אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

02 ביוני 2022
מספרנו: 30/639
מספר בקשה: 2838-2021

לכבוד,

המבקשת:
מרינה אלייב
ע"י תמר פרקאוף אברהם, שמאית מקרקעין
info@tamarab.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד נווה אפרים
ע"י אמיר חופשי, שמאי מקרקעין
valuers@bezeqint.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – מוהליבר 42, יהוד מונסון

<u>גוש 6711 חלקה 394 תת חלקה 5</u>

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובע מאישורה של תמ"ל 2004 ולאור הבקשה להעברת זכויות.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 01/09/2021 שנערכה ע"י השמאי אמיר חופשי ובתגובתו מיום 24/02/2022.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 19/01/2022 שנערכה ע"י השמאית תמר אברהם, על כל נספחיה המצורפים.

3. <u>המועד הקובע:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תמ"ל 2004 הינו 27/06/2020.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 02/06/2022.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 04/04/2022 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	6711
חלקה	:	394
תת חלקה	:	5
שטח חלקה (רשום)	:	1,274 מ״ר.
שטח תת חלקה (רשום)	:	80.6 מ״ר
כתובת הנכס	:	מוהליבר 42, יהוד

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>אישור על רישום זכויות:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה מיום 23/01/2022 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח החלקה:	1,274 מ״ר
שטח תת החלקה:	80.6 מ״ר
תיאור:	דירה בקומה שניה
החלק ברו״מ:	8/90
בעלויות:	אלייב מאיר – 1/2, ישראלוב מרינה – 1/2
הערות:	הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת ענב ייזום ונדלן בע״מ. המנעות מעשיית עסקה מיום 30/07/2018.
	הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת זייברט אופיר.
	הערה בדבר העברה לזרים. סעיפים 4 יט׳ לחוק רשות מקרקעי ישראל וס׳ 2א׳ לחוק מקרקעי ישראל.

5.2. <u>הסכם מכר:</u>

בהתאם להסכם מכר שהוצג בפני מיום 26/04/2021 בין אלייב מאיר ומרינה (להלן: ״המוכרים״) לבין זייברט אופיר (להלן: ״הקונה״) נמכרה הדירה הנדונה בתמורה ל- 1,770,000 ₪.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 5 בגו"ח 6711/394 ומהווה דירת מגורים ברח' מוהליבר 42, יהוד מונסון. לא נתאפשר ביקור בדירה עצמה לאור העברת הדירה לרוכש. הביקור נערך בבניין עצמו ובסביבת הנכס.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה בדרום מזרח העיר יהוד. ממזרח גובל האזור בשטחים פתוחים המהווים כיום שטחים חקלאיים של מושב מגשימים.

רח' מוהליבר מהווה ציר תנועה ראשי המשתרע מרח' שבזי בדרום ועד לרח' שלמה קפלנסקי בצפון. בסביבה קיימים מבני ציבור כגון : בתי ספר, מגרשי ספורט, מתנ"ס ועוד.

החלקה הנדונה ממוקמת בגדה המזרחית של רח' מוהליבר. שטחה הרשום הינו 1,274 מ"ר וצורתה דמויית מלבן. על החלקה בניין מגורים הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים. בכל קומה 4 יח"ד סה"כ 12 יח"ד בבניין. בבניין אין מעלית נוסעים.

הבניין הנדון כלול במתחם להתחדשות עירונית במסגרת תמ"ל 2004 המאפשרת הריסת 28 בנייני מגורים קיימים ובהם 336 יח"ד. תחום התכנון גובל ברח' מוהליבר ממערב, רח' בן גוריון מצפון ותחנת כיבוי האש העירונית מדרום. בתכנית מוצעים כ- 1,344 יח"ד ב- 20 בניינים בני 14 קומות ברוטו (ק+12+גג), שטח מסחרי בחזיתות לרח' כצנלסון וכן כ- 4.5 דונם שב"צ שחלקו משולב עם שצ"פ.

מדובר במתחם של בנייני מגורים עד 4 קומות כאשר במרכז המתחם רחבת חניה המועדת לדיירי הבניינים במתחם. בביקור נראו תוספות בנייה לדירות הקיימות הן בקומות הגג והן כתוספת לדירות בקומות תחתונות.

בבניין הנדון, 3 קומות מעל ק.ע.מ. בכל קומה 4 יח"ד. שטחה הרשום של הדירה 80.6 מ"ר.

בסביבה פיתוח עירוני מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית מס' ממ/865:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1782 מיום 02/12/1971.

מטרת התכנית בין היתר, להוות קומפילציה לכל התכניות המפורטות המאושרות ביהוד.

עפ"י התכנית סווג הנכס ביעוד בנייני ציבור.

7.1.2. <u>תכנית מס' ממ/890א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1829 מיום 15/06/1972.

מטרת התכנית הינה לאחד את השטחים הכלולים בתכנית ע"י קביעת מגרשים באזור מגורים ג' ואזור מגורים ג/1, קביעת יחידה מסחרית, שטח לבניינים ציבוריים, שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל ודרכים חדשות.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה הנדונה ביעוד למגורים ג' ומסומנת כמגרש מס' 4.

7.1.3. <u>תכנית מס' ממ/890ב:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2215 מיום 23/04/1976.

מטרת התכנית הינה לקבוע שינויים בחלוקת המגרשים, בקווי הבנין, בשטח מגרש מינימלי ובאחוזי הבניה המותרים לקומה.

התכנית אינה משנה את סיווג החלקה.

להלן זכויות הבניה כמפורט בהוראות התכנית:

שטח מגרש:	1,268 מ"ר
מס' קומות:	3 מעל קומת עמודים
שטח בניה בקומה:	342.1 מ"ר
אחוז בניה בקומה:	27%
קווי בנין:	חזית – 5 מ', צידי – 3 מ' ואחורי – 6 מ'.

7.1.4. <u>תכנית מס' ממ/890/ב/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3854 מיום 14/01/1990.

מטרת התכנית הינה קביעת קווי בנין, הנחיות להרחבת דירות בצדדים, הגדלת זכויות הבניה ל- 75% בשתי קומות יחד בשטח מסחרי.

להלן זכויות הבניה כמפורט בהוראות התכנית:

שטח מגרש:	1,268 מ"ר
מס' קומות:	3 מעל קומת עמודים
שטח בניה בקומה:	395.6 מ"ר
אחוז בניה בקומה:	31.1%

7.1.5. <u>תכנית 3/42/8:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 18/08/1994 והוחלט בדיון לאישור תרש"צ ביום 14/12/1994.

מטרת התכנית הינה קביעת תכנית ברת תוקף ל'שיכון ציבורי' לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

בהתאם לתשריט התכנית מסווג הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים 4-3 קומות.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תמל 2004:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8910 מיום 11/06/2020 ובעיתונות מיום 12/06/2020.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירוני במתווה פינוי בינוי במתחם מוהליבר ביהוד, באמצעות פינוי והריסה של 336 יח"ד קיימות ובניית 1,344 יח"ד חדשות תחתן ב- 20 בניינים בני 14 קומות. כמו כן התכנית קובעת ייעודי קרקע לשטחים ציבוריים ופתוחים תוך העצמת הקישוריות למרכז העיר הוותיק.

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. בהתאם ללוח ההקצאה והאיזון המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, החלקה הנדונה (394) כלולה במתחם מס' 2 הכולל בנוסף את חלקות 391,392 ו- 393. **במסגרת התכנית, הוקצה לחלקות 391 -394 מגרש 202 המסווג ביעוד למגורים ד' וכן את מגרש 502 המסווג ביעוד לשטח פרטי פתוח.**

להלן זכויות הבניה המותרות במגרש 202 הנדון:

יעוד:	מגורים ד'
שימושים:	מגורים, מסחר בקומת קרקע ומבנים ומוסדות ציבור בקומת קרקע בהתאם לנספח הבינוי המנחה.
שטח מגרש:	4,350 מ"ר
שטח עיקרי עילי:	19,894 מ"ר
שטח שירות עילי:	8,952 מ"ר
מס' יח"ד:	203
מרפסות:	2,436 מ"ר (12 מ"ר מרפסת/יח"ד בממוצע)
גובה מבנה עילי:	86 מ' או עפ"י אישור הועדה
מס' קומות עליונות:	14 קומות. תותר תוספת של 2 קומות באישור הועדה למר"מ.
מס' קומות תחתיות:	3
קווי בנין:	קידמי – 3 מ', צידי – 3 מ' ואחורי – 3 מ'.
מס' מבנים במגרש:	3

הערות נוספות:

א. לכל בניין יותרו כ- 350 מ"ר שירות לטובת לובי ושטחים משותפים לדיירים בקומת הקרקע, מעבר לשטחי השירות הרשומים בטבלה.

ב. ניתן להקים ממ"ק למגורים במקום ממ"ד. ככל שיוקם ממ"ק יתווסף לכל יח"ד שטח עיקרי של 10 מ"ר.

עיקרי הוראות הבינוי באזור מגורים ד':

1. יותרו מחסנים במרתף ובקומת הקרקע בהתאם למס' יחה"ד.
2. מחסנים בקומת הקרקע יופנו לחזית הצידית.
3. מסתורי הכביסה ימוקמו בתוך הנפח הבנוי ולא יבלטו ממנו.
4. תותר קומה טכנית במגבלת הגובה ובשטח מכסימלי של 60% מתכסית הקומה שמתחתיה.
5. בקומות 5-2 (מעל קומת הכניסה) בתאי השטח 202,204,206,208 תידרש בניה בקו 0 בתוך כל תא שטח ויצירת מסד רציף.
6. תותר כניסת הולכי רגל למבני המגורים מהרחובות ומהשצ"פ המקיף את המגרשים.
7. במקומות המסומנים בנספח הבינוי כזיקת הנאה, ישמרו מעברים להולכי רגל. רוחב המעברים לא יפחת משלושה מטרים.

8. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 40 ס״מ מגובה המדרכה הסמוכה למבנה.
9. הגגות יהיו שטוחים. לא יותר שימוש בגגות רעפים או משופעים. בינוי של מתקנים טכניים על גגות יעשה תוך שימת דגש לחזית חמישית.
10. ההפרדה בין שפ״פ לשצ״פ תהיה מינימלית ותקבע בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.

<u>תמהיל הדירות</u>:

1. 20% יח״ד בכל מתחם איחוד וחלוקה תהינה יחידות קטנות.
2. לא תותר בניה של דירות גן ו/או הצמדת חצרות פרטיות.

<u>שטח ציבורי בקומת הקרקע:</u>

1. במתחמי התכנון שבהם מוגדר שטח למבני ציבור בקומת הקרקע, יתוכננו שטחי ציבור לכיוון רחוב מוהליבר וישולבו ככל הניתן בכניסות לבניינים. במבנים אלו תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים בין השימושים ביעוד המשולב.
2. השטחים המיועדים למבני הציבור ייבנו בקומת הקרקע, בצמוד לקו חזית הבנין הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור בניהם ובין המדרכה ככל שמתאפשר.

<u>מרתפים:</u>

1. תקן החניה למגורים יהיה עפ״י התקן התקף ולא יעלה על 1:1.25
2. תקן החניה לשטחי מסחר יהיה עפ״י התקן התקף.
3. ניתן יהיה לחבר בין מרתפי החניה במתחמים השונים ובלבד שתשמר גישה לכל המגרשים. תרשם זיקת הנאה לעת רישום הבית המשותף.
4. לא יותר שימוש עיקרי למגורים בתת הקרקע.
5. בחלקים בהם חורג המרתף מתכסית הבניינים יובטח כיסוי אדמה של 1.5 מטר לפחות לפיתוח גנני ועצים. תתאפשר גמישות בעומק השתילה בשיעור שלא יעלה על 30% בהתאם לשיקול הדעת של הועדה המקומית.

<u>זיקת הנאה:</u>

1. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותרשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.
2. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הרחוב ברוחב 5 מ׳ לאורך הרחובות מוהליבר וכצנלסון.
3. תרשם זיקת הנאה לרכבים במפלס הקרקע ברוחב 8 מ׳ לאורך דרך השירות כפי שמסומן בתשריט. תתאפשר הארכה/הרחבה של זיקת הנאה לרכב, במידה שתידרש לטובת גישה לרכב חירום.
4. תרשם זיקת הנאה לרכבים לכניסה לחניונים שמתחת למגרש השב״צ. הכניסה לחניה הציבורית תוכל להיות בזיקת הנאה ממתחמי המגורים. החניות הציבוריות יופרדו מחניות המגורים.
5. תרשם זיקת הנאה בין המגרשים למעבר רכבים בחניון.

קווי בנין:

1. קווי בנין קדמיים יוגדרו לכיוון הרחובות מוהליבר/כצנלסון/בן גוריון ודרך השירות בדרום.
2. בתאי שטח 202,204,206,208 קו בנין לשצ"פ יוגדר כקו בנין צידי.
3. תותר בניה עד קו 0 בין בניינים בקומות 2-5 מעל קומת הכניסה. בקומות אלו תותר הבלטת המרפסות לכיוון רח' מוהליבר לאורך מקסימום 70% מרוחב החזית הבנויה במגרש.
4. מרחק מינימום בין בניינים יהיה 12 מ'. תתאפשר סטיה של עד 10% במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב.
5. קומת הקרקע לא תבלוט מהנפח הבנוי שמעליה.

מגרש 502 (שפ"פ) :

שימושים: פארק שכונתי וגינה ציבורית, ריהוט גן/ריהוט רחוב/תאורה וכו', מתקנית נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות ופרגולות, קירות תמך ושבילים, מרתפי חניה, מעברים תת קרקעיים בין מרתפים.

גודל מגרש: 117 מ"ר

שטח בניה ת"ק: 351 מ"ר

מס' קומות: 3

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. אופן ההפרדה בין השפ"פ לשצ"פ, במידת הצורך, יקבע בתכנית הפיתוח תוך שמירה על המרחק הציבורי.
2. תותר חניה תת קרקעית מתחת למגרשי השפ"פ, בהתאם לתשריט.

שלביות הביצוע במתחם:

שלב מס' 1 - המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.3. היתרי בניה:

מעיון בתיק הבניין עולים בין היתר הפרטים הבאים:

7.3.1. היתר בנייה מס' 1609 מיום 10/10/1974:

היתר להקמת בנין מגורים מס' 4 בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד.

הערה:

בתיק הבניין קיימים היתרים נוספים שאינם רלוונטיים לנכס נשוא השומה.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הפרש השווי בין שווי הנכס במצב קודם המהווה דירת מגורים בנויה בתוספת זכויות בניה שטרם נוצלו (כ- 13.375 מ״ר עיקרי בהתאם ל תכנית יד/890/ב/1) לבין שווי הנכס במצב חדש המהווה את חלקה היחסי של ת״ח 5 במתחם מגורים הכולל 1,344 יח״ד בשטח פלדלת כולל של 147,840 מ״ר + שטח עיקרי למסחר 1,600 מ״ר + שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור של 710 מ״ר.

במצב הקודם ולצורך בחינת שווי יתרת הזכויות הנותרות, הובאו בחשבון הפחתות בגין בינוי חדש על ישן, שינוי בפונקציונליות, דחיה ומושע כמפורט בהמשך.

במצב החדש הובאו בחשבון הוצאות הריסה ופינוי עבור מבנים בשטח של 29,773 מ״ר לפי עלות של 300 ₪/מ״ר ובסה״כ עלות של 8,931,900 ₪. כ״כ, הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות בניית מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 710 מ״ר עיקרי ו- 140 מ״ר שירות לפי עלות של 3,640 ₪/מ״ר בהתבסס על מחירון 'דקל' יולי 2020 למבנה משרדים עילי ובסה״כ הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת מבנה ציבור בסך של 3,094,000 ₪.

בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בגין מגורים מעל מסחר, מגורים מעל מוסדות ציבור והפחתה לגודל ומורכבות הפרוייקט. בשומת המשיבה, הובאה בחשבון דחיה על אף העובדה כי לדעת שמאי המשיבה, אין מגבלה בשלביות הביצוע. בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון שלביות בביצוע הפרוייקט ב- 4 שלבים, כאשר בכל שלב יבנו 2 מתחמים למגורים ובמקביל יפותחו שטחי שצ״פ, שפ״פ ומבני הציבור.

<u>לעניין המע״מ</u> – לשיטת שמאי המשיבה ערכי השווי במצב התכנוני הקודם כוללים את רכיב המע״מ הואיל והשווי הינו לדירות קיימות בהן מרכיב המע״מ נשחק וכן הואיל ומדובר בשוק של פרטיים. יחד עם זאת, במצב החדש ערכי השווי אינם כוללים את המע״מ לאור מאפייני הפרוייקט והשוק.

<u>לעניין ערכי השווי למסחר במצב חדש</u>:

בקביעת השווי למסחר מתבסס שמאי המשיבה על הנתונים הבאים:

- הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30/09/2020 לחלק ממבנה תעשיה המשמש בחלקו למסחר, הממוקם ברח' אברהם גירון 3 יהוד, בגו״ח 6711/486 ובה נקבע שווי של 6,044 ₪/מ״ר מבונה למסחר נכון למועד קובע 12/02/2019.
- עסקאות מכר לשטחי מסחר ממערכת מס שבח כדלקמן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	מחיר מכירה	מחיר מ״ר נטו
11/03/2020	6696/104	העצמאות 40	30	750,000	25,000
29/01/2020	6692/11	וינהויז זאב 5	42	1,630,000	38,810
27/11/2019	6693/93	ויצמן 11	60	840,000	14,000
16/09/2019	6729/19	וינהויז זאב 5	50	1,000,000	20,000

01/09/2019	6693/22	אשכנזי 17	26	575,000	22,115
29/10/2018	6693/22	אשכנזי 21	27	500,000	18,519
19/08/2018	6693/22	אשכנזי 17	23	640,000	27,826
23/07/2018	6696/104	כחלה 40	45	760,500	16,900
				ממוצע	22,896

- מחירי דרישה לשטחי מסחר מאתר 'יד 2' ולפיהם חנויות בשטח 34 מ"ר – 56 מ"ר מוצעות למכירה במחירים שבין 25,300 ₪/מ"ר לבין 33,500 ₪/מ"ר ובממוצע בכ- 28,400 ₪/מ"ר.
- מחירי דרישה לשטחי שטחי מסחר מאתר 'יד 2' ולפיהם חנויות בשטח 30-45 מ"ר מוצעות להשכרה בדמש"ח 100 ₪ - 160 ₪/מ"ר. בהיוון לפי שיעור תשואה של 7% מתקבל ע"י שמאי המשיבה שווי של 21,670 ₪/מ"ר בנוי בממוצע.

בהתאם לנתונים הנ"ל ובהתאמה למועד קובע ולמאפייני הנכס הנדון נקבע בשומת המשיבה שווי של 21,000 ₪/מ"ר בנוי למסחר ברמת מעטפת. בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (6,500 ₪/מ"ר) מתקבל על ידו שווי של **11,000** ₪/**מ"ר מבונה מסחר (ללא מע"מ).**

<u>לעניין ערכי השווי למגורים בדירות ישנות</u>:

לשיטת שמאי המשיבה שטחי השירות מגולמים בשווי למעט שטחי המרפסות והממ"דים וזאת לאור המימוש המוצע בדרך של מכר. בקביעת השווי מתבסס שמאי המשיבה על הנתונים הבאים:

- <u>שומות מכריעות</u>:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי בנוי למגורים	שווי למ"ר מבונה
אלדד חיימי	6692/4-6,9-10	אורי מקלב	04/09/2018	18,750	5,735
שושי שרביט	6229/84	יחזקאל קזז 18-16 אור יהודה	27/02/2018	–	5,000

- <u>עסקאות מכר</u> משנים 2019-2020 לדירות מגורים בסביבה, ישנות וקטנות (90-61 מ"ר) ולפיהן מתקבלת תמורה בסך בגבולות של 1.125 מלש"ח – 1.7 מלש"ח. משקף בממוצע שווי של **כ- 19,000** ₪/**מ"ר בנוי בדירה ישנה בשטח ממוצע של 64 מ"ר (כולל מע"מ).**

<u>ערכי שווי/מגורים - דירות חדשות</u>:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות מכר לדירות בפרויקטים שונים חדשים בסביבה בהתאם לדווח מאתר רשות המיסים. להלן ריכוז נתוני השווי בכל אחד מהפרויקטים:

שנת מכירה	**גו"ח**	**שם הפרוייקט**	**כתובת**	**שטח דירה ממוצע**	**מחיר מכירה/ מ"ר בממוצע**
2019	6729/29	אבן גבירול 1	אבן גבירול 1	114	17,990
2019	6693/23,189	יאשדר-מונסון'	יהלום 2	123	16,950
2019-2020	גושים שונים	–	סביבת הנכס	117	18,770
2018-2020	גושים שונים	פרוייקטים שונים	סביבת הנכס	73	21,090
2019	6729/11	יהודה הלוי 10	יהודה הלוי	84	18,300

בשקלול הנתונים הנ"ל ובהתאמה לשטח ברוטו, מועד קובע, מאפייני הנכס, מיקום ודחיה לאכלוס, מתקבלים ע"י שמאי המשיבה הנתונים הבאים:

שטח ממוצע/ יח"ד	שווי מ"ר בנוי	מע"מ ויזמות	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה במעוגל ללא מע"מ
80	21,000	מע"מ 17%	8,100	6,850
120	19,500	יזמות 20%	8,100	5,800

לאור הנתונים הנ"ל הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי **של 6,850** ₪/**מ"ר מבונה (ללא מע"מ) עבור יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר ושווי של 5,800** ₪/**מ"ר מבונה (ללא מע"מ) עבור יח"ד בשטח ממוצע של 120 מ"ר.**

לעניין שווי הזכויות הבלתי מנוצלות בדירה הקיימת – לאור הנתונים הנ"ל ובהתאמה לשווי בסיסי לזכויות בניה בלתי מנוצלות בבניה הקיימת (10%) מתקבל על ידו שווי מתואם של 6,200 ₪/מ"ר מבונה. בהפחתת עלויות התאמה 700 ₪ בגין בינוי חדש על ישן הובא בחשבון שווי מתואם של **5,500** ₪/**מ"ר מבונה (ללא מע"מ).**

<u>לעניין מקדמי השווי</u>:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים:

שטח שירות למסחר (ביחס לשטח עיקרי למסחר):	0.3
מרפסת לא מקורה (ביחס לעיקרי למגורים):	0.3
ממ"ד:	1
מגורים מעל מסחר/מבנים ושב"צ:	0.95
גודל ומורכבות הפרויקט:	0.85
אי וודאות, מושע, דחיה למימוש ז"ב נוספות:	0.5 (במצב קודם)

מקדם דחיה עד לתחילת ביצוע הפרויקט בהתאם לשלביות הביצוע:

שלב א' – תאי שטח 202 ו- 208 הכוללים מוסדות ציבור:	0.8162 (N=3, I=7%)
שלב ב' – תא שטח 204 הכולל מוסדות ציבור ותא שטח 201:	0.7629 (N=4, I=7%)
שלב ג' – תאי שטח 203 הכולל מסחר ותא שטח 209:	0.7129 (N=5, I=7%)
שלב ד' – תאי שטח 205 ו- 206 הכוללים שטחי מסחר:	0.6663 (N=6, I=7%)

<u>לעניין מקדמי הדחיה</u> - לשיטת שמאי המשיבה שלביות הביצוע בתמ"ל 2004 אינה מגבילה את הבניה, אולם לאור היקף הפרויקט הונח כי תחילה יבנו בנייני המגורים הכוללים מבני ציבור ע"מ לסייע בשיווק הפרויקט, בנייני המגורים הכוללים מסחר ייבנו בשלב האחרון.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב חדש									
תא שטח	מהות	סוג שטח	שטח פלדלת במ"ר	מקדם אקו'	מקדם מגורים מעל מסחר/ מוסדות ציבור	שווי קרקע למ"ר מבונה	דחיה לפי שלביות ביצוע	סכום ביניים	סה"כ שווי
201	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	שטח פלדלת	3,000	1	1	6,850	0.7629	15,677,595	103,050,396
		שטח מרפסות	480	0.3				752,525	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר	שטח פלדלת	19,000	1		5,800		84,071,580	
		שטח מרפסות	1,920	0.3				2,548,696	
202	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	שטח פלדלת	3,075	1	0.95	6,850	0.8162	16,332,621	106,334,170
		שטח מרפסות	492	0.3				783,966	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר	שטח פלדלת	19,255	1		5,800		86,594,780	
		שטח מרפסות	1,944	0.3				2,622,803	
203	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	שטח פלדלת	3,000	1	0.95	6,850	0.7129	13,917,590	93,791,149
		שטח מרפסות	480	0.3				668,044	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר	שטח פלדלת	19,000	1		5,800		74,633,501	
		שטח מרפסות	1,920	0.3				2,262,574	
	שטחי מסחר	שטח עיקרי	250	1		11,000		1862451.25	
		שטח שירות	200	0.3				446988.3	
204	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	שטח פלדלת	2,850	1	0.95	6,850	0.7629	14,149,029	98,917,621
		שטח מרפסות	456	0.3				679,153	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר	שטח פלדלת	18,160	1		5,800		76,336,995	
		שטח מרפסות	1,836	0.3				2,315,331	
	שטחי מסחר	שטח עיקרי	550	1		11,000		4384767.75	
		שטח שירות	440	0.3				1052344.26	
205	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	שטח פלדלת	2,100	1	0.95	6,850	0.6663	9,105,489	61,175,646
		שטח מרפסות	336	0.3				437,063	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר	שטח פלדלת	13,080	1		5,800		48,020,774	
		שטח מרפסות	1,320	0.3				1,453,840	
	שטחי מסחר	שטח עיקרי	250	1		11,000		1740708.75	
		שטח שירות	200	0.3				417770.1	
206	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	שטח פלדלת	2,025	1	0.95	6,850	0.6663	8,780,293	61,628,274
		שטח מרפסות	324	0.3				421,454	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר	שטח פלדלת	12,605	1		5,800		46,276,900	
		שטח מרפסות	1,272	0.3				1,400,973	
	שטחי מסחר	שטח עיקרי	550	1		11,000		3,829,559	
		שטח שירות	440	0.3				919,094	
208	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	שטח פלדלת	3,225	1	0.95	6,850	0.8162	17,129,334	113,103,712
		שטח מרפסות	516	0.3				822,208	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר	שטח פלדלת	20,535	1		5,800		92,351,275	
		שטח מרפסות	2,076	0.3				2,800,895	
209	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	שטח פלדלת	975	1	1	6,850	0.7129	4,761,281	30,356,943
		שטח מרפסות	156	0.3				228,541	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר	שטח פלדלת	5,955	1		5,800		24,622,853	
		שטח מרפסות	600	0.3				744,268	
סה"כ שווי לפני הפחתת עלויות בניית מוסדות ציבור, הריסה ופינוי									668,559,466
עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור:									3,094,000
עלויות הריסה ופינוי			29773			300			8,931,900
סה"כ שווי לאחר הפחתות									656,533,566
סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתה בגין גודל ומורכבות פרוייקט של 15%									558,053,531
סה"כ שווי יחסי תת חלקה 5 שבנדון בהתאם לחלק ברכוש המשותף (0.47%)									**2,622,852**

מצב קודם					
מהות	שטח רשום	התאמה לשטח ברוטו	התאמה לזכויות לא מנוצלות	שווי מ"ר בנוי/מבונה/עלויות התאמה	סה"כ
שווי הדירה כבניה	80.6	88.66		19,000	1,684,540
שווי זכויות בניה	13.375		0.5	5,000	36,781
סה"כ שווי מצב קודם					1,721,321
סה"כ השבחה					**901,531**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין ההפרש שבין שווי הדירה הקיימת שהינו בגבולות 1,550,000 ₪ במצב הקודם (בהתחשב בעסקאות שבוצעו במתחם ובהתאמות למועד הקובע) לעומת שוויה היחסי של הדירה במגרש ההקצאה 202 במצב חדש הכולל 41 יח"ד בגודל עד 75 מ"ר ו- 162 יח"ד בגודל ממוצע של 119 מ"ר.

<u>לעניין אופן חישוב ההשבחה</u> - לטענת שמאית המבקשת שומת המשיבה מהווה שומת השבחה כללית לתכנית תמ"ל 2004 ומתעלמת מההקצאות הפרטניות שקיבלה כל חלקה בנפרד. לשיטתה, שומת הועדה התייחסה לתת חלקה 5 בחלקה 394 כחלק מכלל מתחם התכנית בעוד בפועל הוקצו לחלקה אך ורק מגרשים 202 ו- 502 כאשר שאר המגרשים אינם רלוונטיים במקרה הנדון. בתחשיב המשיבה הובאו בחשבון שטחים ויעודים כגון מסחר אשר אינם מוקצים ואינם רלוונטיים לחלקה 394 הנדונה.

<u>לעניין ערכי השווי במצב חדש</u> – שמאית המבקשת אינה חולקת על ערכי השווי הבסיסיים בשומת המשיבה דהיינו: שווי של 6,850 ₪/מ"ר מבונה לדירות בשטח ממוצע של עד 80 מ"ר ושווי של 5,800 ₪/מ"ר מבונה לדירות בשטח ממוצע של עד 120 מ"ר.

אלא, שלטענת שמאית המבקשת ניתוח העסקאות בשומת הועדה משקף דירות חדשות הכוללות מרפסת. ולכן, הובאו בחשבון בשומתה ערכי שווי המגלמים מרפסות בדירות חדשות. לשיטתה, הוספת שטחי מרפסות בתחשיב ההשבחה מהווה למעשה כפל חיוב.

בהתאם לערכי השווי הבסיסיים הנ"ל חושבה ההשבחה בשומת המבקשת ביחס לשטחי הדירות בלבד ללא שטחי המרפסות המותרות.

לעניין השווי במצב חדש – לטענת שמאית המבקשת, מסקנת שמאי המשיבה ולפיה שווי הנכס הנדון הינו 2.622 מלש"ח אינו סביר ואינו תואם לממוצע העסקאות במתחם ובין היתר את העסקה הנדונה.

להלן ממוצע השווי במצב חדש:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ארנונה	מחיר מכירה	מחיר/מ"ר בנוי
13/12/2021	6711/391	מוהליבר 56	87	1,720,000	19,770
05/08/2021	6711/399	מוהליבר 26	81	1,500,000	18,519
15/08/2021	6711/418	מוהליבר 24	78	1,620,000	20,769
05/08/2002	6711/399	מוהליבר 26	81	1,500,000	18,519
05/05/2021	6711/414	מוהליבר 10	60	1,800,000	30,000
26/04/2021	**6711/394**	**מוהליבר 42**	**98.5**	**1,770,000**	**17,970**

לטענת שמאית המבקשת, למרות עליית המחירים הכללית, הרי שבהתאם לדיווח באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדד מחירי הדירות עלה מהמועד הקובע ועד למועד מכירת הדירה ב- 6.5% בלבד. מכאן, שאין כל הוכחה לשווי החדש שנקבע בשומת המשיבה.

לעניין ערכי השווי במצב קודם – בשומת המבקשת הובא בחשבון במצב קודם דירה בשווי של 1,550,000 ש"ח וזאת, בהתבסס על עסקאות מכר לדירות במתחם נשוא השומה, כדלקמן:

נתוני השוואה קודם אישור התכנית ובסמוך לה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ארנונה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר/מ"ר בנוי
20/02/2020	6711/415	מוהלבר 8	90	1970	1,200,000	13,333
27/03/2019	6711/403	מוהליבר 30	106	1970	1,530,000	14,434
16/07/2019	6711/415	מוהליבר 8	87	1970	1,450,000	16,667

נתוני השוואה עד 3 שנים לפני מועד אישור התכנית:

תאריך	כתובת	שטח ארנונה	מחיר מכירה	מחיר/מ"ר בנוי
22/10/2018	מוהליבר 30	106	1,656,000	15,623
15/02/2017	מוהליבר 34	69	1,235,000	17,899
25/10/2017	מוהליבר 36	104	1,545,000	14,856
26/08/2018	מוהליבר 26	95	1,470,000	15,474
04/03/2018	מוהליבר 22	103	1,300,000	12,621
23/10/2018	מוהליבר 2	85	1,540,000	18,118
25/10/2018	מוהליבר 6	51	1,050,000	20,588
04/11/2018	מוהליבר 14	105	1,400,000	13,333

לעניין מקדם הדחיה ושלביות הביצוע – לטענת שמאית המבקשת במתחם מוהליבר הנדון אין הליך של היתר בניה ולא ברור מתי תוגש בקשה כזאת. לאור היקף המתחם ומורכבות הפרוייקט דחיה של 3 שנים כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה נמוכה. יש להביא בחשבון דחיה של 5 שנים. לשיטתה, אין שלביות ביצוע המחייב מימוש ראשוני דווקא במגרשים 202 ו- 208 כפי שנקבע בשומת המשיבה.

לאור הנ"ל הובא בחשבון בשומת המבקשת מקדם הפחתה של 0.713 המשקף דחיה של 5 שנים במימוש הזכויות בפרוייקט.

<u>לעניין ההפחתות במצב חדש:</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון ההפחתות הבאות:

עלות הקמת מבנה ציבור – לשיטת שמאית המבקשת הובאה בחשבון עלות הקמת 330 מ"ר מבנה ציבור בסך של 2,145,000 ₪. משקף עלות של 6,500 ₪/מ"ר.

עלויות הריסה ופינוי – לשיטת שמאית המבקשת הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך של 300 ₪/מ"ר בהתאם לקבוע בשומת המשיבה ובסה"כ 300,000 ₪ עלות פינוי עבור כ- 990 מ"ר.

<u>לעניין מקדמי השווי:</u>

בשומת המבקשת קיימת הסכמה למקדמי ההפחתה כפי שחושבו בשומת המשיבה, כדלקמן:

מקדם הפחתה בגין מגורים מעל מבנה ציבור – 0.95

מקדם הפחתה בגין גודל ומורכבות הפרוייקט - 0.85

<u>לעניין החלק היחסי של הדירה הנדונה במגרש ההקצאה:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון חלקה היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף (8/90) במכפלת חלקה היחסי של החלקה הנדונה במגרש ההקצאה (24.99%) ובסה"כ מקדם משוקלל של 2.2216%.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

מהות	כמות	עיקרי+ממ"ד	שווי מר"מ	סה"כ
דירות בגודל עד 75 מ"ר	41	3,075	6,850	21,063,750
דירות בגודל ממוצע של 119 מ"ר	162	19,357	5,800	112,270,600
סה"כ				**133,331,450**
עלות הקמת מבנה ציבור (330 מ"ר לפי 6,500 ₪)				2,145,000
עלות הריסה ופינוי כ- 990 מ"ר לפי 300 ₪)				300,000
שווי בקיזוז עלויות עודפות				**130,886,450**
הפחתה בגין מגורים מעל מוסד ציבורי				0.95
מקדם דחיה בהתאם לשלביות הביצוע				0.713
מקדם הפחתה בגין גודל ומורכבות הפרוייקט				0.85
סה"כ שווי משוקלל				**75,357,546**
חלק מוקצה במגרש				24.99%
חלק מוקצה במגרש בש"ח				18,831,851
חלק יחסי ברכוש המשותף				0.0889
שווי יחסי במצב חדש במעוגל				**1,700,000**
שווי מצב קודם				**1,550,000**
סה"כ השבחה				**150,000**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לעניין חלק ההקצאה במצב חדש – לטענת שמאי המשיבה, בפרויקט מסוג פינוי בינוי אופן ההשבחה אינו נקבע עפ"י התמורה אותה מקבל הדייר, אלא כחלק יחסי מכלל הזכויות המתקבלות בתכנית. אופן חלוקת הזכויות בין הדייר ליזם אינו רלוונטי לעניין היטל השבחה. באותו אופן גם לא נקבעת השבחה עפ"י התמורה שנקבעה בין הדייר ליזם בחוזה שנחתם בניהם. כתמיכה לעמדתו מפנה לעמ"נ 52383-10-20 הומ"ק לתו"ב ת"א נ' אשדר חב' לבניה בע"מ'.

לטענת שמאי המשיבה, קיימת סתירה בשומת המבקשת שכן, השווי במצב החדש חושב למגרש התמורה בלבד בעוד שהובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט עבור כלל המתחם.

לעניין הכללת שטח המרפסות בניתוח העסקאות – לטענת שמאי המשיבה, נתוני ההשוואה מדווחים כשטח ברוטו. בנוסף, בוצעו בשומתו הפחתות מלאות (מע"מ, יזמות, זכויות בניה בלתי מנוצלות ועלות בניה) ובהתאמה, בוצעו הפחתות מלאות גם במצב הקודם. לפיכך, לצורך יצירת מכנה משותף הובא בחשבון באופן אחיד שווי לכל השטחים כולל שטחי המרפסות המצוינות בתכנית. לטענת שמאי המשיבה חישוב המגלם את שטחי המרפסות יגרום לכך שהחלוקה תהיה לשטח בנוי (מכנה נמוך) כך שיתקבל שווי בסיסי גבוה יותר ובמצב החדש תתקבל אותה תוצאה.

לעניין מקדם הדחיה לשלביות הביצוע - לטענת שמאי המשיבה אמנם שלביות הביצוע בתמ"ל 2004 אינה מגבילה את הבניה, אולם לאור גודל והיקף הפרויקט הונח כי תחילה יבנו בנייני המגורים הכוללים מבני ציבור וזאת, ע"מ לסייע בשיווק הפרויקט. בנייני המגורים הכוללים מסחר יבנו בשלב האחרון.

לעניין עלות הבניה להקמת מבני ציבור – לטענת שמאי המשיבה נקבע בשומתו עלות בניה של 3,640 ₪/מ"ר בהתאם למחירון דקל יולי 2020 לבניית מבנה משרדים עילי ברמת מעטפת בלבד. לטענתו, שמאית המבקשת הביאה בחשבון עלות בניה למגורים למרות שמדובר בשטחים למבני ציבור אשר אופי בנייתם מתאים יותר למשרדים. כ"כ, השטחים אינם משווקים ע"י היזם אלא מועברים לצד שלישי ולכן לרוב נבנים ברמת מעטפת. יתרה מכך, הואיל והשטחים לשטחי ציבור הינם מבונים, הרי שחלק מעלות הבניה מיוחסת להקמת המבנה שבכל מקרה היו מתבצעת.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאית המבקשת
תמ"ל 2004	27/06/2020	₪ 901,530	₪ 150,000

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. 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.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג').
4. מיקום הנכס ברחוב מוהליבר 42, יהוד מונוסון.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה הינו 27/06/2020.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני והמשפטי.
- המועד הקובע.
- ערכי שווי הקרקע הבסיסיים למגורים:
  - שווי מ"ר מבונה של 6,850 ₪ ליח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר.
  - שווי מ"ר מבונה של 5,800 ₪ ליח"ד בשטחו ממוצע של 120 מ"ר.
- מקדמי הפחתה נוספים:
  - מקדם הפחתה 0.95 למגורים מעל מוסדות ציבור.
  - מקדם הפחתה 0.85 בגין גודל ומורכבות הפרוייקט.
- עלות הריסה ופינוי בסך של 300 ₪/מ"ר.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1. <u>לעניין אופן חישוב ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בנכס הנדון בהתייחס לשווי מלוא הזכויות במתחם תמ"ל 2004 במצב חדש. במצב קודם הוערך שווי הדירה נשוא השומה בתוספת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות כ- 13.375 מ"ר עיקרי מכח יד/890/ב/1.

שמאית המבקשת סבורה כי יש להעריך במצב חדש את שווי הנכס ביחס לחלקו היחסי במגרש ההקצאה בלבד ובהתעלם משאר ההקצאות עבור יתר החלקות במתחם. במצב קודם הוערך שוויה הבנוי של הדירה הנדונה בהתבסס על עסקאות השוואה בסביבה.

<u>הכרעה</u>:

אקדים ואומר - קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

השבחה מוגדרת בתוספת השלישית *כ"עליית שוויים של מקרקעין* ***עקב אישור תכנית****, מתן הקלה או התרת שימוש חורג"* (ד.ש.א.כ).

התכנית הנדונה מהווה תכנית איחוד וחלוקה במתחם מוהליבר ביהוד ומטרתה התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי באמצעות פינוי והריסה של 336 יח"ד קיימות ובניית 1,344 יח"ד חדשות תחתן ב- 20 בניינים הכוללים בחלקם בקומת הקרקע שטחי מסחר / מבנים ומוסדות ציבור (מגרשי הקצאה -201 206, 208-209).

עפ"י טבלאות האיזון והחלוקה המהווה חלק בלתי נפרד מתמ"ל 2004, מוקצה לחלקה 394 הנדונה ביחד עם חלקות 391-393 מגרש תמורה מספר 202 ביעוד מגורים ד' ומגרש 502 ביעוד שפ"פ. כ"כ, תוכננו במגרש הנדון 330 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור בקומת הקרקע.

מעיון בטבלת הזכויות והוראות הבניה עולה כי שטחים למבני ציבור נקבעו במגרשים נוספים במתחם אולם לא בכל מגרשי ההקצאה. מכאן, שמטלות הציבור הקבועות בתכנית מתפרסות על פני כל המתחם. אמנם, לא נקבע בהוראות התכנית מי הגורם החייב בהקמת המבנים אולם בשל מיקום שטחי הציבור כחלק ממבנה המגורים, הרי שיש להם השפעה על שטחי המגורים. במצב כזה, בחינה פרטנית של כל מגרש בהתעלם מהוראות התכנית אינו עושה צדק בחלוקה שוויונית ובין היתר בעניין עלות ההקמה של מבני הציבור. מעבר לכך, ככל ותכנית כוללת שלביות בביצועה הרי שחובה לבחון את כלל ההשבחה עבור כלל המתחם ולא באופן פרטני לכל מגרש ומגרש.

מעבר לכך, בחינה פרטנית של כל מגרש מביאה בחשבון במצב קודם יחסיות שונה בין כל אחד מבעלי הדירות שכן, קיימת שונות בין המגרשים במצב הקודם ובין כלל מטרות התכנית וזכויות הבניה הכלליות בה. נובע מכך, שבחישוב ההשבחה ביחס למגרש הקצאה ספציפי, יתקבל עיוות באופן יחסי בגובה ההשבחה אשר אינו משקף את חלקה היחסי הראוי בתחום התכנית בכללותה.

בהחלטת ביהמ"ש המחוזי בת"א ב**עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** מיום 26/08/2021, נקבע בין היתר כדלקמן:

"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".

בהתאם להחלטה הנ"ל, באומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית לפינוי בינוי יש לבחון את שווי מלוא הזכויות במצב החדש לעומת שווי מלוא הזכויות במצב הקודם, תוך ניכויי הוצאות 'פנימיות' הקשורות למימוש התכניות בהתאם להלכת "אברמוביץ".

לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה עפ"י הפער שווי חלקה היחסי של המבקשת מתוך סך שווי מלוא הזכויות במתחם במצב החדש בכפוף לניכויי הוצאות 'פנימיות' עפ"י הלכת אברמוביץ, לעומת שווי הדירה במצב קודם.

10.2. <u>לעניין שטחי הבניה:</u>

<u>מצב חדש</u> – בשומה זו הובאו בחשבון שטחם של כל מגרשי ההקצאה המסווגים ביעוד למגורים ד' (202-206, 208-209) הכוללים בחלקם שטחי מסחר. כ"כ, הובא בחשבון כי 20% מסך יחה"ד בכל מתחם ומתחם תהיינה יחידות קטנות כמפורט בהוראות התכנית. להלן שטחי הבניה למגורים כפי שנקבעו בכל אחד מהמגרשים:

מס' מגרש	שטח פלדלת במ"ר/יח"ד	סה"כ יח"ד	מס' יח"ד
201	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	200	40
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		160
202	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	203	41
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		162
203	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	200	40
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		160
204	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	191	38
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		153
205	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	138	28
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		110
206	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	133	27
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		106
208	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	216	43
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		173
209	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	63	13
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		50

בנוסף, נקבעו שטחי מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד בהתאם לקבוע בהוראות התכנית מעבר לשטחים הנ"ל.

כ"כ, הובאו בחשבון שטחי בניה למסחר כמפורט בטבלת הזכויות כדלקמן:

במגרש 203 - 250 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר ש"ש, במגרש 204 - 550 מ"ר עיקרי + 440 ש"ש, במגרש 205 - 250 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר ש"ש ובמגרש 206 - 550 מ"ר עיקרי + 440 מ"ר ש"ש.

<u>לעניין שטח הדירה במצב קודם</u> – שטח הדירה הרשום הינו 80.6 מ"ר. בשומה זו הובא בחשבון שטח דירה ברוטו כ- 92.7 לפי מקדם יחס ברוטו/נטו 1.15 על הצד הזהיר, וזאת בהתאם לדיווח באתר רשום המיסים[1]. לעניין זה יודגש כי שטחי הבניה שטרם נוצלו בדירה הנדונה (כ- 13.375 מ"ר)[2] מגולמים בערכי השווי הכלולים אף הם בתחום תכנית ההרחבה ממ/890/ב/1 (כמפורט בס' 10.4 בהמשך).

10.3. <u>ערכי השווי למגורים במצב חדש:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון ערכי שווי של 6,850 ₪/מ"ר מבונה לדירה בגודל 75 מ"ר ושווי של 5,800 ₪/מ"ר מבונה לדירות בגודל ממוצע של 119 מ"ר, לא מגלם שטחי מרפסות. ערכי השווי נקבעו בהתבסס על פרוייקטים חדשים בסביבת הנכס הנדון.

שמאית המבקשת מסכימה עם ערכי השווי הבסיסיים כפי שנקבעו בשומת המשיבה, אלא שאלו מגלמים לשיטתה את שטחי המרפסות.

<u>הכרעה</u>:

המתחם הנדון כאמור כלול בתמ"ל 2004 שמטרתה התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי. בהתאם להוראות התכנית בכל מתחם איחוד וחלוקה הוקצו 20% יח"ד קטנות (הונח כ- 75 מ"ר). בחישוב השטחים הנותרים ביתרת יחה"ד (80%) מתקבלות דירות גדולות בשטח של כ- 119 מ"ר/יח"ד (עיקרי +שירות). כ"כ, הותרו מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר/יח"ד.

ככלל, קיבלתי את עמדת המבקש ולפיה יש לבחון את שטחי הבניה בהתאם למקדמים שהובאו בחשבון בניתוח ערכי השווי. כלומר, ככל ועסקאות ההשוואה נותחו עפ"י שטח בניה עיקרי בלבד הרי שיש לבחון את השווי החדש עפ"י שטחי הבניה העיקריים בלבד. ובאותו אופן, ככל ועסקאות ההשוואה נבחנו לפי שטחים אקו' כלומר בצירוף מרפסות, הרי שרק אז ניתן להוסיף לשווי את שווי שטחי המרפסות.

במקרה הנדון, נראה כי בשומת המשיבה נותחו נתוני ההשוואה בהתייחס לשטחים עיקריים בלבד אולם מנגד, הובא בחשבון בשווי החדש גם תוספת שווי עבור שטחי המרפסות.

אני סבור כי העדר אחידות תוביל לתוצאה שאינה מהימנה.

---

[1] ביום 26/4/2021 נמכרה ברח' מוהליבר 42 דירת 3 חדרים בשטח רשום של 81 מ"ר ושטח ברוטו 96 מ"ר, משקף יחס ברוטו נטו 1/1.18. כ"כ ביום 26/08/2018 נמכרה ברח' מוהליבר 26 דירת 3.5 חדרים בשטח רשום 81 מ"ר ושטח ברוטו 95 מ"ר, משקף יחס ברוטו נטו 1/1.17.

[2] תכנית ממ/890/ב/1 מאפשרת הרחבה של 53.5 מ"ר לקומה, משקף הרחבה של 13.375 מ"ר/יח"ד (עפ"י המשיבה).

הואיל ובמקרה הנדון מתוכננת בניית דירות הכוללות שטח עיקרי + שטחי מרפסות, בחנתי עסקאות בפרוייקטים חדשים בבניינים הכוללים דירות עם מרפסות.

בנוסף, נערכה הבחנה בין עסקאות השוואה לדירות בשטח גדול (כ – 119 מ״ר) ובין דירות בשטח קטן יותר (כ-75 מ״ר בממוצע). בנוסף, מעיון בתיקי הבניה של חלק מנתוני ההשוואה עולה כי לדירות מצורפות מרפסות בשטח של 10-12 מ״ר.

10.3.1. <u>להלן עסקאות מכר לדירות מגורים גדולות – שנת בניה 2019:</u>

<u>רח' צבי ישי 26 גו״ח 6729/35 , מרפסות בשטח ממוצע של 11 מ״ר/ליח״ד (עפ״י היתר הבניה):</u>

יום מכירה	שנת בניה	שטח עיקרי	סה״כ מ״ר אקו'	שווי מכירה בש״ח	שווי מ״ר בנוי אקו'
21/07/2020	2018	123	127.4	2,200,000	17,268
13/09/2020	2018	118	122.4	2,002,000	16,356
13/09/2020	2021	118	122.4	1,950,000	15,931
13/09/2020	2021	124	128.4	1,976,000	15,389
13/09/2020	2021	124	128.4	1,976,000	15,389
13/09/2020	2021	124	128.4	1,976,000	15,389
13/09/2020	2021	118	122.4	1,950,000	15,931
13/09/2020	2021	124	128.4	1,976,000	15,389
13/09/2020	2021	124	128.4	2,001,000	15,584
13/09/2020	2021	124	128.4	2,001,000	15,584
13/09/2020	2021	118	122.4	1,950,000	15,931
13/09/2020	2021	124	128.4	2,002,000	15,592
13/09/2020	2021	118	122.4	1,950,000	15,931
13/09/2020	2021	118	122.4	1,950,000	15,931
13/09/2020	2021	124	128.4	2,002,000	15,592
13/09/2020	2021	124	128.4	2,002,000	15,592
13/09/2020	2021	118	122.4	1,975,000	16,136
13/09/2020	2021	124	128.4	1,976,000	15,389
13/09/2020	2021	118	122.4	1,950,000	15,931
13/09/2020	2021	124	128.4	1,976,000	15,389
13/09/2020	2021	118	122.4	1,950,000	15,931
13/09/2020	2021	124	128.4	1,976,000	15,389
13/09/2020	2021	124	128.4	1,976,000	15,389
13/09/2020	2021	124	128.4	2,001,000	15,584
13/09/2020	2021	124	128.4	2,002,000	15,592
13/09/2020	2021	118	122.4	1,950,000	15,931
13/09/2020	2021	124	128.4	2,002,000	15,592

16,136	1,975,000	122.4	118	2021	13/09/2020
15,584	2,001,000	128.4	124	2021	13/09/2020
15,592	2,002,000	128.4	124	2021	13/09/2020
15,931	1,950,000	122.4	118	2021	13/09/2020
17,239	2,110,000	122.4	118	2018	29/10/2020
17,484	2,140,000	122.4	118	2018	03/01/2021
17,484	2,140,000	122.4	118	2018	10/03/2021
19,545	2,490,000	127.4	123	2018	01/03/2021
19,545	2,490,000	127.4	123	2018	02/03/2021
18,954	2,320,000	122.4	118	2018	18/03/2021
16,177	ממוצע		121.3		

<u>רחוב אבן גבירול 1 – דירות בגו"ח 6729/29 – לשטח העיקרי צורפה מרפסת בשטח ממוצע של 11 ליח"ד.</u>

שווי מ"ר בנוי אקו'	שווי מכירה בש"ח	סה"כ מ"ר אקו'	שטח עיקרי	שנת בניה	יום מכירה
14,360	1,930,000	134.4	130	2021	23/09/2019
16,517	1,840,000	111.4	107	2020	15/07/2019
16,248	1,810,000	111.4	107	2020	15/07/2019
16,103	1,810,000	112.4	108	2020	15/07/2019
16,815	1,890,000	112.4	108	2020	15/07/2019
16,517	1,840,000	111.4	107	2020	15/07/2019
16,158	1,800,000	111.4	107	2020	15/07/2019
16,338	1,820,000	111.4	107	2020	15/07/2019
16,697	1,860,000	111.4	107	2020	06/10/2019
16,607	1,850,000	111.4	107	2020	22/10/2019
17,056	1,900,000	111.4	107	2020	22/10/2019
16,014	1,800,000	112.4	108	2020	11/11/2019
16,416	2,075,000	126.4	122	2021	15/07/2019
16,179	2,045,000	126.4	122	2021	15/07/2019
16,370	1,840,000	112.4	108	2021	15/07/2019
15,862	2,005,000	126.4	122	2021	15/07/2019
17,171	1,930,000	112.4	108	2021	11/11/2019
16,880	2,370,000	140.4	136	2021	15/07/2019
18,192	2,063,000	113.4	109	2021	09/12/2019
18,369	2,083,000	113.4	109	2021	09/12/2019
16,543	ממוצע		112.3		

סעדיה חתוכה 2 גו"ח 6693/189 – שנת בנייה 2017. לשטח העיקרי צורפה מרפסת עפ"י היתר הבניה בשטח ממוצע של 12 מ"ר/ליח"ד:

יום מכירה	שטח עיקרי במ"ר	סה"כ מ"ר אקו'	שווי מכירה בש"ח	שווי מ"ר בנוי אקו'
11/01/2019	106	110.8	1,885,000	17,013
31/01/2019	129	133.8	2,195,000	16,405
31/01/2019	128	132.8	2,195,000	16,529
14/02/2019	106	110.8	1,955,000	17,644
17/02/2019	106	110.8	1,963,000	17,717
24/03/2019	106	110.8	1,981,000	17,879
21/03/2019	124	128.8	2,281,000	17,710
16/04/2019	129	133.8	2,200,000	16,442
09/04/2019	124	128.8	2,232,000	17,329
10/05/2019	107	111.8	1,970,000	17,621
26/05/2019	124	128.8	2,125,000	16,498
26/05/2019	111	115.8	1,952,000	16,857
24/05/2019	107	111.8	2,034,000	18,193
07/05/2019	129	133.8	2,281,000	17,048
14/06/2019	107	111.8	2,020,000	18,068
01/07/2019	107	111.8	2,140,000	19,141
28/08/2019	111	115.8	1,928,000	16,649
04/09/2019	107	111.8	2,040,000	18,247
04/09/2019	106	110.8	1,955,000	17,644
08/09/2019	107	111.8	2,030,000	18,157
19/09/2019	107	111.8	2,059,000	18,417
23/10/2019	106	110.8	1,936,000	17,473
16/08/2020	120	124.8	1,801,802	14,438
13/09/2020	111	115.8	2,007,000	17,332
04/11/2020	124	128.8	2,512,500	19,507
17/06/2021	107	111.8	2,200,000	19,678
30/06/2021	111	115.8	2,300,000	19,862
23/09/2019	125	129.8	2,033,000	15,663
13/09/2019	124	128.8	1,960,000	15,217
05/02/2020	135	139.8	2,180,000	15,594
20/12/2020	135	139.8	1,998,000	14,292
03/09/2020	135	139.8	2,065,000	14,771
09/09/2020	135	139.8	1,975,000	14,127
16/09/2020	135	139.8	1,980,000	14,163
	119.24		ממוצע	**17,039**

בניתוח העסקאות הנ"ל הובא בחשבון מקדם שווי של 0.4[3] לשטחי המרפסות. השווי הממוצע המתקבל מניתוח העסקאות הנ"ל הינו 16,600 ₪/מ"ר בנוי אקו' בממוצע. בגישת החילוץ ובניכוי מע"מ (17%), יזמות ועלות בניה (7,000 ₪/מ"ר[4]) מתקבל שווי בגבולות של 5,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים בדירות גדולות (לא מגלם מרפסות).

10.3.2. <u>להלן עסקאות השוואה לדירות קטנות בשטח של כ – 75 מ"ר בממוצע:</u>

<u>דירות ברח' יהודה הלוי 10 – גו"ח 6729/11 בנייה בשנת 2019 בתוספת מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר/ליח"ד:</u>

יום מכירה	שטח עיקרי	סה"כ מ"ר אקו'	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מ"ר בנוי אקו'
27/01/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
27/01/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
27/01/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
27/01/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
27/01/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
27/01/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
27/01/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
27/01/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
27/01/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
27/01/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
03/02/2019	82	86.8	1,537,000	17,707
27/01/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
27/01/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
27/01/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
03/02/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
03/02/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
03/02/2019	84	88.8	1,537,000	17,309
	84		ממוצע	17,332
			תוספת לגודל 75 מ"ר	1.03
		שווי מ"ר בנוי מתואם בממוצע		**17,852**

[3] בהתאם לשומת אמנון ניזרי בסביבת הנכס הנדון בגו"ח 6692/50-53, רח' הרצל/העצמאות.

[4] בהתאם לחוברת 'דקל' יולי 2020 (בבניין בן 15-9 ק'): עלות בניה ישירה הינה 4,980 ₪ (עיקרי + ממ"ד) + מרפסת לא מקורה 1,410 ₪/מ"ר + 2,270 ₪/מ"ר חניון, סה"כ עלויות בניה כ- 5,800 ₪/מ"ר דירתי. בתוספת עלויות עוקפות (20%), מתקבלת עלות בגבולות של 7,000 ₪/מ"ר.

<u>אורי מקלב 4 – גו"ח 6692/5. לשטח העיקרי צורפה מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 12 מ"ר:</u>

יום מכירה	שנת בניה	שטח עיקרי	סה"כ מ"ר אקו'	שווי מכירה בש"ח	שווי מ"ר בנוי אקו'
18/03/2019	2017	75	79.8	1,577,339	19,766
11/04/2019	2017	75	79.8	1,532,342	19,202
14/03/2019	2017	75	79.8	1,472,339	18,450
14/03/2019	2017	75	79.8	1,487,339	18,638
14/03/2019	2019	75	79.8	1,457,339	18,262
17/03/2019	2017	75	79.8	1,562,339	19,578
17/03/2019	2019	75	79.8	1,532,342	19,202
14/03/2019	2017	75	79.8	1,442,339	18,074
14/03/2019	2017	75	79.8	1,427,339	17,886
17/03/2019	2019	75	79.8	1,457,339	18,262
18/03/2019	2019	75	79.8	1,442,339	18,074
21/03/2019	2017	75	79.8	1,472,339	18,450
15/03/2019	2017	75	79.8	1,562,339	19,578
17/03/2019	2019	75	79.8	1,562,339	19,578
17/03/2019	2019	75	79.8	1,517,339	19,014
18/03/2019	2017	75	79.8	1,547,339	19,390
20/03/2019	2017	75	79.8	1,547,339	19,390
20/03/2019	2017	75	79.8	1,562,339	19,578
20/03/2019	2017	75	79.8	1,412,339	17,698
21/03/2019	2017	75	79.8	1,547,339	19,390
21/03/2019	2019	75	79.8	1,562,339	19,578
21/03/2019	2017	75	79.8	1,502,339	18,826
21/03/2019	2017	75	79.8	1,457,339	18,262
24/03/2019	2017	75	79.8	1,412,338	17,698
24/03/2019	2017	75	79.8	1,412,339	17,698
24/03/2019	2019	75	79.8	1,502,339	18,826
24/03/2019	2019	75	79.8	1,487,339	18,638
24/03/2019	2017	75	79.8	1,577,339	19,766
24/03/2019	2017	75	79.8	1,517,339	19,014
24/03/2019	2017	75	79.8	1,457,339	18,262
24/03/2019	2019	75	79.8	1,427,339	17,886
27/03/2019	2017	75	79.8	1,442,339	18,074
27/03/2019	2019	75	79.8	1,487,339	18,638
01/04/2019	2019	75	79.8	1,481,536	18,566

17,886	1,427,339	79.8	75	2017	01/04/2019
19,202	1,532,339	79.8	75	2017	01/04/2019
19,014	1,517,342	79.8	75	2017	01/04/2019
18,638	1,487,342	79.8	75	2017	02/04/2019
19,202	1,532,339	79.8	75	2019	03/04/2019
19,390	1,547,342	79.8	75	2019	02/04/2019
19,378	1,546,339	79.8	75	2017	02/04/2019
18,262	1,457,339	79.8	75	2017	02/04/2019
17,886	1,427,339	79.8	75	2017	30/05/2019
19,660	1,568,834	79.8	75	2017	20/05/2019
19,077	1,522,342	79.8	75	2017	23/06/2019
18,361	1,465,246	79.8	75	2017	31/01/2021
18,764	**ממוצע**				

בניתוח עסקאות ההשוואה הנ"ל ובהתחשב בשטחי המרפסות מתקבל שווי בגבולות 18,300 ₪/מ"ר בנוי אקו'. בגישת החילוץ ובניכוי מע"מ, יזמות ועלות בניה מתקבל שווי בגבולות של 6,300 ₪/מ"ר מבונה למגורים בדירות קטנות (לא מגלם מרפסות).

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון במצב חדש שווי של 5,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים בדירות גדולות ושווי של 6,300 ₪/מ"ר מבונה למגורים בדירות קטנות (השווי אינו מגלם שטחי מרפסות).

10.4. <u>ערכי השווי למסחר במצב חדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

בשומת המבקשת לא נקבע שווי למסחר הואיל ובמגרש הנדון אין שטחי מסחר.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לאמור בס׳ 10.1 דלעיל, חישוב ההשבחה בשומה זו מתייחס למתחם כולו הכולל בחלקו מגרשים בהם מותרת בניית שטחי מסחר בקומת הקרקע. לצורך קביעת ערכי השווי למסחר עיינתי במספר נתוני השוואה של שטחי מסחר בסביבת הנכס וזאת בהתאם לדיווח רשות המיסים, כדלקמן:

יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח ברוטו	שווי מכירה בש״ח	מ״ר בנוי למסחר
16/09/2019	006729-0019-000-00	וינהויז זאב	2018	50	1,000,000	20,000
31/07/2019	006711-0356-011-00	מוהליבר	1996	102	1,050,000	10,294
28/07/2019	006729-0005-002-00	חתוכה סעדיה	1970	27	500,000	18,519
01/09/2019	006693-0022-000-00	אשכנזי 17	2014	26	575,000	22,115
11/03/2020	006696-0104-017-00	דרך העצמאות	2006	30	750,000	25,000
11/03/2020	006696-0104-016-00	דרך העצמאות	2006	30	750,000	25,000
27/11/2019	006693-0093-018-00	ויצמן 11	1960	60	840,000	14,000
09/01/2018	006729-0017-000-00	אשכנזי 30	2015	26	598,300	23,012
19/08/2018	006693-0022-000-00	אשכנזי 17	2017	27	640,000	23,704
29/10/2018	006693-0022-027-00	אשכנזי21	2016	27	500,000	18,519
23/07/2018	006696-0104-015-00	כחלה 40	2006	45	760,500	16,900

בניתוח העסקאות הנ״ל ובהפחתת יזמות (1 -1.2) ועלויות בניה (2,500 ₪ - 6,000 ₪/מ״ר) מתקבל שווי בממוצע בגבולות של 13,600 ₪/מ״ר מבונה. בהתאמה לגודל לפי מקדם 0.9 (26 מ״ר – 102 מ״ר בנתוני ההשוואה לעומת 450 מ״ר – 900 מ״ר במגרשי ההקצאה) והתאמת זמן מתקבל שווי בגבולות של 11,600 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 11,600 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

10.5. <u>ערכי השווי למגורים - מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 19,000 ₪/מ״ר בנוי בנכס הנדון ושווי של 5,000 ₪/מ״ר מבונה עבור זכויות הבניה הנוספות שלא מומשו, סה״כ שווי של כ- 1,721,300 ₪ במצב קודם.

לשיטת שמאית המבקשת הובא בחשבון במצב הקודם שווי של 1,550,000 ₪ בנכס הנדון בהתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים במתחם לאחר המועד הקובע.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת ערכי השווי במצב קודם עיינתי בנתוני שווי לדירות ישנות הדומות במאפייניהן לנכס הנדון. בשומה זו הובאו בחשבון במצב קודם עסקאות מכר שבוצעו טרם המועד הקובע, בדירות מגורים המצויות בסמיכות לנכס הנדון והכלולות בתחום תכנית ממ/890/ב/1 המאפשרת הרחבת הדירות הקיימות.

<u>להלן עסקאות ההשוואה כפי שאותרו על ידי</u>:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח	מ״ר בנוי
006711-0406-016-00	22/01/2018	1,450,000	1970	81	17,901
006711-0414-022-00	29/01/2018	1,420,000	1960	60	23,667
006711-0413-012-00	04/03/2018	1,300,000	1980	103	12,621
006711-0417-018-00	06/03/2018	1,100,000	1970	51	21,569
006711-0415-004-00	25/03/2018	1,200,000	1960	96	12,500
006711-0399-009-00	26/08/2018	1,470,000	1970	95	15,474
006711-0403-003-00	22/10/2018	1,565,000	1970	106	14,764
006711-0418-020-00	23/10/2018	1,540,000	1970	85	18,118
006711-0415-019-00	25/10/2018	1,050,000	1970	51	20,588
006711-0417-013-00	04/11/2018	1,400,000	1970	105	13,333
006711-0403-011-00	27/03/2019	1,530,000	1970	106	14,434
006711-0415-017-00	16/07/2019	1,450,000	1970	87	16,667
006711-0415-012-00	20/02/2020	1,200,000	1970	90	13,333

בשומה זו לא הובא בחשבון שווי בגין יתרת הזכויות שאינן מנוצלות. מדובר בתכנית המקנה שטח בניה נוסף לדירות הקיימות. בשומה זו הונח כי ערכי השווי מגלמים גם את יתרת הזכויות שאינן מנוצלות ככל שניתן לממשם.

בניתוח העסקאות הנ״ל ובהתחשב בשטחי הבניה הבנויים ובהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי ממוצע של כ- 18,200 ₪/מ״ר בנוי נכון למועד הקובע (מגלם זכויות בניה לא מנוצלות). בתרגום ליחידת המבקשת מתקבל שווי בגבולות 1,687,000 ₪ במצב קודם.

לצורך בקרה בלבד, בחנתי את עסקת המכר בנכס הנדון. יצויין, כי למרות שמדובר בעסקה שנערכה לאחר המועד הקובע, מצאתי לנכון לנתחה כבקרה לשווי וזאת בהתאם לפסיקה.

בערר **8061/10 'רמי לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון'** נקבע בין היתר כדלקמן:

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם). וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?
לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון".

לאור זאת, בחנתי את נתוני העסקה בנכס הנדון כדלקמן:

בתאריך 26/04/2021 נמכרה הדירה הנדונה ששטחה ברוטו הינו 92.7 מ"ר בתמורה ל- 1,770,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע (0.95) מתקבל שווי בגבולות 1,682,000 ₪ (מגלם זכויות בניה לא מנוצלות). שווי זה נמצא תואם בקירוב לשווי שנקבע ברישא לסעיף זה. לפיכך, השווי שנקבע נמצא כסביר וראוי.

לאור כל האמור לעיל הובא בחשבון בשומה זו שווי של 18,200 ₪/מ"ר בנוי במצב קודם. בחישוב שווי הדירה ששטחה ברוטו הינו 92.7 מ"ר ברוטו מתקבל שווי קודם בגבולות של 1,687,000 ₪. יצויין, כי שווי זה מגלם זכויות בניה שאינן מנוצלות לפי תכנית ממ/890/ב/1.

<u>להלן סיכום ערכי השווי בתחשיב ההשבחה</u>:

מהות	שווי בש"ח
מ"ר מבונה דירות גדולות – מצב חדש	5,000
מ"ר מבונה בדירות קטנות – מצב חדש	6,300
מ"ר מבונה מסחר - מצב חדש	11,600
שווי מ"ר בנוי דירות ישנות - מצב קודם	18,200

10.6. <u>לעניין מקדם הדחיה לשלביות / גודל ומורכבות הפרוייקט:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שלביות בביצוע הפרוייקט ב- 4 שלבים, כאשר בכל שלב יבנו 2 מתחמים למגורים ובמקביל יפותחו שטחי שצ"פ, שפ"פ ומבני הציבור. לשיטתו, ייבנו תחילה בנייני המגורים הכוללים מבני ציבור ע"מ לסייע בשיווק הפרוייקט כאשר בנייני המגורים מעל קומת מסחר ייבנו בשלב האחרון. בשומת המשיבה הובאו בחשבון מקדמי הדחיה בהתאם לשלביות הביצוע כדלקמן:

בשלב א' - מגרש 202 (הנדון) + מגרש 208 הכוללים מוסדות ציבור לפי מקדם דחיה 0.8162 (N=3, I=7%), בשלב ב' - מגרש 204 הכולל מוסדות ציבור + מגרש 201 לפי מקדם דחיה 0.7629 (N=4, I= 7%), בשלב ג' - מגרש 203 הכולל מסחר לפי מקדם דחיה 0.7129 (N=5, I=7%) ובשלב ד' - מגרש 205 + 206 הכוללים שטחי מסחר לפי מקדם דחיה 0.6663 (N=6, I=7%).

לטענת שמאית המבקשת דחיה של 3 שנים במגרש הנדון הינה נמוכה ויש להוסיף לפחות 2 שנים נוספות ולהעמיד את מקדם הדחיה ע"ס של 0.713 עבור מגרש ההקצאה 202 הנדון.

בנוסף, הובא בחשבון בשומת הצדדים מקדם הפחתה 0.85 בגין גודל ומורכבות הפרוייקט.

<u>הכרעה</u>:

כאמור, הפרוייקט הנדון מהווה מתחם להתחדשות עירונית הכולל כ- 1,344 יח"ד חדשות במבנים בני 14 קומות. יודגש, כי אין בהוראות התכנית שלביות בביצועה.

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה מדובר בפרוייקט מורכב אשר לא ייבנה בהינף אחד. כ"כ, מוסכם כי נדרשת דחיה עד למימוש הפרוייקט.

זאת ועוד, בהוראות התכנית נקבעו תנאים שונים למתן היתר בניה ובין היתר כדלקמן:

1) אישור ועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:250 לכל שטח התכנית, או חלקה כמפורט בס' 6.2.
2) תנאי למתן היתר בניה במתחמי התכנון 1-4 על פי נספח המתחמים, יהיה הוצאת היתר בניה לשב"צ 401 ולשב"צ 402 לכלל גני הילדים או חלקם לשיקול דעת מהנדס העיר.
3) אישור מהנדס העיר לתחילת ביצוע פתרון הניקוז הנותן מענה לצרכי השכונה.
4) תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג ועוד.
5) כתנאי להיתר הריסה ובניה יוגש לאישור אגף הנדסה/איכות הסביבה בעריה מסמך 'ניהול אתר'.
6) עמידה בדרישות איכות הסביבה.
7) עמידה במגבלות בטיחות טיסה.

לעניין זה יודגש, כי למרות התנאים הנ"ל אין התכנית קובעת שלבי ביצוע שונים ובהתאם לס' 7.1 בתכנית לעניין לשלביות הביצוע נקבע כדלהלן: ***"המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין".***

בהתאם לסעיף הנ"ל הרי שהתכנית קובעת הנחיה לתכנון מערכתי הכולל את בניית שטחי המגורים תוך ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות מוסדות הציבור ושטחי הציבור הפתוחים. יוצא מכך איפה, כי התכנית אינה קובעת את שלבי הביצוע ביחס למגרשים המוצעים במתחם וניתן לממש את הזכויות בכל אחד ממתחמי התכנון באופן עצמאי ובלתי תלוי.

לאור העדר שלביות ביצוע בתכנית, ובהתחשב בהיקף הפרוייקט נראה כי השימוש במקדם הפחתה לשלביות ביצוע וכן מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרוייקט מהווה למעשה כפל הפחתה.

מעבר לכך, טענת שמאית המבקשת ולפיה יעדיף היזם להקים תחילה את בנייני המגורים הכוללים מבני ציבור ובשלב האחרון את בנייני המגורים הכוללים מסחר – לא הוכחה.

כאן המקום להדגיש כי בשנים האחרונות ניכרת מגמה הולכת וגוברת לעירוב שימושים הכוללים מגורים, תעסוקה ומסחר. תופעה זו תופסת תאוצה תוך נקיטת אמצעים מתקדמים למניעת הפרעות בין השימושים. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם הפחתה אחד המגלם דחייה למימוש וכן הפחתה בגין היקף הבנייה וגודל פרוייקט.

יוער בהערת אגב כי בנכס הנדון טרם ניתן היתר בניה.

בשל מאפייני הנכס והיקף הבניה, הובאה בחשבון בשומה זו דחייה במימוש הפרוייקט למשך 4 שנים. דחייה כזו משקפת דחיה סבירה למימוש הזכויות המותרות ואת משך תקופת שיווק הפרויקט.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון בשומה זו מקדם הפחתה 0.747 בגין גודל ומורכבות הפרוייקט המשקף דחיה של כ- 4 שנים לניצול הזכויות בכל מתחמי התכנון.

10.7. <u>לעניין מקדם ההפחתה למגורים מעל מבני ציבור/מסחר:</u>

בשומות הצדדים קיימת הסכמה למקדם הפחתה 0.95 לבנייני מגורים מעל מבני ציבור. בנוסף נקבע בשומת המשיבה מקדם הפחתה זהה בגין מבני מגורים מעל שטחי מסחר.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת הצדדים.

הבינוי בתכנית הנדונה מאפשר בחלק מהמתחמים בינוי שטחי מגורים מעל קומת מסחר/מבני ציבור.

כאמור לעיל, בשנים האחרונות גוברת המגמה לעירוב שימושים הכוללים מגורים, תעסוקה ומסחר. בינוי שכזה מאפשר זמינות ונגישות מיידית לשטחים ציבוריים/מסחריים שונים לצד חיסכון בזמן וחוסר תלות בתחבורה ציבורית/פרטית. יחד עם זאת, שטחי המגורים בבינוי מעורב נחותים ביחס למבנה המיועד כולו אך ורק למגורים שכן קיימת תנועה מרובה של עוברי אורח וסבירות למפגעי רעש וריח.

בהתאם למחקר דלפי מאוגוסט 2015 נבחנה השפעת שטח מסחרי בקומת הקרקע על שווי הדירות. התוצאה שהתקבלה הינה בממוצע הפחתה של כ-7.7%.

בנוסף, עיינתי במספר שומות מכריעות בסביבה בהן נקבעו מקדמי הפחתה כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מגורים מעל מסחר
מרדכי דדון	6546/425	הרצליה	0.95
ארז כהן	6412/113	הוד השרון	0.9
יעקב פז	34281/344	בית שמש	0.97
דוד דדון	6157/649	רמת גן	0.95
משה נדם	7121/29	בת ים	0.95

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95.

לעניין מקדם ההפחתה למגורים מעל בנייני ציבור - לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה למקדם הפחתה של 0.95 בגין בניית מגורים מעל בנייני ציבור. מקדם זה תואם את המקדם שנקבע בשומת השמאית וייס לנכס בגו"ח 6156/610 גבעתיים, וכן בשומת השמאי ערן ירקוני באשדוד בגושים 2076, 2061 ו- 2088.

10.8. <u>עלות הקמת מבני הציבור:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות מבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל של 710 מ"ר עיקרי + 140 מ"ר שירות במתחם הנדון ובסה"כ 850 מ"ר מבני ציבור. בשומת המשיבה נקבעה עלות בניה למוסדות ציבור (למשרדים עיליים) בהתבסס על מחירון 'דקל' יולי 2020 של 3,640 ₪/מ"ר מעטפת ובסה"כ עלות כוללת של 3,094,000 ₪.

לשיטת שמאית המבקשת, יש להביא בחשבון עלות הקמת מבני ציבור בשטח של כ- 330 מ"ר במגרש 202 לפי 6,500 ₪/מ"ר ועלות הקמה כוללת במגרש בסך של 2,145,000 ₪.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 4.1.1 להוראות התכנית נקבעו הגדרות לשימושים המותרים באזור מגורים ד' ובין היתר שימושים ציבוריים כדלקמן: *"מבנים ומוסדות ציבור בקומת הקרקע בהתאם למוגדר בטבלת הזכויות ובנספח הבינוי המנחה".*

בסעיף 4.4.1 להוראות התכנית מפורטים השימושים המותרים למבני ציבור כדלקמן: חינוך, תרבות ומוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות וספורט, מוסדות דת, מוסדות רווחה". עוד נקבע בהמשך כי השטחים המיועדים למבני ציבור ייבנו בקומת הקרקע.

מעיון בסעיף 5 להוראות התכנית (טבלת זכויות והוראות בניה) עולה כי ב – 3 מתחמי מגורים קיימים מבני ציבור בהתאם לפירוט הבא: במגרש 202 הנדון – 270 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר ש"ש, במגרש 204 – 110 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר ש"ש ובמגרש 208 - 330 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר ש"ש ובסה"כ 850 מ"ר ברוטו לשטחי הציבור במתחם התכנית.

סעיף 6.9 לתקנון התכנית קובע תנאים למתן היתרי בניה ובין היתר: *"תנאי למתן היתר בניה במתחמי התכנון 4-1...יהיה הוצאת היתר בניה לשב"צ 401, לכלל גני הילדים או חלקם לשיקול דעת מהנדס העיר ותנאי למתן היתר בניה למתחם תכנון 5 עפ"י נספח המתחמים, יהיה הוצאת היתר בניה לשב"צ 402, לכלל גני הילדים או חלקם...".*

מהאמור לעיל עולה, כי הכללת שטחי הבניה הציבוריים מהווים חלק מהתנאים להיתר הבניה למגורים.

באשר לעלות הבניה – הואיל ולא קיימת בהוראות התכנית התייחסות מפורטת באשר לאופן בניית שטחי הציבור, הרי שיש להביא בחשבון עלות בניה ברמת מעטפת בלבד. יצויין, כי שטחי הציבור מצויים בקומות הקרקע של מגדלי המגורים ולכן עלות בניית המעטפת הינה ביחס לעלות מגורים בסביבה הקרובה.

<u>לעניין רכיב המע"מ</u> – ראוי לציין כי, ההנחה הסבירה והריאלית ביותר הינה שאת עלות שטחי ומבני הציבור הכלולים במגרשי המגורים יישא היזם כחלק מעלויות הקמת הפרויקט. השתתפות היזם בעלות הקמת שטחי הציבור מהווה מתן שירות לעירייה העונה על הגדרת "עסקה" החייבת במע"מ.

ככלל, אין בשומה זו כדי לקבוע את זהות האחראי לבנייה והנשיאה בנטל עלות ההקמה. יחד עם זאת ולצורך ייעול ההליך, הובא בחשבון בשומה זו כי היזם יבצע את המטלות עבור המשיבה. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בהנחה כי עלות הקמת מבני הציבור הינו ע"ח היזם.

בשומה זו נוסף רכיב המע"מ על עלות הבניה. עמדה זו נתמכת בהחלטת ביהמ"ש העליון **ע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה**, בה נקבע בין היתר כדלקמן:

"...יש לדחות גם את טענת המערערות כי אין מדובר כאן בשירות הניתן לעירייה, כי אם בשירות שהן ביצעו עבור עצמן (או עבור רוכשי הדירות). טענה זו מתעלמת הן מאופי עבודות הפיתוח הן מן ההסכמים שנכרתו בין הצדדים, שמהם עולה הכרה ברורה בכך שמדובר בעבודות אשר העירייה מחויבת בביצוען, ובכך שעל המערערות לשלם היטלים ואגרות בגין אותן עבודות. כפי שציין השופט ביין בפסק-הדין בעניין חוף הכרמל, מדובר בעיסקאות אשר לשני הצדדים עניין בביצוען, ואין בכך כדי לשלול מהן את אופיין כשירות "למען הזולת". בכל שלושת המקרים נושא הערעורים ברור כי נתקיים משא ומתן בין העירייה לחברה הקבלנית, והוסכם כי האחרונה תבצע את עבודות הפיתוח ובתמורה לא תשלם את תשלומי החובה הקבועים בדין. העירייה הקפידה לשמור לעצמה את סמכות הפיקוח והאישור בכל הנוגע לביצוע עבודות הפיתוח, ונראה כי אין מחלוקת שלאחר תום העבודות האחריות להחזקתן ולתחזוקתן נופלת על כתפי העירייה. ואין תמה על כך – הרי מדובר, בין היתר, בעבודות של סלילת כבישים, הקמת מערכות מים וביוב, גינות ציבוריות וכיוצא באלה. ברי גם כי חלף העיסקאות נושא עניינו הייתה העירייה יכולה להתקשר עם קבלן אחר לביצוע אותן עבודות פיתוח תוך גביית היטלים ואגרות מן המערערות. אפשרות כזו אף נשקלה בחלק מן המקרים. ***בנסיבות אלה כולן אין כל ספק כי מדובר בעניינו בעיסקאות חליפין שעניינן מתן שירות. ודוק, אף אם לצד עבודות הפיתוח ה"ציבוריות" ביצעו המערערות גם עבודות פיתוח "פנימיות-עצמיות", אין בכך כדי להעלות או להוריד. השאלה היא אם עבודות הפיתוח הציבוריות – אלה שביצוען מוטל על העירייה, ואשר בגינן מוטלת חובת התשלום של ההיטלים והאגרות – אכן בוצעו על-ידי המערערות כשירות לעירייה. על שאלה זו אנו משיבים בחיוב.***

מן האמור לעיל עולה כי מבחינת מהות העיסקה לצורך תשלום מס ערך מוסף אין כל נפקא מנה לכך שהקבלן המעניק לעירייה שירות בדמות ביצוע עבודות הפיתוח, הוא גם בעל זכויות המקרקעין או יזם הפרויקט הנבנה עליהם. "איחוד כובעים" זה אין משמעו כי אין מדובר עוד בשירות הניתן לעירייה, שהוא "עסקה" החייבת במס ערך מוסף. לו אמרנו אחרת הייתה נוצרת תוצאה בלתי שוויונית, לאמור מתן פטור ממס בעיסקאות בין קבלנים לבין רשויות מקומיות שעניינן ביצוע עבודות פיתוח, אך ורק משום שהקבלן הוא גם בעל זכויות במקרקעין, ובפועל אין מועבר כסף מזומן בין הצדדים, אלא התמורה נעשית בדרך של חליפין ומתבטאת בוויתור של העירייה על תשלומי החובה בגין אותן עבודות פיתוח. לתוצאה בלתי שוויונית זו אין כמובן כל הצדקה." (ד.ש.א.כ).

לאור פסיקת ביהמ"ש העליון, יזם הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור אינו זכאי להתקזז במע"מ, ולכן יש להביא בחשבון עלות בניה כולל מע"מ.

<u>לעניין עלות הבניה</u> - בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בניה בסך של 3,640 ₪/מ"ר מעטפת במבנה משרדים עילי. בחישוב 710 מ"ר עילי + 140 מ"ר ש"ש מתקבלת עלות כוללת בסך של 3,094,000 ₪.

בהתאם למחירון דקל משנת 2020 עלות בניה ישירה למשרדים במבנה בינוני/ גבוה עד 15 קומות הינה 4,450 ₪/מ"ר ברמת מעטפת. מדובר בעלות ללא מע"מ וללא עלות בגין עבודות גמר ועלויות עקיפות, כך שמתקבלת עלות העולה על האמור בשומת המשיבה.

בתוספת עלויות עקיפות (25%) ובתוספת רכיב המע"מ (17%) מתקבלת עלות בגבולות של 6,500 ₪/מ"ר כולל מע"מ. יצויין כי עלות זו תואמת לעלות שנקבעה בשומת השמאי גיל הרצברג בגו"ח 7661/130 ולפיה הובאה בחשבון עלות הקמת מבנה ציבור לפי 6,500 ₪/מ"ר ברמת מעטפת למועד 05/2020.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות של 6,500 ₪/מ"ר עבור בניית 850 מ"ר מבנה ציבורי ובסה"כ 5,525,000 ₪ כולל מע"מ.

יודגש כי ככל וקיים הסכם בין הצדדים ולפיו המשיבה היא זו שתישא בעלות הקמת מבני הציבור, הרי שאין להביא בחשבון עלות זו במסגרת תחשיב ההשבחה.

10.9. <u>עלויות הריסה ופינוי:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי לפי 300 ₪/מ"ר עבור 29,773 מ"ר, כך שמתקבלת בסה"כ עלות הריסה של כ-8,931,900 ₪.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי לפי 300 ₪/מ"ר עבור 990 מ"ר בנויים במגרש ההקצאה 202 ובסה"כ 300,000 ₪.

<u>הכרעה:</u>

מימוש הפרוייקט במתחם הנדון כרוך בהריסת המבנים הקיימים על חלקות 394-391, 399-396, 403- 404, 407-406 ו- 418-413. לצורך קביעת עלות ההריסה עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

(1) עפ"י מחירון 'דקל' 03/2019, עלות הריסת מבנה בן 3-5 קומות עשוי בלוקים ובטון הינה כ- 250 ₪/מ"ר (סעיף 24.082.0300). בתוספת עלויות עקיפות (20%) והצורך בפינוי ההריסות לאתר פסולת קרוב, מתקבלת עלות הריסה בקירוב לאומדן העלות בשומות הצדדים.

(2) בשומת השמאי דוד טיגרמן לנכס בגו"ח 6213/256 נקבעה עלות הריסה ופינוי של 300 ₪/מ"ר למועד קובע 14/06/2018.

(3) בשומת אבישי זיו לנכס בגו"ח 7282/89 נקבעה עלות הריסה של 300 ₪/מ"ר למועד קובע 2017.

במקרה הנדון, מדובר בבניינים הבנויים במרווחים גדולים בין הבניינים, בבינוי וותיק עם דרכי גישה נוחים לביצוע עבודות ההריסה והפינוי. כ"כ, עלות הפינוי לרוב בפרוייקטים מהסוג הזה הינה במצטבר ולא בהכרח הריסה פרטנית לשטח מצומצם.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי בגבולות של 300 ₪/מ״ר נכון למועד הקובע.

<u>לעניין היקף השטחים הבנויים המיועדים להריסה:</u>

ככלל, קיימת עדיפות לבחינת שטחי הבניה עפ״י היתרי הבניה. יחד עם זאת, מאחר ולא נמצאו על ידי היתרי הבניה בחלקות מסויימות המהוות חלק מהמתחם הנדון, הובאו בחשבון בשומה זו שטחי הבניה עפ״י השטח הרשום בפנקס הבתים המשותפים.

באשר למדידה עפ״י טבלאות ההקצאה והאיזון – ראשית, לא הוצגה בפני מפת המדידה. מעבר לכך, מדידה זו נערכה לצורך ביצוע ההקצאה של בעלי הזכויות במתחם. לאור זאת, לא מצאתי מקום להתייחס לטבלת שטחי הבניה בטבלת האיזון.

בהערת אגב יצויין, כי בשומת המשיבה נקבע כי השטח הבנוי הינו 23,999.5 מ״ר בעוד שבתחשיב ההשבחה הופחתו על ידה עלויות ההריסה עבור 29,773 מ״ר. לא קיבלתי את עמדת המשיבה, שכן השטח שהובא בחשבון על ידה הינו השטח הרשום של החלקות. אין לך כל רלוונטיות לבחינת השטח להריסה.

לאור האמור לעיל, בחנתי את שטחי הדירות עפ״י השטח הרשום בתוספת מקדם שטח ברוטו של 15% כדלקמן:

נתון	מס׳ חלקה	שטח חלקה רשום	שטח בנוי רשום
3	391	1,255	925.2
4	392	812	946.9
5	393	797	914.4
6	394	1,274	989.5
7	396	1,260	962.1
8	397	787	945.0
9	398	787	897.6
10	399	1,334	897.6
11	403	1,929	1,845.8
12	404	1,966	1,941.2
1	406	1,957	1,907.0
2	407	1,943	1,797.8
13	413	2,256	1,887.7
14	414	2,183	1,715.6
15	415	2,121	1,784.8
16	416	2,899	1,520.4
17	417	2,045	1,590.0
18	418	2,168	1,520.4
סה״כ		29,773	**24,989**

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון הריסת 24,989 מ״ר בנוי (רשום) ובתוספת מקדם ברוטו (15%) מתקבל 28,737 מ״ר לפי 300 ₪/מ״ר ובסה״כ מתקבלת עלות הריסה ופינוי בגבולות של כ – 8,621,100 ₪.

10.10. <u>שיעור החלק היחסי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון חלקה היחסי של תת חלקה 5 ובמקרה הנדון 0.47% וזאת לאור היחס של הדירה ברכוש המשותף (8/90) * המנה של שטחי הבניה במגרש הנדון בחלוקה לסך השטחים הבנויים בפרוייקט כולו (1,274 מ״ר / 23,995 מ״ר).

לשיטת שמאית המבקשת חושבה ההשבחה לפי חלקה היחסי של המבקשת במגרש ובמקרה הנדון של 8.89%.

<u>הכרעה:</u>

כאמור לעיל, ההשבחה בשומה זו חושבה לפי שווי מלוא הזכויות במצב החדש בכפוף לניכוי הוצאות פנימיות הקשורות במימוש התכנית וגזירת חלקה היחסי של המבקשת בהשבחה. לצורך כך, נדרש לקבוע מהו חלקה היחסי של המבקשת מסך ההשבחה במתחם.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים במתחם המיועד לפינוי-בינוי. שטחה הרשום של דירת המבקשת הינו 80.6 מ״ר. בשל מקדם יחס נטו ברוטו הובא בחשבון שטח דירה של 92.70 מ״ר.

כאמור בסעיף 10.9 דלעיל, סך השטח הבנוי ברוטו הינו 28,737 מ״ר.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין 92.70/28,737 חלקים.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב חדש									
תא שטח	**שטח פלדלת במ"ר/יח"ד**	**סה"כ יח"ד**	**מס' יח"ד**	**סוג שטח**	**שטח פלדלת במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מגורים מעל מסחר/ מוסדות ציבור**	**שווי קרקע למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
201	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	200	40	פלדלת	3,000	1	1	6,300	18,900,000
				מרפסות	480	0.4			1,209,600
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		160	פלדלת	19,000	1		5,000	95,000,000
				מרפסות	1,920	0.4			3,840,000
202	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	203	41	פלדלת	3,075	1	0.95	6,300	18,403,875
				מרפסות	492	0.4			1,177,848
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		162	פלדלת	19,255	1		5,000	91,461,250
				מרפסות	1,944	0.4			3,693,600
203	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	200	40	פלדלת	3,000	1	0.95	6,300	17,955,000
				מרפסות	480	0.4			1,149,120
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		160	פלדלת	19,000	1		5,000	90,250,000
				מרפסות	1,920	0.4			3,648,000
	שטחי מסחר			עיקרי	250	1		11,600	2,755,000
				שירות	200	0.5			1,102,000
204	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	191	38	פלדלת	2,850	1	0.95	6,300	17,057,250
				מרפסות	456	0.4			1,091,664
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		153	פלדלת	18,160	1		5,000	86,260,000
				מרפסות	1,836	0.4			3,488,400
	שטחי מסחר			עיקרי	550	1		11,600	6,061,000
				שירות	440	0.5			2,424,400

תא שטח	שטח במ"ר/יח"ד	סה"כ יח"ד	מס' יח"ד	תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סמיכות לשב"צ /מסחר	שווי מ"ר	סה"כ שווי
205	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	138		פלדלת	2,100	1	0.95	6,300	12,568,500
			28	מרפסות	336	0.4			804,384
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר			פלדלת	13,080	1		5,000	62,130,000
			110	מרפסות	1,320	0.4			2,508,000
	שטחי מסחר			עיקרי	250	1		11,600	2,755,000
				שירות	200	0.5			1,102,000
206	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	133		פלדלת	2,025	1	0.95	6,300	12,119,625
			27	מרפסות	324	0.4			775,656
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר			פלדלת	12,605	1		5,000	59,873,750
			106	מרפסות	1,272	0.4			2,416,800
	שטחי מסחר			עיקרי	550	1		11,600	6,061,000
				שירות	440	0.5			2,424,400
208	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	216		פלדלת	3,225	1	0.95	6,300	19,301,625
			43	מרפסות	516	0.4			1,235,304
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר			פלדלת	20,535	1		5,000	97,541,250
			173	מרפסות	2,076	0.4			3,944,400
209	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	63		פלדלת	975	1	1	6,300	6,142,500
			13	מרפסות	156	0.4			393,120
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר			פלדלת	5,955	1		5,000	29,775,000
			50	מרפסות	600	0.4			1,200,000
סה"כ שווי לפני הפחתת עלויות בניית מוסדות ציבור, הריסה ופינוי		1,344	1,344		166,848				792,000,321
עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור					850			6,500	5,525,000
עלויות הריסה ופינוי					28,737			300	8,621,205
סה"כ שווי לאחר הפחתות									777,854,116
סה"כ שווי מצב חדש לאחר רכיב דחיה וגודל פרוייקט									616,133,316
סה"כ שווי יחסי לתת חלקה 5 ברכוש המשותף (0.322%) במצב חדש במעוגל									**1,987,300**

השבחה לת"ח 5	
סה"כ שווי חדש - ת"ח 5	1,987,300
סה"כ שווי יחידה קיימת	1,687,000
השבחה לת"ח 5 במעוגל בש"ח	**300,300**

12. <u>ההשבחה והיטל השבחה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש הנדון הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תמ"ל 2004	27/06/2020	₪ 300,300	₪ 150,150

היטל ההשבחה ישא הצמדה כקבוע בחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני ההיטל לא יישא ההיטל בתשלום ריבית פיגורים ככל וחל.

לראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה