ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 10/03/2025
מספר מינוי: 1716-2024
מספרנו: 360-1716-2024

לכבוד

המבקשים, באדאש ואח'
באמצעות השמאי מנור סגל
בדוא"ל manor@davidsegal.co.il

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו
באמצעות השמאי גדעון קרול
בדוא"ל gideon@gcarol.co.il

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 1716-2024)
תת חלקה 107/26, בגוש 7321
רחוב אח"י דקר 1/בית אל 11, נווה שרת, תל אביב-יפו

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: באדאש ואח' ע"י שמאי המקרקעין מנור סגל.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו ע"י שמאי המקרקעין גדעון קרול.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/4242 (507-0523845)*	10/07/2021

* בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 16/01/2025, ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 28/11/2024 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשים:

- שומה אחרת מיום 11/09/2024.
- העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, גו"ח 7321/107/26 שהופק ביום 13/08/2024.
- שומת המשיבה מיום 16/06/2024.
- דרישות תשלום מיום 27/06/2024.
- לאחר מועד הדיון:
- העתק הסכם מכר מיום 17/03/2024, תת חלקה 26 בגו"ח 7321/107, דירת מגורים בכתובת בית אל 11, ת"א.
- מסמך המפרט החלטות שמאים מכריעים בהן הובאו בחשבון עלויות הריסה בתכניות פינוי בינוי.
- דיווח אלקטרוני מיום 18/02/2025 – בקשה להפחתת ריבית פיגורים.

ב. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 30/10/2024 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	7321
תת חלקה	107/26
שטח רשום	71.70 מ"ר
זכויות במקרקעין	בעלות
תיאור הנכס	דירת מגורים בקומה א' בבניין מגורים טורי ותיק בבניה רוויה (חלק ממתחם פינוי בינוי)
כתובת	רחוב אח"י דקר 1/בית אל 11, נווה שרת, תל אביב- יפו

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 107/26 בגוש 7321, בשכונת נווה שרת, בחלק הצפוני מזרחי של העיר תל אביב.
השכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-5 קומות ובנייה רוויה גבוהה, לצד שטחי ציבור.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות בסביבה עירונית.

5.2 החלקה

לחלקה 107 בגוש 7321, ששטחה הרשום 3,176 מ״ר, צורה אי רגולרית (הכוללת 6 צלעות).
החלקה נמצאת בצידו הצפוני של רחוב בית אל, בקרן הרחובות בית אל ואח״י דקר.
להלן גבולות ומידות החלקה :

- צפון - חזית ברוחב כ- 85 מ׳ הפונה לרחוב אח״י דקר.
- דרום - חזית ברוחב של כ- 76 מ׳ הפונה לרחוב בית אל.
- מזרח - חזית ברוחב של כ- 17 מ׳ לרחוב אח״י דק״ר.
- מערב - צלע באורך של כ- 35 מ׳ הפונה לחלקה 109 ו- 2 צלעות (דרומית ומערבית) באורך כולל של כ- 52 מ׳ הפונה לחלקה 108 עליהן בנויים בנייני מגורים בני 4 קומות ע״ע.

על החלקה בנוי בניין מגורים הכולל 32 יחידות דיור ב- 4 קומות מעל לקומת קרקע (הכוללת מקלטים) המחולקות ל- 4 כניסות.
המבנה בנוי משלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח, גמר החוץ טיח.

המצב הפיזי והתחזוקתי של המבנה תואמים לגילו המוערך בכ- 55 שנים.

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 26 ששטחה הרשום 71.70 מ״ר.
הנכס הינו דירת מגורים בת 3 חדרים הממוקמת בקומה א׳ מעל קומת קרקע, בכניסה ד׳ בחלק המערבי של המבנה המתואר לעיל וחלוקתה הפנימית, בהתאם למתואר בשומת המשיבה – חדר מגורים, מרפסת סגורה, 2 חדרי שינה, חדר רחצה, תא שירותים ומטבח.

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תכניות

להלן התכניות החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	מהות
738	1933	12/07/1973	-	אזור מגורים א'
1680	2770	10/12/1981		חדרי יציאה לגג (23 מ"ר)
ע'	3275	28/11/1985		מרתפים
ג'	4208	21/04/1994		חדרי יציאה לגג (23 מ"ר)
2691	4490	11/02/1997		שיפור יישום תכנית ההרחבות
2710	4540	03/07/1997		מבנה מעלית
2732	4799	29/08/1999		תוספת שטח לדירות קיימות
ע/1	5264	18/03/2003		מרתפים
ג/1	5705	20/08/2007		חדרי יציאה לגג (40 מ"ר)
9054	-	30/04/2014		מסמך מדיניות נווה שרת
5000	7407	22/12/2016		כוללנית
4242 (507-0523845)	9692	21/06/2021	25/06/2021	פינוי בינוי רחוב אח"י דקר נווה שרת

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

מצב קודם

תכנית 738 (הודעה על אישורה פורסמה ביום 12/07/1973):
בהתאם לתשריט התכנית, נכלל הנכס הנדון באזור "מגורים א'".

מצב חדש

תכנית 1680 - בניה על גגות (הודעה על אישורה פורסמה ביום 10/12/1981):
התכנית מתירה חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה בשטח של עד 23 מ"ר וגובה של עד 2.5 מ' בנסיגה של 1.2 מ' לפחות ממעקה הגג. חדר היציאה ומרפסת הגג יוצמדו לדירה בקומה העליונה.

תכנית ע' - מרתפים (הודעה על אישורה פורסמה ביום 28/11/1985):
בהוראות התכנית נקבע כי תותר קומת מרתף בהיקף הבניין.

תכנית ג' - גגות (הודעה על אישורה פורסמה ביום 21/04/1994):
בהתאם להוראות התכנית יותר חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, לכל דירה עליונה בבניין וכן פרגולה בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי.
לא תותר בניית חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

תכנית 2691 - הרחבות דיור (הודעה על אישורה פורסמה ביום 11/02/1997):
הוראות להרחבות דיור בכל העיר. הועדה המקומית רשאית לאשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי.

תכנית 2732 - שיפור תנאי דיור (הודעה על אישורה פורסמה ביום 29/08/1999):
בהתאם לתשריט התכנית, חלקה ישנה 107 מסומנת ביעוד מגורים ג'.
מטרת התכנית שיפור תנאי הדיור בשכונת נווה שרת ע"י (בין היתר):
א. תוספת זכויות בניה להרחבת הדירות בבניינים בני 3-8 קומות ללא תוספת יח"ד.
ב. קביעת שטח עיקרי מקסימלי של 119 מ"ר ליח"ד מורחבת.
ג. תוספת ש"ש לרווחת הדיירים ולשיפור תפקוד המבנים.
בקומת עמודים תותר בניה של חדר אחסנה משותף (עד 20 מ"ר לבניין) ומחסנים דירתיים עד 5 מ"ר/יח"ד וכן לובי בניין עד 30 מ"ר.

תכנית ע'/1 - מרתפים (הודעה על אישורה פורסמה ביום 18/03/2003):
מטרת התכנית קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם.
ע"פ הוראות התכנית תותר הקמת 2 קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש.
כמו כן יותרו 4 קומות מרתף נוספות עבור ש"ש כלליים.
בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו ש"ש כלליים, שטחים נלווים למגורים (מחסנים (מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר נטו), משרדים, חדרי משחק וכו').

תכנית ג'/1 - גגות (הודעה על אישורה פורסמה ביום 20/08/2007):
בהתאם להוראות התכנית יותר חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, לכל דירה עליונה בבניין, כולל שטח מדרגות פנימיות וכל שטחי השירות השייכים לדירה.
תכסית הבנייה המרבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הנמוך מבניהם.
בבניינים חדים בלבד יותר צירוף שטחי הבנייה על הגג לדירות הגג. שטח דירת הגג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה ולא יעלה על 65% משטח הגג.

9054 - מסמך מדיניות נווה שרת (מיום 30/04/2014):
התווית עקרונות ההתחדשות בשכונה כמכלול בין יוזמות פרטיות ועירוניות לכדי רצף שכונתי ועירוני והבטחת פתרונות מאוזנים למימוש ההתחדשות.

תכנית תא/5000 - תכנית מתאר (הודעה על אישורה פורסמה ביום 22/12/2016):
בהתאם לתכנית זו תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בניה.
מטרות התכנית, שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב יפו כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה של העיר תל אביב יפו כעיר לכל תושביה, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ותעסוקה, קביעת כלכלים שיאפשרו התחדשות עירונית וקידום המורשת הנוף והסביבה ומתן הוראות לעריכת תכנית עתידיות.

החלקה הנדונה מסומנת באזור 208 - מגורים בבנייה עירונית.

תכנית תא/4242 (507-0523845) - פינוי בינוי אח"י דקר (הודעה על אישורה פורסמה ביום 21/06/2021):
התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-44.6 דונם, הכוללת הריסת מבנים ובהם 451 יח"ד דיור קיימות ובנייה מחדש של 1,159 יח"ד ב- 7 מגדלי מגורים ו- 6 מבני מגורים מרקמיים הכוללים שטחי מסחר ושטחי ציבור.

כמו כן בחטיבת הקרקע מוצעים שטחים ציבוריים פתוחים ומערך שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של פעילות הולכי רגל לאורך ולרוחב המתחם לרבות שדרה ציבורית ירקוה בלב השכונה.

להלן טבלת זכויות והוראות הבניה במצב מוצע כפי שמופיע בהוראות התכנית:

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה				מספר יח"ד	קומות	מרפסות -בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)				
					עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מגורים ד'	מגורים	1	1	2,117	9,360	5,040	200	5,850	120	27 מעל 4 קומות מרתף (מסחר בק"ק בלבד)	1,440
	מוסדות ציבור				600	550					
	מגורים	2	2,3	4,420	20,982	11,298	400	13,005	269		3,228
	מוסדות ציבור				1,200	900					
	מגורים	3	4,5	2,142	5,538	2,982	400	3,195	71	11 מעל 3 קומות מרתף	852
	מגורים	4	7	1,675	10,296	5,544	200	5,940	132	29 מעל 4 קומות מרתף	1,584
	מגורים	5	6	1,547	3,510	1,890	200	2,025	45	11 מעל 3 קומות מרתף	540

	מגורים	6	9,10	4,123	19,266	10,374	400	11,835	247	27 מעל 4 קומות מרתף	2,964
	מסחר				800	1,000					
	מגורים	8	12,13	2,684	6,240	3,360	400	3,600	80	11 מעל 3 קומות מרתף	960
	מגורים	9	11	1,303	2,730	1,470	200	1,575	35		420
	מגורים	10	8	2,132	12,480	6,720	200	7,560	160	28 מעל 4 קומות מרתף	1,920
	מסחר				400	500					
מבנים ומוסדות ציבור	מוסדות ציבור	200		688	1,376	482		1,170		10 מעל 2 קומות מרתף	
		201		1,283	2,594	908		2,181			
		202		749	1,474	516		1,273			
שצ"פ	מסחר	409	קיוסק		20	5					
		411	קיוסק		20	5					

הערות:

(1) בתאי שטח 1-2 בק"ק ו/או בקומה 2 בהיקף של כ- 600 מ"ר עיקרי ו- 1,200 מ"ר עיקרי בהתאמה, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות, משרדים עירוניים בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תרשם ע"ש הרשות המקומית.

(2) בתאי שטח 6 ו- 10, מתוך הזכויות למסחר בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים:
50% מהזכויות לשימושי מסחר ו- 50% מהזכויות לשימוש משרדים ואופי ציבורי.

(3) שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הינו 78 מ"ר.

(4) תמהיל דירות מוצע בתכנית:
20% מהדירות - עד 60 מ"ר כולל ממ"ד
10% מהדירות - עד 80 מ"ר כולל ממ"ד
40% מהדירות - עד 90 מ"ר כולל ממ"ד
30% מהדירות - מעל 90 מ"ר כולל ממ"ד

(5) לא יותרו דירות גן.

(6) ניתן לנייד זכויות ויח"ד מתא שטח אחד לשני בתחום שלב הבניה ועד 10% מהזכויות / יח"ד במגרש המוסר או המקבל.

(7) יותרו מרחבים מוגנים קומתיים במקום דירתיים. בחלופה של ממ"ק יתווסף לכל יח"ד שטח עיקרי של 8 מ"ר.

(8) במגרשים בהם שימושים של מבנים ומוסדות ציבור יותרו שימושי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.

תנאי למתן היתר בנייה ראשון מתחם הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג' (תאי שטח 202,514.

תנאי להיתר בניה במתחם א' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 200.

תנאי להיתר בניה במתחם ב' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 201.

המבנים יהרסו בשלבים כדלקמן:

שלב	תיאור	התניה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון	הריסת בניינים בכתובת אח"י דקר 8 ו- 10
2	מתחם ג': היתר לבניינים בתאי שטח 6, 8	בהתאם לנספח השלביות: א. תנאי להיתר בניה בתא שטח 8 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 5 ו- 7. ב. תנאי להיתר בניה בתא שטח 6 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 12, 14, בית אל 9 ו- 11. סה"כ 128 יח"ד בשלב
3	מתחם א': היתר לבניינים בתאי שטח 1,2,3	בהתאם לנספח השלביות: א. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם - הריסת בניין בכתובת אח"י דקר 21. ב. תנאי להיתר בניה בתא שטח 1 - הריסת בניינים בכתובות בית אל 3 ו- 5. ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 2 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 17, 19, 21, 27 ו- 29. ד. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 25, 27, 29 ו- 31. סה"כ 173 יח"ד בשלב
4	מתחם ב' - היתר בניה לבניינים בתאי שטח 4, 5, 9, 10	בהתאם לנספח השלביות: א. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 37 ו- 39. ב. תנאי להיתר בניה בתא שטח 4 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 24, 26, ו- 28. ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 5 - הריסת בניין בכתובת אח"י דקר 33. ד. תנאי להיתר בניה בתא שטח 9 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 28 ו- 30. ה. תנאי להיתר בניה בתא שטח 10 - הריסת בניינים בכתובות אח"י דקר 20 ו- 22. סה"כ 150 יח"ד בשלב

חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית חולקה ל- 3 מתחמים: A, B, C.
בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון, החלקה הנדונה במתחם ג' ולמבקשים הוקצו זכויות כדלקמן:

גו"ח	שם	מצב נכנס				
		שטח בהתאם להיתר	חלק יחסי לחלקה מתוך שטח בנוי	חלק יחסי משוקלל	שווי מצב נכנס	שווי יחסי מצב נכנס
גוש 7321	באדש ויטוריו	86	3.35%	1.67%	₪ 513,945	0.493%
תת"ח107/26	באדש גילזה			1.67%	₪ 513,945	0.493%

מצב יוצא				
מגרש	חלקים במגרש		סה"כ שווי	שווי יחסי
6	0.652%	65190/10000000	₪ 1,666,481	0.493%
	0.652%	65190/10000000	₪ 1,666,481	0.493%

6.2 רישוי

בהתאם לשומות הצדדים בחלקה הנדונה ניתן היתר בניה כדלקמן:

מספר היתר	896	
תאריך	09/01/1977	
מהות	הקמת בנין מגורים בן 5 קומות המכיל: בקומה א' קרקע 4 מקלטים, 4 חדרי מדרגות, 2 חדרי אשפה, 2 חדרי גז, 22 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות ב'-ה' - 4 חדרי מדרגות, 8 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.	
שטחים	ק. כניסה	205.16 מ"ר
	א'	614.68 מ"ר
	ב'	614.68 מ"ר
	ג'	614.68 מ"ר
	ד'	614.68 מ"ר
	סה"כ	**2,663.88 מ"ר**

7. מצב משפטי

7.1 נסח רישום

להלן פירוט רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 13/08/2024:

נושא	פירוט
גוש	7321
חלקה	107
שטח חלקה רשום	3,176 מ"ר
סה"כ תת"ח	33
תקנון	מצוי
תת"ח	26
תיאור	דירה בקומה ראשונה
שטח	71.70 מ"ר

החלק ברכוש המשותף	15/528	
בעלויות	בורבאה צביה סילבנה	1/7 חלקים
	באדאש ויקטור	1/21 חלקים
	באדאש עינת	1/21 חלקים
	באדאש יעל	1/21 חלקים
	צוקדיאן עליזה	1/7 חלקים
	דאלל אורנה	1/7 חלקים
	סופר מלכה	1/7 חלקים
	עוזיאל בני	1/28 חלקים
	עוזיאל שני	1/28 חלקים
	כהן רויטל	1/28 חלקים
	פחימה לירי ויקטוריה	1/28 חלקים
	באדאש לימור	1/7 חלקים
הערות	הערה בדבר העברה לזרים. סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 למוטב בלוך איתמר. הערה על הפקדת תכנית ס' 123 לחוק התו"ב – תכנית 4242 י.פ. 8996 מיום 22/07/2020.	

7.2 <u>הסכם מכר</u>

להלן עיקר פרטי הסכם המכר בהתאם לפרטים המצוינים בשומת המשיבה:

תאריך	17/03/2024
המוכרים	בורבאה ואח'
הקונה	איתמר בלוך
הנכס	דירת מגורים בשטח רשום של 71.7 מ"ר, בקומה ראשונה ברחוב בית אל 11 ת"א וכן 15/528 חלקים ברכוש המשותף והידועה כגוש 7321 חלקה 107 תת חלקה 26.
תמורה	3,150,000 ₪

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון הינו תת חלקה 107/26 בגוש 7321, ברחוב אח"י דקר 1 / בית אל 11, תל אביב - יפו.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ופסיקה רלוונטית.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס בשכונת נווה שרת בצפון מזרח העיר תל אביב - יפו.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תא/4242	11/07/2021	₪ 961,388	₪ 0

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

להלן עיקרי הטענות שהועלו ע"י הצדדים.

יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 <u>עמדת המשיבה</u>

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. מיקום הנכס בשכונת נווה שרת, בצפון מזרח העיר ת"א.

ב. החלקה מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי רחב היקף במסגרתו יהרסו 22 מבנים ויבנו בנייני מגורים בני 11-29 קומות.

ג. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה (מעל קומת עמודים) בשטח רשום של 71.7 מ"ר.

ד. המימוש הנדון הינו הסכם מכר מיום 17/03/2024.

הובא בחשבון כי המבקשים בעלים היסטוריים ובהתייחס לפטור להרחבת הדירה עד 140 מ"ר (פרט לתכניות שטרם חלפו 4 שנים מיום אישורן).

ה. תכניות 1680, ג', ג'/1, ע' ו- ע'/1 - לאור הבינוי הקיים ובהעדר הצמדה קניינית ואפשרות לניצול הזכויות בנכס הנדון (בקומה ראשונה) לא חלה השבחה בגין תכניות אלה.

ו. תכנית 2691 - התכנית מאפשרת הרחבה באופן שאינו תואם לנספח הבינוי. במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

ז. תכנית 2710 - התכנית מתירה התקנת מעלית בבניין קיים מחוץ לקווי הבניין. בהתחשב בהוראות התכנית לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

ח. תכנית 2732 - התכנית מאפשרת הרחבת הדירה עד לשטח שלא יעלה על 119 מ"ר עיקרי ובכפוף למגבלות קווי בניין. בהתחשב בפטור להרחבת דירת מגורים עד 140 מ"ר, לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

ט. תכנית תא/5000 - בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התו"ב, אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

י. תכנית תא/4242 -

- הובאו בחשבון העקרונות שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע גיל הרצברג בהחלטתו מיום 20/03/2024 לנכס ברחוב אח"י דקר 14 (גו"ח 7321/11), המיוחסת להקצאה במגרש 6, בהתאמות מקובלות לנשוא השומה.

- מצב קודם - שווי הדירה הקיימת בהתאם לתכניות מאושרות והיתרי הבניה. הובא בחשבון גיל הבניין, מצבו הפיזי והבינוי הקיים. שטח הדירה בהתאם לתשריט הבית המשותף 86 מ"ר. בהתאם לתכנית 2732 ניתן להרחיב את הדירה עד לשטח של 119 מ"ר (במגבלות קווי בניין). הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי ברוטו, בהתחשב בין היתר ביחס בין שטח רשום לשטח הדירה ברוטו.

- מצב חדש - השווי הוערך בהתאם להוראות התכנית וההקצאה במגרש 6 בו זכויות בנייה למגדל מגורים הכולל 247 יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של 90 מ"ר מעל קומת קרקע מסחרית.
החלקים המוקצים במגרש למבקשים הינם 13030/10000000.
הובאה בחשבון הפחתה למורכבות הפרויקט, מושע, גודל ודחייה בשל הצורך בארגון בעלי הזכויות, אישור תכנית עיצוב וכו'. כמו כן, הובא בחשבון שווי בשימוש בתקופת הדחייה.

יא. ערכי שווי נקבעו בהתבסס על עסקאות והחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

<u>מסחר</u>

- בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט מיום 23/11/2020 לנכס בגו"ח 6882/6 ברחוב הצנחנים 13 נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר לסך של 18,700 ₪ למועד הקובע 23/04/2019.

- נתונים של עסקאות מכר:

	תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חלקים	שטח	תמורה	תמורה למ"ר בנוי מתואם
1	15/03/2021	6882/9	הצנחנים 1	קרקע	100%	950.00	₪ 26,750,996	₪ 28,159
2	16/12/2020	7321/10/5	אלמגור 5	קרקע	50%	47.00	₪ 850,000	₪ 32,282
3	30/07/2019	7321/10/5	אלמגור 5	1	100%	47.00	₪ 1,400,000	₪ 27,851
						ממוצע		**₪ 29,431**
						ממוצע במעוגל		**₪ 30,000**
						שווי מ"ר מבונה		**₪ 20,000**

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

מגורים

- נתוני מכר של דירות מגורים חדשות בסביבה:

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר מתואם
13/01/2021	7321/150	בית אל 24	4	4/12	97.00	2017	₪ 2,900,000	₪ 31,392
31/01/2021	7321/160	רמה 8	3	1/10	84.00	2017	₪ 2,600,000	₪ 32,500
18/04/2021	7321/150	בית אל 24	3	9/21	78.00	2015	₪ 2,590,000	₪ 33,205
21/07/2021	7321/156	אח"י דקר 4	4	7/24	85.00	2018	₪ 2,800,000	₪ 32,941
29/07/2021	7321/106	רמה 3	5	2/14	108.00	2019	₪ 3,350,000	₪ 31,019
01/08/2021	7321/156	אח"י דקר 4	4	2/17	100.00	2017	₪ 3,150,000	₪ 31,500
23/09/2021	7321/149	בית אל 20	4	12/21	99.00	2012	₪ 3,300,000	₪ 33,333
22/12/2021	7321/150	בית אל 24	5	6/20	91.00	2015	₪ 3,050,000	₪ 33,516
ממוצע								**₪ 32,426**
ממוצע במעוגל								**₪ 32,500**

- נתוני מכר של דירות מגורים חדשות ב"מתחם הצנחנים":

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר מתואם
1503/2021	6882/11/11	הצנחנים 19	5	20/25	120.00	2024	₪ 4,000,000	₪ 33,333
	6882/16/14	הצנחנים 19	5	15/25	120.00		₪ 3,910,000	₪ 32,583
	6882/14/5	בית אל 47	5	17/25	120.00		₪ 3,960,000	₪ 33,000
	6882/14/10	בית אל 47	5	15/25	120.00		₪ 3,910,000	₪ 32,583
	6882/13/8	בית אל 47	4	13/25	109.00		₪ 3,630,000	₪ 33,303
	6882/12/10	הצנחנים 21	5	12/25	120.00		₪ 3,820,000	₪ 31,833
	6882/11/14	הצנחנים 19	5	15/25	120.00		₪ 3,910,000	₪ 32,583
	6882/11/9	הצנחנים 19	5	20/25	120.00		₪ 4,000,000	₪ 33,333
ממוצע								**₪ 32,819**
התאמה לגודל (5%)								**₪ 34,460**
ממוצע במעוגל								**₪ 35,000**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

- נתוני מכר של דירות מגורים ותיקות במתחם תכנית 4242 הנדונה (מגלם פוטנציאל וציפייה):

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח	שנת בנייה	תמורה	תמורה למ"ר מתואם
22/11/2020	6337/66/38	אח"י דקר 19	3	5/5	86.00	1970	₪ 2,100,000	₪ 25,640
13/08/2020	7321/107/12	בית אל 9	4	2/4	86.00	1970	₪ 2,050,000	₪ 23,837
30/06/2020	7321/514/11	אח"י דקר 28	3	3/4	63.00	1970	₪ 1,815,000	₪ 28,738
23/06/2020	7321/107/18	בית אל 11	3	1/4	74.00	1970	₪ 2,095,000	₪ 29,726
18/08/2019	6337/66/42	אח"י דקר 19	3	4/4	86.00	1960	₪ 2,020,000	₪ 25,367
05/09/2019	6337/115/4	בית אל 3	2.5	1/3	63.00	1960	₪ 1,960,000	₪ 32,511
ממוצע								**₪ 27,637**

הערה: בהתאם לפס"ד לוסטרניק אין להביא בחשבון עסקאות בתחום התכנית הנדונה מאחר ואלו מגלמות ציפייה לאישור התכנית.

- נתוני מכר של דירות מגורים ותיקות בסביבת הנכס (קיימת תכנית בהכנה תא/4669):

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח	שנת בנייה	תמורה	תמורה למ"ר מתואם
20/01/2020	7321/133/59	אדירים 4	3	2/4	86.00	1960	₪ 2,000,000	₪ 25,349
05/03/2020	7321/133/72	אדירים 2	3	25	86.00	1970	₪ 2,000,000	₪ 25,116
24/11/2020	7321/133/64	אדירים 2	3	4/5	86.00	1960	₪ 2,000,000	₪ 24,419
23/08/2021	7321/133/73	אדירים 2	3	2/4	86.00	1980	₪ 2,200,000	₪ 25,581
15/11/2021	7321/133/36	אדירים 6	3	2/4	86.00	1970	₪ 2,400,000	₪ 27,907
ממוצע								**₪ 25,674**
ממוצע במעוגל								**₪ 25,500**
נטרול פוטנציאל ספציפי להתחדשות עירונית (דחייה של שנה וחצי בשיעור היוון של 6%)								**8%**
שווי מ"ר ברוטו בנוי במעוגל								**₪ 23,500**

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה:

תא/4242		**מועד קובע**		**11/07/2021**
מצב חדש	**שטח**	**שווי**	**מקדם**	
מגורים עילי (עיקרי)	19,266.00		1.00	₪ 273,577,200
ממ"ד (12 מ"ר/ 247 יח"ד)	2,964.00	₪ 14,200	1.00	₪ 42,088,800
מגורים תת"ק (עיקרי)	400.00		0.30	₪ 1,704,000
מסחר (עיקרי)	800.00	₪ 20,000	1.00	₪ 16,000,000
סה"כ שווי מגרש 6 כזמין				₪ 333,370,000
חלק סחיר מוקצה במגרש	10000000	1303801		1.3038%
שווי חלק סחיר מוקצה במגרש				₪ 4,346,478
דחייה לביצוע	5	6%	74.73%	₪ 3,247,941
הפחתה למורכבות ומושע		12%	88%	₪ 2,858,188
הפחתה לגודל		5%	95%	₪ 2,715,279
שווי בשימוש בתקופת הדחייה / דמ"ש בתקופת הדחייה		₪ 5,000	4%	₪ 267,109
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 2,982,388
מצב קודם				
דירת מגורים	86.00	₪ 23,500		₪ 2,021,000
השבחה				₪ **961,388**
היטל השבחה				₪ **480,694**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.2 עמדת המבקשים

בשומת המבקשים נבחנה ההשבחה עקב אישורה של תכנית תא/4242 בשתי חלופות בהן הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כדלקמן:

א. חלופה א'

(1) מצב קודם -

שווי המצב הקודם נקבע בהתאם לשטחה הרשום של דירת המגורים ולפי שווי מ"ר בנוי של 34,200 ₪ בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

- החלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שווי מ"ר רשום במצב הקודם
יעקב פז	7321/76	אח"י דקר 12	50.40	35,000 ₪
גיל הרצברג *	7321/77	אח"י דקר 14	50.40	34,500 ₪
יעקב הלוי	7321/112	אח"י דקר 24	50.40	35,000 ₪
גיא צדיק	6337/66	אח"י דקר 21	65.70	30,000 ₪
עומר סרחאן	6337/115	בית אל 3	55.00	34,000 ₪
יהודה פלד	6337/127	אח"י דקר 25	65.70	30,500 ₪
ממוצע במעוגל				**33,200** ₪

* אומדן שווי מצב קודם נערך לפי שטח דירה ברוטו. הנתון לשווי מ"ר רשום חושב לפי חלוקת שווי הדירה בשטחה הרשום.

- דירות בבנייה ותיקה במתחם הנדון טרם הפקדת תכנית 4242:

תאריך	גו"ח	חדרים	שטח	תמורה	תמורה למ"ר מתואם
23/12/2019	7321/118/38	3	62.00	2,150,000 ₪	34,677 ₪
23/12/2019	7321/118/38	3	62.00	2,150,000 ₪	34,677 ₪
05/09/2019	6337/115/4	2.5	55.00	1,960,000 ₪	35,636 ₪
22/08/2019	7321/113/12	2.5	50.00	1,700,000 ₪	34,000 ₪
18/08/2019	6337/66/42	4	65.00	2,020,000 ₪	31,077 ₪
27/05/2019	7321/108/13	2.5	50.00	1,950,000 ₪	39,000 ₪
19/03/2019	6337/115/3	3	55.00	2,000,000 ₪	36,364 ₪

ממוצע במעוגל			**35,000** ₪
ממוצע משוקלל בהתאמה לשטח הנכס	**שווי 1 מ"ר רשום**	**מקדם שקלול**	**סה"כ**
ממוצע דירות בשטח של עד 55 מ"ר	36,250 ₪	0.2	7,250 ₪
ממוצע דירות בשטח 62 מ"ר ומעלה	33,477 ₪	0.8	26,782 ₪
שווי מ"ר בנוי (רשום) לשנת 2019, במתחם התכנית, טרם הפקדתה, במעוגל			**34,000** ₪

- דירות בבנייה ותיקה בסביבת הנכס:

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח	תמורה	תמורה למ"ר מתואם
15/11/2021	7321/133/36	אדירים 6	3	2	65.00	2,400,000 ₪	36,923 ₪
23/08/2021	7321/133/73	אדירים 2	4	2	65.00	2,200,000 ₪	33,846 ₪
03/05/2021	7321/64/62	רמה 24	3	3	47.00	1,850,000 ₪	39,362 ₪
26/04/2021	7321/64/47	רמה 22	2	4	46.00	1,785,000 ₪	38,804 ₪
07/03/2021	7321/64/15	רמה 14	2	4	46.00	1,750,000 ₪	38,043 ₪
04/01/2021	7321/64/53	רמה 24	2	3	46.00	1,710,000 ₪	37,174 ₪
10/11/2020	7321/64/74	רמה 20	2	1	47.00	1,765,000 ₪	37,553 ₪
02/10/2020	7321/129/48	רמה 19	3	2	54.00	1,915,000 ₪	35,463 ₪
17/09/2020	7321/129/13	רמה 11	3	2	54.00	1,750,000 ₪	32,407 ₪
20/01/2020	7321/133/59	אדירים 4	3	2	64.00	2,000,000 ₪	31,250 ₪
ממוצע במעוגל							**36,000** ₪

ממוצע משוקלל שווי מצב קודם:

	שווי 1 מ"ר רשום	**מקדם שקלול**	**סה"כ**
ממוצע עסקאות דירות בסביבת הנכס	36,000 ₪	0.2	7,200 ₪
ממוצע עסקאות דירות במתחם התכנית	34,000 ₪	0.5	17,000 ₪
ממוצע ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים במתחם	33,200 ₪	0.3	9,960 ₪
שווי מ"ר בנוי במצב הקודם במעוגל			**34,200** ₪

הערה: לא הובאה בחשבון התאמה לזמן למרות שהתקופה אופיינה בעלית מחירים כללית בשוק.

(2) מצב חדש -

2.1) הבינוי במגרש 6 הנדון - הבינוי במגרש הנדון כולל שילוב של בניה מגדלית קרקע + 26 קומות) ומרקמית (קרקע + 7 קומות).
בהחלטת השמאי המכריע יעקב פז לנכס הידוע כגו"ח 7321/76, מגרש 6, נקבע כי יש לבצע הבחנה בין הבינויים השונים. בתחשיביו פילג את זכויות הבניה כדלקמן:
בניה במגדלים - 19,440 מ"ר
בניה מרקמית - 2,790 מ"ר

2.2) מגורים מעל מסחר בבניה המרקמית - לעמדת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% לשטחי המגורים. כתימוכין למקדם מפנה לטבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית ולהחלטת השמאי המכריע יעקב פז במתחם הנדון הנ"ל.

2.3) מקדם דחייה - שמאי המבקשים מביא בחשבון דחייה של 10 שנים למימוש התכנית בהתחשב בתנאים להיתר בניה שנקבעו בהוראות התכנית. כתימוכין למקדם ההפחתה מפנה להחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי לנכס הידוע כגו"ח 7321/112 במתחם הנדון.

2.4) מושע ומורכבות הפרויקט - במגרש הנדון זכויות בניה למגורים ולמסחר והיקף של 157 בעלי זכויות. לפיכך, לעמדת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.88 כפי שנקבע בהחלטות השמאים המכריעים גיל הרצברג (גו"ח 7321/77) ויעקב הלוי (גו"ח 7321/112) במתחם הנדון.

2.5) עלויות הריסה ופינוי - שמאי המבקשים מפנה לשלביות ההריסה במתחם לפיהם בניה במגרש 6 מותנת בהריסת 6 בניינים בשטח כולל של 7,019 מ"ר.
בהחלטות השמאים המכריעים גיל הרצברג (גו"ח 7321/77), יעקב הלוי (גו"ח 7321/112) ויהודה פלד (גו"ח 7321/112) במתחם הנדון הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי למימוש הזכויות לפי 300 ₪/מ"ר.

2.6) שטח עיקרי תת"ק - במגרש הנדון נקבעו 400 מ"ר עיקרי לניצול בתת הקרקע עבור חדר דיירים וחדר כושר. מאחר ואין מדובר בשטח סחיר, אין להביא בחשבון שטחים אלו. כתימוכין מפנה להחלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון ובערים אחרות.

2.7) הכנסות שכ"ד - דמי השכירות מהווים חלק משווי הדירה במצב הקודם ולפיכך אין להביאם בחשבון בבחינת שווי המצב החדש כפי שנקבע בהחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי במתחם הנדון.

2.8) ערכי שווי -

<u>מגורים</u>

שווי במצב החדש נקבע לשווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה בבנייה מרקמית - 12,000 ₪

שווי מ"ר מבונה בבנייה מגדלית - 13,000 ₪

ערכי השווי נקבעו בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

- החלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מצב חדש	
			בניה מרקמית	בניה מגדלית
יעקב פז	7321/76	אח"י דקר 12	12,000 ₪	13,000 ₪
גיא צדיק	6337/66	אח"י דקר 21	13,000 ₪	
יהודה פלד	6337/127	אח"י דקר 25	13,000 ₪	

- בנספח העקרונות של טבלת ההקצאות לתכנית הנדונה נקבע שווי מ"ר מבונה מגורים 12,000 ₪.

<u>מסחר</u>

שווי במצב החדש נקבע לשווי מ"ר מבונה 15,000 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

- בנספח העקרונות של טבלת ההקצאות לתכנית הנדונה נקבע שווי מ"ר מבונה מסחר 9,500 ₪.
- בהחלטת השמאי המכריע יעקב פז במתחם הנדון (גו"ח 7321/769) חושבו זכויות הבניה למסחר בהתבסס על שווי של 18,700 ₪/מ"ר עיקרי.
- בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט לנכס הידוע כגו"ח 6882/6 (מתחם הצנחנים) חושבו זכויות הבניה למסחר בהתבסס על שווי של 18,700 ₪/מ"ר עיקרי, למועד הקובע 28/04/2019.
- דמ"ש למסחר צפויים להיות בטווח שבין 100-150 ₪/מ"ר המשקפים 17,000-25,000 ₪/מ"ר בנוי ובחילוץ, 6,000-12,000 ₪/מ"ר מבונה.

ב. חלופה ב'

(1) מתודולוגיית ההשבחה -

שווי המצב הקודם נקבע בהתאם לנתונים הבאים:

- ניתוח עסקאות מכר במתחם הנדון בטווח שבין שנה ועד חצי שנה לפני מועד הפקדת התכנית וללא התאמה למועד.
- החלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון.
- עסקאות מכר של דירות בסביבת הנכס הנדון שאינן נכללות בתחום תכנית 4242.

שווי המצב החדש נקבע בהתאם לעסקאות מכר במתחם הנדון שנערכו לאחר ובסמוך למועד אישור התכנית, לרבות העסקה בנכס הנדון. הובאה בחשבון התאמה לזמן לפי 8% לשנה והתאמה לשטח הדירה.

(2) מצב קודם -

שמאי המבקשים קובע כי שווי מ"ר בנוי של 34,200 ₪ בהתאם לנתונים המוצגים בחלופה א'.

(3) מצב חדש - שווי מ"ר בנוי של 37,000 ₪ בהתבסס על העסקאות הבאות:

תאריך	גו"ח	שטח	תמורה	תמורה למ"ר מתואם למועד הקובע*
08/04/2021	7321/109	50.00	1,800,000 ₪	36,000 ₪
30/06/2021	6337/123	40.00	1,800,000 ₪	45,000 ₪
01/02/2022	6337/127	65.00	2,400,000 ₪	35,077 ₪
09/02/2022	6337/115	55.00	2,290,000 ₪	39,481 ₪
26/06/2022	7321/112	50.00	2,650,000 ₪	48,642 ₪
29/12/2022	7321/77	50.00	2,650,000 ₪	46,452 ₪
23/01/2023	7321/108	50.00	2,500,000 ₪	43,544 ₪
19/07/2023	7321/109	50.00	2,680,000 ₪	44,571 ₪
30/07/2023	6337/66	65.00	2,900,000 ₪	36,991 ₪
17/03/2024	הנכס הנדון	71.70	3,150,000 ₪	34,170 ₪
ממוצע משוקלל בהתאמה לשטח הנכס		**שווי 1 מ"ר רשום**	**מקדם שקלול ****	**סה"כ**
ממוצע דירות בשטח 55-40 מ"ר		43,384 ₪	0.2	8,677 ₪
ממוצע דירות בשטח 62 מ"ר ומעלה		35,413 ₪	0.8	28,330 ₪
שווי מ"ר בנוי במצב החדש (במעוגל)				**37,000** ₪

* התאמה לזמן חושבה לפי 8% לשנה, ביחס למועד אישור התכנית ביום 21/06/2021.
** בהתחשב בפערי השטחים המשמעותיים, הנעים בין 30% ל- 75%, ביחס לשטח הדירה הנדונה (71.7 מ"ר).
לעמדת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון נתוני השוואה הדומים בשטחם לנכס הנדון. עם זאת, ניתן משקל חלקי גם לדירות קטנות.

להלן תחשיבי ההשבחה בשומת המבקשים:

חלופה א'				
4242 (507-0523845)			**מועד קובע**	**11/07/2021**
מצב חדש	**שטח**	**שווי**	**מקדם מגורים מעל מסחר(1)**	
מגורים - בניה במגדלים	19440.00	₪ 13,000	1	₪ 252,720,000
מגורים - בניה מרקמית	2790.00	₪ 12,000	0.95	₪ 31,806,000
מסחר	800.00	₪ 15,000	1	₪ 12,000,000
סה"כ שווי מגרש 6 כזמין				₪ 296,526,000
ניכוי עלויות הריסה(2)	7019.00	₪ 300 -		₪ 2,105,700 -
שווי מגרש 6				₪ 294,420,300
החלק הנישום במגרש		10000000	130380	1.304%
שווי יחסי במגרש				₪ 3,838,652
דחייה(3)		10	6%	0.56
מקדם הפחתה למושע ומורכבות הפרויקט(4)				0.88
מקדם הפחתה לגודל				0.95
שווי מצב חדש				₪ 1,797,103
מצב קודם				
דירת מגורים	71.70	₪ 34,200		₪ 2,452,140
אין השבחה				

(1) בהתאם להחלטת השמאי המכריע יעקב פז (גו"ח 7321/76) במתחם הנדון.

(2) בהתאם להחלטות השמאים המכריעים יעקב פז (7321/76), גיל הרצברג (7321/77), יעקב הלוי (7321/112) ויהודה פלד (6337/127) במתחם הנדון.

(3) בהתאם להחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי (גו"ח 7321/112) במתחם הנדון.

(4) בהתאם להחלטות השמאים המכריעים גיל הרצברג (7321/77) ויעקב הלוי (7321/112) במתחם הנדון ושומת המשיבה.

חלופה ב'	
4242 (507-0523845)	**מועד קובע 11/07/2021**
שווי מ"ר רשום במצב הקודם	₪ 34,200
שווי מ"ר רשום במצב החדש	₪ 37,000
פער	₪ 2,800
שטח הנכס הנדון	71.70
השבחה	**₪ 200,760**
היטל השבחה	**₪ 100,380**

בהתחשב במיעוט עסקאות השוואה במתחם התכנית (לאחר מועד אישורה), ובהתחשב בשטח הדירות (קטן), שמאי המבקשים מאמץ את התחשיב המוצג בחלופה א'.

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

להלן התייחסות המשיבה לנושאים השנויים במחלוקת:

א. מצב קודם -
בשומת המבקשת נקבע שווי המצב הקודם לפי שווי מ"ר בנוי נטו של 34,200 ₪ (בשומת המשיבה - 28,200 ₪/מ"ר בנוי נטו).

קביעת השווי בשומת המבקשים נערכה בהתבסס על שקלול עסקאות השוואה של דירות מחוץ למתחם הנדון, ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים ועסקאות השוואה במתחם הנדון.

שמאי המשיבה מתייחס לעסקאות ההשוואה בשומת המבקשים ומציין כי:
- עסקאות במתחם הנדון - עסקה בגו"ח 7321/118 אינה כלולה במתחם הנדון ולפיכך יש להביא בחשבון נטרול של הפוטנציאל.
- בכל נתוני ההשוואה יש לנטרל חלק ממרכיב הפוטנציאל ובעסקאות במתחם הנדון, אף הפחתה משמעותית יותר (מאחר והתכנית הוגשה כבר בשנת 2018).
- אין להביא בחשבון עסקאות קיצוניות בהן התמורה גבוהה ביחס לנתונים בסביבה.
- השוואה בין נתונים של דירות קטנות וגדולות - יש לעשות התאמה לגודל.
- יש להעדיף השוואה לדירות בהיקף שטח דומה לנכס הנדון.

ב. מצב חדש -

- הפחתה בגין מגורים מעל מסחר:

שמאי המבקשים קבע הפחתה בשיעור של 5% למגורים מעל קומת מסחר (בבניה מרקמית).

לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה למגורים מעל קומת מסחר מהטעמים הבאים:

1) בניה טרנדית ואורבנית המעשירה את המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה.
2) בהוראות התכנית נקבע כי תתקיים הפרדה מלאה בין שטחי המסחר, שטחי הציבור והמגורים ולפיכך לא צפויה הפרעה לשימושי המגורים.
3) קרבה לערוב שימושים מהווה יתרון ולא חסרון.

כתימוכין מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבע כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין ערוב שימושים:

- החלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 7110/160 ברחוב עמק ברכה 3 ת"א.
- החלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 7098/19.
- החלטת השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 6133/431.

כמו כן, נתוני ההשוואה ממתחם הצנחנים מגלמים שימושים מעורבים.

- מקדם דחייה:

בשומת המבקשים נקבעה דחייה של 10 שנים למימוש הזכויות במתחם הנדון.

לעמדת שמאי המשיבה, דחייה ראויה במתחם הנדון הינה ל- 5 שנים.

שמאי המשיבה מפנה למקדם המשוקלל (דחייה, מורכבות, מושע וגודל) שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון, ובמגרש 6 בפרט.

עוד מציין כי במקרה הנדון אין צורך בהכנת תכנית מפורטת לניצול זכויות הבניה וכי שלבי הביצוע של התכנית כמפורט בהוראות התכנית, מקלים על התנאים לקבלת היתר בניה ואף מפחיתים את גורם המורכבות והמושע במגרש.

מה גם שנכון למועד הקובע, לצדדים (בעלי הזכויות והיזם) יש תמריצים ואינטרסים כלכליים משותפים למימוש התוכנית, ומכאן שהוודאות למימוש הפרויקט גבוהה.

במסמך סיכום ישיבה שנערך ע"י השמאי הממשלתי, מר אוהד עיני, ביום 15/08/2018 בנושא "היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי", נקבעו עקרונות להערכת השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. בין היתר, נקבע כי "ככלל תקופת הדחייה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים בשיעור היוון 6%".

- עלויות הריסה:
בשומת המבקשים קוזזו עלויות הריסה משווי המצב החדש.
לעמדת שמאי המשיבה אין לקזז עלויות הריסה מאחר ואלו מתקזזות אל מול אגרות והיטלי הפיתוח.
שמאי המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן קביעה דומה.

- שטח עיקרי תת"ק:
טוען שמאי המבקשים כי אין להביא בחשבון שטחים עיקריים תת"ק מאחר ושטחים אלו משותפים לכל הדיירים ואינם מהווים שטחים סחירים.

שמאי המשיבה חולק על עמדת שמאי המבקשים.

בחינת חלקם היחסי של המבקשים במגרש הנדון הינה בהתאם לחלקם היחסי במגרש כפי שנקבע בטבלת ההקצאות.
בבחינת השווי במצב החדש יש להביא בחשבון את כלל זכויות הבניה במגרש.
במקרה הנדון, השטחים התת קרקעיים מיועדים לשימושים של מועדון דיירים וחדר כושר התורמים לרווחת הדיירים ולתחושת היוקרה. בהתחשב בשימושי הובא בחשבון שטח זה במקדם זהיר של 30%. עוד מציין שמאי המשיבה כי נתוני ההשוואה אינם מגלמים שטחים אלו.
כתימוכין לעמדת שמאי המשיבה, מפנה להחלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון:
- עומר סרחאן בשומה מכרעת לנכס ברחוב בית אל 3.
- גיל הרצברג בשומה מכרעת לנכס ברחוב אח"י דקר 14.
- יעקב הלוי בשומה מכרעת לנכס ברחוב אח"י דקר 24.
- גיא צדיק בשומה מכרעת לנכס ברחוב אח"י דקר 21 / דבורה הנביאה 73.

- שימוש ביניים:
שמאי המבקשים טוען כי אין להביא בחשבון הכנסת דמ"ש במצב החדש בתקופת הביניים ומפנה להחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי במתחם הנדון.

שמאי המשיבה מציין כי על החלטת השמאי המכריע יעקב הלוי הוגש ערר מאחר ולעמדת המשיבה שגה השמאי המכריע שלא הביא בחשבון שימוש ביניים ומפרט כדלקמן:
במתודה השמאית המקובלת יש להחשיב את מלוא ההנאות הכלכליות מהנכס כתוצאה מאישור התכנית המשביחה.

כשלא ניתן לממש את התכנית המשביחה באופן מיידי, ילקח במסגרת הגורמים והשיקולים גם רכיב דחיה המגלם את משך הזמן עד למימושה של התכנית.
המקרקעין בענייננו אינם זמינים לבניה ומכאן כי שווים במצב החדש מורכב משני מרכיבים שונים של זרמי הנאות: שווי ההנאות מהנכס הקיים בתקופת הדחייה וממרכיב הקרקע כפנויה וזמינה לבניה לפי תכנית משביחה. יודגש כי שני המרכיבים הנ"ל מהווים למועד אישור התכנית משקפים את שווי המקרקעין כאשר אלו אינם זמינים לבניה במועד אישור התכנית.

רוכש פוטנציאלי מביא בחשבון כי חלקו בזכויות הבניה בתכנית יהיה זמין רק בתום תקופת הדחייה. במהלך תקופת הדחייה קיימת דירת מגורים זמינה לשכירות בשוק החופשי וקיים יתרון כלכלי בתקופת הביניים (עד למימוש הבניה החדשה) שיש להביאו בחשבון. כלומר קיימת תרומה של הבינוי הקיים לשווי המקרקעין עד להריסתו ויש להביאו בחשבון בתחשיב שווי המצב החדש.

כתימוכין, שמאי המשיבה מפנה לערר רודיק (8219-08-19) מיום 01/06/2023 הדן בין היתר בסוגיית שימוש הביניים וכן להחלטות שמאים מכריעים במתחמי פינוי בינוי כדלקמן:

- החלטת השמאי המכריע בועז קוט לנכס ברחוב הצנחנים 13, גו"ח 6882/6.
- החלטת השמאי המכריע יעקב פז לנכס ברחוב וינגייט 4 / לה גוארדיה 15, גו"ח 7090/6.
- החלטות השמאי המכריע יהודה פלד לנכסים הבאים: לה גוארדיה 54 (גו"ח 6133/458), יגאל אלון 46 פינת רחוב לה גוארדיה 36 (גו"ח 7098/19), לה גוארדיה 47 פינת לוחמי גליפולי 38 (גו"ח 6133/431) ודרך השלום 145 (גו"ח 6163/154).
- החלטת השמאי המכריע ערן ירקוני לנכס בדרך השלום 125 (גו"ח 6161/156).

פרט לשמאי המכריע יעקב הלוי, בכל ההחלטות במתחם הנדון, הובא בחשבון שווי שימוש ביניים בתקופת הדחיה בחישוב שווי המגרש במצב החדש:

- גיל הרצברג בשומה מכרעת לנכס ברחוב אח"י דקר 14.
- עומר סרחאן בשומה מכרעת לנכס ברחוב בית אל 3.
- גיא צדיק בשומה מכרעת לנכס ברחוב אח"י דקר 21 / דבורה הנביא 73.
- יהודה פלד בשומה מכרעת לנכס ברחוב אח"י דקר 25.
- יעקב פז בשומה מכרעת לנכס ברחוב אח"י דקר 12.

- שווי מ״ר מבונה מגורים:

שמאי המשיבה חולק על ההבחנה בשומת המבקשים בין שווי מ״ר מבונה בבניה מרקמית לבין שווי מ״ר מבונה בבניה מגדלית.

לעמדת שמאי המשיבה אין הבדל בשווי בין שני סוגי הבינוי. לכל בינוי יתרונות וחסרונות המניעים רוכשים פוטנציאלים מתוך שיקולים סובייקטיביים.

פרט לשמאי המכריע יעקב פז, בכל ההחלטות במתחם הנדון, לא הובא בחשבון הבחנה בערכי השווי בהתאם לבינוי.

עוד מציין שמאי המשיבה כי השווי שנקבע בשומת המבקשים נמוך ואינו מייצג את רמת הביקוש בסביבת הנכס הנדון. כתימוכין, מציג שמאי המשיבה סקירה של ערכים שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים, ערכים במסמך הנלווה לטבלאות ההקצאה של התכנית הנדונה ועסקאות במתחם הצנחנים.

- שווי מ״ר מבונה מסחר:

שמאי המשיבה סבור כי השווי שנקבע בשומת המבקשים, נמוך ואינו תואם את רמת הביקושים בסביבת הנכס.

כמו כן, בניגוד לטענת שמאי המבקשים כי בהחלטת השמאי המכריע יעקב פז במגרש הנדון נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 18,700 ₪, קבע השמאי המכריע שווי מ״ר מבונה 20,000 ₪.

שמאי המבקשים מציין את השווי שנקבע בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט במתחם הצנחנים, מבלי להביא בחשבון מקדם התאמה למועד הרלוונטי בענייננו המאוחר בכשנתיים ו- 3 חודשים מהמועד הקובע בהחלטת בועז קוט.

שמאי המשיבה מפנה להחלטה בהשגה ראשונה מיום 25/02/2020 לנכס בשכונת הדר יוסף (לה יתרון ברמת הביקושים ביחס לסביבת הנכס הנדון) בה נקבע שווי מ״ר מבונה מסחר לסך של 24,386 ₪ למועד הקובע 08/08/2019.

בהחלטת השמאי המכריע גיל הרצברג במתחם ובמגרש 6 הנדון, נקבע שווי מ״ר מבונה מסחר לסך של 20,000 ₪.

- תחשיב חלופה ב':

בשומת המבקשים נערך תחשיב חלופי לבחינת ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה הישירה.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה תואם את המתודולוגיה שנקבעה בהחלטת ביהמ"ש בעמ"נ 20-10-52383 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' ומכאן כי אין לאמוד את שווי הנכס בגישת ההשוואה הישירה.

כמו כן, קיים קושי רב ביישום גישת ההשוואה הישירה עקב מחסור בבסיס נתונים רחב של עסקאות השוואה ביחס לחלקה ו/או במגרש לו מוקצות הזכויות במצב החדש, כך שיש צורך לבצע התאמות משמעותיות ורבות (שלביות ביצוע, זכויות בניה למגרש, זכויות בניה מוקצות וכו') בין עסקאות ההשוואה לבין נשוא השומה. לאור כך, ומאחר והתאמה כזו או אחרת יכולה ליצור תנודות משמעותיות בשווי הנכס, סבור שמאי המשיבה כי יישום גישה זו אינו פרקטי במקרה הנדון.

חרף עמדת שמאי המשיבה הנ"ל, שמאי המשיבה מציג תחשיב בגישה זו ומגיע למסקנה כי שווי הנכס במצב החדש מעיד על סבירות התוצאה אליה הגיע בתחשיב שומת המשיבה המקורי.

עוד מציין שמאי המשיבה כי בהתאם למחירי השוק בשכונה נווה שרת, ובזכויות הבניה המוקצות לדירה הנדונה במצב החדש, שווי המקרקעין במצב החדש כפי שנקבע בשומת המבקשים הינו נמוך ובלתי סביר ואינו מתיישב עם השכל הישר והפרקטיקה השמאית. לפיכך, לעמדת שמאי המשיבה שגה שמאי המבקשים באופן חישוב שווי הנכס במצב החדש.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

להלן עיקר טענות הצדדים כפי שהוצגו בדיון שהתקיים ביום 28/11/2024 :

9.4.1 טענות המבקשים -

- נטרול פוטנציאל מעסקאות ההשוואה במתחם הנדון - לעמדת שמאי המשיבה יש לנטרל את הפוטנציאל מעסקאות ההשוואה במתחם הנדון שהוצגו בשומת המבקשים.
בשומת המבקשים הוצגו עסקאות מכר שנערכו בין חצי שנה לשנה וחצי לפני מועד הפקדת התכנית ולפיכך עסקאות אלו אינן מגלמות פוטנציאל.
כמו כן, ביחס לעסקאות אלו לא הובאה בחשבון התאמה למועד הקובע.

- התאמה לשטח דירות - נטען כי נתוני ההשוואה שהוצגו הן של דירות בהיקף שטח קטן בעוד ששטח הנכס הנדון 71 מ״ר (רשום).
בשומת המבקשים שקלול של מסד הנתונים והובא בחשבון מקדם לדירות בשטח של עד 55 מ״ר.

- מקדם מגורים מעל מסחר - לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה בגין מגורים מעל מסחר.
נטען כי נתוני ההשוואה ממתחם הצנחנים מגלמים מגורים מעל מסחר בעוד שקיים חוסר וודאות בעניין זה מאחר ולא בכל שטח המתחם קיים עירוב שימושים ולא ידוע אם העסקה היא של מגורים מעל מסחר או לא.
כמו כן, לעמדת שמאי המבקשים שטחי מגורים הממוקמים מעל קומת מסחר חווים מטרד מהפעילות המסחרית.
כתימוכין מפנה לטבלת ההקצאות במתחם בה נקבעה הפחתה בשיעור של 5% לשטחי המגורים מעל המסחר וכן למחקר דלפי בנושא בו נקבעה הפחתה בשיעור של 10%.

- עסקאות השוואה מתחם הצנחנים - לעמדת שמאי המבקשים מתחם הצנחנים אינו בר השוואה למתחם הנדון לאור ריחוקו. קיימים פרויקטים חדשים סמוכים למתחם הנדון מהם ניתן להסיק ביחס לשווי.

- זמינות הבניה - מימוש התכנית מותנה בתנאים רבים כגון תכנית עיצוב, הריסת בניינים וכו׳. בחלוף 3 שנים מהמועד הקובע, אין התקדמות בחטיבת הקרקע ורק חלק מדיירי המתחם התקשרו בהסכם עם יזם.

- עלויות הריסה - לעמדת שמאי המבקשים יש להתחשב בעלויות ההריסה והפינוי של המבנים בחטיבת הקרקע מאחר ועלויות ההריסה גבוהות מהחיסכון באגרות הבניה. מפנה להחלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון ובמתחמי פינוי בינוי בהן הובאה בחשבון הפחתה של עלויות הריסה.

- שטח עיקרי תת״ק - אין להביא בחשבון זכויות בניה לשטחים עיקריים בתת קרקע שמיועדים לשמש כמועדון דיירים וחדר כושר. שטחים אלה הם שטחי פנאי והם אינם סחירים ולא ניתן לניידם לשטח מגורים סחיר או לשווק אותם בנפרד.
מפנה להחלטות שמאים מכריעים בנושא זה המוזכרות בשומת המבקשים.

- שימוש ביניים - לעמדת שמאי המבקשים אין להביא בחשבון הכנסות שכר דירה במצב החדש היות ודמי השכירות מהווים חלק משווי הדירה במצב הקודם.
לשיטת המשיבה, אומדן שווי הנכס מתבסס על קרקע פנויה וריקה, תוספת דמי שימוש ביניים מהווה עיוות. מפנה להחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי במתחם הנדון שקובע: ״לא ייתכן מצב שבו שווי הדירה יחולק לשני חלקים והתוצאה המצרפית תהיה גבוהה מהשווי המלא.... ״.

- שווי מ״ר מבונה בניה מרקמית ושווי מ״ר מבונה בניה מגדלית - לעמדת שמאי המבקשים ולאור ניסיונו, קיים פער בשווי דירה במגדל ביחס לבניה מרקמית. מגדל מגורים נתפס כיוקרתי יותר ובהתאם לכך התמורה בגינו גבוהה יותר. כתימוכין מפנה להחלטת השמאי המכריע יעקב פז במתחם הנדון.

- שווי מ״ר מבונה מסחר - נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר לפי 15 א׳ ₪. לעמדת שמאי המבקשים שווי זה זהיר ואף שמרני ביחס לשווי שנקבע בטבלאות ההקצאה - 9,500 ₪ למ״ר ברוטו מסחר.

- תחשיב השבחה בגישת ההשוואה (חלופה ב׳ בשומת המבקשים) - טוען שמאי המשיבה כי בהתאם לפס״ד אשדר אין לאמוד את שווי הנכס בגישת ההשוואה הישירה.

שמאי המבקשים מפנה להחלטה חדשה בענין, ערר 81077/07/21 מיום 19/08/2024, ערר של הוועדה המקומית תל אביב על החלטת השמאי המכריע יגאל יוסף לנכס בכתובת לה גארדיה 46 בגין תכנית תא/4123.

בהחלטה נקבע שאפשר וראוי לקבוע את ההשבחה גם בשיטת ההשוואה.

אותה הכרעה שערך יגאל יוסף, התחשיב של אותו שמאי מכריע נערך בהתאם לשומה המכריעה של ערן ירקוני ברחוב מרגולין 31 וגישת ההשוואה היא אפשרית ונחוצה במקרה הזה.

9.4.2 טענות המשיבה -

- שווי מצב קודם - ככלל, לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון עסקאות השוואה של דירות מגורים שנערכו במתחם הנדון, בהתאם לפס"ד לוסטרניק מאחר ועסקאות אלה משקפות ציפייה ספציפית להתחדשות עירונית.
בהחלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון, בבחינת שווי המצב הקודם הובאו בחשבון עסקאות מחוץ למתחם הנדון ונוטרל הפוטנציאל (הפחתה של 8%). ככל ומביאים עסקאות מהמתחם, יש להביא בחשבון מקדם נטרול יותר משמעותי.
כל שכונת נווה שרת מיועדת להתחדשות עירונית וכל עסקאות ההשוואה הם ביחס לדירות שכבר נחתמו הסכמים עם יזמים. לפיכך לא ניתן להתעלם מפוטנציאל זה ויש לקזזו בבחינת השווי במצב הקודם.

- מגורים מעל מסחר - לרוב שימושי המסחר מהווים מטרד לשימושים המגורים באותו המבנה. יחד עם זאת בהתחשב בסביבת הנכס (ת"א), עירוב השימושים מהווה יתרון.

- עסקאות השוואה ממתחם הצנחנים - שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקשים לפיה מתחם הצנחנים אינו בר השוואה למתחם הנדון לאור ריחוקו.
לעמדת שמאי המשיבה מתחם הצנחנים סמוך למתחם הנדון ומשקף נאמנה את רמת המחירים והמאפיינים בשכונה.

- תקופת הדחייה - שמאי המשיבה חולק על טענת המבקשים לפיה פרק זמן של 5 שנים אינו מהווה פרק זמן סביר להכנת תכנית עיצוב והריסת המבנים הקיימים.
בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם משוקלל של 0.625.
מפנים למקדם המשוקלל שנקבע בהחלטות השמאים המכריעים גיל הרצברג (0.625) ויעקב פז (0.665) במתחם הנדון.

כמו כן, אין להתייחס לטענה כי בחלוף 3 שנים מהמועד הקובע אין התקדמות במימוש הזכויות במתחם. יש לבחון מה צופה רוכש סביר במועד הקובע.

- עלויות הריסה - חוזר על הטענות שהועלו במסגרת מסמך תגובת המשיבה.

- שטח עיקרי תת"ק - הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מניתוח עסקאות השוואה בבניינים חדשים שאינם כוללים שטחים לרווחת הדיירים. לעמדת שמאי המשיבה שטחים אלו תורמים לרווחת הדיירים ותחושת היוקרה.

- שימוש ביניים - מפנה למסמך תגובת המשיבה ומבקש להדגיש את ערר רודיק מיום 01/06/2023 שדן בנושא שווי בשימוש ביניים. וועדת הערר מפרטת את האפשרויות לבחינת שווי מצב חדש בפינוי בינוי וקובעת כי יש להביא בחשבון שווי בשימוש ביניים עד להריסת המבנה הקיים.

- שווי מ"ר מבונה בניה מרקמית ושווי מ"ר מבונה בניה מגדלית - שמאי המשיבה חוזר על עמדתו לפיה אין הבדלי בשווי בין הבינויים הנ"ל.
לכל בינוי יתרונות וחסרונות:
בניה מרקמית - פרטיות בקומה, פרטיות בבניין, בנייה "בוטיקית" וכו'.
בניה מגדלית - נוף וקומה גבוהה אבל יש גם צפיפות, ריבוי דיירים בקומה ובבניין.
בחירה של רוכש פוטנציאלי בין סוגי הבנייה, היא עניין סובייקטיבי בין רוכשים שונים.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>מתודולוגיית ההשבחה</u>

הצדדים חלוקים ביחס למתודולוגיית בחינת ההשבחה בנכס הנדון.

מתודולוגיית ההשבחה אשר ננקטה בשומת המשיבה הינה חישוב ההשבחה למגרש 6 בשלמותו ולאחריו חושבה ההשבחה לחלק היחסי הסחיר של המבקשים בהתאם לטבלת ההקצאות (130380/10000000 חלקים).

שמאי המבקשים בוחן את ההשבחה בשתי חלופות:

- חלופה א' - בהתאם למתודולוגיה בשומת המשיבה ומגיע למסקנה כי בהתחשב בעלויות הריסה, דחייה, מושע, מורכבות פרויקט וגודל, התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.
- חלופה ב' - המתודולוגיה הראויה לאומדן השבחה במקרה הנדון הינה בגישת ההשוואה הישירה בהתאם לעקרונות שהותוו בערר 81077/07/21 מיום 19/08/2024, ערר של הוועדה המקומית תל אביב על החלטת השמאי המכריע יגאל יוסף לנכס בתחום תכנית תא/4123.

<u>הכרעה</u>:
בנושא זה עמדתי הינה בהתאם לערר (ת"א) 81077-07-21 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל (להלן: "ערר כספי") מיום 19/08/2024 הדן בערעור על החלטת שמאי מכריע שנערכה בגין מימוש זכויות בדרך מכר של דירה ותיקה בפרויקט פינוי בינוי, המוזכרת אף בשומת המבקשים.

השמאי המכריע קבע את שווי המצב החדש ב"גישת ההשוואה" למחירי דירות שנמכרו בתחום התכנית.

בערר סקירה של עררים ופסקי דין שניתנו ביחס לשומות היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי אשר אוזכרו ע"י הצדדים בהליך הנדון וכן סקירה של המאפיינים הכלליים של שתי גישות השומה העיקריות לקביעת שווי - גישת ההשוואה והגישה הכלכלית:

*"18. **<u>גישת ההשוואה</u>**: שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין דומים לנכס הנשום (מילון מונחים מקצועי של הוועדה לתקינה שמאית, אוגוסט 2007).*

*19. ככלל, "גישת השוואה הישירה" (להלן: "**גישת ההשוואה**") נחשבת לגישה עדיפה בענף שמאות המקרקעין ביחס לרוב פרשות השומה. גישה זו נחשבת לגישה בעלת "רמת תוקף גבוהה" הן בנכסי מגורים בנויים, שנסחרים בין פרטיים והן בנכסים עסקיים, שנסחרים בין שחקנים שהם ברובם המכריע חברות או עוסקים מורשים.*

20. יתרונותיה של גישת ההשוואה נעוצים בשלוש סיבות עיקריות: הגישה מדמה היטב את ההיגיון של השחקנים בשוק, רמת האינטואיטיביות של הגישה היא גבוהה, ורגישותה לשינויים בהנחות עבודה היא קטנה (יחסית לגישות השומה האחרות).

....

*27. מאידך **<u>הגישה הכלכלית</u>** היא שיטה בה מוערך שווי זכויות הבניה העתידיות שמוקנות בתב"ע בפרויקט פינוי בינוי, ביצוע הפחתות נדרשות, דחייה לתקופה הצפויה עד למימוש הפרויקט וגזירת החלק היחסי בפרויקט המשויך ליחידה הבנויה בבניין הישן.*

28. יישום של גישה זו נעשה תוך ביצוע שלבים תחשיביים, שבהם שלובות הנחות עבודה כגון:

- *השווי של זכויות הבניה העתידיות כאילו היו זמינות לבניה. נתון זה מחושב בדרך כלל בהשוואה לפרויקטים מחוץ לתחום התב"ע.*
- *משך הזמן המוערך בשוק למימוש פיזי של הפרויקט. נתון זה קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, מפאת רגישות התוצאה לכל שינוי בשיקול הדעת של השמאי המעריך.*
- *שיעור ההיוון הראוי לשווי העתידי. נתון זה אף הוא קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, שכן התוצאה עשויה להשתנות מפאת כל שינוי בשיקול דעתו של השמאי המעריך.*
- *עלויות של מטלות ציבוריות (שקיימות בתחום התב"ע שבנדון).*
- *עלויות נוספות שנדרשות (כגון היטלים).*
- *החלק היחסי של הדירה הנישומה בפרויקט.*

*29. יוצא אפוא, כי שיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור ההיוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד'), **באופן שפוגע ברמת התוקף שלה**. בנוסף לכך, גם עצם קיומם של שלבים תחשיביים רבים מקטין גם את רמת התוקף של הגישה.*

כמו כן, בערר כספי הנ"ל מוצגת הבחנה בין היטל השבחה המושת על חברה לבין היטל ההשבחה המושת בגין מכר שנערך על ידי בעל הדירה:

*"52. פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, **שנתבקשה על ידי יזם**. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.*

53. מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרויקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.

54. באופן זה, יתיישבו הקשיים בהם עסק פסק דין אשדר באריכות, שכן כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בנטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.

55. מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין".

במקרה הנדון, מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר דירה ותיקה במתחם הכלול בתחום תכנית פינוי בינוי תא/4242.

בהתאם להבחנה המוצגת בערר כספי, ראוי כי בחינת ההשבחה תעשה באמצעות "גישת ההשוואה", קרי בחינת שווי הדירה הוותיקה בהתבסס על הפרמטרים הבאים:
השווי במצב הקודם מוערך בהתאם לשווי הדירה בנטרול כל ציפייה ספציפית לאישור תכנית תא/4242.
השווי במצב החדש מוערך בהתבסס על עסקאות שנעשו במתחם לאחר מועד אישורה של התכנית, מאחר ועסקאות אלה מגלמות את כלל רכיבי התכנית אותם צופה קונה סביר לרבות היקף זכויות הבניה, ייעודי הקרקע השונים, שימושי ביניים, דחייה לזמינות וכיו"ב.

בחינת ההשבחה בגישה זו משקפת נאמנה את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.

משנקבעה על ידי מתודולוגיית ההשבחה במקרה הנדון, מתייתרים הדיון וההכרעה בסוגיות השונות כדוגמת דחייה ראויה, הוצאות הריסה ופינוי, ערכי שווי מ"ר מבונה, מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט וכיו"ב.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

10.2 <u>ערכי שווי</u>

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי למועד אישורה של תכנית תא/4242 (11/07/2021) כדלקמן:

יעוד/שימוש	שמאי המשיבה	שמאי המבקשים	
		חלופה א'	חלופה ב'
מגורים ותיק (מ"ר בנוי)	23,500 ₪	34,200 ₪/מ"ר במצב הקודם	37,000 ₪/מ"ר במצב החדש
מגורים חדש (מ"ר מבונה)	14,200 ₪	בניה מרקמית 12,000 ₪ בניה מגדלית 13,000 ₪	-
מסחר (מ"ר מבונה)	20,000 ₪	15,000 ₪	-

בחינת ההשבחה תערך כאמור בגישת ההשוואה הישירה, קרי שווי דירת המגורים הוותיקה (שווי מ"ר בנוי) לפני המועד הקובע ולאחריו.

לאור האמור לעיל, לא אתייחס בהחלטתי למחלוקת הצדדים ביחס לערכי שווי מ"ר מבונה מסחר ומגורים וכן לשווי מ"ר בנוי של דירות חדשות מאחר ונתונים אלו אינם רלוונטיים למתודולוגיית תחשיב ההשבחה שנקבעה על ידי.

בשומת המשיבה נקבע שווי המצב הקודם (שווי מ"ר בנוי) בהתבסס על עסקאות של דירות במתחם הנדון ודירות בכתובת אדירים 2-6, לגביהן קיימת תכנית פינוי בינוי בהכנה (507-634626, תא/4669).

בשומת המבקשים נקבע שווי המצב הקודם (שווי מ"ר בנוי) כממוצע משוקלל של ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים, עסקאות מכר של דירות במתחם הנדון שנערכו לפני מועד <u>הפקדת</u> תכנית תא/4242 וכן עסקאות מבניינים דומים בסביבת הנכס. שווי מ"ר בנוי במצב החדש (חלופה ב') נקבע בהתבסס על העסקות שנערכו בסמוך ולאחר מועד אישורה של תכנית תא/4242. בבחינת שווי מ"ר נעשתה הבחנה בשטח הדירות.

<u>הכרעה</u>:
בהתאם לבדיקה שערכתי, בנכסים בהם בינוי הדומה לבינוי בנכס הנדון, בשכונת נווה שרת, קיימים הליכים תכנוניים של התחדשות עירונית, קרי נתוני ההשוואה מגלמים פוטנציאל כללי לאישור תכנית התחדשות עירונית.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

לאור האמור לעיל, בבחינת שווי הנכס במצב הקודם, אני מקבל את גישת שמאי המבקשת לפיה יובאו בחשבון עסקאות מכר שנעשו במתחם הנדון, טרם הפקדת תכנית תא/4242 תוך שימוש במקדם התאמה למועד הקובע בעניינו. כמו כן, מאחר והליכי התכנון של התכנית הנדונה החלו כבר בשנת 2018, הובא בחשבון מקדם נטרול פוטנציאל ספציפי של התכנית הנדונה בשיעור של 8%, בהתאם למקדם בשומת המשיבה.
יצוין כי עסקאות אלה משקפות את הפוטנציאל הכללי למימוש בניה לפי תמ"א/38, על תיקוניה, בסביבת הנכס.

בבחינת שווי הנכס במצב החדש יובאו בחשבון עסקאות מכר שנעשו במתחם הנדון של דירות ותיקות, לאחר מועד אישורה של התכנית.

ביחס לעסקה בנכס הנדון:
הנכס הנדון נמכר ביום 17/03/2024 תמורת סך של 3,150,000 ₪, כ- 3 שנים לאחר המועד הקובע.
להערכתי ככל שעובר הזמן מאז המועד הקובע של התכנית המשביחה, שווי המכירה של הדירה יושפע מגורמים שונים, המקשה על קביעת השפעת כל אחד מהם בנפרד.
לפיכך בקביעת שווי המצב החדש, יש להתבסס על עסקאות השוואה שנערכו בסמוך למועד אישור התכנית, בטווח זמן שבו השפעת כלל הגורמים העלולים להשפיע על שווי הדירה תהיה מזערית.
העסקה שנערכה בנכס הנדון, למרות שהינה עסקת השוואה, נעשתה בטווח זמן המושפע משינויים רבים ולא רק מהשינוי התכנוני שנבע מאישור תכנית.

לאור האמור לעיל, בבחינת שווי מצב חדש, לא תובא בחשבון העסקה מושא המימוש.

להלן פירוט נתוני ההשוואה וניתוחם:

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

דירות בבנייה ותיקה במתחם הנדון טרם הפקדת תכנית 4242:						
תאריך	**גו"ח**	**שטח**	**תמורה**	**תמורה למ"ר**	**מקדם התאמה למועד קובע ***	**תמורה למ"ר מתואם**
23/12/2019	7321/118/38	62.00	₪ 2,150,000	₪ 34,677	1.08	₪ 37,444
05/09/2019	6337/115/4	55.00	₪ 1,960,000	₪ 35,636	1.09	₪ 38,944
22/08/2019	7321/113/12	50.00	₪ 1,700,000	₪ 34,000	1.09	₪ 37,156
18/08/2019	6337/66/42	65.00	₪ 2,020,000	₪ 31,077	1.09	₪ 33,962
ממוצע משוקלל בהתאמה לשטח הנכס			**שווי 1 מ"ר רשום**	**מקדם שקלול**		**סה"כ**
ממוצע דירות בשטח של עד 55 מ"ר			₪ 25,367	0.2		₪ 5,073
ממוצע דירות בשטח 62 מ"ר ומעלה			₪ 35,703	0.8		₪ 28,562
שווי מ"ר בנוי (רשום) לשנת 2019, במתחם התכנית, טרם הפקדתה, במעוגל						**₪ 33,600**
נטרול פוטנציאל **						8%
שווי מ"ר בנוי במעוגל						**₪ 31,000**

* בהתאם למדד מחירי הדירות, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

** מקדם בהתאם לשומת המשיבה.

דירות במתחם הנדון בסמוך ולאחר אישור תכנית 4242:						
תאריך	**גו"ח**	**שטח**	**תמורה**	**תמורה למ"ר**	**מקדם התאמה למועד קובע ***	**תמורה למ"ר מתואם**
08/04/2021	7321/109	50.00	₪ 1,800,000	₪ 36,000	1.03	₪ 37,057
30/06/2021	6337/123	40.00	₪ 1,800,000	₪ 45,000	1.00	₪ 45,000
01/02/2022	6337/127	65.00	₪ 2,400,000	₪ 36,923	0.93	₪ 34,369
09/02/2022	6337/115	55.00	₪ 2,290,000	₪ 41,636	0.93	₪ 38,756
26/06/2022	7321/112	50.00	₪ 2,650,000	₪ 53,000	0.86	₪ 45,615
29/12/2022	7321/77	50.00	₪ 2,650,000	₪ 53,000	0.80	₪ 42,260
ממוצע משוקלל בהתאמה לשטח הנכס			**שווי 1 מ"ר רשום**	**מקדם שקלול**		**סה"כ**
ממוצע דירות בשטח 55-40 מ"ר			₪ 41,738	0.2		₪ 8,348
ממוצע דירות בשטח 62 מ"ר ומעלה			₪ 34,369	0.8		₪ 27,495
שווי מ"ר בנוי (רשום) לשנת 2019, במתחם התכנית, טרם הפקדתה, במעוגל						**₪ 36,000**

* בהתאם למדד מחירי הדירות, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

10.3 תחשיב

תא/4242		מועד קובע	10/07/2021
	שטח רשום	שווי	
שווי דירה במצב החדש	71.70	₪ 36,000	₪ 2,581,200
שווי דירה במצב הקודם	71.70	₪ 31,000	₪ 2,222,700
ההשבחה			**₪ 358,500**
היטל השבחה			**₪ 179,250**

10.4 החלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון

במתחם תכנית תא/4242 התקבלו מספר החלטות שמאים מכריעים.
להלן סקירת ההחלטות במתחם:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו"ח	ערכי שווי				היטל השבחה ליח"ד
			שווי בנוי		שווי מבונה		
			מצב קודם	מצב חדש	מסחר	מגורים	
יגאל יוסף *	15/11/2024	6337/116/3	₪ 38,500	₪ 45,750	-	₪ 15,285	₪ 145,000
יעקב הלוי	22/04/2024	7321/112/12	₪ 35,000	-	-	₪ 14,200	₪ 101,530
גיל הרצברג *	20/03/2024	7321/77/11	₪ 33,523	₪ 41,259	₪ 20,000	₪ 14,200	₪ 226,104
יעקב פז	03/12/2023	7321/76/12	₪ 35,000	-	₪ 20,000	₪ 12,000 ₪ 13,000	₪ 215,163
יהודה פלד	19/10/2023	6337/127/15	₪ 30,500	-	-	₪ 13,100	₪ 204,515
גיא צדיק	05/07/2023	6337/66/67	₪ 30,000	-	-	₪ 13,000	₪ 203,801
עומר סרחאן *	19/12/2022	6337/115/3	₪ 34,000	₪ 40,182	-	₪ 14,200	₪ 201,500

* ההשבחה נבחנה ב- 2 חלופות. גישת ההשוואה הובאה בחשבון כבקרה בלבד.

מלבד החלטת השמאי המכריע יגאל יוסף, ההחלטות הן ממועד שקדם להחלטת ועדת הערר בעניין כספי הנ"ל, לפיה נקבעה מתודולוגיית ההשבחה בהחלטה זו.

תוצאת היטל ההשבחה שהתקבלה בתחשיב ההשבחה לעיל, הינה בתחום הסבירות ביחס להיטל ההשבחה שנקבע בהחלטות במתחם.

10.5 <u>ריבית פיגורים</u>

לאחר מועד הדיון, ביקש שמאי המבקשים את החלטתי ביחס לריבית פיגורים בגין המימוש במינוי הנדון.
כאמור, המימוש במינוי הנדון הינו חוזה מכר מיום 17/03/2024 בגינו נערכה שומת היטל השבחה ע"י הועדה המקומית לתו"ב ת"א ביום 16/06/2024, כ- 3 חודשים לאחר מועד המימוש.
לא הועבר לידי מידע ביחס למועד דיווח העסקה לוועדה המקומית.
לפיכך, מאחר ובהתאם לשומת המבקשים אין סכום שאינו שנוי במחלוקת, קביעתי בנושא הינה בהתאם לעקרונות שהותוו בפסק דינו של כב' השופט מנהיים בבימ"ש השלום, ע"א 154/06 גרינשטיין נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה, (פורסם בנבו):

- מיום המימוש עד ליום הפנייה לוועדה - אם נמשכה יותר משלושים יום, יש להטיל על ההיטל תשלומי פיגורים.
- מיום פניית החייב בהיטל ועד ליום הדרישה - מאחר ופרק זמן זה אינו בשליטת הנישום, אין חובת תשלום ריבית.
- בתקופת ניהול ההליכים - אין לחייב בריבית.
- מעת קביעת סכום ההיטל, למשך תקופה של שלושים ימים - אין לחייב בריבית.
- ככל ויעברו יותר משלושים ימים מעת קביעת ההיטל – יש לחייב בריבית.

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כחת חלקה 107/26 בגוש 7321 הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/4242 507-0523845	10/07/2021	₪ 358,500	**₪ 179,250**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ר' התייחסותי לעיל לעניין תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה