וערכם</u>

שווי בגוש 6896 בהתאם לסקירת מחירי המקרקעין שנעשתה בחודש יוני 1988	65 $ - 60 $ למ"ר
שווי בגוש 6896 בהתאם לסקירת מחירי המקרקעין שנעשתה בחודש יולי 1991	150 $ למ"ר

שיעור עליית מחירי המקרקעין [חודש יוני 1988 - חודש יולי 1991] [150 $ / 62.5 $ - 1] x 100% = 140%

שיעור שנתי של עליית מחירי המקרקעין [חודש יוני 1988 - חודש יולי 1991] 140% / 3 שנים = 46.67%

בהנחה כי החל מחודש יוני 1988 ועד לחודש יולי 1991, עליית מחירי המקרקעין התרחשה בצורה לינארית, ניתן לראות כי מקדם ההתאמה המתקבל לכל שנה הינו בשיעור של 46.667%.

לסיכום, ידוע לכל כי בראשית שנות ה- 90, של המאה הקודמת, הגיע לארץ גל עלייה גדול של עולים מברית המועצות.

גל העלייה הביא עמו עלייה חדה בביקוש לדירות אשר נתקל בהיצע נמוך.

בעקבות כך, שוק המקרקעין הגיב בעליית מחירי הדירות במהלך שנות ה-90 ובעיקר בתחילתן.

לאור זאת, הנני מאמץ במקרה דנן את מקדם ההתאמה בו נקטו שמאי המשיבה אשר הינו בגבול הסביר ואף חושב בצורה שמרנית.

<u>סיכום שווי נשוא ההחלטה "במצב הקודם"</u>

שווי דונם בגוש 6632 בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם מחודש יולי 1991	100,000 $ - 80,000 $

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי דונם בסך של 90,000 $.

בהתאם לממוצע שערכתי בין ערכי השווי המוצגים לעיל, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי שווי דונם בגוש 6632 הינו בסך של 90,000 $.

שווי דונם בגוש 6632 מתואם למועד הקובע 90,000 $ x 1.2 = 108,000 $

<u>שווי נשוא ההחלטה "במצב החדש"</u>

מחד, בהתאם לטענת שמאי המשיבה, סקירת מחירי המקרקעין אשר נעשתה בחודש יולי 1991 לגוש בו ממוקם נשוא ההחלטה מגלמת בתוכה את מרכיב הפוטנציאל בגין אישורה של תכנית 1/א/1111 - ב.מ/9, זאת לאור העובדה כי ההחלטה בדיון להפקדת תכנית 1/א/1111 - ב.מ/9 התקבלה ביום 14.03.1991, קרי, טרם הסקירה שנעשתה.

לפיכך, במקרה דנן, הביאו בחשבון כי יש לגזור את השווי "במצב החדש" בהתאם לסקירת המחירים שנעשתה בגוש 6630, אשר תואם את המצב והקידום התכנוני של נשוא ההחלטה **<u>בעת אישורה</u>** של תכנית 1/א/1111 - ב.מ/9. כי אם גם, הביאו בחשבון מקדם התאמה למועד הקובע בתוספת שיעור של 20%.

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

מאידך, שמאי המבקשת מחשב את השווי "במצב החדש" בהתאם לערכי שווי שנקבו בשומות מכריעות בגוש 6885 בו ממוקם נשוא ההחלטה.
מעיון בשומות המכריעות ששמאי המבקשת ציין, עולה כי ערכי השווי "במצב החדש" אשר הובאו בחשבון מתבססים על סקירת מחירי המקרקעין שנעשתה בחודש יולי 1991 לגוש בו ממוקם נשוא ההחלטה, ללא כל ביצוע התאמה למועד הקובע מיום 05.11.1993 [הפרש זמנים של שנתיים וארבעה חודשים].

<u>מסקנה</u>

ראשית, לאחר שבחנתי ולמדתי את המתודולוגיה בה נקטו שמאי הצדדים, לצורך חישוב השווי "במצב החדש", הנני סבור כי הדרך בה פעלו שמאי המשיבה מבוססת על חשיבה לוגית, בעוד הדרך בה פעל שמאי המבקשת לוקה בחסר בשל ההתעלמות בצורך של התאמה נדרשת למועד הקובע.
אך עם זאת, וכפי שציינו לעיל, הנני סבור כי במקרה דנן, המתודולוגיה הראויה במלוא עוצמתה הינה בהתאם לעמדת שמאי המשיבה, ואסביר.
בעת סקירת מחירי המקרקעין שנעשתה בחודש יוני 1988, על הגוש הנדון [גוש 6896] חלה תכנית תא/1111, בעוד על גוש 6630 חלה תכנית אשר כפופה לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בדומה לתכנית 1111/א/1 - ב.מ/9 במצב החדש של נשוא ההחלטה.
לחילופין, בעת סקירת מחירי המקרקעין שנעשתה בחודש יולי 1991, על הגוש הנדון [גוש 6896] חלה תכנית תא/1111, בעוד ההחלטה בדיון להפקדת תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9 אשר חלה, בין היתר, על הגוש הנדון התקבלה ביום 14.03.1991, קרי, טרם הסקירה שנעשתה.
לאור זאת ניתן להסיק כי סקירת מחירי המקרקעין שנעשתה בחודש יולי 1991 לגוש הנדון החלה לגלם בתוכה את מרכיב הפוטנציאל, זאת בניגוד לגוש 6630 אשר כלול מבעוד מועד בתחומה של תכנית אשר כפופה לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ולפיכך מגלם בתוכו את כלל מרכיב הפוטנציאל בדומה למצב החדש של נשוא ההחלטה בעת אישורה של תכנית 1111/א/1 – ב.מ/9.
האומנם, בהתאם למתודולוגיה של שמאי המשיבה השווי של נשוא ההחלטה לא נגזר בהתאם לגוש בו הוא ממוקם ברם, לאור האמור לעיל, הנני סבור כי לצורך חישוב השווי של נשוא ההחלטה במצב החדש בהתאם לתכנית 1111/א/1 - ב.מ/9 אשר כפופה לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, יש להביא בחשבון את ערכי השווי מתוך סקירת מחירי המקרקעין שנערכה לגוש 6630.
לסיכום, הנני מאמץ, על הצד הזהיר, את המתודולוגיה בה נקטו שמאי המשיבה אשר הינה בעלת יתרון מובהק, זאת בכפוף למתן התאמות נדרשות.

<u>סיכום שווי נשוא ההחלטה "במצב הקודם"</u>

שווי דונם בגוש 6630 בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם מחודש יולי 1991	$ 260,000
שווי דונם בגוש 6632 מתואם למועד הקובע	$ 260,000 x 1.2 = $ 312,000

<u>סיכום הכרעה</u>

שווי לדונם במצב הקודם	$ 108,000
שווי לדונם במצב החדש	$ 312,000
השבחה לדונם [בהתאמה למועד הקובע]	$ 204,000 x [שער החליפין למועד הקובע] ₪ 2.938 = ₪ 599,352
השווי היחסי [בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה]	1.905 - [1000 מ"ר / 1905 מ"ר]
סה"כ השבחה, במעוגל	₪ 599,352 x 1.905 = ₪ 1,141,766
החלק החייב בהיטל השבחה	**50% x ₪ 1,141,766 = ₪ 570,883**

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>השבחה בגין תכנית "ע–1" (מועד קובע 02/04/2003)</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית מאפשרת הגדלת שטח מרתף, הגדלת שטח מחסנים דירתיים, הגבההת גובה מרתף ואפשרות הצמדת מרתף לדירת בבניינים ללא קומת עמודים.

ההשבחה מחושבת בהתאם לשומת השמאי המכריע, מר עאטף עאלם מיום 28.02.2013 בגו"ח 6885/46.

השבחה לדונם:

אומדן שטח מרתף במצב הקודם = 300 מ"ר לפי 2 דירות 110 מ"ר עיקרי + שטחי שירות.

מצב חדש:

אומדן שטח נטו לפי תכנית 1111/א/1 [ללא שפ"פ] 43% כ- 437 מ"ר.

אומדן שטח מרתף כ- 80% - 330 מ"ר.

השבחה:

השבחה לתוספת גובה ושימושים - 300 מ"ר x 0.1 = 30 מ"ר

השבחה לתוספת שטח - 50 מ"ר x 1.1 = 55 מ"ר

סה"כ - 85 מ"ר

מקדם דחיה	0.70
שווי למ"ר מרתף	₪ 1,000
השבחה לדונם	₪ 59,900
השבחה לשטח הנישום [374.97 מ"ר]	₪ 22,311
היטל השבחה בש"ח	₪ 11,155

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המשיבה קבעו את ערכי השווי בהסתמך של שומות מכריעות ועל-כן אין אנו חולקים על השווי הבסיסי שנקבע ע"י שמאי המשיבה. יחד עם זאת, בתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לא הובאה בחשבון בעיית המושעא הקיימת בנכס נשוא הערכה.

לראיה, גם לאחר שחלפו 17 שנים ממועד אישור תכנית ע1', וכן חלפו 12 שנים !! מיום אישורה של תכנית איחוד וחלוקה מס' 1111א4 בשנת 2008 - טרם החלה הבניה בנכס נשוא ההערכה, וזאת להבדיל מהמגרשים נשוא השומות המכריעות עליהם התבססו שמאי המשיבה בקביעת ערכי השווי.

בהתחשב באמור לעיל, הובא בחשבון מקדם דחיה המשקף את בעיית המושעא בנכס, של 15 שנים על הצד הזהיר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

להלן תחשיב ההשבחה עקב אישורה של תכנית ע'1, בהתבסס על גישת חישוב ההשבחה שהובאה בחשבון ע"י מר עאטף עאלם אשר נערכה לנכס הנדון, ובהתחשב במקדם דחיה המשקף את בעיית המושעא בנכס:

מרכיב	**סה"כ**
תוספת שטח למחסנים	6.00
מס' יח"ד [יחסי לנישום]	2.25
שטח לחיוב	13.50
שווי למ"ר מבונה מרתף	₪ 1,000
מקדם דחיה ומושעא [15 שנים, 7%]	0.36
השבחה	**₪ 4,893**

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

מצב קודם

נפח בניה בתכנית "ע"

תוספת קומת מרתף: בבניין המשמש למגורים רשאית הוועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף אחת, וקומת מרתף תחתונה בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

גובה ק. מרתף העליונה (בין תחתית התקרה ורצפה) יהיה 2.20 מ' וגובה קומת המרתף התחתונה יהיה 2.40 מ'.

קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, דהיינו 40% בחלקה.

השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מעליות, מדרגות, מתקנים תברואתיים, חדרי שירות כלליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעלמות, ספורט ומשחקי ילדים. את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

לא יותרו מגורים במרתפים.

נפח בניה בתכנית 1111/א/1 - ב.מ/9

את קומת המרתף מותר לבנות עד גבול המגרש, למעט שמירה על קו בנין קדמי, תוך מתן פתרונות לצמחיה ופיתוח בשטח החצר מעל המרתף.

החניה שמחוץ לקונטור הבניין לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופיים סביב הבנין.

השימושים שיותרו במרתף יהיו בהתאם לתכנית מתאר "ע" למרתפים.

שטח הקומה יכלל במניין שטחי השירות.

מצב חדש

נפח בניה בתכנית "ע-1"

תותר בניית 2 קומות מרתף.

בנוסף, רשאית הוועדה המקומית לאשר עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים.

תכסית הקומה עד 80% משטח המגרש.

גובה קומות מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ', קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים.

לא יותרו מגורים במרתף.

מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר נטו, ובמספר שאינו עולה מספר יח"ד בבניין.

מסקנה

במקרה דנן אנו עסקינן במימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה, הואיל וכך, הנני סבור כי יש לבחון את ההשבחה, אם וקיימת, בהתאם לשטחי הבנייה שאושרו בתכנית הבקשה להיתר מכוחה של התכנית.

הערה: ההשבחה תערך בהתאם ל- 34 יח"ד אשר היו קיימות טרם אישור ההקלה.

את ההשבחה בגין שטח המחסנים ל-7 יח"ד, שנוספו בהקלה, יש לבחון למועד אישורה של ההקלה, המועד בו הוקנו הזכויות למחסנים אלו 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

מצב קודם

בהתאם להוראות תכנית "ע" עולה כי בשטח המרתף תותר הקצאת מחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

סה"כ שטח מחסנים במצב הקודם 204 מ"ר = 6 מ"ר x 34 יח"ד

מצב חדש

בהתאם להיתר בנייה מס' 19-1164, המפורט לעיל, טבלת שטחי המחסנים המבוקשים הינה כדלהלן:

מס' מחסן	שטח מחסן מבוקש במ"ר	מס' מחסן	שטח מחסן מבוקש במ"ר	מס' מחסן	שטח מחסן מבוקש במ"ר	מס' מחסן	שטח מחסן מבוקש במ"ר
1	9.8	10	9.9	19	10	28	10
2	9.9	11	9.5	20	10	29	10
3	9.9	12	9.5	21	9.8	30	9.9
4	10	13	9.8	22	10	31	7.5
5	8.2	14	7.5	23	9.9	32	9.4
6	9.9	15	9.4	24	9.8	33	9.9
7	9.9	16	9.9	25	9.8	34	10
8	10	17	10	26	9.8		
9	9.8	18	10	27	10		

סה"כ שטח מחסנים מבוקש במצב החדש 328.7 מ"ר

מרכיב הדחיה

בעת אישורה של תכנית "ע-1", סביר להניח כי יהיה ניתן לממש, אם בכלל, את הזכויות ו/או הוראות הבנייה שנקבעו בתכנית זו, רק במידה וזכויות אלה יתגבשו ויבשילו עם אישורה של תכנית מפורטת.

תכנית זו אינה עומדת בפני עצמה, אלא "רוכבת" על תכניות המאפשרות בנייה מכוחן.

לאור זאת, ובהתאם להכרעתי לעיל, הנני סבור, כי במקרה דנן, משך התקופה אשר יש להביא בחשבון בגין קידום התכנון של תכנית איחוד וחלוקה, ומרכיב המושאע הינה כ- 5 שנים.

אביא בחשבון שיעור היוון סביר של 7% במקרה דנן.

דהיינו, מקדם ההשבחה שאביא בחשבון הינו בסך של 0.713.

שווי מ"ר מבונה למחסנים

לאחר שעיינתי ובחנתי את שומות הצדדים, לצד שומות מכריעות שנערכו בסביבת נשוא ההחלטה, הנני מאמץ את עמדות הצדדים כי שווי מ"ר מבונה למחסנים במקרה דנן הינו בסך של 1,000 ₪.

סיכום הכרעה

סה"כ שטח מחסנים במצב הקודם	204 מ"ר
סה"כ שטח מחסנים במצב החדש	328.7 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי להשבחה	124.7 מ"ר
מרכיב הדחיה	0.713
שווי מ"ר מבונה בקומת מרתף	1,000 ₪
סה"כ השבחה [בהתאמה למועד הקובע]	124.7 מ"ר x 0.713 x 1,000 ₪ = 88,911 ₪
השווי היחסי [בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה]	34 יח"ד / 11.55 יח"ד
סה"כ השבחה, במעוגל	88,911 ₪ x [34 יח"ד / 11.55 יח"ד] = 30,204 ₪
החלק החייב בהיטל השבחה	**50% x 30,204 ₪ = 15,102 ₪**

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

השבחה בגין תכנית "ג–1" (מועד קובע 04/09/2007)

עמדת שמאי המשיבה

להלן פירוט ערכי קרקע למועד אישורה של תכנית ג1, כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים:

גוש	חלקה	מועד החלטה	שמאי מכריע	שווי למ"ר
6885	46	28.03.2013	עאטף עאלם	₪ 7,750
6885	11	16.08.2015	ניקי פרימו	₪ 7,750
6885	28	19.06.2014	משה נדם	₪ 7,000
6885	9	27.05.2014	תמיר שדה	₪ 7,000
6885	23	02.01.2013	גבע בלטר	₪ 7,000

להלן פירוט נתוני שווי רלוונטיים בשכונת "הגוש הגדול":

תאריך	כתובת	נטו	קומה	מחיר	שווי מ"ר
10.10.2007	6884/45	130	4	₪ 2,525,000	₪ 20,192
10.06.2007	6884/31	130	7	₪ 3,021,840	₪ 23,245
02.01.2008	6883/16	134	6	₪ 3,400,000	₪ 25,373
25.12.2007	6884/45	130	6	₪ 3,849,300	₪ 29,610
28.09.2007	לוי אשכול 57	150	10	₪ 4,400,000	₪ 29,333
13.02.2007	6884/45	145	10	₪ 4,577,040	₪ 31,566

שווי מ"ר ממוצע בסביבה במועד הקובע	₪ 26,553
בהפחתת מע"מ [1.16]	₪ 22,891
בהפחתת יזמות [1.2]	₪ 19,076
בהפחתת עלות בניה [בגילום מרתפים]	₪ 7,000
שווי קרקע למ"ר מבונה מתקבל	₪ 12,076

בהתבסס על נתוני השווי הנ"ל בהתאם למיקום, פיתוח סביבתי במועד הקובע ולכך שהעסקאות בקומות העליונות מגלמות מרפסות גג, מוערך שווי קרקע למ"ר מבונה בקומת גג לפי ₪ 7,000

שטח נישום משוחזר לצורך חישוב זכויות

סה"כ לשטח משוחזר מחלקה 155	4,120.088 מ"ר הוקצו 24.98 יח"ד
מזה שולם מהזכויות שהוקצו מחלקה 155 עבור בהתאם לפירוט תיקים בסעיף 8.2 לעיל	12.59 יח"ד
יתרת זכויות בגינה לא שומה השבחה	12.39 יח"ד
אשר הוקצו לשטח קרקע מחלקה 155 של [ערך משולש]	2,043.5505 מ"ר

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>תחשיב</u>

במועד אישור התכנית, טרם הוכנה טבלת הקצאות.

לפיכך, ההשבחה מחושבת לחלקן היחסי של הזכויות הממומשות בתכנית.

<u>מצב קודם</u>

הובא בחשבון, בהתאם להוראות תכנית 1111/א/1 כי בבניינים שלא הותרה בהם ד. גג [קומה חלקית], דהיינו, בניינים 209, 208, 205, 204, הותרה הקמת חדרי יציאה לגג. שטחם ייכלל בשטח דירה ממוצע.

לפיכך, לצורך חישוב ההשבחה, הובאה בחשבון במצב הקודם, תרומת מרפסת הגג בבניינים אלה.

שטח דירה בקומה עליונה כולל 9 מ"ר ממ"ד = 129 מ"ר.

מס' בניין	מס' יח"ד לבניין	מס' קומות	מס' דירות בקומה עליונה	שטח קומה עליונה כולל ממ"דים	מס' חדרי גג	שטח חדרי גג	מרפסת גג	מקדם מרפסת	שטח מרפסת אקוויוולנטי
204	12	5	3	387	3	69	318	0.2	63.6
205	36	ע + 9	4	516	4	92	424	0.2	84.8
208	12	5	3	387	3	69	318	0.2	63.6
209	36	ע+ 9	4	516	4	92	424	0.2	84.8
סה"כ									296.8

<u>מצב חדש</u>

הותרה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 65% משטח קומה עליונה.

מס' בניין	מס' יח"ד לבניין	מס' קומות	מס' דירות בקומה עליונה	שטח קומה עליונה כולל ממ"דים *	מס' חדרי גג	שטח חדרי גג	מרפסת גג	מקדם מרפסת	שטח מרפסת אקוויוולנטי
200	17	ע + 5 + ד. גג	2	310	65%	201.5	108.5	0.35	239.475
201	17	ע + 5 + ד. גג	2	310	65%	201.5	108.5	0.35	239.475
202	17	ע + 5 + ד. גג	2	310	65%	201.5	108.5	0.35	239.475
203	17	ע + 5 + ד. גג	2	310	65%	201.5	108.5	0.35	239.475
204	12	5	3	387	65%	251.55	135.45	0.35	298.9575
205	36	ע + 9	4	516	65%	335.4	180.6	0.35	398.61
206	17	ע + 5 + ד. גג	2	310	65%	201.5	108.5	0.35	239.475
207	17	ע + 5 + ד. גג	2	310	65%	201.5	108.5	0.35	239.475
208	12	5	3	387	65%	251.55	1.4535	0.35	298.9575
209	36	ע + 9	4	516	65%	335.4	180.6	0.35	398.61
סה"כ									2,831.99

* בבניינים עם דירות גג - מחושב לפי - קומה 5 - 129 מ"ר [כולל ממ"ד] 3 x דירות = 387
קומה 6 - 80% מהנ"ל, 310 מ"ר

ביתר הבניינים, לפי 3/4 דירות של 129 מ"ר בקומה עליונה.

השבחה במ"ר אקוויוולנטי	2,535.19 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה בקומה עליונה	₪ 7,000
ההשבחה בש"ח	₪ 17,746,295
ההשבחה בדחייה 5 שנים, 6%, מקדם דחייה - 0.75	₪ 13,261,064
ההשבחה לחלק הנישום [198 / 12.39]	₪ 829,821
היטל ההשבחה	₪ 414,911

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>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>ערכי שווי ומקדם זמינות ומושעא</u>

שמאי המשיבה קבעו את ערכי השווי בהסתמך של שומות מכריעות ועל-כן אין אנו חולקים על השווי הבסיסי שנקבע ע"י שמאי המשיבה. יחד עם זאת, בתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לא הובאה בחשבון בעיית המושעא הקיימת בנכס נשוא הערכה.

כאמור לעיל, המגרש הנדון הינו בבעלות בעלים רבים וקיימת בעיית מושעא מהותית בנכס המשפיעה על שוויו. לראיה, שגם לאחר שחלפו 12 שנים !! מיום אישורה של תכנית מס' 1111א4 (שהעניקה בשנת 2008 זמינות לבנייה) – טרם החלה הבניה בנכס הנדון, וזאת להבדיל מהמגרשים בסביבתו הקרובה לנכס המהווים כיום מגרשים מבונים ומאוכלסים.

בהתחשב באמור, להערכתנו, מקדם הזמינות שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה אינו משקף את בעיית המושעא הקיימת בנכס. בתחשיב ההשבחה הבאנו בחשבון מקדם זמינות ומושעא לפי דחיה של 12 שנים על הצד הזהיר.

<u>גישת חישוב ההשבחה</u>

בהתייחס לתחשיב ההשבחה אשר נערך על-ידי שמאי המשיבה, להערכתנו, קיים עיוות בחישוב ההשבחה – שכן בחישוב שווי המצב הקודם הביאו שמאי המשיבה רק את שטחי מרפסות הגג למגרשים 205-204 ו- 209-208 בלבד, בעוד שבמצב החדש הובא על-ידם בחשבון שטחי הבניה בגג + מרפסות הגג של כל המגרשים במתחם (מגרשים 209-200). בנוסף, שמאי המשיבה הביאו בחשבון תוספת בניה של חדרי יציאה לגג מעל דירות הגג (במגרשים 203-200 ו- 207-206), וזאת ללא כל התייחסות להוראה בתכנית ג'1 האוסרת בניה על הגג בבניינים בהם קיימות דירות גג (כפי שקיים בבניינים 202,203 שבנדון).

בהתחשב במפורט לעיל, ובהשוואה לקביעות של שמאים מכריעים לנכסים בעלי מאפיינים דומים הממוקמים בצמידות לנכס הנדון, הננו סבורים כי תוצאת ההשבחה אליה הגיעו שמאי המשיבה הינה בלתי סבירה ביחס לקביעות הנ"ל.

בהתחשב במפורט לעיל, תחשיב ההשבחה נערך על-ידנו בהתבסס על שתי שומות מכריעות וכן עפ"י גישת שמאי הועדה, כמפורט להלן:

<u>חלופה א' - חלק יחסי משטח המתחם</u>

תחשיב ההשבחה בחלופה זו נערך עפ"י החלק היחסי משטח התכנית המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש (עפ"י גישת שמאי הועדה).

כאמור לעיל, לעמדתנו קיים עיוות בתחשיב שמאי המשיבה ותוצאת ההשבחה אליה הגיעו שמאי המשיבה הינה בלתי סבירה ביחס לשומות מכריעות (כפי שיפורט להלן).

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון אפשרות הבניה המיטבית, בכל אחד ממצבי התכנון:

המצב התכנוני הקודם – בהתאם לתכנית 1111א1, בניינים 203-200, 206 ו-207 הינם בני 5 קומות + 2 דירות גג בשטח של 120 מ"ר; בבניינים 204 ו-208 הובא בחשבון בינוי מיטבי של 3 דירות עליונות ומעליהן חדרי יציאה לגג ובבניינים 205 ו-209 לפי 4 דירות

עליונות ומעליהן חדרי יציאה לגג. שטח מרפסות הגג חושבו לפי שטח קומה ממוצעת.

במצב התכנוני החדש – הובא בחשבון שטח בניה על הגג, לפי שיעור של 65% משטח הקומה העליונה.

שטח מרפסות הגג חושבו לפי שטח קומה ממוצעת.

להלן תחשיב ההשבחה עקב אישורה של תכנית ג'1:

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

סה"כ בניינים	מס' בניין	גובה	שטח קומה ממוצעת	שטח בנייה כולל על גג במ"ר	שטח כולל של מרפסות הגג במ"ר	סה"כ שטח אקוויוולנטי
2	208 ,204	5 קומות	288	138	300	213
6	206-207 ,200-203	ע + 5 קומות + ד. גג	360	1,440	720	1,620
2	209 ,205	ע + 9 קומות	480	184	592	332
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב הקודם בקומת הגג:						2,165

מצב חדש

סה"כ בניינים	מס' בניין	גובה	שטח קומה ממוצעת	שטח בנייה כולל על גג במ"ר	שטח כולל של מרפסות הגג במ"ר	סה"כ שטח אקוויוולנטי
2	208 ,204	5 קומות	288	374	202	425
6	206-207 ,200-203	ע + 5 קומות + ד. גג	360	1,404	756	1,593
2	209 ,205	ע + 9 קומות	480	624	336	708
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש בקומת הגג:						2,317

השבחה

מרכיב	סה"כ
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי בקומת הגג:	152
חלק המבקשים במתחם ללא הסכמת הבעלים:	5.62%
תוספת השטח המיוחס למבקשים:	8.5
מקדם דחיה ומושעא (12 שנים, 7%)	0.44
שווי למ"ר מבונה בקומות עליונות:	₪ 7,000
סה"כ ההשבחה:	₪ 26,546

<u>חלופה ב' - עפ"י פסיקה מכרעת של כב' השמאי המכריע מר יצחק ברמן</u>

תחשיב ההשבחה בחלופה זו נערך בהתאם לשומתו של כב' השמאי המכריע מר יצחק ברמן בגו"ח 6885/49 ברח' לוי אשכול 51. (מיקום דומה על ציר תנועה ראשי וסואן)

<u>מצב קודם</u>: המצב התכנוני הקודם – בחישוב ההשבחה הובאו בחשבון 4 דירות גג בשטח 120 מ"ר כ"א (בניינים 202 ו-203 הינם בני 5 קומות + 2 דירות גג בשטח של 120 מ"ר, בבינוי מיטבי של 3 דירות בקומה טיפוסית בשטח ממוצע של 120 מ"ר).

<u>מצב חדש</u>: הובא בחשבון שטח דירות גג, לפי שיעור של 65% משטח הקומה העליונה – דהיינו 234 מ"ר (65% * 120 מ"ר * 3 דירות).

להלן תחשיב ההשבחה עקב אישורה של תכנית ג'1:

מצב קודם

מס' בניין	שטח בנייה כולל על הגג במ"ר	מקדם שקלול	סה"כ שטח משוקלל במ"ר
202	240	1.3	312
203	240	1.3	312
סה"כ שטח משוקלל במצב הקודם בקומת הגג:			624

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 חדש

מס' בניין	שטח בנייה כולל על הגג במ"ר	מקדם שקלול	סה"כ שטח משוקלל במ"ר
202	234	1.3	304
203	234	1.3	304
סה"כ שטח משוקלל במצב הקודם בקומת הגג:			608

השבחה

בהתחשב במפורט לעיל, לא חלה השבחה בשווי הנכס עקב אישור תכנית ג'1 בגישה תחשיבית זו.

חלופה ג' - עפ"י פסיקה מכרעת של כב' השמאי המכריע מר עאטף עאלם

תחשיב ההשבחה בחלופה זו נערך בהתאם לשומתיו של כב' השמאי המכריע מר עאטף עאלם בגו"ח 6885/46 ברח' לוי אשכול 45 ובחלקה הנדונה2.

תחשיב שטח קומה עליונה יחסי לשטח הנישום

מרכיב	אחוז	שטח במ"ר
שטח נישום במ"ר		1,856.29
אומדן שטח נטו לפי 43% (ללא שפ"פ)	43%	798.21
תכסית סבירה	30%	239.46
דירת גג	65%	155.65
מרפסת גג		83.81

מצב חדש

מהות	שטח במ"ר	מקדם שקלול	שטח משוקלל במ"ר
דירת גג	155.65	1.0	155.65
מרפסת גג	83.81	0.3	25.14
סה"כ			180.79

מצב קודם

מהות	שטח במ"ר	מקדם שקלול	שטח משוקלל במ"ר
חדר יציאה לגג	46.00	1.0	46.00
מרפסת גג	193.46	0.2	38.69
סה"כ			84.69

השבחה

מהות	סה"כ
תוספת שטח משוקלל	96.10
שווי למ"ר מבונה	₪ 7,000
מקדם דחיה ומושעא (12 שנים, 7%)	0.44
השבחה	₪ 298,691

סיכום החלופות

בהתחשב באמור לעיל, ולמען הזהירות, הובאה בחשבון גישת ההשבחה הגבוהה בחלופה ג', כפי שהובאה בחשבון בשומתו של כב' השמאי המכריע מר עאטף עאלם.

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

אופן הערכת ההשבחה

במכתב התגובה, שמאי המשיבה טוענים כי הדרך הנכונה ביותר להעריך את ההשבחה היא כחלק יחסי מההשבחה לכל תחום השטח המסומן כאיחוד וחלוקה, בדחייה עד לזמינות תכנונית כאמור.
מאידך, שמאי המבקשת העריך את ההשבחה בשלוש חלופות שונות [בהתבסס על שתי שומות מכריעות וכן עפ"י שמאי הוועדה].

מסקנה

ערב מועד אישורה של תכנית "ג-1", בהתאם לתכנית 1111/א/1 - ב.ב/9, נשוא ההחלטה מהווה חלק משטח לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה [רפרצלציה].
לאור זאת, הנני סבור כי הדרך העדיפה לאמוד את ההשבחה במקרה דנן הינה ע"י הערכה של כלל המתחם המסומן כאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה, וממנו לגזור את השווי של נשוא ההחלטה בהתאם להגדרת החלק היחסי שלו ביחס לכלל המתחם [בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה].

שווי נשוא ההחלטה "במצב הקודם"

תרומת השטחים שיובאו בחשבון "במצב הקודם"

שמאי הצדדים חלוקים אודות תרומת השטחים שיש להביא בחשבון בעת עריכת "המצב הקודם".
ראשית, הנני סבור, כי לצורך בחינת התרומה של השטחים שיש להביאם בחשבון "במצב הקודם", תחילה, עלינו לבחון את הרצף הכרונולוגי של התכניות החלות על המקרקעין, ערב מועד אישורה של תכנית "ג-1".

תכנית תא/1680 [אושרה ביום 10.12.1981]

סעיף 13 - שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 ממ"ר ברוטו.
סעיף 14 - לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית ורק על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות [קוטג'].

תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9 [אושרה ביום 21.10.1993]

סעיף 13 [ו] - חדרי יציאה לגג יותרו בהתאם להוראת תכנית 1680 בלבד, דהיינו, רק במבנים שאין בהם קומות גג חלקיות.
שטחם יכלל בחישוב שטח דירה בממוצע.

תכנית "ג" [אושרה ביום 21.04.1994]

סעיף 9 [א][3א] – 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 על פי הוראות התכנית החלות על הבנין.
סעיף 9 [ב] – אסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים:
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג כמפורט בסעיף קטן 9 [א] לעיל, במקרים הבאים:

1. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
2. בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור.
3. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטת מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות במפורש יציאה לגג.
4. בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.
5. בבניינים חד קומתיים ובקוטגי'ים צמודי קרקע למעט הבנינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלהלן.

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>מסקנה</u>

תחילה, שמאי הוועדה הביאו בחשבון כי רק בבניינים שלא הותרה בהם ד. גג [קומה חלקית] בהתאם להוראות תכנית 1111/א/1 – ב.מ/9, קרי, בבניינים 205-204, 209-208, תותר הקמת חדרי יציאה לגג.

בנוסף, שמאי הוועדה הביאו בחשבון בעת עריכת "המצב הקודם" את תרומת מרפסת הגג בלבד, זאת בהסתמך על סעיף 13 [ו] של תכנית 1111/א/1 – ב.מ/9, אשר ממנו עולה כי שטחם של חדרי היציאה לגג יכללו בחישוב שטח דירה ממוצע, קרי, אינם מהווים חלק מתוספת זכויות הבנייה, אלא מהווים חלק מהם.

תחילה אומר כי הנני סבור שלא כך הדבר.

ראשית, בהתאם לרצף התכניות הכרונולוגי המצוין לעיל, עולה כי ערב מועד אישורה של תכנית "ג-1", תכנית "ג" חלה על המקרקעין נשוא ההחלטה, ומהווה כחלק מתוך סל הזכויות "במצב הקודם".

כחיזוק לטענתי, הנני מפנה אל סעיף 12 - "יחס לתכניות אחרות", מתוך תקנון תכנית "ג", אשר נרשמו בו ההוראות הבאות, כדלהלן: *"עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 1680..., בכל תכנית עליה חלות תקנות תכנית 1680, יחולו תקנות תכנית ג' זו".*

שנית, בהתאם להוראות תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9, תחת הסעיף של "באורים לטבלה" עולה כי ד. גג הינה קומה גג בנויה חלקית, דהיינו, "המשורר" לא רשם במפורש מהו השטח המינימאלי ו/או המקסימלי שיש לבנות את קומת הגג החלקית.

לפיכך, הנני סבור כי במקרה דנן, התנאי להקמת חדרי יציאה לגג, בין היתר, הינו שבנייתם תעשה מעל קומה חלקית, ששטחה מהווה לפחות 90% מהקומה שמתחת, זאת בכפוף להוראות תכנית "ג".

הואיל וכך, הנני דוחה את טענת שמאי המשיבה כי רק בבניינים שלא הותרה בהם ד. גג [קומת גג בנויה חלקית] בהתאם להוראות תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9, תותר הקמת חדרי יציאה לגג.

שלישית, מעיון בסעיף 9 [א][3א] מתוך הוראות תכנית "ג", נרשם כך: *"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 על פי הוראות התכנית החלות על הבנין".*

לאור זאת כי תכנית "ג" מהווה כחלק מסל הזכויות "במצב הקודם", הנני סבור כי יש לבצע החרגה בין שטחם של חדרי היציאה לגג לבין שטח דירה ממוצע, קרי, חדרי היציאה לגג מהווים חלק מתוספת זכויות הבנייה ולא כחלק משטח דירה ממוצע.

<u>תחולת תכנית "ג"</u>

כפי שציינו לעיל, הוראות תכנית "ג" קובעות בין היתר כי: "לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין או בתכנית".

בהתאם לסעיף 18 להוראות תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9, אשר אושרה לפני תכנית "ג" עולה כי הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בתחום של תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

יתר על כן, קיימת אי וודאות רבה באשר למועד אישור תכנית מפורטת, היקף הזכויות לחדרי יציאה לגג, צורת הבינוי וכן הסיכון כי בסופו של דבר יוחלט על בינוי שונה שלא יאפשר חדרי יציאה לגג, סיכונים אלה יש להביא בחשבון אולם אין משמעותם כי התכנית לא השפיעה על המקרקעין.

לפיכך, תובא בחשבון העובדה כי קיימות מגבלות רבות בגין האפשרות לניצול של חדרי גג במצב קודם בשטח של 23 מ"ר ליחידה עליונה, בכפוף לעננת אי הוודאות שנוצרת סביב אישור חדרי הגג.

לאור זאת, יובא בחשבון מקדם הפחתה לזכויות במצב קודם על הצד הזהיר בשיעור של 50%.

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>אפשרות הבניה המיטבית "במצב הקודם"</u>

- בהתאם לסעיף 13 ב' להראות תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9, עולה כי ממוצע שטחי הדירות בתחום המתוכנן לא יעלה על 120 מ"ר, שטחים למטרות עיקריות.
שטח דירה ממוצעת בהתאם להוראות התכנית אינו כולל שטח ממ"ד, לפיכך, אביא בחשבון כי שטח דירה בקומה העליונה עפ"י בינוי מיטבי הינו 129 מ"ר, קרי , 120 מ"ר עיקרי בתוספת 9 מ"ר ממ"ד [5].
- בבניינים 200-203, 206,207 קיימת ד. גג [קומת גג בנויה חלקית].
כפי שפורט לעיל, תכנית "ג" מהווה כחלק מסל הזכויות במצב הקודם, לפיכך, הובא בחשבון כי קומת הגג החלקית בבניינים אלו תבנה בשטח המהווה לפחות כ- 90% מהקומות שמתחתיה, ומעליהם תוספת חדרי יציאה לגג, זאת בהתאם להוראות תכנית "ג".

מס' בניין	מס' קומות	מס' יח"ד בקומה עליונה	שטח קומה עליונה [כולל ממ"דים]	שטח חדרי גג	שטח מרפסות גג	מקדם מרפסת [6]	סה"כ שטח אקוויוולנטי
200	ע + 5 + ד. גג	2 יח"ד	348.3 מ"ר = 90% x 129 מ"ר x 3 יח"ד	46 מ"ר	302.3 מ"ר	0.2	106.46 מ"ר
201	ע + 5 + ד. גג	2 יח"ד	348.3 מ"ר = 90% x 129 מ"ר x 3 יח"ד	46 מ"ר	302.3 מ"ר	0.2	106.46 מ"ר
202	ע + 5 + ד. גג	2 יח"ד	348.3 מ"ר = 90% x 129 מ"ר x 3 יח"ד	46 מ"ר	302.3 מ"ר	0.2	106.46 מ"ר
203	ע + 5 + ד. גג	2 יח"ד	348.3 מ"ר = 90% x 129 מ"ר x 3 יח"ד	46 מ"ר	302.3 מ"ר	0.2	106.46 מ"ר
204	5	3 יח"ד	387 מ"ר = 129 מ"ר x 3 יח"ד	69 מ"ר	318 מ"ר	0.2	132.6 מ"ר
205	ע + 9	4 יח"ד	516 מ"ר = 129 מ"ר x 4 יח"ד	92 מ"ר	424 מ"ר	0.2	176.8 מ"ר
206	ע + 5 + ד. גג	2 יח"ד	348.3 מ"ר = 90% x 129 מ"ר x 3 יח"ד	46 מ"ר	302.3 מ"ר	0.2	106.46 מ"ר
207	ע + 5 + ד. גג	2 יח"ד	348.3 מ"ר = 90% x 129 מ"ר x 3 יח"ד	46 מ"ר	302.3 מ"ר	0.2	106.46 מ"ר
208	5	3 יח"ד	387 מ"ר = 129 מ"ר x 3 יח"ד	69 מ"ר	318 מ"ר	0.2	132.6 מ"ר
209	ע + 9	4 יח"ד	516 מ"ר = 129 מ"ר x 4 יח"ד	92 מ"ר	424 מ"ר	0.2	176.8 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם" בקומת הגג, במעוגל							1,258 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם" בקומת הגג, מתואם [מקדם 50% בגין "אי-וודאות"]							629 מ"ר

[5] עפ"י תקנה 197 א' לתקנות ההתגוננות האזרחית [מפרטים לבניית מקלטים], תש"ן – 1990 : "שטח המרחב הדירתי לא יפחת מ- 9 מ"ר [נטו, לא כולל קירות]".

[6] מקדם לשטחי מרפסות נרחבות.

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

אפשרות הבניה המיטבית "במצב החדש"

- בהתאם להוראות תכנית "ג-1", הותרה הגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו.

כפי שציינתי לעיל, אביא בחשבון כי שטח דירה בקומה העליונה עפ"י בינוי מיטבי הינו 129 מ"ר, קרי, 120 מ"ר עיקרי בתוספת 9 מ"ר ממ"ד [8].

בבניינים 200-203, 206,207 קיימת ד. גג [קומת גג בנויה חלקית].

לפיכך, הובא בחשבון כי קומת הגג החלקית בבניינים אלו תבנה בשטח המהווה לפחות כ- 80% מהקומות שמתחתיה, ומעליהם תוספת חדרי יציאה לגג בשיעור של 65%, זאת בהתאם להוראות תכנית "ג-1".

מס' בניין	מס' קומות	מס' יח"ד בקומה עליונה	שטח קומה עליונה [כולל ממ"דים]	שטח חדרי גג	שטח מרפסות גג	מקדם מרפסת [7]	סה"כ שטח אקוויוולנטי
200	ע + 5 + ד. גג	2 יח"ד	309.6 מ"ר = 80% x 129 מ"ר x 3 יח"ד	201.24 מ"ר	108.36 מ"ר	0.35	239.166 מ"ר
201	ע + 5 + ד. גג	2 יח"ד	309.6 מ"ר = 80% x 129 מ"ר x 3 יח"ד	201.24 מ"ר	108.36 מ"ר	0.35	239.166 מ"ר
202	ע + 5 + ד. גג	2 יח"ד	309.6 מ"ר = 80% x 129 מ"ר x 3 יח"ד	201.24 מ"ר	108.36 מ"ר	0.35	239.166 מ"ר
203	ע + 5 + ד. גג	2 יח"ד	309.6 מ"ר = 80% x 129 מ"ר x 3 יח"ד	201.24 מ"ר	108.36 מ"ר	0.35	239.166 מ"ר
204	5	3 יח"ד	387 מ"ר = 129 מ"ר x 3 יח"ד	251.55 מ"ר	135.45 מ"ר	0.35	298.9575 מ"ר
205	ע + 9	4 יח"ד	516 מ"ר = 129 מ"ר x 4 יח"ד	335.4 מ"ר	180.6 מ"ר	0.35	398.61 מ"ר
206	ע + 5 + ד. גג	2 יח"ד	309.6 מ"ר = 80% x 129 מ"ר x 3 יח"ד	201.24 מ"ר	108.36 מ"ר	0.35	239.166 מ"ר
207	ע + 5 + ד. גג	2 יח"ד	309.6 מ"ר = 80% x 129 מ"ר x 3 יח"ד	201.24 מ"ר	108.36 מ"ר	0.35	239.166 מ"ר
208	5	3 יח"ד	387 מ"ר = 129 מ"ר x 3 יח"ד	251.55 מ"ר	135.45 מ"ר	0.35	298.9575 מ"ר
209	ע + 9	4 יח"ד	516 מ"ר = 129 מ"ר x 4 יח"ד	335.4 מ"ר	180.6 מ"ר	0.35	398.61 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש" בקומת הגג, במעוגל							2,830 מ"ר

שווי מ"ר קרקע מבונה

שומות מכריעות שבמסגרתן נקבעו ערכי לחדרי גג בסביבת החלקה

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	04.09.2007	6885	49	לוי אשכול 51	₪ 6,900
משה נדם	04.09.2007	6885	28	נאמן יובל פרופ' 9 ו- 11	₪ 7,000
שמואל רוזנברג	04.09.2007	6885	14	יהודה עמיחי 11	₪ 6,400
תמיר שדה	04.09.2007	6885	21	יהודה עמיחי 4	₪ 7,000
ניקי פרימו	04.09.2007	6885	11	איזק שטרן 9	₪ 7,750

[7] מקדם לשטחי מרפסות במפלס הקומה ובשטח קטן יחסית ליח"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

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
משה נדם	04.09.2007	6885	28	נאמן יובל פרופ' 7	7,000 ₪
תמיר שדה	04.09.2007	6885	9	יהודה עמיחי 5	7,000 ₪
מוטי דיאמנט	04.09.2007	6885	33	"הגוש הגדול"	5,500 ₪

<u>מסקנה</u>

מכל הנתונים דלעיל, ובהתבסס בין השאר על הערך שננקט ע"י שמאי הצדדים, ובהתחשב בעובדה שהבניינים הנדונים חזיתיים לרחוב לוי אשכול וכי קיימת בנכס הנדון בעיית מושע משמעותית במיוחד, אני מגיע למסקנה כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 7,000 ש"ח למ"ר מבונה.

<u>מרכיב הדחיה</u>

בעת אישורה של תכנית "ג-1", סביר להניח כי יהיה ניתן לממש, אם בכלל, את הזכויות ו/או הוראות הבנייה שנקבעו בתכנית זו, רק במידה וזכויות אלה יתגבשו ויבשילו עם אישורה של תכנית מפורטת.
תכנית זו אינה עומדת בפני עצמה, אלא "רוכבת" על תכניות המאפשרות בנייה מכוחן.
לאור זאת, ובהתאם להכרעתי לעיל, הנני סבור, כי במקרה דנן, משך התקופה אשר יש להביא בחשבון בגין קידום התכנון של תכנית איחוד וחלוקה, ומרכיב המושאע הינה כ- 5 שנים.
אביא בחשבון שיעור היוון סביר של 7% במקרה דנן.
דהיינו, מקדם ההשבחה שאביא בחשבון הינו בסך של 0.713.

<u>סיכום הכרעה</u>

סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב הקודם	629 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש	2,830 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי לחיוב	2,201 מ"ר = 2,830 - 629 מ"ר
מרכיב הדחיה	0.713
שווי קרקע למ"ר מבונה בקומה עליונה [בהתאם להסכמת הצדדים]	7,000 ₪
סה"כ השבחה [בהתאמה למועד הקובע]	2,201 מ"ר x 0.713 x 7,000 ₪ = 10,985,191 ₪
השווי היחסי [בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה]	198 יח"ד / 12.39 יח"ד
סה"כ השבחה, במעוגל	10,985,191 ₪ x [198 יח"ד / 12.39 יח"ד] = 687,406 ₪
החלק החייב בהיטל השבחה	**50% x 687,406 ₪ = 343,703 ₪**

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>השבחה בגין תכנית " מק/1111/א4" (מועד קובע 30/05/2008)</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, טבלת איזון ולוח הקצאות ומאפשרת הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

ההשבחה מחושבת לקידום/זמינות תכנונית.

<u>תכנית 1111/א/4</u>

השמאי המכריע, מר ניקי פרימו, העריך בשומתו מיום 27.11.11 שווי קרקע ליח"ד זמינה בגוש הגדול למועד 4.9.2007 לפי - 880,000 ₪.

שווי ליח"ד זמינה בהתאמת מועד [30.05.2008] – מקדם 1.1	968,000 ₪
מקדם הפחתה לדחייה עד לפיתוח והתארגנות [2 שנים, 6%] ומיקום 0.85	822,800 ₪
הזכויות הנישומות 12.39 יח"ד	10,194,492 ₪

<u>שווי במצב חדש</u>

10,194,492 ₪

<u>שווי במצב קודם</u>

שווי מצב חדש בדחייה 5 שנים, 6%, מקדם דחייה 0.75	<u>7,617,917 ₪</u>
השבחה לזכויות הנישומות	2,576,575 ₪
	1,288,287 ₪

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המשיבה קבעו את שווי הנכס במועד הקובע של תכנית 1111א4 בהתבסס על שומת כב' השמאי המכריע מר ניקי פרימו מיום 27.11.2011, שנערכה למועדים קובעים אחרים. להערכתנו ראוי להתבסס על שומות מכריעות שנערכו לנכסים בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון, הממוקמים על ציר לוי אשכול, למועד הקובע של תכנית 1111/א/4.

בהתחשב באמור, תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לשומותיו של כב' השמאי המכריע מר עאטף עאלם בגו"ח 6885/46 ברח' לוי אשכול 45 , וכן בחלקה הנדונה.

במאמר מוסגר, נציין כי ניתן לבחון כיום את המציאות באופן מעט יותר מדויק, כאשר כיום ניתן לראות בבירור כי מיקומו של המגרש הנדון נחות ולא מבוקש מאחר והוא נותר תחום בבניינים גבוהים לכיוון מערב המהווים מטרד לפרטיות ופגיעה בנוף הנשקף ממנו. מיותר לציין כי לא קיים נוף לים, והמיקום נחות עד כדי כך שבאופן אבסורדי על מנת לשמור על פרטיות, הכיוון המועדף הינו למזרח לעבר הכביש הראשי.

לאור הנ"ל , הננו סבורים כי ראוי להביא בחשבון הפחתה בשיעור של לפחות 20%, הן בהתחשב בנתוני המגרש הנדון והן בהתחשב במועד הקובע בשנת 2008, כך שמתקבל שווי של 650,000 ₪ / קרקע ליח"ד [822,800 x 0.8 אלף ₪ [8]

<u>מקדם מושעא ופיתוח</u>

בתחשיב ההשבחה התחשבנו בבעיית המושעא הקיימת בנכס הנדון, אשר מהותית וחמורה יותר ביחס לחלקה 46 בגוש 6685 שהיוותה את החלקה הנדונה בשומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע מר עאטף עאלם.

[8] בהתאם לגישת הוועדה (המתבססת על שומתו של השמאי המכריע מר ניקי פרימו) שווי קרקע ליח"ד הינו 822,800 ₪. יודגש כי ההתאמה למיקום שהבאנו בחשבון הינה על הצד הזהיר בלשון במעטה.

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

לראיה, חלפו 12 שנים !! ממועד אישורה של התכנית – שהעניקה זמינות לבנייה – ועד היום טרם החלה הבניה במגרש הנדון, זאת להבדיל מהמגרש נשוא שומתו המכרעת של מר עאטף עאלם (חלקה 46 בגוש 6885) וכן מגרשים נוספים בסביבתו הקרובה לנכס המהווים כיום מגרשים מבונים
ומאוכלסים. לפיכך בתחשיב ההשבחה הבאנו בחשבון מקדם מושעא לפי דחיה של 10 שנים על הצד הזהיר.
להלן תחשיב ההשבחה עקב אישורה של תכנית 4א1111:

מרכיב	סה"כ
מס' יח"ד	12.3877
שווי קרקע ליח"ד, כ-	650,000 ₪
מקדם מושעא (10 שנים, 7%)	0.51
מקדם השבחה - זמינות	0.1
סה"כ ההשבחה	409,322 ₪

הכרעה

שווי במצב החדש

מחד, השווי "במצב החדש" אשר הביאו בחשבון שמאי המשיבה מתבסס על הכרעתו של השמאי המכריע, מר ניקי פרימו, מיום 27.11.2011, למועד הקובע 04.09.2007, שווי קרקע ליח"ד זמינה "בגוש הגדול" בסך של 880,000 ₪, בהתאמה למועד הקובע 30.05.2008 בתוספת מקדם התאמה לזמן בשיעור של 10% מתקבל שווי קרקע ליח"ד זמינה מתואם בסך של 968,000 ₪.
מאידך, שמאי המבקשת טוען כי הכרעתו של השמאי המכריע, מר ניקי פרימו לעיל נערכה למועד קובע שונה מהמקרה דנן, לפיכך ראוי להתבסס על שומות מכריעות שנערכו לנכסים הממוקמים על ציר לוי אשכול, למועד הקובע של תכנית מק/1111/4א.
במקביל, שמאי המבקשת מוסיף ומבסס את תחשיבו בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע, מר עאטף עאלם, בגוש 6885, חלקה 46, ברחוב לוי אשכול 45, אשר מעיון בה עולה כי גם הערכים אשר הובאו בה בחשבון מתבססים, בין היתר, על הכרעתו של השמאי המכריע, מר ניקי פרימו, מיום 27.11.2011 [שווי קרקע ליח"ד זמינה בהתאם למועד הקובע 30.05.2008 עם מקדם התאמה לזמן בשיעור של 10% - 968,000 ₪] .

לאחר שבחנתי ולמדתי את שומות הצדדים, לצד הכרעות נוספות שנערכו בגוש הנדון וסביבתו, עולים הנתונים הבאים, כדלהלן:

להלן, שומות מכריעות אשר נערכו על ציר לוי אשכול, למועד הקובע של תכנית מק/1111/4א

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי קרקע ליח"ד בהתאם למועד הקובע
עאלם עאטף	6885	46	מתחם "הגוש הגדול"	900,000 ₪
יצחק ברמן	6885	49	לוי אשכול 51	900,000 ₪

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>להלן, עסקאות השוואה אשר התבצעו בסביבת החלקה נשוא ההחלטה</u>

<u>מתוך שומתו המכרעת של מר מנחם מלוכנה, גוש 6884, חלקה 26, מיום 25.06.2011</u>

תאריך	כתובת	פרטים	מחיר	שווי מרכיב הקרקע ליח"ד
07.04.2009	שטריכמן 2	חלקים ל- 4.21 יח"ד	1,450,000 ₪/ליחידה	1,450,000 ₪
21.04.2009	ישה חפץ 9	קבוצת הרכישה ברשות עו"ד חג'ג'		1,200,000 ₪
יולי 2009	לוי אשכול 57 ג'	רכישה מהמנהל – קרקע מדרום למגדלי נאמן		1,360,000 ₪ לא כולל מע"מ ופיתוח
סוף 2009	אינשטין פינת דרך חיפה	מגר		1,000,000 ₪ לא כולל מע"מ
17.05.2010	ישה חפץ 9	מגרש ל- 26 יח"ד + 100 מ"ר מסחר	41,000,000 ₪	1,500,000 ₪
יוני 2010	על רחוב איינשטיין	רכישה מהמנהל – קרקע על רח' איינשטיין		1,160,000 ₪ לא כולל מע"מ ופיתוח
22.07.2010	לוי אשכול 57 ג'	קומה 6, דירה בת 4 חדרים, בשטח של 127 מ"ר + 118 מ"ר גג מעל הדירה [כרגע לא קיימת גישה לגג]	4,050,000 ₪, היטל השבחה לתכנית "ג-1" עד לסכום של 25,000 ₪ ישולם ע"י המוכר	1,400,000 ₪

<u>מתוך שומתו המכרעת של מר ניקי פרימו, גוש 6884, חלקה 17, מיום 27.11.2011</u>

תאריך	מקור	זכויות שנמכרו	מחיר	שווי מרכיב הקרקע ליח"ד
03.03.2009	חוזה	ליחידה אחת	950,000 ₪	950,000 ₪
21.06.2009	גוש 6884, חלקה 10	0.524 יח"ד	440,000 ₪	839,695 ₪
27.01.2010	מכרז מ.מ.י, גוש 6885, חלקה 34	6 יח"ד	4,770,000 ₪	795,000 ₪

ממוצע כלל עסקאות ההשוואה, במעוגל 1,078,640 ₪

<u>מסקנה</u>

ככלל, בענף שמאות המקרקעין, עדיפה גישת ההשוואה הישירה לצורך קביעת השווי למגורים, זאת בהינתן די נתוני השוואה לנכסים דומים לדירות העתידיות להבנות על גבי החלקה הנדונה.

במועד הקובע דנן, לנכס הנדון, טרם הונפק היתר בניה ולכן קיימת אי ודאות לגבי אופי וסגנון הדירות שעתידות להיבנות.

בנוסף, ידוע לכל כי בפועל, השווי נקבע כממוצע של מחירים [שכל אחד מהם מהווה בפני עצמו נתון סובייקטיבי], ככל שישנם כמות עסקאות גדולה יותר סביר להניח שהפיזור של העסקאות מעל לשוק ומתחת לשוק מתקזזות להן, כך שהתוצאה המקבלת הינה שווי [נתון אובייקטיבי].

לאור כך, כי במקרה דנן קיים קושי רב לבצע התמקדות בנתוני השוואה בעלי מאפיינים זהים לנשוא ההחלטה, הנני סבור כי הדרך הרציונאלית והאידיאלית ביותר לצורך קביעת שווי קרקע ליח"ד "במצב החדש" במקרה דנן, הינה ע"י נתינת משקל שווה לשווי שנקבע בהכרעות של שמאים מכריעים, הן בתחום החלקה נשוא ההחלטה וסביבתה, והן לעסקאות ההשוואה שבוצעו בסביבת 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

מרכיב	שווי קרקע ליח"ד בהתאם למועד הקובע	מקדם עצימות	שווי קרקע ליח"ד בהתאם למועד הקובע, מתואם
שומות מכריעות	₪ 900,000	50%	₪ 450,000
עסקאות השוואה	₪ 1,078,640	50%	₪ 539,320
סה"כ שווי קרקע ליח"ד בהתאם למועד הקובע			₪ 989,320

<u>מרכיב הדחיה</u>

הדחיה הינה בגין הצורך באישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

החבות בתכנית עיצוב ארכיטקטוני קבועה בסעיף 18 להוראות תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9.

בעניינו נדרשת עפ"י התכנית המשביחה הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתוכן לכלל התכנית או לקטעים, עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר .

תשריטי הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני יאושרו ע"י הועדה המקומית ויהוו מסגרת מחייבת את כל הבניינים הכלולים בהם.

היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכניות אלו בלבד .

תשריט העיצוב הארכיטקטוני יכלול בין השאר הנחיות מפורטות לפיתוח בהתחשב בתכנית הפיתוח הכללית, וכן הוראת והנחיות לטיפול אקוסטי כמפורט בנספח האקוסטי המצורף לתכנית.

משך זמן של שנתיים להכנת תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני, כפי שהוערך ע"י שמאי המשיבה, הינו פרק זמן סביר, וזאת לאור היקפה של התכנית הנדרשת, גם אם תוכן לקטעים בלבד, ולרמת הפירוט הרב הנדרש בה.

אביא בחשבון שיעור היוון סביר של 6% במקרה דנן.

דהיינו, מקדם ההשבחה שאביא בחשבון הינו בסך של 0.89.

שווי קרקע ליח"ד זמינה "במצב החדש" לאחר התאמות נדרשות ₪ 989,320 x 0.89 = ₪ 880,495

<u>שווי במצב הקודם</u>

תכנית מק/1111/א4 מהווה תוכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, המבוססת על הוראות הבינוי העקרוני וחלוקת המגרשים כפי שנקבע בתוכנית תא/במ/1111- ב.מ/9.

התוכנית איננה משנה את סל זכויות הבנייה המאושר בחלקה נשוא ההחלטה, אולם, התכנית יוצרת זמינות ומעניקה את האפשרות לבצע בנייה בתחום החלקה, זאת בניגוד לתכניות קודמות אשר חלו על החלקה הנדונה טרם אישורה של תכנית מק/1111/א4.

לפיכך, ובהתאם לפס"ד סי אנד סאן הוטלס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו, אביא בחשבון מקדם הפחתה לזמינות בשיעור של 12% לצורך אומדן שווי קרקע ליח"ד "במצב הקודם".

שווי קרקע ליח"ד "במצב הקודם" לאחר התאמות נדרשות ₪ 880,495 x [100% - 12%] = ₪ 774,835

<u>סיכום הכרעה</u>

שווי קרקע ליח"ד "במצב הקודם"	₪ 774,835
שווי קרקע ליח"ד זמינה "במצב החדש"	₪ 880,495
סה"כ השבחה ליח"ד [בהתאמה למועד הקובע]	₪ 880,495 - 774,835 = ₪ 105,660
השווי היחסי [בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה]	12.39 יח"ד
סה"כ השבחה, במעוגל	₪ 105,660 x יח"ד 12.39 = ₪ 1,309,128
החלק החייב בהיטל השבחה	**50% x ₪ 1,309,128 = ₪ 654,564**

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

הקלות (מועד קובע 07/03/2018)

שווי מ"ר מבונה למועד הקובע

עמדת שמאי המשיבה

להלן פירוט נתוני שווי במיקומים רלוונטיים בסביבה המיידית:

תאריך	גו"ח	שטח ארנונה	קומה	מחיר	שווי מ"ר
03.07.2018	6885/50	127	3/8	₪ 3,750,000	₪ 29,528
14.02.2019	6885/46	67	2/11	₪ 2,740,000	40,896
15.02.2019	6885/49	144	1/8	₪ 3,875,000	₪ 26,910
13.03.2019	6885/49	124	9/12	₪ 4,750,000	₪ 38,306
01.04.2019	6885/49	115	11/17	₪ 3,505,000	₪ 30,478

שווי מ"ר מבונה ממוצע בסביבה במועד הקובע	₪ 33,224
בהפחתת מע"מ [1.17]	₪ 28,396
בהפחתת יזמות [1.2]	₪ 23,663
בהפחתת עלות בניה [בגילום מרתפים]	₪ 8,500
שווי קרקע למ"ר מבונה מתקבל	₪ 15,163
ובמעוגל	₪ 15,000

עמדת שמאי המבקשת

ערכי שווי – מגורים בסמוך לשד' לוי אשכול

מיקום הנכס הנדון נחות ואינו מאפשר להנות מנוף לים

המגרש הנדון ממוקם בחזית לשד' לוי אשכול, המהווה עורק תנועה ראשי הכולל 3-4 נתיבים (לכל כיוון), ומאופיין בתנועה ערה של כלי רכב ותחבורה ציבורית לאורך כל שעות היום. בנוסף, המגרש ממוקם בקצה המזרחי של השכונה ותחום בצמידות לבנייני מגורים גבוהים, מה שאינו מאפשר להנות מנוף לים, והמיקום נחות עד כדי כך שבאופן אבסורדי על-מנת לשמור על פרטיות הכיוון המועדף הינו לכיוון הכביש הראשי. כמו כן, בחזית המגרש ניצבת תחנת אוטובוס אשר

תהווה מפגע רעש נוסף לדירות המגורים שיוקמו במגרש.

עסקאות מכר לדירות מגורים בסמוך לשד' לוי אשכול

לאור האמור לעיל, ביצענו ניתוח לעסקאות מכר לדירות מגורים הממוקמות בסמיכות לשדרות לוי אשכול. להלן נתוני עסקאות מכר לדירות מגורים טיפוסיות (4 חדרים ומעלה), בשכונת הגוש הגדול, אשר בוצעו במהלך השנים 2016-2018, עפ"י המופיע באתר רשות המיסים, כדלהלן:

גוש/חלקה	כתובת	תאריך דיווח	שטח מדווח במ"ר	תמורה	התאמה לזמן	מחיר למ"ר בנוי
6884/26	לוי אשכול 57	30/01/2018	148	₪ 4,500,000	1	₪ 30,405
6885-52-9	עמיחי יהודה 14	28/12/2017	109	₪ 3,529,719	1.02	₪ 33,030

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

גוש/חלקה	כתובת	תאריך דיווח	שטח מדווח במ"ר	תמורה	התאמה לזמן	מחיר למ"ר בנוי
6884-25	שטרייכמן יחזקאל 10	19/09/2017	154	₪ 4,500,000	1.02	₪ 29,805
6884-26	לוי אשכול 57	12/09/2017	130	₪ 3,747,500	1.02	₪ 29,403
6885-23-9	עמיחי יהודה 10	23/04/2017	104	₪ 3,440,867	1.02	₪ 33,747
6884-26-2	לוי אשכול 57	06/02/2017	125	₪ 3,750,000	1.02	₪ 30,600
6884-26-2	לוי אשכול 57	06/02/2017	125	₪ 3,750,000	1.02	₪ 30,600
6884-26-19	לוי אשכול 57	29/06/2016	138	₪ 4,300,000	1.04	₪ 32,406
6885/23	עמיחי יהודה 10	14/06/2016	118	₪ 3,650,000	1.04	₪ 32,169
6885/23	עמיחי יהודה 10	20/04/2016	118	₪ 3,700,000	1.04	₪ 32,610
6885/23	עמיחי יהודה 10	04/04/2016	120	₪ 3,680,000	1.04	₪ 31,893
6885/23	עמיחי יהודה 10	15/03/2016	120	₪ 3,450,000	1.04	₪ 29,900
6884-26-4	לוי אשכול 57	06/03/2016	125	₪ 3,900,000	1.04	₪ 32,448
6885-23	עמיחי יהודה 10	29/02/2016	118	₪ 3,450,000	1.04	₪ 30,407
ממוצע שווי למ"ר בנוי (במעוגל) מגורים בסמיכות לשד' לוי אשכול						₪ 31,350

ניתוח מסד הנתונים שלעיל מעלה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות מגורים הממוקמות בסמיכות לשד' לוי אשכול, הינו כ-31,400 ₪/למ"ר [17% מע"מ, 20% יזמות, 9,000 ₪ עלות בנייה כולל עלויות עקיפות].
בחילוץ שווי הקרקע מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ-13,350 ₪/למ"ר במעוגל (בסמיכות לשד' לוי אשכול).

<u>שומות מכריעות</u>

להלן פסיקות שמאים מכריעים לשווי מ"ר מבונה מגורים בשכונת ה"גוש הגדול", נכון למועד הקובע:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	6885/12	אייזק שטרן 5	29.08.2018	₪ 16,000
מוטי דיאמנט	6885/17	ארתור רובינשטיין	25.07.2018	₪ 16,000

נדגיש כי מיקום נכסים אלו, עדיף באופן משמעותי ממיקום הנכס הנדון (מדובר בנכסים הממוקמים בצידה המערבי של השכונה ונהנים מנוף לים). משכך, אנו סבורים כי ראוי להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% לפחות. שווי מתקבל בהתאמה [מקדם התאמה למיקומו הנחות של הנכס הנדון - 0.8] - 12,800 ₪/מ"ר מבונה (בסמיכות לשד' לוי אשכול).

<u>סיכום שווי מ"ר מבונה על דרך לוי אשכול</u>

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ- 13,000 ₪/למ"ר במעוגל (על דרך לוי אשכול).

<u>הכרעה</u>

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה מגורים</u>

ככלל, בענף שמאות המקרקעין, עדיפה גישת ההשוואה הישירה לצורך קביעת השווי למגורים, זאת בהינתן די נתוני השוואה לנכסים דומים לדירות העתידיות להבנות על גבי החלקה הנדונה.
ראשית, אציין בזאת כי שמאי הצדדים הציגו מס"ד נתונים רחב של עסקאות השוואה, הן בגוש הנדון, והן בסביבתו, כאשר מועד ביצוע העסקה המוקדמת שבהן מיום 29.02.2016 ועד המאוחרת שבהן מיום 01.04.2019.
שנית, בהתאם לתקן 3 של מועצת שמאי המקרקעין עולה כי גישת ההשוואה תתבסס על ניתוח של שלושה מחירי השוואה לפחות.

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 שהתעמקתי ובחנתי היטב את עסקאות ההשוואה אשר הציגו הצדדים, לצד בדיקה שערכתי באתר של רשות המיסים, קיימות 3 עסקאות ואף יותר, אשר התבצעו בגוש 6885 בו החלקה נשוא החלטה ממוקמת.
לאור זאת כי בגוש 6885 התבצעו מספר רב של עסקאות, הנני בדעה כי לצורך קביעת השווי על הצד המהמן ביותר, יש לנתח עסקאות בגוש 6885, בבניינים ו/או חלקות בעלי מאפיינים זהים לחלקה נשוא ההחלטה, כגון: תמהיל דירות מגוון [בהתאם לתשריט היתר בנייה 1164-19], סמיכות לבנייני מגורים גבוהים אשר מהווים כמעין חסם לנוף, לצד רחוב לוי אשכול אשר מהווה ציר תנועה ראשי וכיוב"צ.
כמו כן, יובאו בחשבון עסקאות השוואה אשר התבצעו כ- שנה לפני ו/או אחרי התאריך 07.03.2018, אשר מהווה את המועד הקובע במקרה דנן.
עסקאות מכר למגורים מסביבת החלקה נשוא ההחלטה, בהתאם לנתונים מאתר רשות המיסים, כדלהלן:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח ארנונה במ"ר	מחיר מכירה מוצהר	שווי מ"ר בנוי
1	01.04.2019	6885	49	לוי אשכול 51	115	₪ 3,505,000	₪ 30,478
2	13.03.2019	6885	49	לוי אשכול 51	124	₪ 4,750,000	₪ 38,306
3	15.02.2019	6885	49	לוי אשכול 51	144	₪ 3,875,000	₪ 26,910
4	14.02.2019	6885	46	עמיחי יהודה 14	67	₪ 2,740,000	₪ 40,895
5	03.07.2018	6885	50	נאמן יובל פרופ' 13	127	₪ 3,750,000	₪ 29,527
ממוצע שווי מ"ר בנוי, במעוגל							**₪ 33,223**

לאור האמור לעיל, על הצד הזהיר, מתקבל שווי בנוי למגורים בממוצע בסך של 33,223 ₪/מ"ר [מגלם 2 מקומות חניה תת קרקעיים].

<u>עלויות הבנייה</u>

שמאי המשיבה טוענים לעלויות בנייה בסך של 8,500 ₪/מ"ר [בגילום עלויות למרתפים].
הנני סבור כי עלות הבנייה למ"ר בה נקטו שמאי המשיבה סבירה, ונעשתה על הצד הזהיר.
לאור זאת, הנני מחליט לאמץ עלות זאת בעת עריכת תחשיבי.

<u>מרכיב שיעור היזמות</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מרכיב יזמות בשיעור של 20%.
הנני מאמץ את מרכיב היזמות בשיעור של 20%, אשר נקטו שמאי המשיבה ומאופיין לפרויקט מסוג זה.

ממוצע שווי מ"ר בנוי למגורים	כ- 33,223 ₪
בניכוי שיעור מרכיב המע"מ [17%]	כ- 28,396 ₪
בניכוי שיעור מרכיב היזמות [20%]	כ- 23,663 ₪
בניכוי עלויות בנייה [8,500 ₪/מ"ר - בגילום עלויות למרתפים]	כ- 15,163 ₪
שווי מ"ר מבונה למגורים, במעוגל	**כ- 15,160** ₪

הערה: כפי שציינתי לעיל, הנני בדעה כי לצורך קביעת השווי על הצד המהמן ביותר, יש לנתח עסקאות בגוש 6885, בבניינים ו/או חלקות בעלי מאפיינים זהים לחלקה נשוא ההחלטה.
לאחר שבחנתי את כלל השומות המכריעות אשר נערכו בגוש 6885, לא מצאתי שומות מכריעות אשר נערכו לחלקות הממוקמות על ציר לוי אשכול המהווה מאפיין שאין להתעלם ממנו במקרה דנן.
אולם, מאחר ובגוש 6885 נערכו 5 עסקאות בעלות מאפיינים זהים לחלקה נשוא ההחלטה, בעוד שבתקינה [תקן 3 של מועצת שמאי המקרקעין] נרשם כי גישת ההשוואה להערכת שווי הזכויות בקרקע תתבסס על ניתוח של שלושה מחירי השוואה לפחות, לא אבסס את תחשיבי ו/או חלק ממנו על סמך השומות המכריעות שנערכו בגוש 6885 במקרה דנן.

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

הקלה בגין מרכיב צפיפות [תוספת בנייה של 4 יח"ד ללא תוספת שטחים]

עמדת שמאי המשיבה

תוספת יחידות דיור

סה"כ יח"ד מותרות עפ"י תב"ע	34
סה"כ יחידות מבוקשות ללא דירות גג בגינן תחושב השבחה בנפרד	38
סה"כ תוספת יחידות ללא 3 דירות גג	4
עיקרי מבוקש	4,094.6849 מ"ר
שטח יח"ד ממוצע מבוקש	107.75 מ"ר
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון [בגילום תוספת 7 מחסנים]	0.25
השבחה במ"ר אקוויוולנטי	107.75 מ"ר
מספר יח"ד חדשות [ללא תוספת יח"ד בקומת הגג להן תחושב ההשבחה בנפרד]	4

עמדת שמאי המבקשת

יש לבחון את ההשבחה ביחס לסביבתו של הנכס הנדון

להגדלת צפיפות קיימת השפעה מנוגדת על שווי הקרקע, שכן מחד מתבטלת
שוליות שטחים, כך שהתמורה בגין שטחים אלו עשויה לעלות ומאידך, עלויות הבניה למ"ר גדולות בשל הגדלת מס' חדרים רטובים, מטבחים, דלתות כניסה,
אלומיניום, מקומות חנייה נוספים, תוספת שטחים ציבוריים וכיוצ"ב. יתרה מזו, הנכס שבנדון אינו ממוקם באזור כדוגמת מרכז העיר ת"א, בו קיים ביקוש לדירות קטנות יחסית מצד סטודנטים/ זוגות צעירים/ בודדים, אלא מאופיין דווקא כסביבה המשמשת מגורי משפחות עם ביקוש לדירות גדולות,
ומכאן שאין הכרח שהגדלת הצפיפות מהווה מרכיב משביח במקרה שבנדון.
הננו סבורים כי מקדם ההשבחה (0.25) שנלקח בחשבון ע"י שמאי המשיבה לא רק שהינו גבוה, אלא גם אינו מתאים ביחס לאזור הנכס בו קיים ביקוש קשיח לדירות 5 חדרים ומעלה.
לאור האמור לעיל לדעתנו אין השבחה בתוספת 4 יח"ד ללא תוספת שטח.
לחיזוק טענתנו מצ"ב בדיקה שערכה השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר, מתאריך 16/7/2014 לגבי תוספת 3 יח"ד בהקלה, ברחוב יאשה חפץ מס' 12 בגוש הגדול, חלקה 22 בגוש 6883 [מצרף צילום מתוך שומתה].

תחשיב חלופי

אנו סבורים כי טענתנו שהוצגה לעיל (ס.11.2.1) הינה ראויה ותואמת את סביבת הנכס הנדון.
עם זאת, לחילופי חילופין, מבלי לפגוע בכל האמור לעיל וככל שטענתנו לעיל לא תתקבל, נציג להלן תחשיב השבחה תאורטי בגין הגדלת הצפיפות:

השינוי בשטח יח"ד הממוצע

להלן השינוי בשטח הממוצע ליח"ד, שחל בעקבות הגדלת הצפיפות בבניין:

שטח יח"ד – מצב קודם (טרם ההקלה)

שטח עיקרי מבוקש (במ"ר)	4,058
מס' יח"ד בהתאם לתב"ע	34
שטח עיקרי ליח"ד מתקבל	119.3

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

שטח יח"ד – מצב קודם (טרם ההקלה)

שטח עיקרי מבוקש (במ"ר)	4,058
מס' יח"ד בהתאם לתב"ע	38
שטח עיקרי ליח"ד מתקבל	106.8

<u>מקדם השבחה ראוי</u>

להלן מס' הכרעות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון, שעסקו בהקלות להגדלת צפיפות יח"ד (ללא תוספת שטח):

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מקדם השבחה בגין הגדלת צפיפות
גבע בלטר	6883/22	יאשה חפץ 12 פינת אמיר גלבוע 11	אין השבחה
יצחק ברמן	6885/49	לוי אשכול 51	0.1
גבע בלטר	6885/23	יהודה עמיחי 8	0.1
מוטי דיאמנט	6884/17	ארתור רובינשטיין 10	0.1

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון, מקדם השבחה מקסימלי של 10% בגין ההקלה שבנדון.

<u>תחשיב</u>

שטח עיקרי יח"ד ממוצעת (לאחר הגדלת הצפיפות)	106.8
מס' יח"ד שנוספו (ללא דירות גג)	4
שווי מ"ר מבונה	₪ 13,000
מקדם שיפור תכנון	0.1
השבחה	₪ 555,237

<u>הכרעה</u>

במקרה דנן אשר מונח לפנינו, אנו עסקינן בהשבחה בדרך של מתן הקלה הנובעת כתוצאה מבקשה להיתר בניה.
בהתאם לסעיף 1 [א'] לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נאמר, ציטוט: "השבחה - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
אומדן ההשבחה יעשה למלוא עליית השווי שנגרמה למקרקעין עקב מתן ההקלה.
לעתים לשם מימוש אותה הקלה המבוקשת ישנה פגיעה מסוימת בחלק מזכויות הבנייה המוענקות בתכנית.
בהתאם להוראת סעיף 1 [א'] את השבחה כתוצאה מהקלה צריך לבחון כתרומה למקרקעין, דהיינו, השבחה נטו [במידה וישנם פגיעה בזכויות למימוש אותה הקלה יש לקזז אותה מהשבחה].
במקרה דנן, אנו עסקינן, במתן הקלה אודות האפשרות לבצע תוספת של יח"ד נוספות, מעבר למותר בתכנית אשר קדמה להקלה, ללא שינוי בסך השטחים הבנויים.
תרומת ההקלה בגין תוספת היחידות מאפשרת ניצול אופטימלי של המקרקעין, זאת ע"י הפיכת שטחים שוליים בדירות גדולות לשטחים בעלי שימוש עיקרי בדירות קטנות ובכך מהווה שיפור תכנוני אשר תורם ויוצר שיווק טוב יותר, זאת לצד הענקת גמישות רחבה יותר לתמהיל הדירות בפרויקט.
לאור כל האמור לעיל, הנני סבור כי מתן ההקלה במקרה דנן מהווה גורם משביח.

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

לצורך בחינת מקדם ההשבחה הראוי, בחנתי שומות מכריעות מסביבת הנכס נשוא ההחלטה, אשר עסקו במתן הקלה לתוספת יח"ד בהתאם למקרה דנן, כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מקדם ההשבחה לתוספת יח"ד
תמיר שדה	6885	21	אייזיק שטרן 20	0.3
מוטי דיאמנט	6885	33	איינשטיין 10	0.15
מוטי דיאמנט	6885	17	ארתור רובינשטיין 10	0.1
גבע בלטר	6885	23	יהודה עמיחי 8	0.1
ניקי פרימו	6885	11	איזק שטרן 9	0.15
שמואל רוזנברג	6885	14	יהודה עמיחי 11	0.15
יצחק ברמן	6885	49	לוי אשכול 51	0.1
אבישי זיו	6885	12	איזק שטרן 5	0.15
ממוצע למקדם השבחה בהתאם לשומות מכריעות				0.15

לאור זאת, אני מגיע למסקנה כי מקדם ההשבחה הראוי בנכס הנדון למועד הקובע הינו - 0.15, זאת בכפוף לממוצע השומות המכריעות דלעיל.

<u>קיזוז עלויות עודפות</u>

שמאי המבקשת מעלה טענה מקדמית כי עלויות הבנייה גדלות בשל הגדלת מס' חדרים רטובים, מטבחים, דלתות כניסה, אלומיניום, מקומות חניה נוספים, תוספת שטחים ציבוריים וכיוצ"ב.

תחילה, אפתח ואומר שאיני מקבל את טיעון שמאי המבקשת, ואסביר זאת.

כפי שציינתי לעיל, אומדן ההשבחה יעשה למלוא עליית השווי שנגרמה למקרקעין עקב מתן ההקלה.

במקרה דנן מדובר ב- 4 יח"ד אשר התווספו מכוח מתן הקלה, ללא שינוי בסך השטחים הבנויים, אשר עתידות להוות כחלק אינטגרלי מתמהיל הדירות הטיפוסיות, דהיינו, לא קיימת פגיעה כלשהי בחלק מזכויות הבנייה המוענקות בתכניות שקדמו למתן ההקלה.

יתר על כן, היות ומדובר בעלויות בנייה ולא בעלויות התאמה, התוספת דלעיל הן חלק בלתי נפרד מהדירות אשר יש להן שווי העומד בפני עצמו, דהיינו, העלויות העודפות מגולמות בשווי.

בעניין מקומות חניה נוספים, אומנם הגדלת הצפיפות הביאה עמה תוספת של יח"ד לתמהיל הדיור הקיים, ובכך עולה בקנה אחד הדרישה והצורך בהסדרת מקומות חניה נוספים לדירות החדשות שנוספו.

אך מאחר ונשוא ההחלטה ממוקם בשכונת מגורים יוקרתית, בה קיים ביקוש ער לחניות, מעבר לחניה אחת בדירה, כפי הנראה השווי של מקום חניה במתחם שווה ערך ואף גבוה מעלות בנייתו.

יתר על כן וכפי שציינתי לעיל, גם בעניין החניות מדובר בעלויות בנייה אשר מגולמות בשווי ולא בעלויות התאמה.

<u>חישוב שטח ממוצע ליח"ד מבוקשת "במצב החדש"</u>

מס' יח"ד לאחר מתן ההקלה לתוספת יח"ד [ללא תוספת יח"ד בקומת הגג]	38 יח"ד
סך שטח דירתי מבוקש [שטח עיקרי + ממ"דים, ללא שטחים בקומת הגג][9]	4,395.6749 מ"ר
סה"כ שטח דירתי ממוצע "במצב החדש"	115.7 מ"ר

[9] 4,395.6749 מ"ר דירתי = [27 מ"ר - 367.58 מ"ר] + [2.4056 מ"ר - 32.11 מ"ר] + [448.2895 מ"ר - 4,473.68 מ"ר]

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>תחשיב ההשבחה בגין מרכיב הצפיפות</u>

שטח דירתי ממוצע "במצב החדש"	115.7 מ"ר
מספר יח"ד חדשות [ללא תוספת יח"ד בקומת הגג]	4
מקדם השבחה	0.15
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי	69.42 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 15,160
סה"כ השבחה בגין מרכיב הצפיפות	69.42 מ"ר x ₪ 15,160 = ₪ 1,052,407

<u>מרכיב המחסנים הדירתיים</u>

בהתאם להכרעתי לעיל [ראה/י הכרעה בעניין תכנית "ע-1"], את ההשבחה בגין שטח המחסנים ל-7 יח"ד שנוספו בהקלה, יש לבחון למועד אישורה של ההקלה, המועד בו הוקנו הזכויות למחסנים אלו בלבד.

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי מקדם ההשבחה שנקט בתחשיבו מגלם את תוספת מרכיב המחסנים.

דעתי בעניין היא כי יש לפצל את בחינת קיומה של ההשבחה, אם במידה וקיימת, אודות מרכיב המחסנים הדירתיים, ולא לבצע גילום של שווים במקדם ההשבחה כפי ששמאי המשיבה עשו.

לאור זאת, ההשבחה תבחן לתוספת 7 מחסנים, בהתאם למספר יח"ד שנוספו בהקלה.

ראשית, עלינו להבין את רצף התכניות הכרונולוגי במקרה דנן.

<u>תכנית "ע"</u>

בהתאם לסעיף 9 א' להוראות תכנית "ע", אשר אושרה ביום 28.11.1985, נאמר כי - *"יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, **לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה**".*

<u>תכנית "ע-1"</u>

בהתאם לטבלת תכליות והוראות של תכנית "ע-1", אשר אושרה ביום 18.03.2003, נאמר כי - *"מחסן דירתי יהיה בשטח של מירבי של 12 מ"ר [נטו] **ובמספר שאינו עולה על מס' יחידות הדיור בבניין**. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין"*

<u>הקלה</u>

בהתאם להקלה שאושרה ביום 07.03.2018, אושר, בין היתר, להגדיל את מספר יח"ד בישעור של 20.6%, קרי, תוספת של 7 יח"ד [41 יח"ד במקום 31 יח"ד].

<u>מסקנה</u>

טרם אישור ההקלה, על החלקה נשוא ההחלטה חלות תכניות "ע" ו- "ע-1", אשר עיקר מטרתן היא לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים והגדרת השימושים בהם [בן היתר, שימוש למחסנים דירתיים].

בהוראות תכנית "ע-1", אשר אושרה ביום 18.03.2003 [טרם אישור ההקלות], נאמר כי - "מספר המחסנים **אינו** יכול לעלות על מספר יח"ד בבניין".

אישור ההקלה ניתן ביום 07.03.2018, לפיכך, לאחר אישורה של תכנית "ע-1" מיום 18.03.2003 ועד ערב מועד אישור ההקלה, זכויות הבנייה בגין תוספת 7 יח"ד החדשות כלל לא היו קיימות, דהיינו, אירוע אישור ההקלה הוא זה שיצר את האפשרות של בניית 7 יח"ד חדשות **בתוספת שטחי מחסנים עבור כל אחת מהדירות**, ואף מהווה את המועד הקובע לחישוב ההשבחה.

הואיל וכך, ערב מועד אישור ההקלה, סך שטחי המחסנים מכוח תכנית "ע-1" שייכים במלואם ל- 34 יח"ד אשר היו קיימות טרם אישור ההקלה, בעוד שטחי המחסנים המבוקשים בתשריט היתר הבנייה, מיום 07.03.2018, שייכים לכלל יח"ד, קרי, 34 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות מכוח ההקלה.

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 זאת, יש לאמוד את גובה ההשבחה בהתחשב כי במצב הקודם לא הייתה קיימת כל אפשרות להקים מחסנים דירתיים עבור 7 יח"ד שנוספו מכוח ההקלה.
מאחר ובמקרה דנן אנו עסקינן במימוש אשר נעשה בדרך של בקשה להיתר בנייה, ההשבחה תערך בהתאם לשטחי המחסנים המבוקשים בתשריט ההיתר בנייה ל- 7 יח"ד שנוספו מכוח ההקלה, בכפוף להתאמות הנדרשות.

<u>תחשיב ההשבחה בגין מרכיב המחסנים הדירתיים</u>

בהתאם להיתר בנייה מס' 19-1164, המפורט לעיל, טבלת שטחי המחסנים המבוקשים לדירות מספר 35-41, אשר נוספו מכוח אישור ההקלה, כדלהלן:

מס' מחסן	שטח מחסן מבוקש במ"ר
35	10
36	10
37	9.6
38	10
39	9.9
40	10
41	10

סה"כ שטח מחסנים דירתיים מבוקש ל- 7 יח"ד	69.5 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי לשטח מחסן	0.4
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי	27.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	15,160 ₪
סה"כ השבחה בגין מרכיב המחסנים הדירתיים	27.8 מ"ר x 15,160 ₪ = 421,148 ₪

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

הקלה להקמת דירות גן בקומת העמודים [ללא תוספת שטחים]

עמדת שמאי המשיבה

בניית 2 יחידות דיור בקומת העמודים [דירות גן]

דירה	תאור	שטח מבוקש	מקדם השבחה	סה"כ אקוויוולנטי
דירה א' 1	סה"כ חצר	235 מ"ר		
		150 מ"ר	0.3	45 מ"ר
		85 מ"ר	0.25	21.25 מ"ר
	מרתף צמוד בהתחשב בגובהו	52.2 מ"ר	0.55	28.71 מ"ר
דירה א' 2	חצר	150 מ"ר	0.3	45 מ"ר
	מרתף צמוד בהתחשב בגובהו	51.3 מ"ר	0.55	28.215 מ"ר

השבחה במ"ר אקוויוולנטי 168.175 מ"ר

עמדת שמאי המבקשת

מהות ההשבחה

- ההקלה שבנדון מאפשרת הקמת דירות גן בקומת העמודים של בנין המגורים, ההשבחה בגין הקלה זו מתבטאת בתוספת שטח גינות אשר הוצמדו לדירות הגן.
- שמאי הועדה מביאים בחשבון במסגרת הקלה זו רכיב השבחה נוסף מעבר להצמדת החצרות - הצמדת שטחי מרתף. ראשית, נדגיש כי רכיב זה אינו מהווה חלק מהבקשה להקלה שבנדון וכלל לא צוין בבקשה. להלן תיאור הבקשה להקלה מתוך תכנית ההגשה [מצרף תמונה של תיאור הבקשה].

שנית, לטעמנו אין להביא בחשבון השבחה בגין אפשרות הצמדת מרתף היות ואפשרות זו הייתה קיימת עוד במצב הקודם.

התכנית שאפשרה לראשונה הצמדת מרתפים בדירות הגן היא תכנית ע/1.

היות ותכנית זו מהווה חלק מ"המצב הקודם" למועד אישור ההקלות שבנדון, אין להביא בחשבון השבחה נוסף בגין רכיב זה.

יפים דבריו של השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו"ח 6885/14:

"עפ"י תכנית ע/1, במרתפים הצמודים לדירות גן מותרים שימושים לשטחים נלווים למגורים, משרדים וכו'... לכן התכנית שאפשרה לראשונה מרתפים בדירות גן היא תכנית ע/1 ולא תכנית 3344. לכן את היטל ההשבחה יש לחשב בגין תכנת ע/1.

לא ניתן לדחות את המועד הקובע למועד המאוחר ממועד התכנית המשביחה. החלטה ברוח זו ניתנה בערר הר/85112/10 לרר עידית נ' הועדה המקומית הרצליה העוסקת אף היא במרתפים".

שטח החצרות

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שבנדון, עולים שטחי החצרות הבאים:

- דירה מס' A1 (יח"ד מערבית) – שטח החצר הצמודה הינו 147 מ"ר (בהתאם למדידה ממחושבת שנערכה מתוך תכנית הבקשה).
- דירה מס' B1 (יח"ד מזרחית) – שטח החצר הצמודה הינו 231 מ"ר (בהתאם למצוין בתכנית הבקשה).

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

מיקום חצרות נחות

מבדיקה שערכנו מתוך תכנית הבקשה להיתר עולה כי מיקום החצרות נחות ומוגבל:

- דירה מס' A1 (יח"ד מערבית) – החצר ממוקמת בצמידות לרצועת קרקע המשמשת כזיקת הנאה למעבר רגלי וכלי רכב, ובסמוך לשטח חניות האורחים.
- דירה מס' B1 (יח"ד מזרחית) – החצר ממוקמת בצמידות לרמפת הירידה לחניון התת קרקעי, ובסמוך לשטח חניות האורחים.

להלן קטע מתשריט קומת הקרקע ובו סימון מיקומן של החצרות שבנדון [מצרף תמונה מתוך תשריט ההיתר]. לאור האמור לעיל, יש להפעיל מקדם הפחתה שיבטא את מיקומן הנחות של חצרות אלו.

מקדם שווי חצרות וקיזוז שטח חצר משותפת

- בחישוב שווי החצרות הצמודות לדירות הגן, יש להביא בחשבון את העובדה כי חצרות אלו שימשו ב"מצב הקודם", כחצר משותפת לדיירי הבניין. בעניין זה, יפים דבריו של השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו"ח 6885/14, שכונת "הגוש הגדול":

"זיכוי למרכיב החצר המשותפת במצב הקודם: דירות הגן מקטינות את שטח הגינה המשותפת לכל הדיירים. מצד אחד, הקטנה זו (מניעה שימוש לכלל הדיירים) מקטינה את שווי הדירות. מצד שני נחסכות עלויות אחזקת הגינות. יש לקזז את הקטנת השווי הנ"ל...מקדם שווי לחצר משותפת במועד הקובע- 0.05".

- לאור שטחן הגדול של החצרות יש להביא בחשבון שוליות לשטח שמעל 50 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם שווי לחצרות בהתאם לפסיקתו של השמאי

המכריע שמואל רוזנברג, בגו"ח 6885/14, בשכונת "הגוש הגדול": מקדם לגינה בשטח של עד 50 מ"ר– 0.3, ובשטח שמעל 50 מ"ר– 0.25. ובקיזוז ההפחתה בגין הקטנת חצר משותפת: מקדם לגינה בשטח של עד 50 מ"ר– 0.25, ובשטח שמעל 50 מ"ר– 0.2.

קיזוז עלות עודפת לחניה תת קרקעית

בחישוב ההשבחה, יש להביא בחשבון את העובדה כי דירות הגן ממוקמות בשטח קומת העמודים של הבניין, בשטח זה ניתן היה להקים חניות עיליות ובכך ל"חסוך" את העלות העודפת שבהקמת חניה תת קרקעית. בעניין זה, יפים דבריו של השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו"ח 6885/14, שכונת "הגוש הגדול": "מקובלת עליי טענת שמאי הבעלים לפיה בגלל ביצוע דירות הגן מתבטלת קומת העמודים בה היה ניתן לבצע חניות עיליות, לכן יש צורך להגדיל את החניה התת-קרקעית...לפיכך במצב הקודם אכן ניתן היה לבנות חניה בקומת עמודים...לכן יש לקזז מההשבחה הנובעת מתכנית 3344 את העלויות העודפות של אותן חניות עיליות שהיה צורך להסב אותן לחניות תת קרקעיות".

להלן תחשיב סך העלות העודפת שהיה ניתן ל"חסוך":

עלות בניה חניה תת קרקעית – מחירון דקל מרץ 2018	
עלות בניה ישירה	2,760 ₪
עלויות עקיפות	20%
סה"כ עלות בניה למ"ר	3,312 ₪
שטח ממוצע חניה ברוטו במ"ר	35
עלות בנית מקום חניה תת קרקעי	115,920 ₪
שווי מקום חניה בסביבה *	70,000 ₪
עלות עודפת לחניה	45,920 ₪

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 לעסקאות מכר שבוצעו לחניות, ברחוב אמיר גלבוע, בשכונת "הגוש הגדול (עפ"י נתוני אתר רשות המיסים:

ביום 3.8.2018 נמכר מקום חניה תמורת 70,200 ₪.

ביום 31.07.2018 נמכר מקום חניה תמורת 70,200 ₪.

חישוב מס' חניות עיליות מופסדות	
שטח בנוי של דירת הגן (במ"ר)	248
שטח חניה עילית בממוצע (במ"ר)	25
מס' חניות עיליות שניתן היה להקים בקומת העמודים	9.92

סך עלות עודפת לחניות תת קרקעיות שניתן היה לחסוך - 455,526 ₪.

<u>תחשיב</u>

דירה	שטח חדר מוצמדת	מקדם אקווויולנטי (בקיזוז שטח חצר משותפת)	מקדם התאמה למקום החצרות	שטח חצר אקווויולנטי לאחר התאמות
דירה 1A	50	0.25	0.9	11.25
	97	0.2	0.9	17.46
דירה 1A	50	0.25	0.9	11.25
	181	0.2	0.9	32.58
סה"כ שטח אקווויולנטי				72.54
שווי מ"ר מבונה				13,000 ₪
השבחה				943,020 ₪
קיזוז עלות עודפת לחניות תת קרקעיות שניתן היה "לחסוך"				455,526 ₪ -
סה"כ השבחה				487,494 ₪

<u>תחשיב חלופי</u>

אנו סבורים כי תחשיב ההשבחה שהוצג לעיל (ס.11.3.6) הינו הראוי והתואם את הוראות החוק והפסיקה. עם זאת, לחילופי חילופין, מבלי לפגוע בכל האמור לעיל וככל שטענתנו לעיל לא תתקבל, נציג להלן תחשיב תאורטי בו תחושב ההשבחה בגין רכיב הצמדת המרתף לדירות הגן. ההשבחה תחושב בהתאם לתכנית ע'1:

מספר מרתפים מבוקשים	שטח מרתף במ"ר	מקדם אקווויולנטי	מקדם דחייה (**)	שטח אקווויולנטי מרתף
2	52	0.25	0.36	9.42
שווי מ"ר מבונה מועד קובע תכנית ע/1				1,000 ₪
השבחה – למועד אישור תכנית ע/1				9,424 ₪

(*) בהתאם לקביעתו של השמאי המכריע שמואל רוזנברג, בגו"ח 6885/14, בשכונת "הגוש הגדול".

(**) כפי שמפורט בסעיף 10.2 בחוות הדעת (השבחה לתכנית ע' 1).

<u>להלן תחשיב ההשבחה בגין ההקלות שבנדון</u>

דירה	שטח חדר מוצמדת	מקדם אקווויולנטי (בקיזוז שטח חצר משותפת)	מקדם התאמה למקום החצרות	שטח חצר אקווויולנטי לאחר התאמות
דירה 1A	50	0.25	0.9	11.25
	97	0.2	0.9	17.46
דירה 1A	50	0.25	0.9	11.25
	181	0.2	0.9	32.58

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

דירה	שטח חדר מוצמדת	מקדם אקוויוולנטי (בקיזוז שטח חצר משותפת)	מקדם התאמה למקום החצרות	שטח חצר אקוויוולנטי לאחר התאמות
סה"כ שטח אקוויוולנטי				72.54
שווי מ"ר מבונה				₪ 13,000
השבחה				₪ 943,020
השבחה בגין רכיב הצמדת מרתפים בהתאם לתכנית ע/1				₪ 9,424
קיזוז עלות עודפת לחניות תת קרקעיות שניתן היה "לחסוך"				- ₪ 455,526
סה"כ השבחה				₪ 496,917
היטל השבחה				₪ 248,459

<u>הכרעה</u>

במקרה דנן, אנו עסקינן, במתן הקלה אודות האפשרות לבצע תוספת של יח"ד נוספות בקומת הקרקע [להלן - "דירות גן"], מעבר למותר בתכנית אשר קדמה להקלה, ללא שינוי בסך השטחים הבנויים.

לאור זאת כי אנו עסקינן בדירות גן, הצדדים חלוקים אודות מספר מרכיבי השבחה, אשר בגינן אפרט את החלטתי בהמשך, כדלהלן:

א. האפשרות להצמיד את שטחי המרתף לדירות הגן.

ב. האפשרות להצמיד את שטחי החצרות לדירות הגן.

<u>הצמדת שטחי המרתף לדירות הגן</u>

מחד, שמאי המשיבה טוענים כי הצמדת המרתף לדירות הגן, התאפשרה לראשונה, עם אישור ההקלה להקמת דירות הגן, ולכן, המועד הקובע לחישוב ההשבחה במקרה דנן הינו יום אישור ההקלה.

מאידך, שמאי המבקשת טוען כי הצמדת המרתף לדירות הגן, התאפשרה לראשונה בתכנית "ע-1", ולכן אין להביא בחשבון השבחה נוספת בגין מרכיב זה.

<u>מסקנה</u>

ראשית, עלינו להבין את רצף התכניות הכרונולוגי במקרה דנן.

<u>תכנית מק/1111/4א</u>

בהתאם לטבלת פרוט החלוקה, של תכנית מק/1111/4א, אשר אושרה ביום 15.05.2088, נשוא ההחלטה מהווה את מגרש מס' 2 ב', המסווג בייעוד "אזור למגורים".

<u>להלן פרטי מגרש מס' 2 ב'</u>

מס' מבנן	מס' מגרש	מס' בניין	מס' קומות מרבי	מס' יח"ד
מבנן 1 [חלק]	2 ב'	202	ע + 5 + ד. גג	17
		203	ע + 5 + ד. גג	17

ע - קומת עמודים [קומת כניסה].

ד. גג - קומת גג בנויה חלקית.

<u>תכנית "ע-1"</u>

בהתאם לטבלת תכליות והוראות של תכנית "ע-1", אשר אושרה ביום 18.03.2003, נאמר כי - *"ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה* ***להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו*** *ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד"*

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>הקלה</u>
בניית 2 יח"ד בקומת עמודים [דירות גן].

<u>מסקנה</u>
טרם אישור ההקלה, על החלקה נשוא ההחלטה חלה תכנית "ע-1", מיום 18.03.2003, אשר התירה לבצע חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע.
במרוצת השנים, אושרה תכנית "מק/1111/א4", ביום 15.05.2008, אשר סיווגה את קומת הקרקע בייעוד של "קומת כניסה", ללא כל אזכור אודות דירות גן, קרי, לא התאפשרה בנייה של יח"ד בקומה זו.
אישור ההקלה ניתן ביום 07.03.2018, לפיכך, לאחר אישורה של תכנית "ע-1" מיום 18.03.2003 ועד ערב מועד אישור ההקלה, לא היה ניתן להקים דירות גן בקומת הקרקע, דהיינו, אירוע אישור ההקלה הוא זה שיצר את האפשרות להקים דירות גן **בתוספת חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון,** ואף מהווה את המועד הקובע לחישוב ההשבחה.
לאור זאת, יש לאמוד את גובה ההשבחה בהתחשב כי במצב הקודם לא הייתה קיימת כל אפשרות להקים דירות גן, על אף כמה וכמה שלא היה ניתן לבצע חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון אליהן.
מאחר ובמקרה דנן אנו עסקינן במימוש אשר נעשה בדרך של בקשה להיתר בנייה, ההשבחה תערך בהתאם לשטחי המרתפים המבוקשים בתשריט ההיתר בנייה לדירות הגן שנוספו מכוח ההקלה, בכפוף להתאמות הנדרשות.

לצורך בחינת מקדם ההשבחה הראוי, בחנתי שומות מכריעות מסביבת הנכס נשוא ההחלטה, כדלקמן [10]:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	גורם המימוש	מקדם ההשבחה בגין הצמדת מרתף לדירת גן
תמיר שדה	6885	21	אייזיק שטרן 20	תכנית 3440	0.4
תמיר שדה	6885	21	יהודה עמיחי 4	תכנית 3440	0.4
ניקי פרימו	6885	17	איזק שטרן 9	תכנית 3440	0.4
תמיר שדה	6885	9	יהודה עמיחי 5	תכנית 3440	0.4
בצלאל קציר	6885	14	יהודה עמיחי 11	תכנית 3440	0.35
ממוצע למקדם השבחה בהתאם לשומות מכריעות					0.39

לאור זאת, אני מגיע למסקנה כי מקדם ההשבחה הראוי בנכס הנדון למועד הקובע הינו 0.39, זאת בכפוף לממוצע השומות המכריעות דלעיל.
מקדם ההשבחה מגלם בתוכו את העובדה כי במצב הקודם, טרם אישור ההקלה, היה ניתן לבצע שימוש משותף בשטח המרתף.

[10] השומות המכריעות אשר ציינתי בטבלה, עוסקות בעניין תכנית תא/מק/3344, שחלה על חלק מהחלקות בגוש בו ממוקמת החלקה נשוא ההחלטה, ובין מטרותיה לאפשר בניית דירות גן והצמדת שטחי המרתף אליהן.

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>תחשיב ההשבחה בגין הצמדת שטחי המרתף לדירות הגן</u>

בהתאם להיתר בנייה מס' 19-1164, המפורט לעיל, שטחי המרתפים המבוקשים לדירות הגן, אשר נוספו מכוח אישור ההקלה, כדלהלן:

טיפוס הדירה	שטח מרתף מבוקש במ"ר
1A – יח"ד מערבית [ממוקמת באגף א' 2]	52.2
1B – יח"ד מזרחית [ממוקמת באגף א' 1]	51.3

סה"כ שטח מרתפים מבוקש לדירות הגן	103.5 מ"ר = 51.3 מ"ר + 52.2 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי לשטח המרתף המוצמד	0.39
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי	40.365 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 15,160
סה"כ השבחה בגין מרכיב הצמדת המרתפים לדירות הגן	₪ 611,933 = ₪ 15,160 x 40.365 מ"ר

<u>הצמדת שטח החצרות לדירות הגן</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים אודות חבות ההשבחה הקמה מתוך האפשרות להצמיד את שטח החצרות לדירות הגן, אולם, הם חלוקים אודות מקדם ההשבחה שיש להביא בחשבון.

כפי שציינתי לעיל [ראה/י הכרעתי - "הצמדת שטחי המרתפים לדירות הגג"], טרם אישור ההקלה, על החלקה נשוא ההחלטה חלה תכנית "מק/1111/א4", מיום 15.05.2008, אשר סיווגה את קומת הקרקע בייעוד של "קומת כניסה", ללא כל אזכור אודות דירות גן, קרי, לא התאפשרה בנייה של יח"ד בקומה זו.

אישור ההקלה ניתן ביום 07.03.2018, לפיכך, אירוע אישור ההקלה הוא זה שיצר את האפשרות להקים דירות גן **בעלות יציאה ישירה מקומת הקרקע אל שטח החצר**, ואף מהווה את המועד הקובע לחישוב ההשבחה.

לאור זאת, יש לאמוד את גובה ההשבחה בהתחשב כי במצב הקודם לא הייתה קיימת כל אפשרות להקים דירות גן, על אף כמה וכמה שלא היה ניתן לבצע חיבור והצמדה של שטח החצר אליהן.

מאחר ובמקרה דנן אנו עסקינן במימוש אשר נעשה בדרך של בקשה להיתר בנייה, ההשבחה תערך בהתאם לשטח החצר המופיע בתשריט ההיתר בנייה לדירות הגן שנוספו מכוח ההקלה, בכפוף להתאמות הנדרשות.

<u>מקדמי השבחה</u>

הצמדת שטח החצר מקטין את שטח הגינה המשותפת לכלל דיירי הבניין, גורם אשר יכול להשפיע על שווי הדירות בבניין.

אך יחד עם זאת, הקטנה זו מביאה לידי חיסכון בעלות התחזוקה של הגינה המשותפת.

הנני סבור כי יש לבחון את ההשבחה בהתאם לתרומת החצר לשווי, בהקשר של מיקומה, צורתה והנגישות אליה.

מעיון בתשריט ההיתר, הנני סבור כי לאור מיקום שטחי החצרות, קיימים מספר מפגעים אשר משפיעים על שווי החצר במקרה דנן, כדלהלן:

החלקה נשוא ההחלטה ממוקמת בסמיכות לרחוב לוי אשכול אשר מהווה ציר תנועה ראשי בעל פעילות ערה של רכבים ברוב שעות היום.

שטח החצר של דירת הגן המזרחית [1B] גובלת בצדה המערבי עם שטח המיועד לחניות אורחים, ובצדה הדרומי עם כביש הגישה אל החניון התת קרקעי.

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

שטח החצר של דירת הגן המערבית [1A] גובלת בצדה המערבי עם רצועת קרקע המיועדת לשמש כזיקת הנאה למעבר כלי רכב, ובסמיכות לשטח המיועד לחניות אורחים.
לאור כל האמור לעיל, הנני סבור כי מקדמי ההשבחה הראויים במקרה דנן הינם בהתאם לחלוקה הבאה, להלן:
שטח חצר אפקטיבית עד 100 מ"ר - מקדם 0.25.
שטח חצר שולית מעבר ל- 100 מ"ר - מקדם 0.2.

<u>תחשיב ההשבחה בגין הצמדת שטחי החצרות לדירות הגן</u>
בהתאם להיתר בנייה מס' 19-1164, המפורט לעיל, שטחי החצר המוצמדים לדירות הגן, אשר נוספו מכוח אישור ההקלה, כדלהלן:

טיפוס הדירה	שטח חצר במ"ר
1A – יח"ד מערבית [11]	148
1B – יח"ד מזרחית	231

סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי לדירה 1A [יח"ד מערבית]	34.6 מ"ר = 48 מ"ר x 0.2 + 100 מ"ר x 0.25
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי לדירה 1B [יח"ד מזרחית]	51.2 מ"ר = 131 מ"ר x 0.2 + 100 מ"ר x 0.25
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי	85.8 מ"ר = 51.2 מ"ר + 34.6 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 15,160
סה"כ השבחה בגין מרכיב הצמדת שטח החצר לדירות הגן	85.8 מ"ר x ₪ 15,160 = ₪ 1,300,728

<u>עלות עודפת לחניה</u>
כפי שציינתי לעיל [ראה/י הכרעתי - "הקלה בגין מרכיב צפיפות"], אומדן ההשבחה יעשה למלוא עליית השווי שנגרמה למקרקעין עקב מתן ההקלה.
במקרה דנן מדובר בתוספת של יח"ד נוספות בקומת הקרקע [להלן - "דירות גן"], ללא שינוי בסך השטחים הבנויים, מכוח מתן הקלה.
לאור זאת כי דירות הגן עתידות להיבנות בקומת הקרקע, יש לבצע הבחנה האם
נוצרת פגיעה מסוימת בחלק מזכויות הבנייה המוענקות בתכנית אשר קדמה למועד מתן ההקלה.

<u>מסקנה</u>
ראשית, עלינו להבין את רצף התכניות הכרונולוגי במקרה דנן.
<u>תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9</u>
בהתאם לסעיף 20 א' "דרכים והסדרי תנועה וחניה" להוראות תכנית "1111/א/1 – ב.מ/9", אשר אושרה ביום 21.10.1993, נאמר כי - "מערכת הסדרי התנועה והחניה תתוכנן בהתאם לנספח תחבורה ועפ"י עקרונות הת.ב.ע במסגרת תכנית הפיתוח ותשריטי העיצוב הארכיטקטוני כך שתקן החניה לא יהיה פחות מתקן החניה בתקנות התכנון והבניה.
שינויים בנספח התחבורה יאושרו ע"י משרד התחבורה ולא יהוו שינויים לת.ב.ע.
מקומות החניה יתוכננו על פי תקן חניה של 1.5 מקום החניה לדירות ששטחן עד 120 מ"ר, ושל 2 מקומות חניה לדירות ששטחן מעל 120 מ"ר.
החניה תהיה בשני מפלסים, כשלפחות 50% ממנה תוסדר במפלס תת קרקעי.

[11] בהתאם למדידה גראפית שביצעתי על גבי תשריט היתר מס' 19-1164.

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 עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח סביבתי לתב"ע מק/1111/א4</u>

בהתאם לסעיף 2.6 "תנועה וחניה" להוראות תכנית העיצוב הארכיטקטוני, אשר אושרה ביום 22.12.2010, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים כדלהלן:

א. נספח התנועה הינו מנחה, כל היתר בניה יוגש לאישור אגף התנועה בעת"א יפו.

ב. החניה בתחום המגרשים הינה תת-קרקעית, למעט חניות אורחים - כמסומן בנספח תנועה.

מחד, בהתאם להוראות תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9, את מקומות החניה בבניין ניתן להסדיר בשני מפלסים, כאשר 50% ממקומות החניה יוסדרו במפלס תת קרקעי, דהיינו, 50% הנוספים של מקומות החניה יוסדרו בשטחה של קומת הקרקע ו/או בשטח הפתוח שמחוץ לקומת העמודים.

מאידך, בהתאם לסעיף 18 להוראות תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9, במרוצת השנים הוכנה תכנית עיצוב ארכיטקטוני כנדרש, אשר מעיון בה עולה כי בהתאם לסעיף 2.6 להוראות התכנית עולה כי החניה בתחום המגרשים הינה תת-קרקעית, למעט חניות אורחים - כמסומן בנספח התנועה.

לאחר שבחנתי ועיינתי, הן בשומות הצדדים, והן בהוראות התכניות, הנני מקבל את טענת שמאי המבקשת, אך לא בשלמותה, ואסביר.

ראשית, כעולה מהוראות תכנית 1111/א/1 - ב.מ/9, הנני סבור כי טרם אישור מתן ההקלה, הייתה קיימת אפשרות להסדיר 50% ממקומות החניה בשטחה של קומת הקרקע ו/או בשטח הפתוח שמחוץ לקומת העמודים.

טענת שמאי המשיבה כי הדרישה להסדרת מקומות החניה בתת הקרקע הינה הוראה מחייבת בהתאם לתכנית העיצוב הארכיטקטוני איננה נכונה, זאת לאור סעיף 2.6 [א] אשר ממנו. עולה כי נספח התנועה הינו מנחה , קרי, הוראותיו אינן מחייבות.

על אף כל האמור לעיל, ידוע לכל, כי ביצוע והסדרה של מקומות חניה בשטח הפתוח שמחוץ לקומת הקרקע מהווה מפגע לדירות יוקרה, ולעתים אף יכול להוריד משווין.

הנני בדעה כי אל זה נכון לטעון שהסדרת מקומות החניה בקומות התת קרקעיות מהווה רק כ- "עלות בלתי מכוסה ו/או עלות עודפת", אדרבא, חניות תת קרקעיות מהוות יתרון שיווקי ראשון במעלה של יח"ד אשר עתידות להיבנות בשטח החלקה נשוא ההחלטה, ובמיוחד בהתחשב במאפייני הסביבה.

כחיזוק לטענתי, בדקתי ובחנתי היתרי בנייה בסביבת החלקה נשוא ההחלטה [גו"ח - 6885/46, 6885/49, 6885/50, 6885/52], אשר מהם עולה כי כלל מקומות החניה מוסדרים בקומות תת קרקעיות, זאת בנוסף למקרה דנן בו אנו עסקינן, אשר בהתאם לטבלת מאזן החניה של תשריט היתר בניה מס' 19-1164, ניתן ללמוד כי כלל מקומות החניה עתידים להיבנות בקומות התת קרקעיות, על אף שניתן להסדיר חלק מהם בשטח הפתוח שמחוץ לקומת הקרקע.

הואיל וכך, סביר להניח כי טרם אישור ההקלה, שטחי החניות לא היו מוסדרים בשטחה של קומת הקרקע, ו/או בשטח הפתוח שמחוץ לקומת הקרקע, זאת בהתאם להסבר לעיל.

החלקה נשוא ההחלטה ממוקמת בשכונה יוקרתית, בעלת ביקוש ל- 2 חניות לפחות לכל דירה, ואף בחלק מין המקרים נבנות חניות מעבר לתקן הנדרש.

לפיכך, הנני סבור כי התועלת המופקת מחניה תת קרקעית במקרה דנן גבוהה מעלות בנייתה, ואף מגולמת בשווי הקרקע שחישבתי לעיל.

לכן, אין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.

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>מקדם התאמה לקומות</u>

ידוע לכל, כי יח"ד הממוקמות בקומות הנמוכות של הבניין, בעלות ערך נמוך ביחס ליח"ד הממוקמות בקומות העליונות של הבניין, זאת מכיוון שיח"ד העליונות מתאפיינות בפרטיות מרובה, נוף פתוח, כיווני אוויר וכד'.
מרכיבים אלו מהווים תחושה של יוקרה אשר באה לידי ביטוי בהפרשי השווי בין כל קומה וקומה בבניין.
במקרה דנן, אנו עסקינן, במתן הקלה אודות תוספת של יח"ד נוספות בקומת הקרקע [להלן - "דירות גן"] ללא שינוי בסך השטחים הבנויים, אשר התאפשרה ע"י ניוד זכויות מהקומות העליונות בבניין לקומת הקרקע.
לפיכך, הנני סבור כי במקרה דנן יש ליחס את ההפחתה בשווי מ"ר מבונה כהפרש שבין קומת הקרקע לבין קומה ממוצעת טיפוסית בבניין.
בהתאם לתשריט היתר בניה מס' 19-1164, עולה כי הבניין הנתון עתיד להכיל קומת עמודים/כניסה [דירות גן] + 6 קומות + קומת גג בנויה חלקית, קרי, הקומה השלישית מהווה את הקומה הממוצעת בבניין.
נוסף על כך, לצורך בחינת מקדם ההשבחה הראוי בגין תוספת שווי לקומה, בחנתי שומות מכריעות מסביבת הנכס נשוא ההחלטה, אשר עסקו במתן הקלה לתוספת קומות, כדלקמן [12]:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מקדם תוספת שווי לקומה
אבישי זיו	6885	12	אייזק שטרן 5	תוספת 1.5% לעלייה בכל קומה מעל קומה רביעית
תמיר שדה	6885	21	אייזק שטרן 20	תוספת 2% לעלייה בכל קומה
יצחק ברמן	6885	49	לוי אשכול 51	תוספת 1.5% לעלייה בכל קומה
משה נדם	6885	28	נאמן יובל פרופ' 9 ו- 11	תוספת 2% לעלייה בכל קומה טיפוסית [קומות 1-8]
שמואל רוזנברג	6885	14	יהודה עמיחי 11	תוספת 2% לעלייה בכל קומה
תמיר שדה	6885	21	יהודה עמיחי 4	תוספת 2% לעלייה בכל קומה
משה נדם	6885	28	פרופ' יובל נאמן 7	תוספת 2% לעלייה בכל קומה טיפוסית [קומות 1-8]
ניקי פרימו	6995	15	יהודה עמיחי 7	תוספת 2.5% לעלייה בכל קומה

לאור זאת כי החלקה נשוא ההחלטה ממוקמת בסמיכות לבנייני מגורים גבוהים, לצד ציר תנועה ראשי, אני מגיע למסקנה כי מקדם ההשבחה הראוי בגין תוספת שווי לקומה, על הצד הזהיר, הינו 1.5% לקומה.

<u>תחשיב ההשבחה בגין תוספת הקומות</u>

סך שטח דירתי מבוקש בקומת הקרקע [שטח עיקרי + ממ"דים]	249.83 מ"ר
מקדם קומה [לפי 1.5% לקומה]	3 קומות x 1.5% = 4.5%
סה"כ שטח אקוויוולנטי לניכוי	249.83 מ"ר x 4.5% = 11.242 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 15,160
סה"כ הפחתה לניכוי בגין ניוד הזכויות מהקומות העליונות לנמוכות	11.242 מ"ר x ₪ 15,160 = ₪ 170,429

[12] הובאו בחשבון שומות מכריעות אשר עסקו בחישוב מקדם השבחה בגין תוספת שווי לקומה עבור קומה שלישית ומטה, בהתאם למקרה דנן.

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

סיכום הכרעה

סה"כ השבחה בגין מרכיב הצמדת המרתפים לדירות הגן	40.365 מ"ר x ₪ 15,160 = ₪ 611,933
סה"כ השבחה בגין מרכיב הצמדת שטח החצר לדירות הגן	85.5 מ"ר x ₪ 15,160 = ₪ 1,300,728
סה"כ הפחתה לניכוי בגין ניוד הזכויות מהקומות העליונות לנמוכות	₪ 170,429
סה"כ השבחה בגין ההקלה	₪ 611,933 + ₪ 1,300,728 - 170,429 = ₪ 1,742,232

הקלה לבניית קומה שישית בקומה מלאה [תוספת בנייה של 3 יח"ד בגג ללא תוספת שטחים]

עמדת שמאי המשיבה

ההקלה מאפשרת הפיכת חדרי גג לקומת פנטהאוזים, תוך חריגה מהוראות סעיף 9.4 בתכנית ג1 וההקלה לתוספת יחידות דיור יוצרת דירות פנטהאוז חדשות נוספות, מעבר לצפיפות המותרת ע"ח הפסד מרפסת גג בקומה 6, בהתחשב בהעלאת שטחים מכל הקומות לקומה 6.

מצב קודם

קומה	תאור	שטח לניצול	מקדם	מקדם קומה	סה"כ אקוויוולנטי
1-4	שטח עיקרי	2,800.8485 מ"ר	1	0.99	2,772.84 מ"ר
5	שטח עיקרי	718.798 מ"ר	1	1.04	747.55 מ"ר
	מרפסות	84	0.4	1.04	34.94 מ"ר
6	קומה תחתונה דופלקס גג (חלקית 80%)	575.0384 מ"ר	1.2	1.06	731.45 מ"ר
	מרפסות	143.7596 מ"ר	0.4	1.06	60.95 מ"ר
גג	חדרי גג	450.6951 מ"ר	1	1.08	486.75 מ"ר
	מרפסות גג	124.3433	0.4	1.08	53.72 מ"ר
סה"כ עיקרי		4,545.38 מ"ר			4,888.20 מ"ר

מצב חדש

קומה	תאור	שטח לניצול	מקדם	מקדם קומה	סה"כ אקוויוולנטי
1-4	שטח עיקרי	2,732.1931 מ"ר	1	0.99	2,704.8712 מ"ר
5	שטח עיקרי	643.6938 מ"ר	1	1.04	669.4416 מ"ר
	מרפסות	71.9626	0.4	1.04	29.9364 מ"ר
6	מבוקש	718.798	1	1.06	761.9259 מ"ר
	מרפסות	84 מ"ר	0.4	1.06	35.6160מ"ר
גג	דירות גג - יחידות נוספות	450.6951	1.4	1.08	681.4510 מ"ר
	מרפסות דירות גג	488.5232 מ"ר	0.4	1.08	211.0420 מ"ר
סה"כ עיקרי		4,545.38 מ"ר			5,094.2841 מ"ר

סה"כ השבחה לאישור הקלה לבניית קומה 6 כמלאה והקמת דירות
גג במקום חדרי גג בהתחשב בתוספת 3 יח"ד במ"ר אקוויוולנטי 168.175 מ"ר

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

סך הזכויות במגרש ב"מצב הקודם"

חלופה א'- ניצול מלוא זכויות הבניה בחלוקה למספר הקומות המירבי + קומת גג במגרש הנדון חלה תכנית תא/מק/1111א4 המתירה הקמת 34 יח"ד, בשטח ממוצע של 120 מ"ר עיקרי, ובמספר קומות מירבי - עמודים+5+קומת גג,ובנוסף תכנית ג/1 המתירה הקמת חדרי גג.

מוסכם עם שמאי הועדה כי הבינוי המיטבי ב"מצב הקודם" הוא ניצול קומה שישית (מתוקף תכנית תא/מק/1111א4) בשיעור 80% תכסית וניצול חדרי גג (מתוקף תכנית ג/1) בקומת הגג בהתאם לשטח הקומה המבוקש בתכנית הבקשה.

להלן פריסת הזכויות שניתן לממש ב"מצב הקודם" בתמהיל רעיוני/הגיוני:

טיפוס דירה	קומה	שטח עיקרי במ"ר
רגילה	1	703.45
רגילה	2	703.45
רגילה	3	703.45
רגילה	4	703.45
רגילה	5	703.45
דופלקס גג	6	562.76
	7 / קומת גג (חדרי גג)	450.69

חלופה ב'- ניצול מלוא זכויות הבניה בחלוקה ל- 5 קומות + קומת גג

נציג להלן חלופה נוספת בה ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה בחלוקה ל-5 קומות וקומת גג: אנו סבורים כי ניתן לנצל את זכויות הבניה מתוקף תכנית תא/מק/1111א4 ב-5 קומות מלאות תוך וויתור על בינוי בקומת גג חלקית (על מנת לעמוד בתנאי תכסית של תכנית ג/1) וניצול חדרי גג (מתוקף תכנית ג/1) בקומת הגג בהתאם לשטח הקומה המבוקש בתכנית הבקשה.

להלן פריסת הזכויות שניתן לממש ב"מצב הקודם" בתמהיל רעיוני/הגיוני:

טיפוס דירה	קומה	שטח עיקרי במ"ר
רגילה	1	816
רגילה	2	816
רגילה	3	816
רגילה	4	816
דופלקס גג	5	816
	6 / קומת גג (חדרי גג)	450.69

יש להביא בחשבון את הפגיעה שנוצרה ב"מצב החדש"

במצב הקדום, כפי שמפורט לעיל, בקומה השישית היה ניתן להקים דירות דופלקס גג עם מרפסות שמש. כעת ב"מצב החדש" במסגרת הקלה זו מתאפשרת השלמת הקומה השישית לקומה מלאה ובניית יח"ד נוספות

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

מעליה. משמעות האמור – ביטול דירות הדופלקס גג והפיכתן לדירות טיפוסיות. משכך דירות אלו מאבדות מייחודן והפרטיות ממנה נהנו דירות אלו, נפגעת (היו ממוקמות בקומה העליונה). לטעמנו מקדם ההפחתה הראוי הינו 15% משטח קומה שישית ב"מצב הקודם". בהקשר זה נפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 6883/13, רחוב לוי אשכול 65, ת"א.

<u>מקדם קומת הגג בשני המצבים</u>

ההקלה שבנדון אפשרה להפוך חדרי יציאה לגג לדירות גג, וההקלה לתוספת יחידות דיור יוצרת דירות גג חדשות נוספות, מעבר לצפיפות המותרת. השטח בשני מצבי התכנון לא השתנה, אלא מקדם השווי הראוי בין דירת גג לחדרי גג. להלן מס' הכרעות של שמאים שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון, שעסקו בהקלה של הפיכת חדרי יציאה לגג לדירות גג.

לטעמנו מקדם השווי הראוי לחדרי גג ב"מצב הקודם" הינו - 1.3 ולדירות גג ב"מצב החדש" - 1.5. בהקשר זה נפנה לשומות מכרעות שנערכו בסביבת הנכס הנדון, בהן נקבע מקדם שווי לקומת הגג בשני המצבים הנ"ל: השמאי המכריע בצלאל קציר בגו"ח 6885/14, ולשומה מכרעת של השמאי המכריע עאטף עאלם בגו"ח 6630/681.

<u>תחשיב</u>

- <u>חלופה א'</u>

מצב קודם

טיפוס דירה	קומה	שטח עיקרי במ"ר	מקדם קומת גג	שטח אקוויוולנטי
רגילה	1	703.45	1	703.45
רגילה	2	703.45	1	703.45
רגילה	3	703.45	1	703.45
רגילה	4	703.45	1	703.45
רגילה	5	703.45	1	703.45
דופלקס גג	6	562.8	1	563
	7 / קומת גג (חדרי גג)	450.7	1.3	586
סה"כ שטח אקוויוולנטי ב"מצב הקודם"				4,666

מצב חדש (עפ"י תכנית הבקשה)

טיפוס דירה	קומה	שטח עיקרי במ"ר	מקדם קומת גג	שטח אקוויוולנטי
רגילה	קרקע	231.82	1	232
רגילה	1	606.48	1	606
רגילה	2	605.3	1	605
רגילה	3	643.69	1	644
רגילה	4	643.69	1	644
רגילה	5	643.69	1	644
דופלקס גג	6	680.384	1	680
	7 / קומת גג (חדרי גג)	450.7	1.3	676

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

טיפוס דירה	קומה	שטח עיקרי במ"ר	מקדם קומת גג	שטח אקוויוולנטי
סה"כ שטח אקוויוולנטי				4,731
אובדן הפרטיות של קומה 6		562.8	0.15	- 84.414
סה"כ שטח אקוויוולנטי ב"מצב החדש"				4,647

סה"כ תוספת שטחים ב"מצב החדש" : 19 -

בהתאם לחלופה לעיל עולה כי ההקלה הנ"ל לא השביחה את הנכס שבנדון.

- <u>חלופה ב'</u>

מצב קודם

טיפוס דירה	קומה	שטח עיקרי במ"ר	מקדם קומת גג	שטח אקוויוולנטי
רגילה	1	816	1	816
רגילה	2	816	1	816
רגילה	3	816	1	816
רגילה	4	816	1	816
דופלקס גג	5	816	1	816
	6 / קומת גג (חדרי גג)	450.7	1.3	586
סה"כ שטח אקוויוולנטי ב"מצב הקודם"				4,666

מצב חדש (עפ"י תכנית הבקשה)

טיפוס דירה	קומה	שטח עיקרי במ"ר	מקדם קומת גג	שטח אקוויוולנטי
רגילה	קרקע	231.82	1	232
רגילה	1	606.48	1	606
רגילה	2	605.3	1	605
רגילה	3	643.69	1	644
רגילה	4	643.69	1	644
רגילה	5	643.69	1	644
דופלקס גג	6	680.384	1	680
	7 / קומת גג (חדרי גג)	450.7	1.3	676
סה"כ שטח אקוויוולנטי				4,731
אובדן הפרטיות של קומה 5		816	0.15	- 122.4
סה"כ שטח אקוויוולנטי ב"מצב החדש"				4,609

סה"כ תוספת שטחים ב"מצב החדש" : 57 -

בהתאם לחלופה לעיל עולה כי ההקלה הנ"ל לא השביחה את הנכס שבנדון.

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>הכרעה</u>

במקרה דנן, אנו עסקינן, במתן הקלה, כדלהלן:

1. בניית קומה שישית כקומה מלאה במקום חדרי גג.

דהיינו, טרם מתן ההקלה, הקומה השישית הכילה חדרי גג אשר היו מחוברים בגרם מדרגות פנימי לדירות בקומה שמתחתיה.

עם מתן ההקלה מתאפשרת סגירתה של הקומה השישית והפיכתה לקומה טיפוסית רגילה המכילה 3 יח"ד בכל אגף.

2. הגדלת מס' יח"ד המבוקשות לפי תכנית "ג-1".

דהיינו, טרם מתן ההקלה, קיימת אפשרות לבנות חדרי יציאה לגג מעל הקומה השישית שנסגרה בהתאם להוראות תכנית "ג-1".

עם מתן ההקלה ניתן לצרף את שטחי הבנייה על הגג, קרי , חדרי הגג, לדירות גג אשר יתווספו למס' יח"ד בבניין.

<u>אפשרות הבניה המיטבית "במצב הקודם"</u>

<u>שטחי הבניה במצב הקודם</u>

טרם הוצאת היתר הבניה בו אנו עסקינן, על החלקה נשוא ההחלטה חלה תכנית תא/מק/1111א4, המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, אשר ממנה עולים הפרטים הבאים כדלהלן:

נשוא ההחלטה מהווה את מגרש מס' 2 ב', המסווג בייעוד "אזור למגורים".

<u>להלן פרטי מגרש מס' 2 ב'</u>

מס' מבנן	מס' מגרש	מס' בניין	מס' קומות מרבי	מס' יח"ד
מבנן 1 [חלק]	2 ב'	202	ע + 5 + ד. גג	17
		203	ע + 5 + ד. גג	17

- מס' הקומות המרבי המצוין בטבלה לא כולל חדרי יציאה לגג ומרתפים.

<u>חישוב שטח קומה טיפוסית</u>

ההקלה מאפשרת להגדיל את מס' יח"ד ללא תוספת של שטח.

לאור זאת, שטחי הבניה העיקריים "במצב הקודם" יחושבו בהתאם לסך השטח העיקרי המבוקש בהיתר הבניה, כאשר הוא מחולק במס' הקומות שהיה ניתן להקים "במצב הקודם".

מרכיב	שיעור בניה עיקרי מותר לקומה
חדרי גג [13]	80% x 65% = 52%
קומת גג חלקית [ד. גג] [14]	100% x 80% = 80%
קומה חמישית	100%
קומה רביעית	100%
קומה שלישית	100%
קומה שניה	100%
קומה ראשונה	100%

[13] בהתאם לסעיף 9.2.2. להוראות תכנית "ג-1" עולה כי השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם.

[14] בהתאם לסעיף 9.1.1. להוראות תכנית "ג-1" עולה כי שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

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

מרכיב	שיעור בניה עיקרי מותר לקומה
קומת קרקע	0%
סה"כ מס' הקומות שניתן לבנות במצב הקודם	6.32 קומות

סה"כ מס' הקומות שניתן לבנות במצב הקודם 6.32 קומות

סה"כ שטח עיקרי מבוקש בהיתר בניה [ללא שטח ממ"דים] 4,473.6807 מ"ר

שטח ממוצע של קומה טיפוסית [ללא שטח ממ"דים] 707.9 מ"ר = 6.32 קומות / 4,473.6807 מ"ר

<u>שטחי הבניה במצב הקודם</u>

- יובא בחשבון כי הבינוי המיטבי הינו 3 יח"ד בקומה טיפוסית [קומות 5-1] ו- 2 יח"ד בקומה החלקית.
- בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים][תיקון], התשס"ח-2008, סעיף 2[ב][1] "גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין".
לאור כך, יובא בחשבון כי במצב הקודם היה ניתן לבנות 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד.
- בהתאם להכרעתי לעיל, מקדם ההשבחה הראוי בגין תוספת שווי לקומה, הינו 1.5% לקומה.
- הנני סבור, כי הצורה המדויקת לאמוד את שווי תוספת הבנייה בקומת הגג הינה על ידי מתן מקדמי תועלת נפרדים לשטח הבנוי ולשטח המרפסת.
לאור זאת, בעת תחשיבי, אביא בחשבון מקדם 1.2 לשטח הבנוי המגלם את הייחודיות המתבטאת בקומה זו [פרטיות, נוף, כיווני אוויר וכיוצ"ב], ולשטח המרפסת מקדם 0.3.

מרכיב	שטח קומה עיקרי במ"ר [ללא שטח ממ"דים]	שטח מרפסות במ"ר
חדרי גג	368.1 מ"ר = 65% x 566.32 מ"ר	198.22 מ"ר = 368.1 מ"ר - 566.32 מ"ר
קומת גג חלקית [ד. גג]	566.32 מ"ר = 80% x 707.9 מ"ר	141.58 מ"ר = 566.32 מ"ר - 707.9 מ"ר
קומה חמישית	707.9 מ"ר	72 מ"ר = 12 מ"ר x 6 יח"ד [15]
קומה רביעית	707.9 מ"ר	72 מ"ר = 12 מ"ר x 6 יח"ד [11]
קומה שלישית	707.9 מ"ר	72 מ"ר = 12 מ"ר x 6 יח"ד [11]
קומה שניה	707.9 מ"ר	72 מ"ר = 12 מ"ר x 6 יח"ד [11]
קומה ראשונה	707.9 מ"ר	72 מ"ר = 12 מ"ר x 6 יח"ד [11]

<u>שטחי הבניה [אקוויוולנטיים] במצב הקודם</u>

מרכיב	סה"כ שטח אקוויוולנטי לקומה
חדרי גג	531.26 מ"ר = 1.06 x [0.3 x 198.22 מ"ר + 1.2 x 368.1 מ"ר]
קומת גג חלקית [ד. גג]	754.55 מ"ר = 1.045 x [0.3 x 141.58 מ"ר + 1.2 x 566.32 מ"ר]
קומה חמישית	751.38 מ"ר = 1.03 x [0.3 x 72 מ"ר + 1 x 707.9 מ"ר]
קומה רביעית	740.44 מ"ר = 1.015 x [0.3 x 72 מ"ר + 1 x 707.9 מ"ר]
קומה שלישית	729.5 מ"ר = 1 x [0.3 x 72 מ"ר + 1 x 707.9 מ"ר]
קומה שניה	718.56 מ"ר = 0.985 x [0.3 x 72 מ"ר + 1 x 707.9 מ"ר]

[15] 6 יח"ד = 2 אגפים x 3 יח"ד בקומה טיפוסית

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

מרכיב	סה"כ שטח אקוויוולנטי לקומה
קומה ראשונה	707.62 מ"ר = 0.97 x [0.3 x 72 מ"ר + 1 x 707.9 מ"ר]
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם"	4,933 מ"ר

<u>אפשרות הבניה המיטבית "במצב החדש"</u>

<u>שטחי הבניה במצב החדש</u>

- יובא בחשבון כי הבינוי המיטבי הינו בהתאם למבוקש בתשריט היתר בניה מס' 1164-19.
- בהתאם להכרעתי לעיל, מקדם ההשבחה הראוי בגין תוספת שווי לקומה, הינו 1.5% לקומה.
- "במצב החדש" אנו עסקינן בדירות מסוג פנטהאוז, אשר נחשבות לאטרקטיביות יותר ביחס לדירות הגג "במצב הקודם", טרם מתן ההקלה.

במקרה דנן מדובר בדירות גדולות ונוחות יותר ביחס ליתר הדירות בבניין, עקב ריכוז שטחי הבניה והמרפסות במפלס אחד, תכנון טוב יותר של השטח הבנוי, תוספת פרטיות והיוקרה המתלווה לדירות מסוג זה.

לאור זאת, בעת תחשיבי, אביא בחשבון מקדם 1.5 לשטח הבנוי המגלם את הייחודיות המתבטאת בקומה זו, ולשטח המרפסת מקדם 0.4, המבטא את האפשרות של יציאה ישירה מהסלון אל מרפסות הגג.

מרכיב	שטח קומה עיקרי במ"ר [ללא שטח ממ"דים]	שטח מרפסות במ"ר
חדרי גג	448.2895 מ"ר	488.5232 מ"ר
קומת גג חלקית [ד. גג]	675.6348 מ"ר	84 מ"ר
קומה חמישית	638.2938 מ"ר	71.9626 מ"ר
קומה רביעית	638.2937 מ"ר	71.9626 מ"ר
קומה שלישית	638.2936מ"ר	71.9626 מ"ר
קומה שניה	602.0449 מ"ר	71.9626 מ"ר
קומה ראשונה	602.0449 מ"ר	71.875 מ"ר
קומת עמודים	230.7855 מ"ר	-

<u>שטחי הבניה [אקוויוולנטיים] במצב החדש</u>

מרכיב	סה"כ שטח אקוויוולנטי לקומה
קומה שביעית - דירות פנטהאוזים	919.9 מ"ר = 1.06 x [0.4 x 488.52 מ"ר + 1.5 x 448.28 מ"ר]
קומה שישית	732.37 מ"ר = 1.045 x [0.3 x 84 מ"ר + 1 x 675.63 מ"ר]
קומה חמישית	679.67 מ"ר = 1.03 x [0.3 x 71.96 מ"ר + 1 x 638.29 מ"ר]
קומה רביעית	669.78 מ"ר = 1.015 x [0.3 x 71.96 מ"ר + 1 x 638.29 מ"ר]
קומה שלישית	659.88 מ"ר = 1 x [0.3 x 71.96 מ"ר + 1 x 638.29 מ"ר]
קומה שניה	614.27 מ"ר = 0.985 x [0.3 x 71.96 מ"ר + 1 x 602.04 מ"ר]
קומה ראשונה	604.9 מ"ר = x0.97 [0.3 x 71.96 מ"ר + 1 x 602.04 מ"ר]
קומת עמודים	220.4 מ"ר = 0.955 x [1 x 230.7855 מ"ר]
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם"	5,101 מ"ר

<u>תחשיב ההשבחה בגין הקלה לבניית קומה שישית כקומה מלאה במקום דירות גג</u>

סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב הקודם 4,933 מ"ר

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

סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש	5,101 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי לחיוב	168 מ"ר = 4,933 - 5,101 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	15,160 ₪
סה"כ השבחה בגין ההקלה	2,546,880 ₪ = 15,160 ₪ x 168 מ"ר

<u>סיכום ההשבחה בגין הקלות</u>

סה"כ השבחה למרכיב הצפיפות [תוספת 4 יח"ד ללא תוספת שטח]	1,052,407 ₪
סה"כ השבחה למרכיב המחסנים הדירתיים	421,148 ₪
סה"כ השבחה להקמת דירות גן בקומת עמודים [ללא תוספת שטחים]	1,742,232 ₪
סה"כ השבחה לבניית קומה שישית כקומה מלאה [תוספת 3 יח"ד ללא תוספת שטח]	2,546,880 ₪
סה"כ השבחה לכלל ההקלות, במעוגל	**5,762,667** ₪

<u>הערת הח"מ לחישוב השווי היחסי ו/או השטח המשוחזר של נשוא ההחלטה</u>

הגדרת החלק היחסי ו/או סך השטח המשוחזר ביחס לכלל החלקה של נשוא ההחלטה מהווה עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את החלק היחסי במקרה דנן.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומדת לו הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקש טרם פנייתו לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 [ב][1] לתוספת השלישית, ***"אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו"***, הרי שעצם בחירת באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתה.

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא ההחלטה.

לאור העובדות לעיל, השווי היחסי של נשוא ההחלטה, ו/או מס' יח"ד היחסי, ו/או סך השטח המשוחזר ביחס לכלל החלקה חושב בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה.

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

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 כחלקה: 51 גוש: 6885, רחוב יהודה עמיחי 16, פינת רחוב לוי אשכול 47, שכונת "ל" החדשה, תל אביב, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
1111/א/1 – ב.מ/9	05.11.1993	₪ 1,141,766	₪ 570,883
"ע-1"	02.04.2003	₪ 30,204	₪ 15,102
"ג-1"	04.09.2007	₪ 687,406	₪ 343,703
מק/1111/א4	30.05.2008	₪ 1,309,128	₪ 654,564
הקלות	07.03.2018	₪ 5,762,667	₪ 2,881,333.5

הארה: שמאי המבקשת טוען לחלקים יחסיים השונים משומת הוועדה [טוען ל- "עצם החיוב"].
היות ולא ברור, וגם אין ביכולתי לבדוק את אחוזי המימוש בפועל של אותם המבקשים, לאור זאת ולצורך קידום וייעול התיק, מצ"ב נספח תחשיב א' להחלטה, הכולל טבלה של 100% מההשבחה לכל תכנית בנפרד אשר תהווה בסיס לאחוזים הנטענים על ידי המבקש, כל זאת במידה ויוכיח את טענותיו לוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

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 הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 09/07/2020.

שמאי מקרקעין מוסמך * דוד דדון DAVID DADON 743 * Real Estate Appraiser *

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

15. נספח א' – שווי ההשבחה המלאה והיטל ההשבחה המלא

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
1111/א/1 – ב.מ/9	05.11.1993	599,352 ₪ [16]	299,676 ₪
"ע-1"	02.04.2003	88,911 ₪	44,455.5 ₪
"ג-1"	04.09.2007	10,985,191 ₪	5,492,595.5 ₪
מק/1111/א4	30.05.2008	105,660 ₪ [17]	52,830 ₪
הקלות	07.03.2018	5,762,667 ₪	2,881,333.5 ₪

[16] השווי היחסי אשר ננקט ע"י הצדדים חושב בהתאם לשטח קרקע יחסי של החלקה נשוא ההחלטה [כל צד טוען לחלק יחסי שונה]. היות והחלטתי עוסקת בשאלה אודות "גובה ההשבחה" בלבד ולא בשאלה אודות "עצם החיוב", בטבלה דלעיל הובאה בחשבון ההשבחה עבור דונם אחד [לפי שער חליפין של 2.938 ₪], ממנו יהיה ניתן לגזור את השווי היחסי עליו יסכימו הצדדים:
204,000 $ [השבחה לדונם] = 108,000 $ [שווי דונם במצב הקודם] - 312,000 $ [שווי דונם במצב החדש]

[17] השווי היחסי אשר ננקט ע"י הצדדים חושב בהתאם למס' יח"ד יחסי של החלקה נשוא ההחלטה [כל צד טוען לחלק יחסי שונה]. היות והחלטתי עוסקת בשאלה אודות "גובה ההשבחה" בלבד ולא בשאלה אודות "עצם החיוב", בטבלה דלעיל הובאה בחשבון ההשבחה עבור יח"ד אחת, ממנה יהיה ניתן לגזור את השווי היחסי עליו יסכימו הצדדים:
105,660 ₪ [סה"כ השבחה ליח"ד] = 774,835 ₪ [שווי קרקע ליח"ד במצב הקודם] x 880,495 ₪ [שווי קרקע ליח"ד 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