ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

24 אוקטובר 2025
מספר מינוי 496-2025
מספרנו 278

לכבוד
המבקשת:
מרים יעקב
באמצעות השמאי שי בן עמי
דוא"ל: benshai85@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
באמצעות השמאית דליה אביב
דוא"ל: aviv.dalya@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

תת חלקה 29, חלקה 43 גוש 7096

יצחק שדה 57 / עמינדב 12, תל אביב - יפו

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין להשבחה בשווי המקרקעין שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תכנית בנין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – מכר הזכויות בנכס בהתאם לחוזה מכר מיום 13.3.2024.

יוער כי להליך שבנדון מונה השמאי המכריע יעקב (ג'קי) פז. עם סיום תפקידו של השמאי פז, הועבר הטיפול בהליך שבנדון לח"מ, לצורך השלמתו. במסגרת ההליך הקודם ערך השמאי המכריע דיון ביום 14.5.2025. סיכום הדיון הועבר לעיוני. אי לכך ובהסכמת הצדדים, לא נערך דיון נוסף, אם כי אפשרתי לצדדים להעביר התייחסות נוספת בכתב, וזאת נוכח שני פסקי דין אשר פורסמו במהלך ההליך ובסמוך להעברתו לח"מ, כפי שיפורט בהמשך.

2. מועדים

- המועד הקובע

תכנית	מועד קובע
תא/4721	25/06/2023

- מועד הסיור בנכס – סיור חיצוני בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 17.10.2025.

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 18.12.2024 + שובר לתשלום מיום 16.1.2025.
- שומת המבקשת מיום 18.3.2025.
- תגובת שמאית המשיבה מיום 10.4.2025.
- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון, אשר התקיים אצל השמאי המכריע ג'קי פז, מיום 14.5.2025.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- התייחסות שמאי המבקשת להחלטה בעמ"נ 18341-09-24 (נועה לב), מיום 29.7.2025.
- מסמך השלמה מאת שמאית המשיבה, מיום 21.8.2025.
- התייחסות שמאי המבקשת למסמך ההשלמה, מיום 28.8.2025.
- מכתב מאת ב"כ המבקשת מיום 23.6.2025 (בקשה לזירוז ההליך אצל הח"מ).
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים לגבי מושא השומה, מיום 13.3.2024.
- הסכם מכר הנכס הנדון מיום 13.3.2024.
- מסמכי הבית המשותף ביחס לחלקה שבנדון (צו רישום, תשריט).
- מסמכי רישוי רלבנטיים מתוך תיק הבניין המקוון של הנכס הנדון, המצוי באתר עיריית תל אביב יפו.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות המפורסמות במרשתת.
- שומות מכרעות, פסקי דין והחלטות ועדת ערר רלבנטיות המפורסמות במרשתת (חלקן הועברו ע"י שמאי המבקשת).

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	7096
חלקה:	43
שטח חלקה רשום:	1,783 מ"ר
תת חלקה:	29
שטח תת חלקה:	51.48 מ"ר
תיאור הנכס:	דירה בקומה העליונה בבניין מגורים ותיק בן 4 קומות
כתובת עירונית:	רח' עמינדב 12 / רח' יצחק שדה 57, תל אביב יפו

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא שכונת "ביצרון ורמת ישראל" במזרח העיר תל אביב יפו. השכונה גובלת מדרום – בשכונת יד אליהו; ממערב – בכביש מס' 20 (נתיבי איילון); מצפון – בשכונת נחלת יצחק; ממזרח – בשכונת גבעת רמב"ם בעיר גבעתיים.

החלקה שבנדון אשר לה שתי חזיתות, ממוקמת בשוליים הדרומיים של השכונה, בין רח' יצחק שדה המצוי בגבולה הדרומי של השכונה, לבין רח' עמינדב המקביל לו מצפון ומהווה רח' פנימי בשכונה. רח' יצחק שדה מהווה ציר תנועה דו סטרי הכולל אי תנועה במרכזו, המשתרע בין רח' משה דיין – ממזרח, לבין דרך בגין – ממערב. רח' עמינדב מתפצל מזרחה מרח' יגאל אלון וקצהו ברח' ביצרון – ממזרח.

הסביבה הסמוכה לנכס הנדון מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה במבנים ותיקים, לצד כאלה שעברו התחדשות עירונית, כאשר הבניין בו מצוי מושא השומה מהווה אחד מתוך רצף של 12 מבניים טוריים הממוקמים במקביל, המצויים בין הרחובות יצחק שדה לעמינדב, מתוכם 3 אשר עברו התחדשות ו – 9 מבנים ותיקים וביניהם הבניין המכיל את מושא השומה. כן מצויים בסביבת הנכס מבנים בשימושי תעסוקה/תעשיה הממוקמים מצפון לרח' עמינדב ולאורך רח' יגאל אלון.

החניה בסביבה מוסדרות בעיקרה לאורך הרחובות וכן בחלק מתחומי המגרשים.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות בסביבת הנכס – מלאים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 43 בגוש 7096, בשטח רשום של 1,783 מ"ר, בעלת צורה מלבנית, עם חזית צפונית לרח' עמינדב באורך של כ – 26 מ'; חזית דרומית לרח' יצחק שדה באורך של כ – 28 מ' ועומק של כ – 67 מ'. פני הקרקע בחלקה מישוריים.

בחלקה ניצב בניין טורי שהיתר להקמתו ניתן בשנת 1950, אשר צורתו מלבנית עם הרחבה בשני קצותיו. הבניין תלת אגפי וכולל 3 כניסות נפרדות: צפונית הסמוכה לרח' עמינדב, אמצעית, ודרומית הסמוכה לרח' יצחק שדה. הבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע הכוללת דירות מגורים לצד מבואות ושטחים משותפים. הבניין כולל בקומת הקרקע 6 דירות, ובקומות א'-ג' 8 דירות בכל קומה, סה"כ 30 דירות במבנה.

המבנה בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים, הגג בטון שטוח. חיפוי חוץ – טיח. אין מעליות בבניין. אין חניה בתחום המגרש. הכניסה לבניין מוסדרת משתי החזיתות. הכניסה לאגף המרכזי הינה דרך שביל מרוצף לכל אורך החלקה המצוי במרווח המזרחי. החצר בלתי מגוננת. מצבו הפיסי הכללי של המבנה תואם לגילו.

מושא השומה הינה דירת מגורים בקומה ג' מעל קומת קרקע, הידועה כתת חלקה 29, בשטח רשום של 51.48 מ"ר, המצויה באגף הדרומי בחזית לרח' יצחק שדה, ופונה לכיווני אוויר צפון, מערב ודרום. יוער, כי ממדידה גרפית ע"ג תכניות ההיתר שאותרו בתיק הבניין[1], שטח הדירה מושא השומה הנו כ – 63 מ"ר כולל מרפסת שנסגרה.

[1] המפורטות בס' 8 בהמשך.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>עיקרי התוכניות הרלבנטיות לשומה</u>

תכנית K, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 145 מיום 22.2.1951.

בתשריט התכנית כלול שטח החלקה שבנדון בשטח שסומן ביעוד מגורים 1, לגביו נקבע בין היתר, כי יותרו בו בתי דירה בני 3 קומות; שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר; אורך חזית מינימלי – 18 מ'; עומק מגרש מינימלי – 35 מ'; שיעור הבניה המירבי – 18% לקומה; קומת עמודים מותרת; בנייני עזר – 30 מ"ר.

מותר יהיה להקים דירות באזור זה בשיעור שלא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו, בתנאי שאחוז הבניה לא יעלה על 18% ובתנאי שהשטח המינימלי של קרקע הדרוש ליחידת דיור אחת, לא יהיה פחות מ- 125 מ"ר. בניני עזר בשיעור של 30 מ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.

תכנית 367, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 364 מיום 5.8.1954. מטרת התכנית בין היתר, הנה לתקן את הוראות תכנית K. לגבי אזור דירת 1 נקבעו הוראות דומות לאלה שנכללו בתכנית K.

תכנית 248, פורסמה למתן תוקף ביום 20.10.1955. בתשריט התכנית סומן מגרש 18 (שנרשם כחלקה 43 בגוש 7096 שבנדון) ביעוד מגורים 1, בשטח של 1,779 מ"ר. ביחס לשטח בו כלול מגרש 18, התכנית מותירה את הוראות הבניה ללא שינוי.

תכנית 880, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1177 ביום 29.4.1965. מטרת התכנית הנה להתיר קומה עליונה נוספת במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

תכנית 1680, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 מיום 10.12.1981. התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראת ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. במסגרת התכנית נקבע, בין היתר, כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו כ"א, עם גישה דרך מדרגות פנימיות מהדירה אליה הוא מוצמד. גובה חדר היציאה לא יעלה כל 2.5 מ'.

לא תותר יציאה לגג על גג בנין שנבנה או ייבנה ע"פ תכנית בנין עיר הכוללת בינוי מיוחד, החלה על אותו בנין או על מספר בניינים. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

תכנית מ', פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 מיום 24.6.1982. התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

בס' 8 להוראות התכנית (הוראות לבנייני מגורים שאינן מפורטות בנספח לתכנית), נקבע בין היתר, כי בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה בבניין מגורים הינם עד 38%, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. לא תותר תוספת לאחוזי בניה עבור מרפסות.

תכנית ע' – מרתפים, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985.

התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. התוכנית קובעת כי בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף. קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.

גובה קומת המרתף הוא 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה 2.40 מ'. שטח המרתף – לפי גודל קומה טיפוסית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שימושים מותרים – חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה. לא יורשו מגורים במרתף.

תכנית 2393, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3732 מיום 7.1.1990.

התכנית חלה על שטח של כ – 38 דונם, ומטרתה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים ע"פ תכניות אחידות לתוספות בניה שונות, ללא תוספת יחידות דיור.

בתשריט התכנית סומנה החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 1, בינוי מטיפוס ד/67. טיפוס זה כולל 8 בתים טוריים בני 3 קומות מעל קומת קרקע עם 30 יח"ד כל אחד. הדירה בקומה טיפוסית כוללת שני חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ – 67 ו – 68 מ"ר, ושני חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ – 65 מ"ר.

בהתאם לתשריט התכנית, ההרחבה שנקבעה לדירות המצויות במיקום הדירה שבנדון, הינה הרחבה של 20 מ"ר, וכפי המצוין בתכנית, מ – 65 למ"ר ל – 85 מ"ר.

התכנית כוללת תנאים להיתר, בין היתר, כי יוגשו תכניות להרחבת בית שלם. היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמה של כל דיירי האגף, תהיה רשאית הוועדה המקומית לא לחייב הרחבה של הקומה העליונה.

תכנית ג' – גגות, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4208 מיום 21.4.1994. התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, ולאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות. בין היתר נקבע בתכנית, כי בגגות שטוחים תותר תוספת חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת לכל דירה. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות. חדר היציאה לגג ימוקם משטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, ע"פ הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. השטח הבנוי של חדר היציאה – 23 מ"ר (ברוטו – כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). בגגות שטוחים השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכניות החלות. גובה חדר היציאה – עד 2.5 מ'. חדר היציאה ייבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג המבנה. הנסיגה משאר המעקות תהא לפחות 1.2 מ'. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג, בין היתר, מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ – 90% מהקומה שמתחת.

תכנית ע1 – מרתפים, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5264 מיום 18.3.2003.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור, ומטרתה לקבוע הוראות להקמת מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית ע' - מרתפים ולאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים. התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף מעל 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה שוכנעה שאלה דרושים לתפקוד הבניין ושאין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

שטח המרתף יהיה בשיעור מירבי של 80% משטח המגרש. תותר בניה עד גבולות המגרש (קו בנין "0"). גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחת – עד 4 מ' נטו. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות – עד 3.5 מ'. בבנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע, השימושים המותרים בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה הם עבור שטחי שירות כלליים, חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים. לא יותרו מגורים במרתף.

תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5704 מיום 20.8.2007. התכנית מעדכנת את הוראות תכנית ג', במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. בין היתר נקבעו בתכנית ההוראות הבאות:

- שטח חדר יציאה לגג יהיה עד 40 מ"ר לדירה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שטח תכסית הבניה על הגג יהיה עד 65% משטח הגג, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית[2] של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.

- בבניה על גגות שטוחים – תותר בניית חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. הבניה תותר בהתקיים מספר תנאים ובין היתר, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית; חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל הגג; גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג; לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג ע"פ תכנית זו בבניינים בהם קיימות דירות על הגג. חריגה מהוראות תכנית זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

- בניה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג, תותר בהתקיים מספר תנאים, ובין היתר כי השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל ממ"ד אם ייבנה); שטחי הבניה יתווספו לשטחי הבניה המותרים; תכסית הבניה לא תעלה על 65% משטח הגג או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם; הבניה תהא בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין, ומשאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.

- בבניה בו זמנית תתבטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת לגג לא תעלה על 65% משטחו. בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ - 80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה. בתכנית נקבעו נסיגות בבניה בו זמנית בהתאם למספר הקומות בבניין.

- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג במקרים מסוימים המוגדרים בתכנית, ובין היתר בבניינים בהם קיימות דירות גג.

- חדרי יציאה לגג לא יותרו בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ - 80% משטח הקומה שמתחתיה.

- לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן הלכה למעשה - בטלות.

תא/5000 – תכנית מתאר תל אביב – יפו - פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית[3] לעיר תל אביב. התכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומית חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. אישור התכניות המפורטות יהיה בסמכות הועדה המקומית. יובהר, כי לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו.

בהתאם לתשריטי התכנית כלול הנכס הנדון באזור תכנון 902, במתחם תכנון עם הוראות מיוחדות מס' 902א' – עמינדב יצחק, המסומן להתחדשות עירונית.

תכנית **תא/4721 – התחדשות עירונית ברח' עמינדב 10-12,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 11261 מיום 2.4.2023.[4]

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית החלה על שטח של 3,610 מ"ר, הכולל את חלקות 42-43 בשלמותן וחלק מחלקה 54 בגוש 7096.

---

[2] בניה שהוגש לגביה היתר אחד הכולל את כל הבניה האפשרית על הגג בהתאם לתכנית זו.
[3] בהתאם לס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, תכנית כוללנית אינה חוסה בגדר הגדרת תכנית שאישורה מקים חבות בהיטל השבחה.
[4] פורסמה לאישור בעיתונות ביום 9.6.2023.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מטרת התכנית הינה "***עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמתחם הציבורי, ע"י הריסה של 60 יח"ד בשני מבנים טוריים, ובניה מחדש של שני מבנים בני 10 קומות כל אחד, לשיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת, הבטחת מיגון בפני רעידות אדמה ומימוש הפוטנציאל לתוספת זכויות. תכנית לאיחוד המגרשים וקביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח השתלבות המבנים לאורך רחובות יצחק שדה ועמינדב, בהתאם ובכפוף לתכנית המתאר תא/5000***".

התכנית קובעת הריסה של שני המבנים הקיימים בחלקות 42-43, הכוללים יחדיו 60 יח"ד, והקמת שני מבנים חדשים בני 10 קומות במקומם, בהם 136 יח"ד (תוספת של 76 יח"ד).

בתכנית סומן מגרש מס' 101 ביעוד מגורים, בשטח של 3,560 מ"ר, לגבי נקבעו בין היתר, ההוראות הבאות:

- שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת:

  מבנים ומוסדות ציבור – 365 מ"ר עיקרי; 65 מ"ר שירות

  מגורים: 10,280 מ"ר עיקרי; 5,304 מ"ר שירות

  מסחר ותעסוקה: 400 מ"ר עיקרי; 50 מ"ר שירות

- שטחי בניה מתחת הכניסה הקובעת:

  מבנים ומוסדות ציבור – 65 מ"ר שירות

  מגורים: 8,732 מ"ר שירות

  מסחר ותעסוקה: 100 מ"ר שירות

- מרפסות בנוסף לשטח העיקרי – 1,632 מ"ר
- תכסית הבניה – 70% (לא כולל מרפסות)
- צפיפות יח"ד לדונם – 38.3 (ס"ה 136 יח"ד במתחם)
- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת – 40 מ'
- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת – 10 (ק"ק+ 9 ק + גג טכני או ק"ק + קומה טכנית + 8 קומות + גג טכני)
- שימושים: במרתף – חניה, חדרי אשפה, שטחים למערכות טכניות; ק"ק – מגורים ומרפסות פרטיות, שטחי ציבור בנויים, מסחר, שטחים נלווים למגורים, מחסנים משותפים, מעברים, שטחים טכניים; ק"א – מסחר, קומה טכנית; קומות עליונות – מגורים ושטחי שירות למגורים, כולל מחסנים וכיו"ב; גג עליון – טכני.

יותרו שימושים ציבוריים כגון לצרכי חינוך, בריאות, רווחה, תרבות וקהילה, דת ספורט וכיו"ב. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.

חזית מסחרית – חנויות ומסחר שכונתי זעיר, שלא יהווה מטרד לשטחי המגורים וללא עסקי מזון הדורשים מנדפים והפרדת שומנים. חובת הקמת חזית מסחרית לרח' יצחק שדה.

<u>הוראות נוספות</u>

- בינוי – התכנית כולל הוראות בינוי לשטחים הציבוריים אשר ייבנו ע"י מבקש ההיתר, ובין היתר כי השטחים ימוקמו בקומות הקרקע, יהיו רצופים ורגולריים, בהיקף כפי שנקבע במסגרת זכויות הבניה. הכניסה לשטחים הציבורים תהא נפרדת (למעט החניה). לשטחים הציבוריים יקבעו מקומות חניה ע"פ תקן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מרתפים – לפי תכנית ע1; בתחום תא שטח 101 יוותרו לפחות 15% תכסית תת קרקעית פנויה מבינוי; מספר המחסנים הדירתיים יהיה בהתאם למספר הדירות.
- דירות בק"ק – יותרו דירות קרקע; תותר הצמדת מרפסות לדירות הקרקע.
- התחדשות עירונית – לפחות 25% מכלל יחה"ד המתכננות יהיו דירות ששטחן קטן מ – 90 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
- התכנית כוללות הוראות בדבר תנאים להיתר ותנאים לאכלוס.
- איחוד וחלוקה – האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי ס' 125 לחוק.
- השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בבעלות עת"א יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום האיחוד והחלוקה מחדש.
- השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו במסגרת האיחוד והחלוקה מחדש ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
- חניה – כל החניה בתא שטח 101 תהא תת קרקעית; תקן החניה יהיה 0.8:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם; לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי ע"פ תקן בעת הוצאת היתר הבניה.

תמ"א 38 – אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5397 מיום 18.05.2005. התוכנית הינה תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. התוכנית קובעת הוראות בדבר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

בין היתר נקבע בתכנית (בסע' 23), כי מוסד תכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, ע"פ הוראות תכנית זו. בתכנית המפורטת ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בקשר לשטחי הבניה, יחידות דיור, גובה הבניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה. אושרה תכנית לפי ס' 23, לא יחולו הוראות ס' 14-11א' בתכנית[5], על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה. קבעה תכנית לפי ס' 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בתמ"א 38, ע"פ העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

תיקון מס' 1א' לתמ"א 38 – אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5704 מיום 16.08.2007. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38, וקובעת הוראות המבהירות את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א, לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

תיקון מס' 2 לתמ"א 38 – אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6069 מיום 10.03.2010. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א, בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש. עפ"י הוראות התוכנית רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש.

[5] סעיפים אלה בתכנית כוללים בעיקרם הוראות בדבר היקף תוספת הזכויות שמקנה התכנית, בחלופות שונות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תיקון מס' 3 לתמ"א 38 – אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6430 מיום 11.06.2012. תוכנית זו מהווה שינוי לתמ"א 38, תמ"א 1/38/א ותמ"א 2/38. התוכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

<u>סגירה ומילוי קומה מפולשת</u>

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבנייה.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך תוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת בנייה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות או כאמור בסעיף 11.1.3.א[6], בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בנייה בהתאם לתוכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>

- הרחבת קומות תתאפשר בתנאי שקווי הבניין עפ"י תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו – 3 מ' לאחור.

- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב דירתי מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>

- חלה על מבנה הבנוי בפועל תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.

- ניתן היתר בנייה מכוח התוכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בנייה למבנה לצורך חיזוקו).

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש</u>

- ייעוד המבנה ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.

- חלה במקום תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התוכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכוח סעיפי תוכנית התמ"א.

- המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

- בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

תיקון מס' 3א' לתמ"א 38 – אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7400 מיום 13.12.2016. התוכנית קובעת הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול של הריסה ובנייה ומחדש. להלן ריכוז תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין והטעונה חיזוק.

- תוספת עד 3.5 קומות מורחבות[7] בהתאם לבינוי הקיים:

[6] בהתאם לסעיף זה הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
[7] קומה טיפוסית מורחבת מוגדרת כשטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב – 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לבניין בן קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין בן שתי קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין בן שלוש קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין בן ארבע קומות ומעלה – תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

לעניין התוספות לעיל, נקבעו ההוראות הבאות:

- קומה תת קרקעית לא תבוא במניין הקומות הקיימות לעיל.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ – 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי בפועל (שטח הסגור ב- 3 קירות לפחות) מהווה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת – תובא בחשבון במניין הקומות הקיימות לעיל. לגבי קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי נמוך מ- 50% משטחה של קומה טיפוסית קיימת או שאין בה בינוי כלל, ניתן להחשיב את הקומה במניין הקומות ולוותר על השלמה של שטחי הבנייה בקומה, או לחילופין לא להחשיב את הקומה במניין הקומות ולבקש השלמה של שטחי הבנייה בקומה.

- תוספת שטחי בניה אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך בניית מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שתיבנה.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות (חניה ע"פ חוק, שטחי שירות ושטחים טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד שתיבנה והכל בשיעור שעד פי 3 משטח המגרש).

8. <u>רישוי</u>

להלן פירוט מסמכי הרישוי הרלבנטיים שאותרו בתיק הבניין המקוון באתר עיריית ת"א יפו:

- רישיון בניה מס' 575 שניתן ביום 12.10.1950 ותכנית ההיתר הנלווית לו, ניתן להקמת המבנה, כדלקמן: "***בניין בן 3 קומות, קומת עמודים, 2 מקלטים מרתף וגדר***...".
- רישיון בניה מס' 111 שניתן ביום 15.7.1960 ותכנית ההיתר הנלווית לו, שמהותו "***הרחבת 2 מרפסות מטבח בקומות א', ב', ג'***".
- רישיון בניה מס' 505 שניתן ביום 22.8.1961 ותכנית ההיתר הנלווית לו, שמהותו "***פתיחת פתחים וסגירת 2 מרפסות בקומה א' ומרפסת אחת בקומות ב' ו – ג'***".
- תכנית היתר הנלווית להיתר 680, משנת 1964, שמהותה סגירה ותוספת מרפסות בחלק המרכזי של הבניין.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1 העתק רישום

מהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, מיום 13.3.2024, שהופק באמצעות האינטרנט, עולים לגבי תת חלקה 29, חלקה 43 בגוש 7096, בין היתר, הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- שטח החלקה – 1,783 מ"ר.
- שטח תת חלקה 29 – 51.48 מ"ר
- קומה שלישית
- החלק ברכוש המשותף – 26/768
- בעלויות: יעקב יוסף – 1/2; יעקב מרים – 1/2
- הערות: רשומה הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל (ס' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל); רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת אשדר חברה לבניה בע"מ
- קיים תקנון מצוי.

9.2 הסכם מכר

הועבר לעיוני הסכם מכר מיום 13.3.2024, לגבי מכר מלוא הזכויות בנכס הנדון.

התמורה – 2,000,000 ₪.

מיסים ותשלומים – ע"פ חוק.

10. שומות הצדדים

להלן סיכום ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקש
תא/4721	25/06/2023	₪572,000	אין השבחה

לאור פרסום החלטות בית המשפט המחוזי בעמ"נ 24406-11-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נגד אברהם כספי ואח' (להלן – "**עמ"נ כספי**"), ובעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נגד נועה לב ואח' (להלן – "**עמ"נ נועה לב**"), אליהן אתייחס בהמשך, ערכה שמאית המשיבה תחשיב השבחה מתוקן, בו אמדה את ההשבחה על סך של 322,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[8], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה. במקרה הנדון, ההשבחה נבחנת ביחס לאישור תכנית תא/4721, למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס בשכונת ביצרון, במזרח העיר תל אביב ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני הבניין המכיל את הנכס מושא השומה, ובין היתר שטחו, מספר הקומות, היותו בניין טורי בעל 3 אגפים, היעדר מעלית, מצבו הפיסי הכללי של המבנה כפי שנצפה בעת הסיור במקום, העדר חניה בתחום המגרש.

ה. מאפייני הדירה מושא השומה לרבות שטחה כפי שעלה ממדידה גרפית שנערכה ע"י הח"מ, ומיקומה בקומה ג' מעל קומת הקרקע, באגף הדרומי של המבנה.

ו. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

הובאו בחשבון הבינוי הקיים בחלקה כפי שעלה מהסיור במקום וממסמכי הרישוי שעמדו בפני. הובאו בחשבון הוראות תכנית תא/4721 והבינוי שנקבע בה בחלקה שבנדון, כעולה ממסמכי התכנית.

ז. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

ח. ערכי שווי רלבנטיים למועד הקובע.

[8] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יצוין, כי אין מחלוקת בין הצדדים בקשר לפרטי הנכס, מצב הרישוי, המצב התכנוני והמצב המשפטי.

כן אין מחלוקת כי ההשבחה נבחנת ביחס לאישור תכנית תא/4721 בלבד. יוער כי בהתאם לאמור בשומת המשיבה, השמאית מטעמה התבקשה לערוך את השומה בהתחשב בפטור לפי' ס' 19ג' לתוספת השלישית (הרחבת הדירה עד 140 מ"ר) כאשר ע"פ בדיקתה, הזכויות המיוחסות לתכניות תא/1680, תא/2393, תא/ג ו- תא/ג1, בתוספת לשטח הדירה הקיימת, מתמצות בשטח כולל של כ – 125 מ"ר, כך שבשומת המשיבה לא חל חיוב בהיטל השבחה עבור התכניות הנ"ל.

לאחר שבחנתי את התכניות הנ"ל ואת התחשיב שערכה שמאית המשיבה, ובהתחשב בפטור האמור ובהעדר מחלוקת בין הצדדים, קיבלתי את הסכמות הצדדים ביחס לכלל הרכיבים המפורטים לעיל.

<u>להלן תיאור הסוגיות שבמחלוקת כפי שעלו מכלל המסמכים שעמדו בפני, דיון והכרעה:</u>

<u>שומת המשיבה</u>

- מתודולוגיית חישוב ההשבחה – השמאית ערכה את תחשיב ההשבחה בגישת התועלת (המכונה גם הגישה הכלכלית), כך שבמצב החדש אמדה את שווי זכויות המבקש במקרקעין, בהתאם לחלקו היחסי בשווי הקרקע ע"פ תכנית תא/4721.

על מנת לאמוד חלק יחסי זה, ערכה השמאית תחשיב של שווי הזכויות הכולל בתא שטח 101, במצב החדש, בהתאם לזכויות ולשימושים שהתירה התכנית. ביחס לשווי הקרקע הגולמי שמצאה, יישמה השמאית הפחתה בעבור עלות הקמת שטחי ציבור שנקבעו כמטלות בתכנית, אותם יש להקים עבור עיריית ת"א ולהעבירם אליה ללא תמורה. לשווי הקרקע נטו (בהפחתת העלויות כאמור), יחסה השמאית דחייה למימוש במקדם 0.685 (המבטא הפחתה בשיעור של 31.5%), אותו חישבה ע"פ תקופת דחייה של 6.5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

בהינתן שווי הקרקע (הנדחה) למועד הקובע, אמדה השמאית את החלק המיוחס למושא השומה בשיעור של 0.01693, ע"פ החלק של מושא השומה ברכוש המשותף. ע"פ בדיקתי (ומאחר והשומה לא כללה פירוט כיצד נקבע החלק היחסי המשויך למושא השומה) עלה כי שיעור החלק היחסי חושב ע"י השמאית בהנחה שלחלקה 42 הכלולה יחד עם חלקה 43 שבנדון בתכנית, ואשר בה 30 יח"ד כפי שבחלקה שבנדון, מיוחס חצי מהשווי במצב החדש, כמו גם לחלקה 43.

לתוצאת השווי שקיבלה המהווה את החלק המיוחס למושא השומה במצב החדש, הוסיפה השמאית את השווי הנובע מהשימוש במושא השומה בתקופת הביניים, עד למימוש הבניה. את שווי השימוש הנ"ל אמדה השמאית על בסיס הערך הנוכחי של דמי שכירות ראויים בסך של 5,200 ₪ לחודש, לתקופה של 6.5 שנים, בשיעור היוון של 6%[9].

את השווי במצב החדש קבעה השמאית באמצעות חיבור של הערך הדחוי של הזכויות המיוחסות למושא השומה, בתוספת שווי השימוש בתקופת הביניים, ובס"ה 2,836,000 ₪. להלן התחשיבים שהוצגו בשומת המשיבה ביחס לחישוב השווי במצב החדש (השטחים במ"ר):

[9] בשומת המשיבה לא פורט שיעור ההיוון. השיעור לעיל הינו כפי שחושב ע"י הח"מ וכעולה מהתוצאה אליה הגיעה השמאית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מהות	כמות	יחידות	שווי/עלות למ"ר	ס"ה
יחידות דיור בתא שטח 101	136.0	יח"ד		
מגורים דירות רגילות - שטח עיקרי	10,280.0	מ"ר	₪18,000	₪185,040,000
מגורים ממ"דים	1,700.0	מ"ר	₪18,000	₪30,600,000
שטח מסחרי	450	מ"ר	₪15,000	₪6,750,000
ס"ה לפני הפחתות				₪222,390,000
עלויות והפחתות למימוש הבניה				
עלות מטלה ציבורית	430.0	מ"ר	₪11,700	₪5,031,000
שירות בתת הקרקע למבני ציבור	65.0	מ"ר	₪7,020	₪456,300
חניה למבנה ציבור	4.0	חניות	₪130,000	₪520,000
ס"ה הפחתות				₪6,007,300
סיכום				
יתרת שווי הקרקע בניכוי מטלות				₪216,382,700
שווי הקרקע בהתחשב בדחייה			0.685	₪148,222,150
החלק היחסי לדירה שבנדון - תת"ח 29 לפי רישום בית משותף			0.01693	₪2,508,969
תרומת הבניה לתקופת הדחייה, דמ"ש לתקופה של 6.5 שנים				₪327,893
ס"ה שווי הזכויות בנכס במצב החדש בהתחשב בדחייה				₪2,836,862
שווי במצב החדש (מעוגל)				**₪2,836,000**

- מצב קודם – השמאית אמדה את השווי במצב הקודם ע"פ שווי בסיסי של 30,000 ₪/מ"ר בנוי, וע"פ שטח דירה של 65 מ"ר, בתוספת זכויות בניה על הגג בשווי של 313,600 ₪, לפיכך קבעה את השווי בסך של 2,264,000 ₪.

ביחס לשווי במצב הקודם ציינה השמאית, כי מרבית בניני המגורים בסביבת הנכס מושפעים מהיתכנות גבוהה להתחדשות עירונית. שווי המתקבל מדירות בסביבה בבניינים עם סיכוי קלוש להריסה ובניה, הנו בסך בגבולות 30,000-32,500 ₪/מ"ר בנוי, וזאת לדירות בקומות 1-4 בבניינים בני 8 קומות עם מעלית.

בהתאמה לדירה שבנדון הכוללת התאמה לבניין ללא מעלית (0.95) והתאמה לקומה עליונה (0.9), מתקבל שווי מתואם של 27,000 ₪/מ"ר בנוי. שווי זה בתוספת עבור זכויות הבניה להרחבה, הינו בהתאמה 30,000 ₪/מ"ר בנוי. כן אמדה השמאית את שווי זכויות הבניה בגג, ע"פ שווי של 14,000 ₪/מ"ר מבונה (הנמוך מהשווי שיישמה בתחשיב השווי במצב החדש בסך של 18,000 ₪), לגביו ציינה כי המדובר בבינוי ישן.

השמאית הציגה את תחשיב שווי המצב הקודם, כדלקמן:

שווי מצב קודם

שטח הדירה (מ"ר)	65
שווי למ"ר בנוי	₪30,000
ס"ה	₪1,950,000
שווי זכויות הבניה על הגג	₪313,600
שווי מצב קודם	₪2,263,600
ובמעוגל	**₪2,264,000**

שווי זכויות הבניה על הגג

שטח הבניה (מ"ר)	40
שווי למ"ר מבונה	₪14,000
הפחתה להסכמת שכנים	0.7
הפחתה לעלויות התאמה	0.8
ס"ה	₪313,600

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ערכי שווי במצב החדש

<u>מגורים</u> – השמאית קבעה שווי קרקע של 18,000 ₪/מ"ר מבונה, על בסיס נתונים לגבי מכר דירות בפרויקטים חדשים, ומהערך הממוצע שקבעה חילצה את השווי השיורי של הקרקע. להלן הנתונים שהציגה ותחשיב החילוץ שערכה:

עסקאות ברח' לה גוורדיה 65-71 (גו"ח 6133/465-467

תאריך	חדרים	קומה	שטח מ"ר	מחיר מדווח
10/05/2023	5	8	105	₪4,099,700
04/07/2023	4	6	95	₪3,750,000
30/04/2023	4	5	95	₪3,920,000
30/05/2023	4	6	95	₪3,850,000
28/05/2023	3	6	77	₪3,330,000
13/06/2023	2	12	50	₪2,623,500
07/06/2023	2	2	50	₪2,380,000
03/05/2023	2	5	50	₪2,410,000
03/05/2023	2	6	50	₪2,420,000
30/04/2023	2	6	50	₪2,430,000
10/04/2023	2	6	50	₪2,440,000

שווי ממוצע למ"ר

דירות 5 חד'	₪39,000
דירות 4 חד'	₪40,500
דירות 3 חד'	₪43,000
דירות 2 חד'	₪49,000

עסקאות ברח' יד לבנים 12, (גו"ח 6133/482-483)

תאריך	חדרים	קומה	שטח מ"ר	מחיר מדווח
04/12/2022	5	7	115	₪5,869,000
25/07/2023	4	4	109	₪4,400,000
20/02/2023	4	3	102	₪4,238,000
12/02/2023	4	4	102	₪4,290,000
08/02/2023	4	2	103	₪4,150,000
15/12/2022	4	7	93	₪4,365,000
27/02/2023	3.5	4	85	₪3,710,000
20/07/2023	2.5	3	52	₪2,630,000
27/06/2023	3	4	57	₪2,700,000
21/06/2023	3	6	57	₪2,780,000
21/06/2023	3	5	57	₪2,750,000
21/06/2023	3	1	57	₪2,714,000
01/12/2022	3	2	68	₪3,178,000

שווי ממוצע למ"ר

דירת גג	₪50,000
דירות 4 חד'	₪42,000
דירות 3.5 חד'	₪43,500
דירות 2-3 חד'	₪48,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עסקאות ברח' השלושה 2 (גו"ח 7108/51)

תאריך	חדרים	קומה	שטח מ"ר	מחיר מדווח
06/07/2023	4	30	101	₪4,961,340
02/07/2023	4	29	101	₪4,861,340
29/06/2023	4	29	101	₪4,931,340
14/07/2023	3	29	72	₪3,600,755
07/07/2023	3	29	73	₪3,880,750
06/07/2023	3	30	72	₪3,630,755
05/07/2023	3	29	71	₪3,720,755
02/07/2023	3		73	₪3,850,755
02/07/2023	3	30	71	₪3,830,755
30/06/2023	3	29	75	₪3,680,755
30/06/2023	3	30	73	₪3,880,755
30/06/2023	3	30	79	₪3,980,755
30/06/2023	3	16	84	₪3,810,755
29/06/2023	3	29	72	₪3,600,755
28/06/2023	3	29	79	₪3,900,755
28/06/2023	3	30	71	₪3,830,755
28/06/2023	3	29	84	₪4,070,755
21/06/2023	2	12	72	₪3,350,000
11/07/2023	2	29	55	₪2,720,170
10/07/2023	2	29	54	₪2,790,170
07/07/2023	2	30	54	₪2,820,170
07/07/2023	2	29	54	₪2,680,170
06/07/2023	2	30	55	₪2,750,170
06/07/2023	2	29	54	₪2,790,170
06/07/2023	2	31	54	₪2,750,170
05/07/2023	2	12	55	₪2,681,170
05/07/2023	2	29	54	₪2,680,170
04/07/2023	2	30	54	₪2,760,170
02/07/2023	2	30	55	₪2,750,170
02/07/2023	2	30	54	₪2,710,170
02/07/2023	2	30	54	₪2,820,000
02/07/2023	2	29	54	₪2,710,170
02/07/2023	2	29	54	₪2,710,170
28/06/2023	2	30	54	₪2,740,000
24/01/2023	2	25	54	₪2,623,500

שווי ממוצע למ"ר

דירות 4 חד'	₪48,000
דירות 3 חד'	₪50,000
דירות 2 חד'	₪50,000
דירות גג	₪56,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עסקאות ברח' המיטב 5 (גו"ח 7096/64)

תאריך	חדרים	קומה	שטח מ"ר	מחיר מדווח
02/07/2023	3	3	61	₪2,900,000
05/01/2023	4	1	107	₪4,250,000
15/09/2022	4	4	100	₪4,150,000

שווי ממוצע למ"ר

דירות 4 חד'	₪40,000
דירות 3 חד'	₪47,000

עסקאות ברח' הסוללים 1 (גו"ח 7094/23)

תאריך	חדרים	קומה	שטח מ"ר	מחיר מדווח
07/06/2023	5	2	128	₪5,052,600
27/06/2023	5	27	128	₪4,575,000

תחשיב חילוץ

שווי מתואם למ"ר בנוי	₪42,000
מע"מ 17% ויזמות 20%	₪30,000
עלות בניה מועמסת	₪12,000
יתרת שווי הקרקע	**₪18,000**

<u>דמי שכירות למגורים</u> – השמאית קבעה דמי שכירות ראויים בנכס הנדון בסך של 5,200 ₪/חודש, עליהם התבססה בחישוב תרומת המבנה בתקופת הביניים עד למימוש הבניה. להלן פירוט הנתונים אותם פירטה:

דמ"ש למגורים (ביקוש)

כתובת	חדרים	שטח מ"ר	דמ"ש
עמינדב 38	3	72	₪6,000
עמינדב 39	3.5	87	₪7,000
יצחק שדה 53	3.5	90	₪7,200
יצחק שדה 69	3	66	₪6,500
יצחק שדה 79	3	64	₪6,500

<u>מסחר</u> – השמאית אמדה את שווי הקרקע למסחר בסך של 15,000 ₪. לצורך אומדן השווי קבעה השמאית את דמי השכירות הראויים למסחר בסך של 160 ₪/מ"ר לחודש. ע"פ ערך זה אמדה השמאית את השווי הבנוי, ממנו חילצה את היתרה השיורית לקרקע. להלן הנתונים ותחשיב החילוץ שהוצגו בשומת המשיבה:

דמ"ש למסחר

כתובת	שטח מ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר
נגבה	80	₪10,000	₪125
השלושה 11	81	₪12,150	₪150
לה גוורדיה 66	122	₪15,860	₪130
יגאל אלון 110	350	₪60,000	₪171
דרך השלום	32	₪3,800	₪119
יגאל אלון 94	51	₪8,670	₪170
הקונגרס 10	28	₪3,700	₪132
דרך שלמה	34	₪4,700	₪138
נווה שאנן	35	₪5,500	₪157

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לבנדה 13	27	₪4,500	₪167
מטלון 80	50	₪7,500	₪150
איגר 10	56	₪9,000	₪161

תחשיב שווי הקרקע (מ"ר מבונה)

דמ"ש ראויים	₪160	
היוון דמ"ש	₪25,600	7.50%
הפחתת יזמות	₪21,300	20%
עלות בניה	₪6,500	
שווי למ"ר מבונה	₪14,800	
ובמעוגל	**₪15,000**	

- ערכי שווי במצב הקודם

כאמור, השמאית אמדה את השווי במצב הקודם על בסיס נתונים לגבי מכר דירות מגורים, לגביהן קיים צפי נמוך עד קלוש להתחדשות עירונית, שכן לעמדתה יש לנטרל את הפוטנציאל לכך במצב הקודם. להלן הנתונים שהוצגו:

רח' הגיבור האלמוני 45-44 (גו"ח 6133/992-993) - בנין 8 קומות

גו"ח	תאריך	קומה	חד'	שטח (מ"ר)	מחיר
6133/992/60	29/05/2022	1	3	80	₪2,500,000
6133/992/31	08/06/2022	1	4	80	₪2,270,000
6133/993/69	01/11/2022	4	3.5	89	₪3,000,000
6133/993/10	01/12/2022	3	3.5	90	₪3,100,000
6133/993/1	16/06/2023	1	3.5	88	₪2,740,000
6133/998/35	24/05/2022	2	4	80	₪2,860,000
6133/999/44	25/07/2023	4	3	80	₪2,550,000

דירות בבניינים מחודשים לאחר תמ"א 38 (חיזוק ותוספת)

גו"ח	תאריך	קומה	חדרים	שטח מ"ר	שטח מורחב מ"ר	מחיר
7096/47/28	19/07/2022	3	4	60	72	₪3,620,000
7096/47/17	28/08/2022	2	3.5	88	88	₪3,170,000
7096/46	28/03/2023	4	4	110	110	₪4,950,000

- ההשבחה – בהתחשב במפורט לעיל, קבעה השמאית כי ההשבחה הינה בסך שך 572,000 ₪[10].

<u>שומת המבקש</u>

- מתודולוגיית חישוב ההשבחה – לעמדת השמאי, את השווי במצב החדש ניתן לאמוד במספר גישות: גישת ההשוואה הישירה; גישת שווי עתידי בהתאם לשווי המגרש ואומדן החלק של מושא השומה (כפי גישת המשיבה); גישת שווי ההנאות העתידיות, קרי הערך הנוכחי של דירת התמורה בתוספת השתתפות בשכ"ד והוצ' נוספות.

לעמדת השמאי, דרך המלך היא גישת ההשוואה הישירה. לביסוס טענה זו השמאי הפנה להחלטת ועדת הערר בערר 8199-07-18 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' יובל קיכל וציטט ממנה בהרחבה, ביחס לפירוט 3 השיטות כאמור.

[10] 2836000-2264000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לעמדת ועדת הערר, 3 הגישות הנ"ל לגיטימיות ומקובלות, אם כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר, שכן הגישות האחרות מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב.

השמאי הפנה להחלטה בעמ"נ 52383-10-20, ועדה מקומית לתו"ב ת"א ואח' נגד אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', שהוגשה על החלטת ועדת הערר בעררים מס' תא/ 85224/14 ותא/ 85227/14 (אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א), אשר דנה בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי. לעמדת השמאי, בהחלטה נקבע כי 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. השמאי ציטט מתוך ההחלטה בעמ"נ זה, בין היתר, כי כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו.

לאור כך ועל רקע נתוני ההשוואה שעמדו לרשותו, אמד השמאי את השווי במצב החדש בגישת ההשוואה הישירה, אם כי בשקלול גישת התועלת אשר יושמה בשומת המשיבה.

- השווי במצב הקודם

שווי הנכס הנישום במצב הקודם הינו שווי הדירה בתוספת שווי זכויות הבניה הניתנות לניצול. השמאי הפנה לעסקאות בדירות מגורים דומות, בבינוי טורי מחוץ לתחום תכנית תא/4721, המגלמות פוטנציאל התחדשות עירונית כללי, ולא קונקרטי המעוגן בתכנית, מהן מתקבל שווי של כ- 30,000 ₪/מ"ר בנוי.

השמאי ציין כי בחן גם עסקאות בחלקות 42-43 בגוש 7096, בתחום תכנית 4721 טרם הפקדתה, תוך שאיתר עסקה מיום 8.6.2021 בתת"ח 24 בחלקה 43, המהווה דירה בקומה עליונה בשטח של 65 מ"ר ובשטח רשום כפי השטח של מושא השומה, אשר נמכרה בתמורה לסך של 2,320,000 ₪ (הוצג תגזיר העסקה מאתר מידע נדל"ן).

לעמדת השמאי, תכנית 4721 ביטלה את תכנית הגגות ג/1, כך שהדירות בקומות העליונות "איבדו" את זכאותם למימוש חדרי יציאה לגג. השמאי חידד כי לדעתו, הנתונים בעלי המתאם הגבוה יותר לשמש כבסיס לקביעת השווי הקודם הם עסקאות שבוצעו טרם הפקדת התכנית, ובעדיפות לדירות בקומה העליונה, המגלמות אפשרות תכנונית לחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר.

להלן פירוט העסקאות בחלקות סמוכות שהציג השמאי, בהן לא חלה תכנית נקודתית לפינוי בינוי, לגבי דירות בקומה אחרונה, כדלקמן:

גו"ח	מועד העסקה	כתובת	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח ברוטו (מ"ר)	שווי לדירה בשלמות	מחיר למ"ר
7096/40/21	04/11/2024	עמינדב 6	₪1,500,000	0.5	75	₪3,000,000	₪40,000
7096/41/25	09/06/2024	עמינדב 8	₪3,600,000	1	102	₪3,600,000	₪35,294
7096/39/21	02/01/2022	עמינדב 4	₪2,700,000	1	80	₪2,700,000	₪33,750
						ממוצע	₪36,348

על בסיס הנ"ל אמד השמאי את השווי במצב הקודם בגבולות 36,000 ₪/מ"ר בנוי המגלם זכויות לחדר יציאה לגג.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- השווי במצב החדש – בגישת ההשוואה הישירה

השמאי הפנה ל – 3 עסקאות שבוצעו בחלקות 42-43 בגוש 7096, לאחר הפקדת התכנית ולאחר אישור התכנית (כולל העסקה בנכס הנדון):

חלקה/תת"ח	מועד העסקה	כתובת	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח מדווח (מ"ר)	חד'	שווי לדירה בשלמות
42/7	31/12/2024	עמינדב 10	₪666,667	0.33	54	2	₪2,002,003
43/29	13/03/2024	עמינדב 12	₪2,000,000	1	55	2	₪2,000,000
42/24	03/01/2023	עמינדב 10	₪1,585,341	1	60	2	₪1,585,341

לעמדת השמאי, העסקה מיום 3.1.2023 בזמן שהתכנית הייתה מופקדת, ממחישה את ירידת הערך לדירות בקומה עליונה כתוצאה מאובדן הזכות לחדר גג, ביחס לעסקה בחלקה 43 תת חלקה 24 (שפורטה לעיל), שצוינה בשווי קודם, אשר נמכרה לפני הפקדתה של התכנית בתמורה גבוהה משמעותית.

מאחר ובסה"כ נערכו 2 עסקאות בתחום הקו הכחול של התכנית לאחר המועד הקובע, ומאחר וחלפה שנה וחצי מהעסקה האחרונה ביחס לאישורה של התכנית, קבע השמאי כי המשקל אותו הוא מייחס לגישת ההשוואה, אשר הינה בעלת תוקף הגבוה ביותר, הינו 25% בלבד. השמאי ציין כי לא ניתן להתעלם מהעסקאות הנ"ל לרבות העסקה בנכס, והפנה בקשר לכך להחלטות בית המשפט בעמ"נ 37365-02-11 ועמ"נ 35111-05-19, ואף ציטט מההחלטה האחרונה.

- השווי במצב החדש – בגישת התועלת

השמאי ציין כי גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין של מגרש התמורה העתידי לכשיתפנה, בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק ופנוי במועד בו ניתן יהיה להוציא את הבניה אל הפועל, עוד בטרם הבניה. בגישה זו השווי במצב החדש יהיה ע"פ כל זכויות הבניה החדשות, בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל, בעיני הבעלים. לדבריו יש לאמוד את שווי המגרש כתרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים ומוכרים את הנכס ליזם, וכל אחד מהם נוטל את חלקו ע"פ שוויו העתידי של מגרש הפינוי, וגם בתרחיש תיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי בינוי בעצמם.

השמאי התייחס לרכיבים בתחשיב הנערך בגישה זו, כדלקמן:

- דחייה – השמאי ציין כי ערך סקר שומות מכרעות בפרויקטים של פינוי בינוי, בהן הובאה בחשבון דחייה למימוש. השמאי הפנה להחלטתו של בועז קוט בגו"ח 7098/19, ברח' יגאל אלון 46 פינת רח' לה גוורדיה 36. המדובר במגרש הכולל 18 יח"ד להריסה והקמה של 70 יח"ד חדשות כחלק ממתחם בו חלה התכנית. השמאי קוט קבע דחיה של 10 שנים. בהתחשב בהיקף התכנית בענייננו, השמאי קבע דחייה למימוש של 6.5 שנים כבשומת המשיבה.

- עלות המטלה הציבורית – בשומות מכרעות שנסקרו לרבות שומתו המכרעת של בועז קוט בגו"ח 7098/19, נלקחה עלות בניה בסך של 10,000 ₪/מ"ר ברוטו למועד 2019. ע"פ נספח עלויות בניה במחירון דקל 06/2023, עלות הבניה לשטחי ציבור כגון ספריות הינה בסך של 10,890 ₪/מ"ר, במעונות 9,400 ₪/מ"ר, במרכזי יום ומועדוניים קהילתיים 9,040 ₪/ מ"ר, במרפאות וכיו"ב 10,900 ₪/מ"ר. לנ"ל יש להוסיף עלויות עקיפות בשיעור של כ- 25% - 35%. מבני הציבור בהתאם להוראות התב"ע יהיו בהתאם למפורט בתקנון, קרי בתי אבות, מוסדות סיעודיים, מעונות דיור מוגן לקשישים, מגורים לאנשים עם מוגבלויות, מעונות סטודנטים, מרפאות וכיו"ב.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאור זאת ועל הצד הזהיר, אמד השמאי את עלות המטלה ע"פ 11,700 ₪/"ר כבשומת המשיבה, כאשר לסכום זה נוסף מע"מ בשיעור 17%, שכן לא ניתן להתקזז על המע"מ. לעניין המע"מ הפנה השמאי לפסיקה בע"א 1306/99 חוף הכרמל בע"מ נ' מס ערך מוסף חיפה.

ביחס לחניה טען השמאי כי מושא השומה ממוקם באזור ג' (ע"פ התקן), כך שלעמדתו תידרש ככל הנראה חניה לכל 80 מ"ר, ס"ה 6 מקומות חניה ציבורית.

- עלויות הריסה – השמאי טען לעלות של 350 ₪ למ"ר למועד הקובע 06/2023, המיוחסת ל – 60 יח"ד בשטח ממוצע של 65 מ"ר בתוספת שטח משותף של 12 מ"ר לקומה כפול 4 קומות וכפול שני בניינים (בחלקות 42 ו – 43).

- שווי במצב הקודם – המצב הקודם מיוחס לשוק של פרטיים ולכן יש להביא בשווי את רכיב המע"מ.

- חלק יחסי של מושא השומה בהתאם לטבלת ההקצאה – התכנית כוללת טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמה, אשר הינה מסמך מחייב, בה הוקצה החלק היחסי למבקשים במגרש 101, שהינו 818/100000 ליעקב יוסף ו - 818/100000 ליעקב מרים ובסה"כ 1636/100000 חלקים המשקפים 0.01636 חלקים. בתחשיב שומת המשיבה נלקח חלק של 0.01693.

- התייחסות לשומת המשיבה

- שווי המצב החדש – שווי הנכס של 2,836,000 ₪ למועד קובע אינו הגיוני, שכן הנכס נמכר 9 חודשים מאוחר למועד הקובע בתמורה ל- 2,000,000 ₪. השמאי טען כי המדובר בפער בלתי הגיוני ותהה האם ייתכן כי השווי החדש המוערך בגישתה של המשיבה במועד מוקדם למועד המימוש, גבוה ב – 40% מהתמורה בעסקה אשר בפועל משקפת את שווי השוק.

- שווי במצב חדש – שומת המשיבה שנערכה בגישת התועלת, כוללת הנחות עבודה שמאיות רבות, כגון ביחס למשך זמן עד לסיום הבניה, שטחי הממ"דים שנלקחו בעודף, עליות הריסה שלא נלקחו, אי הכללת מע"מ בעלויות המטלה הציבורית, הכללת שימוש ביניים בתחשיב וכיו"ב.

השמאי ציין כי גובה ההשבחה שקבעה שמאית המשיבה, אשר התייחסה למושא השומה כדירה טיפוסית, בסך של 880,000 ₪, אינו סביר.

השמאי טען כי שמאית המשיבה התעלמה מכך שיש לאמוד את ההשבחה במקרה הנדון בגישת ההשוואה, תוך שהפנה להחלטה בערר תא/81077-07-21 ועדה מקומית ת"א נ' כספי, במסגרתה לדבריו נותח פס"ד אשדר ונקבע כי לא רק שאין מניעה על פי אשדר ליישם את גישת ההשוואה הקלאסית, אלא כך צריך לנהוג על פי דין ובעיקר במצב של חישוב השבחה מצד בעלים פרטיים שמוכרים דירה, ולא יזם שמבקש היתר לפרויקט.

- שווי במצב קודם – השמאי ציין כי הנתונים העדיפים לקביעת השווי הקודם הן עסקאות שבוצעו טרם הפקדת התכנית, בעדיפות לעסקאות שבוצעו בקומה אחרונה, המבטאות זכויות לחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר. השמאי הפנה לעסקה בגו"ח 7096/43/24.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תחשיב ההשבחה שהוצג

מצב קודם					
מהות	שטח (מ"ר)	מ"ר אקוו'	מק' לרכישת הזכויות על הגג	מק' למימוש (0.8) ומקדם ללא מעלית (0.9)	ס"ה
שטח הדירה הקיימת	65	1			65
שטח הרחבה (עד 85 מ"ר) מגולם בשווי					
שווי מ"ר בנוי			₪30,000		₪1,950,000
חדר גג	40	1	0.7	0.72	20.2
מרפסת גג (שטח דירה מורחבת בניכוי חדר גג)	45	0.3	0.7	0.72	6.8
שטח אקוו' קודם - לגבי מרכיב ז"ב					27
שווי מר"מ (כבשומת המשיבה ובתוספת מע"מ)			₪16,800		
שווי מרכיב ז"ב כזמינות					₪441,670
שווי הדירה (משקף 36,000 ₪ למ"ר בנוי כולל ז"ב לחדר גג)					**₪2,391,670**
מצב חדש					
	שטח (מ"ר)		**שווי מר"מ**		**ס"ה**
מספר יח"ד בתא שטח 101	136				
שטח עיקרי מגורים	10,280				
תוספת ממ"דים	1,632				
ס"ה פלדלת	11,912		₪18,000		₪214,416,000
שטח מסחר ברוטו	450		₪15,000		₪6,750,000
שווי גולמי					₪221,166,000
הפחתה בגין סמיכות למרכז מסחרי (חלק מחלקה 64 ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור)				0.97	**₪214,531,020**
מטלות ציבוריות והפחתות					
שטח מבנה ציבור	430		₪11,700	17%	₪5,886,270
פיתוח חצרות למבני ציבור	130		₪300	17%	₪45,630
שטח תת"ק למבנה ציבור	65		₪7,020	17%	₪533,871
שטח חניה כמטחה ציבורית (6 מק')	6		₪130,000	17%	₪912,600
עלות הריסה ופינוי	3,996		₪350		₪1,398,600
ס"ה הפחתות					**₪8,776,971**
יתרת שווי לאחר הפחתות					**₪205,754,049**
שווי בדחייה למימוש - 6.5 שנים				68.47%	₪140,883,543
חלק יחסי של הנישום				0.1636	**₪2,304,855**

	שווי עסקה	משקל			ס"ה
עסקאות השוואה בנכס לאחר אישור של התכנית	₪2,000,000	0.25			₪500,000
שווי חדש - בגישת התועלת	₪2,304,855	0.75			₪1,728,641
שווי במצב חדש					**₪2,228,641**
שווי מצב קודם					**₪2,391,670**
מסקנה - אין השבחה					

השמאי ציין, כי בהתאם להחלטה בעמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבנצ'יק, אין להביא בחשבון שימוש בינים. יחד עם זאת, ככל שיקבע שיש להביאו בחשבון, ערך השמאי תחשיב לפי דמ"ש של 5,200 ₪ לחודש, למשך 6 שנים (תקופה קצרה בחצי שנה מתקופת הדחיה למימוש, לאור משך ההתארגנות לתחילת העבודה מהודעת הפינוי ועד להריסה), בשיעור היון של 3.5% לשנה. ע"פ הנ"ל אמד השמאי את תרומת שימוש הביניים בסך של 332,502 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

- שווי במצב קודם – קיים קושי לבודד את השווי במצב הקיים, היות ומרבית הבניינים הדומים בסביבה מושפעים באופן ישיר מהפוטנציאל הממשי להתחדשות עירונית והגברת זכויות הבניה. השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך של 30,000 ₪, כולל את זכויות ההרחבה הקיימות. בנוסף, שווי זה מביא בחשבון גם זכויות בניה על הגג על פי תכנית ג/1 .

העסקאות שהוצגו בשומת המבקש הן מבניינים ברח' עמינדב 4-8, בעלי פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית ואף בתכנון מתקדם. לפיכך אין בנתונים אלה כדי לקבוע שווי במצב הקודם, אלא נתונים אלה עשויים דווקא להיות רלבנטיים לשווי במצב החדש.

אין מקום להסתמך על עסקאות מכר לפני הפקדת התכנית, וזאת היות שמועד זה אינו המועד הקובע, ובשנת 2022 חלו שינויים משמעותיים בערכי השווי בשוק הנדל"ן בכלל ובדירות מגורים בפרט.

- שווי במצב החדש – האומדן בגישת התועלת אשר יושם בשומת המשיבה הוא מקובל ונהוג.

ביחס לעסקת המכר בנכס – העסקה הינה חלק ממכלול נתוני הנכס, ולא בהכרח מבטאת את השווי במצב החדש במלואו. השמאי המכריע יגאל יוסף בפרויקט ברח' אח"י דקר 15 בגו"ח 6337/116, דן בסוגייה זו ובחן את הקשיים בקביעת השווי על בסיס העסקה. לעיתים ההסכמים עם היזם נערכו לפני מספר שנים ומבטאים תמורות מסוימות, בעוד הערך הכלכלי שונה במועד הקובע. לעיתים המכר הוא בין קרובי משפחה/יורשים וכד'. בעניין זה ציינה השמאית כי היא מבקשת כי יוצג ההסכם בין היזם לבעלי הדירות, אשר עשוי לדבריה לשפוך אור לעניין ההסכמות והתמורות. לעמדתה, מחד – במתחם הנדון נערכו שתי עסקאות מכר בלבד לאחר המועד הקובע. העסקה ביחס למושא השומה לפי 2 מש"ח ועסקה חלקית לגבי 1/3 מזכויות בגו"ח 7096/42/7, המהווה מכר בין יורשים, המשקפת גם היא שווי של 2 מש"ח.

מאידך, שמאי המבקש הציג עסקת מכר לפני הפקדת התכנית לגבי גו"ח 7096/43/24, המהווה דירה בשטח דומה שנמכרה ב- 2,320,000 ₪, כאשר השווי בעסקה זו מתכתב עם כלל הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה, ובוודאי שהשווי במצב החדש גבוה יותר משווי זה. לכן קיימת בעייתיות בהסתמכות על עסקת המכר.

ביחס להחלטת ועדת הערר בעניין מרדכי סופר, אליה הפנה שמאי המבקשים, הרי שאין מדובר במקרים דומים, היות ובאותו מקרה מדובר היה על מגרש ריק עם זכויות בניה מובהקות, ולכן עסקת המכר הייתה רלבנטית יותר, בעוד במקרה הנדון קיימת מורכבות וקיים הסכם תמורה עם הבעלים.

ביחס לרכיבי התחשיב אליהם התייחס שמאי המבקשים, טענה השמאית כדלקמן:

- דחייה – המקדם הינו נגזרת של אופי ומיקום הפרויקט, וכן של המועד הקובע. בשנים האחרונות ניכרת תנופה של מימוש תכניות התחדשות עירונית בתל אביב ובערים גדולות בכלל, ולכן ככל שהמועד הקובע מהשנים האחרונות, כך צפויה תקופת דחייה קטנה יותר. בעניינו המועד הקובע הוא 25.6.2023, בתקופת שיא של הוצאת היתרי בניה ובניה במתחמים שונים בעיר.

ביחס לדוגמא שהוצגה בשומת המבקש (לגבי החלטת בועז קוט בגו"ח 7089/19), המועד הקובע היה 25.6.2019, כך שאין להסיק מתכנית זו לגבי הנכס מושא השומה.

בשומה מכרעת של יגאל יוסף לנכס ברח' אח"י דקר 15, נכון למועד הקובע 10.7.2021 נקבע מקדם 0.684.

השמאית ציינה כי למרות הטענה בדבר הדחייה, מקדם הדחייה שיושם בשומת המבקשים הינו זהה לזה שנקבע בשומת המשיבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עלות המטלה הציבורית – אין מחלוקת עם שמאי המבקש, פרט לרכיב המע"מ. יוער, כי השמאית לא טענה ביחס לעניין המע"מ. ביחס למספר מקומות החניה שיינה השמאית, כי בהתאם להתחייבות של חב' אשדר, מספר מקומות החניה יהיה לפי מפתח של 1:100, כך שתידרש הקמה של 4 מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי.

- עלות הריסה – אין להביא בחשבון עלות הריסה, היות והיא מתקזזת כנגד היטלי הפיתוח ששולמו בגין הבניה הקיימת, ותקוזז מעלויות הפיתוח של הפרויקט לפי סך של כ - 300-500 ₪ למ"ר. השמאית הפנתה להחלטת השמאי המכריע יגאל יוסף, בגו"ח 6337/116, שקבע כך (הוצג תגזיר מהשומה המכרעת).

- החלק היחסי של הדירה במתחם – החלק היחסי של הדירה בתכנית נקבע על בסיס רישום הבית המשותף. אכן בטבלת האיחוד והחלוקה מצוין חלק שונה הנובע מפעולה טכנית, שבה מכלילים את עירית תל אביב כחלק מבעלי הזכויות במגרש, וזאת על מנת לאפשר הסדרה קניינית של שטחי הציבור בבניין, ורישומם על שם הרשות המקומית. בפועל עירית תל אביב אינה שותפה בזכויות הסחירות, ולכן הלכה למעשה, החלק היחסי של הדירה יחושב לפי הרישום בבית המשותף ולא לפי טבלת האיחוד והחלוקה.

- התייחסות השמאית לתחשיב בשומת המבקש:

- שטח הממ"ד – שטחי הממ"ד הינם לפי 12.5 מ"ר ליח"ד ולא 12 מ"ר ליח"ד.

- תוספת שווי בגין שימוש ביניים – עמדת הועדה המקומית היא כי כאשר קיימת דחייה למימוש הזכויות, יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי, ויש להביא בחשבון את מלוא ההנאות הכלכליות מהנכס כתוצאה מאישור התכנית.

  השמאית הפנתה להחלטת השמאים המכריעים יגאל יוסף בגו"ח 6337/116 ובועז קוט בגו"ח 6133/378, אשר בהחלטותיהם הביאו בחשבון רכיב זה.

- הפחתה לסמיכות למרכז מסחרי ותעסוקה בחלקה 64 – אין להביא בחשבון הפחתה בגין שימושי מסחר ותעסוקה בחלקה 64 שממזרח ממספר סיבות: מדובר בפרויקט מעורב שהשפעתו, ככל שקיימת, הינה על כל הסביבה כך שההשפעה מוטמעת בערכי השווי; ערכי השווי בתחום הפרויקט מצביעים על ערכי שווי גבוהים, ומעידים כי השימוש מוטמע ואינו משפיע לרעה; שומת המשיבה מתחשבת בערכי שווי בגבול הנמוך בסביבה; רק חלק קטן מהדירות במתחם פונה מזרחה לכוון חלקה 64. השמאית ציינה כי גם אם טענה זו תתקבל, הרי שיש להביא בחשבון את ההשפעה בשני מצבי התכנון.

- אי סבירות תוצאת תחשיב ההשבחה בשומת המבקש

השמאית טענה כי לא יתכן שתכנית חדשה לשדרוג הבניין והסביבה, תוך התאמה לבינוי מודרני והגדלת הדירה הקיימת, בייחוד עבור דירה בקומה העליונה ללא מעלית, גורמת לירידת ערך הדירה. לדבריה, גל הפרויקטים ברחבי העיר מעיד כי תכניות ההתחדשות משביחות משמעותית את הדירות הישנות, את הבניינים הוותיקים והישנים, הבנויים ללא מעלית, ללא מיגון, וכך גם את הסביבה בכללה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המבקש</u>[11]

במהלך ההליך וכתוצאה מפרסום החלטות בית המשפט המחוזי בעמ"נ כספי ועמ"נ נועה לב, אפשרתי לצדדים להציג תגובות בכתב ביחס לפסיקה העדכנית. שמאי המבקש העביר את התייחסותו לנקודות מהותיות בהחלטה בעמ"נ נועה לב, להלן עיקריה:

- עדיפות גישת ההשוואה – השמאי ציטט מסע' 35 לפסק הדין, לפיו השיטה המקובלת והעדיפה להערכת שווי של מקרקעין הינה שיטת ההשוואה הישירה, ואין מניעה לבחון את העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו, שכן היא משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

- חישוב היטל השבחה בתכנית פינוי בינוי – כאשר בעל יחידת דיור במקרקעין מוכר את דירתו לאחר ובסמוך לאישור התכנית, נקבע בפסה"ד כיצד לחשב את ההשבחה. עד לפס"ד נועה לב היו 3 החלטות שדנו בהיטל השבחה:

א. עמ"נ 55750-12-21 הוועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק (להלן - "עניין טבצ'ניק"), במסגרתו נדונה השאלה של שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים והאם שווי זה הינו חלק משווי המצב החדש, כאשר נפסק כי אין מקום להביא בחשבון שווי זה.

ב. עמ"נ תל אביב-יפו 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה.

ג. עמ"נ תל אביב-יפו 24406-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי, במסגרתו דן בימה"ש בשיטה הראויה לאמוד את היטל ההשבחה הנובע מתכנית פינוי-בינוי, ואשר בו נקבע, כי אין מקום להתערב בשומה המכרעת ובהחלטת ועדת הערר, אשר אמדו את היטל ההשבחה בהתאם לשיטת ההשוואה.

- חישוב היטל השבחה לדירת מגורים בודדת במתחם פינוי בינוי – שמאי המבקש ציטט מתוך ההחלטה בעניין נועה לב, בדבר קביעת בית המשפט כי גישת ההשוואה הישירה היא העדיפה, שכן לא נדרש להניח הנחות עבודה מרובות כפי שבשיטות האחרות, אשר עשויות לגרום לעיוות בתוצאת ההשבחה.

במקרה הנדון מושא השומה נמכרה לאחר תקופה ארוכה בה ניסו המבקשים למכור דירתם בשוק החופשי, נעזרו בשירותי תיווך ולאחר זמן ממושך מכרו את דירתם תמורת 2,000,000 ₪, המשקפת את המצב החדש את התכנית המאושרת. השמאי חזר והציג את העסקאות הנוספות שבוצעו במתחם לרבות העסקה בנכס הנדון.

לגבי העסקה בגו"ח 7096/42/7 (מכר 1/3 מהזכויות), טען השמאי בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי המדובר בעסקה במשפחה, וכי בהתאם לנוסחו של פס"ד לב, ככל שקיימות עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם מעטות ואף בעייתיות, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט. השמאי הוסיף בבחינת למעלה מן הצורך, כי אינו מכיר עסקאות בין יורשים שלא נעשות בשווי שוק, הגם שמדובר בבני משפחה.

---

[11] כאמור בס' 1 לעיל (מטרת השומה), להליך שבנדון מונה השמאי המכריע יעקב (ג'קי) פז. עם סיום תפקידו של השמאי פז, הועבר הטיפול בהליך שבנדון לח"מ, לצורך השלמתו. במסגרת ההליך הקודם ערך השמאי המכריע דיון ביום 14.5.2025. סיכום הדיון הועבר לעיוני. אי לכך ובהסכמת הצדדים, לא נערך דיון נוסף אצל הח"מ, אם כי אפשרתי לצדדים להעביר התייחסות נוספת בכתב

עיון בסיכום הדיון שנערך אצל השמאי פז, העלה כי בדיון חזרו השמאים על טענותיהם, פרט לטענת שמאית המשיבה בדבר גובה עלות המטלה הציבורית, אשר לעמדתה במעמד הדיון, ציינה כי העלות שהביאה בחשבון בשומתה בסך של 11,700 ₪, מורכבת מעלות של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ. יובהר, כי בשומתה ובתגובתה השמאית לא הבהירה את התייחסותה לסוגיית התחשבות במע"מ החל על עלות המטלה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לגבי עסקה בגו"ח 7096/42/24 – השמאי חזר על כך שמדובר בעסקה לפני אישור התכנית.

השמאי הציג עסקה נוספת שלא נכללה בשומתו, מיום 3.2.2025, לגבי גו"ח 7096/42/15, שנמכרה בתמורה לסך של 1,800,000 ₪ (הוצג תגזיר העסקה ממערכת מידע נדל"ן).

לאור הנתונים הנ"ל חזר השמאי על טענתו בדבר אי סבירות השווי שנקבע בשומת המשיבה במצב החדש, בהשוואה לעסקה בנכס נדון. לדבריו, גישת המשיבה לא עולה בקנה אחד עם השיטה שנקבע בעמ"נ נועה לב ובעמ"נ כספי, "כדרך המלך".

השמאי הוסיף כי בפס"ד אשדר, לא נקבעה מתודה שמאית עדיפה וכי אמנם השווי החדש של המקרקעין בגישת שווי המגרש, הינו שווין של כלל הזכויות בהתאם לתכנית הפינוי בינוי. אם כי בעניין נועה לב נקבע כי שווי כלל הזכויות המוקנות לבעל דירה בודדת, משתקף בצורה הראויה וההוגנת בעסקאות השוואה ולא בתחשיב תיאורטי.

השמאי סיכם כי בהתאם להחלטה בעניין נועה לב, במקרה הנדון יש מסד נתונים עליו ניתן להישען, הכולל 3 עסקאות לאחר אישור התכנית ועוד אחת לאחר הפקדתה ולפני אישורה, סה"כ 4 עסקאות אשר בהחלט משקפות שווי שוק, ולכן השווי החדש הינו בהתאם לגישת ההשוואה בלבד, והינו בגבולות 2,000,000 ₪.

<u>תגובת שמאית המשיבה – מסמך השלמה</u>

- מתודולוגיה לבחינת ההשבחה – הגישה שננקטה בשומת המשיבה הינה גישה מקובלת ונהוגה, אשר התקבלה בהחלטות שמאים מכריעים שונים. יחד עם זאת, התקבלו לאחרונה שתי החלטות בבית המשפט, עמ"נ כספי ועמ"נ נועה לב, המייחסות משקל לגישת ההשוואה באומדן השווי החדש.

הנחיית הועדה המקומית שהתקבלה לאחר ההחלטות הנ"ל, הינה כי בשומות חדשות במכר של דירות בודדות, יערך תחשיב על בסיס גישת ההשוואה, בהתחשב במגבלות הבאות:

- הבנה כי אין בעסקה בודדת בהכרח כדי לשקף את השווי האובייקטיבי (כאמור בסע' 52 בעמ"נ נועה לב).
- יש לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר לקונה.
- יש לנטרל עסקאות קצה.

יחד עם זאת רצוי להשתמש בשתי השיטות, לצורך בקרה. לעמדת השמאית, היתרון המשמעותי בשיטה שיושמה בשומתה, הוא שמירה על רציפות המס, בין אם השומה נערכת לדירה אחת בפרויקט, ובין שהשומה נערכת למימוש מלא (היתר).

השמאית הוסיפה כי שומת המשיבה נערכה למימוש בדרך של מכר לדירה בודדת, והעדכון לשומה שנערך במסגרת תגובת המשיבה, הוא בהתאם לעמ"נ נועה לב, כך שאין בו כדי לחייב ביחס לשומה למכר של כלל הזכויות או רובן, או ביחס לשומה למימוש בהיתר, שכן שומות אלה ייערכו באופן ובשיטה אחרת בהתאם לפסק הדין האמור.

- ערכי השווי

- מצב חדש – בהמשך לעמדת המשיבה כי השומה תיערך בגישת ההשוואה, אמדה השמאית את השווי במצב החדש ע"פ עסקאות בתחום תכנית תא/4721 לרבות העסקה בנכס. להלן הנתונים והניתוח שערכה:

גו"ח	מועד העסקה	כתובת	מחיר העסקה	חלק נמכר	שטח רשום (מ"ר)	הערות
7096/42/7	31/12/2024	עמינדב 10	₪666,667	0.33	51.5	עסקה בין יורשים, מבטאת שווי של 2 מש"ח
7096/43/29	13/03/2024	עמינדב 12	₪2,000,000	1	51.5	קומה רביעית. מסירה 4 ח' לאחר חתימת ההסכם
7096/42/15	03/02/2025	עמינדב 10	₪1,800,000	1	51.5	דירה בקומה ב'
7096/42/24	03/01/2023	עמינדב 10	₪1,585,341	1	51.5	עסקה לפני אישור התכנית

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ביחס לעסקת המכר בדירה מושא השומה מיום 13.3.2024, לאחר המועד הקובע, השמאית טענה כי לעיתים ההסכמים עם היזם נערכים מספר שנים לפני אישור התכנית ומבטאים תמורות מסוימות, בעוד שהערך הכלכלי שונה במועד הקובע. לעיתים המכר הוא בין קרובי משפחה/יורשים וכד'. השמאית ביקשה כי יוצג ההסכם בין היזם לבעלי הדירות, שכן הוא עשוי לשפוך אור לעניין ההסכמות והתמורות.

השמאית ציינה כי הדירות שנמכרו במתחם הן מטיפוס דומה, ושטחן ברוטו כ- 55 מ"ר- 60 מ"ר. לשם בחינת הסבירות, דירות בנות 4 חדרים בשטח כ- 104 מ"ר, בפרויקט חדש ברח' עמינדב 20-18, קומות 5-4, מוצעות למכירה במחיר של 3,800,000 - 4,150,000 ₪. דירות 4 חדרים בשטח 90-82 מ"ר ברח' עמינדב 24, מוצעות למכירה במחיר החל מ- 3,750,000 ₪.

לאור האמור וכפי שציינה השמאית, בהתאם להנחיות הנובעות מפסקי הדין, היא אמדה את שווי מושא השומה במצב החדש, בסך של 2,000,000 ₪.

השמאית ציינה כי אין להביא בחשבון את דמי השכירות לתקופת הביניים, כפי שהובאו בחשבון בתחשיב שנערך בשומת המשיבה.

- מצב קודם – השמאית חזרה על עמדתה בדבר הקושי לאמוד את השווי במצב הקודם, נוכח ההשפעה הנובעת מהפוטנציאל הקיים להתחדשות עירונית המגולם במחירים. לפיכך לעמדתה יש להתבסס על נתונים לגבי דירות בהן הסיכוי להתחדשות עירונית קלוש, כך שהשמאית הציגה בשנית את ערכי השווי שהוצגו בשומתה לגבי דירות שנמכרו בבניין בן 8 קומות, ברח' הגיבור האלמוני 45-44, המעלות לעמדתה שווי ממוצע של 32,000 ₪/מ"ר.

בהתאמה לבניין הנדון ומאפייניו לרבות היותו ללא מעלית, מתקבל לעמדת השמאית שווי של 30,000 ₪/מ"ר המגלם את זכויות ההרחבה, ובהתאמה לקומה רביעית ללא מעלית מתקבל שווי של 27,000 ₪/מ"ר בנוי. יוער, כי בשומת המשיבה נקבע שווי כאמור של 27,000 ₪, אם כי לגביו בוצעה התאמה המבטאת את גילום הזכויות להרחבה, כך שנקבע שווי של 30,000 ₪ למ"ר בנוי.

השמאית הוסיפה כי ע"פ מדידה נוספת שערכה, שטח הדירה הוא 60 מ"ר ולא 65 מ"ר כפי שנקבע בשומתה. ע"פ הנ"ל קבעה השמאית כי שווי הדירה במצב הקודם הנו בסך של 1,620,000 ₪ (60 X 27,000 ₪). לנ"ל הוסיפה את שווי הזכויות לחדר יציאה לגג אותו אמדה בסך של 150,000 ₪, ובס"ה 1,770,00 ₪.

את הערך הנ"ל שקללה השמאית עם העסקה שהציגה שנערכה טרם אישור התכנית, במסגרתה נמכרה דירה בגו"ח 7096/42/24 בתמורה לסך של 1,585,341 ₪, כך שהתקבל ערך ממוצע בסך של 1,678,000 ₪ המהווה לשיטתה את השווי במצב הקודם.

- ההשבחה – לאור האמור קבעה השמאית כי השבחה הינה בסך של 322,000 ₪ (2,000,000-1,678,000), ביחס למלוא הזכויות בדירה מושא השומה.

השמאית הדגישה, כי בהתייחסות שמאי המבקש הודגש העיקרון שיש לאמץ את גישת ההשוואה. לפיכך וככל שתאומץ עמדה זו, הרי שיש להתבסס על גישת ההשוואה גם במצב הקודם, ובמקרה הנדון קיימת דירה במצב הקודם בקומה האחרונה שנמכרה לפני אישור התכנית, בתקופה שבה התכנית מופקדת ו"מרחפת באוויר". לדבריה, על הצד הזהיר היא לא הפחיתה מהתמורה בעסקה את השפעת התכנית הנובעת מהפקדתה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המבקש – למסמך ההשלמה</u>

- שווי מצב חדש – השמאי ציין כי מסמך ההשלמה מאת המשיבה מצמצם את היקף המחלוקת בקשר לשווי החדש, על סך של כ- 2 מש"ח, התואם לעסקאות שבוצעו במתחם.

- שווי מצב קודם - בחוות דעת המשיבה מיום 09/01/2025 הדירה הוערכה נכון למועד הקובע בשווי הנע בגבולות של כ - 2,264,000 ₪, המשקפים שווי בסיס של 30,000 ₪/מ"ר בנוי המגלם זכויות הרחבה ל- 85 מ"ר, ולשטח דירתי של 65 מ"ר ברוטו, ללא מחלוקת, וכן תוספת זכויות לחדר יציאה לגג בהתאם לתכנית ג/1.

בהתאם לשטח של 65 מ"ר בנוי ללא מחלוקת ושווי של 30,000 ₪/מ"ר ללא מחלוקת, מתקבל שווי של 1,950,000 ₪. לשווי זה מתווספות זכויות לחדר יציאה לגג בדחייה המשקפת הסדרה קניינית. השמאי ציין שגם על רכיב זה אין מחלוקת. מכאן כי סה"כ שווי קודם בשומת המשיבה היה כ- 2,264,000 ₪ וס"ה בשומת המבקש כ- 2,391,000 ₪. לדבריו הפער נובע ממרכיב המע"מ בשוק של פרטיים במצב קודם, ותוספת שטח מרפסת במקדם אקוו'.

השמאי ציין כי מסמך ההשלמה של המשיבה סותר את הערכה שבוצעה ע"י שמאית המשיבה, ואף סותר הערכה לדירה זהה שבוצעה במסמך תגובה לגבי תת חלקה 7 (בהליך לגבי דירה אחרת במתחם שהובא לעיונו), שם הוערכה דירה ללא תוספת זכויות בקומה עליונה בסך של 1,738,000 ₪. השמאי צירף את המסמך שערכה שמאית המשיבה לגבי תת חלקה 42/7. זאת בהשוואה להערכה של מושא השומה בסך של כ- 1,678,000 ₪ כולל תוספת זכויות הבניה בגג.

שווי של חדר יציאה לגג + מרפסת גג לגישת השמאית בסך של 150,000 ₪ בלבד אינו סביר. השמאי טען כי שווי הזכויות בגג בשטח של 40 מ"ר בתוספת מרפסת הגג (ס"ה כ – 53.5 מ"ר אקוו') ובהפחתה להסדרה קניינית ועלויות התאמה, הינו כ – 300,000 ₪ כולל מע"מ. לפי 150,000 ₪ מתקבל שווי של כ – 3,000 ₪/מ"ר מבונה בגג, אשר אינו מתיישב עם שווי של 16,800 ₪ מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה.

ביחס לשטח הדירה טען השמאי כי שטחה 65 מ"ר ולא כפי שנטען במסמך ההשלמה. השמאי הפנה בשנית ל – 3 העסקאות שהציג בשומתו בחלקות סמוכות, המעלות לדבריו שווי ממוצע של כ – 36,000 ₪/מ"ר בנוי המגלם זכויות להרחבה וזכויות לחדר יציאה, והמעלה ע"פ שטח דירתי של 65 מ"ר, שווי דומה לזה שקבע בשומתו.

בנוסף הפנה השמאי לעסקה בתת חלקה 24 בחלקה 43, המהווה דירה בקומה עליונה, אשר נמכרה בטרם הפקדתה של התכנית, ביום 08/06/2021 תמורת 2,320,000 ₪, אשר שטחה כ - 65 מ"ר ברוטו בדומה לדירה שבנדון.

- ביחס לטענת שמאית המשיבה בדבר סבירות השומה, טען שמאי המבקש כי תחשיב ההשבחה המתוקן שנשלח מושתת על עקרונות פס"ד נועה לב, וכי הטענה היא הינה כי לדירה בקומה עליונה לא מתקבלת השבחה. השמאי הבהיר כי אין טענה כי קיימת ירידת ערך, אלא לאור העובדות במצב הנכנס בבניין המיועד להריסה, הרי ששווי הדירה במצב הקודם בתוספת הזכויות, עולה על השווי החדש המגלם דירה טיפוסית בבניין המוצע, וכל זאת בין היתר, על רקע היעדר זמינות, אי וודאות, והעובדה שהתכנית החדשה ביטלה את תכנית הגגות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

בפתח הדברים אציין כי פרט להליך שבנדון, התקיים בפני במקביל הליך השגה לגבי שומת השבחה שהנפיקה המשיבה לגבי תת חלקה 7 בגו"ח 7096/42, המהווה דירה בקומה א' הדומה בשטחה למושא השומה דכאן, אליה הפנה שמאי המבקש במסמך התגובה האחרון שהעביר. אציין כי בהליך דכאן כמו גם בהליך הנוסף, הגישה המשיבה התייחסות להחלטות בעמ"נ נועה לב ועמ"נ כספי, אשר במסגרתה ערכה תיקון בשווי המצב החדש.

בעניינו עסקינן באומדן ההשבחה עקב מימוש במכר של דירת מגורים בבניין טורי ותיק בן 4 קומות, אשר הוקם בשנות ה – 50 של המאה הקודמת, הכלול בתכנית להתחדשות עירונית תא/4721. התכנית חלה לגבי החלקה בה ניצב הבניין וכן לגבי חלקה סמוכה בה קיים בניין דומה, באופן שבו שני הבניינים הכוללים 60 יח"ד מיועדים להריסה, ובמקומם מתוכננת הקמת שני בנייני מגורים בני 10 קומות מעל מרתפי חניה, הכוללים יחדיו 136 יח"ד.

בין הצדדים קיימת מחלוקת לגבי שתי סוגיות מרכזיות בהערכת ההשבחה:

- מתודולוגיית חישוב השווי במצב החדש.
- שווי מצב קודם לרבות ההתייחסות לזכויות ההרחבה וזכויות הבניה על הגג.

<u>להלן התייחסותי לסוגיות שבמחלוקת</u>:

א. <u>מתודולוגיית חישוב השווי במצב החדש</u> – המחלוקת בעניין זה כפי שעלתה משומות הצדדים, הנה בדבר אופן אומדן השווי, בין אם בדרך שננקטה בשומת המבקש, קרי בגישת ההשוואה ע"פ עסקאות בדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים בתחום התכנית, בשקלול עם גישת התועלת, ובין אם בגישת התועלת בלבד כפי שיושמה בשומת המשיבה.

כאמור, במהלך ההליך שבפני ולאחר שהמבקשת הגישה את תגובתה לשומת המבקש, ועל רקע החלטות בית המשפט המחוזי בעמ"נ כספי ובעמ"נ נועה לב, העבירו שמאי הצדדים התייחסות נוספת לאופן חישוב ההשבחה. במסגרת ההתייחסות הנוספת מטעם המשיבה, הוצגה עמדה חדשה המאמצת במקרה הנדון את ההחלטה בעמ"נ נועה לב, כך שהשמאית העריכה מחדש את שווי הדירה מושא השומה בגישת ההשוואה, ואמדה אותו בסך של 2,000,000 ₪, וזאת בדומה לתמורה שהתקבלה בעבור הנכס הנדון וכן על בסיס עסקאות נוספות שבוצעו בחלקות 42-43 בתחום תכנית תא/4721, לאחר המועד הקובע.

שמאי המבקש בהתייחסויותיו הנוספות, אימץ גם הוא את ההחלטה בעמ"נ נועה לב, ואמד גם הוא את השווי במצב החדש בסך של 2,000,000 ₪, ואף ציין כי ביחס למצב החדש, אין למעשה מחלוקת בינו לבין שמאית המשיבה.

בעמ"נ נועה לב נדון מקרה בו נמכרה דירה בודדת המצויה במתחם המיועד ע"פ תכנית מאושרת להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) בעיר ת"א. בית המשפט דן באופן אומדן השווי במצב החדש, וערך אבחנה בין מספר גישות לחישוב השווי, הנגזרות בין היתר מאופן המימוש, בין אם המדובר במכר דירה בודדת, ובין אם מימוש בהיתר בניה להקמת הפרויקט. החלטתו של בית המשפט הייתה כי במכר דירה בודדת במתחם לפינוי בינוי, כאשר קיימות עסקאות השוואה מתאימות, קרי מכר דירות בודדות בתחום התכנית ולאחר אישורה, קיימת עדיפות לאומדן השווי במצב החדש על בסיס עסקאות ההשוואה הנ"ל, לעומת הערכה ע"פ גישת התועלת (השווי היחסי), וכדברי בית המשפט:

"...***56. בנסיבות אלו, נראה לי, כי ככל שקיימות עסקאות השוואה, גם כאשר אלו מחייבות התאמות, יש להעדיף את שיטת ההשוואה על שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין במצב החדש.***

לעניין העדפת שיטת ההשוואה, ראוי להתייחס לפסק הדין בעניין אשדר לעיל, כאשר איני סבור כי האמור לעיל, סותר את שנקבע בפסק הדין בעניין אשדר, ואבהיר. בפסק הדין בעניין אשדר נקבע, כי אין כללים מיוחדים לקביעת היטל השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, וכי יש לחשב את היטל ההשבחה בהתאם לשווי המקרקעין לפני ולאחר התכנית, כאשר לעניין זה אין מקום להפריד בין הזכויות המוקנות לדיירים במצב החדש לבין הזכויות המוקנות ליזם.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

איני חולק על קביעה עקרונית זו, גם אני סבור כי שווי המצב החדש של כלל המקרקעין הינו שווי כלל הזכויות מכוח התכנית. אלא, שלטעמי, שווי כלל הזכויות המוקנות לבעל דירה בודדת, משתקף בצורה הראויה וההוגנת בעסקאות השוואה ולא בתחשיב תיאורטי....

57. בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם מעטות, ואף בעייתיות, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט".

אציין, כי בית המשפט לא שלל את השימוש בגישת התועלת, וזאת לדוגמא במקרים של מימוש בהיתר של הפרויקט, או בהיעדר עסקאות השוואה מתאימות.

בהחלטת בית המשפט בעמ"נ כספי, קיבל בית המשפט את אופן אומדן השווי במצב החדש כפי שיושם ע"י השמאי המכריע, בגישת ההשוואה, ודחה את עמדת המערערת באותו המקרה (עת"א), כי יש לאמוד את ההשבחה בגישת התועלת (השווי היחסי), וכדברי בית המשפט בעמ"נ כספי:

"***49. נמצאנו למדים, כי באמצעות הנקיטה בשיטת ההשוואה, הביא השמאי המכריע בחשבון, את מכלול מאפייניו של הנכס, תוך השוואתו לנכסים אחרים בעלי נתונים דומים. חישוב ההשבחה באופן זה, וקבלת החישוב על ידי ועדת הערר, הולמים את פסיקת בית המשפט העליון, כמו גם את הספרות המקצועית בתחום.***

50. בחירתו של השמאי המכריע לנקוט בשיטת ההשוואה, אשר אומצה על ידי ועדת הערר, אף תואמת את קביעת בית המשפט בפסק הדין בעניין אשדר, בו אומצה הגישה הכלכלית לקביעת שווי הנכס, שם הבהיר בית המשפט, כי אין גישה אחת עדיפה על פני רעותה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי, כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין. במקרה דנן, השמאי המכריע פעל בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שעה שהשווה את תמורת הנכס לעסקאות סמוכות למועד הקובע, ובהיקף העומד בדרישות התקינה השמאית - קרי, קביעת השמאי המכריע עומדת בהוראות הדין".

לאור האמור לעיל ועל בסיס העסקה בנכס מושא השומה מיום 13.3.2024, והעסקאות הנוספות שבוצעו במתחם הנדון לאחר המועד הקובע, כפי שמפורטות במסמכי הצדדים, ולאור הפסיקה כאמור והסכמת הצדדים ביחס לשווי המצב החדש התואם לעסקה בנכס, אני מאמץ את הסכמתם, כך שיובא בחשבון במצב החדש כי שווי מושא השומה הנו בסך של 2,000,000 ₪.

ב. <u>שווי מצב קודם</u> – לעמדת שמאית המשיבה, יש לנטרל במצב הקודם מהשווי, את השפעתן של תכניות להתחדשות עירונית. לפיכך אמדה השמאית בשומתה את השווי הקודם על בסיס מכר דירות מגורים בהן סיכוי קלוש להתחדשות, כך שהתבססה על דירות בבנייני מגורים בני 8 קומות. לשווי שמצאה הוסיפה את שווי הזכויות להרחבה (אותו גילמה בשווי הבסיסי) וכן הביאה החשבון את שווי זכויות הבניה על הגג הנזקפות למושא השומה, נוכח היותה בקומה העליונה. כן טענה השמאית שאין להסתמך על העסקה במתחם הנדון טרם הפקדת תכנית 4721, וזאת נוכח השינויים בערכי השווי שחלו בתקופה שעד למועד הקובע. יחד עם זאת ובמסגרת העברת התייחסות המשיבה לאומדן השווי במצב החדש לאור הפסיקות שפורסמו, ערכה שמאית המשיבה שינוי גם באומדן השווי במצב הקודם, תוך שטענה ששגתה בשומתה עת ערכה את ההתאמה מעסקאות ההשוואה לנכס מושא השומה, וכן טענה כי טעתה בשטח הדירה, כאשר את שניהם הפחיתה בהתייחסותה הנוספת.

מנגד התבסס שמאי המבקש על נתוני השוואה הכוללים עסקה במתחם טרם הפקדת תכנית 4721, לגבי דירה בקומה עליונה בחלקה 43, וכן עסקאות נוספות הסמוכות במועדן למועד הקובע בעניינו, לגבי דירות בקומה עליונה בבניינים סמוכים לחלקה שבנדון, אשר גם להן זכויות להקמת חדר יציאה לגג וזכויות הרחבה. על בסיס הנ"ל קבע השמאי שווי בסיסי ממוצע המבטא לעמדתו את כלל הזכויות הבלתי מנוצלות המיוחסות למושא השומה. במסגרת העברת התייחסותו למסמך ההשלמה שהציגה שמאית המשיבה, הלין שמאי המבקש על השינוי שערכה שמאית המשיבה באומדן השווי במצב הקודם ביחס לשומתה. כן ציין השמאי כי השווי שקבעה השמאית במצב הקודם בהליך דכאן, נמוך מהשווי שקבעה במצב קודם לדירה בהליך הנוסף המתנהל אצל הח"מ, לגבי תת חלקה 7 בחלקה 42, הגם שלתת חלקה 7 אין זכויות נוספות לחדר יציאה לגג, כפי שקיימות למושא השומה דכאן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחנתי את הנתונים המתייחסים למצב הקודם אשר הוצגו בפני:

- עסקאות במתחם הנדון – עסקה מיום 3.1.2023 בדירה הידועה כתת חלקה 24 בגו"ח 7096/42, אשר נמכרה בתמורה לסך של 1,585,341 ₪. המדובר בעסקה שנחתמה לאחר הפקדת תכנית תא/4721, אם כי טרם אישורה, כך שלכאורה היא עשויה להעיד על ההשבחה עקב אישור התכנית, שכן היא מבטאת תמורה במצב קודם, המביאה בחשבון סיכון והיטל ההשבחה צפוי לאחר אישור התכנית.

יחד עם זאת ומנגד, בוצעה עסקה מיום 8.6.2021 לגבי דירה הידועה כתת"ח 24 בגו"ח 7096/43, בשטח של 60 מ"ר, בתמורה לסך של 2,320,000 ₪, המצביעה על תמורה בסך של כ – 38,600 ₪/מ"ר בנוי.

המדובר בעסקאות המבטאות פער של 735,000 ₪ לטובת העסקה המוקדמת דווקא, בשוק אשר היה מצוי במגמת עליה באותה העת, אשר נחתמה טרם אישור התכנית. כאמור, שמאי המבקש טען כי ייתכן וההפחתה בשווי מבטאת את אובדן זכויות הבניה על הגג בתת חלקה 24 בגו"ח 7096/42 הממוקמת בקומה העליונה, כתוצאה מהפקדת התכנית (שכן העסקה נחתמה לאחר הפקדתה), אם כי סבורני שהפער לעיל גבוה באופן ניכר מתרומת הזכויות הנ"ל, גם אליבא השווי שייחסו הצדדים לרכיב זה.

לאור כך סבורני כי מדובר בעסקאות חריגות המציגות תוצאה סותרת, ולפיכך ובשל היותן העסקאות היחידות הרלבנטיות בתחום התכנית במצב הקודם, הן לא יובאו בחשבון.

- עסקאות בחלקות סמוכות (7096-39,40,41) – המדובר ב-3 עסקאות לדירות מגורים ותיקות בקומת העליונה, בבניינים סמוכים לחלקה 43 שבנדון. ע"פ בדיקתי וכמופיע בדפי מידע תכנוני המפורסמים באתר עיריית ת"א, ביחס לחלקות הנ"ל פורסמו ביום 17.11.2021 הודעת לפי ס' 77-78 לחוק התכנון והבניה, בשל קידומה של תכנית 507-1069517. יוער כי מהמידע המופיע באתר הוועדה המקומית (שהנו מצומצם), התכנית מצויה בתכנון והיא כוללת שני מתחמים נפרדים, אשר אחד מהם כולל את חלקות 38-41 בגוש 7091. לאור כך ונוכח הערכים העולים מעסקאות אלה, הגבוהים באופן ניכר מהערכים העולים מהעסקאות במתחם הנדון, הן במצב הקודם והן החדש, הנחתי כי הן מגלמות השפעה הנובעת מקידום התכנית החדשה. לאור כך, עסקאות אלה לא יובאו בחשבון.

- עסקאות בדירות מגורים בסביבה בעלות סיכוי קלוש להתחדשות עירונית – לאור האמור מצאתי לנכון לבחון את העסקאות בדירות מגורים אשר הוצגו ע"י שמאית המשיבה, בבניינים בהם קיים סיכוי קלוש אם בכלל, לביצוע התחדשות עירונית כלשהי, ולגביהן אבצע התאמות.

כאמור, שמאית המשיבה הציגה 7 עסקאות בדירות מגורים בבניינים בני 8 קומות ברח' הגיבור האלמוני. ע"פ בדיקתי המדובר בעסקאות ממתחם הכולל 12 בבנייני מגורים בני 8 קומות עם חצרות משותפות הכוללות חניה, המצויים בחלקות 992,993,998 ו- 999 בגוש 6133, בסמוך ומצפון לקרן הרחובות לה גוורדיה ומשה דיין. להלן ריכוז כלל הנתונים הרלבנטיים ממתחם זה, אשר אותרו על ידי מתוך אתר מידע נדל"ן – רשות המיסים:

מועד העסקה	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
28/11/2022	992	הגיבור האלמוני 46	80	5	₪3,180,000	₪39,750
01/11/2022	993	הגיבור האלמוני 50	89	4	₪3,000,000	₪33,708
01/12/2022	993	הגיבור האלמוני 54	90	3	₪3,100,000	₪34,444
25/07/2023	999	הרכבי אברהם 9	80	4	₪2,550,000	₪31,875
16/06/2023	993	הגיבור האלמוני 54	88	1	₪2,740,000	₪31,136
29/02/2024	998	הרכבי אברהם 3	98	7	₪2,650,000	₪27,041
13/02/2024	992	הגיבור האלמוני 44	89	3	₪2,750,000	₪30,899
21/03/2024	999	הרכבי אברהם 9	89	2	₪2,819,997	₪31,685
02/05/2024	998	הרכבי אברהם 5	98	7	₪2,785,000	₪28,418
25/03/2024	993	הגיבור האלמוני 50	80	4	₪2,960,000	₪37,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

307/7/2024	998	הרכבי אברהם 3	80	1	₪2,940,000	₪36,750
03/08/2023	992	הגיבור האלמוני 46	80	5	₪2,530,000	₪31,625
03/12/2023	999	הרכבי אברהם 11	98	7	₪2,650,000	₪27,041
20/11/2024	999	הרכבי אברהם 17	98	5	₪2,949,996	₪30,102
11/11/2024	994	הגיבור האלמוני 62	59	1	₪2,550,000	₪43,220
09/11/2023			86.4	3.9		₪32,980

בהתאם לדיווחים וע"פ בדיקה מדגמית באתר עיריית ת"א יפו, המדובר במבנים שהוקמו בתחילת שנות ה – 70 של המאה הקודמת. כמו כן, מדובר במבנים עם מעלית ועם חניה משותפת.

כעולה מהעסקאות לעיל, מתקבל ערך ממוצע בסך בגבולות של 33,000 ₪/מ"ר בנוי למועד ממוצע 9/11/2023, מספר חודשים לאחר המועד הקובע בעניינו. כאמור, שמאית המשיבה אשר הביאה בחשבון עסקאות מקומות 1-4 בלבד, טענה כי השווי המתקבל בעסקאות מבניינים אלה, מצביע על סך ממוצע של 30-32.5 אש"ח/מ"ר בנוי.

בהינתן כי הערך הנ"ל בסך של 33,000 ₪, מתייחס למגורים בבניין עם מעלית וחניה, אשר הוקם כ – 20 שנים לאחר הקמת הבניין המצוי בחלקה 43 שבנדון, הרי שנדרשות התאמה שמהותה הפחתת הערך לעיל. על הצד הזהיר לאור מיקום הדירה מושא השומה בקומה העליונה ובהיעדר מעלית, קיבלתי את השווי הבסיסי שנקבע בשומת המשיבה, בסך של 27,000 ₪ לדירה בקומה העליונה.

יחד עם זאת ומנגד, יש להביא בחשבון הן את העובדה שהערך הבסיסי הנ"ל אינו מבטא זכויות בניה לחדר על הגג בשטח של 40 מ"ר מתכנית ג/1, וכן את זכויות ההרחבה בהיקף של 20 מ"ר מתכנית 2393. כן סבורני כי במצב הקודם קיים אף פוטנציאל אותו מביא בחשבון קונה סביר, ביחס לאפשרות מימוש בניה מכוח תמ"א 38, כפי שמומשה בחלקות סמוכות. על הצד הזהיר יובאו בחשבון זכויות ההרחבה והזכות לחדר היציאה לגג. כן יובאו בחשבון הפחתות למושע (התארגנות/הסדרה משפטית) ועלויות התאמה של תוספת הבניה למבנה הקיים.

שווי זכויות הבניה (מ"ר מבונה) – יובא בחשבון השווי הממוצע כפי שעלה מעסקאות ההשוואה לעיל, אשר אינו מבטא כאמור השפעת זכויות בלתי מנוצלות. משווי זה יופחת מע"מ (17%), רווח יזמי (15%) ותרומת מחוברים (6,500 ₪/מ"ר). ע"פ הנ"ל מתקבל שווי מר"מ בסך של 18,000 ₪, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

ביחס לשטח הדירה מושא השומה – במסמך ההשלמה טענה שמאית המשיבה כי בשומתה שגתה במדידת שטח הדירה, ובמקום 65 מ"ר טענה כי שטח הדירה ע"פ מדידה חדשה שערכה הוא 60 מ"ר בלבד. בעניין זה אציין כי ערכתי מדידה גרפית של שטח הדירה על גבי תכנית ההיתר להקמת המבנה. ע"פ בדיקתי, התקבל שטח של כ- 63 מ"ר כולל המרפסות שנסגרו, הנמוך מעט מזה שנמדד במקור ע"י שמאית המשיבה. שטח זה יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב קודם				
שווי הדירה - בסיס				
שטח הדירה (מ"ר)				63
שווי למ"ר בנוי				₪27,000
ס"ה - בסיס				**₪1,701,000**
זכויות בלתי מנוצלות				
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מושע**	**עלויות התאמה**	**ס"ה**
זכויות לחדר יציאה לגג (בגילום מרפסת גג)	48	0.7	0.7	23.52
זכויות להרחבה מתכנית 2393	20	0.5	0.5	5
ס"ה (מ"ר אקוו')				28.52
שווי מ"ר מבונה				₪18,000
שווי יתרת זכויות הבניה				₪513,360
שווי מצב קודם				**₪2,214,360**

שווי מצב חדש	
שווי מצב חדש	**₪2,000,000**

הערת הח"מ – העובדה כי במצב הקודם מתקבל שווי הנמוך מזה שנקבע במצב החדש, נובעת בעיקר מכך שתכנית תא/4721 ביטלה ביחס לדירות בקומה העליונה את הזכויות לחדר היציאה. יוער, כי ההקצאה בתכנית תא/4721 בוצעה בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף, אשר לא מבטא את הזכויות הנ"ל.

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל אני מעריך כי לא חלה השבחה במקרה הנדון, בשווי תת חלקה 29, חלקה 43 בגוש 7096, עקב אישור תכנית תא/4721, למועד תחילתה.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il