יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאי מקרקעין | **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 26 אוגוסט, 2024
מספר מינוי: 2848-2023
מספרנו: 513 מכרעת

לכבוד,
מר ירון שגיא מילגרום (המבקש)
באמצעות רן גריידי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- ran@rgraidy.com

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו (המשיבה)
באמצעות אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- v_g@zahav.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7016 חלקה 135, תת חלקה 19
רחוב אילת 18, תל אביב -יפו

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 10.3.2024 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. עיקרי הדיון הועברו לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות תא/2498 ו-תא/4326 (507-0137190).

1.2. מהות המימוש: בקשה למידע מוקדם בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

2. מועדים קובעים לשומה

תוכנית	מועד קובע
תא/2498	1.1.2000[1]
תא/4236 (507-0137190)	13.09.2018[2]

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ בתאריך 28.7.2024.

4. פרטי הנכס

גוש:	7016
חלקה:	135
שטח החלקה הרשום:	2,523 מ"ר
תת חלקה:	19
שטח תת החלקה הרשום:	39.04 מ"ר
הצמדות לתת החלקה:	הצמדה משותפת לתתי חלקות 5-19 בשטח רשום של 18.73 מ"ר[3]
מהות הנכס:	חנות בקומת הקרקע + גלריה
מיקום:	רחוב אילת 18, תל אביב-יפו

[1] תוכנית תא/2498 פורסמה בי.פ. 4832 בתאריך 14.12.1999 ובעיתונות בתאריך 17.12.1999 (פרסום אחרון). לפיכך, המועד הקובע לשומה הינו 1.1.2000.

[2] תוכנית תא/4236 (507-0137190) פורסמה בי.פ. 7923 בתאריך 22.8.2018 ובעיתונות בתאריך 29.8.2018 (פרסום אחרון). לפיכך, המועד הקובע לשומה הינו 13.9.2018.

[3] שטח שירותים מסומן באות ה' במסמכי הבית המשותף

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, תת חלקה 19 בחלקה 135 בגוש 7016, מהווה חנות הממוקמת בקומת הקרקע, ברחוב אילת 18, בדרום מערב העיר תל אביב-יפו.

הסביבה הינה אזור מעורב למלאכה, מסחר ומגורים המאופיין ברובו בבניינים ותיקים חד ודו קומתיים לצד בניינים חדשים למגורים בני 5-4 קומות.

רחוב אילת הינו רחוב דו סיטרי המקשר בין שדרות ירושלים ממערב לדרך יפו.

החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית בשטח רשום של 2,523 מ״ר.

שטח החלקה נטו לאחר הפקעה לדרך- 1,658 מ״ר[4].

על החלקה ניצב מבנה וותיק בצורת האות ״ר״ בן 2 קומות מעל לקומת קרקע, קומת ביניים וקומת מרתף. למבנה הנדון שתי כניסות נפרדות, האחת בחזית החלקה לרחוב אילת והשניה בעורף החלקה.

הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון. במבנה מעלית נוסעים.

קומת הקרקע בשימוש למסחר, הקומות העליונות משמשות בעיקר למלאכה/אחסנה.

נשוא השומה, תת חלקה 19 מהווה יחידה המצויה בקומת הקרקע של המבנה, בחזית לרחוב אילת, בשטח רשום של 39.04 מ״ר.

צורתה של החנות מלבנית עם חזית לרחוב של כ-3.20 מ׳ נטו ועומק של כ-12 מ׳.

בהתאם למסמכי הבית המשותף לחנות קיימת גלריה בקומת הביניים ששטחה כ-45 מ״ר.

לשטח זה, המשמש כבית ספר לאילוף כלבים, כניסה נפרדת מקומת הביניים.

בקומת הקרקע קיים חדר שירותים נפרד בשטח רשום של 18.73 מ״ר, הצמוד קנייניית לתתי חלקות 19-5.

[4] בהתאם לטבלת ההקצאות של תוכנית תא/4236

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית 397</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1487 מיום 21.11.1968.

החלקה[5] מסווגת ביעוד "אזור מלאכה עם חזית מסחרית" (מצד מזרח של החלקה מסומנת דרך לביטול).

להלן הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

אחוזי בניה - 120%

מס' קומות - 3

שימושים מותרים באזור מלאכה: נגרות, פחחות, מסגרות, זגגות תעשיה ועוד.

התוכנית קובעת כי לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תוכנית מפורטת כחוק.

6.2. <u>תוכנית 1367</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2142 מיום 11.09.1975.

מטרת התוכנית העיקרית הינה התווית דרך מהירה ושינוי תוואי ורוחב הרחובות בסביבה.

התוכנית מתווה דרך ברוחב של 72 מ' בקטע שבין דרך בין צבי ורחוב אילת על מנת לאפשר סידור דרך מהירה, מלווה ע"י דרכי שרות עיליים וסדור רמפות חיבור בין הדרך הראשית והדרכים הראשיות של הסביבה כגון דרך בן צבי, דרך קיבוץ גלויות, דרך שלמה ורחוב אילת המורחב.

החלקה[4] הנדונה מסומנת כדרך מוצעת והמבנים בשטחה מסומנים להריסה.

התוכנית קובעת כי לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תוכנית מפורטת כחוק.

6.3. <u>תוכנית ע'</u>

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

התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בהתאם לתנאים ולהוראות התוכנית. שטח המרתף עד 100% משטח המגרש.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות וכד', ובתנאי ששירותים אלו יהוו לפחות 50% משטח המרתף ויתרת השטח תשמש את צרכי התעשייה והמלאכה שמעליו ויירשמו כיחידה אחת.

6.4. <u>תוכנית 2498</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4832 מיום 14.12.1999.

מטרת התוכנית הינה לפתח את "המושבה האמריקאית" כאזור בעל אופי מיוחד המשלב מגורים, תיירות ותעסוקה, תוך שימור הערכים הארכיטקטוניים וההיסטוריים של האזור והמבנים שבו.

יצירת קשר וזיקה אל מתחם המגורים הסמוך (מתחם "נגה") והפרדתו מהאזורים הסמוכים למגורים.

החלקה מסומנת כמגרש 13, חלקו של המגרש ביעוד מרכז עסקים עם סימון דרך לביטול וחלקו מסומן כשצ"פ עם דרך לביטול.

[5] חלקה 135 נוצרה כתוצאה מאיחוד חלקות 79,81,82,83

התכליות המותרות: שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים ושימושים ציבוריים. במבנים קיימים תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר המשך שימוש למלאכה, תעשיה, בילוי ובידור, אולמות תצוגה ומסחר נלווה, בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים.

להלן הוראות הבניה:

אחוזי בניה:

שטח עיקרי- 220% עיקרי משטח מגרש נטו.

שירות עילי- עד 20% מהשטח העיקרי.

מס' קומות- 5 (כולל קומת קרקע), ועד 18 מ' גובה.

מרתפים- 4 קומות עבור השימושים המותרים עפ"י תוכנית ע', עד לגבולות המגרש.

קו בניין קדמי לרחוב אילת - "0 (בהתאם לתשריט).

התוכנית קובעת תנאים למתן היתרי בניה.

6.5. <u>תוכנית ע/1</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם (מחליפה את תוכנית ע').

בהתאם לתוכנית, בכל הבניינים (למעט בתים צמודי קרקע) תותר הקמת שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

תותר בניה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, בתנאים.

גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

גובה כל אחת מהקומות הנוספות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים לכל סוגי הבניינים.

בנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע)- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד. לא יותרו מגורים במרתף.

בנייני מסחר ותעסוקה: סך השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות בקומת הקרקע ושטחם לא יעלה על שטח היחידות אליהן הוא מוצמד וירשמו כיחידה אחת.

6.6. <u>תוכנית תא/5000</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב הקובעת הוראות והנחיות להכנת תוכניות מתאר מקומיות חלקיות ותוכניות מפורטות חדשות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו.

החלקות שבנדון כלולות באזור תכנון מספר 702 ומסווגות ביעוד אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.

בהתאם לנספח למתחמי תכנון, החלקות מסומנות במתחם תכנון 702 ב' - מתחם להתחדשות עירונית. הנכס הינו באזור לבניה בגובה של עד 15 קומות ובאזור מרקם בו בניה נקודתית חריגה לסביבה.

6.7. <u>תוכנית תא/4236 (507-0137190)</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7923 מיום 22.08.2018 ובעיתונות (פרסום אחרון) ביום 29.8.2018.

התוכנית חלה על שטח של כ-10 דונם ומטרתה קידום התחדשות עירונית בדרום תל אביב יפו ע"י פיתוח מתחם המשלב בינוי עירוני אינטנסיבי, יצירת מרחב פתוח ירוק וכיכר עירונית ציבורית עם חניון תת קרקעי ציבורי וקביעת הוראות לשימור בית באר וסביבתו.

עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בינוי וקווי בנין, קביעת מספר יח"ד מירבי של 200 יח"ד ותמהיל יח"ד, קביעת גובה מירבי ומספר קומות עד 25 קומות, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, קביעת הוראות לשינוי יעוד, קביעת הוראות והנחיות מיוחדות למתחם בית באר לשימור, קביעת הוראות לזיקות מעבר, קביעת זכויות בניה כוללות, קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים ושלביות למימוש.

עפ"י טבלת ההקצאות המתוקנת[6], הוקצה לכלל חלקה 135 חלק של 40.71% ממגרש **601** ששטחו 3,572 מ"ר ביעוד **מגורים, מסחר ותעסוקה** (יחד עם חלקות 155, 87, 89).

<u>להלן עיקרי הוראות הבינוי והשימושים בתא שטח 601:</u>

מרתף- שימושי חניה, מקלטים וכל שימוש המותר בתוכנית ע/1 וכן מחסנים לדיירים עד 6 מ"ר לכל יח"ד.

בתאי שטח 101 ו-601 יותרו בקומת קרקע, גלריה וקומה א' שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, אולמות תצוגה ושטחי שירות נלווים עפ"י דין. כ"כ יוקצה שטח בנוי לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי קהילתי בשטח של 300 מ"ר עיקרי בכניסה נפרדת ולו תוקצה חצר מינימלית של 350 מ"ר.

בקומות העליונות (מעל לקומת קרקע וקומה א') - מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים וכן שימושי תעסוקה ומלונאות באגפים/קומות נפרדים מהמגורים.

תמהיל שימושים:

מגורים- 75% מהשטחים העיקריים + שטח מרפסות.

תעסוקה מלונאות ומסחר- 25% מהשטחים העיקריים (במידה וימומש מלון ניתן יהיה להוסיף 12 מ"ר עיקרי למרפסת לכל חדר).

בתא שטח 601 תיבנה קומת קרקע בשטח של לפחות 800 מ"ר עיקרי (בתא שטח 101 לפחות 450 מ"ר עיקרי).

<u>גובה המבנים</u>

הבינוי בתא שטח 601 כולל מבנה מרקמי ומבנה גבוה.

במבנה המרקמי- 8 קומות כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה (5 קומות טיפוסיות + 2 קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות מהרחוב).

מבנה מגורים גבוה- 24 קומות וקומת גג חלקית. קומת גג חלקית בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מחזיתות הרחובות הגובלים.

[6] טבלת הקצאות מיום 21.2.2021

תכסית הגג לא תעלה על 65% מהקומה שמתחת. קומת הגג תיכלל במניין הקומות.

גובה המבנה לא יעלה על גובה המבנה הקיים בחלקה 156.

גובה קומה מסחרית עד 6 מ׳ ברוטו ולא יפחת מ- 5 מ׳ ברוטו.

גובה קומת מגורים עד 3.3 מ׳ ברוטו.

גובה קומת תעסוקה עד 3.8 מ׳ ברוטו.

- גודל יחידת דיור מינימלי- 53 מ״ר עיקרי ליח״ד.
- סה״כ 180 יח״ד לפי התמהיל הבא: 20% דירות קטנות (שטח עיקרי מירבי של 63 מ״ר ליח״ד) 60% דירות בינוניות (שטח עיקרי שלא יפחת מ-75 מ״ר ליח״ד), ו-20% דירות גדולות (שטח עיקרי שלא יעלה על 140 מ״ר ליח״ד).

מרפסות- ניתן לשלב מרפסות שקועות או בולטות. לא תותר הבלטה מעבר לקוי בנין למעט במגרש 601 לכיוון דרום.

- <u>מרתפים</u>- עד 6 קומות עפ״י הוראות תוכנית ע/1.

מס׳ מקומות חניה עפ״י תקן בתוקף בעת הוצאת היתר לרבות חניות לשטח הציבורי.

- <u>זכויות הבניה בתא שטח 601 ע״פ הפירוט שלהלן</u>:

שטחי בניה למגורים מעל מפלס הכניסה:

שטח עיקרי -	18,000 מ״ר
שטח שירות-	5,555 מ״ר
סה״כ	23,555 מ״ר

שטחי בניה למסחר ותעסוקה מעל מפלס הכניסה:

שטח עיקרי -	5,896 מ״ר
שטח שירות -	1,614 מ״ר
סה״כ	7,510 מ״ר

שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור מעל מפלס הכניסה:

שטח עיקרי -	300 מ״ר
שטח שירות -	150 מ״ר
סה״כ	450 מ״ר

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת-11,430 מ״ר

<u>הערות</u>: ניתן להמיר עד 10% שטחי בניה עיקריים לשטחי שירות באישור מהנדס העיר.
מתוך השטח למסחר ותעסוקה- לא פחות מ-800 מ״ר מסחר בקומת הקרקע.
ניתן להמיר שטחי תעסוקה למלונאות.

<u>חניה</u>:

- החניה לתאי שטח 101, 401, 601 בחניון משותף. תתקיים הפרדה תפעולית בין החניון הציבורי (תא שטח 401) לחניון הפרטי (תאי שטח 101, 601).
- בחניון הציבורי יוקצו כ-150 מקומות לכלי רכב, לאופנועים ולאופניים ובנוסף, יוקצו חניות לכלל השימושים הציבוריים בתחום התוכנית בהתאם לתקן התקף.

התנאים למתן היתר בניה הינם בין היתר:

- הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
- הבטחת פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים.
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים ורישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- רישום והקמת השטחים הציבוריים בתא שטח 601 ברמת מעטפת בלבד.
- הבטחת הקמה ותפעול החניון הציבורי.

מרפסות:

בתאי שטח 101 ו-601 יותרו 2,880 מ״ר למרפסות. שטחי המרפסות הסופיים יקבעו ביחס למספר יחידות הדיור וחדרי המלון בהיקף של 12 מ״ר ליח״ד/ חדר. שטח זה יהיה ייעודי למרפסות בלבד ויאסר לעשות בו כל שימוש אחר. שימוש בשטח המוקצה למרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטיה ניכרת.

7. רישוי

7.1. רישיון בניה מס׳ 1321 מיום 9.7.1964 להקמת בניין בן 3 קומות, קומת ביניים וקומה תחתונה המכיל: בקומה תחתונה- מקלט, 2 אולמות ותא מעלית. בקומה א׳ -15 חנויות, ח״ש ותא מעלית. בקומת ביניים - יציעים לחנויות, משרד, ח״ש ותא מעלית. בקומה ב׳ - 2 אולמות, ח״ש ותא מעלית. בקומה ג׳ - אולם משרד, ח״ש ותא מעלית ותא מעלית על הגג.

7.2. רישיון בניה מס׳ 475 מיום 12.09.1966 המתיר שינויים פנימיים והרחבת אולמות בזמן הבניה בכל הקומות וכן מקום חניה ל-90 מכוניות ו-7 מקומות לטעינה ופריקה בקומה התחתונה.

7.3. היתר בניה מס׳ 520 מיום 17.10.1969 להקמת מחסן בן קומה אחת. שטח מוצע בקומת קרקע- 305.37 מ״ר

7.4. היתר בניה מס׳ 962 מיום 24.03.1972 להוספת אולם בקומה ב׳.

להלן שטחי הבניה עפ״י היתר הבניה מס׳ 962:

קומה	שטח קיים מ״ר	שטח מוצע מ״ר	סה״כ
מרתף	-----		------
קרקע	974.85		974.85
קומת ביניים[7]	-----		------
א׳	1006.05		1,006.05
ב׳	430.75	272.96	703.71
ג׳	37.27		37.27
סה״כ	2,448.92	272.96	2,721.88 מ״ר

7.5. היתר בניה מס׳ 265 מיום 3.07.1977 לתוספת סככה בחצר.

7.6. היתר בניה מס׳ 16-0322 מיום 02.05.2016 להקמת גדר בגבולות המגרש הצדדיים (בחזית דרומית ומזרחית). בהתאם לתשריט מדידה המצורף לנספח תכנית ההיתר, שטח החלקה נטו-1,521 מ״ר, שטח השצ״פ - 1,002 מ״ר.

[7] לא צוין

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 4.2.2024:
שטחה הרשום של חלקה 135 הינו 2,523 מ״ר (הרכוש המשותף).
שטחה הרשום של תת חלקה 19- 39.04 מ״ר (בית מלאכה וגלריה בקומת קרקע).
החלק ברכוש המשותף - 8/869.
רשומה הצמדה משותפת לתתי חלקות 19-5 המסומנת באות ה׳ בשטח של 18.73 מ״ר.
הזכויות בתת חלקה 19 רשומות על שם: **מילגרום ירון שרגא,** בשלמות.
על הנכס רשומות ההערות הבאות:
בתאריך 29.11.2023 נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים ע״ש עו״ד רוה שי.
הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית תל אביב (שטח להפקעה-941.4 מ״ר).
הערה על הפקדת תוכנית, סעיף 123 לחוק התו״ב לטובת הוועדה המקומית ת״א.

8.2. בהתאם להסכם שיתוף במקרקעין מיום 11.10.2015, בין הבעלים הרשומים או הראויים להירשם בחלקות 87,89,135,155 בגוש 7016, עולה כלהלן:
נקבע כי בעלי הזכויות בחלקות 87,89,135,155 בגוש 7016 יוזמים תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה שעל פיה יקבלו בעלי הזכויות זכויות במגרש 601 במלואו.
הזכויות במגרש מוקנות לכל אחד מהצדדים בהתאם לחלקו במקרקעין לפי מצב נכנס.
הצדדים חפצים להסדיר ביניהם הסכם קומבינציה. חלוקת הזכויות במגרש תיעשה על פי טבלת ההקצאות וחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בכל חלקה תעשה על פי העקרונות שיקבע השמאי המוסכם.

8.3. בהתאם להסכם קומבינציה מיום 11.10.2015, בין רשימת המוכרים (כמפורט בנספח א׳) לבין אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) בע״מ עולה בין היתר כלהלן:
המוכרים, בעלי הזכויות בחלקות 87,89,135,155 בגוש 7016.
על המקרקעין מקודמת תב״ע חדשה שתכלול הוראות איחוד וחלוקה במסגרתה יווצר מגרש חדש שהזכויות בו יוקצו לטובת המוכרים (מגרש 601).
יחס הקומבינציה נקבע לפי 44% לבעלים ו-56% ליזם.

8.4. עפ״י צו רישום בית משותף מיום 03.06.1968 לרישום הבית על חלקה 135 בגוש 7016 בפנקס בתים משותפים, על החלקה בית בן 5 קומות המכיל 38 דירות ובהן 39 חדרים.
תת חלקה 19 הינה בשטח רשום של 39.04 מ״ר (בית מלאכה וגלריה). לתתי חלקות 19-5 קיים שטח הצמדה (שירותים) בשטח של 18.73 מ״ר (בקומת הקרקע המסומן באות ״ה״). כל ההצמדות תחולקנה ליחידות הצמודות אליהן בחלקים שווים.

8.5. עפ״י הסכם מיוחד מיום 03.06.1968 הוסכם להוציא מהרכוש המשותף את ההצמדות המסומנות באותיות א׳-ט׳ בתשריט. כ״כ הוסכם בין הצדדים כי ניתנת הרשות המלאה לבעלים של חלקת משנה 135/11 (לה רשומות הצמדות של קרקע [מסומן באות א׳]- 1,203.5 מ״ר + גג [מסומן באות ט׳]– 268.73 מ״ר) לבנות ולהקים על השטחים הצמודים לה מבנים, להורסם ולתקנם בתנאי מפורש כי כל שינוי, בניה והריסה יהיה כפוף להסכמת הרשויות המוסמכות.

8.6. עפ"י צו תיקון בית משותף מיום 22.11.1976 לתיקון הצו המקורי ע"י תוספת של 8 דירות (135/40-135/47) שהוקמו על השטחים הצמודים לחלקת משנה 135/11 ולבטל הצמדות המסומנות באותיות "א", "ט". המבנה הינו מבנה אחד הכולל שתי כניסות- כניסה ראשונה עם 6 קומות וכניסה שנייה עם 2 קומות, סה"כ 46 דירות.

8.7. בהתאם לשומות הצדדים, קיימים תצהירים מתאריכים 1.9.2020, 2.9.2020 מהם עולה כי מר מילגרום ירון שרגא העביר את זכויותיו בנכס הנדון לעמותת חב"ד המרכזי באר שבע שע"י אגודת חב"ד ללא תמורה. סוכם בין הצדדים כי למר מילגרום נשמרת הזכות להשכיר את הנכס ולקבל את דמי השכירות מהנכס עד ליום פטירתו.
יוער כי על אף פניותיי, חוזי השכירות בנכס לא הוצגו.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
תא/2498	29.12.1999	₪ 253,362	₪ 22,112
תא/4236	13.09.2018	₪ 4,304,970	לא חלה השבחה

9.2 הסכמות הצדדים

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, המוסכמת על שמאי המבקש, כי בשל הבינוי הקיים לא חלה השבחה עקב אישורה של תוכנית ע/1.

9.3 תוכנית תא/2498

9.3.1 עמדת שמאי המשיבה

הזכויות חושבו במצב הקודם על פי תוכנית 1367 המסמנת את החלקה ביעוד "דרך" ואת המבנים להריסה. בהתאם לכך השווי חושב כקרקע ביעוד דרך בתוספת שווי המחוברים.

שווי הנכס במצב קודם חושב לפי שיעור של 10% משווי מרכיב הקרקע של הבנוי המשקף שווי דרך + מחוברים.

שווי יחסי

שווי מרכיב הקרקע של תת החלקה חושב לפי שווי יחסי של מרכיב הקרקע של תת החלקה מכלל שווי מרכיב הקרקע של הבנין.

טבלת חישוב השווי היחסי נערכה לפי שווי מ"ר רשום בתוספת 8% לצורך המרה משטח רשום לשטח עיקרי, בהתאם להכרעת השמאי מרדכי דדון בחלקה 155 הסמוכה.

להלן טבלת השווי (קרקע + מחוברים):

תת חלקה	קומה	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי למ"ר	שווי מרכיב הקרקע	שווי יחסי מרכיב הקרקע	שווי מחוברים	שווי	שווי יחסי
1	מרתף	394.88	426.4704	$315	$134,338	7.90%	$300	$262,279	9.45%
2	מרתף	37.2	40.176	$315	$12,655	0.74%	$300	$24,708	0.89%
3	מרתף	270.16	291.7728	$315	$91,908	5.40%	$300	$179,440	6.47%
4	מרתף	24	25.92	$315	$8,165	0.48%	$300	$15,941	0.57%
5	קרקע מלאכה	36.8	39.744	$585	$23,250	1.37%	$300	$35,173	1.27%
6	קרקע מלאכה	36.38	39.2904	$585	$22,985	1.35%	$300	$34,772	1.25%
7	קרקע מלאכה	36.38	39.2904	$585	$22,985	1.35%	$300	$34,772	1.25%
8	קרקע מלאכה	36.38	39.2904	$585	$22,985	1.35%	$300	$34,772	1.25%
9	קרקע מלאכה	36.38	39.2904	$585	$22,985	1.35%	$300	$34,772	1.25%
10	קרקע מלאכה	36.38	39.2904	$585	$22,985	1.35%	$300	$34,772	1.25%
11	קרקע מלאכה	18	19.44	$585	$11,372	0.67%	$300	$17,204	0.62%
12	קרקע מסחר	21.44	23.1552	$900	$20,840	1.23%	$300	$27,786	1.00%
13	קרקע מסחר	21.44	23.1552	$900	$20,840	1.23%	$300	$27,786	1.00%
14	קרקע מסחר	39.04	42.1632	$900	$37,947	2.23%	$300	$50,596	1.82%
15	קרקע מסחר	39.04	42.1632	$900	$37,947	2.23%	$300	$50,596	1.82%
16	קרקע מסחר	39.04	42.1632	$900	$37,947	2.23%	$300	$50,596	1.82%
17	קרקע מסחר	39.04	42.1632	$900	$37,947	2.23%	$300	$50,596	1.82%
17 גלריה	גלריה	22.72	24.5376	$405	$9,938	0.58%	$300	$17,299	0.62%
18	קרקע מסחר	39.04	42.1632	$900	$37,947	2.23%	$300	$50,596	1.82%
19	**קרקע מסחר**	**39.04**	**42.1632**	**$900**	**$37,947**	**2.23%**	**$300**	**$50,596**	**1.82%**
19 גלריה	**גלריה**	**45.4**	**49.032**	**$405**	**$19,858**	**1.17%**	**$300**	**$34,568**	**1.25%**
20	ביניים	21.93	23.6844	$405	$9,592	0.56%	$300	$16,698	0.60%

תת חלקה	קומה	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי למ"ר	שווי מרכיב הקרקע	שווי יחסי מרכיב הקרקע	שווי מחוברים	שווי	שווי יחסי
21	ביניים	21.93	23.6844	$405	$9,592	0.56%	$300	$16,698	0.60%
22	ביניים	21.93	23.6844	$405	$9,592	0.56%	$300	$16,698	0.60%
23	ביניים	21.93	23.6844	$405	$9,592	0.56%	$300	$16,698	0.60%
24	ביניים	22.46	24.2568	$405	$9,824	0.58%	$300	$17,101	0.62%
25	ביניים	18.6	20.088	$405	$8,136	0.48%	$300	$14,162	0.51%
26	ביניים	38.83	41.9364	$405	$16,984	1.00%	$300	$29,565	1.07%
27	ביניים	22.72	24.5376	$405	$9,938	0.58%	$300	$17,299	0.62%
28	ביניים	22.72	24.5376	$405	$9,938	0.58%	$300	$17,299	0.62%
29	ביניים	22.72	24.5376	$405	$9,938	0.58%	$300	$17,299	0.62%
30	ראשונה	221.55	239.274	$450	$107,673	6.33%	$300	$179,456	6.47%
31	ראשונה	18.6	20.088	$450	$9,040	0.53%	$300	$15,066	0.54%
32	ראשונה	42.57	45.9756	$450	$20,689	1.22%	$300	$34,482	1.24%
33	ראשונה	79.1	85.428	$450	$38,443	2.26%	$300	$64,071	2.31%
34	ראשונה	38.24	41.2992	$450	$18,585	1.09%	$300	$30,974	1.12%
35	ראשונה	120.69	130.3452	$450	$58,655	3.45%	$300	$97,759	3.52%
36	ראשונה	37.04	40.0032	$450	$18,001	1.06%	$300	$30,002	1.08%
37	שניה	20.8	22.464	$450	$10,109	0.59%	$300	$16,848	0.61%
38	שניה	329.83	356.2164	$450	$160,297	9.42%	$300	$267,162	9.63%
40	שלישית	128.75	139.05	$450	$62,573	3.68%	$300	$104,288	3.76%
41	שלישית	112.35	121.338	$450	$54,602	3.21%	$300	$91,004	3.28%
42	קרקע מלאכה	49.7	53.676	$585	$31,400	1.85%	$300	$47,503	1.71%
43	קרקע מלאכה	51.65	55.782	$585	$32,632	1.92%	$300	$49,367	1.78%
44	קרקע מלאכה	51.65	55.782	$585	$32,632	1.92%	$300	$49,367	1.78%
45	קרקע מלאכה	51.65	55.782	$585	$32,632	1.92%	$300	$49,367	1.78%
46	קרקע מלאכה	81.15	87.642	$585	$51,271	3.01%	$300	$77,563	2.80%
47	שניה	335.8	362.664	$450	$163,199	9.59%	$300	$271,998	9.80%
סה"כ			**3580.276**		**$1,701,330**	**100.00%**		**$2,775,413**	**100%**

בחישוב השווי למ"ר מבונה הובא בחשבון שווי משרדים/מלאכה בקומות העליונות לפי 450 $ למ"ר מבונה והתאמה לשימושים ממשרדים לשימושים שלהלן, לפי הכרעת השמאי מרדכי דדון לעיל (גו"ח 7016/155) מסחר בק"ק - מקדם 2, מלאה בק"ק-מקדם 1.3, גלריה וקומת ביניים - מקדם 0.9.

<u>ערכי שווי</u>

- בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא בגו"ח 6950/25 נקבע שווי למ"ר מבונה למשרדים בקומות עליונות לפי 600 $ למ"ר למועד אישורה של תוכנית 1043א'- 4.1.2001.[8]
- בשומה מכרעת של השמאית חגית רבינסון בגו"ח 6950/25 לתוכנית 1043א' אומצו ערכי השווי בשומה המכרעת לעיל והוצגה טבלת ערכי שווי על פי שומות מכריעות לתוכנית 1043א' כלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה תעשיה $	שווי מ"ר מבונה משרדים $
עומר סרחאן	7107/23	ראם 8	318	375
אמנון נזרי	6976/241	הצפירה 11	473	547
ניקי פרימו	7067/1	נחל איילון 19	394	454
שאול אשרת	6950/25	רח' 1244	355	410
שושי שרביט	6950/25	רח' 1244	540	600
שמואל רוזנברג	6977/198	הרכבת 72-76	248	304
אייל יצחקי	7107/165	שונצינו 2	450	518

[8] כך במקור. תוכנית 1043 א' אושרה ב- 20.12.2001 ולפיכך, המועד הקובע צ"ל 4.1.2002.

- צוינה עסקה מיום 2.9.1998 בגו״ח 6950/17 בשטח של 673 מ״ר בתמורה לסך של 875,000 $ (זכויות של 200%), לפיה מתקבל 546 $ למ״ר מבונה בקומות לתעשיה.
בהתאמה למיקום וזמן -הובא בחשבון שווי בקומות עליונות - 450 $ למ״ר מבונה.

מקדמים וערכי שווי

תיאור	מקדם	שווי למ״ר מבונה
מרתף	0.7	$ 315
קרקע מסחר	2	$ 900
קרקע מלאכה	1.3	$ 585
גלריה	0.9	$ 405
ביניים	0.9	$ 405
קומה ראשונה	1	$ 450
קומה שניה	1	$ 450
קומה שלישית	1	$ 450

שווי הבנוי חושב לפי שווי קרקע של 900 $ למ״ר קומת קרקע מסחר, 405 $ למ״ר גלריה, 300 $ מ״ר מחוברים + 10% רווח יזמי שחוק.

תחשיב השבחה

מצב קודם

קרקע	
שטח החלקה	2,523
שווי החלקה ללא מחוברים	$ 1,701,330
מקדם התאמה לדרך	0.1
שווי יחסי	0.03398
סה״כ שווי קרקע ב-$	5,780
מחוברים	
שטח ברוטו	42.1632
גלריה	49.032
שטח מחוברים	91.1952
שווי מחוברים	300 $/מ״ר
סה״כ שווי	$ 27,359
סה״כ שווי מחוברים בש״ח (לפי שע״ח 1 $= 4.185 ₪)	₪ 114,495,57
סה״כ שווי מצב קודם	**₪ 138,686.9**

מצב חדש

קומה	שטח במ״ר	שטח ברוטו	שווי מ״ר מבונה	שווי קרקע	שווי מחוברים	רווח יזמי שחוק	סה״כ שווי
קרקע מסחר	39.04	42.1632	$ 900	$ 37,947	$ 300	1.1	$ 55,655.42
גלריה	45.4	49.032	$ 405	$ 19,858	$ 300	1.1	$ 38,024.32
סה״כ שווי מצב חדש בש״ח לפי שע״ח 4.185 ₪/$							₪ 392,050

ההשבחה- ₪ 253,363

היטל ההשבחה- ₪ 126,681

9.3.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>אופן חישוב חלוקת הזכויות בחלקה</u>

חלוקת הזכויות בנכס המוגדר כבית משותף, אשר לא יוחדו אחרת במסגרת תקנון מוסכם, הינה לפי החלק ברכוש המשותף של כל תת חלקה.

עמדת המשיבה לפיה בבנין הכולל שימושים מעורבים השווי יחושב לפי שווי יחסי הינה בהתבסס על השומה מכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון בחלקה 155 הסמוכה. מעיון בשומה המכרעת עולה כי קביעה זו הינה בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון ברע"א 6898/16 עזבון המנוח שלמה אהרוני ז"ל נ' עופר מרכזים בע"מ מיום 28.12.2017 בנושא פירוק שיתוף של בית משותף וזאת בהמשך להליך נוסף שהתקיים בבית המשפט העליון ברע"א 3463/11 עזבון המנוח אהרוני שלמה ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ מיום 16.01.2013 שם פעלו רוב בעלי הזכויות, בהתאם לחלק היחסי שלהם ברכוש המשותף לביטול רישום הבית כבית משותף.

בפסיקות אלו הודגש כי מדובר במקרה נקודתי ונדיר של פירוק שיתוף בבניין שנהרס, לאחר שבעלי הזכויות עפ"י חלקם ברכוש המשותף בחרו שלא לשקמו וביטלו את רישום הבית המשותף. עוד הודגש בפסיקות אלו שהחלטה זו אינה באה לערער על ערכי היציבות והוודאות של המרשם, חשיבותם והיכולת של צדדים לעסקה, כמו גם צדדי ג', להסתמך על המרשם.

במקרה הנדון המבנה קיים ולא בוטל רישום הבית המשותף ולפיכך, אין להקיש מפסק הדין לעיל למקרה הנדון, שאינו תואם את פרטי המקרה.

בארבע החלטות שמאים מכריעים בתחום תוכנית תא/2498 (שתי החלטות של השמאי המכריע הח"מ ושתי החלטות של השמאי מרדכי דדון), שומות המשיבה נערכו על פי החלק היחסי ברכוש המשותף. המשיבה שינתה את עמדתה לאחר שהשמאי המכריע מרדכי דדון קבע שתי חלופות שאחת מהן לפי שווי יחסי. כאמור, קביעת היטל השבחה עקב אישור תוכנית אינה דומה להליך של פירוק שיתוף.

עמדת הוועדה כיום לגבות היטל השבחה לפי שווי יחסי אינה בהתאם למותר עפ"י חוק.

זאת ועוד, מאחר שכבר נערכה גביית היטל במתחם על פי החלק ברכוש המשותף, לא ניתן כיום לבצע גביה בשיטה אחרת.

כ"כ, בהתייחס לעסקאות הקומבינציה שנערכו במתחם הנדון, נקבע כי חלוקת הזכויות תהיה לפי החלק ברכוש המשותף.

לא ניתן כיום לפנות אל המפקח על הרכוש המשותף בענייני הרישום או לוועדה המקומית בבקשה להיתר לפי שווי יחסי.

לעמדתו, הוועדה המקומית אינה נוהגת באחידות ושוויוניות כפי שרשות ציבורית מחויבת כאשר במקרים רבים היא מבצעת את השומות על פי החלק היחסי ברכוש המשותף (לדוגמא ברובע 3 ורובע 4 לבניינים קיימים בהם שימושים מעורבים, נכסים בעלי שווי ומאפיינים שונים כגון דירות גג לעומת דירות רגילות, מצבם הפיזי והתחזוקתי של הנכסים וכו').

בהתאם להקצאה לתוכנית מפורטת שנערכה עבור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נקבע בסעיף 8.8 "ההקצאה בוצעה עבור החלקות השונים בהתאם לחלקם היחסי בבעלות בחלקות הנכנסות, במקרה של רישום בתים משותפים לפי החלק ברכוש המשותף, כמפורט בנספח ב' ונספח ג' ללוח ההקצאה".

בהתאם לנספח ג' ללוח ההקצאה החלק בהקצאה של תת חלקה 19 8/869.
לפיכך השומה נערכה בהתייחס לחלק היחסי ברכוש המשותף.

<u>סקירת המצב התכנוני</u>

במסגרת תוכנית תא/397 סומנה הדרך ממזרח ומדרום כדרך מבוטלת ובתוכנית 1367 משנת 75' החלקה שבנדון סומנה ביעוד חלק מדרך והמבנים, לרבות המבנה הנדון, סומנו להריסה.
בשנת 1977 ניתן היתר בניה מס' 265 להוספת סככה בחצר.
בתאריך 8.12.1991 הופקדה תוכנית תא/1367א שמטרתה התוויה חדשה של הדרך לאשדוד כולל שינוי תוואי ורוחב חלק מהרחובות. בתוכנית נקבע, בין היתר, יעוד של אזור תעשיה עם זכויות של עד 200%.
ביום 14.12.1999 פורסמה למתן תוקף תוכנית תא/2498 שביטלה את תוואי הדרך בתחום החלקה וקבעה זכויות של 220% עיקרי משטח נטו של מגרש מס' 13 + 20% שטחי שירות מהשטח העיקרי. שטח המגרש ללא שטח שצ"פ הינו 1,521 מ"ר (בהתאם לתשריט תוכנית היתר 0322-16).
שטח הבנין הקיים בתחום החלקה גבוה מהיקף זכויות הבניה לפי תא/2498 ולכן הבינוי הקיים מהווה את השימוש המיטבי.
לאור האמור לעיל, מבחינת השינויים שנערכו, ביטול הדרכים בעבר, השיהוי בביצוע הדרך, הפקדת תוכנית תא/1367א לשינוי התוואי והצרתו טרם אישור תא/2498, וההיתרים שניתנו לפני אישור התוכנית, הציפיה הסבירה הייתה לביטול התוכנית או לכל הפחות להכללת השטח שבנדון בתוכנית איחוד וחלוקה במסגרתה יוקצו הזכויות בהתאם לחלק ברכוש המשותף.
בהחלטת השמאי המכריע ארז כהן מיום 29.12.2020 לפיצויי הפקעה לנכס בחלקה 47 בגוש 7051 בהתייחס לתוכנית תא/1367 לשינוי תוואי הדרך ולהיכללות בתוכניות איחוד וחלוקה, נקבע כי ביטול הסיכון שלא להיכלל בתוכנית איחוד וחלוקה שווה ערך לשיעור של כ-20% משווי הזכויות.
שמאי המבקשת הפנה להחלטת השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגוש 6927 חלקה 19 לעניין הבדלי השווי בין קרקע ביעוד דרך לקרקע ביעוד מגורים, התייחסות לתוואי דרך שלא תאם מגמת תכנון במועד הקובע ועוד.
בהתייחס לחלק ברכוש המשותף של הנכס הנדון ולתוכניות הצפויות באזור (כפי שאושר בפועל לפי 220% משטח המגרש), הרי שהיקף זכויות הבניה בהתאם לבינוי הקיים דומה לזכויות בחלקה.

<u>חישוב שטח אקוי' - תת חלקה 19</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח מסחר בקומת קרקע	39.04	1	39.04
גלריה (מדידה מהתשריט ובהתאמה לשטח רשום)	42.0	0.45	18.9
חלק בשירותים משותפים	1.25	0.2	0.25
סה"כ			58.19

ערכי שווי

הוצגו ערכים שנקבעו למסחר בקומת קרקע בשומות מכריעות לתוכנית תא/1043א למועד 4.1.2002 כלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	6977/198,215	הרכבת 72-76	1,843 ₪
דורית פריאל	6894/30	הגר"א 16	1,571 ₪
חגית רבינסון	9032/31	לבנדה 41	1,843 ₪

בהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע, הובא בחשבון שווי בסך 1,900 ₪ למ"ר.

תחשיב השבחה (תוכנית תא/2498)

סה"כ שטח אקוי'	58.19
שווי מ"ר מבונה למסחר	1,900 ₪
סה"כ שווי הזכויות במצב חדש	110,561 ₪
תוספת שווי/ביטול סיכון עקב אישור התוכנית	0.2
סה"כ השבחה	**22,112** ₪

תרומת המחוברים זהה בשני מצבי התכנון ולכן לא הובאה בחשבון בתחשיב.

9.3.3. **תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש**

אופן חישוב חלוקת הזכויות

בדומה לתגובה שלהלן לתוכנית תא/4236.

סקירת המצב התכנוני

תוכנית תא/1367א לא אושרה ולכן אין להביאה בחשבון במסגרת הרצף התכנוני.

בהתאם לפסיקה אין להביא בחשבון תהליכים תכנוניים שלא הבשילו לתכנון תקף. לתוכנית מופקדת אין משמעות לקביעת השווי במצב קודם ולא נגבה בגינה היטל השבחה.

זאת ועוד, העובדה שמיום אישור תוכנית 1367 עד אישור תוכנית תא/2498 לא מומשה ההוראה להריסה וביצוע הדרך אינה משנה את היעוד במצב הקודם ולא יוצרת ציפייה שיש להביאה בחשבון במצב הקודם. יחד עם זאת, למרות שתוכנית 1367 משנה את יעוד המקרקעין לדרך והריסה ולא כוללת הוראות איחוד וחלוקה, ולמעשה שווי הקרקע נשוא השומה הינו קרקע בלבד לפי דרך, הובא בחשבון שווי המחוברים יחד עם שווי מרכיב הקרקע והשווי שנקבע מהווה כ-30% משווי המקרקעין המיועדים להריסה.

השומה המכרעת בגו"ח 7051/47 דנה בפיצויי הפקעה בהם עקרונות לפיצויים שאינם חופפים לקביעת השווי בשאלת היטל השבחה והשווי במצב הקודם.

זאת ועוד, חלקה 47 לא נכללה בתוכנית 2498 באזור איחוד וחלוקה וההכרעה אינה רלוונטית למקרה הנדון.

כ"כ במועד אישור תוכנית 2498 בעלי המקרקעין אינם זכאים לתביעה בגין ירידת ערך מאחר שחלפו למעלה מ-3 שנים.

בשאלת ההשבחה יש לקבוע את ההשבחה על בסיס העקרון המוביל לפיו את השווי יש לקבוע לפי מצבי התכנון התקפים.

במצב קודם יעוד החלקה הינו לפי דרך לפי תוכנית 1367 ולא שטח המיועד לדרך במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה.

ככל שיוחלט לבסס את השווי במצב קודם על הנחה של ציפייה ולאור העובדה כי חלפו כ-25 שנה ממועד שינוי היעוד לדרך עד למועד הקובע, שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת של השמאי דוד דדון בגו"ח 7227/3 ברח' קלישר, בה נקבע כי השווי במצב קודם ייגזר מהשווי במצב חדש לפי מקדם 0.6 (מגלם כ-54 שנה בין שינויי היעוד). במקרה הנדון יש לבסס את המקדם על אורך התקופה בין המועדים.

<u>לענין השווי לתוכנית 2498</u>

ערכי השווי שהוצגו בשומת המבקש הינם מאזור התחנה המרכזית הישנה באזורים פנימיים (למעט רח' הרכבת) וללא כל חשיפה למסחר בהשוואה לרחוב אילת שהיווה ציר תנועה ומסחר מרכזי במועד הקובע.

<u>הוצגו ערכי שווי נוספים משומות מכריעות באזור רח' הרכבת:</u>

- השמאי גד נתן ברח' הגר"א 9, גו"ח 6977/242 קבע שווי של 8,550 ₪ למ"ר בנוי למסחר.
- השמאית לבנה אשד בגו"ח 6894/27 קבעה שווי של 1,807 $ למ"ר בנוי.
- השמאי רוזנברג בגו"ח 6894/17 קבע שווי של 1,520 $ למ"ר בנוי.
- השמאי דוד טיגרמן בגו"ח 6894/16 קבע שווי של 1,550 $ למ"ר בנוי.

על בסיס ההכרעות לעיל הובא בחשבון שווי בסך 1,600 $ למ"ר בנוי. בהפחתת רווח יזמי שחוק של 10% ועלות בניה מופחתת של 400 $ מ"ר, מתקבל כ-1,000 $ למ"ר מבונה באזור התחנה המרכזית הישנה. תימוכין נוספים בשומה מכרעת של השמאית חגית רבינסון בגו"ח 6940/17 בה השווי המתקבל מניתוח העסקה הינו כ-1,066 $ למ"ר מבונה בקומת קרקע.

9.3.4. **<u>הכרעה</u>**

א. <u>מהות ההשבחה ודרך חישוב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי תת חלקה 19 עפ"י תוכנית 1367 ביעוד דרך, על בסיס השווי הכולל של חלקה 135 בהתאם לשימושים הקיימים במבנה.

שווי הדרך נקבע בשיעור של 10% משווי הקרקע הכולל של החלקה ובהתאם לשווי היחסי של תת חלקה 19, בתוספת שווי המחוברים, כמפורט לעיל.

מנגד, לעמדת שמאי המבקש, בשל השיהוי בביצוע הדרך לפי תוכנית 1367 והפקדת תוכנית 1367א ששינתה את תוואי הדרך החדשה ולאחריה אישורה של תוכנית 2498 שביטלה את תוואי הדרך, הציפיה הייתה לביטול תוכנית 1367 או להכללת השטח בתוכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לחלק ברכוש המשותף. לפיכך סביר להעריך את ההשבחה על בסיס ביטול הסיכון לאי הכללה בתוכנית איחוד וחלוקה בשיעור של 20% משווי הזכויות בשימוש למסחר.

להלן תוצג סקירת נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים למקרקעין שבנדון:

- בשנת 1964 ניתן רישיון להקמת בניין בן 3 קומות, קומת ביניים וקומה תחתונה.
- בשנת 1966 ניתן רישיון לשינויים פנימיים והרחבת אולמות, בזמן הבניה.
- ביום 21.11.1968 פורסמה למתן תוקף תוכנית 397 שסיווגה את החלקה[9] באזור מלאכה עם חזית מסחרית. ממזרח לחלקה סומנה דרך לביטול.
- בשנת 1969 ניתן היתר להקמת מחסן בן קומה אחת בשטח של כ-305 מ״ר.
- ביום 11.09.1975 פורסמה למתן תוקף תוכנית 1367 שהתוותה דרך ברוחב של 72 מ׳ בקטע שבין דרך בן צבי ורחוב אילת על מנת לאפשר סידור דרך מהירה. החלקה הנדונה סומנה כדרך מוצעת והמבנים בשטחה סומנו להריסה.
  התוכנית קבעה כי לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תוכנית מפורטת כחוק.
- בשנת 1977 ניתן היתר לתוספת סככה בחצר.
- בשנת 1991 הופקדה תוכנית 1367 א׳ אשר סימנה את ביטול הדרך. התוכנית לא אושרה וביום 24.1.2017 פורסמה דחיית התוכנית ברשומות (י.פ. 5619).
  הרחבה בנוגע להליכי תוכנית 1367 א׳, ר׳ להלן.
- בתאריך 26.8.1993 פורסמה ברשומות (י.פ. 4138) הודעה לפי סעיף 77 בדבר הכנת תוכנית תא/2498.
- תוכנית תא/2498 פורסמה למתן תוקף בשנת 1999.

<u>תוכנית 1367 א׳</u>

- כאמור לעיל, בתאריך 11.9.1975 פורסמה למתן תוקף תוכנית 1367 שמטרתה התווית דרך מהירה ברוחב של 72 מ׳ בקטע שבין דרך בין צבי ורחוב אילת.
- בסיכום פגישה מיום 20.4.1980 שנערכה בלשכת סגן ראש העיר ת״א בענין התוכנית, נרשם כי תוכנית 1367 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2142 מיום 11.9.1975 והוגבלה לביצוע תוך חמש שנים מיום אישורה. התוכנית לא בוצעה עד עצם היום הזה ולא מתוכנן לבצעה בשנים הקרובות.
  בישיבה הוחלט להביא לאישור הוועדה המקומית בקשה לאשר להמליץ בפני הוועדה המחוזית על ביטול תוכנית 1367.
- בסיכום ישיבה שנערכה ביום 4.5.1980 בלשכת מהנדס העיר ובעקבות תביעת פיצויים שהוגשה כנגד התוכנית, נערכה הערכה חדשה לצורך בתוכנית ולרוחב הכביש המסומן בה והוחלט כי תוכנית 1367 תבוטל ובמקומה תתוכנן תוכנית חדשה.
- במכתב מיום 27.6.1980 של סגן ראש העיר ויו״ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה המופנה ליו״ר הוועדה המחוזית, צוין כי הוועדה המקומית המליצה ביום 28.5.1980 על ביטולה של התוכנית ועל פרסום הודעות לפי סעיפים 77 ו-78 בדבר הכנת תוכנית חדשה.

[9] חלקה 135 נוצרה כתוצאה מאיחוד חלקות 79,81,82,83

- בתאריך 23.10.1980 סירבה הוועדה המחוזית לבקשה לביטול התוכנית מאחר שכבר שולמו פיצויים בגין התוכנית וביטול התוכנית יזכה את הבעלים באפשרות לתביעה חדשה בגין התוכנית החדשה שהוועדה המקומית מבקשת להכין.
- תוכנית 1367א' פורסמה להפקדה ב-20.10.1991. התוכנית הסיטה את תוואי הדרך מזרחה תוך ביטול חלק מהתוואי שסומן בתוכנית 1367 לרבות בחלקה הנדונה וקבעה את רוחב הדרך ל-43 מ' במקום 72 מ' שנקבע בתוכנית 1367.
- בתאריכים 18.4.1993 ו-12.10.1993 שלחה עיריית תל אביב מכתבים ליו"ר הוועדה המחוזית[10] בבקשה לזרז קבלת החלטות בהתנגדויות לתוכנית.
- בתאריך 7.11.1994, בישיבת משנה ב' של הוועדה המחוזית סוכם כי ניתן להמשיך את הטיפול בתוכנית בשתי חלופות. חלופה א'- התוכנית תעודכן בתאום עם נתיבי איילון מאחר ואושרו חלק מהמתחמים וחלק נמצאים בשלב אישור. חלופה ב'- הוועדה המקומית תשקול בתאום עם נתיבי איילון המשך טיפול רק במתחמי תכנון שעדיין לא אושרו במסגרת תוכניות מפורטות.

כעולה מהאמור לעיל, לאורך השנים, עוד טרם אישורה של תוכנית תא/2498, התייחסו מוסדות התכנון לתוכנית 1367 כתוכנית ארכאית ולמעשה זנחו את הוראותיה.
כך לדוגמא אושרה על תוואי הדרך שסומן לביטול בתוכנית 1367א', תוכנית תא/2496 אשר הופקדה בשנת 1995 ואושרה בשנת 1997. התוכנית קבעה ייעודי קרקע וזכויות בניה לאזור תעשיה עתירת ידע ומלאכה נקיה על שטח שסומן בתוכנית 1367 כדרך ובהתאמה לסימון הדרך בתוכנית 1367א'. יצוין כי בתשריט התוכנית סומן ע"ג תוואי הדרך "בהתאם לתבע 1367 א' וב'".
יצוין כי גם לאחר אישורה של תוכנית תא/2498 אושרו תוכניות נוספות בתוואי הדרך שסומן בתחום תוכנית 1367, כגון: תוכניות תא/2797, תא/2674, תא/2649.

תוכנית תא/2498 כללה טבלת הקצאות ביחס למס' חלקות. במסמך העקרונות לטבלת ההקצאות קבע השמאי עורך הטבלה כי: "על המתחם חלה בעבר תוכנית 1367 במסגרתה יועד שטח חלקות 84, 78, 116 בשלמותן לדרך. חלקות אלו יועדו למסחר על פי הוראות תכנית יפו "B" שקדמה לתוכנית מס' 1367" ובהמשך: "שווי חלקות 84,78,116, במצב הקיים נגזר מתוכנית 1367, שווי זה נקבע בהתחשב בפיצויים המגיעים לבעליהן בגין אישור תכנית 1367 על בסיס השווי על פי תוכנית יפו "B" שקדמה לתוכנית 1367".

לענין זה ראוי לציין תוואי דרך שבוטל בשכונת נווה צדק, תוואי שאושר בשנת 1991 בתוכנית 2277 שסימנה דרך חדשה ברוחב של 18 מ' החולפת בחלקות שונות בתחום קרקע המיועדת לאזור לתכנון בעתיד.

[10] מכתב מיום 18.4.1993 של משנה למה"ע ומנהל אגף תכנון ובנין ערים ומכתב מיום 12.10.1993 של יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

כפי שעולה **מעת"מ 1419/03 זלצמן סטיבן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, הוועדה המקומית הצהירה בהליכים משפטיים כי תכנון הכביש אינו אפשרי ואין כוונה ליישמו ואכן כביש זה בוטל בתוכנית 3966.

בערר 8133-05-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' להב לישבסקי דוד, קבעה וועדת הערר ביחס לכביש זה כדלקמן:

"טוענת הוועדה המקומית שהשמאי המכריע התעלם מכך שהמקרקעין מיועדים לדרך. סעיף 7.3 לשומה המכרעת מגלה כי השמאי המכריע היה מודע היטב לכך שבתכנית 2277 מסומנת דרך על גבי רוב שטח החלקה, בנוסף לסימון לתכנון בעתיד, אך הוא מצא, בהחלטה מנומקת, שלא להבחין בין חלקה זו לבין חלקות אחרות שהיו מסומנות אף הן לתכנון בעתיד. כך ציין השמאי המכריע כי בחלקה קיים בינוי וחלקו אף משמש למגורים וכי במסגרת הליך משפטי שהתקיים כבר בשנת 2004 הודיעה הוועדה המקומית כי הדרך לא תעבור במיקום זה. אם זו היתה עמדת הוועדה המקומית, ועל כך אין חולק בפנינו, אין כל קושי במסקנת השמאי המכריע, כי קונה סביר לא ייחס למקרקעין שווי של דרך אלא יראה את המקרקעין כחלק מחטיבת קרקע לתכנון בעתיד. אם נוסיף לכך את העובדה שאף בשומת הוועדה המקומית ניתן לשטח החלקה שסומן ביעוד דרך שווי של 80% מהשווי שניתן לשטח החלקה שסומן באזור לתכנון בעתיד– נראה שאין פער מהותי עקרוני בין תפיסות השמאי המכריע והוועדה המקומית שלפיהן אין להתייחס אל סימון הדרך במקרה דנן כאל סימון דרך במקרה הרגיל, לצורך הערכת השווי. זאת כאשר מקובלה היא כי מקרקעין המיועדים לדרך מוערכים בשווי של עד כעשרה אחוז משווי מקרקעין עירוניים סמוכים, מקובלה זאת קבלה סימוכין גם בפרק ג' של הקווים המנחים, שנערכו על-ידי השמאי הממשלתי הראשי, מנהל אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים, אשר דן בנושא של "עריכת שומות לדרכים" וקבע כי הפיצוי הסביר בגין הפקעת דרך יעמוד על שיעור של 10% משווי מגרשים, זמינים לבניה, לייעוד העיקרי המקובל בסביבה הקרובה".

יוער כי שם כמו גם בשומות נוספות שנערכו ע"י הוועדה המקומית בשכונה זו, נקט שמאי המשיבה במקדם אקוי' של 0.8 לדרך.

מן המקובץ עולה כי שנים רבות טרם אישורה של תוכנית תא/2498, הוועדה המקומית פעלה לבטל את תוכנית 1367 כמפורט בהרחבה לעיל.

לפיכך, אני סבור כי רוכש סביר, ערב אישורה של תוכנית תא/2498 היה מביא בחשבון ברמת וודאות גבוהה ביותר את המשך קיומו של המבנה ומשכך, מצאתי לקבל את עמדת שמאי המבקש למקדם של 0.8 ליעוד הקרקע ביחס לשווי המלא.

<u>מצב חדש</u>

קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים כי השימוש המיטבי במצב החדש הינו הנכס הקיים, תת חלקה 19 בשימוש מסחר בתוספת שטח הגלריה והצמדה יחסית בשטח השירותים.

ב. <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג את ערכי השווי בטבלה שלעיל על בסיס שווי של 450 $ למ״ר מבונה בקומות העליונות ושווי של 900 $ למ״ר מבונה בקומת הקרקע, בהתאם למקדמי השווי שהוצגו בטבלה, ובהתאם לנתונים שפורטו לעיל. מנגד, שמאי המבקש הביא בחשבון שווי בסך של 1,900 ₪ למ״ר מבונה למסחר בקומת קרקע, בהתאם לנתונים בשומות מכריעות כלעיל.

בהתאם להכרעתי לעיל, בחינת השווי רלוונטית לקומת הקרקע למסחר+ גלריה בלבד, בהתאם לשימוש בנכס הנדון.

להלן יוצגו ערכי שווי נוספים:

- בשומות מכריעות של החי״מ בגו״ח 7051/13, רח׳ וסרמן יעקב 7, ובגו״ח 7051/9,12 רח׳ פוריה 15, קיבלתי את השווי למ״ר מבונה למסחר בסך של 750 ₪ למ״ר למועד קובע 1.12.1997, על בסיס שווי מוסכם בסיסי למלאכה בקומות עליונות בסך של 500 ₪ למ״ר מבונה ומקדם שווי למסחר 1.5. יוער כי על אף סמיכות החלקות, מיקומה של החלקה הנדונה עדיף ממיקום החלקות הנ״ל ביחס לשימושי מסחר.
- בשומה המכרעת של השמאית לבנה אשד שאוזכרה לעיל בגו״ח 6894/27, ברח׳ הגר״א 10, נקבע שווי של 700 $ למ״ר מבונה למסחר (כ- 3,150 ₪ למ״ר מבונה למועד קובע 4.1.2002).
- השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו״ח 6977/198,215 רח׳ הרכבת 72-76, קבע לתוכנית 1043א׳ (4.1.2002) שווי בסך של 1,843 ₪ למ״ר מבונה למסחר (מקדם 1.35 ביחס לקומות עליונות בשימוש משרדים לפי 1,365 ₪ למ״ר מבונה).
- כמו כן בשומתו המכרעת בגו״ח 6894/17, רח׳ הגר״א 5-7 קבע לתוכנית 1043א׳ (4.1.2002) שווי בסך של 1,520 ₪ למ״ר מבונה למסחר (מקדם 1.35 ביחס לשווי משרדים/קומות עליונות, מסחר מוגבל בסך 1,125 ₪ למ״ר מבונה).
- בשומה המכרעת של השמאית דורית פריאל בגו״ח 6894/30, רח׳ הגר״א 16, נקבע שווי בסך של 1,164 ₪ למ״ר מבונה מסחר מוגבל ו- 1,571 ₪ למ״ר מבונה מסחר (לפי מקדם 1.35) לתוכנית 1043א׳ (4.1.2002).
- במבנה התחנה המרכזית החדשה אותרו עסקאות שדווחו באתר רשות המיסים כדלקמן:

עסקה מיום 27.10.1999 בגו״ח 7060/57, רח׳ לוינסקי 108 לחנות בשטח של 412 מ״ר (שנת בניה 1993) בסך של 3,408,800 ₪, מבטא כ-8,300 ₪ למ״ר בנוי.

עסקה נוספת מיום 21.7.1999 בגו״ח 7060/57 לחנות בשטח של 22 מ״ר (שנת בניה 1993) בסך של 184,958 ₪ המבטא כ- 8,400 ₪ למ״ר בנוי.

בשומת המשיבה צוין ניתוח עסקה בגו״ח 6940/17 מיום 2.9.1998 שהוצג ונותח בשומה מכרעת בגו״ח 6950/8. אלא שבניתוח העסקה הובא בחשבון מקדם שווי של 1.5 למסחר ולפיכך מתקבל מהניתוח שם שווי למ״ר מבונה למסחר של כ-820 $ וסך של כ-3,400 ₪ למ״ר מבונה מתואם לשער החליפין במועד הקובע לתוכנית 2498. לאחר התאמה למיקום הנכס מתקבל כ- 2,700 ₪ למ״ר מבונה למסחר.

בנוסף, חילוץ השווי למ״ר מבונה משווי בנוי מתואם בנכס של 1,600 $ כפי שנקט שמאי המשיבה תוך הבאה בחשבון של רווח יזמי של 20% ועלות בניה ישירה של כ-2,400 ₪[11] בתוספת עלות עקיפה של 25%, מתקבל כ- 2,540 ₪ למ״ר מבונה.

לאחר שבחנתי את כלל הנתונים לעיל, ובהתאמה למועד הקובע ולמיקום הנכס הנדון, הגעתי לכלל דעה כי השווי הראוי הינו בסך של 2,200 ₪ למ״ר מבונה למסחר.
שווי המבנים - המבנים קיימים בשני מצבי התכנון ולפיכך לא יובאו בחשבון.

<u>תחשיב שטח אקוי׳</u>

תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**סה״כ**
קומת קרקע	39.04	1	39.04
גלריה	45.4	0.45	20.43
חלק יחסי בשירותים משותפים	1.25	0.2	0.25
סה״כ שטח אקוי׳			59.72

<u>תחשיב ההשבחה</u>

סה״כ שטח אקוי׳	59.72
שווי למ״ר מבונה	2,200
סה״כ שווי מצב חדש	131,383
שווי מצב קודם - מקדם 0.8 ביחס למצב חדש	105,107
ההשבחה	26,277
היטל ההשבחה	13,138

[11] עלות בניה למשרדים לסטנדרט ממוצע עפ״י מחירון דקל למועד 1/1999 הינה 2,820 ₪

9.4. **<u>תוכנית תא/4236</u>**

9.4.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה הביא בחשבון את הנתונים הבאים:

ההשבחה לתוכנית חושבה בהתאם לזכויות והשימושים שהוקצו בלוח ההקצאות המתוקן של התוכנית ובהתבסס על הכרעת השמאי מרדכי דדון ברח' אילת 22, חלקה 155, חלק ממגרש 601.

<u>שווי במצב הקודם</u>

הנכס המהווה חנות בקומת קרקע בכניסה ראשונה בשטח רשום של 39.04 מ"ר לה צמודה יחידה בקומת ביניים בשטח של כ-45 מ"ר וחלק יחסי בהצמדה של חדר השירותים, הוערך בהתאם להכרעת הח"מ בתת חלקה 17, למעט שטח קומת הביניים שהוערך לפי שומת השמאי המכריע מרדכי דדון בחלקה 155 הצמודה.

<u>ערכי שווי</u>

<u>מסחר בנוי</u>

תאריך	כתובת	שטח ברוטו	יציע	התמורה ב-₪	מחיר למ"ר בנוי ב-₪	הערות
14.3.2016	דרך שלמה 65	70	28.04	2,030,000	23,381	בנין חדש
14.3.2016	דרך שלמה 65	72.77	29.11	2,476,890	27,449	בנין חדש
18.5.2016	שד' ירושלים 63	35		660,000	18,857	בנין ותיק
13.7.2015	פרנקל ידידיה 32	60		2,011,900	33,532	בנין חדש
ממוצע					25,805	

לענין תתי חלקות בהן לא נקבעו ערכי שווי ע"י הח"מ, הובאו בחשבון ערכי שווי בהתאם להכרעות השמאים מרדכי דדון ונאוה סירקיס בבנין הסמוך כלהלן:

שמאי מכריע	מרתף	קרקע חזית	קרקע עורף	גלריה	ביניים	טיפוסי
יהודה פלד		20,000		10,000	9,000	9,000
מרדכי דדון	7,560	22,788	14,040		9,720	10,800
נאוה סירקיס	7,000	20,000		9,000	9,000	10,000

<u>סיכום ערכי השווי</u>

שווי מ"ר רשום מרתף - ₪ 7,560

שווי מ"ר רשום קרקע חזית- ₪ 20,000

שווי מ"ר רשום גלריה/ביניים- ₪ 9,000

שווי מ"ר רשום קרקע עורף- ₪ 14,040

<u>תחשיב השווי במצב הקודם לתת חלקה 19</u>

תיאור	קומה	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שווי למ"ר בנוי	סה"כ
תת חלקה 19	קרקע	39.04	1	₪ 20,000	₪ 780,800
	גלריה	45.4	1	₪ 9,000	₪ 408,600
חלק יחסי בשירותים		1.25	0.2	₪ 9,000	₪ 2,250
סה"כ					₪ 1,189,400

שווי מצב חדש

במצב החדש, הנכס מהווה חלק ממגרש לבניה מספר 601 בשטח 3,572 מ״ר ביעוד מסחר ותעסוקה אשר יכלול 18,000 מ״ר עיקרי מגורים, 5,896 מ״ר עיקרי תעסוקה (מתוכו 800 מ״ר עיקרי לפחות בקומת קרקע מסחרית), סה״כ 23,896 מ״ר עיקרי. בנוסף, לכל דירה שתיבנה תותר מרפסת בשטח של 12 מ״ר. כ״כ ייבנה שטח של 300 מ״ר עיקרי למבנה ציבור שיימסר לרשות המקומית.

חלק יחסי

בהתאם לשומת השמאי המכריע מרדכי דדון לתתי חלקות שבחלקה 155 הסמוכה, ההשבחה חושבה בשתי חלופות- חלופה א׳ לפי החלק היחסי ברכוש המשותף וחלופה ב׳ לפי השווי היחסי.

הוועדה המקומית הגישה ערר על הכרעת השמאי מרדכי דדון והכרעת הח״מ לגבי חלקה 135 בבקשה להכריע באיזו חלופה יש לחשב את ההשבחה במקרה שעל המגרש בנוי בניין הכולל מספר שימושים ורשום כבית משותף המיועד להריסה. לעמדת הוועדה, במקרה ספציפי זה יש לחשב את ההשבחה לפי החלופה השניה, דהיינו, לפי שווי יחסי.

הוצגה טבלת חישוב השווי היחסי שנערכה לפי שווי מ״ר רשום בהתאם לערכי השווי בהכרעת הח״מ לגבי חלקה 135, כדלקמן:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	שווי למ״ר	שווי ₪	שווי יחסי
1	מרתף	394.88	7,560	2,985,293	8.65%
2	מרתף	37.2	7,560	281,232	0.82%
3	מרתף	270.16	7,560	2,042,410	5.92%
4	מרתף	24	7,560	181,440	0.53%
5	קרקע	36.8	14,000	515,200	1.49%
6	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.48%
7	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.48%
8	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.48%
9	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.48%
10	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.48%
11	קרקע	18	14,000	252,000	0.73%
12	קרקע	21.44	20,000	428,800	1.24%
13	קרקע	21.44	20,000	428,800	1.24%
14	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.26%
15	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.26%
16	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.26%
17	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.26%
17 גלריה	גלריה	22.72	9,000	204,480	0.594
18	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.26%
19	**קרקע**	**39.04**	**20,000**	**780,800**	**2.266%**
19 גלריה	**גלריה**	**45.4**	**9,000**	**408,600**	**1.186%**
20	ביניים	21.93	9,000	197,370	0.57%
21	ביניים	21.93	9,000	197,370	0.57%
22	ביניים	21.93	9,000	197,370	0.57%
23	ביניים	21.93	9,000	197,370	0.57%
24	ביניים	22.46	9,000	202,140	0.59%
25	ביניים	18.6	9,000	167,400	0.49%

תת חלקה	קומה	שטח רשום	שווי למ"ר	שווי ₪	שווי יחסי
26	ביניים	38.83	9,000	349,470	1.01%
27	ביניים	22.72	9,000	204,480	0.59%
28	ביניים	22.72	9,000	204,480	0.59%
29	ביניים	22.72	9,000	204,480	0.59%
30	ראשונה	221.55	9,000	1,993,950	5.78%
31	ראשונה	18.6	9,000	167,400	0.49%
32	ראשונה	42.57	9,000	383,130	1.11%
33	ראשונה	79.1	9,000	711,900	2.06%
34	ראשונה	38.24	9,000	344,160	1.00%
35	ראשונה	120.69	9,000	1,086,210	3.15%
36	ראשונה	37.04	9,000	333,360	0.97%
37	שניה	20.8	9,000	187,200	0.54%
38	שניה	329.83	9,000	2,968,470	8.60%
40	שלישית	128.75	9,000	1,158,750	3.36%
41	שלישית	112.35	9,000	1,011,150	2.93%
42	קרקע	49.7	14,000	695,800	2.02%
43	קרקע	51.65	14,000	723,100	2.10%
44	קרקע	51.65	14,000	723,100	2.10%
45	קרקע	51.65	14,000	723,100	2.10%
46	קרקע	81.15	14,000	1,136,100	3.29%
47	שניה	335.8	9,000	3,022,200	8.773%
סה"כ				34,450,665	100%

סה"כ החלק היחסי של תת חלקה 19 בהתאם לטבלה זו הינו בשיעור של 3.4525%.

בהתאם ללוח ההקצאה והאיזון הוקצו לבעלי חלקה 135- 40.71% ממגרש התמורה.

בתחשיב השווי למגרש 601 במצב החדש הובאו בחשבון הנתונים/ההפחתות כלהלן:

- עלות הקמת מבנה ציבור בשטח של 300 מ"ר + 350 מ"ר פיתוח חצר – 3,120,000 ₪.
- עלויות הריסה לשטח בנוי של 11,172 לפי 350 ₪ למ"ר, סה"כ 3,910,000 ₪.
- הפחתה בגין מושע ומורכבות הפרויקט בשיעור של 25%.
- הובאו בחשבון הכנסות בשימוש הביניים לפי שיעור תשואה 7%, שיעור היוון 7.3%, לתקופה של 4 שנים, סה"כ 280,113 ₪.
- השווי במצב חדש נקבע על בסיס השומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון בתתי חלקות בגו"ח 7016/155 בסך של 21,700 ₪ למ"ר מבונה פלדלת.

השווי מבטא שטח פלדלת בעוד שבשומה המכרעת של השמאי דדון לא חושבו בנוסף גם שטחי הממ"דים. מאחר שהמימוש הינו בהנחה של מכר הובאו בחשבון בתחשיב השווי גם שטחי הממ"דים.

<u>ערכי השווי</u>

שווי למ"ר מבונה מגורים -	21,700 ₪/מ"ר עיקרי
שווי מ"ר מבונה מלונאות -	10,000 ₪/מ"ר עיקרי
שווי מ"ר מבונה מסחר -	13,500 ₪/מ"ר עיקרי

שווי מגורים

בשומות הוועדה הקודמות נקבע שווי של 20,000 ₪ למ״ר מבונה.

בשומה מכרעת של החו״מ מיום 13.6.2021 למגרש 601 נקבע שווי של 20,000 ₪ למ״ר.

בשומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון נקבע שווי של 21,700 ₪ למ״ר למגרש הנדון.

בהתאם למפורט לעיל, הובא בחשבון סך של 21,700 ₪ למ״ר על בסיס השומה המכרעת הנ״ל, בתוספת שטחי הממ״דים, כמפורט לעיל.

שווי למסחר

בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס (רח׳ אילת 22), נקבע שווי למ״ר מבונה למסחר בסך של 14,000 ₪/מ״ר.

בשומה מכרעת של החו״מ מיום 13.6.2021 נקבע שווי בסך של 14,000 ₪ למ״ר.

בשומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון נקבע שווי בסך של 13,500 ₪ למ״ר, על פיו נקבע השווי בשומת המשיבה.

שווי מלונאות

שמאי מכריע	מועד קובע	כתובת/גו״ח	שווי למ״ר מבונה עיקרי ב-₪
אמנון נזרי	5.7.2018	רח׳ דוד רזיאל יפו	17,500 ₪
גבע בלטר	5.04.2017	ברנר 14, ת״א[12]	10,000 ₪
נאוה סירקיס	28.04.2016	שד׳ ירושלים 8	12,600 ₪
יהודה פלד	13.6.2021	אילת 18	8,000 ₪
מרדכי דדון	6.5.2021	גו״ח 7016/155	10,000 ₪

הובא בחשבון שווי בסך של 10,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי על בסיס שומת השמאי המכריע מרדכי דדון.

תחשיב ההשבחה

שווי מצב חדש			
תיאור	**שטח עיקרי**	**שווי למ״ר**	**סה״כ ב-₪**
מגורים	18,000 מ״ר	21,700 ₪	390,600,000
ממ״דים (180 יח״ד)	2,160 מ״ר	21,700 ₪	46,872,000
מלונאות	4,396 מ״ר	10,000 ₪	43,960,000
מסחר	1,500 מ״ר	13,500 ₪	20,250,000
סה״כ			501,682,000
הפחתה בגין הקמת מבנה ציבור	(300 מ״ר + 350 חצר)		3,120,000 (-)
הפחתה בגין עלויות הריסה	(350 ₪ X 11,172 מ״ר)		3,910,000 (-)
סה״כ ביניים			494,652,000
חלק יחסי של חלקה 135 במגרש 601 בהתאם לטבלת הקצאות מתוקנת			40.71%
סה״כ שווי זכויות הבעלים בחלקה 135 במגרש 601			201,372,829
הפחתה בגין דחיה (מושע, מורכבות משפטית, תכנונית והיקף עסקה)			0.75
שיעור החלק היחסי של היח״ד הנדונה מסה״כ שווי הבנין			3.4525%
שווי זכויות הבעלים במגרש 601			5,214,257
בתוספת היוון מהכנסות שימוש ביניים (תשואה 7%, היוון 7.3%, 4 שנים)			280,113
סה״כ שווי זכויות הבעלים במצב חדש במגרש 601			**5,494,370**
ההשבחה			
שווי מצב חדש			5,494,370₪
שווי מצב קודם			1,189,400
השבחה			**4,304,970 ₪**
היטל ההשבחה			**2,152,485 ₪**

[12] גו״ח 6933/92

9.4.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

תחשיב ההשבחה נערך על פי העקרונות והשיקולים בהחלטות השמאי המכריע הח"מ בחלקה 135 הנדונה, מיום 29.6.2020 ומיום 13.6.2021, למעט מקדם השווי לשטח הגלריה.

מקדם הגלריה - לאור היחס בין שטח הגלריה לשטח החנות, נקבע מקדם 0.45 משווי קומת הקרקע, זאת לעומת מקדם 0.5 שנקבע לגלריה של כ- 22 מ"ר בתת חלקה 17.

החלק היחסי - על פי החלק ברכוש המשותף של תת חלקה 19 - 0.9206%.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>שווי במצב קודם לתת חלקה 19</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח רשום קומת קרקע	39.04	1	39.04
גלריה	42	0.45	18.9
חלק בשירותים משותפים	1.25	0.2	0.25
סה"כ שטח אקוי'			58.19
שווי מ"ר מבונה אקוי'			20,000
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 1,163,800

<u>שווי במצב חדש</u>

תיאור	שטח עיקרי	שווי למ"ר	סה"כ ב-₪
שווי מגרש 601 בהתאם להחלטת הח"מ			410,048,000
הפחתה בגין מורכבות פרויקט			0.75
שווי במצב חדש			307,536,000
זכויות חלקה 135 במגרש (חלק יחסי במגרש 601)			40.71%
סה"כ שווי זכויות חלקה 135			125,197,906
חלק יחסי ברכוש המשותף של תת חלקה 19			0.9206%
סה"כ שווי תת החלקה שבנדון			1,152,570

מהתחשיב שלעיל לא חלה השבחה.

<u>התייחסות שמאי המבקש לשומת המשיבה</u>

- בחינת ההשבחה לפי שווי יחסי או חלק יחסי ברכוש המשותף - הדרך הנכונה לקביעת הזכויות של כל תת חלקה בבנין משותף הינה לפי החלק היחסי ברכוש המשותף. הוועדה פועלת באי שוויוניות עם גביה קודמת המביאה לאפליה בין הנישומים.
כ"כ, מקרה פסק דין "בית מרכזים" כאמור לעיל הינו מקרה נקודתי ואינו רלוונטי לבניין קיים.
- אי התאמה בערכי השווי לאור שיטת ההשוואה החדשה - בשומת הוועדה לתת חלקה 17 לה זכויות זהות ברכוש המשותף כמו לתת חלקה 19 הנדונה, נקבע שווי במצב חדש של 1,269,271 ₪ לעומת עסקת המכר בשווי של 1,243,266 ₪. בשומת הוועדה הנוכחית מתקבל שווי יחסי במצב חדש של 5,594,370 ₪, פי 4.5 משווי נכס בעל מאפיינים דומים (ההבדל היחיד הינו בשטח הגלריה של 22 מ"ר לעומת כ-42 מ"ר).
בשומת הוועדה לתתי חלקות 37, 38 בחלקה שבנדון, השווי בשומת הוועדה לפי החלק ברכוש המשותף הינו בסך של 11,423,437 ₪, כאשר התמורה בעסקה בשנת 2019 הינה לפי 11,000,000 ₪. החלק היחסי של תתי החלקות לרבות השירותים הצמודים מתקבל

כ-9.4%. ערך המגרש בהתאם לשומת הוועדה הנוכחית מתקבל שווי של 14,196,784 ₪ בתוספת שווי בשימוש ביניים, מתקבל כ-15 מיליון ₪ לשנת 2018 לעומת עסקת המכר של 11 מיליון ₪ לשנת 2019. הפרש שווי לא סביר שאינו תואם את התמורה בעסקה המוכיח כי השוק אינו מתנהל לפי שווי יחסי.

- דמ״ש בתקופת ביניים וגורם המורכבות - תוספת שימוש ביניים הינה בשונה מקביעות קודמות בחלקה. גורם המורכבות אינו דחיה אלא מבטא את מורכבות הפרויקט ואי הוודאות בחלוקת הזכויות. לפיכך אין מקום לחשב שימוש ביניים לגבי הפחתה למורכבות כפי שלא מבצעים על גודל והיקף עסקה. לענין זה צוין פסה״ד בענין עמ״נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתו״ב גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק אבריל בו נדחתה העתירה של עיריית גבעתיים לאחר שוועדת ערר פסלה את חישוב שימוש ביניים כחלק מהשווי במצב חדש מאחר שאינו נובע מאישור התוכנית.
- לענין חישוב השווי היחסי ומקדמי השווי בשומת המשיבה- מבלי להסכים לשיטת החישוב, חישוב השווי היחסי לוקה בטעויות וחסרים בה מס׳ רב של רכיבי שווי כדלקמן:

קומות המרתף חושבו לפי מקדם 0.35 בעוד שמדובר בשטח עיקרי בגובה של יותר מ-4 מ׳ מעל פני הקרקע בעורף ובעל נגישות טובה.

לנכסים בקומת מרתף הצמדות בלעדיות של שטחים מקורים (הצמדות ב׳-ד׳ בהיקף של 442.21 מ״ר) אשר לא חושבו מכלל השווי היחסי.

הצמדות של שירותים שאינם משותפים המשמשים כחלק רציף של השטח העיקרי לא הובאו בחשבון.

לתתי חלקות 9,12,13 גלריות אשר אינן רשומות במסמכי הבית המשותף אך מופיעות בתשריט כמו תתי חלקות 17,19. לגבי תת חלקה 19 השטח חושב במסגרת השווי היחסי בעוד שבתי חלקות אלו שטחי הגלריות לא הובאו בחשבון.

תוספת השטח בהיתר מס׳ 265 נערכה לאחר הרישום האחרון ולפיכך לא הובא בחשבון במסגרת תחשיבי השומה.

- השימוש בתתי חלקות 5-11 זהה לתתי חלקות 12-19 ומסווגות בהיתר כחנויות ובמסמכי הבית המשותף מוגדרים כבתי מלאכה .בשומת המשיבה חושבו תתי החלקות כבתי מלאכה בעוד שתתי חלקות 12-19 חושבו כמסחר. מדובר בשטחים בעלי תפקוד ושימוש זהה.

הגלריה בתת חלקה 19 שהכניסה אליה מותרת מקומת הקרקע וכחלק מהיחידה, שוויה ייקבע כיחידה עצמאית באותה קומה עם כניסה נפרדת.

9.4.3. **<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>**

- <u>לענין השווי במצב החדש חישוב לפי חלק יחסי ברכוש המשותף או שווי יחסי</u>

מדובר בבנין הכולל שימושים מעורבים השונים בשווים למ"ר בנוי הכוללים מסחר בקומת קרקע, מרתפים ושימושי מלאכה בקומות העליונות. לחלק מהיחידות בקומת הקרקע צמודות יחידות בקומת הביניים שלא באו לידי ביטוי בחלק ברכוש המשותף ובכלל זה תת חלקה 19 שבנדון.

לאור זאת ובהתאם לפס"ד "בית מרכזים" יש לקבוע את השווי היחסי של תתי חלקות ביחס לשווי הכולל של הבנין.

צוין כי בהתנגדות מיום 19.12.2017 שהוגשה בגין לוח ההקצאות שהוכן בעבר לתוכנית טענו בעלי הזכויות כנגד ההקצאה על בסיס חלק יחסי ברכוש המשותף. לאור ההתנגדויות אושרה התוכנית עם לוח הקצאות לפי שווי חלקות בשלמות במצב הנכנס ונקבע כי החלוקה בחלקות בהן בנוי בית משותף תעשה מחוץ ללוח ההקצאות בין בעלי הזכויות.

לענין זה שמאי המשיבה הפנה לשומה המכרעת של השמאי מרדכי דדון בחלקה 155 הסמוכה (מגרש 601) בה נקבע כי לאור הסכמת בעלי הזכויות והוועדה המקומית, השווי במצב חדש חושב לפי השווי היחסי משווי הבנין במצב קודם כאמור בחוות דעת המשיבה.

עמדת הוועדה המקומית לענין זה הובהרה בערר שהוגש ע"י הוועדה המקומית על הכרעת השמאי המכריע הח"מ לגבי חלקה 135.

בנוסף, שמאי המשיבה הפנה להחלטה מס' 4 בסיכום דיון מיום 22.3.2022 שהתקיים אצל השמאי הממשלתי.

- <u>השווי במצב קודם</u>

שטח היחידה בקומת הביניים הצמודה לתת חלקה 19- בהתאם לתשריט הבית המשותף, לתת חלקה 19 צמודה יחידה בקומת הביניים ששטחה לפי מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף כ-45 מ"ר. לשטח זה אין כל ביטוי בחלק היחסי ברכוש המשותף ואין זה סביר כי השווי היחסי יהיה זהה לתתי חלקות להן לא צמוד שטח בקומת ביניים ולפיכך השווי ייקבע לפי השווי היחסי ולא לפי חלק יחסי ברכוש המשותף.

- <u>התייחסות לעמדת המבקש:</u>

אופן חישוב השווי במצב יוצא- בנוסף למפורט לעיל, כפי שהוצג בערר הוועדה המקומית ובמיוחד במצב של עירוב שימושים, יש להביא בחשבון שווי יחסי, זאת בשונה מבניינים הומוגניים כמו בנייני מגורים. במקרה הנדון מדובר בבנין עם קומת קרקע למסחר מעל מרתף וקומות עליונות למשרדים עם פערי שווי ביניהם.

לענין הטענה לחוסר עקביות- צוין כי לאור החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון הוועדה המקומית פועלת בכל החיובים לתוכנית לפי השווי היחסי.

בהתייחס לתת חלקה 17- חוות הדעת נערכה לפני הכרעת השמאי מרדכי דדון לפי שווי יחסי במצב החדש. לאור האמור והערר שהוגש על ההכרעה, לעמדת הוועדה המקומית יש לחשב לפי שווי יחסי ולא לפי החלק ברכוש המשותף.

גם חוות הדעת בעניין תתי חלקות 37, 38 נערכה לפני שומת מרדכי דדון.

כ״כ קיימת חוסר בהירות לגבי אופן חלוקת הזכויות במצב היוצא המקרין על העסקאות במתחם.

לענין מקדם מורכבות הפרויקט- המורכבות מביאה לדחיה במימוש התוכנית ובתקופת הדחיה הבעלים יכולים להשתמש לעשות שימוש בנכס.

לענין ההפניה לעמ״נ טבצ׳ניק - הוועדה חולקת על החלטת וועדת ערר וחלק גדול מהשמאים המכריעים סבורים כי היא אינה נכונה. בערר (ת״א) 8219-08-19 הוועדה המקומית לתו״ב רמת השרון נ׳ חוה רודניק, וועדת ערר ערכה סיכום למתודות השונות לחישוב ההשבחה לתוכניות פינוי בינוי ובין היתר קבעה בענין דמי השימוש ביניים כי נדרש היה להביאם בחשבון בתקופת הביניים. הוצגה הטבלה שפורטה בהחלטה לפיה ניתן להיווכח כי וועדת הערר הכירה בצורך להביא בחשבון שווי שימוש והנאות ביניים בתקופה שעד להריסת הקיים. לפיכך ובהתאם להחלטה זו יש להביא בחשבון את שימוש הביניים כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה ובשומת השמאי מרדכי דדון. תימוכין נוספים בהחלטת וועדת ערר (ת״א) 8200-07-18 וערר (י-ם) 9001/19.

מקדם דחיה או מקדם מורכבות אינו מאפשר מימוש מידי של הזכויות והשווי במצב חדש מתחלק לשתי תקופות - הראשונה מהווה את שווי ההנאות העתידיות בתקופת הדחיה, והשניה מהווה את מרכיב הקרקע כפנויה עם זכויות בדחיה.

לענין חישוב השווי היחסי לקומת המרתף - שווי קומת המרתף אינו זהה לקומת קרקע ונקבע לפי שומות השמאים המכריעים מרדכי דדון ונאוה סירקיס בנכס צמוד. מדובר במרתף עם שימושים מוגבלים כשטח שירות תת קרקעי. שווי שטחי המרתפים שאינם צמודים אלא עצמאיים חושב לפי 0.75 משווי מ״ר עיקרי של שטחי משרדים.

שטחי שירותים - מהווים שטחי שירות לכל דבר הממוקמים מחוץ לשטח היחידות.

לענין תתי חלקות 9,12,13 שלא חושב להן שטח הגלריות- שמאי המשיבה קיבל את עמדת שמאי המבקש.

לענין השטח שנוסף במסגרת היתר 265 - מדובר בשטח סככה המגולם בשטח העיקרי.

לענין תתי חלקות בחזית לעומת עורף- קיים הבדל מהותי בין חנויות עם חזית לרח׳ אילת או אליפלט לעומת חנויות בעורף שאינן נהנות מחשיפה.

לענין שווי הגלריה הגבוה משווי היחידות בקומת ביניים- מדובר באותו נכס והשימוש המיטבי כפי שעשו בעלי היחידה הינו שימוש נפרד כיחידה נפרדת. כ״כ שווי יחידה נפרדת גבוה יותר שכן ניתן למוכרו בנפרד מקומת הקרקע לעומת יחידה הצמודה בקומת ביניים.

- <u>השווי במצב חדש</u>

<u>מלונאות</u>

שמאי המבקש אימץ את ערכי השווי בשומה המכרעת של החי״מ ובין היתר השווי למלונאות בסך של 8,000 ₪ למ״ר, לעומת סך של 10,000 ₪ למ״ר בשומת המשיבה ובשומת השמאי המכריע מרדכי דדון במתחם הנדון. ערכי השווי בשומות המכריעות הקודמות התבססו בעיקר על קביעות שמאים מכריעים מאחר שלא היו קיימות עסקאות למלונאות.

שמאי המשיבה בתגובתו הציג עסקאות למלונאות כמפורט להלן:

- הוצג ניתוח עסקה מיום 30.4.2019 מתוך שומה מכרעת של השמאי אבישי זיו, ברח' רבנו חננאל 9-7- בסך של 50,944,744 ₪ לשטחי תעסוקה (לשימוש מלונאי) ומלונאות ושטחים למגורים בקומה אחרונה. בנטרול שווי המגורים בסך של 8,870,070 ₪ מתקבלת יתרה למלונאות בסך של 42,074,674 ₪ ובחלוקה ל-4,063 מ"ר עיקרי למלונאות מתקבל סך של 10,355 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- על פי דו"ח תקופתי של חברת ישרוטל בע"מ לתקופה שהסתיימה ב-30.6.2020 עולה כי חברת בת של החברה, במסגרת מיזם משותף, זכתה במכרז של עיריית ת"א יחד עם מד"א ברכישת זכויות החכירה של מבנה מד"א ברח' השל"ה 2א. חלק הרוכשת מהווה כ-17%. בהסכם נקבע כי חלק של 5,484 מ"ר מהזכויות ביעוד מלונאי (כולל מרתפים, שטחי שירות ומסחר) וכי הרוכשת תחזיק 50% מהמלון. חלק הרוכשת בעסקה הינו כ-45 מיליון ₪.

בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה עולה כי סה"כ השטח המבוקש מהווה 5,844 מ"ר אקוי', דהיינו 2,922 מ"ר לישרוטל. מתקבל שווי של 15,400 ₪ למ"ר מלונאות. בהתאמה למיקום (0.75) ולזמן (0.95) – מתקבל כ-11,000 ₪ למ"ר.

- עפ"י פרסום בעיתון "כלכליסט" מיום 5.9.2019 נרכש מלון "PORT TLV" בשלבי בניה ברח' כ"ג יורדי הסירה בסך של 60 מיליון ₪. עפ"י דיווח במערכת מידע נדל"ן מדובר במלון ששטחו 1,916 מ"ר ברוטו לפי סך של 59,400,000 ₪. בניכוי רווח יזמי ועלות בניה בסך 10,000 ₪ למ"ר, מתקבל 15,800 ₪ למ"ר ברוטו, ובהתאמה למיקום (0.75), לזמן (1.05) ולשטח עיקרי (1.35) מתקבל כ-16,800 ₪ למ"ר.
- על פי דו"ח תקופתי של חברת ישרוטל בע"מ לתקופה שהסתיימה ב-30.6.2020 עולה כי ביום 9.1.2020 החברה רכשה 50% מהזכויות ברח' מונטיפיורי 7 בשטח של דונם תמורת סך של 19 מיליון ₪. במקום מתוכנן מלון בן 50 חדרים. על המגרש קיים מבנה לשימור. מהדו"ח עולה כי שווי המגרש ברח' מונטיפיורי 11-9 הינו 72 מיליון ₪ (התמורה הכוללת הינה 110 מיליון ₪ בניכוי שווי הבניין לשימור במונטיפיורי 7 לפי סך של 38 מיליון ₪).

בתכנית 5011 (לא מאושרת) החלה על המגרש במונטיפיורי 11-9 השטח האקוי' מהווה 4,805 מ"ר, מתקבל כ-15,000 ₪ למ"ר עיקרי מלונאות. בהתאמה לזמינות (0.89), סך של 16,850 ₪. התאמה לזמן (0.9) ולמיקום (0.8) מתקבל 12,130 ₪ למ"ר.

- בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון ברח' הרבי מבכרך 32 נקבע שווי של 11,500 ₪ למ"ר מלונאות למועד 14.10.2020 (בשומה זו ניתח השמאי עסקה בנכס מתאריך 14.4.2016 לפיו התקבל סך של 13,360 ₪ למ"ר מבונה מלונאות).
- שמאי המשיבה הציג נתוני עסקה נוספת מסוף שנת 2022 שנערכה בשכונת מונטיפיורי[13] לפיה העסקה מגלמת 25,000 ₪ למ"ר מבונה פלדלת מגורים ו-14,900 ₪ למ"ר מבונה מלונאות בבעלות מלאה, המבוססים על היקף הזכויות בתוכנית בנין עיר החלה על הפרויקט למלונאות ומגורים.

[13] נתבקשתי ע"י שמאי המשיבה שלא לפרסם את פרטי העסקה

- <u>מגורים</u>

שמאי המבקש קבע שווי של 20,000 ₪ למ״ר מבונה הנסמך על הכרעת הח״מ במתחם הנדון לעומת השווי בשומת המשיבה בסך 21,700 ₪ למ״ר הנסמך על השווי שקבע השמאי המכריע מרדכי דדון במתחם הנדון שנערכה לאחר השומה מכרעת של הח״מ, שהתבסס על עסקאות השוואה רבות.

- <u>שטחי ממ״דים</u>

מאחר שמדובר במימוש במכר, יש להוסיף את שווי הממ״דים זאת בהתאם להחלטת וועדת ערר בענין ״חשדר״. בשומה המכרעת שאוזכרה לעיל ובשומות הח״מ, השווי למ״ר מבונה למגורים חולץ מעסקאות לדירות חדשות הכוללות ממ״ד ולפיכך השווי הינו למ״ר פלדלת הכולל שטח ממ״ד.

9.4.4. **<u>הכרעה</u>**

א. <u>שווי במצב קודם</u>

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הנכס כבנוי בתוספת שטח הגלריה המשויכת לתת החלקה.
תת חלקה 19 הנדונה מוגדרת בצו הרישום כבית מלאכה וגלריה. בהתאם לתשריט הבית המשותף שהוצג בפני, בקומת הביניים קיים יציע המסומן כשייך ליחידה מס׳ 19 הנדונה. בהתאם למדידה גראפית מהתשריט שטח הגלריה הינו כ-45.4 (6.4 מ׳ X 7.1 מ׳).

לעניין ההצמדה של שטח שירותים בשטח של 18.73 מ״ר- בהתאם למסמכי הבית המשותף, שטח זה ממוקם כיחידה עצמאית בלובי הכניסה לבנין (בחלק המערבי), צמוד בחלקים שווים לחלקות המשנה 5-19 שבקומת הקרקע. מאחר ששטח זה הינו בשימוש משותף של 15 חלקות משנה, אני סבור כי יש להביא בחשבון את שטח ההצמדה לפי החלק היחסי בשטח זה ובשווי שטח שירות קומתי נפרד, לפי מקדם שווי 0.4 ממ״ר מבונה למסחר ומקדם הפחתה של 50% בשל הבעלות המשותפת והשימוש המשותף, סה״כ מקדם משוקלל 0.2 ממ״ר בנוי במצב קודם, כפי שקבעתי בהכרעתי לתת חלקה 17 בחלקה הנדונה ואומץ ע״י הצדדים.

<u>שווי מ״ר בנוי למסחר במועד הקובע</u>

להלן פירוט נתוני עסקאות מאתר מידע נדל״ן של רשות המיסים, כפי שהוצגו על ידי בשומה המכרעת הקודמת לתת חלקה 17 :

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח הנכס מ״ר	התמורה ב-₪	מחיר למ״ר בנוי ב-₪	הערות
17.7.2017	7067/44	יצחק שדה 34	161	2,900,000	₪ 18,012	שנת בניה-1967
20.6.2019	7067/44	יצחק שדה 34	43	700,000	₪ 16,280	שנת בניה-1960
2.5.2018	6971/49	שד׳ הר ציון 104	112	2,300,000	₪ 20,536	שנת בניה -1960
12.9.2018	6971/49	שד׳ הר ציון 106	113	1,900,000	₪ 16,814	שנת בניה -1960
9.2.2017	7016/38	שד׳ ירושלים 11	38	1,050,000	₪ 27,632	
6.4.2017	7016/3	רוחמה 5	16	₪ 220,000	₪ 20,625	שנת בניה-1950 *2/3 חלקים
5.7.2017	7016/2	אילת 4	69	₪ 1,262,500	₪ 18,297	שנת בניה- 1950
20.6.2017	7016/38	שד׳ ירושלים 11	40	₪ 525,000	₪ 26,250	שנת בניה- 1950 *מחצית חנות
שווי למ״ר בנוי מתואם במעוגל כ-					**₪ 20,000**	

ערכי שווי נוספים המפורטים לעיל:

1. בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 7082/1,2,3, רח' שלמה פינת הרצל, למועד הקובע 9.5.2018 - נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 20,000 ₪ מ"ר[14].
2. עפ"י השומה המכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל בגו"ח 7061/243, רח' שוקן 26, למועד הקובע 6.1.2017, הוערך ע"י המשיבה שווי למ"ר בנוי למסחר כחדש בסך של 25,000 ₪/מ"ר בנוי.
3. בהתאם לשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס בגו"ח 7016/155, רח' אילת 22, למועד הקובע 6.1.2017 הוערך שווי מ"ר בנוי למסחר (בנין ותיק) בחזית לרחוב אליפלט לפי 20,000 ₪ למ"ר בנוי.

לאחר בחינת נתוני ההשוואה והנתונים הנוספים לרבות הנתונים בשומות מכריעות כמפורט לעיל, הגעתי למסקנה כפי שקבעתי בשומות המכריעות הקודמות בנכס הנדון כי השווי הראוי למ"ר בנוי במצב קודם לאחר התאמות הינו בסך של 20,000 ₪/מ"ר.

לאור שטח הגלריה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש למקדם כולל של 0.45 לשטח זה.

שווי במצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
קומת קרקע	39.04	1	39.04
גלריה	45.4	0.45	20.43
חלק יחסי בשירותים משותפים	1.25	0.2	0.25
סה"כ שטח אקוי'			59.72
שווי למ"ר בנוי			20,000
סה"כ שווי מצב קודם			**1,194,395**

ב. שווי במצב חדש

אומדן השווי במצב החדש נבחן ע"י אומדן שווי הזכויות לכלל חלקה 135 הנדונה בהתאם לחלק היחסי במגרש 601 במצב חדש בתוכנית תא/4236.

בהתאם לטבלת ההקצאות הוקצו לבעלי חלקה 135- 40.71% ממגרש התמורה.

המחלוקת העיקרית בין שמאי הצדדים הינה לעניין שווי תת החלקה הנדונה במצב החדש, האם לפי שווי המחושב מהחלק היחסי ברכוש המשותף (8/969 - 0.9205%) או לפי השווי היחסי מכלל שווי המבנה (3.4525%).

כאמור, בשומות המכריעות הקודמות שערכתי בחלקה הנדונה (בתתי חלקות 17, 37,38) סוגיה זו לא עלתה והצדדים לא היו חלוקים לעניין חישוב השווי של כל תת חלקה במצב חדש שנקבע בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

החלק היחסי בטבלאות ההקצאה והאיזון המתוקנת של תוכנית תא/4236 נקבע כאמור לפי השווי היחסי של כל חלקה בשלמות ללא יחסיות פנימית בתוך החלקה. בעקרונות טבלת ההקצאות צוין כי חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקות בהם קיימים בניינים תערך בין הבעלים לבין עצמם.

[14] לאחר התאמות

לענין זה הוצגו בפני בהליך אחר שנדון בפני בחלקה, הסכמים מיום 11.10.2015 ומיום 10.2.2019 התומכים בהערכת השווי על פי החלק ברכוש המשותף.

מעיון בהסכם שיתוף במקרקעין מיום 11.10.2015 עולה בין היתר כדלקמן:

נקבע כי בעלי הזכויות בחלקות 87,89,135,155 בגוש 7016 יוזמים תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה שעל פיה יקבלו בעלי הזכויות, זכויות במגרש 601 במלואו.

הצדדים חפצים להסדיר ביניהם הסכם קומבינציה.

חלוקת הזכויות במגרש תיעשה על פי טבלת ההקצאות וחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בכל חלקה תעשה על פי העקרונות שיקבע השמאי המוסכם.

הצדדים מצהירים כי שותפותם במגרש הינה במושע וכי כל הצדדים להסכם יבנו על המגרש את הפרויקט המשותף כאשר חלקו של כל שותף בפרויקט לאחר השלמתו יהיה בהתאם לחלקו במקרקעין.

בנוסף הוצגה בפני טבלה מרכזת "הקצאות לבעלים" שנטען כי צורפה להסכם הקומבינציה (בטבלה לא ציון תאריך או חתימה) ממנה עולה כי רשימת הבעלים כוללת 47 תתי חלקות בחלקה 135 וכי ההקצאה לבעלי הזכויות בחלקה נערכה על בסיס החלק ברכוש המשותף. בטבלה קיים פירוט הקצאה לכל תת חלקה של כל יעוד.

בפסק הדין שניתן ע"י ביהמ"ש העליון, **ברע"א 6898/16 עזבון המנוח שלמה אהרוני ז"ל נ' עופר מרכזים בע"מ** (מיום 28.12.2017) נסוב הדיון במקרה ייחודי של פירוק שיתוף בבית משותף שנשרף ונהרס, וזאת על פי חוק המקרקעין. בהחלטה נקבע כי החלוקה בתמורה שתתקבל בפירוק השיתוף בין השותפים תהיה לפי השווי היחסי של היחידות שנהרסו[15].

לענין יתרת זכויות הבניה- **בע"א 7808/21 אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ** שניתן ע"י ביהמ"ש העליון ביום 11.7.2023 דן ביהמ"ש בסוגיית הצמדת זכויות בניה שנוספו לאורך השנים לתתי חלקות מסוימות, זכויות שלא ניתן היה לנצלן בשל הכרזה על המבנה הכולל ארבע קומות וקומה חמישית חלקית והמשמש למסחר, משרדים ולמגורים, כמבנה לשימור, אלא רק לניידן.

המחלוקת שם נסובה סביב השאלה למי שייכות זכויות הבניה לניוד.

בהחלטת ביהמ"ש נקבע כי יש לחלק את הזכויות בין כלל בעלי היחידות בבניין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

בפסק הדין צוין בין היתר כדלקמן:

"23. לאורך השנים הובעו דעות שונות באשר לטיבן של זכויות הבנייה, בפרט כאשר אלו נוגעות לבתים משותפים (ראו: ע"א 3451/07 קאופמן נ' כהן, פסקה 9 [פורסם בנבו] (18.2.2010) (להלן: עניין קאופמן) וההפניות שם). לצד זאת, הובהר, כי אף שזכויות הבנייה אינן מהוות חלק מהרכוש המשותף, יש לראותן כנכס כלכלי הנמצא בבעלות

[15] יצוין כי פסק דין זה שכאמור ניתן טרם אישורה של התוכנית הנדונה, עמד בפני המשיבה/שמאי המשיבה גם בהליכים הקודמים בתוכנית הנדונה, אך סוגיה זו לא עלתה על ידם. עוד יצוין כי על אף עמדת המשיבה כיום, בשומות היוצאות תחת ידה בפרויקטים הכוללים תתי חלקות שונות כמו בתוכניות הרובעים, תוכניות פינוי בינוי ועוד, נוקטת המשיבה בגישת חישוב בהתאם לחלק ברכוש המשותף, כפי שנהגה בעבר אף בתוכנית הנדונה.

משותפת של כלל בעלי הזכויות בבית משותף, על-פי חלקם היחסי ברכוש המשותף".

ובהמשך:

<u>סוף דבר</u>

"43. נוכח כל האמור, אני סבורה כי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצויות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין. על כן, לו תישמע דעתי, היינו מקבלים את הערעור ומורים על חלוקת זכויות הבנייה בין בעלי הזכויות בבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף".

בקשה לקיום דיון נוסף על פסה"ד, נדחתה ביום 10.10.2023.

יוער כי החלטת ביהמ"ש בענין מרכזים לא עסקה בזכויות בניה נוספות אלא בשווי היחידות הבנויות שנשרפו ונהרסו ומשכך מאחר שבמצב הקודם השווי המוערך הינו בהתאם לשווי הבנוי של תת החלקה, שווי אשר מופחת מההשבחה, ואילו השווי ליתרת הזכויות שמעבר לשווי הבנוי מחושב לפי החלק ברכוש המשותף, הרי שגישת החישוב לפי החלק ברכוש המשותף אינה עומדת בסתירה לפסקי הדין הנ"ל.

לאור האמור לעיל, השווי במצב החדש יוערך וייגזר לפי החלק היחסי ברכוש המשותף.

יצוין כי בהכרעת השמאי המכריע מרדכי דדון בתתי חלקות שבחלקה 155 הסמוכה נקבע כי מאחר שמדובר בענין משפטי שעתיד להתברר בערכאות שיפוטיות, ההשבחה תחושב בחלופה א' לפי החלק ברכוש המשותף בהתאם לחוות דעת הצדדים, כאשר החלופה השניה שחושבה הינה חלופה אלטרנטיבית, ככל שלא תתקבל החלופה הראשונה ע"י ערכאה שיפוטית.

תחשיב השווי נערך על בסיס הנתונים הבאים:

שטח עיקרי למגורים - 18,000 מ"ר עיקרי.

שטח עיקרי לתעסוקה/מלונאות ומסחר- 5,896 מ"ר עיקרי.

כאמור, מהשטח העיקרי לתעסוקה/מלונאות ומסחר יוקצה לפחות 800 מ"ר עיקרי למסחר. כמו כן נקבע כי שימוש מלונאי יתאפשר בחלק מהמערך הבנוי של שימושי התעסוקה ובנפרד משימושי המגורים. עוד נקבע כי ניתן להמיר שטח תעסוקה למלונאות. בשומות קודמות שערכתי לתוכנית זו בתתי חלקות 17, 37, ו-38, עמדת המשיבה היתה להתפלגות שטחים של מסחר בהיקף של 1,000 מ"ר ומלונאות בשטח של 4,896 מ"ר. שטחים אלו חושבו גם בשומת המבקשים וכן בהכרעותיי.

בשומה הנוכחית, עמדת המשיבה הינה לשטח למסחר של 1,500 מ"ר ושטח למלונאות של 4,396 מ"ר.

מאחר שהתפלגות שטחי המסחר ומלונאות לפי 1,000 מ״ר למסחר ו-4,896 מ״ר למלונאות הובאו בחשבון גם בטבלת ההקצאות שנערכה לתוכנית, לא מצאתי מקום לשנות מהתפלגות שטחים זו.
לפיכך, יובאו בחשבון היקפי השטחים לניצול למסחר של 1,000 מ״ר עיקרי ויתרת השטח- 4,896 מ״ר, יוערך לפי שווי למלונאות.

הפחתה בגין מורכבות הפרויקט- קיימת הסכמה בין הצדדים בדבר מקדם ההפחתה בשיעור של 25% המגלם את מורכבות הפרויקט כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות במגרש.

<u>התייחסות לערכי השווי</u>
בהכרעותיי הקודמות כמפורט לעיל בגו״ח 7016/135, קיבלתי כאמור את ערכי השווי על פי שומת המשיבה (המקובלים על שמאי המבקש וזאת כפי שעולה מתחשיבו), כדלקמן:

מגורים-	20,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות וממ״ד)
מלונאות-	8,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי
מסחר -	14,000 ₪/ מ״ר מבונה עיקרי

בהליך הנדון, שמאי המשיבה נקב בערכי שווי שונים כלהלן:

מגורים -	21,700 ₪/מ״ר מבונה עיקרי (ללא ממ״דים, שנוספו לשווי)
מלונאות -	10,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי
מסחר -	13,500 ₪/מ״ר מבונה עיקרי

<u>שווי מגורים</u>
בשומה הנדונה עמדת שמאי המשיבה כי השווי הינו 21,700 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על השווי שנקבע בשומה מכרעת של מרדכי דדון מיום 6.5.2021 למגרש הנדון אשר לא קיבל את עמדת הצדדים וקבע שווי זה, על בסיס עסקאות מכר של דירות מגורים מהסביבה.
יוער כי בחלק מהעסקאות מדובר בדירות שאינן כוללות ממ״ד.
בחנתי ערכי שווי נוספים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה כדלקמן:
בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס בגו״ח 7016/155 ברח׳ אילת פינת אליפלט נקבע שווי של 17,730 ₪ למ״ר מבונה מגורים עיקרי במגרש הנדון למועד קובע 6.1.2017.
בשומה מכרעת של השמאי אבישי זיו בגו״ח 7052/57 ברח׳ דרך שלמה 46-48, שאוזכרה לעיל לעניין שווי למלונאות, השווי למגורים הוערך לפי 16,500 ₪ למ״ר מבונה (פלדלת) למועד 12.2018.
בשומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן, בגו״ח 7052/56, דרך שלמה 44, נקבע שווי של 15,200 ₪ למ״ר למועד קובע 11/2018.
בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן בגו״ח 7051/66 ברח׳ אליפלט 9 נקבע שווי של 17,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למגורים/מסחר למועד קובע 29.11.2019.
בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן בגו״ח 7052/65 ברח׳ דרך שלמה 48 פינת בן עטר נקבע שווי של 16,800 ₪ למ״ר מבונה למגורים למועד קובע 6.12.2018.

בשומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן, בגו"ח 7016/187 רח' ניצנה 20 במתחם נגה, נקבע שווי של 18,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 16.1.2019.
בשומה מכרעת של השמאי דוד טיגרמן בגו"ח 7083/34 רח' מסילת וולפסון 34, נקבע שווי של 18,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 14.11.2018.
בשומה מכרעת של השמאי שלומי יפה בגו"ח 7052/57 ברח' דרך שלמה 46 נקבע שווי של 15,700 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים למועד קובע 21.12.2018.

כאמור לעיל, בהכרעותיי הקודמות אימצתי את השווי למ"ר מבונה עיקרי של 20,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה המשקף שווי כולל של 360,000,000 ₪ לשטח העיקרי (18,000 מ"ר) וכ-17,800 ₪ לשטח פלדלת (18,000 מ"ר + (180 יח"ד X 12.5 מ"ר לממ"ד)).
לאור הנתונים המפורטים לעיל, לא מצאתי מקום לשנות מהשווי הנ"ל.

<u>שווי מלונאות</u>

בשומות המכריעות הקודמות כמפורט לעיל, שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי בסך של 8,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בהתאמה למיקום הנכס ולמורכבות הבניה (שילוב בין מגורים למלונאות), שווי שהיה מוסכם על שמאי המבקשת. בשומות אלו ואף בהכרעתי הגעתי למסקנה כי השווי במקרה הנדון סביר, זאת לאחר בחינת נתוני שווי בשומות מכריעות וחוות דעת שונות מסביבת הנכס, ובהתייחס למיקום הנכס הנדון ומאפייניו במועד הקובע.
בשומה הנדונה שמאי המשיבה סבור כי השווי הינו 10,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בהתבסס על השווי שנקבע בשומה מכרעת של מרדכי דדון מיום 6.5.2021 אשר לא קיבל את עמדת הצדדים לשווי של 8,000 ₪ למ"ר וקבע כאמור שווי של 10,000 ₪ למ"ר עיקרי, על בסיס נתוני שווי משומות מכריעות שחלקם הוצגו ע"י שמאי המשיבה.
בתגובת שמאי המשיבה בתיק הנדון, הוצג ניתוח עסקאות נוספות למלונאות, ממיקומים עדיפים וממועדים מאוחרים יותר ביחס למועד הקובע הנדון, כדלקמן:

- העסקה שהוצגה בשומת השמאי המכריע אבישי זיו ברח' חננאל 9-7 דרך שלמה, גו"ח 7052/57, הינה מתאריך 30.4.2019. בניתוח העסקה למלונאות בשילוב מגורים (על בסיס שווי של 16,500 ₪ למ"ר מבונה) התקבל על ידו שווי בסך 10,355 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מלונאות, אולם בקביעת השווי על בסיס הנתונים בשומה המכרעת נקבע שווי בסך של 7,620 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למועד קובע 6.12.2018.
- עסקת ישרוטל שפורסמה בדו"חות החברה לרכישת זכויות בנכסים ברח' מונטיפיורי 7, 9 ו-11- לנכסים שברח' מונטיפיורי 9 ו-11 נערכו על ידי שומות מייעצות מיום 25.1.2021. מדובר בשלוש חלקות צמודות שקיבלו יחד היתר בניה למגורים מיום 13.9.2018. בביקורי בנכסים בעת עריכת השומות הנ"ל, הפרויקט היה מצוי בהליכי בניה (שלד הבנין הכולל 4 קומות מעל לקומות מרתפי חניה היה בנוי). מכאן סביר להניח שהעסקה כללה גם את עלויות מבנה השלד את עלויות התכנון והרישוי והחיסכון בזמן שלא הובאו בחשבון בניתוח שהוצג לעיל. ולפיכך קיים קושי להתבסס על עסקה זו. כ"כ מדובר בעסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע הנדון ולמבנה הכולל היתר למגורים.

- לענין העסקה במתחם מד״א בסמוך לרחוב בזל (אלקלעי 2) מחודש 11.2019- מדובר במיקום עדיף בצפון הישן של העיר שאינו בר השוואה ובעסקה ממועד מאוחר יותר. הפרויקט הינו ביעוד מלונאי וניתוח העסקה שנערך כולל מקדמי שווי ומקדמי התאמה רבים שיש בהם כדי להשפיע על השווי.

כך גם לגבי ניתוח פרטי העסקה שהוצגה מרח׳ כ״ג יורדי הסירה בה מדובר בבית מלון המצוי בשלבי בניה, בסמיכות מיידית לנמל תל אביב ולחוף הים, בצפון מערב העיר.

- נתוני העסקה משכונת מונטיפיורי- מדובר בעסקה שנערכה בסוף שנת 2022, כ-4 שנים לאחר המועד הקובע, ולפיכך היא אינה רלוונטית.

כמו כן בדקתי את תיק הבנין של הנכס ממנו עולה כי בנכס קיים היתר בניה משנת 2019 לתוספת 5 קומות חדשות מעל לקומת קרקע ומרתפי חניה קיימים, לפיכך סביר להניח כי העסקה נערכה למגרש הכולל שטחים בנויים ולאחר תהליך של רישוי. כיום קיים היתר חדש בו מבוקש לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות להוספת 5 קומות למלון עירוני מעל קומת קרקע ומרתף קיימים.

מכל האמור לעיל הגעתי למסקנה כי במקרה הנדון אין באפשרותי להתבסס על נתוני העסקאות לעיל.

בהכרעתי בגוש 7109 חלקה 338 בדרך מנחם בגין 114 פינת רחוב יוסף קארו 2 בתל אביב, קיבלתי את עמדת המשיבה לשווי למ״ר מבונה עיקרי למלונאות של 10,000 ₪ למועד קובע 13.2.2022. בשומה זו התבססה שמאית המשיבה על הנתונים הבאים:

נתוני שווי עפ״י שומות מכריעות:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אורית גלן	10.9.2019	7456/5,7,8	מתחם שד״ל-יבנה	8,000
אורית גלן	10.9.2019	7456/10	יהודה הלוי 57/שד״ל	8,000
אורית גלן	10.9.2019	7456/9	יהודה הלוי 55/יבנה 35	8,000
עומאר סרחאן	21.5.2019	6977/221	הרכבת 74/ראש פינה	10,000
יהודה פלד	6.9.2018	7016/135	רח׳ אילת 18	8,000

ובנוסף, על פי פסק בוררות שנערך לערכי שווי למלונאות לנכס בגו״ח 6977/73-76, למועד קובע 24.6.2020, שם נקבע שווי בסך של 7,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות של כ-30% והפחתה של 10% בגין מגפת הקורונה).

בהכרעתי הנ״ל, ציינתי את שומת המקרקעין שנערכה ע״י משרד ז.כ. מחקר וסקרים בע״מ, בהתאם לתקן 17.1 לנכס בגו״ח 7104/54,55 ברח׳ התעשייה 7-5, לאומדן שווי פרויקט מלונאי, בה הוערך שווי מלונאות בסך של 8,500 ₪ למ״ר מבונה ברוטו (עיקרי + שירות) למועד קובע 31.12.2021.

בשומה זו נסקרו מספר נתונים ובין היתר הסכם מיום 2.7.2019 לפיו חב׳ אלקו רכשה חלק מזכויות לבית מלון בחסן ערפה בעסקה המשקפת כ-7,000 ₪ למ״ר ברוטו מלונאי.

מכל האמור לעיל, השווי שיובא בחשבון הינו 8,000 ₪ למ״ר מבונה כפי שנקטתי בשומות הקודמות בנכס.

<u>שווי למסחר</u>

בשומה הנדונה עמדת שמאי המשיבה כי השווי הינו 13,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי בהתבסס על השווי שנקבע בשומת השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 6.5.2021 אשר לא קיבל את עמדת הצדדים לשווי של 14,000 ₪ וקבע כאמור שווי של 13,500 ₪ למ״ר על בסיס שווי למ״ר בנוי של 28,000 ₪ למ״ר, כפי שקבע שמאי המשיבה, אך בניתוח שונה לשווי למ״ר מבונה.

כאמור לעיל, נערכו על ידי שתי שומות מכריעות קודמות בשנים 2020-2021 בגו״ח 7016/135 לתוכנית הנדונה בהן קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה וקבעתי שווי למ״ר מבונה למסחר של 14,000 ₪.

שווי זה נבחן על ידי על בסיס עסקאות נוספות שנותחו והינו בהלימה גבוהה למחיר העסקאות בנכסים נשוא שתי השומות הנ״ל, אשר נערכו בסמוך למועד הקובע, עובדה התומכת בערכים לעיל.

לפיכך לא מצאתי כי יש מקום לבצע שינויים בערכי השווי לעיל, אף בשל עיקרון השוויון בין הנישומים.

<u>עלות המטלות/מבנה ציבור + חניון ציבורי</u>

מבנה ציבורי- שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות למבנה ציבורי בסך של 3,120,000 ₪ כפי שנקטתי בהכרעותיי הקודמות. שמאי המבקש כאמור אימץ את בסיס תחשיב השווי במצב החדש המביא בחשבון עלות זו.

לאור האמור לעיל, תובא בחשבון עלות זו כפי שנקטתי בהכרעות הקודמות.

חניון ציבורי - בשומות המכריעות הקודמות שערכתי לתוכנית הנדונה, הסכם ההתחייבות לעיל בדבר המטלות החלות על בעלי הזכויות לרבות הקמת החניון הציבורי, לא היה בפני הצדדים ולא הוצג בפני ועלות זו לא הופחתה בשומות הצדדים.

בשומה שערכתי לתתי חלקות 87, 89 בגוש 7016 לתוכנית הנדונה (שומה מיום 24.12.2023) קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון גם את עלות הקמת החניון הציבורי במגרש 401 בשטח בנוי של 4,310 מ״ר[16] בסך של 16,701,250 ₪, זאת בהתאם לכתב ההתחייבות שהוצג בפני בין בעלי הזכויות לעירייה להקמת החניון על חשבונם.

לפיכך עלות מטלה זו תובא בחשבון בתחשיב שווי המצב החדש כפי שאף הובאה בחשבון בשומת המשיבה בחלקות 87, 89 הנ״ל.

[16] לפי תכסית של 80% משטח מגרש של 1,341 מ״ר X 4 קומות לפי עלות של 3,875 ש״ח למ״ר, עפ״י מחירון ״דקל״

<u>עלויות הריסה</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה להביא בחשבון עלויות הריסה בסך של 350 ₪ למ״ר בנוי, לשטח הבנוי הכולל בחלקות 135, 155 של כ-11,172 מ״ר[17], התואם לשטח המצוין בטבלת ההקצאות המתוקנת של התוכנית.

<u>שימוש ביניים</u>

הנכס מהווה יחידה מסחרית בקומת קרקע. שמאי המשיבה הביא בחשבון שימוש ביניים בתחשיב המתבסס על שיעור תשואה של 7% משווי הנכס (1,189,400 ₪) לפי שיעור היוון 7.3% לתקופת הדחיה של 4 שנים עד למימוש הפרויקט, סה״כ 280,113 ₪. שמאי המבקש לא הביא בחשבון בשומתו שימוש ביניים בהתבסס על שומות מכריעות קודמות כמפורט לעיל.

בשונה מהכרעותיי הקודמות בחלקה הנדונה כמפורט לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה במקרה הנדון יש להביא בחשבון תרומה לשימוש ביניים בנכס לתקופת הדחיה. כאמור, במצב חדש הובאה בחשבון תקופת דחיה של 4 שנים למימוש התוכנית המבטאת בין היתר את המושע, הליך הפינוי וההריסה של המבנים הקיימים, הליך העתקת תחנת טרנספורמציה של חב׳ חשמל, מורכבות הפרויקט והכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

<u>אומדן שווי שימוש הביניים</u>

בשומה המכרעת של דוד דדון בגו״ח 71016/155 שאוזכרה לעיל נקבעו דמי שכירות בסך של 110 ש״ח למ״ר למועד הקובע.

לאור האמור לעיל, תרומת השווי בתקופת הביניים שתובא בחשבון הינה לפי דמ״ש ראויים של 110 ₪ למ״ר כדלקמן:

תיאור	**סה״כ**
שטח אקוי׳ לתת חלקה 19	59.7
דמ״ש למ״ר	110.0
דמ״ש חודשיים	6,569
דמ״ש שנתיים	78,830
שיעור היוון	7.20%
תקופה	4
במעוגל	266,000

[17] 5,057 מ״ר בחלקה 135, 6,115 מ״ר בחלקה 155

תחשיב השווי במצב החדש

תיאור	שטח עיקרי	שווי למ"ר	סה"כ ב-₪
מגורים	18,000	20,000	360,000,000
מלונאות	4,896	8,000	39,168,000
מסחר	1,000	14,000	14,000,000
סה"כ גולמי			413,168,000
הפחתה בגין הקמת מבנה ציבור			-3,120,000
הפחתה בגין חניון ציבורי			-16,701,250
עלויות הריסה			-3,910,200
סה"כ			389,436,550
הפחתה בגין מורכבות פרויקט			25%
שווי במצב חדש			292,077,413
זכויות הבעלים במגרש (חלק יחסי במגרש 601)			40.71%
סה"כ שווי במצב חדש			118,904,715
חלק יחסי נישום (תת חלקה 19) ברכוש המשותף			0.92060%
סה"כ שווי זכויות הנישום במצב חדש			1,094,635
שימוש ביניים			266,000
סה"כ שווי הנישום במצב חדש			1,360,635

ג. ההשבחה

שווי מצב חדש-	1,360,635 ₪
שווי מצב קודם-	1,194,395 ₪
ההשבחה-	166,240 ₪
היטל השבחה-	83,120 ₪

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, תת חלקה 19, חלקה 135 בגוש 7016, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/2498	01.01.2000	₪ 26,277	₪ 13,138
תא/4236 (507-0137190)	13.09.2018	₪ 166,240	₪ 83,120

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com