תאריך: 14/07/2020
מספר מינוי: 344-2020
מספרנו: 19-344-2020

לכבוד

המבקשת, בנק הפועלים בע"מ
באמצעות השמאי
דני טרשנסקי
בדו"אל dani@ktap.co.il

המשיבה, ו' מקומית תל אביב-יפו
באמצעות השמאית
אמיליה אשור
בדו"אל a_emmi@bezeqint.net

ג.א.נ.,

החלטה

שומה מכרעת - היטל השבחה

גוש 6636, חלקה 350
רחוב קהילת ורשה 71, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 344-2020 מיום 12/2/2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו מיום 31/7/2019, ערוכה על ידי הגב' אמיליה אשור, שמאית מקרקעין ומר מישל אשור שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומת המבקשת מיום 31/3/2020.

1.2. שומה מטעם המבקשת בנק הפועלים בע"מ מיום 4/3/2020, ערוכה על ידי מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין ועל ידי מר שני אהרון, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 13/5/2020 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים, עו"ד תמר מגדל ועו"ד ליהי מרקמן ממשרד עו"ד מיתר, ליקוורניק, גבע, לשם ושות' לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 13/5/2020 וניתנה להם

אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. ביום 23/5/2020 הופץ לצדדים פרוטוקול דיון מתוקן.

2. מטרת חוות הדעת

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכנית מס' 2204.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת הועדה המקומית.

ב. תגובה לשומה האחרת מטעם המבקשת.

ג. תגובת המחלקה המשפטית.

ד. היתרי בניה שונים ברחוב.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה אחרת.

ב. נסח ומסמכי רישום הבית המשותף.

ג. חוזה מכר.

ד. מסמכים שונים שצויינו בעניין הטיעונים לגבי חיוב בריבית.

ה. התייחסות משפטית לגבי אישורי העברה.

ו. סקירת עסקאות שהועברה לאחר הדיון.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 2204	6/9/1985

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 26/2/2020.
הסיור נערך חיצונית ללא השתתפות הצדדים.
הנכס כיום כבר לא משמש כבנק וגם נבנו בו תוספות בניה.
אין לדעתי צורך בביקור פנימי שאינו משקף את המצב לפני 30 שנים כבנק ובכלל.
עמדתי זו נמסרה לצדדים והם לא חלקו עליה ועולה משומותיהם שגם הם ביצעו בנכס ביקור חיצוני בלבד.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	יחידת דיור הממוקמת בקומת הקרקע של מבנה דו קומתי (במועד הקובע הנכס לא שימש למטרת מגורים[1]).
גוש	-	6636
חלקה	-	350
תת חלקה	-	1
שטח רשום של תת החלקה	-	114 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות
כתובת	-	רחוב קהילת ורשה 71 פינת רחוב קהילת יאסי 2, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 1, חלקה 350 בגוש 6636 הממוקמת ברחוב קהילת ורשה 71 פינת רחוב קהילת יאסי 2, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו.
שכונת הדר יוסף הינה שכונה הממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר.
השכונה הוקמה החל משנות הארבעים של המאה הקודמת במסגרת הקמת שיכונים לעולים.
למרות מיקומה של השכונה בצפון תל אביב היא לא דמתה, באופי הבניה ובאוכלוסייתה, לשכונות הצפוניות כגון נאות אפקה, רמת אביב, שיכון ל', בבלי וכד'.
בשכונה שירותי קהילה מלאים.

[1] בהתאם לעולה מחוזה המכר בו מצויין כי נמכר "אולם בקומת קרקע".

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סביבת הנכס מאופיינת, נכון למועד הקובע, בבניה של מבנים דו קומתיים מבניה טורית של 6-8 יח״ד בבניין. מבנים אלו כוללים יחידות דיור קטנות מקוריות ובחלקם בנויות הרחבות דיור שנבנו במהלך השנים בצורה שאינה אחידה. כמו כן בשכונה מבנים מבניה רוויה גבוהה שנבנו בשלב מאוחר יותר בחלק החדש יותר של השכונה ומבנים מבניה רוויה חדישה שנבנו בשנים האחרונות במקום חלק ממבני השכונה המקוריים שנהרסו.

<u>הרחובות</u>:

<u>רחוב קהילת ורשה</u>:

הינו רחוב מרכזי בשכונה. הרחוב הינו חד סטרי חצי מעגלי ומקשר בין חלקיו השונים של רחוב הדר יוסף.

<u>רחוב קהילת יאסי</u>:

הינו רחוב דו סטרי המקשר בין רחוב קהילת ורשה לרחוב פנחס רוזן.

<u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות ותשתיות נוספות.

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 350 בגוש 6636 בשטח רשום של 1,007 מ״ר.

החלקה בעלת צורה לא רגולרית דמוית מלבן מעוגל בקצה הצפון מערבי שלו.

לחלקה חזית מערבית לרחוב קהילת ורשה וחזית צפונית לרחוב קהילת יאסי.

פני השטח של החלקה מישוריים.

<u>הבניין</u>:

על החלקה בנוי, נכון למועד הביקור בנכס, מבנה דו קומתי מבניה ותיקה.

המבנה מחופה בטיח ומקורה בגג שטוח.

בהתאם לרישום הבית המשותף בקומת הקרקע מבנה בנק ו-2 יחידות דיור ובקומה הראשונה 4 יחידות דיור.

חצר הנכס אינה מטופחת וכוללת מס׳ עצים בוגרים. החצר מגודרת באופן לא אחיד וכוללת גישה הן מרחוב קהילת ורשה והן מרחוב קהילת יאסי.

<u>הנכס</u>:

הנכס מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומת הקרקע של הבניין.

היחידה הינה יחידת דיור פינתית בשטח רשום של 114 מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com



חזית המבנה

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[2]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 20/2/2020 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו:

גוש	-	6636.
חלקה	-	350.
שטח החלקה	-	1,007 מ״ר.
תתי חלקות	-	8.
תקנון	-	מצוי.

תת חלקה 1:

קומה	-	ראשונה.
שטח	-	114 מ״ר.
חלק ברכוש המשותף	-	4/16

[2] תמצית של הרישום ולכלל ההערות הרשומות על הנכס נפנה לנסח הרישום המלא.

8.2. <u>חוזה מכר</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 14/2/1990 עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר - בנק הפועלים בע"מ.

הקונה - מזרחי משה, ת.ז 009018110 ומזרחי מרים ת.ז 04418083.

הנכס - אולם בקומת קרקע ברחוב קהילת ורשה 71, הדר יוסף בתל אביב-יפו הידוע כחלקה 350/1 בגוש 6636 בבעלות הקק"ל.

התמורה - 204,802 ₪

9. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

מובהר, כי יצויינו רק תכניות רלוונטיות החלות עד למועד הקובע. (לאחר מועד זה אושרו במקרקעין תכניות נוספות שאינן כלולות בהחלטה זו).

<u>מצב קודם</u>

9.1. <u>תוכנית 254</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 321 מיום 26/11/1953.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד מגורים א/2.

מס' קומות - 2

זכויות בניה - 25% לקומה, סה"כ 50%.

<u>מצב חדש</u>

9.2. <u>תוכנית 2204</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3240 מיום 22/8/1985.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד מגורים 4 קומות תכנית בינוי מוצעת.

טיפוס בניה – G.

מבנים אלו מהווים בינוי חדש במקום מבנים קיימים דו קומתיים המיועדים להריסה.

המבנים החדשים יהיו בני 4 קומות מעל קומת עמודים והשלמה בקומת גג, אשר שטחה מצטרף לשטח הדירות בקומה ד'.

המבנים יבנו באופן מדורג ויכללו נסיגות הדרגתיות.

<u>זכויות בניה</u>:

קומה	אחוזי בניה	מס' יח"ד
קומת עמודים	12%	
א	45%	5

ב	40%	5
ג'	35%	5
ד'	30%	5
ה' (השלמה ליחידות בקומה ד')	25%	
סה"כ	175%	20

9.3. <u>תוכנית "ע"</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28/11/1985

התכנית מתירה בניית קומת מרתף אחת בהיקף הקומה מעליה ובגובה שלא יעלה על 2.20 מטר, לשימושים כגון חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים ואולם למשחקים לילדים. יתרת השטח תותר להקצאת מחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף ולא תורשה קומת מרתף תחתונה.

10. <u>רישוי</u>

<u>מצב קודם</u>

10.1. היתר בניה מס' 838 מיום 21/11/1954 ניתן להקמת בניין בן 2 קומות הכולל 8 יח"ד.

10.2. היתר בניה מס' 1046 מיום 1/3/1954 להוספת חדר וח"ש בקומה א'.

ההיתר מתייחס ליחידה אחרת בבניין.

10.3. היתר בניה מס' 536 מיום 17/8/1954 ניתן לשינויים בסניף בנק וכולל תוספת בעורף היחידות והריסת קירות פנים היוצרת חיבור בין 2 יחידות הדיור המקוריות ושינויי פתחים בחזית.

בפועל בהתאם להיתר בניה זה הותאם בינוי הנכס לשימוש כבנק.

10.4. היתר בניה מס' 1/89 מיום 14/11/1979 ניתן לתוספת בניה בקומת קרקע בחזית בניין טורי קיים בן 2 קומות. ההיתר מתייחס ליח"ד אמצעית בק"ק.

בתשריט הבקשה להיתר החתומה מופיע הנכס כדירות 2+1 בשטח מקורי של 50 מ"ר+64.3 מ"ר תוספת, סה"כ קיים 114.3 מ"ר וכסניף בנק-קיים.

בתיק הבניין נמצאו תכתובות שונות לגבי שימושים חורגים ברובם לאחר מועד רכישת הנכס. מהתכתובות עולה, בין היתר, כי סורבו היתרים לשימוש חורג בנכס היות והוא באזור מגורים והשימוש אינו מותר על פי תכנית 2204.

כחלק מהסיבות שלא אושרו השימושים החורגים צויין כי מדובר באזור מגורים מובהק וכי המקום מיועד לפינוי בינוי ואישור שימוש מסחרי יכול לסכל את ביצוע הפינוי בינוי.

המסמכים אינם מתייחסים לשימוש כבנק וכן אינם מתייחסים למדיניות שלפני מועד אישור תכנית 2204.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית 2204	₪ 25,991	₪ 12,996	אין השבחה	אין השבחה
תכנית ע'	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

הצדדים מסכימים, כי במקרה הנדון לא חלה השבחה כתוצאה מאישור תכנית ע'.

11.1. שווי בסיסי לחישוב בשומה

א. עמדת המשיבה

שמאי המשיבה ביצעו את תחשיב השומה בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע רן וירניק לחלקה 353/6.

בהתאם לשומה נקבע שווי של 520 ₪/מ"ר בהתבסס על חוברת מקרקעין וערכם (מס' 94) דצמבר 1985 בה נקבע שווי של 350 ₪/מ"ר מבונה באזור בינוני בת"א.

תרומת המחוברים:

המחוברים מהווים מבנה ישן בן למעלה משלושים שנה (במועד הקובע), שהוקם בסטנדרט נמוך לצורך מגורי עולים.

ההשוואה של שמאי המבקשת ל"פרויקט צמרות", שהינו פרויקט מגדלי מגורים חדיש, לא רלוונטי ואין להתחשב בו שכן אין בפרויקט הנ"ל כדי להעיד על סטנדרט הבניה במבנה הנישום.

כמו כן, תוספת יזמות שחוקה ומע"מ לנכס שגילו מעל 30 שנה אינן נכונה.

שווי המחוברים, כפי שהובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה, נערך על בסיס שומה מכרעת לבינוי זהה בסמיכות מיידית ולכן נכון יותר לשיטתם להתבסס עליו.
כמו כן, הם מעירים כי יחס קרקע למ״ר מבונה/שווי הבניה במצבה המתקבל בשומת המבקשים אינו סביר.
לעניין תרומת שווי הבניה בחלופת מסחר הם מציינים, כי שימוש מסחרי אינו כלול ברשימת השימושים המותרים בחלקה עפ״י תב״ע. לטענתם, לא הוצג שימוש חורג בתוקף במועד הקובע לאישור התכנית המשביחה וכן גם אם היה קיים והיה מוצג שימוש חורג כנ״ל, היה מקום להביאו בחשבון במצב החדש כשימוש ביניים בתקופת הדחייה.

ב. <u>עמדת המבקשת</u>

הוצגו מספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	תכנית	שווי מבונה בסיסי	מקדם התאמה לצפיפות השונות ומאפייני הבינוי
שאול אשרת	קהילת ורשה 17	6636/219	2204	250 ₪	לא בוצעה התאמה
אמנון נזרי	קהילת לודג׳ 66	6636/364	2204	370 ₪	1.15
אייל יצחקי	קהילת ורשה 65	6636/254	2204		
אייל יצחקי	קהילת בריסק 5	6636/312		650 ₪/520 ₪	1.25

שמאי המבקשת קובע שווי של 179 ₪/מ״ר מבונה למועד הקובע בהתבסס על מחירים מחוברת מקרקעין וערכם בה נקבע כי שווי קרקע לחדר בשכונות הינו 2,500-3,500 $ ומכאן 100-140 $/מ״ר המהווים כ - 179 ₪/מ״ר.
בהתאמה הוא קובע במצב התכנוני הקודם שווי של 224 ₪/מ״ר לאחר תוספת של 25% בגין הבדלים שונים בין מצבי התכנון כדלקמן:
במצב החדש בו הבינוי הוא בנייה רוויה של 5 קומות מעל עמודים, בקיר משותף, ללא גדרות, ללא דירות בקומת הקרקע, לפיכך במצב הקודם מדובר בבינוי עדיף בתצורת גן/גג בו יתרון הן מבחינת פרטיות ואופי הבינוי כבנייה נמוכה, שימוש בחצרות והצמדתן.

כמו כן יש להביא בחשבון כי מרכיב השוליות גדל בין מצבי התכנון (כ-88 מ״ר ליחידה במצב החדש מול כ 25-40 מ״ר במצב הקודם).

עוד צויין, כי במצב החדש מדובר בגידול של כ- 850 יח״ד בשכונה אשר מביאה להגדלת הצפיפות בשטח התכנית בכ - 30% , וכן שינוי באופי הבינוי בשכונה.

לעניין מקדם ההתאמה צויינו שומות מכריעות שנערכו בשכונה, כדלקמן:

- שומת השמאי המכריע אמנון נזרי ברחוב קהילת לודג׳ 66, גו״ח 6636/254 בה נקבעה תוספת שווי למצב הקודם של 15% ביחס למצב חדש בשל יתרון לשוליות.
- שומת השמאי המכריע אייל יצחקי ברחוב קהילת בריסק 5, גו״ח 6636/312 שם נקבעה תוספת שווי למצב הקודם של 25% ביחס למצב חדש בשל תוספת תרומת פרטיות ושטחי הצמדה גבוהים יותר.

לאחר שקלול הנתונים הביא שמאי המבקשת בחשבון מקדם התאמה ותוספת שווי 25% לשווי מ״ר מבונה למגורים במצב הקודם בהשוואה לשווי במצב התכנוני החדש. מקדם ההתאמה מגלם הן את השינוי באופי הבינוי הן את השינוי בשוליות שטח הדירות והן את השינוי באופי השכונה.

כמו כן ציין שמאי המבקשת כי מול הנכס ממוקם מבנה מסחרי המצריך התאמת שווי.

<u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>:

הוצגו נתונים מתוך חוברת מקרקעין וערכם מ 5/1984 שם נקבע, כי שווי מ״ר קרקע מקס׳ בשכונות הינו 1,200 $ ושווי מ״ר קרקע מינ׳ הינו 800 $. שע״ח הינו 1.495 ₪=$ ומכאן שהטווח מחירים הינו 1,196-1,495 ₪/מ״ר מסחרי.

בנוסף צויין מאמר נוסף ממקרקעין וערכם לשנת 1985 ״שיקולים נוספים לנושא היטל השבחה״ מציג עורך המאמר מס׳ דוגמאות מחייו המקצועיים, כאשר בחלק מחישוביו מציג את יחס מגורים מסחר בגבולות פי 1.7 עד פי 2. לטענת שמאי המבקשת יתכן והדבר מעיד על מקובלות השוק באותם ימים, ועל כן למען הזהירות הוא מאמץ אותם.

תרומת המחוברים:

הוצגו נתונים ממקרקעין וערכם לשנת 1987 המתייחסים לפרוייקט צמרות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

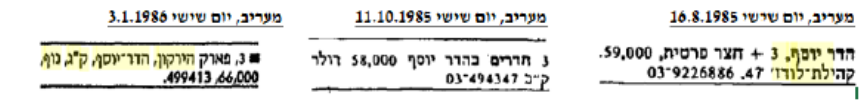
להלן ניתוח עלויות הבניה במאמר ונתוני שווי נוספים שהוצגו :

מרכיב	שטח בנייה	עלות למ"ר	1.495	סה"כ עלות		הערות
מקלטים	1,000 מ"ר	$350	₪ 523	$350,000	₪ 523,250	
טכני	3,000 מ"ר	$250	₪ 374	$750,000	₪ 1,121,250	
מקומות חניה 500	14,000 מ"ר	$200	₪ 299	$2,800,000	₪ 4,186,000	28 מ"ר למקום חניה ₪ 8,372
מסחרי	5,000 מ"ר	$500	₪ 748	$2,500,000	₪ 3,737,500	
מגורים	35,000 מ"ר	$440	₪ 658	$15,400,000	₪ 23,023,000	
סה"כ עלויות ישירות				$21,800,000	₪ 32,591,000	
עבודות פיתוח	10,000 מ"ר	$100	₪ 150	$1,000,000	₪ 1,495,000	
סה"כ כולל פיתוח				$22,800,000		
תכנון	6%			$1,368,000	₪ 2,045,160	
אגרות				$1,000,000	₪ 1,495,000	
ניהול ופיקוח	5%			$1,140,000	₪ 1,704,300	
פרסום ושיווק	4%			$3,054,000	₪ 4,565,730	ממכירות
ב.צ.מ	5%			$1,265,400	₪ 1,891,773	
מימון	10%			$511,793	₪ 765,131	
סה"כ עלויות עקיפות				$6,971,193	₪ 10,421,934	
סה"כ עלויות עקיפות ללא מימון (נוטרל)				$12,942,386	₪ 9,656,803	
אחוז עקיפות					29.63%	

סה"כ עלויות בניה (ישירות + עקיפות)			₪ 42,247,803
עלותבנייה למ"ר בממוצע	40,000 מ"ר		₪ 1,056
עלות בנייה ממוצעת ללא מרתפים	₪ 38,061,803	40,000 מ"ר	₪ 952

בהתאם לאמור עלות בנייה בפרוייקט חדש לא כולל מרתפים הינה בגבולות 950 ₪/למ"ר.

- מסקירת עיתונות היסטורית לשנת 1985 עולים הנתונים הבאים :



נתון	מחיר מוצע	שטח	מחיר לחדר	מ. למ"ר בנוי
מעריב 16.8.1985	$59,000	75	$19,667	$787
מעריב 11.10.1985	$58,000	75	$19,333	$773
מעריב 3.1.1986	$66,000	75	$22,000	$880
מחיר לחדר בנוי בממוצע			$20,333	

ניתוח הנתונים בהתאמה לשווי מ"ר מבונה על בסיס מקרקעין וערכם (1985 , מס' 94) מביאים לנתוני תרומת המחוברים כמפורט :

מרכיב	שכונות	צפונית לירקון (להמחשה בלבד)
שווי בנוי לחדר	$20,333	$20,333
שווי מבונה לחדר	$3,500	$9,000
הערה	מקס'	מינ'
תרומת מחוברים לחדר	$16,833	$11,333
שטח חדר (הנחה)	25 מ"ר	25 מ"ר
תרומת מחוברים למ"ר	$673	$453
מקדם המרה (דולר - ₪)	1.495	1.495
תרומת מחוברים בש"ח	₪ 1,007	₪ 678

סיכום בהתחשב בפחת סביר אנו מעריכים תרומת מחוברים בגבולות 650 ₪/**למ"ר במצב הקודם**. אומדן זה על הצד הזהיר ובממוצע הן למגורים והן למסחר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סיכום הנתונים:

שווי מ״ר מבונה מגורים מצב חדש	-	179 ₪/מ״ר
שווי מ״ר מבונה מגורים מצב קודם	-	224 ₪
שווי מ״ר מגורים בנוי במצבו	-	1,100 ₪/מ״ר
יחס מגורים מסחר	-	1:2
שווי מ״ר בנוי למסחר במצבו	-	2,200 ₪/מ״ר
מקדם לדירות דופלקס	-	0.85

ג. הכרעה

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה בנכס הנדון בחנתי מספר שומות מכריעות בסביבת הנכס למועד הקובע, אשר חלקן הוצגו על ידי הצדדים, כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	תכנית	שווי מבונה בסיסי
שאול אשרת	קהילת ורשה 17	6636/219	2204	250 ₪
אמנון נזרי	קהילת לודג׳ 66	6636/364	2204	370 ₪
גבע בלטר	קהילת לודג׳ 62	6636/366/6	2204	523 ₪
אייל יצחקי	קהילת בריסק 5	6636/312	2204	650 ₪ / 520 ₪
דורית פריאל	קהילת ורשה 28	6636/243/2	2204	510 ₪
בצלאל קציר	קהילת יאסי 14	6636/129	ע׳	350 ₪
רן וירניק	קהילת ורשה 75	6636/353/6	2204	520 ₪ [3]
ניקי פרימו	קהילת אודסה 29		ע׳	350 ₪

כמו כן, עיינתי בחוברת מקרקעין וערכם מס׳ 94 מחודש 12 שנת 1985 אליה הפנו הצדדים.

בחוברת הנ״ל במסגרת סקירה של ערכי קרקע, נקבע כי שווי קרקע לחדר בצפון העיר תל אביב הינו 15-18,000 $ ואילו שווי קרקע לחדר צפונית לירקון הינו 9-12,000 $ כלומר הנתונים מאבחנים כבר בין השכונות הצפונות לשכונות שמצפון לירקון. שווי קרקע לחדר באזור המוגדר כבנוני (מרכז העיר) הינו 7,000-10,000 $.

לעניין מסחר מצויין, כי שווי מ״ר מבונה בקטעים בינוניים בת״א הינו 1,500-2,500 $ ואילו בשכונות 800-1,200 $.

[3] בנוסף קובע שווי פסיסי של 250 ₪/מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שכונת הדר יוסף במועד הקובע אינה מהווה שכונת מגורים יוקרתית באזור הצפוני של תל אביב עם זאת בוודאי שאינה יכולה להיות מוגדרת בטווח המחירים הנמוך המתייחס ככל הנראה, למחירי בדרום העיר ומתומחר בכמחצית משווי קרקע לחדר בערי הלוויין של ת״א כגון חולון/בת ים וראשל״צ. השכונה מתאימה להגדרות של אזור בינוני התואמות גם למחירים בר״ג, בגבעתיים ובני ברק המהוות אלטרנטיבה למגורים בשכונה זו. מכאן שהמחירים המתואמים למיקום השכונה מתאימים לרף הנמוך של השכונות המוגדרות כ״צפונית לירקון״ ו/או לאמצע טווח המחירים של שכונות באזור בינוני וזאת ללא כל צורך בהתאמות מיקום נוספות.
מכאן ששווי מ״ר לחדר הינו 8,500 $, שווי מ״ר מבונה הינו כ- 340 $/מ״ר ושווי בש״ח בהתאם לשע״ח של 1.482 ₪/$ הינו במעוגל כ - 500 ₪/מ״ר.

לעניין שווי מסחר, לאור מיקום פינתי וחשיפה טובה באזור מרכז מסחרי שכונתי יחושב ברף הגבוה של מסחר בשכונות בשיעור של 1,200 $/מ״ר, קרי כ – 1,750 ₪/מ״ר במעוגל.

לעניין הפרש שווי בין בינוי חדש בבניה רוויה לבינוי דו קומתי בבניה במצב התכנוני הקודם נראה כי מקדם התאמה של 10% הינו ראוי ומצוי בטווח החלטות שמאים מכריעים קודמות שהוצגו לעניין זה.

בהתאם לעבודת מחקר בנושא ״התפתחות מחירי הדירות בשכונת הדר יוסף, רמת אביב, טלביה וקטמון בין השנים 1963-1989״ ערוכה ע״י מר מיכאל בן דוד ויאיר תודה עולה כי שווי חדר בנוי ממוצע בשכונת הדר יוסף הינו כ - 19,125 $ ושווי מ״ר בנוי בהתאם לשע״ח לאמצע התקופה כ - 1,095 ₪/מ״ר. עלות הבניה המתואמת לשנת 1985 הינה 265 ₪/מ״ר. שווי מ״ר מבונה לאחר הפחתת מע״מ יזמות ובניה הינו כ - 500 ₪/מ״ר.

תרומת הבנוי במגורים:
בהתאם לשומה מכרעת של רן וירניק שהוצגה נקבע, כי תרומת שווי הבנוי הינה 250 ₪/מ״ר בעוד שעלות הבניה שהוצגה בפרוייקט צמרות הינה כ-950 ש״ח/מ״ר. מדובר בפער גדול מאוד שיכול להיות מוסבר הן מאופי הפרוייקט והן מעליית תשומות הבניה בתקופה.
מבדיקת מחירון דקל למועד 6/1986 עולה, כי עלות בניה למבנה בגובה של עד 4 קומות בסטנדרט משרד השיכון באזור שפלת החוף הינו כ- 365 ₪/מ״ר+15 ₪/מ״ר פיתוח, סה״כ כולל פיתוח כ - 380 ₪/מ״ר. כמו כן, בהתאם לעבודה המחקרית שצויינה עלות מ״ר בניה בשנת 1989 הינה 550 $/מ״ר. יצויין, כי מבדיקת מדדי תשומות הבניה לתקופה עולה כי המדדים עלו באופן חד גם בתקופה של שנה הבדל בין המחירון למועד הקובע.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לפיכך ניתן לקבוע כי סך של 265 ₪/מ״ר הינו בגבולות הסביר לאחר ביצוע התאמות לזמן ולגיל הנכס.

לא מצאתי לנכון כי יש לבצע הפחתה כה מהותית לדירות דופלקס במקרה הנדון היות ולמרות החסרון היחסי של דירת דופלקס ביחס לבניה במפלס אחד, הרי שבדירת דופלקס גג בה קיימת נסיגה, נוצרת לנכס מרפסת גג. היות ולא בוצע חישוב נפרד לשווי מרפסת הגג, אלא חושב שווי המגלם את שווי המרפסות הרי שהחסרונות והיתרונות במקרה דנן כמעט שמבטלים זה את זה.

בהתאם לשומת המבקשת, שווי קומות ד׳+ה׳ הינו לפי מקדם שווי של 0.85, קרי כ - 471 מ״ר משוכלל.

היות וקומה ד׳ הינה קומה נורמטיבית וקומה ה׳ היא הקומה הפחות פונקציונלית בדופלקס הרי שההפחתה בהתייחס לקומה זו בלבד הינה כ - 38 מ״ר משוקלל. אם נוסיף לשווי זה שטח של 50 מ״ר מרפסת גג בכל מפלס במקדם שווי של 30%, נקבל עוד כ - 30 מ״ר משוקלל ומכאן שמתקבל בפועל מקדם 0.98 למקדם זה נוסיף תוספת לקומות גבוהות ונקבל כי לא קיימת הפחתת שווי ליחידות אלו.

לאור האמור נראה, כי המקדם הראוי לדירות הדופלקס שישקף את הן את החסרונות בהן והן את היתרונות בהן הינו מקדם של 0.95.

<u>סיכום הנתונים</u>:

שווי מ״ר מבונה מגורים מצב חדש	-	500 ₪/מ״ר
שווי מ״ר בנוי מצב קודם	-	1,000 ₪
שווי מ״ר מבונה מצב קודם	-	550 ₪
תרומת הבנוי בחלופת מגורים	-	265 ₪/מ״ר
שווי הבנוי בחלופת מסחר	-	1,750 ₪/מ״ר.

11.2. <u>דחיה למימוש וכדאיות המימוש במועד הקובע</u>

א. <u>עמדת המשיבה</u>

שמאי המשיבה טוענים, כי מקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומתם הינו מקדם דחיה מספק.

לטענתם, מרגע שאושרה תכנית 2204 בשנת 85, השוק גילם ציפייה ממשית ומיידית להריסה ובנייה חדשה, כלומר לרכישת זכות לבניית בניין חדש/חתימת הסכם קומבינציה לצורך קבלת דירה מרווחת בבניין חדיש ומודרני. לפיכך, בבחינת ההשבחה, יש לבחון את הציפייה לבנייה חדשה שהייתה במועד אישורה של התב״ע.

מבחינה תכנונית סטטוטורית, אין כל מניעה להוצאת היתר במועד הקובע, להריסת

הבניין הקיים והקמת בניין חדש, הכולל 20 יח״ד.
העובדה כי הבנייה לא בוצעה בפועל, אינה מעידה על השימוש המיטבי בהכרח, שכן השימוש המיטבי הינו בהריסה ובנייה מחדש.
לראיה, הוצגו על ידם מס׳ היתרי בניה שהופקו אף בטרם חלפו 10 שנים ממועד אישור התכנית כדלקמן:
גו״ח 6636/214, רחוב קהילת ורשה 29 ניתן ביום 3/7/1991 (6 שנים ממועד אישור התכנית).
גו״ח 6636/854 (חלקה ישנה 220) רחוב קהילת ורשה 15 ניתן ביום 16/5/1993 (8 שנים ממועד אישור התכנית).
גו״ח 6636/355, קהילת ורשה 81 א׳, ניתן ביום 23/5/1995 (10 שנים ממועד אישור התכנית).

ב. <u>עמדת המבקשת</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון דחיה למימוש בשיעור של 6% ל 20 שנים ומכאן מקדם 0.31.
לשיטתו בהנתן שבמועד הקובע מדובר בבניין פעיל ומאוכלס, בו יחידה מסחרית בשווי גבוה, יחידות מגורים בבעלות פרטית וכן בבעלות ציבורית ובעלי הזכויות בו אינם יזמים תמיד עומדת בפני הבעלים אופציה ריאלית והיא שיפוץ הדירות והמבנה שהינה במקרים רבים, וגם במקרה הזה, מהווה אופציה ריאלית יותר ומשקפת את העדפות השוק, ואף במקרים רבים בעלת תרומה כלכלית גבוהה יותר מאשר הריסה ובנייה בשקלול הסיכונים והמשמעויות הנלוות לכך.
לטענתו, אף זכויות נוספות בשיעורים שונים, כלכליים ככל שיהיו בתחשיבים התיאורטיים, לא יביאו בהכרח למימושם באופן עצמאי במועד הקובע, בעיקר כאשר מדובר בהריסה ובנייה מחדש. בפועל מימוש זכויות הבניה תהיה רק בהתערבות יזם חיצוני אשר יזום את ההליך ומנגד יבקש תמורת כך נתח מזכויות הבניה ומהרווח הצפוי.
גם הליך מציאת יזם ומשא ומתן הינה מורכבת ואינה ודאית מסיבות שונות.
לזאת ועוד יש להוסיף את ערכי הקרקע הנמוכים של השכונה במועד הקובע אשר אינה מהווה פיתוי ליזמים. בנוסף במקרה הנדון יש להוסיף על המצב הבעייתי ממילא גם את החובה לבנייה בקיר משותף אשר מכניסה למשוואה גם בעלי זכויות נוספים בחלקה הצמודה. בהתייחס לתגובת הועדה הוא מעיר כי הוא לא סבור כמו שמאי המשיבה כי השוק גילם בשנת 1985 צפיה מיידית וממשית להריסה ובניה מחדש.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הוא מבקש להדגיש שיש הבדל גדול בין שנת 1985 לשנת 1990, כאשר מחירי הנדל"ן בין התקופות עלו באופן מהותי של כ – 50%. לטענתו, בשכונות הצפוניות השווי היה בשנת 1985 כ-1400 $ ובשנת 1990 כ- 2,000 $, לכן אי אפשר להתייחס להיתרים משנת 1990-1 כמשקפים מציאות של שנת 1985. כמו כן, צריך לשים לב גם שכל ההיתרים הוצאו על ידי אותו גורם שהינו שילוב של בעלת הקרקע קק"ל וההיתרים שהוצגו יצאו בשיתוף חלמיש ולכן יש מקום לחשוב שבפרוייקטים האלו היה גם סיוע עירוני או ממשלתי ולא מדובר על פרוייקטים של אנשים פרטיים ומכאן שהיתרים אלו אינם מעידים על כדאיות כלכלית. לסיכום שמאי המבקשת סבורים שהנתונים בדיעבד אינם משקפים את המועד הקובע.

כמו כן, מציינים שמאי המבקשת כי בדקו את ההיסטוריה של השכונה והסיווג בארנונה באותה תקופה היה מגורים 4, שזה הכי נמוך. במועד הקובע גם גרה שם אוכלוסייה קשת יום. לפי פרסומים שונים בעיתונות (הוצגו בדיון) מדובר באזור עם אוכלוסייה קשה ובעייתית. גם התכנית בעצמה קובעת שמדובר בשכונת שיקום. במועד הקובע זו לא שכונה צפונית במהותה כמו שכונות אחרות מעבר לירקון.

הדבר השני, זה הנושא של השימוש למסחר.

לגישת שמאי המבקשת ההיתר לבנק תקף וגם מאוד ייחודי באזור. אין בשכונה הרבה היתרים למסחר וזה יוצר לנכס יתרון שיש להביא את ביטויו בשווי הנכס כייחודי היוצר את השווי הגבוה ביותר. הם מבהירים כי ההיתר הינו ממועד מלפני מועד אישור התכנית. מדובר על היתר לבנק, כלומר היתר לשטח מסחר כשאין יותר שטחים כאלו בשכונה.

לעניין זה הוסיפה עו"ד תמר מגדל שנכחה בדיון כי מבדיקתה עולה שאין בתיק הבניין את ההיתר המקורי של הנכס. לטענתה קיים היתר שינויים משנת 1954 לשינויים פנימיים בסניף הבנק וכן היתר נוסף משנת 1979 לתוספת ליחידה אחרת בבניין בו מצויין הנכס כבנק. אלו היתרי בניה ולא מדובר בהיתרים לשימוש חורג. ההיתרים שהוצאו לשימוש לבנק אינם מוגבלים בזמן. היא ציינה עוד כי שההיתר ניתן עוד לפני אישור תכנית ל' ובכל מקרה חזקת התקינות מחייבת. יש כאן שורה של היתרים שיצאו על ידי עיריית תל אביב ובכולם הנכס מופיע כבנק אז לא ניתן לטעון כיום שההיתרים לא תקינים.

שמאי המבקשת מציין כי הטענה של הועדה המקומית שכביכול ברגע שהורסים את הנכס ההיתר למסחר פג, היא טענה שבעיניו רק מחזקת את הטענה שלו היות והריסה שזו משמעותה רק מגדילה את ההפחתה למושע היות וכשיש היתר לבנק ודעות שבבניה חדשה הוא לא יאושר שוב, אז אין שום אינטרס לשתף פעולה עם בניה שכזו.

ג. <u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות שני הצדדים ואת נימוקיהם הן בכתב והן בע"פ לעניין הדחיה הראויה למימוש תכנית זו. כמו כן, עיינתי בשומות מכריעות שהוצגו ובשומות מכריעות נוספות בשכונה.

כפי שהוצג, קיימים היתרי בניה שהופקו בטווח של 6-8 שנים מיום אישור התכנית אך כפי שניתן לראות בשטח גם כיום, כ - 35 שנים לאחר אישור התכנית, קיימים מבנים רבים שטרם נהרסו ונבנו מחדש.

כידוע, את ההשבחה יש לבחון במועד הקובע וכפי שהיה רואה אותה קונה סביר באותה העת. מכאן שתכנית כה רחבת היקף הקובעת הריסה של מבנים ובנייתם מחדש במציאות של שנת 1985 השונה מהמציאות בה אנו חיים כיום והכוללת בניה במסגרת פינוי בינוי ותמ"א 38/2, הינה תכנית מהפכנית. יצויין, כי המועד הקובע, שהינו טרם אישור חוק הדיור הציבורי במתכונת המוכרת לנו, דירות רבות בשכונה היו דירות בבעלות חברת עמידר וגרו בהן דיירי עמידר, שבחלקם הינם עולים חדשים ובחלקם אנשים במעמד סוציואקונומי נמוך. מכאן שהסבירות לביצוע התכנית בטווח של מספר שנים מעטות, ללא התערבות של גורמים ממשלתיים, כמו חברות השיכון הציבורי הינה נמוכה.

בהתייחס לבניין הנדון ישנן מספר נקודות היוצרות דחיה אף גדולה מהדחיה הכללית בשכונה כדלקמן:

בבניין בנוי נכס המשמש לבנק ובהנתן העובדה כי ידוע לבעלי הנכס כי במידה והוא ייהרס לא תותר לבעליו בנייתו מחדש.

בעלי נכס זה הינם בעלים של 1/4 מהרכוש המשותף.

במידה והבניין יהרס ותבוצע חלוקה של הזכויות בהתאם לקבוע בשומת הועדה המקומית וזאת בהתאם לחלק ברכוש המשותף, הרי שבעלי היחידות שהורחבו בעבר וביניהן יחידות הבנק תנזקנה באופן יחסי ליחידות האחרות. מכאן שגם אם תהיה הסכמה עקרונית להריסת המבנה ובנייתו מחדש, גם אז יהיה קושי להגיע להסכמה על חלוקת הזכויות בחלקה.

מכל האמור עולה, כי במקרה הנדון הדחיה הממוצעת גבוהה יותר מהדחיה הסטנדרטית שהוערכה בשומת הועדה ובהתבסס על שומת השמאי המכריע רן וירניק אשר בה לא כלל הבניין שימושים מעורבים של מגורים ומסחר.

לאור האמור נראה, כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון דחיה של 15 שנים למימוש התכנית וזאת בשיעור ממוצע של 6% לשנה ומתקבל מקדם 0.417.

<u>דמ"ש בתקופת הביניים</u>:

בתגובת המשיבה התבקשתי להביא בחשבון דמי שימוש לתקופת הדחיה למרות שהדבר לא בוצע בתחשיב השומה המקורית. שמאי המבקשת טען בדיון, כי אין מקום לקחת תוספת בגין דמ"ש בתקופת הדחיה היות ולא כל השווי נובע מהקרקע אלא גם מהמחוברים. כמו כן טענו שמאי המבקשת כי לאור הצגת השימוש הטוב והיעיל כהריסת המבנה הרי שלא ניתן לחשב דמי שימוש.

אני סבור שבמידה ומבוצעת דחיה בהיקף שנים כה ארוך הרי שיש להתייחס למרכיב דמי השימוש כחלק משווי הנכס. את מרכיב דמי השימוש יש לחשב בהתאם לאחוז תשואה מקובל ממוצע ולהוון אותו למועד הקובע. אינני רואה מקום להפריד בין שווי הקרקע לשווי הבנוי היות וגם בתחשיבי המבקשת חושב השווי במצב הקודם בהתאם לשווי הנכס הבנוי (שווי מקרקעין) ומכאן שהנכס אינו מהווה קרקע פנויה אלא מבנה בנוי. גם לגבי הטענה השניה של השימוש הטוב והיעיל הרי שלא ניתן לקבל כאשר נטען ומוכר כי ישנה דחיה למימוש התכנית שהרי אם תבוצע הריסה מיידית לכאורה כמעט שלא קיימת דחיה למימוש ומכאן שלא ניתן לאחוז בחבל בשני קצותיו.

<u>השימוש בנכס</u>:

מבחינת החומרים שהוצגו והיתרי הבניה השונים עולה, כי למרות העובדה שלא נמצא היתר בניה לבנק, הרי שממסמכים השונים נראה כי השימוש כבנק הותר בנכס.

כפי שניתן לראות בהיתרי הבניה השונים הנכס הנדון מצויין כבנק במצב הקיים.

בהיתר בניה מס' 536 מצויין בתשריט, כי הנכס הינו בשימוש לבנק וההיתר מאשר מעבר לתוספת הבניה גם את חיבור היחידות ע"י הריסת קירות פנים וגם שינוי חזיתות באופן התואם למבנה בשימוש מסחרי.

בהיתר 1-89 מופיע בתשריט ההיתר השטח כ"סניף בנק קיים".

בתשריט היתר בניה לא ממוספר הכולל אישור חברת עמידר בלבד מופיע הנכס כאולם בנק ומבוקשת תוספת בניה של מחסן בעורפו.

החומרים המצויים בתיק הבניין ובהם סירובים לשימושים חורגים וקביעות לגבי העובדה שהנכס בנוי בניגוד לתכנית החלה, הינם מסמכים שמועדם אחרי אישור תכנית 2204 ומהם גם עולה, כי הסירובים נועדו על מנת למנוע את סיכולה של התכנית.

לא נמצאו בתיק הבניין מסמכים כלשהם מהם ניתן להבין כי הועדה המקומית אינה מעוניינת בשימוש כבנק בנכס ו/או מבצעת הליך אכיפה בגין שימוש זה.

לאור האמור, ההשבחה תבחן בשתי חלופות, האחת חלופת מגורים והשניה חלופת מסחר/בנק כאשר לכל חלופה יתווספו דמ"ש המותאמים לחלופה. כמו כן בחלופת השימוש המסחרי/בנק תובא בחשבון העובדה כי בנכסים מסחריים יש לבצע עבודות

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שיפוץ/שימור מבנה מהלך התקופה וזאת בשל שימוש אינטנסיבי ביחס לשימוש למטרת מגורים.

11.3. <u>תחשיבים</u>

א. <u>עמדת המשיבה</u>

<u>מצב קודם:</u>

זכויות בניה יחסיות	125.88
שווי מ״ר מבונה טיפוס G	520 ₪
מקדם התאמה למיקום	0.9
סה״כ שווי קרקע כזמינה	58,910 ₪
תוספת לשווי פיסי	28,500 ₪
שווי מצב חדש	87,410 ₪

<u>מצב חדש:</u>

זכויות בניה יחסיות	440.46
שווי מ״ר מבונה טיפוס G	520 ₪
מקדם התאמה למיקום	0.9
סה״כ שווי קרקע כזמינה	206,135 ₪
דחיה	0.55
שווי מצב חדש	113,401 ₪

השבחה - 25,991 ₪

היטל השבחה - 12,996 ₪

ב. <u>עמדת המבקשת</u>

<u>מצב קודם:</u>

השווי נבחן בשלוש חלופות שונות כדלקמן:

שווי כמסחר/בנק בנוי+יתרת זכויות:

שטח בנוי - 114 מ״ר

שווי כבנוי - 2,200 ₪/מ״ר

סה״כ שווי הבנוי - 250,800 ₪

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

יתרת זכויות	-	12 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מגורים	-	לא הובא בחשבון
סה״כ שווי	**-**	**250,800** ₪

שווי כמגורים בנוי+יתרת זכויות:

שטח בנוי	-	114 מ״ר
שווי כבנוי	-	1,100 ₪/מ״ר
סה״כ שווי הבנוי	-	125,400 ₪
יתרת זכויות	-	12 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מגורים	-	224 ₪/מ״ר
סה״כ שווי	**-**	**128,063** ₪

שווי כקרקע ריקה ופנויה:

סה״כ זכויות בניה	-	126 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	224 ₪/מ״ר
סה״כ חלק יחסי בקרקע	**-**	**28,277** ₪

לאור האמור, השימוש הטוב והיעיל הינו השימוש בנכס הבנוי כנכס מסחרי (בנק).

<u>מצב חדש:</u>

		הערות
זכויות בניה יחסיות	420[4]	
שווי מ״ר מבונה טיפוס G	179 ₪	
סה״כ שווי קרקע כזמינה	75,311 ₪	
עלות הריסה	(2,280)	114 מ״ר לפי 20
סיכום ביניים	73,031 ₪	
דחיה	0.31	20 שנים לפי 6%
שווי מצב חדש	22,771 ₪	

השבחה	-	אין השבחה
היטל השבחה	-	אין השבחה

[4] בסעיף זה מופיע שטח אקו׳ המגלם את ההפחתה לדירות דופלקס בקומות ד+ה.

11.4. <u>ריבית</u>

א. <u>עמדת המשיבה</u>

לשיטת המשיבה דווח ראשון על הסכם המכר היה רק ביום 2/5/2019 ולפיכך יש לחשב ריבית כחוק ואין נסיבות חריגות הדורשות התייחסות השמאי המכריע ואין מקום להפחיתן.

המסמכים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת נושאים תאריך הקודם למועד עסקת המכר.

בהתאם למכתב שנשלח לעו"ד ליהי מרקמן ממשרד עו"ד מיתר, ליקוורניק, גבע לשם ושות' מיום 31/12/2019, חתום ע"י עו"ד אוהד אדיר, סגן ליועמ"ש לתביעות ירידות ערך בשירות המשפטי של עיריית תל אביב נטען בסוגיה זו כדלקמן:

ביחס למכתב מיום 25/9/89 מאת מנהל אגף התכנון בעירייה, אדר' יוסקוביץ', לגביו נטען כי הוא קובע כי לא תחול חובת היטל השבחה על המבקשת בעת מכירת הנכס צויין כי עיון במכתב הנ"ל מציג תמונה מעט שונה של הדברים. ראשית, במכתב לא צוין כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה במועד מכירת הנכס, אלא דווקא נרשם כי "יקוזז היטל ההשבחה מהוצאות הפיתוח של הקבלנים אשר יבנו מחדש את המבנה."

עיננו הוראות, כי לשון המכתב ברורה ומכוונת **למועד הוצאת ההיתר** כמועד היחידי בו יקוזז היטל ההשבחה מהוצאות הפיתוח ולא נוקבת במועד המכר כמועד הרלבנטי. מאחר ובענייננו אין חולק כי מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר וכי מלאכת ההריסה והבנייה מחדש בנכס מעולם לא יצאה מכוח אל הפועל, הרי שכבר מטעם זה אין כל מקום להיעתר לבקשה לביטול ריבית.

לא זו אף זו, מלשון המכתב עולה, כי יש לקזז את היטל ההשבחה מהוצאות הפיתוח ולא כנטען כאילו יש לקזז את הוצאות הפיתוח מהיטל ההשבחה "יקוזז היטל ההשבחה מהוצאות הפיתוח.."

כלומר, נראה כי לא הייתה כוונה לנכות מסכום ההשבחה את הוצאות הפיתוח, כי אם היפוכו של דבר - לנכות את סכום היטל ההשבחה מהוצאות הפיתוח לכשתתבצע הריסה ובנייה מחדש.

אם לא די באמור לעיל, הרי שממילא ספק רב אם לאחר תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965- יש בידי ועדה מקומית אפשרות חוקית לבצע קיזוז כאמור ואף מטעם זה דין הבקשה לביטול החיוב בריבית להדחות.

ב. <u>עמדת המבקשת</u>

לשיטת שמאי המבקשת במקרה דנן מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת הריבית הן בגין התקופה שממועד המימוש ועד למועד הוצאת דרישת התשלום על ידי העירייה והן בגין התקופה של ניהול ההליכים בעניין דרישת התשלום.

לשיטתו, בנסיבות העניין, אין כל מקום לחיוב הבנק בתשלום תוספת ריבית פיגורים לסכום היטל ההשבחה ממועד מימוש הזכויות ועד למועד שליחת דרישת התשלום, שכן הועדה ידעה על מכירת הנכס עוד טרם מועד מכירת הזכויות וגם מיד אחריה וככל והיו לה טענות בדבר חבות בהיטל השבחה, היה עליה להעלותן כבר אז.

בנוסף כפי שנקבע בפסיקה, יש מקום לחייב בריבית פיגורים רק מקום שבו קיים תשלום חובה אשר לא שולם במועדו. משהעירייה ידעה על מכירת הנכס בסמוך למכירה אך הוציאה דרישת תשלום רק לאחרונה, אין כל מקום לחיוב בריבית פיגורים בגין התקופה שבין מימוש הזכויות ועד להוצאת דרישת התשלום.

על מנת לבסס את טענתו כי הועדה המקומית ידעה על ביצוע הסכם המכר הוצגו המסמכים כדלקמן:

- מכתב פניה של הבנק למדור מס השבחה בעיריית תל אביב מיום 29/6/1989 בו נמסר, כי הנכס עומד למכירה והתבקש לדעת האם חל היטל השבחה על הנכס הנ"ל.
- מכתב תזכורת מיום 15/9/1989.
- מכתב מטעם מנהל אגף תכנון בעיריית תל אביב מיום 25/9/1989 בו צויין, כי על הנכס חלה תכנית 2204. במכתב צויין, כי בהתאם להסכם מיוחד עם ממ"י שאושר ע"י הנהלת העיריה, יקוזז היטל ההשבחה מהוצאות הפיתוח של הקבלנים אשר יבנו מחדש את המבנה.
- בהתאמה לאישור העירייה הנ"ל, איתרו שמאי המבקשת כתב התחייבות מיום 27/1/91 ביחס למבנה ברחוב קהילת ורשה 29, גו"ח 6636/214, לפיו עלות עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי היזם ייזקפו על חשבון היטל ההשבחה. עוד נקבע כי הסכום שיוצא על ידי היזם לביצוע עבודות הפיתוח יהיה עד גובה היטל ההשבחה.

לפיכך, הבנק לאחר שביקש (ושב וביקש) מהעירייה לקבל את גובה החיוב הצפוי בהיטל השבחה בעת מכירת הנכס, נסמך על אישור העירייה בעניין זה, וידע כי לא יידרש לשלם היטל השבחה בעת מכירת הנכס.

בנוסף לכך, לאחר מכירת הנכס, הודיע הבנק לעירייה על מכירת הנכס ובעקבות זאת, שונה שם המחזיק בנכס משם הבנק לשם הרוכשים.

ראיה לכך ניתן למצוא בתיק הבניין של העירייה, שם צויינו שמותיהם של בעלי הזכויות בדירות שבבניין ותאריכי רכישת הזכויות בנכס על ידם. לחיזוק טענה זו הוצג מסמך ממערך מס רכוש בו רואים כי בעל הנכס הינו מר משה מזרחי ותאריך הרכישה הינו 14/2/1990. במסמך נוסף רואים כי בהתאם לרישומי מחלקת הארנונה מחזיקים מזרחי משה ומרים נכס אחד המהווה חנות פרחים בשטח של 28 מ״ר ונכס שני המהווה מחסן בשטח של 30 מ״ר.

בנוסף לאמור לעיל, וכעולה ממסמכים שאותרו על ידם, בין העירייה לבין ה״ה מזרחי אשר רכשו מהבנק את הנכס התנהלו הליכים שונים (הליכים פליליים בנוגע לשימוש בנכס, הקמת גדר, בקשות לרישיון עסק ועוד) ואף נערכו ביקורים בנכס על ידי מפקחים מהעירייה. מן התכתובות הנ״ל, עולה באופן ברור כי העירייה ידעה על היותם של הרוכשים בעלי הזכויות בנכס כבר לאחר מועד המימוש.

במסגרת טענה זו הוצגו מסמכים שונים כדלקמן:

- מכתב שנשלח על ידי מנהלת פניות הציבור בעירייה בעניין בקשה לרישיון עסק מיום 24/4/1991 אשר העתקים שלו הועברו לאגף רישוי עסקים ולאגף תכנון ובנין ערים.
- מכתב שנשלח על ידי מנהלת פניות הציבור בעירייה מיום 4/8/1992 אשר העתקים שלו הועברו ליועץ המשפטי לעירייה, לאגף רישוי עסקים ולאגף הפיקוח.
- מזכר פנימי מיום 4/3/1991 ממנו עולה, כי ביום 24/4/1990 הוגשה תביעה משפטית נגד הרוכשים בגין בניית גדר.
- בקשה למידע עבור היתר בנייה שהוגשה על ידי הרוכשים לבניית גדר בגבול מגרש מיום 10.10.1991 ואישור העירייה בדבר קבלת בקשת המידע מיום 14.11.1991.
- מסמכים לקראת ישיבת ועד שכונת הדר יוסף עם מנכ״ל העירייה ומנהלי יחידות עירוניות שנקבעה ליום 6/3/1991. גם ממסמכים אלו עולה, כי הוגשה תביעה משפטית נגד הרוכשים בגין בניית הגדר.
- החלטת ועדת המשנה מיום 26/2/1997 בבקשה לשימוש חורג מבנק לעסק של מכירת פרחים.
- בקשות שונות לקבלת רישיון עסק לעסקים שונים שהוגשו על ידי הרוכשים בשנת 1990.

עוד על פי מסמכים המצויים בידם, העירייה ידעה בזמן אמת כי הרוכשים רכשו את הנכס מהבנק, והם אף ניהלו הליכים שונים כנגד הרוכשים. באותם הליכים טענו הצדדים כי הרוכשים רכשו את הנכס. כך למשל, כנגד הרוכשים התנהל הליך פלילי בבית

המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב-יפו בת"פ 1061/92 מדינת ישראל נ' מזרחי שעניינו השימוש הנעשה בנכס פסק הדין צורף לשומה. במסגרת תיק זה העיד מהנדס העיר ת"א דאז, מר ברוך יוסקוביץ' מטעם התביעה כנגד הנאשם.

היינו, הועדה ניהלה הליכים פליליים כנגד הרוכשים, כאשר מהנדס העיר ונציגים נוספים מהעירייה שהיו שותפים לניהול התיק בבית המשפט, ידעו על רכישת הזכויות בנכס על ידי הרוכשים כבר במועד ניהול ההליך, החל משנת 1992. בנוסף, וכעולה מן המסמכים שצורפו על ידם, נציגי העירייה ביקרו בנכס של הרוכשים. נציגי העירייה שביקרו בנכס אף העידו במסגרת הליך משפטי שהתנהל כנגד הרוכשים בבית משפט השלום, זאת כפי שניתן ללמוד מפסק הדין שניתן בת"א 76607/96 הולצמן נ' מזרחי וכן מערעור שהוגש על פסק הדין בבית המשפט המחוזי בע"א 1399/02 מזרחי נ' הולצמן.

"הנתבעים 1 ו – 2 (קרי - הרוכשים) רכשן בפברואר 1990 את יחידת המשנה מספר 1 באותו בנין על פי נסח הרישום מבנק הפועלים אשר החזיק שם בארכיב."

לפיכך, לשיטתם אין כל ספק כי העירייה ידעה על מכירת הנכס כבר במועד המימוש אולם במשך 30 שנים ועד לפניית רוכשי הנכס לקבלת אישור לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לא הוציאה דרישת תשלום היטל השבחה. אילו סברה העירייה על אף אישורה במכתב לעיל, כי חלה חבות בהיטל השבחה, היה עליה לשלוח לבנק דרישת תשלום מיד לאחר מימוש הזכויות.

לטענת שמאי המבקשת תשלום החובה על פי הסעיף הנ"ל, פורש בפסיקה, בהקשר של תשלום היטל השבחה, כנוצר במועד שליחת שומת הועדה המקומית לחייב.

שמאי המבקשת מפנה לדברים מתוך פסה"ד שניתן בבש"א 170317/08 **אייזנברג נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה** ת"א-יפו, בו נמנעה העירייה שנים רבות ממשלוח דרישת תשלום היטל השבחה ולאחר מכן דרשה תוספת ריבית פיגורים בגין תקופת מחדלה:

"לטעמי "פיגור" פירושו תשלום חובה אשר לא משולם במועדו, וכאמור בסעיף 2 (א) לחוק ההצמדה, ריבית פיגורים תחול בגין תשלום חובה שלא שולם תוך 30 יום מהמועד שנקבע לתשלומו.

המונח "פיגור" יפורש על פי תכלית החקיקה הרלוונטית וכפי שאמרתי בבש"א 158348/08, בקר עדי ועמירם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, ת"א-יפו , הרי:

"הפרשן אינו כבול רק למשמעות הלשונית של המונח. התכלית עשויה להשתנות על פי הקשרם של הדברים. פרשנות המתעלמת מעקרונות

בסיסיים של שיטת המשפט, אינה ראויה. חזקה על המחוקק שלא התכוון שהאזרח ישלם ריבית פיגורים לרשות כאשר אין הוא מעכב או משתהה, אלא מממש את זכויותיו הדיוניות על פי הוראות החוק, ובענין זה - התוספת."

בפרשה זו מדובר על התקופה בה הוחלפו שומות הצדדים ועד לקבלת שומה מכרעת.

באותו פסק דין אף אימצתי את דבריו של כב' השופט מנהיים בפסק דינו בע"א (ראשל"צ) 154/06 דר' גרינשטיין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה, שם נאמר כדלקמן:

"גישת הוועדה לפיה המוכר "מפגר" בתשלום מרגע חוזה המכר יוצרת גם תמריץ לועדות לא להזדרז ואף להשתהות בהכנת השומה ובהגשת דרישת תשלום למוכר; שהרי בגין פרק הזמן שנדרש לוועדה (ולשמאי מטעמה), להכין את השומה תקבל הועדה ריבית גבוהה שאין לה מקבילה (פרט לריביות מכח הסכם, כגון ריבית בנקאית)"...

לגישת שמאי המבקשת בעניינו, אין כל ספק כי העירייה ידעה על מכירת הנכס על ידי הבנק בסמוך למכירתו ולמרות זאת נמנעה מלשלוח דרישת תשלום היטל השבחה. כעת, מבקשת הועדה המקומית על אף מחדלה במשלוח דרישת התשלום כי הבנק יישא בתוספת ריבית פיגורים אשר הצטברה משך 30 שנים. בנסיבות אלו אין כל מקום לחיוב הבנק בסכום הריבית, ובפרט נוכח הנזק הראייתי שנגרם לו אשר אינו מאפשר בחלוף השנים הרבות לאתר מסמכים בעניין היטל ההשבחה.

ג. <u>הכרעה</u>

סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מסמיך שמאי מכריע להפחית את סכום ריבית הפיגורים בגין תקופת התנהלות ההליכים וכן מנימוקים שיירשמו גם בשל תקופה נוספת, כדלקמן:

"בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת".

אכן כאמור בשומת המבקשת הפחתת הריבית בהתאם לסעיף הנ"ל נעשתה לא אחת על ידי שמאים מכריעים במסגרת הכרעתם בשומות היטל השבחה ועל ידי ועדות הערר כאשר הנסיבות הצדיקו זאת.

על מנת לבדוק את נסיבות המקרה אשר משליכות על ההכרעה נתייחס למסמכים שהוצגו כדלקמן:

- מכתב פניה של הבנק למדור מס השבחה בעיריית תל אביב מיום 29/6/1989 בו נמסר, כי הנכס עומד למכירה והתבקש לדעת האם חל היטל השבחה על הנכס הנ"ל. מסמך זה נשלח טרם ביצוע העסקה ואין להסיק ממנו כי הועדה המקומית אמורה לעקוב אחר התפתחות ההליך העסקי של המבקשת ומכאן שאין כאן הודעה על ביצוע עסקה. יתרה מזו היות ובמועד שליחת המסמך לועדה המקומית יכול היה המבקשת לבקש כבר את ביצוע השומה טרם העסקה בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- מכתב תזכורת מיום 15/9/1989.
  ההתייחסות כנ"ל.
- יתרת המסמכים שהוצגו מעידים בחלכם כי הועדה המקומית ידעה ו/או יכלה לדעת על ביצוע העסקה הגם שהיא לא דווחה לה באופן ישיר לצורך קבלת חיוב בהיטל השבחה. אך כאמור, דיווח שכזה לא הוצג.

ה"כלל" בתוספת השלישית לגבי מועד הכנת שומה נקבע בסעיף 4(1) לתוספת השלישית, ולפיו - "ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה".

ה"פריבילגיה" שניתנה לוועדה מקומית בעניין מועד עריכת שומה במקרה של אישור תכנית נקבעה גם היא בסעיף 4(1) לתוספת (בסיפת הסעיף), ולפיה רשאית הועדה לדחות את עריכת השומה עקב אישור תכנית עד למועד מימוש הזכויות, וכלשון הסעיף - "...אולם רשאית הועדה המקומית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה.

"מימוש זכויות" במקרקעין הוגדר בסעיף 1(א) לתוספת השלישית.

סעיף 5 לתוספת השלישית קובע כדלקמן:

"אושרה תכנית ולא החליטה הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות, תערוך הועדה המקומית, על פי חוות דעת שמאי

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מקרקעין, לוח שומה לכל התכנית שאושרה, ובה יפורטו המקרקעין שהושבחו עקב אישור התכנית ושיעור השבחתם".

בסעיף 6(א) לתוספת נקבע כי "לוח שומה שנערך לפי סעיף 5 יוצג במשרדי הועדה המקומית ובמשרדי הועדה המחוזית תוך חצי שנה מיום אישור התכנית".

בסעיף 6(ה) נקבע כדלקמן:

"לא הוצא לוח שומה תוך חצי שנה מיום אישור התכנית, ייחשב הדבר כהחלטת הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות".

בהתאם לתוספת השלישית לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965 מוטל היטל השבחה על השבחת מקרקעין. תכליתו של היטל ההשבחה היא להביא להשתתפות הנהנה בהוצאות הציבור בתכנון ופיתוח המקרקעין. עקרון נוסף וחשוב, הכרוך בכך ושאוב מהתכלית העקרונית השואפת להשגת צדק חלוקתי וצדק חברתי, הוא חיובו של המתעשר להשתתף בעושר שנוצר עם הציבור. כפי שקבע השופט מ' חשין בדנ"א 3768/98 **קרית בית הכרם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים**:

> **"פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוק התכנון והבניה - לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר. ואם לא בכל ההתעשרות כולה, למצער בחלקה של ההתעשרות - בחצייה."**

בהתאם להוראות התוספת השלישית בעוד החבות בהיטל השבחה מתגבשת ביום אישור התכנית (במקרה דנן), הרי מועד החיוב בהיטל נדחה לאחד ממועדי המימוש הקבועים בתוספת השלישית ובמקרה דנן-העברת זכות במקרקעין.

מכל האמור עולה כי קיים קשר הדוק בין ההתעשרות לבין החבות, במקרה דנן אין ספק כי פעולת ההתעשרות ארעה בפועל בעת הסכם המכר.

עם זאת, על מנת לבחון נכונה את החיוב בריבית פיגורים בגין המימוש יש להבין תחילה את המצב המשפטי נכון לשנת 1990 - מועד ההסכם.

חיוב בריבית בגין מימוש ע"י פעולת מכר של הנכס מתבסס על הלכה שנקבעה בע"א 1321/02 **נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לתכנון ולבניה מחוז המרכז**; הלכה זו הינה מאוחרת למועדי המימוש שנקבע בהודעת החיוב של הועדה המקומית.

המוכר שידע, בהתאם למסמך שהוצג על ידי נציגי המבקשת, שקיימת אפשרות לקזז את היטל ההשבחה מהוצאות הפיתוח של הקבלנים שיבנו את הפרוייקט יכול שחשב שנכון לו בסיטואציה שכזו לחכות עם תשלום היטל ההשבחה לעת מימוש בבניה וזאת על מנת

שהיטל ישולם ויקוזז מול הקבלן המבצע בעוד שתשלום כבר בעת מועד המכר יכול לנתק את הקשר בין המוכר לנכס ולמנוע את הסחר באפשרות הקיזוז של היטל ההשבחה מהוצאות הפיתוח ובהנתן שפס"ד "נוה בניין" טרם ניתן, הרי שלא היה כל סיכון בפעולה זו.

שינויה של ההלכה עד מתן פס"ד נוה אין בו כדי להשפיע על אירועים שקדמו לה, שכן החובה לדווח על העסקה הוסדרה לראשונה בחקיקה ברורה בשנת 2003.

טענה זו נכונה אף יותר לאור העובדה שהועדה המקומית ידעה ו/או יכולה היתה לדעת מזה שנים רבות כי הנכס נמכר. ידיעה זו באה לידי ביטוי ברישומי הארנונה, הן בדו"חות הפיקוח הקיימים ואף בהגשת תביעה כנגד הרוכשים בגין בניית גדר.

בפרק (מחוזי י-ם) 49939/12/10 עו"ד יצחק מלכו נגד מר שי ספיר, עו"ד רונן מטרי, עיריית פתח תקווה, והועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה , כונס הנכסים הרשמי, דינים מחוזי 2012 (87) 1419 (01/07/2012) נקבע:

> **"השאלה השנייה בה יש לדון היא האם העירייה יכולה לחייב במקרה זה בריבית העונשית הקבועה בחוק הרשויות המקומיות. ברי כי אין מקום להטיל ריבית עונשית כאשר העיכוב בתשלום ובקביעת סכום ההיטל אינו נובע מהתנהלותו של הנישום אלא מהתנהלותה של הרשות או הוועדה. לעניין זה ראו לדוגמא את ע"ר (ראשל"צ) 53-08 בן ארצי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה (ופסקי הדין המוזכרים שם).**

ריבית פיגורים עונשית, כשמה כן היא, נועדה לשמש סנקציה מרתיעה כלפי נישומים שלא משלמים את חובם למרות חובתם לעשות כן.

בע"א 489/89 **אלדד שרון נגד המנהל לעניין חוק מס שבח מקרקעין** נקבע בביהמ"ש העליון, כדלקמן:

> **"הריבית מהווה דמי שימוש בכסף, בעוד שמירת הערך הריאלי של החוב מושגת ע"י הפרשי הצמדה למדד."**

מכאן שאין הכרח שדמי ה"שימוש בכסף" בכסף יחוייבו בריבית פיגורים חריגה כמו ריבית רשויות מקומיות ודי לעיתים בחיוב בריבית לפי חוק פסיקת ריבית על מנת למנוע שימוש לרעה ביכולת שלא לשלם חוב לרשות המקומית.

במקרה נשוא ערר זה, ניתן לחלק את התקופה הכוללת למספר תתי תקופות כדלקמן:

- מיום המכר ועד למועד פס"ד "נוה בניין" (26/5/2003) בשל הספק כי העדר הדיווח במועדו ע"י המבקשת נעשה מחוסר ידיעה ו/או מהבנה כי היטל ההשבחה אמור

להתקזז מול תשלומי פיתוח כפי שנמסר לנישומה בעבר, הגעתי לכלל דעה כי יש מקום להפעלת שיקול דעת ולהפחית חלק מחיובי הריבית גם עבור תקופה זו משכך, אני קובע כי על סכום היטל ההשבחה שנקבע לעיל, תחול הצמדה כקבוע בחוק תחושב ריבית פיגורים שנתית, כקבוע חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961 (להלן- "חוק פסיקת ריבית והצמדה" או "החוק") המסדיר את הריבית שחלה על סכומים שנקבעו בפסקי דין של בתי המשפט.

- ממועד פס"ד "נוה בניין" בעניין היטל השבחה קובע החוק, יש לגבות בגין המימוש ריבית מלאה וזאת לאור העובדה כי המוכר הינו גוף עסקי העוסק, בין היתר, ברכישה ומכירה של נדל"ן ולא ניתן ליחס לו אי ידיעה כשל אזרח פרטי. בהתאם להוראות החוק על תשלום היטל השבחה, יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה התש"ם -1980).
- על התקופה בה התנהל ההליך בפני לא תחול חובת ריבית.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

12.2. במסגרת ההחלטה נבחנו תכניות שאושרו עד למועד עסקת המכר המהווה את המימוש שנערכה ביום 14/2/1990. ההחלטה לא תתייחס לתכניות החלות על המקרקעין שאושרו לאחר מועד זה.

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12.5. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתרי הבניה שהופקו במקרקעין טרם לביצוע עסקת המכר ביום 14/2/1990.

12.6. המימוש הינו מימוש מלא במכר.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. המועדים הקובעים.

12.9. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.10. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בבניין והיקפם.

12.11. תובא בחשבון צפיפות הבניה ואופי הבינוי בין מצבי התכנון השונים כאשר במצב התכנוני הקודם מאושרת בניה של 2 קומות היוצרת דירות גן ודירות גג בלבד, קרי תמהיל דירות הכולל 100% דירות "פרימיום" במבנה בעוד שבבינוי המוצע במצב התכנוני החדש מוצעות 5 קומות מגורים מעל קומת עמודים (דירות עליונות כדופלקס פנטהאוס), בינוי היוצר תמהיל של דירות "פרימיום ודירות "רגילות". כמו כן, תובא בחשבון צפיפות הבניה בכל אחד ממצבי התכנון.

12.12. יובא בחשבון כי במצב התכנוני הקודם השימוש הטוב והיעיל הינו השארת הנכס הבנוי היות ויתרת הזכויות בו מצומצמת (כ-12 מ"ר) ביחס לשטח הנכס הבנוי. במצב התכנוני החדש לאור היקף הזכויות וצורת הבינוי המוצעת והגדרת הבינוי בחלקה כהריסה ובניה מחדש, השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה. מכאן שבמצב התכנוני החדש יבוצע חישוב של שווי הקרקע כריקה ופנויה ובהתאם לחלק היחסי במקרקעין.

12.13. תובא בחשבון דחיה למימוש התכנית וזאת בהתאם למורכבות ההתארגנות לבניה בפרוייקט של הריסה ובניה מחדש בהתייחס למועד הקובע והמורכבות הקניינית בחלקה.

12.14. תובא בחשבון הפחתה להתאמת שווי למגורים מול מרכז מסחרי חד קומתי בשיעור של 10% לשווי מ"ר מבונה ו - 5% לשווי מ"ר בנוי וזאת רק בחלופת השווי למגורים ו/או זכויות למגורים. המקדם מביא בחשבון, בין היתר, את העובדה שרק חלק מהחלקה חשוף במלואו למרכז המסחרי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

מצב חדש:

זכויות בניה	-	440.56
שווי מ״ר מבונה	-	500 ₪
שווי זכויות כזמינות	-	220,280 ₪
דחיה	-	0.417 (15 שנים לפי 6%)
שווי מצב חדש דחוי	-	91,915 ₪.
התאמה למיקום - 0.9 למבונה	-	82,724 ₪
דמ״ש מהוונים	-	52,592 ₪ (דמ״ש ממוצעים של 5% לשנה במגורים (בנוי), מהוונים ב 6% למועד הקובע)
שווי מצב חדש במעוגל	**-**	**135,315** ₪

מצב קודם:

השווי נבחן בחלופות שונות כדלקמן:

שווי כמגורים בנוי+יתרת זכויות:

בחלופה זו יחושב השווי כנכס מגורים בנוי. לאור העובדה כי יתרת הזכויות הינה 12 מ״ר בלבד המצריכים לצורך בנייתם התאמות ועלויות בינוי חדש על ישן גדולות ביחס להיקף הזכויות, יחושבו הזכויות במקדם שווי של 0.8 בלבד.

שטח בנוי	-	114 מ״ר
שווי כבנוי	-	1,000 ₪/מ״ר
התאמה למיקום	-	0.95 לבנוי
סה״כ שווי הבנוי	-	108,300 ₪
יתרת זכויות	-	12 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מגורים	-	500 ₪/מ״ר
הפחתה לבינוי חדש על ישן	-	0.8
התאמה למיקום	-	0.9 למבונה
סה״כ שווי זכויות	-	4,750 ₪
סה״כ שווי	**-**	**113,050** ₪
השבחה	**-**	**22,265** ₪
היטל השבחה	**-**	**11,113** ₪

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>מצב חדש:</u>

זכויות בניה	-	440.56
שווי מ״ר מבונה	-	500 ₪
שווי זכויות כזמינות	-	220,280 ₪
דחיה	-	0.417 (15 שנים לפי 6%)
שווי מצב חדש דחוי	-	91,915 ₪.
התאמה למיקום - 0.9 למבונה	-	82,724 ₪
דמ״ש מהוונים	-	129,234 ₪ (דמ״ש ממוצעים של 8% לשנה במסחר/בנק, מהוונים ב 6% למועד הקובע ובהפחתת שיפוץ צפוי של 350 ₪/מ״ר לנכס מסחרי באמצע תקופה בממוצע).
שווי מצב חדש במעוגל	**-**	**211,960** ₪

<u>שווי כמסחר/בנק בנוי+יתרת זכויות:</u>

בחלופה זו יחושב השווי כנכס מסחרי בנוי. לאור העובדה כי יתרת הזכויות הינה 12 מ״ר בלבד המצריכים לצורך בנייתם התאמות ועלויות בינוי חדש על ישן וכן כי הזכויות אינן תואמות לשימוש בנכס ומכאן שקיים ספק לגבי אישורן, לא יוערכו הזכויות.

שטח בנוי	-	114 מ״ר
שווי כבנוי	-	1,750 ₪/מ״ר
סה״כ שווי הבנוי	-	199,500 ₪
יתרת זכויות	-	12 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מגורים	-	שווי זניח ולכן לא הובא בחשבון
סה״כ שווי	**-**	**199,500** ₪
השבחה	**-**	**12,460** ₪
היטל השבחה	**-**	**6,230** ₪

לאור האמור השימוש הטוב והיעיל הינו המשך השימוש המסחרי/בנק בנכס.

<u>הערה לעניין תכנית ע׳</u>:

הצדדים אינן חלוקים לגבי העובדה כי תכנית ע׳ אינה משביחה את הנכס במועד הקובע.

אני מסכים עם הצדדים וזאת לאור העובדה כי אין כדאיות כלכלית בביצוע התכנית במועד הקובע בהנתן שהבניה הינה בניה רוויה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה

14.1 לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כתת חלקה 1, חלקה 350 בגוש 6636, רחוב קהילת ורשה 71 פינת רחוב קהילת יאסי 2, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו, חלה השבחה עקב אישורה של תכנית המפורטות להלן במימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 2204	6/9/1985	₪ 12,460	₪ 6,230

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<u>לעניין חיוב בריבית:</u>

מיום 14/2/1990 (מועד ההסכם) ועד ליום 26/5/2003 (מועד פס"ד "נוה בניין") תחול ריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"ה-1961.

מיום 26/5/2003 ועד ליום 12/2/2020 (מועד המינוי בתיק) תחול ריבית בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה התש"ם -1980).

מיום המינוי ועד למועד קבלת ההחלטה לא יישא התשלום חיוב בריבית.

14.2 הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com