יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : ל' תשרי תשפ"ו

תאריך לועזי : 22/10/2025

מס' מינוי : 986-25

לכבוד,

יובל רוזיו

באמצעות מר דני טרשנסקי- שמאי מקרקעין. דוא"ל: dani@ktap.co.il

להלן "המבקש"

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב

באמצעות מר יורם ברק- שמאי מקרקעין. דוא"ל: yossi@royalp.co.il

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6926, חלקה 4

רחוב השנית 30

שכונת נווה צדק

תל אביב-יפו

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב (להלן: "המשיבה"), לבין מר יובל רוזיו (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב בקשה למידע טרום מימוש.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 13/02/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה יורם ברק וניב כהן, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 27/05/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה דני טרשנסקי ואופיר ברין, על צרופותיה.

כמו כן, הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

תכנית	מועד קובע
3966	22/12/2019

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	חלקה פנויה מבינוי
גוש	:	6926
חלקה	:	4
שטח החלקה	:	250 מ"ר
כתובת	:	רח' השנית 30, שכונת נווה צדק, תל אביב-יפו
הזכויות בנכס	:	בעלות

5. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 16/05/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 14/07/2025 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

תל אביב היא עיר במישור החוף הדרומי, גובלת ברמת השרון והרצליה (מצפון), בבת ים וחולון (מדרום), ברמת גן, גבעתיים ובני ברק (ממזרח) ובים התיכון (ממערב). הנכס הנדון ממוקם בשכונת "נווה צדק", בחלקה הדרום-מערבי של העיר תל אביב-יפו, ברחוב השנית 30 פינת רח' עין יעקב.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שכונת נווה צדק הינה שכונת מגורים ותיקה ומבוקשת בעיר הממוקמת בסמיכות לחוף הים.
נכס נשוא השומה ממוקם ברחוב השנית 30 פינת רח' עין יעקב. רחוב השנית מחבר בין רחובות עין יעקב אילי"ן והינו חד סטרי הנע ממערב למזרח, רח' עין יעקב חוצה את השכונה, מתחיל מרחוב שמרלינג בדרום מערב ומסתיים ברחוב שבתאי דון-יחיא בצפון מזרח.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד בניה מתחדשת.
בסביבת הנכס קיימים שירותים קהילתיים כגון: מוסדות חינוך ודת, שצ"פ, מגרשי משחקים וספורט, מרכז מסחרי, מלונאות, גנים ציבוריים וכו'.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7.2. <u>תיאור החלקה</u>:
החלקה נשוא השומה ריקה מבינוי, בשטח של 250 מ"ר ובעלת צורה דמוית מלבן.
הטופוגרפיה בחלקה מישורית.

<u>גבולות החלקה</u>:

צפון מזרח	-	חזית לרחוב שנית, באורך של כ-18.5 מ'.
דרום מזרח	-	חזית לרחוב עין יעקב באורך של כ-13.5 מ'.
דרום מערב	-	חלקה מס' 5 עליה בנוי מבנה דו קומתי, באורך של כ-18.5 מ'.
צפון מערב	-	חלקה מס' 3, הריקה מבינוי, באורך של כ-13.5 מ'.

8. <u>הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי</u>:

8.1. <u>נסח טאבו</u>:
בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 27/04/2025, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6926
חלקה	:	4
שטח החלקה	:	250 מ"ר
בעלות	:	רוזיו יניב ויובל בחלקים שווים
הערות	:	הערה לפי סעיף 126 לטובת רוזיו עין יעקב 23 בע"מ על הבעלות של רוזיו יובל

9. <u>מצב תכנוני</u>[1]:

9.1. <u>תוכנית מס' 38</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע.ר. 715 מיום 02/09/1937, דנה בצדה הדרומי של תל אביב וכוללת את השכונות נווה צדק, נווה שלום, שכונת אהרן, מחנה יוסף, אוהל משה, מחנה יהודה וחלק משכונת מרכז תל אביב. בהתאם לתשריט התוכנית, רוב החלקה מסווגת ביעוד "אזור מסחר" ורצועה בחלק הדרום מזרחי של החלקה ביעוד "דרך מוצעת".

1. פרטי התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני חתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן זכויות הבניה בהתאם להוראות התוכנית:

גובה בנין מירבי	:	3 קומות
אחוזי בניה מותרים	:	45%
קווי בניין	:	חזיתי - 2 מ' מאוחרי קו הכביש שנקבע, אחורי - 4 מ', צדדי - 2 מ'.

9.2. תוכנית מס' 44, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע.ר. 1142 מיום 20/11/1944, מסווגת את החלקה והשכונה ביעוד "אזור להריסה".
באזור זה הקמת הבנינים והשימושים המותרים באזורים אלו יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויתאשרו מזמן לזמן ע"י הועדה המקומית.
בשעת מתן הסכמה להקמת בנין, יכולה הועדה המקומית להוסיף תנאים כאשר תמצאם מתאימים לרוח התכנית.

9.3. תוכנית 287, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 216 מיום 28/02/1952, תיקון לגודל מגרש בשטח תכנית 44 וקובעת מגרש מינימאלי של 500 מ"ר.

9.4. תכנית 675א', שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 1366 מיום 09/06/1967, קובעת השהייה לתקופה של שנה אחת לשם פיתוח ותכנון מחדש של הסביבה.

9.5. תכנית 1200, שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 2123 מיום 03/07/1975, קובעת הוראות להתוות דרכים חדשות, לחלק את השטח לאזורים ביעוד מגורים, מסחר, מלאכה, תעשיה, בנייני ציבור, שצ"פ, שטח תכנון בעתיד ועוד. החלקה הנידונה מסווגת ביעוד "מרכז עסקים".
באזור מרכז עסקים מותר להקים בנייני משרדים ומסחר בשטח רצפות כולל שלא יעלה על 400% משטח המגרש.
הבניה תותר רק לפי תכניות מפורטות ותכניות בינוי שיאושרו ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית ובהן ייקבעו צורה, גובה ומרווחים בין הבניינים וקווי בניין לדרכים.

9.6. תכנית תא/2277, שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 3940 מיום 07/11/1991, מסווגת את החלקה באזור "תכנון בעתיד" ורצועה מהחלק הדרום מזרחי של החלקה ביעוד "דרך מוצעת".
בהתאם להוראות התכנית שטח מגרש מינימאלי לבניה באזור תכנון בעתיד הינו 500 מ"ר, זכויות הבניה לפי תכנית מפורטת הכוללת נספח בנוי ארכיטקטוני.

9.7. תוכנית ע/1, שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 5264 מיום 18/03/2003, ומטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית "ע".
בהתאם להוראות התוכנית:

- תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי קומות אלה, תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים, ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין, וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתוכנית ראשית. קומות אלה יותרו מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתכסית של עד 80% משטח המגרש ובתנאים המפורטים בתוכנית.
- גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.
- תכליות ושימושים בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- תכליות ושימושים בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כלליים, מחסנים דירתיים.
- לא יותרו מגורים במרתף.
- מחסן דירתי בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור.

9.8. <u>תוכנית מתאר תא/5000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, ומטרתה לקבוע הוראות להכנת תוכניות עתידיות ואזורי יעוד והגדרת שימושים ושטחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתוכניות עתידיות בכל אזור.

בהתאם לתשריט התוכנית הנכס הנדון מסווג בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", במתחם מס' 502 ועפ"י נספח עיצוב עירוני מסווג "מרקם בנוי לשימור".

לא ניתן להוציא היתרי בניה מכח תוכנית זו.

9.9. <u>תוכנית מתאר 3966</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8536 מיום 21/11/2019, חלה על האזור הצפון-מערבי של שכונת נווה צדק הגובל ברחוב המרד, קובעת מסגרת בניה כוללת לאזור, שתאפשר את שיקומו והחייאתו, תוך שמירה על גריד הרחובות ההיסטורי של נווה צדק, ע"י רביעת ייעודי קרקעי, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה לחלקות מגורים ומגורים משולב במסחר. שטחי_ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי האזור. אזור מלונאות לאורך רחוב המרד וחיזור הקשר בין שכונת נווה צדק לרח' המרד ולחוף הים. הוראות לחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת בשלושה ייעודים, "מגורים ג'", "חזית מסחרית" "דרך מוצעת".

<u>להלן זכויות הבניה בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה</u>:

יעוד			מגורים ג'
גודל מגרש מינימאלי			145 מ"ר
שטחי בניה במ"ר	מתחת לכניסה קובעת	עיקרי	275%
		שירות	5%
	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	לפי ע'1 בהיקף של עד 10% משטח המגרש
		שירות	לפי ע'1
תכסית			80%
גובה			13.5 מ'
מס' קומות	מעל כניסה קובעת		3+עליית גג או בניה בגג שטוח
	מתחת לכניסה הקובעת		לפי ע'1
קווי בנין	צידי- 0/3 מ', אחורי- 4 מ', קדמי- 0 מ'. במגרש בו קיימות 3 חזיתות קדמיות תותר בניה בקו בנין קדמי שונה באישור מהנדס העיריה או מי מטעמו		
צפיפות	שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ-80 מ"ר (עיקרי+שירות)		

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

10. <u>רישוי</u>:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב תל אביב לא נמצאו היתרי בניה לנכס הנישום.

11. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	המשיבה	המבקש
3966	22/12/2019	₪ 5,994,078	₪ 11,460

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות, וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. **<u>עמדת המשיבה - הועדה המקומית</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר יורם ברק וניב כהן</u>:

- ההשבחה נובעת משינוי סיווג המגרש מאזור לתכנון בעתיד ודרך לאזור מגורים ג' ותוספת זכויות בניה עיליות ותת קרקעיות.
- במצב הקודם מדובר במגרש בשטח 140 מ"ר ביעוד דרך ומגרש בשטח 110 מ"ר ביעוד אזור לתכנון בעתיד.
- במצב החדש מדובר במגרש בשטח 201.93 מ"ר, ביעוד מגורים ג', לו מוקנות זכויות בניה בשטח של 424 מ"ר ועליית גג בשטח 141.3 מ"ר וזכויות בניה במרתף עליון בשטח של 141.4 מ"ר.
- הובא בחשבון כי עסקאות ההשוואה מגלמות תשלום קרן חניה ולכן לא הופחת.
- לא קיימות עסקאות עדכניות בתחום אזור לתכנון בעתיד, שאינן מושפעות מהליך תכנוני, לכן שווי מצב קודם הוערך על בסיס עסקאות ישנות מאזור זה ובהפעלת מקדם זמן לפי עליית המחירים, כפי שבאה לידי ביטוי בעסקאות ההשוואה בתחום תכנית 3501.
- <u>נתוני שווי- מצב חדש</u>:

תאריך	כתובת עירונית	גוש וחלקה	שטח קרקע במ"ר	סה"כ שטח אקוי'	תמורה ב ₪	שווי מ"ר אקוי'	שווי מ"ר קרקע
07/08/2019	שמרלינג 33	6928/42	906	1925.42	₪ 73,000,000	₪ 37,914	₪ 80,574
17/06/2019	רוקח 17, עין יעקב	6927/39	279	601.45	₪ 21,081,081	₪ 35,050	₪ 75,559
22/06/2020	שבזי 24, אחוה 13	6929/202	405	996.10	₪ 35,750,000	₪ 35,890	₪ 88,272
23/05/2021	ברנט 30	7112/27	197	489.35	₪ 14,800,000	₪ 30,244	₪ 75,127
15/08/2019	כל ישראל חברים 11	6928/32	181	407.87	₪ 20,820,000	₪ 51,046	₪ 115,028
18/08/2020	יחיאלי 2, כי"ח 14	6928/43	375	803.55	₪ 50,000,000	₪ 62,224	₪ 133,333
ממוצע						**42,061** ₪	**94,649** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

להלן ניתוח זכויות הבניה לנתוני ההשוואה:

גוש וחלקה	שטח קרקע במ"ר	זכויות בניה למגרש					
		עילי נפחי	מרתף עליון	ע.גג	חצר	מרתף	סה"כ שטח אקוי'
		1	0.55	0.8	0.3	0.2	
6928/42	906	1114.72	634	317	272	634	1925.42
6927/39	279	390.6	195	98	84		601.45
6929/202	405	648	324	182	81		996.10
7112/27	197	334.9	167	67	30		489.35
6928/32	181	253.82	139	79	48		407.87
6928/43	375	525	263	125	113		803.55

בהתאם לנתונים לעיל, קובע שמאי המשיבה שווי מ"ר ז.ב. משוקלל בסך של 33,400 ₪.

- נתוני השוואה לקביעת מקדם התאמה לאזור לתכנון בעתיד למועד הקובע:

נתוני השוואה לקביעת שווי המצב הקודם:

תאריך	כתובת	גוש וחלקה	שטח קרקע במ"ר	תמורה ב ₪	שטח בנוי במ"ר	שווי בנוי	שווי למ"ר קרקע
03/07/2012	ישיבת וולוז'ין	7112/15	200	4,000,000 ₪	128	192,000 ₪	19,040 ₪
30/12/2015		7112/8	48	1,010,311 ₪			21,048 ₪
05/04/2016		7112/8	13	285,937 ₪			21,995 ₪
29/02/2016		7112/21	265	5,000,000 ₪			18,868 ₪

טבלת החלטות שמאים מכריעים:

כתובת	גוש וחלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי למ"ר קרקע	שווי למ"ר בנוי	הערות
באר יעקב 14	6928/40	נורית ג'רבי	20,000 ₪	3,000 ₪	מגרש כולל מבנה לשימור
באר יעקב 9	6928/35	דורית פריאל	17,300 ₪		מגרש פנוי
חברת ש"ס 9 א'	6927/56	נורית ג'רבי	17,000 ₪		מגרש פנוי
עין יעקב 1	6927/21	יצחק ברמן	20,000 ₪		מגרש פנוי
ברנט 5	6927/4	שלומי יפה	20,000 ₪	3,500 ₪	מגרש בנוי
כל ישראל חברים 16	6928/42	תמיר שדה	20,000 ₪	3,000 ₪	מגרש כולל מבנה לשימור
שמרלינג 20	6927/21	בועז קוט	20,000 ₪	3,500 ₪	מגרש בנוי
שבזי 7	6927/17	שושי שרביט	17,300 ₪		מגרש פנוי
רוקח 10, עין יעקב	6927/19	רינת וויס רביב	17,300 ₪	3,500 ₪	מגרש בנוי

לסיכום:

שווי מ"ר קרקע במגרש פנוי- 17,000 ₪

שווי מ"ר קרקע במגרש בנוי- 20,000 ₪.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

נתוני השוואה לקביעת שווי במצב החדש:

תאריך	כתובת עירונית	גוש וחלקה	שטח קרקע במ"ר	שטח קרקע נמכר במ"ר	סה"כ שטח אקוי'	תמורה ב ₪	שווי מ"ר אקוי'	שווי מ"ר קרקע
23/04/2013	שמרלינג 27	6928/45	446	231.92	1025.8	₪ 12,068,456	₪ 22,670	₪ 52,141
23/04/2013	שמרלינג 29	6928/44	341	341	768.05	₪ 21,478,646	₪ 22,049	₪ 49,875
	שמרלינג 27	6928/45	446	89.646	1025.80			
28/08/2013	באר יעקב 14	6928/40	130	130	280.55	₪ 6,500,000	₪ 23,202	₪ 50,000
ממוצע							₪ 22,640	₪ 50,672

להלן ניתוח זכויות הבניה לנתוני ההשוואה:

גוש וחלקה	זכויות בניה למגרש						הערות
	עילי נפחי	מרתף עליון	ע.גג	חצר	מרתף	סה"כ שטח אקוי'	
	1	0.55	0.8	0.3	0.2		
6928/45	624.4	312	159	134	312	1025.8	לא כולל ה"ה 3501
6928/44	477.4	239	101	102	239	768.05	לא כולל ה"ה 3502
6928/45	624.4	312	159	134	312	1025.80	
6928/40	182	91	46	39		280.55	מבנה לשימור

בהתאם לנתונים לעיל, קובע שמאי המשיבה שווי מ"ר ז.ב. במושע למועד תכנית 3501, בגבולות 19,000 ₪

להלן תחשיב שווי מ"ר קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד, במועד אישור תכנית 3966:

מקדם עליית מחירים ממועד אישור תכנית 3501 למועד אישור תכנית 3966 (19,000 ₪/33,400 ₪)	1.76
שווי מ"ר קרקע ללא מבנה ביעוד אזור לתכנון בעתיד במועד אישור תכנית 3501	₪ 17,000
שווי מ"ר קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד במועד אישור תכנית 3966 - מצב קודם	₪ 29,900

- להלן תחשיב המשיבה:

מצב קודם

מהות	שטח במ"ר	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
שטח קרקע באזור תכנון בעתיד	110	1	110	₪ 29,900	₪ 3,289,000
שטח קרקע ביעוד דרך	140	0.8	112	₪ 29,900	₪ 3,348,800
סה"כ שווי החלקה בשלמות במצב הקודם					₪ 6,637,800

מצב חדש

מהות	שטח במ"ר	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
זכויות בניה עילי במגבלות קווי בנין	424.1	1	424.1	₪ 33,400	₪ 14,164,940
זכויות בניה בגג	47.1	0.8	37.7	₪ 33,400	₪ 1,258,512
זכויות בניה במרתף עליון	141.4	0.55	77.8	₪ 33,400	₪ 2,597,518
חצר	60.6	0.3	18.2	₪ 33,400	₪ 607,212
סה"כ שווי החלקה בשלמות במצב הקודם					₪ 18,625,956

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי מצב חדש	18,625,956 ₪
שווי מצב קודם	6,637,800 ₪
השבחה לחלקה בשלמות	11,988,156 ₪
היטל השבחה (50%)	5,994,078 ₪

12.2. **<u>עמדת המבקש – יובל רוזין:</u>**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר דני טרשנסקי, אריה קמיל ואופיר ברין</u>:

- מצב קודם:

שמאי המבקש חולק על עקרונות שמאי המשיבה לצורך חישוב המצב הקודם. לטענתו במצב הקודם ניתן לממש 400% מכח תכנית 1200 המהווים 1,000 מ״ר.
בניגוד לעמדת המשיבה, תכנית 2277 לא הגבילה בניה בחלקה.

- לפני ובסמוך למועד הקובע אושרו שתי תכניות מפורטות בסביבה, בנוסף לאלו, הופקדו ואושרו תכניות נוספות באזור למגורים ולתעסוקה, תכניות אלו חיזקו בעיניו של הקונה הסביר את הפוטנציאל להעצמת זכויות בניה באזורים שהוגדרו כתכנון בעתיד.
בנוסף, מצטט המבקש את השמאית המכריעה הגב׳ אורית גלן בגו״ח 7112/8,9 וקובע כי שווי המצב הקודם יוערך בהתאם לזכויות הרווחות בתכנית 3501, שהינן פחותות מהזכויות שאושרו בתכנית 1200.

- בעיני קונה סביר ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים, יש לקבוע את שווי החלקה המגלם מיצוי והעצמת זכויות הבניה ללא הבחנה בין שטח לתכנון בעתיד ושטח לדרך, שבוטלה לבסוף.

- לפי שומת המשיבה שווי החלקה במצב החדש הינו מעל 18.6 מיליון ₪. לשיטתה שווי מ״ר קרקע נכון למועד הקובע עומד על 92,600 ₪. מדובר בערכים לא סבירים למועד הקובע.

- שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון מקדם היתכנות/סבירות למימוש זכויות הבניה מהתכנית, לטענתו מסקירת היתרי בניה בחלקות בסביבת הנכס, הכלולות בתחום תכנית 3501, עולה כי לא כל זכויות הבניה האפשריות מנוצלות במלואן.
בנוסף מציין השמאי דו״ח מסכם לבחינת דרכים לעידוד התחדשות מלאי הדיור בתל אביב שנערך על ידי צוות התכנון בעיר, הבוחן את מימוש תכניות ההרחבות בעיר תוך התייחסות לקושי ביישומם, לפיו נקבע שרק 10% מיח״ד הזכאיות להרחבה הורחבו בפועל.
לפיכך מביא המבקש בחשבון מקדם סבירות/התכנות למימוש התכנית, של 0.7.

- השמאי סבור כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה ריאלית של 6 שנים בשיעור היוון של 7% ובסה״כ מקדם 0.67.

- במצב החדש המשיבה מייחסת את ההשבחה בגין תכנית 3966 גם לאפשרויות בניה בחדרי גג ומרתפים, זכויות שהותרו אף במצב הקודם. להוכחת טענתו, מציין שמאי המבקש מס׳ היתרי בניה בגוש 7227 לפיהם אושרו זכויות בניה במרתפים וגגות טרם אישורה של תכנית 3966.
בנוסף, זכויות הבניה האפשריות במרתף הינן בשיעור 10% בלבד, המרתף צריך לכלול מרחב מוגן, מחסנים ושטחי מעבר ולא קיימת יתרת שטח להצמדה לדירות הקרקע או לחניות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- היות שלא ניתן למקם חניות בשטח המגרש ואין כדאיות לחפור קומה שניה למרתף, יש להביא בחשבון כופר חניה עבור כל יח״ד מוצעת וזאת בהתאם להחלטת בית המשפט העליון בר״מ 7255/17. השמאי מפנה להיתרי בניה בתחום התכנית בהן נקבע מפורשות שחל כופר חניה.
- מיקום החלקה אינו אופטימאלי מכיוון שהיא פונה לשני רחובות.

יש להביא בחשבון ששטח המגרש לחישוב הזכויות קטן בכ-20% ומסתכם לכ-200 מ״ר בלבד. לכן, ניצול הזכויות אפשרי רק בקו בנין ״0״ (שאינו וודאי ומותנה בהסכמת הבעלים), בחלקה 3 הסמוכה ניתן היתר בניה בקו ״0״, מה שיוצר למעשה בנין טורי בעל שני כיווני אוויר הפונים לרחוב, ואם לא יסכימו בעלי חלקה 5 הסמוכה לבניה בקו בנין ״0״, יצטמצמו יותר זכויות הבניה.

לכן טוען השמאי כי יש להביא בחשבון מקדם שווי/ודאות של 0.85.

- להלן תחשיב המבקש:

<u>מצב קודם</u>

מפלס	שטח עיקרי במ״ר	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳
קומת מרתף	175	0.55	96.25
קומת קרקע	175	1	175
קומה א׳	175	1	175
עליית גג	108.4	0.8	86.72
חצר	75	0.3	22.5
סה״כ			555.47
מקדם היטל השבחה צפוי			77%
דחיה עד לאישור תכנית		6 שנים, 7%	0.67
שווי מ״ר מבונה			₪ 33,400
שווי מצב קודם			₪ 9,518,458

<u>מצב חדש</u>

שטח לחישוב זכויות במ״ר			201
זכויות בניה	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
קומת מרתף - שטח עיקרי	14.1	0.55	7.755
זכויות בניה עילי- מגבלות קווי בנין	424.1	1	424.1
עליית גג	47.1	0.8	37.68
חצר	59.6	0.3	17.88
סה״כ			487.45
שווי מ״ר מבונה			₪ 33,400
שווי מצב חדש לפני הפחתות			₪ 16,280,669
הפחתת קרן חניה	6	- ₪ 44,000	- ₪ 264,000
שווי לאחר הפחתת קרן חניה			₪ 16,016,669
מקדם וודאות למימוש התכנית			0.7
הפחתה בגין תכנון בשני כיווני אוויר נחותים לכביש/ ויתור על קו בנין 0 מדרום, תוך צמצום זכויות הבניה			0.85
שווי מצב חדש			₪ 9,529,918

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי מצב חדש	9,529,918 ₪
שווי מצב קודם	9,518,458 ₪
השבחה לחלקה בשלמות	11,460 ₪
היטל השבחה (50%)	5,730 ₪

12.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>:

- ערב אישורה של תכנית 3966, חלה על המקרקעין תכנית 2277,אשר מסווגת את המקרקעין לאזור לתכנון בעתיד ודרך באזור לתכנון בעתיד. קרקע עם פוטנציאל לדרך שווה פחות מקרקע עם פוטנציאל כללי.

בהתאם לכך, בהליך של איחוד וחלוקה, קרקע ביעוד דרך בתחום לאיחוד וחלוקה תכנס לתכנית עם מקדם נמוך מקרקע ביעוד לתכנון בעתיד.

בהתאם לכך, בהכרח שווי מ״ר קרקע ביעוד דרך באזור לתכנון בעתיד יהיה נמוך משווי קרקע ביעוד לתכנון בעתיד ללא סימון דרך.

בהתחשב בפוטנציאל לדרך - הופחת שווי דרך בשומת המשיבה על הצד הזהיר ב-20% בלבד ביחס לאזור לתכנון בעתיד.

לחיזוק טענתו, מציין שמאי המשיבה מס׳ החלטות שמאים מכריעים בתחום תכנית 3501.

- לענין קביעת שווי במצב הקודם, המבקש מתבסס על החלטתה של השמאית המכריעה הגב׳ אורית גלן בגוש וחלקה 7112/8,9 וקבע שווי מצב קודם על בסיס הבאתם בחשבון של הפוטנציאל והציפייה ביחס לזכויות בניה בתכנית 3501, בהפחתת היטל השבחה צפוי ודחיה מתכנית 3501 בזמינות מלאה.

להלן מס׳ הערות ביחס להחלטה זו:

- השמאית המכריעה שגתה לדעת המבקש בעשותה כן, מאחר וגישה זו מנוגדת להלכה הפסוקה ולהחלטות ספציפיות שניתנו על ידי ועדת הערר בעניינה של תכנית תא/3501.
- משווי הזכויות התיאורטיות הצפויות על בסיס תכנית 3501 בשומת המבקש הופחת היטל השבחה (23%) ודחיה של 6 שנים בריבית 7% (0.33) ובסה״כ הפחתה של 48.4% מתכנית זמינה ליעוד אזור לתכנון בעתיד.

בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 12/04/2018 בערר שמספרו תא/85228/14 הועדה המקומית לתו״ב תל אביב נ׳ איילת חן, נקבע כי הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם צריכה להיעשות בהתאם ליעוד הקרקע כשטח לתכנון בעתיד.

- בהחלטה חסרה עקביות בחישוב זכויות הבניה בשני מצבי התכנון, חושבה כמות זכויות הבניה התיאורטיות במצב תכנוני קודם כולל מרתף בתכסית קומת הקרקע ועליית גג בשיעור 62% משטח קומה טיפוסית. לעומת זאת במצב חדש, הובא בחשבון רק שטח עיקרי במרתף תוך התעלמות משטח שירות במרתף ועליית הגג בשיעור 33.33% בלבד מקומה טיפוסית. במצב תכנוני חדש הופחת קרן חניה, ובמצב תכנוני קודם לא הופחת קרן חניה. במצב תכנוני חדש הופחתו 15% בגין מיקום הנכס, ובמצב קודם לא בוצעה הפחתה כלל בגין מיקום, למרות שמדובר באותה חלקה בשני מצבי התכנון. במצב חדש הופחת 30% בגין וודאות למימוש התכנית, ובמצב קודם לא הופחת כלל.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתאם לכך, מתבקש כי תשמר עקביות בחישוב זכויות הבניה בשני מצבי התכנון.

- לקביעת שווי במצב החדש, קובע שמאי המבקש מקדם התאמה המבוסס על שיקול דעת שמאי ביחס להיטל השבחה צפוי בגין אישור תכנית מפורטת, משך זמן צפוי עד לאישור תכנית חדשה ורכיב המושע, ולא על נתונים אמפיריים כפי שנקבע במקדם ההתאמה בשומתי.
מקדם המבוסס על נתונים אמפיריים בעל תוקף גדול יותר ממקדם המבוסס על שיקול דעת.
מקדם המבוסס על נתונים אמפיריים יושם בהחלטות שמאים מכריעים ביחס לתכנית 3866 ו- 3966.
- שמאי המבקש מניח כי יעוד החלקה ישתנה למגורים, אין כל ודאות כי קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד בנווה צדק תשונה למגורים, ולחיזוק טענתו מציין מס׳ חלקות שיעודן שונה לשצ״פ. כמו כן תכנית 1200 אינה מפורטת והינה תכנית כתמים ולא קבעה סימנה דרכים, ועל כן יש להניח כי חלק מהנכס היה מיועד לדרך. תכנית 2277 יעדה לדרך חלק מהנכס. בהתאם לכך, לשיטת המבקש בחישוב זכויות הבניה התאורטיות במצב תכנוני קודם, היה עליו להביא בחשבון כי חלק מהנכס בייעוד לדרך, ולא לחשב זכויות משטח ברוטו.
- בשומת המבקש מצוטטות דוגמאות למימוש תכניות נושאיות שאושרו לאחר אישור תכנית 1200. אישור תכניות נושאיות אינו רלוונטי לאזור לתכנון בעתיד בו לא ניתנים היתרי בניה. תכניות נושאיות אינן חלות באזור לתכנון בעתיד בדיוק כשם שאינן חלות בקרקעות ביעוד חקלאי. ועדת ערר קבעה כי אין להביא בחשבון באזור לתכנון בעתיד זכויות בניה בגין תכניות נושאיות, ראה החלטת ועדת ערר תא/85269/14, תא/85142/15, תא/ 85230/15.
- המבקש טוען כי תכנית 1400 מוכיחה מגמה והלך רוח בסביבה. לטעמי הטענה אינה נכונה, מדובר על תכנית בהכנה שבוטלה לפני למעלה מ- 20 שנים, לכן אינה רלוונטית במועד הקובע. יצוין כי עסקאות ההשוואה במצב קודם בשומתי הינן מתחום בו היתה תכנית 1400 ד׳, כך שבמידה וקיימת השפעה 4 שנים לפני המועד הקובע, הרי שהיא הובאה בחשבון. הואיל והנכס הנדון אינו בתחום הקו הכחול של תכניות 1400, הרי שהתכנית אינה רלוונטית לנכס הנדון ויש לבצע הפחתה ביחס לעסקאות ההשוואה לאזור לתכנון בעתיד הנכללות בקו הכחול של תכניות אלו.
הפוטנציאל הצפוי הינו כפי שבא לידי ביטוי בשוק בעסקאות קרקע באזור לתכנון בעתיד בשכונה.
תכניות שהוכנו לפי עשרות שנים ולא קודמו אינן רלוונטיות למועד הקובע, ועצם העובדה שלא קודמו מוכיחה כי אין כוונה לקדם תכניות מסוג זה.
- המבקש טוען כי באזורים המיועדים לתכנון בעתיד בתחום תכנית 1200 ניתנו היתרי בניה. ההוכחות אינן נכונות או שאינן רלוונטיות לסביבת הנכס. הנכס הנדון במצב קודם הינו ביעוד אזור לתכנון בעתיד על פי תכנית 2277 ולא תכנית 1200, ועל כן היתרים לפי סעיף 14 לתכנית 1200 אינם רלוונטיים לנכס הנדון. בהתאם לסעיף 14 לתכנית 1200 ניתן לבנות לפי תכנית קודמת אם המבנה שיוקם לא יפריע לתכנון עתידי. בהתאם לכך, הועדה המקומית התירה בניה באזורים מסוימים ואסרה בניה באזורים אחרים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- לטענת שמאי המבקש יש להפחית משווי המצב החדש בגין מבנה טורי, לענין זה מחלק השמאי את הטענה לשני פרמטרים, 1. בניה בקו ״0״. 2. בניה טורית.
לגבי בניה בקו ״0״, הנכס בצד דרום, בנוי בקו ״0״ ולכן לא נדרש אישור שכנים. בחלקה המערבית קיימת הסכמה לקו בנין ״0״ במסגרת היתר הבניה של החלקה המערבית.
משמעות הדבר כי לנכס הנישום שני כיווני אוויר מלאים ושניים חלקיים.
לענין הפחתה בגין בניה טורית שנקט שמאי המבקש, גם עסקאות ההשוואה כוללות קיר משותף אחד לפחות, ולכן מביאות בחשבון בניה בקיר משותף, כך שהפחתה נוספת מהווה כפילות.
- המבקש מסכים עם השווי שנקבע בשומת המשיבה אך טוען כי ערכי השווי אינם סבירים.
עסקאות ההשוואה המוצגות בשומתי מוכיחות ערכי שווי גבוהים יותר משמעותית, בשומתי אומצו ערכי השווי מהחלטת השמאית המכריעה הגב׳ רמה מאור בנכס גובל.
לאחרונה התקבלה החלטה של השמאי המכריע מר בועז קוט לתכנית 3966 בקו שני לרחוב המרד (רח׳ שלוש 5 6926/19), בסך 36,000 ₪/מ״ר.
בהתחשב במיקומו העדיף של הנכס הנדון, השווי המוערך בשומתי מוטה כלפי מטה.
- המבקש טוען כי בהיתרי בניה בסביבה לא מנוצלות כל זכויות הבניה המותרות.
טענה זו אינה נכונה, יש לבחון את הזכויות הנפחיות בכל חלקה ולא לחשב את הזכויות לפי מקסימום של 280%.
בהיתר גובל ביקשו הקלות בקווי בנין, דבר המעיד כי ניצלו את כל זכויות הבניה המותרות האפשריות לניצול במגבלות קווי בנין וגובה ויותר מכך.
המבקש מטעה ומציג את ניצול השטח העיקרי בהיתר למגרש הגובל, וזאת במקום להציג את סך השטחים המוכיחים ניצול של למעלה מ-% 70 לקומה.
שווי מ״ר זכויות בניה שנבקע בשומתי הינו למ״ר נפחי (עיקרי+שירות) ולא למ״ר עיקרי בלבד.
אם לשיטת המבקש לא מנוצלות כל זכויות הבניה, אזי יש לנתח את עסקאות ההשוואה באותו אופן, דבר שיעלה את התוצאה לשווי מ״ר.
- לענין הפחתת קרן חניה, התכנית מתירה תכנון ללא פתרון חניה, בהתאם לכך, שווי מ״ר במצב החדש מבוסס על עסקאות השוואה למגרשים שגם ביחס אליהם יש לשלם קרן חניה ולכן שווי מ״ר מביא בחשבון קרן חניה שאינה ייחודית רק לנכס הנדון.
- נספח הבינוי אינו מחייב שכפי שטוען שמאי המבקש, למעט גובה, קומות, שיפועי גג ומרפסות.
- אין מקום להביא בחשבון הפחתה למימוש תכנית מכיוון שבמקרה הנדון מדובר במגרש ריק ולא בנין כברובעים 3 ו-4, אין ספק כי השימוש המיטבי הינו ניצול זכויות הבניה המוקנות לפי תכנית 3966.
- הטענה כי במצב החדש יש להביא בחשבון רק א השטח העיקרי במרתף, אינה נכונה.
לשיטתו יש לנתח את עסקאות ההשוואה באותה הדרך.
כמו כן, כל השמאים המכריעים חייבו את שטח המרתף כולל שטחי שירות, יצוין כי במצב הקודם, שמאי המבקש מביא את שטח המרתף במלואו, עיקרי+שירות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- גישת אומדן השווי במצב הקודם.
- שווי לפי יעוד לתכנון בעתיד ודרך - מצב קודם.
- שווי מ״ר מבונה.
- מקדם סבירות/התכנות למימוש - מצב חדש.
- מקדם דחיה - מצב קודם.
- כופר חניה- מצב חדש.
- מקדם שווי/וודאות - מצב חדש.
- זכויות בניה במרתף - מצב חדש.
- תכניות נושאיות.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. <u>גישת אומדן השווי במצב הקודם</u>:

שמאי המשיבה העריך את שווי המצב הקודם בהתבסס על זכויות בניה מתוקף תכנית 2277 לפיהן החלקה ביעוד ״אזור לתכנון בעתיד״ וביעוד ״דרך״. לעומתו שמאי המבקש טוען כי מכוחה של תכנית 1200 ניתן היה לממש 400% המהווים 1,000 מ״ר ובניגוד לעמדת המשיבה תכנית 2277 לא הגבילה בניה בחלקה. בנוסף, טוען שמאי המבקש כי אישורי תכניות תא/3501, תא/3866 ותכניות נוספות בשכונה חיזקו בעיני הקונה הסביר את פוטנציאל העצמת זכויות בניה באזורים שהוגדרו כתכנון בעתיד, ולכן בניתוח המצב הקודם הביא בחשבון זכויות בניה דומות שניתנו בתכנית תא/3501 (הפחותות מהזכויות שאושרו בתכנית 1200), בכפוף למגבלות קווי בנין ותשלום היטל השבחה.

החלטה:

סוגית המחלוקת בין הצדדים נדונה בעבר בערכאות של שמאי מכריע וועדות ערר במסגרת אישור תכנית 3501, במסגרת ערר מס׳ תא/85230/15 פורית אחזקות בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב תל אביב-יפו וערריים נוספים, נכתב כך:

> **״פורית טוענת כי פסק הדין מבטא תפיסה שלפיה על זכויות שרירות וקיימות קיימת עננה של אי ודאות. דא עקא שאין זה המצב בענייננו. אף לא ניתן לומר באנלוגיה לעניין סי אנד סאן כי תכנית 3501 הסירה מניעה תכנונית ויצרה זמינות. מבחינה סטטוטורית, כפי שציינו, מאז תכנית 38 חלו על מקרקעי פורית שלוש תכניות אשר קבעו כולן הקפאה על המקרקעין, כאשר תכנית 2277 עשתה זאת באופן הדוק יותר מקודמותיה. השטח יועד לתכנון מחדש ועל חלקו אף תוכננה דרך. מבחינה משפטית-תכנונית קשה לקבל את הטענה לה טוענת פורית. ואילו מבחינה שמאית פורית לא ביססה בפנינו בראיות כי שוק המקרקעין אכן העריך את שווי המקרקעין ככאלה הנושאים את הזכויות שנקבעו בתכנית 38 כשמעליהם עננת זמינות. פורית טענה בפנינו כי מהתנהגות השוק עולה כי לא נצפה היטל השבחה בגין תכנית 3501. אנו מקבלים בעניין זה את טענת הוועדה המקומית שלפיה פורית לא הציגה מסד עובדתי שמבסס טענה זו, אשר הלכה למעשה התבססה על עסקה אחת.**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ממשיכה פורית וטוענת במסגרת חלופה זו כי מהשווי במצב החדש יש לקזז את נזקי ההקפאה לפחות בחלקם, מאחר שמדובר למעשה בהקטנת נזק ואלמלא היתה הוועדה המקומית משתהה, ניתן היה לנצל את הזכויות שהיו נתונות לעוררת ערב ההקפאה.

על מנת לקזז, או להפחית מההשבחות הכלולות בתכנית 3501 את נזקי ההקפאה יש לראות את התכנית המקפיאה ואת תכנית 3501 כתכנית אחת (וגם בזאת לא יענו כל השאלות שמעוררת הסתכלות כזו, כמו למשל המועד הקובע, השאלה האם אפשר ליחס לנזקי ההקפאה ערך שהוא גבוה מערכם של המקרקעין ביום אישורה של התכנית המקפיאה ועוד). כפי שציינו לעיל איננו סבורים כי זהו המצב המשפטי בענייננו.

מעבר לכך, לא מצאנו בסיס להפחית מההשבחה שנוצרה מכח התכנית את הנזק שנגרם (ככל שנגרם) לטענת פורית מהשתהות הוועדה המקומית, ודומה שיש בטענה זו עירוב בין השבחה מכח התוספת השלישית לבין חיובים הנובעים מדינים חיצוניים לחוק התכנון והבניה, נזיקיים במהותם, החורגים מד' אמות סמכותנו.

הדרך השלישית המוצעת ע"י פורית הינה כי המצב הקודם לתכנית 3501 יחושב בהתאם לזכויות שניתנו ע"י תכנית 3501 כאשר מעליהן עננת זמינות. על פי רעיון זה במצב הקודם הזכויות משקפות קונסטרוקטיבית את המצב החדש כולל דחיה לפרק זמן סביר נוכח הדין הרצוי של קידום תכנית מפורטת בזמן סביר, כמו גם דיוק רב יותר בבסיס הזכויות שניתנו.

על מנת להעריך את שווי המקרקעין במצב שקדם לתכנית 3501 על בסיס הזכויות שניתנו בתכנית זו בסופו של יום, תוך ייחוס מקדם דחיה, יש לבסס כי אכן כך הוערכו המקרקעין בשוק. דהיינו, כי קונה מרצון היה נכון לשלם עבור המקרקעין ערך המשקף את הזכויות שניתנו בסופו של יום בתכנית בדחיה מסויימת לפרק הזמן לאישור תכנית, כאשר לשיטת פורית הדחיה צריכה לבטא את פרק הזמן הסביר לאישור תכנית על פי הדין הרצוי. פורית לא הניחה לכך כל מסד עובדתי שמאי. זוהי הצעה נוספת לבסס את שווי המקרקעין במצב הקודם על שווי תיאורטי, או שמא נאמר שווי נורמטיבי, בעוד שההלכה מורה אותנו כי לצורך היטל השבחה יש להעריך את המקרקעין באופן אובייקטיבי על בסיס שווי שוק. השאלה כיצד העריך שוק המקרקעין את שווים של המקרקעין ערב אישורה של התכנית, אינה יכולה להיקבע על בסיס הנחה קונסטרוקטיבית כי ערב אישורה של התכנית משקף ערך המקרקעין את הזכויות שנקבעו בה בסופו של יום, בהפחתה המגלמת את פרק הזמן הסביר הראוי (שוב, נורמטיבית) לאישור תכנית."

לסיכום ערר תא/8520/15 קבעה ועדת הערר, כך:

"טענות פורית שלפיהן התכניות המקפיאות והתכנית נשוא השומה מהוות מהלך תכנוני אחד - נדחות איפוא בהתאם לאמור לעיל. ממילא נדחית הטענה כי במצב שקדם לתכנית 3501 חלה תכנית 38 ויש לקבוע את שווי המקרקעין לפי הזכויות מכוחה.

נציין כי טענה זו אף אינה עולה בקנה אחד עם שיטת המקפצה שנדחתה בעניין פמיני, באשר היא אינה מבקשת להביא בחשבון במצב הקודם תכנית שהיתה בתוקף ערב רכישת הזכויות ע"י העוררת, אלא תכנית שהיתה בתוקף מספר שלבים תכנוניים קודם לרכישת הזכויות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

אף טענותיה של פורית שלפיהן יש להביא בחשבון במצב הקודם את תכנית 38 כאשר מעליה עננת זמינות הנוצרת כתוצאה מקיומן של התכניות המקפיאות – נדחתה על ידינו כמפורט לעיל.

כך גם נדחתה על ידינו טענתה של פורית שלפיה יש להביא בחשבון במצב הקודם את הזכויות על פי תכנית 3501 כשמעליהן עננת זמינות."

בנוסף, קבעה ועדת ערר בענין תכנית תא/3501, בערר מס' תא/85228/14, להלן:

"הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם צריכה להיעשות איפוא בהתאם ליעוד הקרקע כשטח לתכנון בעתיד. נציין כי הדבר נעשה בשומות מכריעות לגביהם הוגשו עררים שנשמעו בפנינו במשותף עם תיק זה, כך בשומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי בגוש 6927 חלקה 56 מיום 07.10.2014 וכן בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל בגוש 6928 חלקה 35 מיום 18.01.2015.

הערר מתקבל איפוא, והתיק מוחזר לשמאי המכריע להערכת שווי המקרקעין במצב הקודם בהתאם לאמור לעיל."

בהתאם להחלטות ועדת הערר, ולאור העובדה כי לפי תכנית 2277 יעוד המקרקעין הינו תכנון בעתיד ודרך, עובדה שלמעשה הקפיאה את זכויות הבניה בחלקה, אני סבור כי את שווי המצב הקודם יש להעריך לפי שווי זכויות הבניה לפי תכנית 2277.

14.2. <u>שווי לפי יעוד לתכנון בעתיד ודרך- מצב קודם</u>:

שמאי המשיבה העריך שווי מצב קודם בהפרידו בין יעוד לתכנון בעתיד ליעוד דרך שהובאה במקדם 0.8.

לעומתו שמאי המבקש טוען כי בעיניו של קונה סביר ולפי החלטות שמאים מכריעים, יש לקבוע את שווי החלקה באופן זהה המגלם פוטנציאל למיצוי והעצמת זכויות בניה, ללא הבחנה בין שטח לתכנון בעתיד ושטח לדרך.

החלטה:

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 3699. לפיכך, ערב אישורה של תוכנית 3699 קונה סביר היה מביא בחשבון את שווי הדרך כשווי קרקע לתכנון בעתיד. נושא זה עלה גם בפני ועדת הערר בערר 8133-05-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' להב לישבסקי דוד, שם קבעה וועדת הערר כך:

"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

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

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 כ-10% משווי מקרקעין עירוניים סמוכים, מקובלה זאת קיבלה 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 ".

לאור האמור לעיל, השטח המסומן לדרך יובא בחשבון בשווי זהה לשטח שבאזור לתכנון בעתיד.

14.3. <u>שווי מ"ר מבונה</u>:

שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר זכויות בניה במצב חדש בסך של 33,400 ₪, על בסיס עסקאות השוואה. במצב הקודם קבע השמאי מ"ר קרקע בייעוד אזור לתכנון בעתיד בסך 29,900 ₪ בהתבסס על שווי מ"ר קרקע במועד אישור תכנית 3501 (17,000 ₪), בהכפלה במקדם עליית מחירים ממועד אישור תכנית 3501 ועד מועד אישור תכנית 3966 של 1.76 (19,000 ₪ / 33,400 ₪).
שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר שנקבע במצב החדש לא סביר אך נוקט בו בשני מצבי התכנון, כפי שמפורט לעיל בסעיף 12.2.

החלטה:
אני מקבל את מתודולוגיית השווי בה נקט שמאי המשיבה.
שווי המצב החדש יוערך בהתבסס על עסקאות השוואה והחלטות שמאים מכריעים בסביבה.
שווי מצב קודם ייערך בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו ע"י החלטות שמאים מכריעים ועסקאות השוואה לתכנית 3501 ובהכפלה במקדם עליית מחירים.

<u>להלן עסקאות השוואה</u>[2]:

תאריך	כתובת	גוש וחלקה	שטח החלקה במ"ר	שטח נמכר במ"ר	שטח אקוי' במ"ר	תמורה ב ₪	שווי למ"ר אקוי'
18/02/2019	מגדל 11, נוה שלום 2	6928/11	126	126	303.6	7,000,000 ₪	25,362 ₪
17/06/2019	רוקח 17	6927/39	279	279	686.34	21,081,081 ₪	30,715 ₪
07/08/2019	שמרלינג 33	6928/42	906	906	2228.76	73,000,000 ₪	29,478 ₪
31/10/2019	אמזלג 2	7112/28	419	183	1030.74	11,787,901 ₪	27,563 ₪
22/06/2020	שבזי 24, אחווה 14	6929/202	405	405	996.1	35,750,000 ₪	35,890 ₪
23/05/2021	ברנט 30	7112/27	197	197	489.35	14,800,000 ₪	30,244 ₪
ממוצע:							**29,252** ₪

נעשו התאמות למושע, גודל, וגובל במבנה ציבורי.

2. אציין כי חלק מעסקאות ההשוואה הובאו בשומת המשיבה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן ריכוז החלטות שמאים מכריעים בסביבה:

כתובת	גוש וחלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי למ"ר אקוי'
ישיבת וולוז'ין 66-68	7112/8,9	אורית גלן	₪ 33,400
השנית 28	6926/3	רמה מאור	₪ 33,400
השנית 26	6926/2	רמה מאור	₪ 33,000
השלוש 5	6926/19	בועז קוט	₪ 36,000
עין יעקב 32	6926/64	יהודה פלד	₪ 31,500
ממוצע			₪ 33,460

ממוצע משוקלל:

מקור	שווי מ"ר אקוי'	מקדם עצימות	סה"כ
עסקאות השוואה	₪ 29,875	0.6	₪ 17,925
שמאים מכריעים	₪ 33,460	0.4	₪ 13,384
שווי מ"ר אקוי' במעוגל			₪ 31,300

מקדם העצימות נקבע לאור ניתוח 6 עסקאות בהחלטתי.

בהתאם לאמור לעיל, שווי מ"ר אקוי' במצב החדש בגבולות של 31,300 ₪.

להלן עסקאות השוואה באזור תכנון בעתיד, מצב קודם[3]:

תאריך	כתובת	גוש וחלקה	שטח קרקע במ"ר	תמורה ב ₪	שטח בנוי במ"ר	שווי בנוי	שווי למ"ר קרקע
03/07/2012	ישיבת וולוז'ין	7112/15	200	₪ 4,000,000	128	₪ 192,000	₪ 19,040
30/12/2015		7112/8	48	₪ 1,010,311	0	₪ 0	₪ 21,048
05/04/2016		7112/8	13	₪ 285,937	0	₪ 0	₪ 21,995
29/02/2016		7112/21	265	₪ 5,000,000	0	₪ 0	₪ 18 ,868
ממוצע							₪ 20,238

להלן ריכוז החלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר קרקע במצב הקודם לשנת 2013:

כתובת	גוש וחלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי למ"ר קרקע	שווי למ"ר בנוי	הערות
באר יעקב 14	6928/40	נורית ג'רבי	₪ 20,000	₪ 3,000	מגרש כולל מבנה לשימור
באר יעקב 9	6928/35	דורית פריאל	₪ 17,300		מגרש פנוי
חברת ש"ס 9 א'	6927/56	נורית ג'רבי	₪ 17,000		מגרש פנוי
עין יעקב 1	6927/21	יצחק ברמן	₪ 20,000		מגרש פנוי
ברנט 5	6927/4	שלומי יפה	₪ 20,000	₪ 3,500	מגרש בנוי
כל ישראל חברים 16	6928/42	תמיר שדה	₪ 20,000	₪ 3,000	מגרש כולל מבנה לשימור
שמרלינג 20	6927/21	בועז קוט	₪ 20,000	₪ 3,500	מגרש בנוי
שבזי 7	6927/17	שושי שרביט	₪ 17,300		מגרש פנוי
רוקח 10, עין יעקב	6927/19	רינת וויס רביב	₪ 17,300	₪ 3,500	מגרש בנוי

לאור עסקאות השוואה וכמחצית מהחלטות השמאים המכריעים אני סבור ששווי מ"ר קרקע במצב קודם עומד על 20,000 ₪.

3 כפי שהובא בשומת המשיבה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן ריכוז החלטות שמאים לקביעת שווי מצב חדש במועד אישור תכנית 3501[4] :

כתובת	גוש וחלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי למ"ר אקוי'
באר יעקב 14	6928/40	נורית ג'רבי	19,000 ₪
באר יעקב 9	6928/35	דורית פריאל	18,000 ₪
חברת ש"ס 9 א'	6927/56	נורית ג'רבי	17,000 ₪
אמזלג 3, 5	6928/67,68	משה נדם	19,000 ₪
שמרלינג 33	6925/42	תמיר שדה	19,000 ₪
עין יעקב 1	6927/21	יצחק ברמן	17,800 ₪
שמרלינג 20	6928/59	בועז קוט	19,000 ₪
שבזי 7	6927/17	שושי שרביט	19,000 ₪
רוקח 10, עין יעקב	6927/19	רינת וויס רביב	19,000 ₪

בהתאם לנתונים לעיל אני מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה למ"ר אקוי' במצב החדש בסך של 19,000 ₪.

להלן שווי מ"ר אקוי' במצב החדש :

מקדם עליית מחירים ממועד אישור תכנית 3501 למועד אישור תכנית 3966 (19,000 ₪/31,300 ₪)	1.65
שווי מ"ר קרקע ללא מבנה ביעוד אזור לתכנון בעתיד במועד אישור תכנית 3501	20,000 ₪
מצב קודם - שווי מ"ר קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד במועד אישור תכנית 3966 (במעוגל)	33,000 ₪

14.4. מקדם סבירות/התכנות למימוש - מצב חדש :

שמאי המבקש טוען כי מכיוון שלא כל זכויות הבניה מתוקף התכנית ימומשו יש ליתן מקדם סבירות/התכנות למימוש של 0.7. שמאי המשיבה טוען שיש לבחון את הזכויות הנפחיות ולא רק העיקריות.

החלטה:

במקרה הנדון מדובר במימוש מלא בדרך של מכר.

ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה במסגרת קווי בנין צדדיים אפס בהסכמת שכנים.

אציין כי חלקה 3 הסמוכה קיבלה היתר בניה בקו בנין אפס לחלקה הנדונה.

אמנם מדובר במגרש ריק מבינוי ואין מגבלה לניצול הזכויות באופן מידי. אולם יש אפשרות להתנגדות ו/או אי הסכמה של ההחלקה הגובלת לבינוי בקו 0.

אני סבור שיש לתת מקדם דחייה לפתרון הסוגיה אולם הדחייה מסונכרנת במקדם המושע שיש בחלקה ולכן על אי וודאות זו אין לתת בנפרד תוספת מקדם דחייה לפתרון ההתנגדות האפשרית.

לכן אני סבור כי אין להביא בחשבון מקדם להתכנות המימוש.

14.5. מקדם דחיה - מצב קודם :

שמאי המבקש קובע מקדם דחייה למימוש בשיעור של 0.67, המגלם 6 שנות דחייה בשיעור היוון של 7%. שמאי המשיבה טוען בהתבסס על החלטת ועדת ערר מיום 12/04/2018 בערר מס' תא/85228/14 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' איילת חן, שהערכת השווי צריכה להיעשות לפי

4. כמופיע בשומת המשיבה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

יעוד הקרקע כשטח לתכנון בעתיד.

החלטה:
בהתאם להחלטתי לעיל, כי שווי המצב הקודם יקבע לפי יעוד קרקע לתכנון בעתיד, מתייתרת שאלת הדחיה.

14.6. <u>מקדם דחיה - מצב חדש</u>:
שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון דחיה של 6 שנים לזכויות הבניה מתכנית 3966, אך לא מביא זאת בתחשיבו.

החלטה:
תכנית 3966 מהווה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. לא מצאתי בהוראות התכנית תנאי למתן היתר בניה או מגבלות אחרות למימוש זכויות הבניה מכוחה של התכנית, ויודגש כי חלקת מושא השומה מהווה מגרש בניה פנוי מבניה. לא מצאתי בהוראות התכנית תנאים שיש להביא בגינם הפחתה לסיכון וחוסר ודאות ביחס לזכויות הבניה בהוראות התכנית. עוד אציין כי שווי מ״ר מבונה נקבע בהתבסס על עסקאות מכר בסביבת מושא השומה להם מאפיינים דומים.
בנוסף, מדובר במגרש ריק מבינוי, בעל זכויות בניה הניתנות למימוש מיידי.
לפיכך, איני מקבל את טענת שמאי המבקש להפחתה בגין וודאות במצב החדש.

14.7. <u>כופר חניה - מצב חדש</u>:
שמאי המבקש טוען כי יש להפחית מההשבחה כופר חניה עבור כל יח״ד מוצעת, לעומתו שמאי המשיבה טוען כי עסקאות ההשוואה בעלות מאפיינים דומים ולכן אין להפחית קרן חניה.

החלטה:
כאמור לעיל שווי מ״ר מבונה מתבסס על עסקאות מכר בקרקע המגלמות את מאפייני המגרש בהתייחס לאפשרות ניצול זכויות הבניה. בבדיקת ארכיב תיקי בניין עיריית תל אביב עולה שמחצית עסקאות השוואה כוללות חניות ומחציתה ללא חניות לפיכך, אפחית מחצית קרן החניה.

14.8. <u>מקדם שווי/וודאות - מצב חדש</u>:
שמאי המבקש טוען שיש ליתן מקדם שווי/וודאות של 0.85, מכיוון שישנה פגיעה בשווי ככל והבנין ייבנה בשני קווי אפס וייוותר עם שני כיווני אוויר או לחלופין הפחתה זהה ככל שלא תתקבל הסכמת השכנים לבניה בקו אפס מדרום, ויצומצמו זכויות הבניה. שמאי המשיבה טוען כי עסקאות ההשוואה מגלמות תנאים אלו.

החלטה:
לצורך ניצול זכויות מיטבי יש צורך לבנות על החלקה מבנה עם שני קירות בקו אפס.
שווי מ״ר מבונה נקבע בהתבסס על עסקאות מכר בסביבת מושא השומה להם מאפיינים דומים, אך בחלקה הנדונה ישנן שתי חזיתות ושני קווי אפס לחלקות שכנות.
בבחינת עסקאות השוואה עולה שברוב עסקאות ההשוואה יש בין 3 ל- 4 כיווני אוויר
אני מקבל את טענתו של שמאי המבקש שיש ליתן הפחתה בגין כך, אך סבור כי יש ליתן הפחתה של 10%.
עוצמת ההפחתה נובעת מפלח האוכלוסייה שרוכשת נכסים בסביבת הנכס לה יש אפשרות לשלם עבור כל כיוון אוויר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

14.9. <u>זכויות הבניה במרתף - מצב חדש</u>:

שמאי המבקש טוען לקומת מרתף עיקרי בשטח של 14.1 מ״ר, לעומתו שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מרתף עליון של 141.4 מ״ר.

החלטה:

בהתאם לדף מידע תכנוני לחלקה הנדונה, שטח המרתף יכלול קומה בשיעור 80% משטח המגרש לפי תכנית ע'1 ובנוסף 10% משטח המגרש למטרות עיקריות.

14.10. <u>תכניות נושאיות</u>:

שמאי המבקש הציג רשימה נרחבת של היתרי בניה שניתנו באזור לתכנון בעתיד בתחום תוכנית 1200.

החלטה:

בחנתי את מיקומי הנכסים אליהם הפנה שמאי המבקש ומצאתי כי נכסים אלו ממוקמים מחוץ לתחום תוכנית 2277 או באזורי מגורים בתוכנית 2277 ומשכך אינם רלוונטיים למקרה הנדון.

יוער, מדובר בנכס שבבעלות 2 בעלים ולכן יובא בחשבון שיעור של 5% למושע לשני מצבי התכנון.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>מצב קודם</u>					
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם שקלול**	**שטח משוקלל**	**שווי מ״ר קרקע**	**סה״כ**
שטח קרקע באזור תכנון בעתיד	250	1	250	₪ 33,000	₪ 8,250,000
התאמה למושע				-5%	0.95
סה״כ שווי החלקה בשלמות במצב הקודם					₪ 7,837,500

<u>מצב חדש</u>					
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם שקלול**	**שטח משוקלל**	**שווי מ״ר קרקע**	**סה״כ**
זכויות בניה עילי במגבלות קווי בנין	413.96	1	413.9	₪ 31,300	₪ 12,956,838
זכויות בניה בגג	141.35	0.8	113.1	₪ 31,300	₪ 3,539,429
זכויות בניה עיקרי במרתף	20.19	0.55	11.1	₪ 31,300	₪ 347,622
זכויות בניה שירות במרתף	137.99	0.5	69.0	₪ 31,300	₪ 2,159,473
חצר	40.38	0.3	12.1	₪ 31,300	₪ 379,225
סה״כ שווי החלקה בשלמות במצב הקודם					₪ 19,382,588
הפחתה בגין שני כיווני אוויר				10%	0.9
הפחתה למושע				5%	0.95
הפחתת מחצית קרן חניה			3	- ₪ 44,000	- ₪ 132,000
סה״כ שווי החלקה במצב הקודם לאחר הפחתות					₪ 16,440,112

שווי מצב חדש	₪ 16,440,112
שווי מצב קודם	₪ 7,837,500
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 8,602,612
היטל השבחה (50%)	₪ 4,301,306
היטל השבחה חלק נישום	₪ 2,150,653

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגוש 6926, חלקה 7, בגין מימוש לתוכניות בניין עיר, בדרך של בקשה בהתאם לתיקון 126 מידע טרום מימוש, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה לחלק הנישום (50%)
תכנית 3699	22/12/2019	₪ 8,804,487	₪ 4,301,306	₪ 2,150,653

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 קבלת היתר או לפי תיקון 126) 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.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com