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

תאריך: 23/08/2026
מספר מינוי: 318-2026
מספרנו: 473-318-2026

לכבוד

המבקשת, אביב במעוז בע"מ
באמצעות השמאי דן טרשנסקי
בדוא"ל manor@davidsegal.co.il

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

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 318-2026)
חלקה 853, בגוש 6625
רחוב בני אפרים 217-221/מבצע קדש 26-32, 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.

חוות הדעת התבקשה טרם מימוש זכויות בניה לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:

המבקשת: אביב במעוז בע"מ ע"י שמאי המקרקעין דן טרשנסקי.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו ע"י שמאי המקרקעין רם סויצקי.

2. מועדים

א. המועדים הקובעים בחוות הדעת הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
2308	14/04/1989
2308/א'	26/06/1992
* 2827	16/07/2004
ג'1	04/09/2007
4858	04/09/2022

* 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 החת"מ ביום 20/07/2026, ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 26/04/2026 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשת:
- שומה אחרת מיום 09/03/2026.
- שומת המשיבה מיום 02/09/2025.
- דרישות תשלום מיום 26/01/2026.

<u>לאחר מועד הדיון</u>:
- החלטת ועדת משנה לתו"ב 2-23-0006 מיום 19/04/2023 - בניה חדשה תמ"א/38, גו"ח 6615/121 רחוב עיר שמש 43, רמות צהלה, ת"א.
- היתר בניה (מילולי) 25-1358 מיום 19/04/2023 - גו"ח 6615/121, רחוב עיר שמש 43, רמות צהלה, ת"א.
- החלטת השמאי המכריע יהודה פלד מיום 18/12/2023 לנכס הידוע כגו"ח 6636/653/325, רחוב בני אפרים 207/קדש ברנע 11, ת"א.

ב. מטעם המשיבה:
- מסמך מיום 06/04/2026 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.
- החלטת רשות רישוי מספר 1-25-0060 מיום 27/03/2025 - מספר בקשה 24-1148, גו"ח 6625/853-854, רחוב בני אפרים 217, מעוז אביב, ת"א.

<u>לאחר מועד הדיון</u>:
- דיווח אלקטרוני מיום 27/04/2026 - התייחסות לתכנית מושא הנכס בגו"ח 6615/121, ברחוב עיר שמש 43, רמות צהלה, ת"א.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6625
חלקה	853
שטח רשום	11,363 מ״ר
זכויות במקרקעין	בעלות פרטית וחכירה
תיאור הנכס	חטיבת קרקע בשטח של כ- 11 דונם עליה מתוכנן פרויקט התחדשות עירונית - הריסת 3 בנייני מגורים הכוללים 96 יח״ד והקמת 4 בנייני מגורים ובהם 265 יח״ד הכוללים שטחי מסחר ומבני ציבור.
כתובת	רחוב בני אפרים 221-217 / מבצע קדש 32-26, מעוז אביב, תל אביב- יפו

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון ידוע כחלקה 853 בגוש 6625, בשכונת מעוז אביב, בחלק הצפוני של העיר תל אביב.
השכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבינוי ״רכבת״, לצד שטחי ציבור.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות בסביבה עירונית.

5.2 החלקה

לחלקה 853 בגוש 6625, ששטחה הרשום 11,363 מ״ר, צורה אי רגולרית (הכוללת 8 צלעות).
החלקה נמצאת בצידו המערבי של רחוב בני אפרים, בקרן הרחובות בני אפרים ומבצע קדש.
להלן גבולות ומידות החלקה:

- צפון - חזית ברוחב כ- 110 מ׳ הפונה לרחוב מבצע קדש וצלע באורך של כ- 42 מ׳ לחלקה 854 ביעוד שטח לבניינים ציבוריים המהווה מגרש כורכר המשמש לחניית רכבים.
- דרום - צלע באורך של כ- 84 מ׳ הפונה לחלקה 653 עליה 4 מבני מגורים בני 4 קומות בבינוי ״רכבת״, וצלע באורך של כ- 57 מ׳ הפונה לחלקה 855 עליה מבנה מגורים בן 12 קומות מעל קומת עמודים.
- מזרח - חזית ברוחב של כ- 80 מ׳ לרחוב בני אפרים וצלע באורך של כ- 30 מ׳ לחלקה 854 ביעוד שטח לבניינים ציבוריים המהווה מגרש כורכר המשמש לחניית רכבים.

- מערב - חזית ברוחב של כ- 45 מ׳ לרחוב קדש ברנע וצלע באורך של כ- 70 מ׳ הפונה לחלקה 855 עליה מבנה מגורים בן 12 קומות מעל קומת עמודים.

על החלקה בנויים 3 בנייני מגורים בני 4 קומות. כל בניין מחולק ל- 4 כניסות. סה״כ 96 יחידות דיור.
המבנים בנויים משלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח, גמר החוץ טיח.

המצב הפיזי והתחזוקתי של המבנים תואמים לגילם המוערך בכ- 60 שנים.

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תכניות

להלן התכניות החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	מהות
803	1077	19/09/1964	-	אזור מגורים א׳1
1680	2770	10/12/1981	18/11/1981	חדרי יציאה לגג (23 מ״ר)
ע׳	3275	28/11/1985	-	מרתפים
2308	3643	30/03/1989	-	הרחבת יח״ד
2308/א׳	4015	11/06/1992	-	הוראות
ג׳	4208	21/04/1994	22/04/1994	חדרי יציאה לגג (23 מ״ר)
מק/2691	4490	11/02/1997	-	שיפור יישום תכנית ההרחבות
ע/1	5264	18/03/2003	31/12/2010	מרתפים
2827	5308	27/06/2004	01/07/2004	הרחבת יח״ד
ג/1	5705	20/08/2007	03/08/2007	חדרי יציאה לגג (40 מ״ר)
5000	7407	22/12/2016	22/12/2016	כוללנית
מק/4858 (507-0544247)	10739	19/08/2022	-	התחדשות עירונית – מעוז אביב

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

מצב קודם

תכנית 803 (הודעה על אישורה פורסמה ביום 19/09/1964):
בהתאם לתשריט התכנית, נכלל הנכס הנדון באזור ״מגורים א׳1״.

<u>מצב חדש</u>

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 2308 - הרחבות דיור (הודעה על אישורה פורסמה ביום 30/09/1989):
מטרת התכנית מתן אפשרויות לשיפור תנאי הדיור בשכונה ע״י הוספת שטחי בניה למבנים בהתאם לתכנית מפורטת אחידה.
בתשריט התכנית, הבניינים בחלקה הנדונה מסומנים ביעוד מגורים א׳/1 טיפוס ״ב״.
להלן תוספת הבניה לטיפוסים השונים:

- **טיפוס בנין א׳** - כולל דירות של 67.5 מ״ר (ברוטו) שתקראנה טיפוס א-1 (מחצית מדירות קומת הקרקע בבניינים אלה) ודירות של 88.84 מ״ר שתקראנה טיפוס א-2.
  לכל דירה מטיפוס א-1 ו- א-2, מוצעת תוספת בשטח של 18.65 מ״ר.
- **טיפוס בניין ב׳** - כולל דירות של 63.40 מ״ר (ברוטו) דירות קומת הקרקע, שתקראנה טיפוס ב-1, מוצעת הגדלה של 22.3 מ״ר. שטח הדירות לאחר התוספת 85.7 מ״ר (ברוטו).
  לדירות בשאר הקומות, שתיקראנה טיפוס ב-2, מוצעת הגדלה של 26.3 מ״ר. שטח הדירות לאחר התוספת 89.7 מ״ר (ברוטו).
- **טיפוס בניין ג׳** - כולל דירות של 51.55 מ״ר (ברוטו) מוצעת הגדלה של 26.12 מ״ר. שטח הדירות לאחר התוספת 77.67 מ״ר (ברוטו).

תנאים להוצאת היתר:
יוגשו תכניות להרחבת בית שלם. היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת דיירי כל האגף, תהיה רשאית הועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.

תכנית 2308/א׳ - הרחבות דיור (הודעה על אישורה פורסמה ביום 11/06/1992):
מטרת התכנית תיקון פיסקה ה׳ הקובע ״שהיתרים יוצאו רק לאחר הסכמת כל הדיירים באותו בנין״, ובמקומו יבוא:
״היתרים לתוספות בניה באגף שלם של הרחבות יוצאו בהתאם להוראות תכנית 2308 ובהסכמת דייריהם בלבד ללא הזדקקות להסכמת דיירי כל 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 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 2827 - שיפור תנאי דיור (הודעה על אישורה פורסמה ביום 27/06/2004):
התכנית קובעת הוראות להרחבת דיור ומשנה את תכנית 2308.
התכנית מתירה תוספת בניה של עד 13.5 מ"ר לשטחים עיקריים לכל יחידות הדיור שבתכנית ושטחי שירות לפיר מעלית בשטח של עד 4 מ"ר.
הערות:

- הקמת מרפסות מקורות ו/או סגירתן לפי הפירוט שבנספח הבינוי.
- תותר הקמת פרגולות בקומה העליונה.
- מיקום מעליות בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
- פתרון אחיד למסתורי כביסה ולמזגנים.
- בדירות קומת הקרקע תותר פתיחת דלת לחצר.
- תכנית ע'/1 לא תחול בתחום תכנית זו.

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 חדשים 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.

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 203 א', "אזור מגורים בבנייה נמוכה". מתחם להתחדשות עירונית עד 4 קומות.

תכנית תא/4858 (507-0544247) - מעוז אביב, מתחם צפון מזרח (הודעה על אישורה פורסמה ביום 19/08/2022):
התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-12.61 דונם, חלקות 854-853 בגוש 6625.
מטרת התכנית התחדשות עירונית ע"י הריסת שלושה מבנים קיימים בהם 96 יח"ד ובניית מתחם חדש של 265 יח"ד בבניין מגורים בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ובגלריה ו- 3 מבני מגורים מרקמיים בני עד 9 קומות, מרתפי חניה והגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.

בתשריט התכנית נקבע יעוד חטיבת הקרקע לאזור מגורים ג' ושטח למבני ציבור בו הותרו השימושים הבאים:

<u>מגורים ג'</u>

א. בקומות המרתף -

- שימושים נלווים למגורים ולמסחר: חניה, מקלטים, מחסנים, חדרי שירות, חדרים טכניים וכו'.
- בקומת המרתף העליונה יותרו שטחים לשימושים עיקריים, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים.

- ביחידות מגורים בקומת הקרקע, רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.
- יותרו חדרי שירות משותפים לדיירי הבית (רכוש משותף).
- יותרו מחסנים דירתיים.
- יותרו חדרי כושר, בריכת שחייה, מועדון דיירים וכו' (רכוש משותף).

ב. בקומת הקרקע -

- מגורים, שטחים משותפים ושטחי שירות למגורים.
- מסחר ושטחי שירות למסחר. יותר יציע למסחר עד 40% מהשטח בהתאם לתקנות התו"ב. היציע אינו נספר במניין הקומות.
- חדרי אשפה.
- סככות, פרגולות וקירוי לשטחי המסחר.
- לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע, למעט שטחי חצרות אנגליות ומשטח מרוצף בשטח של עד 12 מ"ר/יח"ד.
- לא תתאפשרנה מדרגות מהחצר לחצרות האנגליות.

ג. בקומות העליונות -

- מגורים, שטחים משותפים ושטחי שירות למגורים. יותר שימוש למשרד בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, כל עוד לא יהווה מטרד.
- שטחי משותפים לדיירי הבנין כגון חדר כושר, בריכת שחייה, מועדון דיירים וכו' וכן שטחי שירות משותפים.
- יותרו מגורים שיתופיים בקומות רציפות. השטחים המשותפים יחושבו כשטחים עיקריים או כשטחי שירות בהתאם לשימוש שייקבע.

ד. מתקנים טכניים על גג הבניין.

להלן זכויות הבניה במתחם :

ייעוד	שימוש	תא שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה				מספר יח"ד	תכסית	קומות	מרפסות -בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)					
					עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים ג'	מגורים	1	D,C,B,A	9,756	20,468.0	8,400.0		14,439.0	265	45%	עד 11 מעל 3 קומות מרתף (2)	3,180.0
	מסחר	1	D		300.0	100.0		195.0				
מבנים ומוסדות ציבור				2,452	8,904.0 (1)	1,716.4		3,310.2		60%		

<u>הערות</u>:

(1) במקרים בהם כתוצאה מהשימוש במבנה נדרשת חלוקה שונה בין עיקרי לשירות, ניתן יהיה להמיר ש"ש לעיקרי ולהפך, ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת במגרש לא יעלו על 270%. בנוסף יותרו 2,452 מ"ר למצללות.

(2) תותר תוספת קומת מרתף ללא תוספת שטח לצורך שיפור תכנון באישור הועדה המקומית.

גובה בניין D 45 מ', ק"ק + 9 קומות + קומת גג חלקית ובסה"כ עד 11 קומות.

גובה בניינים C,B,A 32 מ', ק"ק + 7 קומות + קומת גג חלקית ובסה"כ עד 9 קומות.

הערות כלליות:

- קווי בנין למרתפים יהיו 0, בגבולות המגרש בתנאי תכסית של עד 85%.
- ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום דירתיים, תותר המרה של ש"ש עודפים לשטחים עיקריים ובלבד שלכל יח"ד יתווסף לכל היותר שטח עיקרי של 8 מ"ר.
- יתאפשרו 400 מ"ר ש"ש לקירוי חוץ עבור זיקת הנאה המשרתת את המסחר לחניות אופניים.
- תתאפשר העברת ש"ש ושטחים עיקריים מעל לקרקע אל מתחת לקרקע.
- תותר המרת ש"ש לשטחים עיקריים לצורך שטחים משותפים למגורים השיתופים.
- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה כ- 78 מ"ר.
- תקן חניה למגורים יהיה עד 1:1 לכל יח"ד.
- חניות למסחר בהתאם לתקן התקף.
- השטחים הציבוריים יירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם או חפץ.
- תאי השטח והבניינים שבתכנית לא יהיו תלויים זה בזה לצורך קבלת היתרי בניה / אכלוס.

חלק מנספחי התכנית הן טבלאות הקצאה ואיזון.

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

6.2 רישוי

בהתאם לשומות הצדדים בחלקה הנדונה ניתנו היתרי בניה כדלקמן:

מספר היתר	350	08-0633	344	349
תאריך	31/07/1966	07/08/2008	29/07/1966	31/07/1966
כתובת	בני אפרים 217		מבצע קדש 32-26	בני אפרים 219
מהות	בית בן 4 קומות ו- 2 מקלטים, בכל קומה 8 דירות בנות 3 חדרים וח"ש.	פתיחת חלון עבור דירה קיימת בקומה רביעית, בחזית מערבית של בניין טורי קיים.	בית בן 4 קומות ומקלטים במרתף.	לבית קיים בן 4 קומות ו- 2 מקלטים בקומה תחתונה המכיל: בקומות א'-ד' 8 דירות בקומה.
יח"ד	32 יח"ד	-	32 יח"ד	32 יח"ד
שטחים	שטח בקומה 444.247 מ"ר סה"כ שטח מרפסות בקומה 95.139 מ"ר סה"כ 539.386 מ"ר שטח מדרגות ולובי קומתי 41.094 מ"ר שטח קומתי דירות 498.292 מ"ר מספר קומות 4 סה"כ שטח כולל מרפסות 1,993.168 מ"ר סה"כ שטח 2 מקלטים 82.188 מ"ר **סה"כ שטח ב- 3 בניינים 5,979.504 מ"ר (לא כולל מקלטים)**			

הוצג בפני פרוטוקול רשות רישוי של בקשה להיתר בניה מספר **24-1148** ל: "הריסת כל הבנייה בחלקה לרבות 3 מבנים טוריים למגורים בני 3 קומות כל אחת עבור 96 יח"ד סה"כ וחפירה ודיפון לעומק של בין 9.00 מ' ל 19.25 מ' לטובת 4 מרתפים עתידיים".

בישיבת רשות רישוי מספר 1-25-0060 מיום 27/03/2025 דנו בבקשה והחליטו לאשרה (בתנאים).

7. מצב משפטי

להלן פירוט רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 22/02/2026 :

נושא	פירוט
גוש	6625
חלקה	853
שטח חלקה רשום	11,363 מ"ר
סה"כ תת"ח	97
תקנון	מצוי
בעלויות	כמפורט בנסח הרישום
משכנתאות	כמפורט בנסח הרישום
הערות	הערה על הפקדת תכנית - ס' 123 לחוק התו"ב, תכנית 4858 - י.פ.8881 מיום 26/05/2020. הערה בדבר העברה לזרים - ס' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה לאביב במעוז אביב בע"מ.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

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

א. הנכס הנדון הינו חלקה 853 בגוש 6625, ברחוב בני אפרים 221-217 / מבצע קדש 32-26, תל אביב - יפו.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו טרם מימוש זכויות בניה לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

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 מעוז אביב בצפון 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 המבקשת
2308	14/04/1989	25,157 ₪ (1)	15,922 ₪
2308/א'	26/06/1992	3,345 ₪ (2)	2,184 ₪
2827	12/07/2004	1,166,400 ₪ (3)	1,109,465 ₪
1/ג'	04/09/2007	58,680 ₪ (4)	59,564 ₪
4858	03/09/2022	151,049,880 ₪ (5)	7,130,163 ₪

**** בשומת המשיבה:**

(1) השבחה לתת חלקה 33 בלבד (קומה 1).

(2) השבחה לתת חלקה 33 בלבד (קומה 1).

(3) השבחה לתתי חלקות 12, 14, 18, 19, 22, 31, 33, 38, 43, 46, 58, 61, 74, 79, 81, 86, 91 ו- 92.

(4) השבחה לתתי חלקות 31, 58, 60, 61, 91 ו- 92.

(5) הוצגה בנוסף השבחה ללא תתי חלקות 4, 8, 41, 70 ו- 71: השבחה 143,182,698 ₪, היטל השבחה 71,591,349 ₪.

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 עמדת המשיבה

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. מיקום הנכס בשכונת מעוז אביב, בצפון העיר ת"א.

ב. המבנים הבנויים על החלקה ומצבם הפיזי.
הובא בחשבון כי לא בוצעו הרחבות בבניינים הקיימים.

ג. תכניות 1680 ו- ג'/1 - חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ו- 40 מ"ר בהתאמה.
הובאה בחשבון החלטת ועדת הערר בעררים תא/8323/1218, תא/8324/1218 ו- תא/85336/17 אשר ניתנה במסגרת הסכם פשרה.

ד. תכניות 2308 ו- 2308/א' – תוספת בניה חד צדדית לדירות בכיוון צפון.
שטח קיים בק"ק 63.4, תוספת של 22.3 מ"ר, סה"כ 85.7 מ"ר.
שטח קיים בק"ק 63.4, תוספת של 26.3 מ"ר, סה"כ 89.7 מ"ר.

ה. תכנית 2827 - תוספת בניה בשטח של 13.5 מ"ר לדירות בחלק הדרומי.
הובאה בחשבון הפחתה בגין חיבור למבנה קיים.

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

ז. תכנית תא/4858 -
הריסת שלושה מבנים קיימים בהם 96 יח"ד והקמת מתחם חדש בו 256 יח"ד הכולל בניין גבוה עד 11 קומות עם מסחר בק"ק ובגלריה (300 מ"ר), 3 בניינים בני עד 9 קומות, מרתפי חניה והגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.

- ההשבחה נבחנה בהתאם לפסק הדין בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' נועה לב.

- מצב קודם -
שווי היחידות הבנויות המגלם את פוטנציאל ההרחבות מתכניות מאושרות.
שטח היחידות בהתאם להיתרי הבניה (3 בניינים זהים בשטחם).
לדירות בקומות עליונות ניתן מקדם גודל ביחס לדירות בק"ק לאור העובדה כי שטחם גדול בכ- 4.03% :
שטח הרחבה ק"ק 99.20 מ"ר
שטח הרחבה בקומות 103.20 מ"ר
יחס 104.03%
עסקאות ההשוואה הן של דירות אשר אין לגביהן תכנית פינוי בינוי מאושרת.
העסקאות מגלמות בין היתר את שווי ההרחבות.
בהתאם לפס"ד לוסטרניק, אין להביא בחשבון עסקאות השוואה סמוכות למועד הקובע הכלולות בתכנית, שכן עסקאות אלה משקפות ציפייה ספציפית להתחדשות עירונית.
- מצב חדש -
בהתאם לערר תא/85273 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' איתן מדיאל, לא ניתן פטור מהיטל השבחה לממ"דים בעת מכר ולפיכך בתחשיב שווי המצב החדש הובאו בחשבון שטחי הממ"דים.
לצורך קביעת שטחי הבניה של המגורים בוצעה מדידה מתכנית הבינוי.

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

הובא בחשבון עירוב השימושים - מגורים, מסחר ושטחי ציבור.
שווי מ"ר מבונה מגלם מרפסת.
שטח יח"ד ממוצעת כ- 78 מ"ר.
הובא בחשבון כי יותר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומות הקרקע.
הובאה בחשבון הפחתה בגין מרכיב המושע והפחתה לגודל בהתחשב במספר יח"ד וזכויות הבניה במגרש ובהתחשב בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית – 4 שנים, 6%.

ח. ערכי שווי נקבעו בהתבסס על הנתונים הבאים:

<u>תכנית 2308 (1989)</u>

מקרקעין וערכם יוני 1988 - קרקע לחדר בשכונות הצפוניות שמעבר לירקון הינה בגבולות של 12,000 $ - 15,000 $.

<u>תכנית 2308/א' (1991)</u>

מקרקעין וערכם יולי 1991 - קרקע לחדר באזור בינוני הינה בגבולות של 15,000 $ - 20,000 $.

<u>תכנית 4858 (2022)</u>

עסקאות של דירות ללא זכויות בניה נוספות - גו"ח 6624/909:

תאריך	תת"ח	שטח	שנת בניה	תמורה
07/03/2023	12	130.00	2022	3,115,000 ₪
15/02/2023	9	129.00		3,095,000 ₪
15/01/2023	16	101.00		2,485,000 ₪
28/12/2022	8	101.00		2,395,000 ₪
29/11/2022	36	101.00		2,625,000 ₪
21/09/2022	32	101.00		2,612,000 ₪
14/08/2022	28	110.00		2,600,000 ₪
25/07/2022	25	129.00		3,395,000 ₪
14/07/2022	12	101.00		2,375,000 ₪
13/07/2022	8	129.00		3,025,000 ₪
13/06/2022	23	128.00		3,062,000 ₪
24/05/2022		103.00		2,415,000 ₪

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

עסקאות של דירות בבניינים זהים לנכס הנדון:

תאריך	גו"ח	שטח	תמורה
22/02/2023	6627/351/158	76.00	₪ 4,600,000
21/02/2023	6627/351/161	67.00	₪ 4,848,485
13/02/2023	6627/351/364	67.00	₪ 4,550,000
27/12/2022	6627/351/138	67.00	₪ 4,603,000
28/07/2022	6636/814/61	58.00	₪ 4,750,000

ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	ערכי שווי				
		2308/א'	2827	1/ג'	4858	
		26/06/1992	12/07/2004	04/09/2007	04/09/2022	מועד קובע בהחלטה
ארז כהן	6627/351/20	₪ 3,000	₪ 6,000	₪ 6,500	-	
חיים מסילתי	6625/923	-	-	₪ 8,000	₪ 20,000	07/09/2022
בועז קוט	6625/982	-	-	-	₪ 20,000	28/07/2021
ארנון גולדברג	6625/996	-	-	-	₪ 18,000	19/05/2021
דוד דדון	6625/921	-	-	-	₪ 20,000	25/05/2022
אליהו כהן	6625/914	-	-	-	₪ 19,000	16/02/2022

<u>מסחר</u>

בהחלטת השמאי המכריע יעקב פז לנכס הידוע כגו"ח 7321/76, רחוב אח"י דקר 12, נקבע שווי מ"ר מבונה 20,000 ₪ למועד הקובע 10/07/2021, במיקום נחות ביחס לנכס הנדון.

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה:

2308	מועד קובע	14/04/1989
תוספת לדירות בכיוון צפון	**הרחבה ק"ק**	**הרחבה קומות עליונות**
שטח	22.30	26.30
מקדם דחייה למימוש	84%	84%
מקדם התאמה למבנה קיים	85%	85%
סה"כ	15.92	18.78
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,580	₪ 1,580
השבחה	**₪ 25,157**	₪ **29,670**
היטל השבחה	**₪ 12,579**	₪ **14,835**

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

2308/א'				מועד קובע 26/06/1992	
תוספת לדירות בכיוון צפון	מקדם דחייה	הרחבה ק"ק		הרחבה קומות עליונות	
		שטח	שטח אקו'	שטח	שטח אקו'
מצב קודם	84%	22.30	18.732	26.30	22.09
מצב חדש	89%	22.30	19.847	26.30	23.41
ההשבחה במ"ר			1.115		1.32
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,000		₪ 3,000
השבחה			**₪ 3,345**		**₪ 3,945**
היטל השבחה			**₪ 1,673**		**₪ 1,973**

2827	מועד קובע 16/07/2004
תוספת שטח להרחבה בחלק הדרומי (ליח"ד)	13.50
פחת תכנוני ושוליות	90%
סה"כ	12.15
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,000
הוצאות התאמה	₪ 8,100
השבחה ליח"ד	**₪ 64,800**
היטל השבחה ליח"ד	**₪ 32,400**
היטל השבחה ל-18 יח"ד*	**₪ 583,200**

* השבחה לתתי חלקות 12, 14, 18, 19, 22, 31, 33, 38, 43, 46, 58, 61, 74, 79, 81, 86, 91 ו- 92.

ג/1	מועד קובע 04/09/2007
תוספת שטח חדר גג	17.00
מקדם בהתחשב בהפסד מרפסת גג	75%
מקדם שוליות	80%
דחייה להסכמת דיירים	60%
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,500
השבחה	₪ 39,780
הפחתה עלות בינוי על קיים	₪ 30,000
השבחה	**₪ 9,780**
היטל השבחה	**₪ 4,890**
היטל השבחה ל-6 יח"ד*	**₪ 29,340**

* השבחה לתתי חלקות 31, 58, 60, 61, 91 ו- 92.

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

4858				מועד קובע	04/09/2022
מצב קודם	**יח"ד**	**שטח**	**מקדם שווי/דחייה**	**שווי**	
דירות ק"ק	24	63.40	100%	₪ 60,000	₪ 91,296,000
דירות קומות עליונות *	72	63.40	104%	₪ 60,000	₪ 284,931,871
זכויות בנייה בגג דחויות	24	40.00	60%	₪ 23,000	₪ 13,248,000
מרפסות גג בדחייה		561.63	18%	₪ 23,000	₪ 2,325,136
סה"כ					₪ 391,801,007
מצב חדש					
מגורים (ללא מרתף)		20,468.00	100%	₪ 23,000	₪ 470,764,000
מרתף מגורים **		2,000.00	60%	₪ 23,000	₪ 27,600,000
ממ"ד	265	3,180.00	100%	₪ 23,000	₪ 73,140,000
מסחר ברוטו (300 מ"ר עיקרי + ש"ש)		400.00	100%	₪ 23,000	₪ 9,200,000
ש"ש תת"ק למסחר		195.00	40%	₪ 23,000	₪ 1,794,000
סה"כ					₪ 582,498,000
ההשבחה					₪ 190,696,993
ההשבחה בדחייה		4	6%	0.79209	₪ 151,049,880
היטל השבחה					₪ 75,524,940

* שטח דירות עליונות גדול משטח דירות הקרקע בכ- 4.03% (104.03% = 103.20 מ"ר / 99.20 מ"ר).

** מרתף מוצמד. שטח בהתאם למדידה מתשריט בינוי.

9.2 <u>עמדת המבקשת</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כדלקמן:

א. המקרקעין הנדונים המהווים את גו"ח 6625/853 והמבנים הבנויים.

ב. המימוש הינו בדרך של בקשה למידע מוקדם בהתאם לסעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, לפיכך ההשבחה חושבה בדרך של מכר.

ג. הובאו בחשבון מימושים קודמים בנכס בהתאם למפורט בשומת הוועדה.

ד. תכנית 2308 - תכנית הרחבות כדלקמן:
קומת קרקע: הרחבה בשטח של 22.30 מ"ר ליח"ד.
קומה טיפוסית: הרחבה בשטח של 26.30 מ"ר ליח"ד.
התכנית מתנה את מימוש התכנית בכפוף להקמת הרחבות באגף שלם ובהסכמת כלל דיירי הבניין, לפיכך הובאה בחשבון דחייה של 3 שנים בשיעור היוון 6%.

כמו כן, הובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן בשיעור 0.85.

ה. תכנית 2308/א' - התכנית מבטלת את החובה בהסכמת כלל דיירי הבניין להרחבת הדירות על פי תכנית 2308.
הובאו בחשבון שטחי ההרחבה על פי תכנית 2308 הנ"ל.
הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 5% המשקף את קיצור הדחייה בשנה.

ו. תכנית 2827 - התכנית קובעת הרחבה בשטח של 13.5 מ"ר ליח"ד.
ניצול הזכויות מותנה במימוש אגף שלם במבנה ולכן נדרשת דחיה למושע, משכך הובאה בחשבון דחייה של שנתיים בשיעור 0.89.
כמו כן, ההרחבה הינה בעורף המבנה ביציאה מחדרי השינה וכן נדרשה התאמה לבינוי חדש על ישן, משכך הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.9.

ז. תכנית ג'/1 - התכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג מ- 23 מ"ר, לבנייה בשתי חלופות, האחת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר והשנייה בבנייה בהינף אחד יותרו חדרי יציאה לגג בשטח בשיעור 65% משטח הגג הקיים.
שטח הדירות העליונות המקסימאלי הינו כ- 103 מ"ר, לפיכך התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג ללא תלות בשכנים בשטח של 40 מ"ר, או בבנייה בהינף אחד בשטח של כ- 67 מ"ר. לאור היקף השטחים הובא השימוש הטוב והיעיל של בנייה בהינף אחד.
הובא בחשבון מקדם דחייה למושע והתאמה לבינוי חדש על ישן משוקלל בשיעור 0.6 וכן מקדם שוליות בשיעור 0.8.

ח. תכנית מק/4858 - תכנית פינוי בינוי במקרקעין הנדונים ולחלקה 854 בגוש 6625 המהווה חלקה בייעוד לצרכי ציבור.
התכנית קובעת להריסה את 3 בנייני המגורים הקיימים והכוללים 96 יח"ד ובמקומם ייבנו 4 בנייני מגורים, מגדל אחד בן 11 קומות ו- 3 בניינים בבנייה מרקמית בני 9 קומות כל אחד, בסה"כ 265 יח"ד.

- <u>שווי מצב קודם</u>

הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינם הבניינים הקיימים בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות.
הובא בחשבון כי שטחי הדירות הקיימות הינן בשטח של כ- 63.40 מ"ר ליח"ד וכי לדירות בקומות הטיפוסיות שטח הרחבה גדול יותר מדירות קומת הקרקע ומשכך אלו הובאו בחשבון במקדם תוספת בשיעור 4%, המשקפים את שטח התוספת היחסית.

זכויות בנייה בלתי מנוצלות - בהתאם לנתוני ההשוואה, הובא בחשבון כי נתוני ההשוואה מגלמים את זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות להרחבה, ואילו הזכויות מכוח תכנית ג'/1 הובאו בחשבון כתוספת לשווי.
לעניין הזכויות מתכנית ג'/1 - הובא בחשבון שטח בשיעור 65% משטח הקומות העליונות במקדם 0.8 (המשקף את עלויות ההתאמה וכן שוליות) וכן שטח מרפסות גג במקדם 27%.

- <u>שווי מצב חדש</u>

שטחי בנייה - התכנית קובעת שטח עיקרי בסך של 20,468 מ"ר ושטחי שירות בסך של 8,400 מ"ר למגורים, וכן שטח עיקרי בסך של 300 מ"ר ושטח שירות בסך של 100 מ"ר למסחר אשר ימוקמו במגדל המגורים.
התכנית מאפשרת הצמדת שטחים תת קרקעיים לשטח העיקרי בקומת הקרקע, מגורים ומסחר. אנו סבורים כי לא ניתן לאמוד את היקף שטחי ההצמדה אשר ימומשו בפועל לאור מורכבות הפרויקט וכן מימוש המרתפים. לפיכך, אלו הובאו בחשבון מתוך בקשה להיתר מס' 20241149 במקרקעין הנדונים לגביה ניתנה החלטת ועדה למתן היתר מיום 11/02/2026, המשקפת למעשה את המימוש המיטבי של התכנית הנדונה.

ממ"דים - אלו הובאו בחשבון בהשבחה לאור מהות המימוש בבקשה למידע מוקדם הנבחנת בדרך של מימוש מלא, ואולם יודגש כי במימוש של היתר בנייה יש לזכות את מלוא שווי הממ"דים בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין חשדר (ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים).

מקדם אקו' - הובא בחשבון מקדם שווי לשטח תת"ק נלווה למסחר בשיעור 0.4 ולמגורים בשיעור 0.5, ראה לעניין זה החלטת השמאי המכריע ערן ירקוני ברחוב קהילת ורשה 41, גו"ח 6636/513.

עלויות הריסה - הובאו בחשבון עלויות הריסת המבנה הקיים, 400 ₪ למ"ר.

מקדם הפחתה לגודל ומורכבות - לאור גודל הפרויקט, הריסת 3 בנייני מגורים מורכבים הכוללים 96 יח"ד אשר חלף הריסתם יוקמו 4 בנייני מגורים בעלי היקף שטחים נרחבים, שילוב מגורים והמסחר, אשר מימושם יבוצע ככל הנראה בשלבים, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5%.
מקדם דחייה למימוש - הובאה בחשבון דחייה למימוש וזאת לאור הבינוי על המקרקעין הדורשים הסכמה ופינוי של 96 יח"ד, מרכיב המושע בעל משקל גבוה

בדחייה למימוש הפרויקט אשר כידוע דורשת הסכמה מלאה של הדיירים ומהווה סוגייה מורכבת אשר אורכת זמן רב. לראיה: כאמור, במקרקעין הנדונים הוגשה בקשה להיתר, אשר גם נכון למועד הגשתה לא הושגו 100% חתימות ומשכך אף על פי שקיים רוב להגשת הבקשה להיתר, מעצם העובדה שאין הסכמה של 100% לא ניתן להוציא בפועל את היתר הבנייה ובטח שלא להרוס את המבנים, כמו כן קיימות דרישות תכנוניות למתן היתר כגון הכנת תכנית עיצוב אדריכלית, הבטחת סקר עצים וכו'.
לאור האמור לעיל הובאה בחשבון דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% למצב החדש ושיעור היוון של 4% למצב הקודם וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר בעררים 81016/0224 ו- 81092/0924 אאורה מחדשים את ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים, אשר קבעה את יישום פס"ד נועה לב תוך מתן דגש לשיעור ההיוון השונה בין מצבי התכנון.

- <u>התייחסות לשומת המשיבה</u>

יישום מקדם הדחייה למימוש -

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי היקף הדחייה למימוש התכנית, אלא ביחס ליישום מקדם הדחייה. בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה על מרכיב ההשבחה וזאת לשיטתו בהתאם לפס"ד נעה לב.
שמאי המבקשת סבור כי גישה זו שגויה ומעלה קשיים שמאיים מהותיים ובהם למעשה דחיית המצב הקודם בעוד שמדובר במצב קיים, זכויות מוקנות שלמעשה הדחייה מפחיתה את שווים.
החלטת ועדת ערר בעניין אאורה, המוזכרת לעיל, קובעת את אופן יישום פס"ד נועה לב, תוך מתן דגש על הפער בין שיעורי ההיוון בין שני מצבי תכנון ומצב הביניים עד להריסת המבנים, בעוד שבמצב הקודם מדובר בדירות בנויות ומשכך שיעור ההיוון הינו נמוך לאור שוק הרוכשים המהווים משקי בית פרטיים ביחס לקרקע ריקה ופנויה במצב חדש הכוללת היקף זכויות גבוה בעלי מאפייני סיכון הכרוך בהוצאת פרויקט כזה לפועל המשקף שוק רוכשים של חברות גדולות יזמיות.
בהתאם לאמור נקבע כי יש להביא בחשבון דחייה לכל מצב תכנון בנפרד בהתאם לשיעור ההיוון המקובל לאותו שוק רוכשים המאפיין את כל אחד ממצבי התכנון, להלן חלק מקביעות ועדת ערר:

"על כן לטעמנו, בהינתן השוני המהותי בין שני סוגי הנכסים, יש לחשב את ההשבחה כהפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם, כאשר על אחד משני הערכים בנפרד (הן שווי המצב החדש והן שווי המצב הקודם) מופחת בהתאם לאורך תקופת הדחייה הצפויה (משך תקופת הביניים עד להריסת הקיים) ובהתאם לריבית ההיוון המקובלת והמתאימה לאותו סוג נכס".

לפיכך יש להביא בחשבון במצב הקודם שיעור היוון בגבולות 3-2.5% המשקף דירות בנויות ובמצב החדש שיעור היוון בגבולות ה- 6% המשקף קרקע ריקה ופנויה.

דחייה לזכויות בלתי מנוצלות במצב הקודם לתכנית 4858 -
כאמור לעיל, בשומת המשיבה דחיה בהתאם לפס"ד נועה לב, המשקף דחיה גם למצב הקודם. מעבר לאמור כי אנו חולקים על גישה זו, לעמדת שמאי המבקשת בשומת המשיבה טעות עת חושבה דחייה נוספת לזכויות הבנייה מכוח תכנית ג'/1 ובכך למעשה דחה את הזכויות פעמיים.
שמאי המבקשת סבור כי ככל ומיישמים את נועה לב הרי שאין להביא בחשבון דחייה נוספת לזכויות בנייה בלתי מנוצלות.

היקף שטחים תת"ק הנלווים לשימושים בקומת הקרקע -
שמאי המבקשת חולק על היקף השטחים שנקבעו בשומת המשיבה להצמדה לדירות המגורים בהיקף של 2,000 מ"ר ו - 195 מ"ר למסחר.
ראשית, לא ברור על בסיס מה נקבע היקף השטחים הנ"ל מאחר ואלו לא ניתנים למדידה ריאלית.
הפרויקט הנדון מהווה פרויקט מורכב, הכולל 265 יח"ד ושטח עיקרי בהיקף נרחב, אמנם נכון למועד הקובע עוד לא הוגשה בקשה להיתר ואולם מאחר וזו קיימת נכון לעריכת חוות הדעת ומשקפת מהימנה את המימוש המיטבי בנכס, על מנת לגבות מס אמת אנו סבורים כי יש להביא בחשבון את היקף השטחים המבוקשים בבקשה להיתר מכוח התכנית הנדונה עצמה.
הפער בין השטחים המבוקשים לבין השטחים בשומת המשיבה עולה על 50% ולכן משקף את חוסר הסבירות בהיקף השטחים שהובאו בשומת המשיבה, מהתכנון עולה כי מדובר במרתפים מורכבים הכוללים חניות, מחסנים, קירות ממ"דים אשר לכל אחד מהם השפעה על תכנון המרתפים וכתוצאה מכך על השטחים הנלווים.
לאור האמור יש להביא בחשבון שטח תת"ק נלווה למגורים בסך של 896 מ"ר ולמסחר בסך של 120 מ"ר.

ט. נתוני השוואה -

<u>תכנית 2308 (1989)</u>
מקרקעין וערכם יוני 1988 - קרקע לחדר בשכונות הצפוניות שמעבר לירקון הינה בגבולות של 14,000 $ - 16,000 $.

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

תכנית 4858 (2022)

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח	תמורה	תמורה למ"ר
13/01/2022	6636/786	בני אפרים 206	1/6	124.00	₪ 3,554,625	₪ 28,666
07/06/2022	6636/761	יד המעביר 3	5/7	109.00	₪ 4,605,849	₪ 42,255
11/05/2022			6/7	115.00	₪ 5,180,849	₪ 45,051
23/02/2022	6636/759	אש שלום 21	12/12	153.00	₪ 5,200,000	₪ 33,987
30/01/2022			12/12	150.00	₪ 5,300,000	₪ 35,333
27/01/2022			9/12	86.00	₪ 3,200,000	₪ 37,209
15/03/2022			10/12	147.00	₪ 5,100,000	₪ 34,694
30/01/2022			9/12	97.00	₪ 3,350,000	₪ 34,536
14/07/2022	6636/706	מינץ 12	1/7	200.00	₪ 8,600,000	₪ 43,000
31/05/2022			2/7	110.00	₪ 4,830,983	₪ 43,918
08/08/2022			1/7	110.00	₪ 4,705,983	₪ 42,782
09/08/2022			1/7	110.00	₪ 5,005,983	₪ 45,509
11/09/2022	6636/349	קהילת ורשה 73	7/8	121.00	₪ 4,200,000	₪ 34,711
19/06/2022			5/8	94.00	₪ 3,950,000	₪ 42,021
19/01/2022			6/8	94.00	₪ 3,240,000	₪ 34,468
28/04/2022			1/8	56.00	₪ 2,085,000	₪ 37,232
31/05/2022	6636/347	קהילת ורשה 79	6/8	90.00	₪ 3,950,000	₪ 43,889
29/03/2022			2/8	90.00	₪ 3,700,000	₪ 41,111
ממוצע						**₪ 38,910**

ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים

שמאי מכריע	גו"ח	ערכי שווי					
		2308	2308/א'	2827	ג'/1	4858	
		14/04/1989	26/06/1992	12/07/2004	04/09/2007	03/09/2022	מועד קובע בהחלטה
יהודה פלד	6636/653	₪ 1,000	₪ 1,959	₪ 5,700	-	-	-
דוד דדון	6625/930	-	-	-	-	₪ 20,000	25/01/2023
אליהו כהן	6625/914	-	-	-	-	₪ 19,000	16/02/2022
חיים מסילתי	6625/923	-	-	-	-	₪ 20,000	07/09/2022

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

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

להלן תחשיבי ההשבחה בשומת המבקשת:

2308					מועד קובע	14/04/1989
	שטח	דחייה	מקדם התאמה	שווי	השבחה ליח"ד	היטל השבחה
הרחבה בק"ק	22.30	0.84	0.85	₪ 1,000	**₪ 15,922**	**₪ 7,961**
הרחבה בקומה טיפוסית	26.30	0.84	0.85	₪ 1,000	**₪ 18,778**	**₪ 9,389**

2308/א'				מועד קובע	26/06/1992
	שטח	מקדם השבחה	שווי	השבחה ליח"ד	היטל השבחה
הרחבה בק"ק	22.30	0.05	₪ 1,959	**₪ 2,184**	**₪ 1,092**
הרחבה בקומה טיפוסית	26.30	0.05	₪ 1,959	**₪ 2,576**	**₪ 1,288**

2827					מועד קובע	16/07/2004
	שטח	דחייה	מקדם התאמה	שווי	השבחה ליח"ד	היטל השבחה
הרחבה ליח"ד	13.50	0.9	0.89	₪ 5,700	**₪ 61,637**	**₪ 30,818**

ג'/1			מועד קובע	04/09/2007
שטח גג דירה קומה עליונה				103.20
מצב קודם	**שטח**	**מקדם**		
חדר יציאה לגג	23.00	1		23.00
מרפסת גג	80.20	0.3		24.06
סה"כ				47.06
מקדם דחייה למושע והתאמה				0.6
סה"כ מצב קודם				28.24
מצב חדש				
חדר יציאה לגג	67.08	1		67.08
מרפסת גג	36.12	0.3		10.84
סה"כ				77.92
מקדם דחייה למושע והתאמה				0.6

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

מקדם שוליות	0.8
סה"כ מצב חדש	37.40
ההשבחה במ"ר	**9.16**
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,500
השבחה בש"ח ליח"ד	**₪ 59,564**
היטל השבחה	**₪ 29,782**

4858			**מועד קובע**	**04/09/2022**
מצב קודם	**יח"ד**	**שטח**	**מקדם**	**שווי**	
דירות בק"ק*	24	63.40	100%	₪ 60,000	₪ 91,296,000
דירות בקומה טיפוסית*	72	63.40	104%	₪ 60,000	₪ 284,843,520
חדרי יציאה לגג	24	67.00	80%	₪ 20,000	₪ 25,728,720
מרפסות גג	24	36.12	27%	₪ 20,000	₪ 4,681,152
סה"כ					₪ 406,549,392
דחייה			3	4%	0.89
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 361,240,524
מצב חדש					
עיקרי מגורים		20,468.00	100%	₪ 20,000	₪ 409,360,000
שטח תת"ק נלווה למגורים		896.00	50%	₪ 20,000	₪ 8,960,000
ממ"ד	265	3,180.00	100%	₪ 20,000	₪ 63,600,000
מסחר		400.00	100%	₪ 23,000	₪ 9,200,000
שטח תת"ק נלווה למסחר		120.00	40%	₪ 23,000	₪ 1,104,000
סה"כ					₪ 492,224,000
עלויות הריסה		6,719.00		₪ 400	-₪ 2,687,600
הפחתה לגודל, מורכבות ושיווק					0.95
דחייה למימוש			4	6%	0.79
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 368,370,687
ההשבחה					**₪ 7,130,163**
היטל השבחה					**₪ 3,565,082**

* שווי מ"ר בנוי במצב הקודם מגלם את זכויות הבניה הנוספות להרחבה.

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

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

להלן התייחסות המשיבה לנושאים השנויים במחלוקת:

<u>תכנית 2308</u> -

שמאי המשיבה מציין כי נפלה טעות בשומתו עת הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה המבוסס על אזור ברמה בינונית ($12,000 - $15,000 למ"ר), ולא על אזור צפון העיר, בו טווחי השווי המקובלים הינם גבוהים יותר ($14,000 -$16,000 למ"ר).
יודגש כי הנכס הנדון ממוקם באחת השכונות היקרות בעיר, בסמיכות לשכונת הווילות תל ברוך, המאופיינת בביקוש גבוה ובאוכלוסייה ברמה סוציו -אקונומית גבוהה.
אין מדובר בשכונה טיפוסית של בנייה רוויה, אלא באזור בעל מאפיינים ייחודיים של איכות מגורים גבוהה.
לפיכך, יש להביא בחשבון תוספת בגין מיקום, וזאת לאור מאפייני הסביבה והביקוש.

<u>תוכניות 2308/א', 2827 ו- ג'/1</u> -

תחשיב השווי לתוכניות 2308/א', 2827 ו- ג/1 נערך בהתבסס על תחשיב ההשבחה בהחלטת השמאי המכריע ארז כהן לנכס הידוע כגו"ח 6627/351/20.
טענת המבקשת שווי השוק של הנכס מושא החלטת השמאי המכריע יהודה פלד טובה יותר, נטולת כל בסיס עובדתי ואינה נכונה. עוד מציין שמאי המשיבה כי החלטת השמאי המכריע יהודה פלד לא אותרה על ידו ולפיכך לא התייחס לטענות.

לענין פסק דין נועה לב, בפס"ד של גלעד הס בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' לב ואח' נדחתה גישת שמאי המבקשת הדוחה את המצב החדש ללא התחשבות בשימוש ביניים.

ביחס לשווי המצב הקודם, מציין שמאי המשיבה כי בשגגה הובא בחשבון שווי נפרד לחדרי היציאה לגג.
שווי מ"ר בנוי של 60,000 ₪ מהווה שווי זהיר המגלם את מלוא זכויות הבניה האפשריות במצב הקודם לרבות תכנית ההרחבות, ממ"דים וחדרי יציאה לגג.
משכך, אין ממש בטענה לדחייה במצב הקודם.

לעניין טענות המבקשת למקדם דחייה במצב החדש, מציין שמאי המשיבה כי בהתאם לתיעוד בתיק הבניין, החל משנת 2023 פועל היזם לקידום הפרויקט. ביום 26/08/2024 הוגשה בקשה להיתר אשר אושרה ביום 27/03/2025.
על הצד הזהיר הובאה בחשבון דחייה אשר בפועל לא נדרשת.

טענות שמאי המבקשת למושע משמעותית אינן עולות בקנה אחד עם העובדה שהיזם הוא שקידם את התכנית, ואף הזמין את השומה הנדונה בשם כל בעלי הזכויות.

לעניין הפחתת מקדם גודל, מורכבות ושיווק וכן מקדם דחייה למימוש, כאמור החלה בפועל התקדמות בקידום הפרויקט, עובדה המצמצמת באופן מהותי את חוסר הוודאות. נסיבות אלו מצביעות על כך שמשך הדחייה למימוש הינו קצר יחסית, ואינו מצדיק החלת מקדם דחייה גבוה.
לעמדת שמאי המשיבה, בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה חופפת שאינה מוצדקת - מקדם דחייה למימוש ומקדמים נוספים בגין גודל, מורכבות ושיווק, מבלי להבחין כי רכיבים אלו מגולמים ממילא במסגרת מקדם הדחייה.

לא הוצגה מורכבות תכנונית או ביצועית חריגה, בפרט לאור קיומה של תוכנית בינוי מאושרת עצם קידום הפרויקט בפועל מעיד כי חסמי המימוש מצומצמים.
לא מדובר בפרויקט בעל מאפיינים יוצאי דופן המצדיקים הפחתות נוספות מעבר למקדם הדחייה לפיכך, החלת הפחתות נפרדות בגין גודל, מורכבות ושיווק, בנוסף למקדם דחייה, מהווה כפל הפחתה.

שווי של 60,000 ₪ למ״ר בנוי, כפי שנקבע בשומת שמאי המבקשת, לא מתיישב עם שווי מ״ר מבונה בסך של כ- 20,000 ₪.
פער מהותי זה מעורר קושי שמאי, שכן גם לאחר ביצוע ההתאמות האמורות, לא מתקבלת הלימה בין רכיבי השווי למ״ר בנוי לבין השווי הסופי שנקבע למ״ר מבונה.

<u>עסקאות השוואה משכונת הדר יוסף ונאות אפקה</u>
שכונות הדר יוסף ונאות אפקה נחותות משכונות מעוז אביב ותל ברוך, הן מבחינת מאפייני האוכלוסייה, הן מבחינת רמת הביקוש והן מבחינת ערכי הקרקע.
הסתמכות על עסקאות השוואה משכונות הדר יוסף ונאות אפקה אינה רלוונטית למיקום בו מצוי הנכס הנדון ואינה משקפת נכונה את רמת השווי באזור הנדון.
מפנה לפרסומים מטעם היזם ביחס לפרויקט המוצע, מהם ניתן ללמוד על מיצובו ורמתו.

שמאי המשיבה מבקש לקבל לעיון את דו״ח האפס של הפרויקט ממנו ניתן ללמוד על הערכת השווי בפועל ובהתאם לכך לשמש להשוואה לשומה הנדונה.

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

להלן עיקר טענות הצדדים כפי שהוצגו בדיון שהתקיים ביום 26/04/2026 :

9.4.1 טענות המבקשת -

תכניות 2308 ו- 2308/א' - ההשבחה נבחנה בהתאם להחלטת השמאי המכריע יהודה פלד בסמוך לנכס הנדון, ברחוב בני אפרים 207 (ישלח את ההחלטה).
לעמדת שמאי המבקשת החלטת השמאי המכריע יהודה פלד יותר רלוונטית מהחלטת השמאי המכריע ארז כהן מאחר והיא לנכס ברחוב בני אפרים בעוד שהחלטת ארז כהן היא מהשכונה עצמה.
כמו כן, בהחלטת ארז כהן נפלה טעות כאשר הוא ניתח את השווי מביטאון מקרקעין וערכם לפי שטח חדר ממוצע של 12 מ"ר שבזמנו היה נהוג שחדר הוא 25 מ"ר. תיקון הטעות מביא לתוצאה שונה משמעותית.
המבקשת חולקת על הטענה כי שכונת "מעוז אביב" עדיפה ביחס לשכונות הדר יוסף ונאות אפקה רק בשל סמיכותה לתל ברוך.
שכונות מעוז אביב, הדר יוסף ונאות אפקה עוטפות את שכונת תל ברוך ולא ברור למה מעוז אביב היא היוקרתית לעומת הדר יוסף ונאות אפקה.
לטענת המבקשת שכונת מעוז אביב הינה שכונת שיכונים שאינה משקפת את רמות המחירים של תל ברוך.

המבקשת סבורה כי יש ליישם את הלכת נועה לב בהתאם להחלטות ועדת הערר, עררים 81016/0224 ו- 81092/0924 אאורה מחדשים את ישראל בע"מ נ' ומ"ק לתו"ב גבעתיים, תוך קביעת מקדם דחייה לכל אחד ממצבי התכנון בהתאם לשיעור ההיוון שמאפיין את השימושים.

שווי מצב קודם ופוטנציאל תכנוני - שווי המצב הקודם שנקבע על ידי המשיבה (60,000 ₪/מ"ר) מקובל ומשקף את כלל המרכיבים במצב הקודם לרבות תכניות ההרחבות אך לא כולל את תכנית הגגות מאחר ומכר של דירה בקומה אמצעית לא יכול לשקף זכויות מכח תכניות הגגות. עוד נטען כי יתכן והשווי מגלם פוטנציאל תמ"א/38 (ישלח את היתר הבניה של נכס ברחוב עיר שמש כתימוכין).

חוזרת על הטענה לפיה אין הלימה בין שווי המצב הקודם לשווי מ"ר מבונה.

הפחתות בגין מורכבות ושיווק - נוכח היקף הפרויקט (הריסת 96 יח"ד והקמת כ-250 יח"ד) והצפי לביצועו בשלבים, מבוקש להכיר במקדם הפחתה של 5% בגין גודל, מורכבות ושיווק.

שווי מצב חדש - המבקשת טוענת כי עסקאות ההשוואה של המשיבה (מגני צהלה או ממגדלים עם צפיפות נמוכה) אינן רלוונטיות, שכן הפרויקט הנדון מאופיין בבנייה מרקמית ומבני "רכבת" עם קירות משותפים, המצדיקים שווי של כ-40,000 ₪/מ"ר.
הסתמכות על עסקאות בנכס הנדון מהשנים 2024-2026, המאוחרים מהמועד הקובע בעניינו, מגלמים את התייקרות עלויות הבניה והמימון.

שטחים במצב החדש - שומת המשיבה התבססה על מדידה שאינה תואמת את השטחים בבקשה להיתר בניה המהווה את השימוש הטוב והיעיל וגביית מס אמת.

9.4.2 טענות המשיבה -

מיקום הנכס הנדון - המשיבה מדגישה את ייחודיות השכונה, המכונה על ידה כ"קיבוץ עירוני", וטוענת כי רמת המחירים בה גבוהה משמעותית מזו של שכונות הדר יוסף ונאות אפקה. לגישתה, הסמיכות לתל ברוך והשטחים הירוקים המקיפים את הפרויקט מעניקים לו ערך מוסף ניכר.

נתוני השוואה - בשומת המשיבה צוינו עסקאות בחלקה הנדונה מהשנים 2024-2025 הנעים בטווח של 80-50 אלף ₪/מ"ר. לעמדת שמאי המשיבה מחירי המקרקעין עלו בתקופה הרלוונטית (2022-2024).
מבקש משמאי המבקשת להציג את הדו"ח 0 של הפרויקט ממנו ניתן להסיק ביחס למחירים.

שווי המצב הקודם - נטען כי השווי שנקבע (60,000 ₪/מ"ר) מגלם את כלל זכויות ההרחבה והפוטנציאל, ללא תלות במיקום הדירה בבניין (קומה אמצעית לעומת עליונה)

כפילות במקדם הדחייה - המשיבה מתנגדת למקדמי ההפחתה הנטענים ע"י המבקשת (דחייה למימוש, מורכבות, שיתוף), וטוענת כי מדובר בדחיות חופפות שאינן מוצדקות במצב החדש, במיוחד נוכח העובדה שהתכנית מקודמת מזה זמן רב והפרטים ידועים.

הסתמכות על פרסומי היזם - המשיבה מפנה לאתר השיווק של הפרויקט, המציג אותו כפרויקט יוקרה ייחודי, וטוענת כי יש בכך כדי להעיד על ציפיות השוק וערכי השווי האמיתיים, בניגוד לניסיונות המבקשת להציגו כפרויקט "נחות" מבחינה תכנונית.

10. הכרעה

10.1 תוכניות 2308 ו- 2308/א'

תחשיב ההשבחה בשומות הצדדים נערך באופן דומה - תוספת של 22.3 מ"ר לדירות בקומת הקרקע ותוספת של 26.30 מ"ר לדירות בקומות העליונות, במקדם הפחתה לדחייה בשיעור של 0.84 ומקדם התאמה לבינוי הקיים בשיעור של 0.85.

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה ביחס לתת"ח 33 בלבד.

הכרעה:
תחשיב ההשבחה בשומות הצדדים, לרבות מקדמי ההפחתה, מקובל עלי ולפיכך יערך באופן דומה.
ביחס למחלוקת בעניין שווי מ"ר מבונה, ר' פירוט בהמשך בסעיף ערכי שווי.

10.2 תכנית 2827

בהתאם להוראות התכנית תותר תוספת שטח עיקרי של 13.5 מ"ר/יח"ד בחלק הדרומי של הבניינים.
הצדדים חלוקים ביחס למקדמי ההפחתה:
שומת המשיבה - מקדם פחת תכנוני ושוליות של 0.9.
שומת המבקשת - מקדם דחייה של 0.9 ומקדם התאמה בשיעור של 0.89.

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה ביחס לתתי חלקות 12, 14, 18, 19, 22, 31, 33, 38, 43, 46, 58, 61, 74, 79, 81, 86, 91 ו- 92 (18 יח"ד).

הכרעה:
תחשיב ההשבחה, לרבות מקדמי ההפחתה, יערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד לנכס הידוע כגו"ח 6636/653 הסמוך מדרום לחלקה הנדונה.
ביחס למחלוקת לעניין שווי מ"ר מבונה, ר' פירוט בהמשך בסעיף ערכי שווי.

10.3 <u>תכנית ג'/1</u>

בהתאם להוראות התכנית יותר חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה בבניין. תכסית הבנייה המרבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הנמוך מבניהם.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך לתוספת שטח בגג של 17 מ"ר ליח"ד ובהתחשב במקדם הפסד מרפסת גג (75%), מקדם שוליות (80%) ומקדם דחייה להסכמת הדיירים (60%).
כמו כן, ההשבחה נבחנה ביחס לתתי חלקות 31, 58, 60, 61, 91 ו- 92 בלבד.

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת נערך במתודולוגיה המשווה בין שטח חדר יציאה לגג ומרפסת גג במצב הקודם לבין היקף שטחים במצב החדש. היקף שטח חדר הגג ומרפסת הגג נערך בהנחת שטח גג דירה קומה עליונה של 103.20 מ"ר ממנו מתקבל כדלקמן:

	<u>מצב קודם</u>	<u>מצב חדש</u>
חדרי יציאה לגג	23.00 מ"ר	67.08 מ"ר (65% משטח הגג)
מרפסת גג	80.20 מ"ר	36.12 מ"ר

כמו כן, הובא בחשבון מקדם מרפסת של 30% ומקדמי דחייה ושוליות בהתאם לשומת המשיבה.

<u>הכרעה</u>:
כאמור, בהתאם להוראות התכנית תכסית הבנייה המרבית על הגג לא תעלה על 65% או 40 מ"ר לדירה, הנמוך מבניהם. יחד עם זאת, בעת בניה בהינף אחד יותר לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 65% מהקומה שמתחתיהם.

במקרה הנדון יובאו בחשבון זכויות בניה בהיקף של 65% (בניה בהינף אחד).
אינני מקבל את הפעלת מקדם השוליות על כלל השטחים במצב החדש. אין זה הגיוני כי למרפסת בשטח מצומצם ביחס למצב הקודם יינתן מקדם שוליות.
כמו כן, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי תוספת בניה של חדר יציאה לגג במבנה קיים כרוכה בעלות בינוי על קיים. הסכום בשומת המשיבה מקובל עלי ולפיכך ישמש בתחשיבי.

בהתאם להסכמת הצדדים, תחושב ההשבחה ביחס ל- 6 יח"ד.

10.4 <u>תכנית 4858 (507-0544247)</u>

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-12.61 דונם, חלקות 854-853 בגוש 6625.
מטרת התכנית התחדשות עירונית ע"י הריסת שלושת המבנים הקיימים, בהם 96 יח"ד ובניית מתחם חדש של 265 יח"ד בבניין מגורים בן עד 11 קומות מעל קומת מסחר ו- 3 מבני מגורים בני עד 9 קומות, כולל מרתפי חניה והגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' נועה לב:
במצב הקודם - שווי היחידות הבנויות המגלם את פוטנציאל ההרחבות מתכניות מאושרות. הובא בחשבון שטח היחידות בהתאם להיתרי הבניה ולדירות בקומות עליונות ניתן מקדם גודל ביחס לדירות בק"ק לאור העובדה כי שטחן גדול בכ- 4.03%.
במצב החדש - הובאו בחשבון שטחי הממ"דים ושטחים תת"ק נלווים למגורים ולמסחר בהתאם למדידה מתכנית הבינוי.
הובאה בחשבון דחייה של ההשבחה בהתחשב במרכיב המושע והיקף הפרויקט (4 שנים, 6%).

לעמדת שמאי המבקשת יש לבחון את ההשבחה בהתאם להחלטת ועדת ערר בעררים 81016/0224 ו- 81092/0924 אאורה מחדשים את ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים, אשר קבעה את יישום פס"ד נועה לב תוך מתן דגש לשיעור היוון שונה בין מצבי התכנון.

א. מצב קודם

שווי המצב הקודם בשומות הצדדים נערך בהתאם להיקף השטחים הבנויים בחלקה בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות בהתאם לתכנית ג/1.

- **שטחים בנויים**

בשומות הצדדים הובא בחשבון שטח דירתי של 63.4 מ"ר וביחס לדירות העליונות תוספת של 4% מאחר ושטח ההרחבה לדירות העליונות גדול יותר משטח ההרחבה של דירות הקרקע.

בחלקה הנדונה ניתנו מספר היתרי בניה מהם מתקבל כי שטח שלושת הבניינים זהה ושטח כל בניין:

שטח בקומה	444.247 מ"ר
<u>שטח מרפסות בקומה</u>	<u>95.139 מ"ר</u>
סה"כ	539.386 מ"ר

שטח מדרגות ומבואה קומתית *	41.09 מ״ר -
שטח קומתי דירות	498.292 מ״ר
מספר קומות	4
סה״כ שטח כולל מרפסות	1,993.168 מ״ר (לא כולל מדרגות)
סה״כ שטח 2 מקלטים	82.188 מ״ר

* עפ״י מדידה גראפית מהיתר הבניה.

לאור האמור לעיל, בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון שטחים בנויים כדלקמן:
דירות בקומת הקרקע (24 יח״ד) 1,494.88 מ״ר (3 בניינים x 498.29 מ״ר)
דירות בקומות העליונות (72 יח״ד) 4,484.63 מ״ר (3 בניינים x 3 קומות x 498.29 מ״ר)

כמו כן אני מקבל את הסכמת הצדדים למקדם 104% לדירות בקומות העליונות המגלם שטח הרחבה גדול יותר ביחס לדירות בקומת הקרקע.

- **זכויות לא מנוצלות -** בשומות הצדדים הובאו בחשבון זכויות בהתאם לתכנית ג/1:

בשומת המשיבה 40 מ״ר חדר גג במקדם 60% בתוספת כ- 23 מ״ר מרפסת גג במקדם 18% (זכויות דחויות).
בשומת המבקשת 67 מ״ר חדר גג במקדם 80% בתוספת 36.12 מ״ר מרפסת גג במקדם 27%.

כמו כן, הצדדים מסכימים כי זכויות ההרחבות מגולמות בשווי מ״ר בנוי.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה זכויות הבניה מתכניות ההרחבות מגולמות בשווי מ״ר בנוי.

ביחס לזכויות הבניה הלא מנוצלות בהתאם לתכנית ג/1, יובאו בחשבון זכויות הבניה בהתאם לתחשיב ההשבחה לתכנית ג/1.
ביחס למימוש זכויות אלה, קיימות מספר שאלות ובהן יכולתו ההנדסית של המבנה לשאת תוספת בניה משלושה עברים, אפשרות שילוב בניה חדשה בהיקף שטחים גבוה עם הבניה הקיימת והאפשרות כי הועדה המקומית תדרוש את חיזוק המבנה כתנאי לאישור תוספת הבניה בהתאם לתכניות החלות.
לעמדתי, מקדם הדחיה בגין מושע ואי הוודאות הנובעת מהגורמים המפורטים לעיל, צריך להיות נמוך מ- 60%. עם זאת, בהתחשב בהסכמת הצדדים למקדם דחייה למושע בשיעור של 60%, מקדם זה יובא בחשבון בתחשיבי.

ב. מצב חדש

- **שטחים לחיוב -**

בשומות הצדדים הובא בחשבון שטחים עיקריים בהתאם לטבלת השטחים בהוראות התכנית, ממ"דים ושטחים תת"ק נלווים לשטחי המסחר והמגורים.

ממ"דים: בהתחשב במימוש הנדון, בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון שטחי ממ"דים בדומה לשומות הצדדים.

שטחים תת"ק מוצמדים לדירות המגורים ולשטחי המסחר - בהתאם להוראות התכנית יוצמדו שטחים תת"ק לדירות בקומת הקרקע ולשטחי המסחר בקומת הקרקע. הצדדים חלוקים ביחס להיקף השטחים ומקדמי השווי לשטחים אלו:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
שטח נלווה תת"ק למגורים	2,000 מ"ר במקדם 60%	896.00 מ"ר במקדם 50%
שטח נלווה תת"ק למסחר	195.00 מ"ר במקדם 40%	120.00 מ"ר במקדם 40%

שמאי המשיבה קבע את היקף השטחים בהתאם למדידה מתשריט הבינוי.
שמאי המבקשת קבע את היקף השטחים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה המשקפת לעמדתו את השימוש המיטבי.

תשריט הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית הינו נספח מנחה והוא כולל בינוי של קומת הקרקע ושל קומה טיפוסית בלבד (אין בינוי של קומות המרתף).
בנספח התנועה של התכנית (נספח מנחה) התייחסות לשטחי המרתף אך לא ניתן להסיק מהם ביחס לשטחים התת"ק הנלווים למגורים ולמסחר.
לפיכך, לא ברור מקור המדידה בשומת המשיבה.

לאור האמור לעיל, יובאו בחשבון שטחים נלווים תת"ק בהתאם לטבלת השטחים של הבקשה להיתר בניה (ללא ממ"דים מאחר ואלה חושבו בנפרד).
יצוין כי ככל ובבקשה להיתר בניה יחולו שינויים בהיקף השטחים התת קרקעיים, יש לעדכן את תחשיב ההשבחה בהתאם.

ביחס למקדם השווי לשטח התת"ק המוצמד לשטחי המגורים, בהתחשב בהיקף השטח הדירתי, אני מקבל את מקדם השווי שנקבע בשומת המשיבה. יצוין כי

מקדם השווי שנקבע בהחלטתי לנכס ברחוב קהילת ורשה 41 גו"ח 6636/513 עליו מתבסס שמאי המבקשת, נקבע למועד אישורה של תכנית ע/1 (2003) ואינו רלוונטי למועד הקובע בעניינו.

- **עלויות הריסה -**

בשומת המבקשת קוזזו משווי המצב החדש עלויות הריסה ופינוי המבנים הקיימים בחלקה בסך של 2,687,600 ₪ (400 ₪/מ"ר x 6,719 מ"ר).

הכרעה:

לעמדתי אין להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי המבנים הקיימים, בהנחה לפיה עלות ההריסה מתקזזת עם שימוש הביניים והחסכון באגרות ככל וקיים.

ג. מקדם דחייה והפחתה לגודל ומורכבות

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% אשר חושבה על רכיב ההשבחה.

לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון דחייה הן במצב הקודם והן במצב החדש אך בשיעורי היוון שונים בהתבסס על החלטת ועדת הערר בעניין אאורה נ' הועדה המקומית גבעתיים וכן מקדם הפחתה בשיעור של 5% בגין גודל, מורכבות ושיווק.

הכרעה:

אקדים ואומר כי אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת.

אין חולק כי במדרג הסמכויות גובר פסה"ד בעניין **נועה לב**[1] על החלטות וועדת ערר.

להלן חלק רלוונטי מפסה"ד בעניין נועה לב:

"בשלב הראשון, אומדים את שווי כלל המקרקעין במצב הקודם.

בשלב השני, אומדים את שווי המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, ללא אלמנט הדחייה, כלומר כזכויות זמינות. למעשה בכך אין כל חידוש, וזוהי דרך המלך בקביעת היטל ההשבחה.

החידוש הוא באופן חישוב ההפחתה בגין הדחייה במצב החדש.

בניגוד לעמדה המוצגת בהחלטת ועדת הערר, לא נפעיל על כלל השווי במצב החדש מקדם דחיה בגין העדר זמינות, כאשר מקדם הדחייה יופעל רק על תוספת השווי מכוח התכנית החדשה. כאמור, בין יתר הסיבות לכך, מצויה הסיבה, כי במסגרת השווי הכולל במצב החדש גלום השווי במצב הקיים, ושווי זה זמין מידית גם לאחר אישור תכנית הפינוי-בינוי.

[1] עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א יפו נ' לב (פורסם בנבו).

מכאן, לטעמי ולשיטתי, ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד מופחת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת".

לטעמי, אופן אומדן ההשבחה בהתאם לפס"ד נועה לב הנ"ל הינו פשוט וברור:
יש לחשב את ההשבחה הגולמית כאילו שני מצבי התכנון זמינים.
נגדיר את ההשבחה המתקבלת כ- X.
כאשר אין אילוצים נוספים, הרי שההשבחה היא X.
כאשר קיימים אילוצים המחייבים דחייה, הרי שבתום תקופת דחייה מסוימת, שנגדיר כ- N, בריבית מסוימת, שנגדיר כ- I, נקבל את אותה השבחה X כדחויה.
כלומר, ההשבחה במועד הקובע היא הערך הנוכחי המיוחס ל- X בדחייה לתקופה N ובריבית I, קרי, דחיית ההשבחה.
אמחיש בדוגמה מספרית:
במצב הקודם מדובר בדירה ששוויה 2 מ' ₪.
במצב החדש, שווי החלק היחסי המיוחס לאותה דירה בזכויות בניה בפרויקט התחדשות עירונית (כזמינות) הינו 3 מ' ₪.
כלומר, אם הפרויקט היה יוצא לפועל היום, ההשבחה הייתה בגובה של מיליון ₪.
בהנחה שתקופת הדחיה היא של 4 שנים ובהנחה ששווי הדירה ושווי הזכויות לא ישתנו ריאלית (שהרי עסקינן בחישוב למועד קובע מסוים), ההשבחה הנ"ל צריכה להידחות ל- 4 שנים ולעמדתי, בשיעור ההיוון שרואה לנגד עיניו היזם, שכן הסיכון היחיד הקיים כאן הינו של אי התממשות הפרויקט הנ"ל.
באם סיכון זה יתממש, ייוותר שווי הנכס כדירת מגורים ללא זכויות בניה נוספות מכח פרויקט ההתחדשות העירונית – 2 מ' ₪.
ולפיכך, ההשבחה, כדחויה, תהיה אותם מיליון ₪, דחויים ב- 4 שנים, בשיעור היוון של 6% (בדומה לשיעור ההיוון בו נקטו הצדדים כאן בתחשיביהם ובדומה להכרעות רבות נוספות) ובסה"כ כ- 792 א' ₪.

אני מוצא קושי באמירת וועדת הערר בעניין אאורה נ' הוועדה המקומית גבעתיים הנ"ל לפיה:

" ...לאור העובדה כי מבחינה שמאית קיים שוני בין מקדמי ההיוון בין המצב הקודם למצב החדש יש לטעמנו להגיע לתוצאה מתמטית זהה לנוסחה שקבועה בפסק הדין, ואולם בעת היישום יש להציב מקדמי היוון שונים...".

ראשית, בהינתן מספר מספיק של עסקאות השוואה, כפי שגם נעשה בענייננו, מחושב שווי דירות מגורים בהתאם לעסקאות אלה. מן המפורסמות שאינן דורשות הוכחה היא כי שווי דירות נקבע בהתאם לעסקאות השוואה אשר בתורן משקפות את

הביקוש וההיצע לנכסים אלה, כאשר הזכות לשכור ולהשכיר אותן מהווה רק חלק ממאפייני הנכס.
שנית, גם בדירות מושכרות, שיעור התשואה בשכירות משתנה בין דירות חדשות ודירות ותיקות. בהיעדר התייחסות לכך בשומת המבקשת, לא ניתן לקבוע שיעור היוון אקראי שאינו נתמך בהוכחות.
שלישית, בהתחשב בכך שגם במצב הקודם קיימות זכויות בניה נוספות (שערכן מגולם בשווי הדירות הבנויות, כפי שאף הוסכם ע"י הצדדים), קיים קושי מהותי בקביעת שיעור היוון אחד לנכס המאחד חלקים בנויים וזכויות בניה נוספות, המצריכות הסכמה של יתר בעלי הזכויות בנכס.
לטעמי, נקיטה בשיטת החישוב בהתאם להחלטת וועדת הערר בעניין אאורה רגישה מאד לבחירת שיעורי ההיוון במצבים השונים, לקביעת דמי השכירות הראויים ולקביעת חלק השווי המיוחס לזכויות בניה נוספות - לכל אלה עלולה להיות השפעה רבה על חישוב השווי וכל סטייה קטנה בהם, עלולה להביא לעיוות בתחשיב.

לאור האמור לעיל, בתחשיב ההשבחה יחושב שווי שני מצבי התכנון כזמינים, תחושב השבחה גולמית כאילו שני מצבי התכנון היו זמינים והדחייה תופעל על ההשבחה הגולמית הנ"ל.

בהתחשב בהסכמת הצדדים לדחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% במצב החדש, אשתמש בתקופת דחייה זו ושיעור היוון זה בתחשיבי.

10.5 <u>ערכי שווי</u>

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

תכנית	מועד קובע		שומת המשיבה	שומת המבקשת
2308	14/04/1989	מגורים - מבונה	1,580 ₪	1,000 ₪
2308/א'	26/06/1992	מגורים - מבונה	3,000 ₪	1,959 ₪
2827	16/07/2004	מגורים - מבונה	6,000 ₪	5,700 ₪
ג'1	04/09/2007	מגורים - מבונה	6,500 ₪	6,500 ₪
4858	03/09/2022	מגורים - בנוי	60,000 ₪	60,000 ₪
		מגורים - מבונה	23,000 ₪	20,000 ₪
		מסחר - מבונה	23,000 ₪	23,000 ₪

בשומת המשיבה נקבעו ערכי השווי בהתבסס על חוברות מקרקעין וערכם, עסקאות של דירות ללא זכויות בניה נוספות, עסקאות של דירות בבינוי דומה לבינוי הקיים בנכס הנדון וכן ערכים שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים.

בשומת המבקש נקבעו ערכי השווי בהתבסס על חוברות מקרקעין וערכם, עסקאות של דירות ללא זכויות בניה נוספות וכן ערכים שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים.

<u>הכרעה</u>:

תכניות 2308, 2308/א' ו- 2827 -

בחנתי את ערכי השווי שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד לנכס הידוע כגו"ח 6636/653 הנמצא בסמוך ומדרום לנכס הנדון. אופן קביעת ערכי שווי אלה מקובל עלי וערכי שווי אלה ישמשו בתחשיב ההשבחה.

תכנית ג/1 -

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה של 6,500 ₪.

תכנית 4858 -

בחנתי את החלטות השמאים המכריעים אליהם הפנו הצדדים בקביעת השווי בשומותיהם.

גם אם אקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה השווי בנכס הנדון צריך להיות גבוה מערכי השווי שנקבעו בהחלטות הנ"ל, הרי שלאור מיקום הנכס בצמוד לדרך בני אפרים, החלטות השמאים המכריעים הרלוונטיות ביותר הינן החלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג לנכס הידוע כגו"ח 6625/996 והחלטת השמאי המכריע אליהו כהן לנכס הידוע כגו"ח 6625/914, שם נקבעו ערכי שווי של 18,000 ₪ ו- 19,000 ₪ בהתאמה.

לאור האמור לעיל ולשם זהירות, אני קובע כי שווי מ"ר מבונה הינו 20,000 ₪.

10.6 <u>מימושים קודמים</u>

בתחשיב ההשבחה במדרגות השונות, נבחנה ההשבחה בשומת המשיבה בהתחשב במימושים קודמים בנכס הנדון.

לא הוצגו בפני אינדיקציות ביחס למימושי עבר אך אני סבור כי מידע זה היה בפני שמאי המשיבה.

מימושים אלו יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה בהחלטה.

10.7 תחשיב

2308		מועד קובע		14/04/1989	
	שטח	דחייה	מקדם התאמה	שווי	השבחה ליח"ד	היטל השבחה
הרחבה בק"ק	22.30	0.84	0.85	1,016 ₪	**16,177** ₪	**8,088** ₪

2308/א'		מועד קובע		26/06/1992	
	שטח	מקדם השבחה	שווי	השבחה ליח"ד	היטל השבחה
הרחבה בק"ק	22.30	0.05	1,959 ₪	**2,184** ₪	**1,092** ₪

2827				מועד קובע		16/07/2004
	שטח	דחייה	מקדם התאמה	שווי	השבחה ליח"ד	היטל השבחה
הרחבה ליח"ד	13.50	0.9	0.89	5,700 ₪	**61,637** ₪	**30,818** ₪
השבחה והיטל השבחה ל- 18 יח"ד *					**1,109,465** ₪	**554,733** ₪

* השבחה לתתי חלקות 12, 14, 18, 19, 22, 31, 33, 38, 43, 46, 58, 61, 74, 79, 81, 86, 91 ו- 92.

ג'/1				מועד קובע	04/09/2007
שטח גג דירה קומה עליונה			107.22		
מצב קודם			**שטח**	**מקדם**	
חדר יציאה לגג			23.00	1		23.00
מרפסת גג			84.22	0.25		21.06
סה"כ						44.06
מקדם דחייה למושע						0.6
סה"כ מצב קודם						26.43
מצב חדש		**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	
חדר יציאה לגג	65%	69.70	1	0.8	55.76
מרפסת גג		37.53	0.25	-	9.38
סה"כ					65.14
מקדם דחייה למושע					0.6
סה"כ מצב חדש					39.08
ההשבחה במ"ר					**12.65**
שווי מ"ר מבונה					6,500 ₪

השבחה בש"ח ליח"ד	₪ 82,221
הפחתת עלות בינוי על קיים (בהתאם לשומת המשיבה)	₪ 30,000
סה"כ השבחה ליח"ד (במעוגל)	₪ **52,200**
היטל השבחה	₪ **26,100**
היטל השבחה ל-6 יח"ד*	₪ **156,600**

* השבחה לתתי חלקות 31, 58, 60, 61, 91 ו- 92.

4858				**מועד קובע**	**03/09/2022**
מצב קודם	**יח"ד**	**שטח**	**מקדם שווי/דחייה**	**שווי**	
דירות בקומת קרקע (1)	24	1494.88	100%	₪ 60,000	₪ 89,692,560
דירות בקומות עליונות (1) (2)	72	4484.63	104%	₪ 60,000	₪ 279,840,787
זכויות בנייה בגג דחויות	24	55.76	60%	₪ 20,000	₪ 16,057,754
מרפסות גג בדחייה	24	9.38	60%	₪ 20,000	₪ 2,702,026
סה"כ					₪ 388,293,127
מצב חדש					
עיקרי מגורים		20,468.00	100%	₪ 20,000	₪ 409,360,000
מרתף מגורים (3)		895.71	60%	₪ 20,000	₪ 10,748,579
ממ"ד	265	3,180.00	100%	₪ 20,000	₪ 63,600,000
מסחר ברוטו (300 מ"ר עיקרי + ש"ש)		400.00	100%	₪ 23,000	₪ 9,200,000
ש"ש תת"ק למסחר (3)		120.48	40%	₪ 23,000	₪ 1,108,456
סה"כ					₪ 494,017,034
ההשבחה (במעוגל)					₪ **105,723,900**
ההשבחה בדחייה	4		6%	0.79209	₪ **83,743,200**
היטל השבחה					₪ **41,871,600**

(1) שווי מ"ר בנוי מגלם את זכויות הבניה של תכנית ההרחבות.

(2) שטח דירות עליונות גדול משטח דירות הקרקע בכ- 4.03% (104.03% = 103.20 מ"ר / 99.20 מ"ר).

(3) מרתף מוצמד. שטח בהתאם לבקשה להיתר בניה:

מבנה	**ממ"ד**	**עובי קירות ממ"ד**	**שטח תת"ק נלווה**
1	36.00	11.768	188.41
2	63.00	19.61	329.4889
3	72.00	21.90	377.816
4	-	-	-
סה"כ	**171.00**	**53.28**	**895.71**
סה"כ מסחר (2-)		**-**	**120.4843**

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כחלקה 853 בגוש 6625 הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
2308	14/04/1989	₪ 16,177	**₪ 8,088**
2308/א'	26/06/1992	₪ 2,184	**₪ 1,092**
2827	16/07/2004	₪ 1,109,465	**₪ 554,733**
ג/1	04/09/2007	₪ 313,200	**₪ 156,600**
תא/4858 507-0544247	04/09/2022	₪ 83,743,200	**₪ 41,871,600**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

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