תאריך: 03 בדצמבר, 2023
מספרי מינוי: 3090-2022
מספרנו: 990.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקש, חנוך ניסן חן
באמצעות השמאית
אורית פריידנברג- סופר
בדוא"ל: orit@re-ap.co.il
ג.א.נ.,

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, תל אביב - יפו
באמצעות השמאי
גדעון קרול
office@gcarol.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7321 חלקה 76, תת חלקה 12
רחוב אח"י דקר 12, תל אביב - יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 09/05/2023 קיימתי דיון באמצעות שיחת ווידאו[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת עקב מימוש בדרך של מכר[2].

3. **מועד קובע לשומה[3]:**

תכנית	י.פ.	פרסום לאישור ברשומות	פרסום לאישור בעיתונות	מועד קובע
תא/4242 (507-0523845)	9692	21/06/2021	25/06/2021	10/07/2021

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בבניין ובסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 28/04/2022.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	דירת מגורים הממוקמת בקומה שלישית בבניין הכולל 4 קומות מעל קומת עמודים
גוש	7321
חלקה	76
תת חלקה	12
שטח החלקה הרשום	1,823 מ"ר
שטח דירה רשום	50.40 מ"ר
זכויות (בהתאם לנסח)	בעלות
כתובת הנכס	אח"י דקר 12, שכונת נווה שרת, תל אביב

[1] בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים.
[2] המימוש הנדון עוסק בגין מכירת מחצית מזכויות בדירת מגורים.
[3] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא השומה, מהווים את תת חלקה 12 בחלקה 76 בגוש 7321, הממוקמת ברחוב אח"י דקר 12, בשכונת "נווה שרת", בעיר תל אביב - יפו.

6.2. שכונת "נווה שרת" ממוקמת בצידה הצפון מזרחי של העיר תל אביב, וסמוכה לשכונות "צהלה" ו"רמת החייל".

6.3. רחוב אח"י דקר כולל מס' הסתעפויות, קטע הרחוב, בו ממוקם הנכס הנדון הינו רחוב פנימי, תחילתו בדרום בחיבור עם רחוב בית אל , וסיומו בצפון בדרך ללא מוצא.

6.4. הסביבה מאופיינת בבניינים וותיקים בני 3-4 קומות, לצד בנייה רוויה חדשה. בסביבה ניכרת תנופת התחדשות.

6.5. החלקה הינה בשטח רשום של 1,823 מ"ר. צורתה אינה רגולרית.

6.6. בתחום החלקה ממוקם מבנה מגורים וותיק אשר נבנה בשנות ה-60' של המאה העשרים. המבנה בנוי ב-4 קומות טיפוסיות מעל קומת עמודים, וכולל סה"כ 16 יח"ד (בהתאם להיתר ותשריט בית משותף).

6.7. נשוא השומה, מהווה דירת מגורים, בשטח רשום של 50.4 מ"ר, הממוקמת בקומה שלישית בבניין. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין תואם את גילו.

6.8. החלקה שבנדון כלולה בתחום חטיבת קרקע בשטח של 44.629 ד', הכוללת כיום 451 יח"ד במספר מבנים המיועדים לפינוי בינוי, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, מסחר ומוסדות ציבור ברחוב אח"י דקר.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. **<u>תכנית 738 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1933 מיום 12/07/1973</u>**

מטרת התכנית קביעת אזורים. התכנית ייעדה את החלקה הנדונה לאזור מגורים א'.

<u>מצב חדש:</u>

<u>תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2770 מיום 10/12/1981</u>

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
בהתאם להוראות התכנית, הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו. שטח הבניה של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

7.2. **<u>תכנית 2297 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3171 מיום 07/03/1985</u>**

מטרת התכנית היא להגדיל ולשנות להגדיל ולשנות את הדירות בנווה שרת בנות שניים עד שלושה חדרים בבניינים טוריים בני 4 קומות מעל לקומת קרקע חלקית (טיפוס א'), בבניינים טוריים בני 3 קומות (טיפוס ג'-ה'), בבניינים מרובעים בני 3 קומות (טיפוס ב') ובבניינים מרובעים בני 4 קומות מעל קומת עמודים (טיפוס ו') בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסווגת כ"טיפוס בניין ו'" ותוספת הזכויות כלהלן:

מס' קומות	-	4
מס' דירות	-	16
שטח דירה	-	62.75 מ"ר
שטח תוספת	-	16.3 מ"ר
שטח דירה מורחבת	-	79.05 מ"ר
שטח בניין מורחב	-	1,264.8 מ"ר

7.3. **<u>תכנית ע' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985</u>**

התכנית אפשרה בבתי מגורים בניית קומת מרתף אחת, בהיקף הבית, לשימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה, לא יורשו מגורים במרתף.

7.4. **<u>תכנית ג' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4208 מיום 21/04/1994 ובעיתונים ביום 22/04/1994</u>**

התכנית מתירה, בין היתר, חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות), ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ', כתוספת לדירות בקומה העליונה, בכפוף לתנאים. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת. בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי (בתנאים).

7.5. **<u>תכנית 2691 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3523 מיום 28/01/1988</u>**

מטרת התכנית שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות (ובין היתר, שינוי של תכנית 2325). בין הוראות התכנית נקבע שהועדה רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

7.6. **<u>תכנית 2710 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4540 מיום 1997/07/03</u>**

בהתאם להוראות התכנית הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים. תתאפשר חריגה מקו בנין, בכפוף לתנאים.

7.7. **<u>תכנית ע1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5167 מיום 18/03/2003</u>**

התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף[4], עד גבולות המגרש (קו בניין "0"), בתנאים. היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש (היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש יינתן בתנאים). גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-4.0 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר. בין התכליות לבנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע): מחסן דירתי בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. לא יותרו מגורים במרתף.

7.8. **<u>תכנית מס' תא/ 3440"- הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות", פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5526 מיום 10/05/2006 ובעיתונים ביום 19/05/2006</u>**

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבנייה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף , כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים 5שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'. בנוסף, לקבוע הוראות ביחס לשטח שלא נלקחו בחשבון במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים

[4] בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת .תכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה.

7.9. **<u>תכנית ג1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5705 מיום 20/08/2007</u>**

בהתאם להוראות התכנית בבניה על גגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בכפוף לתנאים, ובין היתר, שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ׳.

בבנייה בשלבים על הגג - השטח הבנוי המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה). תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ״ר לדירה, הקטן מבינהם), בכפוף להוראות בדבר נסיגות.

בבניה בו-זמנית על הגג – תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים).

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ״ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה.

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים, בין היתר בתנאים: רום הגג המרבי 7 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

7.10. **<u>מסמך מדיניות 9054 נווה שרת המסמך אושר בוועדה המקומית בתאריך 30/04/2014</u>**

מסמך המדיניות הוא כלי תכנוני גמיש המבקש להבטיח ראיה תכנונית כלל שכונתית בין פרויקטים שרובם מקודמים ע״י יזמים פרטיים, במתכונת של פינוי בינוי .המסמך יתווה את עקרונות התחדשות השכונה כמכלול, יקשור בין יוזמות פרטיות ועירוניות לכדי רצף שכונתי ועירוני, ויבטיח פתרונות מאוזנים למימוש ההתחדשות. כל זאת במקביל להגדרת תמונת עתיד וחזון לשכונה.

7.11. **<u>תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס׳ 5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7407 מיום 22/12/2016</u>**

בין עיקרי הוראות התכנית, קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו. בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה ממוקמת במתחם מס׳ 208 ומסווגת כאזור מגורים בבניה עירונית.

7.12. **<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>**

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016. מטרות התכנית, לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו, וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים; לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש; לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו; לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

תחולת התכנית, תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01/01/1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 14-11א. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט. הוראות תכנית זו יחולו גם על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18/05/2005.

7.13. **<u>תכנית תא/4242 (507-0523845), פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת ת"א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6962 מיום 21/06/2021 ובעיתונים ביום 25/06/2021</u>**

שטח התכנית 44.629 דונם. תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. תכנית איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית. התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000.

מטרת התכנית, התחדשות עירונית על ידי פינוי והריסה של מבנים קיימים ובינוי שכונת מגורים חדשה, שתכלול מבני מגורים, מגרשים לצרכי ציבור ומסחר שכונתי.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- פינוי בשלבים של בנייני מגורים קיימים (הכוללים 451 יחידות דיור) ובנייה מחדש של 1,159 יחידות דיור ב-7 מגדלי מגורים, ו-6 מבני מגורים מרקמים. ב-3 ממבני המגורים ישולבו שטחי מסחר מקומי וב-3 ישולבו מבנה ציבור.

- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה ליצירת מערך של שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של פעילות הולכי רגל לאורך ולרוחב המתחם ולרבות שדרה ציבורית ירוקה בלב השכונה.
- קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי לשימוש המגורים, המסחר ולשימושים ציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בתכנית.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית ללא הסכמת כל הבעלים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת בייעוד מגורים ד׳ בתא שטח מס׳ 6. הזכויות והוראות הבניה בייעוד זה כלהלן (במ״ר):

יעוד	שימוש	ביניין /מקום	גודל מגרש כללי	שטחי בניה				תכסית (% מתא שטח)	מס׳ יח״ד	מספר קומות		קווי בניין	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
מגורים ד׳	מגורים	9,10	4123	19266	10374	[5]400	11835	60	247	27	4	כמסומן בתשריט	2964
	מסחר	9,10		[6]800	[7]1000								

הערות ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.

ב. בחזית מבני הציבור והמסחר שבקומת הקרקע תותר בניית פרגולה/ארקדה בקו בנין אפס.

ג. ניתן לנייד זכויות ויח״ד מתא שטח אחד לשני בתחום שלב הבניה ועד 10% מהזכויות/יח״ד במגרש המוסר או המקבל.

ד. מס׳ הקומות כולל קומת קרקע גבוהה.

ה. לא יותר ניוד זכויות משירות לעיקרי, או מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ו. צרוף שטח המרפסת לשטח הדירות יהיה סטיה ניכרת.

ז. ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן

קומתי שטח עיקרי של 8 מ״ר.

<u>השימושים וההוראות באזור בייעוד מגורים ד׳, בין היתר, כלהלן:</u>

1. מגורים.

2. בתאי שטח 10,6 תתוכנן חזית מסחרית כמסומן בתשריט. מתוך הזכויות למסחר בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים:

[5] 200 מ״ר בכל בניין.
[6] 400 מ״ר בכל בניין.
[7] כולל 500 מ״ר לארקאדה בשני הבניינים.

50% מהזכויות יותרו לשימושים: חנויות, בתי קפה, סטודיו לאומנים. 50% מהזכויות יותרו
שימושים: משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

3. בתאי שטח 1 ו-2 בקומת קרקע ו/או קומה 1 ו/או קומה 2 של הבניין בהיקף של כ-600 מ"ר עיקרי ו-200,1 מ"ר עיקרי בהתאמה, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות ו/או משרדים עירוניים בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו.

4. לא יותרו דירות גן.

5. בתאי שטח 10,6,2,1 תוקם קולונדה ברוחב 4 מ' לאורך החזית המסחרית ושטחי הציבור. פרטי הקולונדה יהיו אחידים בכל המבנים שבתחום תכנית זו ויקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.

6. תתקיים הפרדה בין הכניסה לבניני המגורים לשימוש המסחרי והשימוש למבנה הציבור, ואלו לא יהיו תלויים זה בזה.

7. בתאי שטח 10,6,2,1 ,תותר הקמת מסד בגובה של עד 8 קומות (ק+7).

8. בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: קולונדה, לובי כניסה, חזית מסחרית (כמסומן בתשריט), אחסנה לרבות עגלות ואופניים לכלל דיירי הבניין, חדר כושר ומועדון דיירים.

9. יותרו מרתפי חניה תת קרקעיים כמצוין בטבלת זכויות הבניה (טבלה 5). לשימושים של: חניה, מחסנים כלליים ודירתיים, חדרי מדרגות, לובי קומתי, מחסנים, מתקנים הנדסיים, דחסנית וחדרי אשפה לשירות הבניין על פי תכנית ע' 1 שימושים טכניים ימוקמו בתת הקרקע.

10. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים של מועדון דיירים וחדר כושר (בנוסף על השימושים המותרים בתת הקרקע).

11. שטח ממוצע ליח"ד בתכנית הינו 78 מ"ר עיקרי.

12. תמהיל הדירות המוצע 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

חניה:

- תקן החניה יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ומכסימלי, תקן החניה למגורים 1:1. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה תקן מינימלי לפי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה.
- החניה בתת הקרקע תותר בתחום המגרש בקווי בניין אפס למרתפים ובהתאם להסדרי תנועה וחניה מפורטת שאושרה ע"י הרשויות המוסמכות.

- לא תותר הצמדת מקומות חניה, פרט לשימוש מגורים.

תנאים למתן היתר בניה, בין היתר, כלהלן:

1. תנאי להיתר בניה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג' (תאי שטח 514,202).
2. תנאי להיתר בניה במתחם א' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 200.
3. תנאי להיתר בניה במתחם ב' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 201.
4. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון התקפות לאותה עת.
5. תנאי להיתר בניה יהיה התקשרות עם חברת ניהול.

תנאי להיתר למתחם ג'- היתר לבניינים בתאי שטח 6 בהתאם לנספח השלביות:

הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 12, אח"י דקר 14, בית אל 9, בית אל 11.

8. **<u>רישוי</u>**

בתיק הבניין הסרוק במערכת מידע הנדסי של עיריית תל אביב - יפו, נמצא היתר בניה מס׳ 673 מיום 31/03/1964 שמהותו בנית מבנה בן 5 קומות המכיל: בקומה א׳- מקלט 2 תאי מחסן 2 תאי גז חדר כביסה מקום לאופניים שטח פתוח וגדר, ובקומות ב׳ ג׳ ד׳ ה׳ 4 דירות בנות 2 חדרים וח״ש בכל קומה.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

הוצגו בפני, בין היתר, המסמכים הבאים:

9.1. <u>העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 04/01/2023 לחלקה 76 בגוש 7321, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח החלקה- 1,823 מ״ר.

הרכוש המשותף- בשטח של 657 מ״ר, רשום על שם עיריית תל אביב יפו, מופיעה על החלקה הערה: הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק תו״ב תכנית מפורטת מס׳ 4242.

תת חלקה	קומה	שטח במ״ר	החלק ברכוש המשותף	בעלויות
12	שלישית	50.40	1/16	חן חנוך, ת.ז. 054607940, חן מרדכי ראובן, ת.ז. 030593453 חן מרדכי ראובן, ת.ז. 03059345 חן חנוך ניסן, ת.ז. 054607940 (חלקים בנכס- 1/4 כ״א)

הערות לתת חלקה 12: - ״בכפוף לתנאי הצוואה״ והערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חן מרדכי ראובן, ת.ז. 030593453.

9.2. <u>תשריט בית משותף:</u>

עיון במסמכי תיק הבית המשותף לרבות צו רישום בית משותף[8] ותשריט בית משותף מעלה כי קיימת התאמה לצורך זיהויו המשפטי של הנכס בין פרטי הרישום ע״פ נסח רישום המקרקעין למיקום הדירה ע״פ תשריט הבית המשותף.

9.3. <u>הסכם מכר מיום 07/06/2020:</u>

ביום 07.06.2020 נחתם הסכם מכר בין חנוך ניסן חן (ת.ז 05607940) (״המוכר״) לבין מרדכי ראובן חן (ת.ז 30593453) (״הקונה״) במסגרתו מכר חנוך ניסן חן את מחצית מהזכויות של דירה הנמצאת בקומה 3 בבית מגורים משותף ברח׳ אח״י דקר 12 תל אביב, והידוע כתת חלקה 12 חלקה 76 בגוש 7321.

[8] תשריט הבית המשותף נחתם ביום 20/06/1977.

להלן עיקרי ההסכם:

- תמורת מלוא זכויותיו של המוכר כתפוס בדירה וסילוק מלוא החובות בגין הדירה ישולם סך של 450,000 ₪.
- הצדדים הצהירו כי עסקת המכר מותנית באישור בית המשפט המחוזי.
- הצדדים הצהירו כי הדירה נרכשת כתפוס והמוכר ימשיך כרצונו להתגורר בדירה לכל חייו בכפוף לקיום תנאי החוזה.
- תנאי למגורי המוכר בדירה הינו תשלום על סך של 1,000 ₪[9] כל חודש בחודשו.
- תנאי נוסף מתלה לעסקת המכר כי בית משפט יורה על מחיקת כל ההערות ושעבוד ו/או עיקול הרובצים על זכויות החייב בדירה.
- היטל השבחה והיטלים אחרים מאת העירייה בגין מכר הדירה עד לגובה של 5,000 ₪ ישולמו על ידי הקונה וכל סך נוסף מעל זה ישולם על ידי המוכר ובאחריותו ושלא מהתמורה המועברת לתיק הפש"ר.
- מס שבח במידה ויחול ישולם על ידי המוכר, היטל השבחה במידה וחל עפ"י תכנית בניין עיר שנכנסה לתוקף עד ליום חתימת החוזה ישולם על ידי המוכר.
- מס רכישה והיטל השבחה במידה ויחול, בגין שינוי תכנית בניין עיר אשר תכנס לתוקף החל מיום אישור הסכם זה בבית משפט ישולם על ידי הקונה.

9.4. <u>הסכם מכר מיום 24/09/2021:</u>

ביום 24/09/2021 נחתם הסכם מכר בין חנוך ניסן חן (ת.ז 05607940) ("המוכר") לבין מרדכי ראובן חן (ת.ז 30593453) ("הקונה") במסגרתו מכר חנוך ניסן חן את מחצית מהזכויות של דירה הנמצאת בקומה 3 בבית מגורים משותף ברח' אח"י דקר 12 תל אביב, והידוע כתת חלקה 12 חלקה 76 בגוש 7321.

להלן עיקרי ההסכם:

- תמורת מלוא זכויותיו של המוכר כתפוס בדירה וסילוק מלוא חובות בגין הדירה ישולם סך של 550,000 ₪.
- הצדדים הצהירו כי הדירה נרכשת כתפוס והמוכר ימשיך כרצונו להתגורר בדירה לכל חייו.
- תנאי למגורי המוכר בדירה הינו תשלום על סך של 1,200 ₪[10] כל חודש בחודשו.
- תנאי נוסף מתלה לעסקת המכר כי בית משפט יורה על מחיקת כל ההערות ושעבוד ו/או עיקול הרובצים על זכויות החייב בדירה. בנוסף, תנאי לקיום עסקת המכר במקרה של חובות שאינם קשורים להליך הפש"ר (ו/או לא ניתן לבטלם במסגרת תיק הפש"ר) ואלו רובצים על זכויותיו של החייב בדירה, יוכל הקונה לבטל את העסקה[11].

[9] צמוד למדד אך לא פחות מ-1,000 ₪.
[10] צמוד למדד אך לא פחות מ-1,200 ₪.
[11] תוך 75 ימים ממועד אישור הסכם זה.

- היטל השבחה והיטלים אחרים מאת העירייה בגין מכר הדירה עד לגובה של 5,000 ₪ ישולמו על ידי הקונה וכל סך נוסף מעל זה ישולם על ידי המוכר ובאחריותו ושלא מהתמורה המועברת לתיק הפש"ר.
- מס שבח במידה ויחול ישולם על ידי המוכר, היטל השבחה במידה וחל עפ"י תכנית בניין עיר שנכנסה לתוקף עד ליום חתימת החוזה ישולם על ידי המוכר.
- מס רכישה והיטל השבחה במידה ויחול, בגין שינוי תכנית בניין עיר אשר תכנס לתוקף החל מיום אישור הסכם זה בבית משפט ישולם על ידי הקונה.

9.5. <u>החלטת בית משפט מחוזי תל אביב:</u>

בתאריך 24/10/2021 ניתן תוקף להסכם מיום 24/09/2021 על ידי השופטת סיגל רסלר זכאי בתיק פש"ר מס' 10809-05-17

9.6. <u>הסכם פינוי בינוי:</u>

בהתאם להסכם פינוי בינוי ומסמכי התוספות להסכם (לא חתומים, שהוצגו בפניי ע"י שמאית המבקש), עולה כי התמורה הצפויה לנבעלי דירות בשטח רשום של 50.4 מ"ר תהיה דירה חדשה ששטחה 96 מ"ר.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪[12]	ההשבחה בשומת המבקש ב-₪
תא/4242 (507-0523845)	10/07/2021	279,078	לא חלה השבחה

הערה: באשר ליתר התכניות במצב החדש[13] אני מקבל את נימוקי שמאי המשיבה והסכמת שמאית המבקש, כי לא חלה בגינן חבות בהיטל השבחה ו/או אלה פטורות מהיטל השבחה, ביחס לנכס הנדון (בגין פטור עד 140 מ״ר לפי ס׳ 19 ג׳ 2 לתוספת השלישית ו/או העדר כלכליות).

10.2. **<u>תכנית תא/4242 (507-0523845) למועד הקובע 10/07/2021</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה נבחנה כהפרש השווי בין המצב הקודם שווי הדירה בהתאם לבנוי ע״פ היתר, לבין המצב החדש שווי הזכויות היחסיות בהתאם לתכנית תא/4242 (507-0523845).

מצב קודם:

<u>ערכי שווי מצב קודם</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך של 35,000 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים, לדירות וותיקות הכלולות במתחם התכנית הנדונה, כלהלן:

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	מס׳ חדרים	קומה	שטח במ״ר	שנת בניה	תמורה	תמורה למ״ר/מתואם
08/04/2021	7321/109/5	אחי דקר 5	3	2/4	50	1970	₪ 1,800,000	₪ 36,000
23/12/2020	7321/107/7	אחי דקר 5	2	2/4	50	1960	₪ 1,950,000	₪ 39,000
22/11/2020	6337/66/38	אחי דקר 19	3	5/5	65	1970	₪ 2,100,000	₪ 35,619
13/08/2020	7321/107/12	בית אל 9	4	2/4	70	1970	₪ 2,050,000	₪ 32,288
23/06/2020	7321/107/18	בת אל 11	3	1/4	60	1970	₪ 2,095,000	₪ 36,663
18/08/2019	6337/66/42	אחי דקר 19	3	4/4	65	1960	₪ 2,020,000	₪ 33,563
ממוצע שווי מ״ר בנוי בהתאמה לזמן וגודל								**₪ 35,522**

שמאי המשיבה טוען כי עסקאות אלו מגלמות, בין היתר, את הציפייה והפוטנציאל הספציפי הנובע מאישור התכנית הנדונה.

בנוסף לכך, בחן עסקות השוואה מאתר רשות המיסים, לדירות ותיקות בבנייה רוויה שאינן כלולות במתחם התכנית הנדונה (4242) כלהלן:

[12] השבחה למחצית הדירה שנמכרה.
[13] ע׳, ע׳1, 2297, ג׳, ג׳ 1, 2691, 2710, תא/5000.

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר/מתואם
10/11/2020	7321/64/74	רמה 20	2	1/4	45	1970	₪ 1,765,000	₪ 38,752
04/01/2021	7321/64/53	רמה 24	2	3/4	45	1960	₪ 1,710,000	₪ 37,183
26/04/2021	7321/64/47	רמה 22	2	4/4	45	1970	₪ 1,785,000	₪ 38,437
24/10/2021	7321/64/23	רמה 16	3	4/4	47	1960	₪ 1,900,000	₪ 37,636
ממוצע שווי מ"ר בנוי בהתאמה לזמן וגודל								₪ **38,002**

מניתוח עסקאות השוואה לעיל, ולאחר התאמה למיקום וזמן, עולה כי שווי/למ"ר בנוי נטו ממוצע לדירות 2 חדרים שאינן כלולות במתחם תכנית 4242 הינו בגבולות 38,000 ₪ למ"ר נטו (במעוגל).

כמו כן, מציין כי בהתחשב בפס"ד "לוסטרניק"[14], אין להביא בחשבון עסקאות השוואה סמוכות למועד הקובע הכלולות בתחום התכנית תא/4242 לעניין המצב התכנוני הקודם, שכן עסקאות אלה משקפות ציפייה ספציפית להתחדשות עירונית. ולכן קיימת עדיפות לבחינת עסקאות השוואה לנכסים דומים, ככל הניתן, במאפייניהם לנכס הנדון. שאינם נכללים בתכנית זו, המגלמים ציפייה כללית בלבד להתחדשות עירונית.

אך מבדיקה שנעשתה בוועדה המקומית, עבור מתחם זה טוען כי ישנה תכנית פינוי בינוי (מתחם רמה-כורזים) שהינה בשלבי תכנון ראשוניים. ובהתחשב בתכנית תא/5000 ומסמך מדיניות לשכונה, קיים קושי באיתור עסקאות השוואה אשר מגלמות את זכויות הבניה המאושרות (זכויות להרחבה עד לשטח של 79 מ"ר) ואינן מגלמות פוטנציאל ספציפי (הסכמי פינוי בינוי חתומים מול יזמים ו/או תכניות פינוי בינוי בהכנה/הפקדה).

לאור האמור, הביא בחשבון לעסקאות המוצגות לעיל (שאינן כלולות במתחם 4242), הפחתה של 8%[15] לנטרול פוטנציאל ספציפי להתחדשות עירונית, שמוערך לטענתו כפרק הזמן הסביר לקידום תכנית פינוי בינוי.

ומכאן, כי שווי מ"ר בנוי/נטו לדירות 2 חדרים שהובא בחשבון בשומתו הינו 35,000 בסך של ₪ למ"ר נטו.

מצב חדש:

<u>ערכי שווי במצב החדש</u>:

<u>ערכי שווי בייעוד מסחר</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 20,000 ₪ בייעוד מסחר, בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי בועז קוט, בגו"ח 6882/6 מיום 23/11/2020 ברח' הצנחנים 13, בה נקט בשווי מ"ר מבונה בסך של 18,700 ₪.

כמו כן התבסס על ניתוח עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים, כלהלן:

[14] רע"א 4487/01 "הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ".
[15] משקף דחייה של שנה וחצי בריבית 6%

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	קומה	חלקים	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר/מתואם
15/03/2021	6882/9	הצנחנים 1	קרקע	100%	950	₪ 26 ,750,996	₪ 28,159
16/12/2020	7321/10	אלמגור 5	קרקע	50%	47	₪ 850,000	₪ 32,282
30/07/2019	7321/10	אלמגור5	1	100%	47	₪ 1,400,000	₪ 27,851
ממוצע שווי מ״ר בנוי בייעוד מסחר בהתאמה לזמן וגודל							₪ **29,431**
ממוצע שווי מ״ר בנוי בייעוד מסחר בהתאמה לזמן וגודל, במעוגל							₪ **30,000**

מחילוץ שווי הקרקע טוען כי מתקבל שווי/מ״ר מבונה בייעוד מסחר בגבולות של 20,000 ₪ .

<u>ערכי שווי בייעוד מגורים</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך של 34,000 ₪, בהתבסס על עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים, כלהלן:

עסקאות השוואה לדירות בנויות בבניה חדשה בסביבת המתחם הנדון:

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	מס׳ חדרים	קומה	שטח במ״ר	שנת בניה	תמורה	תמורה למ״ר/מתואם
21/10/2020	7321/148	בית אל 16	4	9/21	89	2010	₪ 2,800,000	₪ 33,034
02/08/2020	7321/106	בית אל 17	4	2/24	89	2020	₪ 2,650,000	₪ 31,264
26/05/2021	7321/161	בית אל 2	4	25/28	101	2018	₪ 3,400,000	₪ 33,663
21/07/2021	7321/156	אחי דקר 4	4	7/24	85	2018	₪ 2,800,000	₪ 32,941
03/08/2021	7321/161	בית אל 39	4	7/24	104	2016	₪ 3,260,000	₪ 31,346
23/09/2021	7321/149	בית אל 20	4	12/21	99	2012	₪ 3,300,000	₪ 33,333
02/11/2021	7321/161	בית אל 41	4	3/23	100	2017	₪ 3,130,000	₪ 31,300
29/12/2021	7321/156	אחי דקר 4	4	16/24	92	2017	₪ 3,300,000	₪ 35,870
ממוצע שווי מ״ר בנוי בייעוד מגורים בהתאמה לזמן וגודל								₪ **32,844**

עסקאות השוואה לדירות חדשות בבניה מ-״מתחם הצנחנים״:

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	מס׳ חדרים	קומה	שטח במ״ר	שנת בניה	תמורה	תמורה למ״ר/מתואם
15/03/2021	6882/11	הצנחנים 19	5	20/25	120	2024	₪ 4,000,000	₪ 33,333
15/03/2021	6882/16	הצנחנים 19	5	15/25	120	2024	₪ 3,910,000	₪ 32,583
15/03/2021	6882/14	בית אל 47	5	17/25	120	2024	₪ 3,960,000	₪ 33,000
15/03/2021	6882/14	בית אל 47	5	15/25	120	2024	₪ 3,910,000	₪ 32,583
15/03/2021	6882/13	בית אל 47	4	13/25	109	2024	₪ 3,630,000	₪ 33,303
15/03/2021	6882/12	הצנחנים 21	5	12/25	120	2024	₪ 3,820,000	₪ 31,833
15/03/2021	6882/11	הצנחנים 19	5	15/25	120	2024	₪ 3,910,000	₪ 32,583
15/03/2021	6882/11	הצנחנים 19	5	20/25	120	2024	₪ 4,000,000	₪ 33,333
ממוצע שווי מ״ר בנוי בייעוד מגורים								₪ **32,819**
התאמה לגודל -5%								₪ **34,460**

מניתוח עסקאות ההשוואה לעיל, טוען כי שווי מ״ר בנוי בהתאם למיקום הנכס הינו בגבולות של 34,000 ₪. ומחילוץ שווי הקרקע טוען כי מתקבל שווי/מ״ר מבונה בייעוד מגורים הינו בגבולות של 14,200 ₪.

באשר לשווי מ״ר מבונה בייעוד מגורים, בסך של 12,000 ₪ שהובא בחשבון בשומת שמאית המבקש, טוען שמאי המשיבה כי עסקאות ההשוואה עליהן התבססה שמאית המבקש הינן נמוכות, מגמתיות ואינן מייצגות נכונה את

הביקוש וערכי השווי השוררים בשכונת נווה שרת נכון למועד הקובע. ומציג סקר מחירים המבוסס בין היתר על עסקאות השוואה ממתחם "הצנחנים", וטוען כי עסקאות ההשוואה הנ"ל הינן לדירות מגורים חדשות- "על הנייר", בשטחים של 70-110 מ"ר, לשנת 2021. לפיהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בגבולות של 35,000 ₪. בנוסף לכך, סקר מחירים לדירות חדשות בנויות בגוש 7321, בשטחים של 80-110 מ"ר, לשנת 2021. ולפיו מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בגבולות של 32,000 ₪ .

לפיכך, טוען כי מממוצע סקרי המחירים עולה כי ניתן לאמוד שווי למ"ר בנוי בגבולות של 34,000 ₪, וזאת, כפי שהביא בחשבון בשומתו.

ולאחר הפחתת 17% מע"מ, 20% יזמות וניכוי ע. בניה של 10,000 ₪ למ"ר עולה לטענתו כי ניתן לאמוד שווי/מ"ר מבונה בגבולות 14,200 ₪.

באשר לטענת שמאית המבקש, כי לא ניתן להתבסס על עסקאות השוואה ממתחם הצנחנים לאור הצורך בהפעלת מקדמי תאמה רבים ביחס למתחם הנדון, כגון: גודל, מיקום והיקף השטחים. טוען שמאי המשיבה כי, מאחר ומתחם הצנחנים ממוקם בסמיכות למתחם בו עסקינן, מהווה פרויקט פינוי בינוי נוסף בשכונה, הכולל בינוי דומה עם שימושים מעורבים למבני ציבור מסחר וכדומה בקומת קרקע. לפיכך, ובשל מאפייניו הדומים, מתחם זה מהווה מקור השוואה המהימן ביותר לניתוח אומדן השווי ואין מקום להביא בחשבון מקדמי התאמה בין שני המתחמים. ובמידה ויש להביא בחשבון מקדמי התאמה, הרי שמתחם הצנחנים בקרבת מבני ציבור.

באשר לטענת שמאית המבקש כי שווי מ"ר מבונה בייעוד מגורים שהובא בחשבון בשומתה תואם את השווי למ"ר מבונה בייעוד מגורים שנקבע בנספח הנלווה לטבלאות ההקצאה ואיזון לתכנית הנ"ל, טוען שמאי המשיבה כי מעיון בנספח הנ"ל, עולה כי ישנה סקירת נרחבת לערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס ומפרט כי בהתאם לשומה מכרעת של הח"מ נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 13,200 ₪, למועד קובע 06/01/2017 ובהתאמה למועד הקובע דכאן, מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות של 14,600 ₪.

עוד טוען, כי בשומות מכריעות רבות ואף בפסיקות ועדות ערר ובתי משפט, נקבע כי ערכים המפורטים בטבלאות הקצאה ואיזון אינם מחייבים ואין להסתמך עליהן לצורך קביעת חבות בהיטל השבחה.

לטענתו, בשומה המכרעת של עומר סרחאן במתחם הנדון, עולה כי נקט בשווי מ"ר מבונה בסך של 14,200 ₪ בתחשיב ההשבחה בשומתו, בהתבסס על סקר מחירים מקיף מעסקאות השוואה רבות ממתחם "הצנחנים".

לאור כל האמור, סבור כי שווי מ"ר מבונה במצב החדש אשר הביא בחשבון בשומתו, סביר ואף נקבע על הצד הזהיר.

זאת ועוד, במסמכי התגובה הוסיף וטען כי, עפ"י טבלאות הקצאה ואיזון, לנשוא חוות הדעת חלק יחסי סחיר של כ-0.95512% אשר מהווים כ-2.4 יח"ד במצב החדש וסה"כ כ-212 מ"ר מבונה פלדלת מסך שטח המגרש. ושמאית המבקש ערכה תחשיב לפיו שווי הנכס הנדון במצב החדש הינו 1,742,017 ₪, שווי שלטענתו נמוך ובלתי סביר בהתאם למחירי השוק בשכונה נווה שרת. לחיזוק טענתו הציג נתוני מכר לדירות מגורים בתחום המתחם הנדון, לאחר אישור התכנית[16], שלטענתו תואמים לשווי מצב חדש שהובא בחשבון בשומתו. בדיון הוסיף וטען כי ניתח את העסקאות על הצד הזהיר, ללא התאמה לזמן.

<u>בניה מרקמית בייעוד מגורים:</u>

באשר לתחשיב שמאית המבקש, לפיו הביאה בחשבון כי חלק מהזכויות ינוצלו בבניה מרקמית, טוען שמאי המשיבה כי בהתאם לתקנון התכנית, הבינוי המוצע במגרש יכלול 2 מגדלים, בני 27 קומות כ"א ו-247 יח"ד סה"כ, כאשר שטח פלדלת ליח"ד הינו 90 מ"ר בממוצע. וכלל הבינוי המוצע למגורים במגרש כלול במגדלים. עוד טוען, כי עסקאות ההשוואה המפורטות בשומתו ובמסמכי התגובה, כוללות בינוי של מגורים במגדלים בקומות שונות (בחלקן קומות גבוהות ובחלקן גם קומות נמוכות) ועל כן אין צורך להביא בחשבון פיצול כזה או אחר בין הבניה הנ"ל, שכן, הנ"ל כבר מגולם בשווי מ"ר מבונה ממוצע, וכי ומעיון בשומה המכרעת של עומר סרחאן מהמתחם הנדון- רחוב בית אל 3, עולה כי לא ניתנה התייחסות לבניה מרקמית כלל ע"י השמאי המכריע.

הזכויות המוקצות במצב החדש של הדירה בה ניתנה ההכרעה בשומת השמאי סרחאן, מוקנות במגרש מס' 1, אזור מגורים ד', בו הבינוי המוצע יכלול מגדל מגורים, בן 27 קומות ו-120 יח"ד, כאשר שטח פלדלת ליח"ד הינו 90 מ"ר בממוצע, בינוי אשר זהה לבינוי המוצע בנכס הנדון.

בדיון הוסיף וטען כי לא קיים הבדל שווי משמעותי, בין סוגי הבניה, ובמידה וקיים, הרי שיש להביא בחשבון כי בבנייה כזו, עלויות הבניה נמוכות יותר מאשר במגדלים, וכי הבניה המרקמית היא חלק מהמגדל ומשולבת בו.

<u>מקדם הפחתה לדירות מגורים מעל קומה מסחרית:</u>

באשר להפחתה בשיעור של 5% משווי מ"ר בנוי, אשר הובאה בחשבון בשומת שמאית המבקש בגין עירוב שימושים, טוען שמאי המשיבה כי עירוב שימושים מהווה "טרנד" מוביל ואין להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב זה. לחיזוק טענתו מפנה לסעיף 4.1.2.2 לתקנון התכנית, בו נקבע כי תתקיים הפרדה בכין הכניסה לבניני המגורים לשימוש המסחרי והשימוש למבנה הציבור.

[16] דירות מגורים בטווח שטח של 50-55 מ"ר, שנמכרו בשנת 2022, בתמורה של בין 2,290,000 ₪ לבין 2,650,000 ₪.

בנוסף לכך, מפנה לשומות מכריעות[17], בהן לטענתו, לא הובאה בחשבון הפחתה לעירוב שימושים בקומת הקרקע של בנייני מגורים, בין היתר לשומת השמאי המכריע עומר סרחאן במתחם הנדון, גו״ח 6337/115/3 בה קבע כי אין להביא בחשבון הפחתה לעניין זה, כיוון שערכי השווי מגלמים את ההפחתה בגין שימושים מעורבים.

זאת ועוד, טוען כי חלק מעסקאות השוואה (בגוש 6882-מתחם הצנחנים, שעבר אף הוא הליך פינוי בינוי) מגלמות דירות בנייני מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע בהן הותרו שימושים מעורבים כגון: משרדים, מסחר, מרפאות, גני ילדים וכו׳. לפיכך לטענתו, ככל ויש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין אלמנט זה, הרי שזו מגולמת בערכי השווי.

בדיון הוסיף וטען כי בהתאם לתכנית הבינוי של המתחם הנדון, מטרת קווי הבניין הינה להפחית או לאיין לחלוטין את השפעת המסחר על שווי הדירות. ומדובר על מסחר חזיתי, כאשר המגורים שמעליו בנסיגה משמעותית.

לאור האמור לעיל, טוען כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה לעניין זה.

<u>שטח עיקרי בתת הקרקע:</u>

שמאי המשיבה טוען כי בהתאם להוראות התכנית, בשטח זה יותרו שימושים של מועדון דיירים וחדר כושר וכי שטח זה תורם לרווחת הדיירים ואף לתחושת היוקרה והרווחה במבנה וקיים שווי למועדון דיירים בייחוד לאור מיקום הנכס הנדון, אולם, אין לראותו כשטח עיקרי סטנדרטי ועל כן הובא בחשבון בשומתו בכפוף למקדם אקווי׳ של 30%, וזאת לטענתו, על הצד הזהיר. מפנה לעניין זה לשומת השמי המכריע עומר סרחאן בגו״ח 6337/115/3, בה הביא בחשבון מקדם אקווי׳ של 0.3 בגין שטח כנ״ל.

זאת ועוד, טוען כי עסקאות ההשוואה מהן נגזר שווי מ״ר מבונה בשומתו אינן מייצגות אפשרות לבניית שטח עיקרי זה.

<u>מקדם דחיה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחייה של 0.79, המשקף דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%, כאשר שיעור היוון של 6% למרכיב שווי הקרקע במצב החדש תואם עקרונות ומקובלות שמאיים ותואם גם הכרעות של שמאים מכריעים.

לעניין מקדם הדחייה, טוען ביחס לעמדת שמאית המבקש כי הביאה בחשבון דחייה ארוכת טווח שאינה מבוססת לתקופה של 9 שנים.

כמו כן, טוען כי דחייה עד לפרק זמן סטנדרטי של כ- 10 שנים בתכניות פינוי בינוי, משקפת בדרך כלל מצב בהן קיים תנאי למתן היתר בניה להכנת תכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה למגרשי התכנית, וכי ניתן לראות

[17] שומה מכרעת של השמאי בועז קוט בגו״ח 7098/19, שומה מכרעת של השמאית אורית גלן בגו״ח 6133/431 ולשומה מכרעת של השמאית נורית ג׳רבי בגו״ח 7110/160.

זאת בשומות מכריעות[18]. דחיה זו, משקפת את מרכיב הסיכון בהשלמת פרויקט פינוי בינוי, שהינו בעל מורכבות לא רגילה ואינו כולל תכנית איחוד וחלוקה מאושרת. בשונה מהמקרים לעיל, טוען כי התכנית הנדונה (4242) הינה תכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ואין מניעה לקבלת היתר בניה למעט שלבי ביצוע המפורטים בתקנון התכנית.
ומכאן, כי מקדם הדחיה ביחס לתכניות אשר אינן כוללות הוראות מפורטות לרבות תכנית איחוד וחלוקה צריך להיות קטן יותר.
בנוסף, סבור כי שלבי הביצוע לתכנית, כפי שמפורטים בתקנון התכנית, מקלים על תנאי לקבלת היתר בניה. ואף במידה מסוימת מפחיתים את גורם המורכבות והמושע במגרש.
ובשלב זה, לאחר אישור התכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה, לבעלי הזכויות במתחם אינטרס כלכלי/אישי מובהק בהסכמה ובקידום מיידי של התכנית. ומציין כי בשונה מטענת שמאית המבקש, קיימים הסכמי פינוי בינוי חתומים מול יזמים במתחם זה משנת 2016.
בנוסף לכך, מצין כי מעיון במסמך סיכום ישיבה שערך השמאי הממשלתי, מר אוהד עיני, ביום 15/08/2018 בנושא "היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי", נקבעו עקרונות להערכת השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, ובין היתר, נקבע בסיכום הישיבה כי "ככלל תקופת הדחייה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים, שיעור ההיוון 6%".
לפיכך, ובהתאם לשלבי הביצוע לתקנון התכנית, והצורך בארגון הדיירים, סבור כי דחייה של 4 שנים לשווי הנכס במצב החדש ראויה.
לעניין זה מציין כי בשומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן במתחם, בגו"ח 6337/115/3, רחוב בית אל 3, עולה כי הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.747 המשקף דחייה של 5 שנים בריבית 6% בתוספת הפחתה של 8% למורכבות הפרויקט ומושע. ולהבדיל מנשוא השומה המכרעת המצוי במתחם א' (שלב 3), הנכס הנדון מצוי במתחם ג' (שלב 2), דהיינו, הנכס הנדון מצוי שלב אחד קודם לכן בשלביות הביצוע לתכנית, ההבדל בין שלבים אלה בהם מצויים הנכסים הנ"ל (נשוא חוות הדעת ביחס לנשוא השומה המכרעת), כרוך בהריסת מס' מבנים נוספים, אשר מהווה תנאי למתן היתר בתאי שטח מס' 6, 8 ו-1. ומכאן, כי דחייה של 4 שנים בריבית של 6% (שנה פחות מהדחיה שנקבעה בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן), הינה מקובלת לטענתו היות והמתחם הנדון זמין יותר מאשר המתחם בו דן השמאי המכריע עומר סרחאן בשומתו.

[18] השמאי המכריע בועז קוט, ברח' הצנחנים 13 (גו"ח 6882/6) - דחייה של 8 שנים, השמאי המכריע יעקב פז, ברח' וינגייט 4/לה גוארדייה 15 (גו"ח 7090/6) - דחייה של 10 שנים, השמאי המכריע יעקב פז, ברח' לה גוארדיה 54 (גו"ח 6133/458) - דחייה של 10 שנים, השמאי המכריע בועז קוט, ברח' יגאל אלון 46 פינת רחוב לה גוארדיה 36 (גו"ח 7098/19) - דחייה של 10 שנים ומתחם הצנחנים (גוש 6882) - דחייה של 8 שנים.

באשר לטענת שמאית המבקש כי נרשמו רק 16 הערות אזהרה לטובת היזם. טוען שמאי המשיבה שנתון זה אינו רלוונטי, שכן, יתכן כי וקיימות חתימות נוספות אשר בגינן טרם נרשמה הערה כנ"ל. כמו כן יש לבחון את ההשבחה למועד קובע ויש לבחון מהו פרק הזמן הסביר להתממשות הפרויקט.

זאת ועוד, טוען כי בשומתו נקט בגישה שמרנית, שכן בנוסף לדחייה לביצוע (4 שנים) הביא בחשבון הפחתה בגין מורכבות ומושע וכן הפחתה נוספת לגודל, כאשר ההפחתות הללו הן למעשה דחיה נוספת, וזאת כאשר לעניין שימוש הביניים הביא בחשבון פרק זמן של 4 שנים בלבד.

<u>מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט, מושע ולגודל:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה של 12% למורכבות הפרויקט ומושע וזאת, בהתחשב במס' יח"ד במגרש, ובגישה זהירה ושמרנית, בשונה משומת השמאי המכריע סרחאן כאמור[19], בה נקבע הפחתה של 8% לעניין זה.

בנוסף, הביא בחשבון שמאי המשיבה הפחתה בשיעור של 5% בגין גודל הפרויקט.

<u>עלויות הריסה ופינוי:</u>

שמאי המשיבה טוען כי לא הביא בחשבון הפחתה בגין רכיב זה, מכיוון שלדעתו, הנ"ל מתקזז אל מול זיכוי בגין אגרות והיטלי פיתוח במצב החדש. תשלום אגרות והיטלי הפיתוח מהווה עפ"י רוב תנאי לקבלת היתר בניה, כאשר התשלום מחושב בין היתר בהתאם לשטח הבניה המבוקש. תשלום זה נגבה פעם אחת בגין השטח הבנוי כך שבמקרה של בניה והריסה מחדש, זכאי יזם הפרויקט להחזר בגין השטחים הבנויים שבגינם שולמו אגרות והיטלים בעבר. מבדיקה שערך בשומה המכרעת של עומר סרחאן מהמתחם הנדון- רחוב בית אל 3, עולה כי השמאי המכריע מצא לנכון שלא להביא בחשבון עלויות הריסה בתחשיב ההשבחה.

<u>דמי שימוש בתקופת הביניים:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי בשימוש לתקופת ביניים של 213,687 ₪ עבור תקופת דחייה של 4 שנים בריבית של 4% (המשקף דמ"ש של 4,000 ₪ לחודש). ומנמק כי שיעור ההיוון שהביא בחשבון תואם הכרעות שמאים מכריעים רבים. מציין כי שיעור ההיוון שהובא בחשבון בשומת שמאית המבקש גבוה (7%) ואינו תואם את שיעור ההיוון המקובל למגורים, שנע בדרך כלל בין 3%-4%.

באשר לטענת שמאית המבקש, כי בהתאם לתקן 21.1 יש להביא בחשבון שווי לשימוש בתקופת הביניים בניכוי חצי שנה עד לתחילת פרויקט, פינוי הדיירים והריסת המבנים. טוען שמאי המשיבה, כי בתקן זה נקבע, שהמועד הקובע לשומה בהתאם לתקן הינו לפני הפקדת התכנית. לפיכך, תקופת השימוש שיש

[19] שומת השמאי המכריע עומר סרחאן, בגו"ח 6337/115/3.

להביא בחשבון הינה בהתאם לתקופת הדחיה שקבע בשומתו. זאת לאור העובדה כי המועד הקובע בתקן 21.1 הינו מועד הפקדת התכנית ולא מועד אישור התכנית, לפיו, למועד זה, יש לאמוד את ההשבחה.

לעניין זה, מציין את שומתו המכרעת של מר יהודה פלד מרחוב דרך השלום 145 (גו"ח 6163/154/3) מתאריך 21/09/2022, ואת השומה המכרעת של מר בועז קוט מ"מתחם הצנחנים", מתאריך 29/12/2021.

ומפנה גם לשומה המכרעת של השמאי עומר סרחאן מהמתחם- רחוב בית אל 3, בה הביא בחשבון תקופת שימוש ביניים בהתאם למלוא תקופת הדחייה בשיעור היוון של 4%.

<u>תחשיב השבחה בשומת שמאי המשיבה:</u>

מצב קודם					
שווי מ"ר בנוי		שטח במ"ר		סה"כ שווי דירה בדירה קודם	
35,000 ₪		50.4		**1,764,000**	₪
מצב חדש					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי דירה במצב קודם**	
מגורים- שטח עיקרי עילי	19,266	1	14,200 ₪	273,577,200	₪
ממ"ד (לפי 12 מ"ר לדירה)- 247 יח"ד	2,964	1	14,200 ₪	42,088,800	₪
מגורים עיקרי- תת קרקעי	400	0.3	14,200 ₪	1,704,000	₪
מסחר- עיקרי	800	1	20,000 ₪	16,000,000	₪
סה"כ שווי מגרש מס' 6 כזמין				333,370,000	₪
חלקים סחירים מוקצים במגרש				0.95512%	
סה"כ שווי חלקים מוקצים במגרש				3,184,084	₪
דחייה למימוש, 4 שנים 6%				0.79	
סה"כ				2,522,092	₪
הפחתה בגין מורכבות הפרויקט ומושע- 12%				0.88	
הפחתה לגודל- 5%				0.95	
בתוספת דמ"ש ראויים לדירה בתקופת הדחייה (4,000 ₪/חודש, N=5 ;I=4%)				213,687	₪
סה"כ מצב חדש				**2,322,156**	₪
השבחה לתת חלקה 100%				**558,156**	₪
השבחה למימוש- 50% (נמכרה מחצית מהדירה)				**279,078**	₪
היטל השבחה				**139,539**	₪

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאית המבקש:</u>**

מצב קודם:

שמאית המבקש מסכימה עם אופן התחשיב וערכי השווי בשומת שמאי המשיבה.

מצב חדש:

<u>ערכי שווי בייעוד מסחר:</u>

שמאית המבקש הביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 20,000 ₪, כבשומת שמאי המשיבה.

<u>ערכי שווי בייעוד מגורים:</u>

שמאית המבקש הביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 12,000 ₪, ביחס לשטחי הבניה במגדלים, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס הנדון, מאתר מידע נדל״ן, כלהלן:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	מחיר מכירה בש״ח	שטח מדווח במ״ר	שטח ארנונה במ״ר	מס׳ חדרים	קומה	מתוך קומות	שנת בנייה	מקדם התאמה למועד העסקה	מקדם התאמה משוקלל	שווי מ״ר בנוי משוקלל
06/07/2022	7321	161	בית אל 39	3,400,000	88	88	3	12	24	2018	0.84	0.84	₪32,464
02/05/2022	7321	156	אח״י דקר 4	3,150,000	89	91	4	5	24	2017	0.87	0.87	₪30,759
06/03/2022	7321	161	רמה 2	3,550,000	93	102	4	15	27	2017	0.89	0.89	₪34,135
07/02/2022	7321	161	רמה 2	3,280,000	95	95	4	12	28	2017	0.91	0.91	₪31,326
29/12/2021	7321	156	אח״י דקר 4	3,300,000	92	92	4	16	24	2017	0.92	0.92	₪33,158
07/12/2021	7321	106	בית אל 17	3,650,000	102	102	4	17	24	2019	0.93	0.93	₪33,433
02/11/2021	7321	161	בית אל 41	3,130,000	100	100	4	3	23	2017	0.95	0.95	₪29,737
01/08/2021	7321	156	אח״י דקר 4	3,150,000	100	112	4	2	17	2017	0.99	0.99	₪31,217
29/07/2021	7321	106	רמה 3	3,350,000	108	125	5	2	14	2019	0.99	0.99	₪30,767
21/07/2021	7321	156	אח״י דקר 4	2,800,000	85	85	4	7	24	2018	1.00	1.00	₪32,793
07/07/2021	7321	161	רמה 2	2,700,000	95	95	4	5	28	2017	1.00	1.00	₪28,472
05/07/2021	7321	161	בית אל 39	2,700,000	95	95	4	13	28	2017	1.00	1.00	₪28,457
26/05/2021	7321	161	רמה 2	3,400,000	101	101	4	25	28	2017	1.01	1.01	₪33,979
25/03/2021	7321	106	בית אל 17	2,750,000	91	91	4	5	24	2019	1.02	1.02	₪30,887
15/03/2021	7321	161	רמה 2	3,000,000	96	96	4	24	25	2017	1.02	1.02	₪32,005
08/03/2021	7321	161	רמה 2	2,700,000	85	85	3	18	27	2017	1.03	1.03	₪32,579
24/02/2021	7321	161	בית אל 41	2,780,000	95	95	4	7	17	2017	1.03	1.03	₪30,098
18/11/2020	7321	161	רמה 2	2,775,000	96	100	4	14	20	2018	1.05	1.05	₪30,309
11/10/2020	7321	106	בית אל 39	2,535,000	89	89	4	3	25	2019	1.06	1.06	₪30,085
08/09/2020	7321	106	בית אל 17	2,900,000	100	100	5	13	22	2019	1.06	1.06	₪30,831
07/09/2020	7321	161	רמה 2	2,480,000	80	80	3	13	27	2017	1.06	1.06	₪32,963
02/08/2020	7321	106	בית אל 17	2,650,000	89	89	4	2	24	2020	1.07	1.07	₪31,878
23/07/2020	7321	106	בית אל 17	2,460,000	91	91	4	7	24	2020	1.07	1.07	₪28,993
שווי מ״ר בנוי ממוצע במעוגל													₪31,400
שווי מ״ר בנוי בממוצע מעוגל, ללא עסקאות חריגות													₪31,400
שווי מ״ר בנוי בהפחתה למגורים מעל מסחר													₪31,400
בהפחתת מע״מ 17%													₪26,838
בהפחתת יזמות 20%													₪22,365
בהפחתת עלות בנייה- 10,500 ₪/מ״ר													₪11,865
שווי מ״ר מבונה													**₪11,900**

זאת ועוד, שמאית המבקש טוענת כי השווי למ״ר מבונה שהביאה בחשבון בשומתה, עולה בקנה אחד עם קביעת שמאי התכנית במסמך העקרונות הנלווה לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית הנדונה, בה קבעו שווי מ״ר מבונה בייעוד מגורים בסך של 12,000 ₪, כ- 4 חודשים לפני המועד הקובע בנכס הנדון.

כמו כן, הביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 11,000 ₪, ביחס לבניה המרקמית, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה מאתר מידע נדל״ן, כלהלן:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	מחיר מכירה בש״ח	שטח מדווח במ״ר	שטח ארנונה במ״ר	מס׳ חדרים	קומה	מתוך קומות	שנת בנייה	מקדם התאמה למועד העסקה	מקדם התאמה משוקלל	שווי מ״ר בנוי משוקלל
23/06/2022	7321	106	רמה 3	3,475,000	91	91	4	3	12	2017	0.85	0.85	₪32,310
30/09/2021	7321	160	רמה 8	2,590,000	84	90	3	3	9	2017	0.96	0.96	₪29,737
05/08/2021	7321	106	רמה 3	2,650,000	91	95	4	2	10	2018	0.99	0.99	₪28,806
07/05/2021	7321	160	רמה 6	2,900,000	100	100	4	6	10	2017	1.01	1.01	₪29,387
31/01/2021	7321	160	רמה 8	2,600,000	84	90	3	1	10	2017	1.03	1.03	₪31,984
31/01/2021	7321	67	בית אל 15	2,570,001	94	94	4	3	10	2018	1.03	1.03	₪28,252
13/01/2021	7321	150	בית אל 24	2,900,000	97	97	4	4	12	2017	1.04	1.04	₪31,006
23/11/2020	7321	106	רמה 3	2,300,000	97	100	4	1	10	2018	1.05	1.05	₪24,838
13/09/2020	7321	160	רמה 4	2,470,000	86	92	3	4	10	2017	1.06	1.06	₪30,504
09/08/2020	7321	65	בית אל 24	2,600,000	97	97	4	5	10	2019	1.07	1.07	₪28,658
שווי מ״ר בנוי ממוצע במעוגל													₪29,500
שווי מ״ר בנוי בממוצע מעוגל, ללא עסקאות חריגות													₪ 30,100
שווי מ״ר בנוי בהפחתה למגורים מעל מסחר 5%													₪28,595
בהפחתת מע״מ 17%													₪24,440
בהפחתת יזמות 20%													₪20,367
בהפחתת עלות בנייה 9,600 ₪													₪10,767
שווי מ״ר מבונה													**₪ 10,800**

<u>התייחסות שמאית המבקש לשומת שמאי המשיבה, לעניין ערכי השווי במצב החדש כלהלן:</u>

- בהתאם להוראות התכנית, הבינוי המתוכנן הינו בנייה במגדלים המשולב בבנייה מרקמית. נתון זה נעדר משומת שמאי המשיבה למרות שקיים פער בשווי מ״ר מבונה למגורים במגדלים ביחס למ״ר מבונה בבנייה מרקמית. זאת ועוד, שמאי המשיבה ניתח עסקאות השוואה מבנייה במגדלים בלבד, בהתעלם מעסקאות בבנייה מרקמית.
- כעולה מהוראות התכנית, הבנייה המרקמית המתוכננת כוללת חזית מסחרית. שמאי המשיבה התעלם מנתון זה, המהווה השפעה שלילית לטענה.
- לטענת, היא לא ניתחה עסקאות ממתחם ״הצנחנים״, בשל העובדה שנדרשת הפעלת מקדמי התאמה רבים, הן לגודל, הן למיקום והן להיקף

השטחים שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה, שכן מדובר במתחם מרוחק יותר. יתרה מכך, בסביבת הנכס הקרובה קיימת תנופת בנייה רוויה, וכי דווחו למעלה מ-30 עסקאות המשקפות נאמנה את השווי הראוי למ"ר בנוי המגלם את כלל מאפייני הנכס, ולפיכך העסקאות ממתחם "הצנחנים" אינן מהוות מקור השוואה ראוי.

- קביעת שווי למגורים בסך של 14,200 ₪ למ"ר מבונה בשומת המשיבה גבוהה בשיעור של כ-20% מקביעתו של שמאי עורך טבלאות ההקצאה, במסגרת מסמך עקרונות השומה שצורף למסמכי התכנית ונערך 4 חודשים בלבד לפני המועד הקובע.
- בשומת המשיבה, נותחו עסקאות השוואה מתוך המתחם, המגלמות תכנית פינוי בינוי מאושרת, מהן עולה שווי של 35,500 ₪/ למ"ר.

ונותחו עסקאות השוואה לדירות מגורים שאין לגביהן תוכנית פינוי בינוי מאושרת[20]. מניתוח העסקאות, עולה כי שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות של 35,000 ₪/ למ"ר במעוגל. זאת לאחר נטרול של 8% בגין פוטנציאל ספציפי להתחדשות עירונית.

לאור נתונים אלו, טוענת כי גם לשיטתו של שמאי המשיבה, הפער בין מתחם בו קיימת תכנית מאושרת, לבין מתחם שאינו מגלם פוטנציאל[21], הינו זניח עד לא קיים ולפיכך מדובר בתכנית שאינה משביחה.

<u>בניה מרקמית בייעוד מגורים:</u>

שמאית המבקש הביאה בחשבון כי חלק מזכויות הבניה ימומשו בבניה מרקמית, שכן נספח הבינוי שצורף לתכנית משקף את "חזון" הבינוי והעיצוב, והוא מדבר על שני מגדלים ובניה מרקמית. בערר (ת"א) 5034/10 ש.ג גלגל בע"מ נ הוועדה המקומית ת"א, נקבע כי נספח בינוי שאינו מחייב, אינו מהווה רק הצעה לתכנון, אלא צריכה להיות הצדקה תכנונית מוצדקת כדי לחרוג ממנו, ומציינת כי גם במתחם הצנחנים הסמוך, הבינוי דומה.

באשר לטענת שמאי המשיבה כי מתחם הצנחנים כולל מספר רב של יח"ד וכולל שימושים מעורבים, טוענת שמאית המבקש כי כל העסקאות שהובאו בחשבון במתחם זה בשומת שמאי המשיבה, הן ממגדלים ולא מהבניה המרקמית הכוללת שימושים מעורבים.

<u>מקדם הפחתה לדירות מגורים מעל קומה מסחרית:</u>

בשומת שמאית המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95[22] בגין אלמנט זה. בטענה כי בעסקאות שניתחה לא קיימת חזית מסחרית בקומת הקרקע,

[20] הליכי תכנון ראשוניים בלבד.
[21] נטרול של 8%.
[22] מקדם הפחתה זה הופעל על שווי מ"ר בנוי, בניתוח עסקאות ההשוואה.

זאת בשונה מהוראות תכנית תא/4242, לפיהן בתא שטח מס' 6 מתוכננת חזית קומה מסחרית בכל הבנייה המרקמית[23].

שימושים מעורבים וקומה מסחרית בפרט, משפיעים על שווי יחידות המגורים בקומות העליונות. מציינת כי במחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין משנת 2020, נקבע כי מקדם ההתאמה הראוי לדירה הנמצאת בקומה מעל חזית מסחרית ביחס לדירה שאינה מעל חזית מסחרית בהנחה שיתר המשתנים זהים הינו 0.9 בממוצע.

לאור האמור, הביאה בחשבון מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר בשיעור 5% וזאת לטענתה, על הצד הזהיר.

בדיון הוסיפה וטענה כי, לא ניתן להתעלם מהשפעת רעש ואינטנסיביות שימוש אשר יוצרים שימושי מסחר כנ"ל על המגורים שמעל. בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן נותחו כ -80% מהנתונים מתוך מגדלי מגורים ורק 20% מבניה מרקמית עם מסחר, בעוד היה צורך להפריד בין שני סוגי הבניה שכן, לטענתה, הפרדה כזו יוצרת פער של למעלה מ 10%, בשווי מ"ר בנוי.

באשר לעסקאות שנותחו בשומת שמאי המשיבה, טוענת שמאית המבקש כי 80% מהעסקאות מבניה במגדלים ורק 20% מבניה מרקמית, ובאם נפריד בין סוגי הבניה יתקבל לטענתה פער של כ -10% בין שווי למ"ר בנוי במגדל לשווי מ"ר בנוי בבניה מרקמית.

<u>מקדם דחייה:</u>

שמאית המבקש הביאה בחשבון מקדם דחייה של כ-0.544, המשקף דחייה של 9 שנים בשיעור היוון 7%, בטענה כי בהתאם לתקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי, תקופת הדחייה, תלויה בפרמטרים שונים ובין היתר, במספר בעלי הזכויות בנכס, במצב משפטי ובגודל המתחם.

באשר לנכס הנדון, טוענת כי קיימת שותפות כפויה עם רשות ציבורית (מושע) ומציינת לעניין זה את החלטת ועדת ערר - תא/85066/10 רינה רובינשטיין ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב.

כמו כן, מציינת נתוני שומות מכריעות במסגרתן נקבע שיעור הפחתה בגין שותפות של מס' בעלים פרטיים[24], כלהלן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מקדם הפחתה
גבע בלטר	6961	72	0.7
בצלאל קציר	6632	504	0.8
דוד טיגרמן	7078	155	0.7
דוד טיגרמן	7113	122	0.7
גבע בלטר	6957	128	0.7

[23] סעיף 4.1.1 (2) לתקנון התכנית.

[24] לטענתה ההפחתה אינה כוללת שותפות כפויה עם רשות ציבורית.

באשר למצב המשפטי, טוענת כי קיימת אי בהירות ביחס לתמורות בפרויקט מאחר שאין יזם המקדם את הפרויקט ואין הסכם המשקף את התמורות.
לאור האמור לעיל, ולאור העובדה שבחלוף שנה וחצי ממועד אישור התכנית לא התקשרו הדיירים עם יזם, טוענת כי יש להביא בחשבון הפחתה משמעותית בגין התקופה הדרושה לאיתור יזם, ניהול מו״מ וגיבוש הסכם משפטי.
באשר למורכבות הפרויקט, טוענת כי מדובר בפרויקט מורכב הן בגודלו והן לנוכח העובדה כי טרם החלו הליכי קידום ותכנון לרבות, מציאת יזם, ניהול משא ומתן, גיבוש הסכם משפטי, והסכמות הדיירים.
שמאית המבקש מציינת נתוני שומות מכריעות במסגרתן נקבעו מקדמי דחייה בפרויקטים של התחדשות עירונית בהם קיימת תכנית איחוד וחלוקה מאושרת, כלהלן:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גוש	חלקה	כתובת	דחייה	מקדם הפחתה
בועז קוט	16/05/2022	6137	211	הבושם 60, תל אביב	7 שנים, 6%	0.67
אלי כהן	07/05/2022	7959	31	שניאור זלמן 18,20,22,24 נתניה	6 שנים, 6%	0.705
אורית גלן	12/04/2022	6133	431	לה גוארדיה 47, תל אביב	12 שנים, 7%	0.44
דנה שיחור	08/12/2021	30186	36	דרך חברון 130, ירושלים	8 שנים, 6%	0.63
יהודה פלד	31/05/2021	6164	117	דרך הטייסים 101, תל אביב	8 שנים, 6%	0.63

לאור כל האמור, מאחר שנכון למועד עריכת חוות הדעת, הדיירים לא התקשרו עם יזם, ולאור המורכבות, הסיכון ואי הוודאות במימוש הזכויות, הביאה בחשבון מקדם 0.544 המגלם דחייה של 9 שנים בשיעור היוון של 7%.
באשר להפניית שמאי המשיבה לשומת השמאי המכריע עומר סרחאן, בגו״ח 6337/115, טוענת שמאית המבקש כי שומה זו עוסקת במתחם אחר השונה מהמתחם הנדון, בו מס׳ המבנים שיש להרוס שונה מאשר במתחם הנדון. כמו כן, מדובר על פחות בעלי זכויות ביחס למתחם הנדון, בו קיימים 157 בעלי זכויות. זאת ועוד, טוענת כי שמאי המשיבה ציין כי במתחם קיים הסכם חתום משנת 2016 ונכון להיום רק ב 16 תתי חלקות מתוך 96 נרשמו הערות אזהרה, ומכאן שבחלוף 6 שנים מדובר על מיעוט של בעלים שחתמו על ההסכם עם היזם.
בדיון הוסיפה וטענה כי התכנית התאשרה לפני שנה וחצי, ובחלוף שנה וחצי עדיין לא הוגשה בקשה להיתר בניה במתחם.

<u>עלויות הריסה ופינוי:</u>

שמאית המבקש הביאה בחשבון עלויות הריסה ופינוי של 300 ₪/מ״ר וציינה נתוני שומות מכריעות לעניין זה, כלהלן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	עלות למ״ר
שושי שרביט שפירא	6133	467	לה גוארדיה 469, תל אביב	300 ₪
יהודה פלד	6163	157	דרך השלום 129, תל אביב	300 ₪
אורית גלן	6133	431	לה גוארדיה 47, תל אביב	330 ₪
דוד טיגרמן	7093	49	פרי מגדים 8-2 / נחלת יצחק 11-9, תל אביב	300 ₪
דוד דדון	6110	229	מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר, תל אביב	300 ₪

וטוענת כי סה״כ השטחים הבנויים ע״פ היתר המיועדים להריסה כתנאי למתן היתר בתא שטח מספר 6 הינו כ-8,000 מ״ר[25].

לאור האמור, סה״כ עלויות הריסה ופינוי המבנים הינן בגבולות של 2,400,000₪[26].

<u>שטח עיקרי בתת הקרקע:</u>

שמאית המבקש טוענת כי בהתאם לטבלה 5 בתקנון התכנית עולה כי התכנית מתירה שימושי מועדון דיירים וחדר כושר בהיקף של 400 מ״ר [27], בתת הקרקע. שטחים אלו הינם שטחי פנאי ואינם סחירים. כמן כן לא ניתן להמיר שטחים אלו לשטח מגורים סחיר ו/או לשווקו בנפרד. לא זו אף זו, אלא שתרומת מועדון דיירים לשווי הדירות, מתקזזת עם עלות הקמתו.

משכך, אין להביא שטח זה בחשבון.

לעניין זה מציינת נתוני שומות מכריעות במסגרתן נקבע כי אין להביא תוספת בגין שטחים שאינם סחירים, כלהלן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה
אייל יצחקי	10008	193
יעקב פז	7650	423
משה נדם	7121	36

בדיון הוסיפה וטענה כי למעלה ממחצית מהעסקאות בגוש 7321, אותן הציג שמאי המשיבה במסמכי התגובה, מגלמות מועדון דיירים בפרויקט, ולכן להביא בחשבון תוספת שווי למועדון דיירים, מהווה כפל שווי.

[25] שמאית המבקש מציגה בשומתה טבלת שטחים קיימים בהיתר לתא שטח מס׳ 6 כלהלן:

גוש	חלקה	כתובת	סה״כ שטח בנוי במ״ר ע״פ היתר
7321	74	אחי דקר 8	1,425
7321	75	אחי דקר 10	1,286
7321	76	אחי דקר 12	1,286
7321	77	אחי דקר 14	1,286
7321	107	בית אל 11-9	2,664
סה״כ במ״ר			**7,947**

[26] 7,947 מ״ר * 300 ₪ = 2,384,100 ₪.

[27] 200 מ״ר בכל בניין - ראו עמוד 18 לתקנון התכנית.

וטוענת כי מניתוח העסקאות, עולה שקיים פער זניח בין עסקאות בנכסים בהם צפוי פרויקט עם מועדון דיירים, לכאלה שלא יכללו מועדון דיירים.

<u>דמי שימוש בתקופת הביניים:</u>

שמאית המבקש טוענת כי תקופת שימוש הביניים תסתיים לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחייה שחושבה.

לפיכך, הביאה בחשבון תקופת הדחייה, בניכוי חצי שנה עד לתחילת הפרויקט, פינוי הדיירים והריסת המבנים.

וטוענת כי מאחר ושימוש הביניים מקוזז מתקופת הדחייה, הובא בחשבון שיעור היוון זהה, דהיינו, 7% ותקופה של 8.5 שנים ולפי שכ"ד של 4,000 ₪/חודש[28].

<u>תחשיב השבחה בשומת שמאית המבקש:</u>

מצב קודם				
שווי מ"ר בנוי	שטח במ"ר		סה"כ שווי דירה בדירה קודם	
₪ 35,000	50.4		**1,764,000**	₪
מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי דירה במצב קודם**
בנייה מגדלית	19,440[29]	1	₪ 12,000	₪ 233,280,000
בנייה מרקמית	2,790[30]	1	₪ 11,000	₪ 30,690,000
מסחר- עיקרי	800	1	₪ 20,000	₪ 16,000,000
סה"כ שווי מגרש מס' 6 כזמין				₪ 279,970,000
הפחתת עלויות הריסה				₪ (2,384,100)
חלקים סחירים מוקצים במגרש				0.0095512
סה"כ שווי חלקים מוקצים במגרש				₪ 2,651,278
מקדם דחייה (מושע, מורכבות ואי וודאות), 0.544 - 9 שנים בשיעור היוון 7%				₪ 1,442,120
בתוספת דמ"ש ראויים לדירה בתקופת הדחייה (12*4,000=PMT; 8.5=N; 7%=I₪)				₪ 299,898
סה"כ מצב חדש				₪ 1,742,018
השבחה לתת חלקה 100%				₪ **-21,982**
השבחה למימוש- 50% (מחצית מהדירה נמכרה)				₪ **-10,991**
היטל השבחה				₪ **-5,496**

[28] כבשומת שמאי המשיבה.

[29] פירוט חישוב השטחים בשומת שמאית המבקש: 4 דירות בקומה * 27 קומות * 2 מגדלים * 90 מ"ר שטח דירה בממוצע.

[30] פירוט חישוב השטחים בשומת שמאית המבקש: 22,300 מ"ר "פלדלתי" – 19,440 מ"ר במגדלים.

10.2.3. **<u>הכרעה לתכנית תא/4242 (507-0523845) (מועד קובע 10/07/2021):</u>**

ההשבחה בגין תכנית תא/4242 (507-0523845), הינה בשל מימוש בדרך מכר של דירת מגורים בשטח של 50.4 מ״ר, הממוקמת בקומה שלישית במבנה ותיק הכולל 4 קומות, המצוי בגו״ח 7321/76, ברחוב אח״י דקר 12, שכונת ״נווה שרת״ בתל אביב.

התכנית חלה על חטיבת קרקע של 44.629 דונם, ומטרתה התחדשות עירונית על ידי פינוי והריסה של מבנים קיימים ובינוי שכונת מגורים חדשה, שתכלול מבני מגורים, מגרשים לצרכי ציבור ומסחר שכונתי. התכנית מאפשרת פינוי בשלבים של בניני מגורים קיימים (הכוללים 451 יח״ד) ובנייה מחדש של 1,159 יח״ד ב-7 מגדלי מגורים, ו-6 מבני מגורים מרקמיים. ב-3 ממבני במגורים ישולבו שטחי מסחר מקומי וב-3 ישולבו מבנה ציבור.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב ערכי השווי בייעוד מגורים במצב החדש, אופי הבניה, מקדם הפחתה בגין דירות מגורים מעל קומה מסחרית, מקדם דחייה לביצוע הפרויקט, עלויות הריסה ופינוי, חיוב בגין שטח עיקרי תת קרקעי ודמי שכירות בתקופת הביניים. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לשווי במצב הקודם, ערכי שווי בייעוד מסחר במצב החדש, החלק היחסי של הנכס הנדון בפרויקט ודמי השכירות החודשיים בתקופת הביניים.

להלן הכרעתי בנקודות השנויות במחלוקת:

שווי הנכס הנדון במצב קודם:

שמאי המשיבה ערך תחשיב, לפיו שווי הנכס הנדון כבנוי במצב הקודם הינו 1,764,000 ₪, שמאית המבקש הסכימה עם שווי זה.

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה[31] בשומת שמאי המשיבה, כמו גם ההפחתה לנטרול הפוטנציאל הנובע מהציפייה לתכנית התחדשות עירונית, ושווי מ״ר בנוי בסך של 35,000 ₪ נמצא בתחום הסבירות והנני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין זה.

מצב חדש:

<u>ערכי שווי במצב החדש:</u>

<u>ערכי שווי בייעוד מסחר:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בייעוד מסחר בסך של 20,000 ₪, בהתבסס על עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים, בכפוף להתאמה לזמן וגודל, כמו גם בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט, בה נקט שווי מ״ר מבונה בייעוד מסחר בסל של 18,700 ₪, למועד קובע 23/04/2019. שמאית המבקש הסכימה עם שווי זה.

[31] יצוין כי עסקאות ההשוואה כוללות זכויות נוספות להרחבה ועל כן אלמנט זה מגולם בערכי השווי.

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה כמו גם השומה המכרעת אותה הציג שמאי המשיבה ולאור הסכמת הצדדים, הנני סבור כי שווי זה נמצא בתחום הסבירות ויש להביאו בחשבון.

ערכי שווי בייעוד מגורים:

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 14,200 ₪. מנגד, שמאית המבקש הביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה במגדלים בסך של 12,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה בבניה מרקמית של 11,000 ₪.

הצדדים חלוקים באשר ליישום הבניה המרקמית בפרויקט וכן באשר להתבססות על עסקאות ממתחם הצנחנים לאור ההתאמות הנדרשות.

הנני סבור כי יש להביא בחשבון בניה מרקמית בפרויקט (לעניין זה ראו הכרעתי בהמשך). באשר לחלוקת זכויות הבניה בין המגדל לבניין המרקמי, הנני סבור כי שמאית המבקש הביאה בחשבון חלוקה סבירה ועל כן אאמצה.

יצוין כי חילצתי עלויות בניה במגדלים לפי 9,500 ₪/מ״ר ובבניה מרקמית לפי 8,500 ₪/מ״ר. בנוסף לכך, בחנתי את טענות הצדדים כמו גם מיקום דירות ההשוואה שנותחו בשומתם והנני סבור כי יש לנתח עסקאות השוואה בקרבת הנכס הנדון. על כן, ניתחתי את עסקאות ההשוואה אשר הוצגו בשומתו הצדדים וממוקמים בקרבת הנכס הנדון, הן ממגדלים והן מבניה מרקמית, ללא עסקאות ההשוואה ממתחם ״הצנחנים״, כלהלן:

עסקאות השוואה ממגדלים											
תאירך עסקה	גו״ח	כתובת	מס׳ חדרים	קומה	מתוך קומה	שטח במ״ר	שנת בניה	תמורה		שווי מ״ר בנוי		שווי מ״ר בנוי מתואם	
21/10/2020	7321/148	בית אל 16	4	9	21	89	2010	2,800,000	₪	31,461	₪	32,958	₪
02/08/2020	7321/106	בית אל 17	4	2	24	89	2020	2,650,000	₪	29,775	₪	31,502	₪
21/07/2021	7321/156	אחי דקר 4	4	7	24	85	2018	2,800,000	₪	32,941	₪	32,422	₪
03/08/2021	7321/161	בית אל 39	4	7	24	104	2016	3,260,000	₪	31,346	₪	30,853	₪
23/09/2021	7321/149	בית אל 20	4	12	21	99	2012	3,300,000	₪	33,333	₪	32,514	₪
02/11/2021	7321/161	בית אל 41	4	3	23	100	2017	3,130,000	₪	31,300	₪	30,021	₪
29/12/2021	7321/156	אחי דקר 4	4	16	24	92	2017	3,300,000	₪	35,870	₪	34,404	₪
06/07/2022	7321/161	בית אל 39	3	12	24	88	2018	3,400,000	₪	38,636	₪	33,670	₪
02/05/2022	7321/156	אחי״ דקר 4	4	5	24	89	2017	3,150,000	₪	35,393	₪	31,680	₪
06/03/2022	7321/161	רמה 2	4	15	27	93	2017	3,550,000	₪	38,172	₪	35,302	₪
07/02/2022	7321/161	רמה 2	4	12	28	95	2017	3,280,000	₪	34,526	₪	32,213	₪
07/12/2021	7321/106	בית אל 17	4	17	24	102	2019	3,650,000	₪	35,784	₪	34,634	₪
02/11/2021	7321/161	בית אל 41	4	3	23	100	2017	3,130,000	₪	31,300	₪	30,021	₪
01/08/2021	7321/156	אחי״ דקר 4	4	2	17	100	2017	3,150,000	₪	31,500	₪	31,004	₪
07/07/2021	7321/161	רמה 2	4	5	28	95	2017	2,700,000	₪	28,421	₪	28,421	₪
05/07/2021	7321/161	בית אל 39	4	13	28	95	2017	2,700,000	₪	28,421	₪	28,421	₪
26/05/2021	7321/161	רמה 2	4	25	28	101	2017	3,400,000	₪	33,663	₪	34,367	₪
25/03/2021	7321/106	בית אל 17	4	5	24	91	2019	2,750,000	₪	30,220	₪	30,761	₪
15/03/2021	7321/161	רמה 2	4	24	25	96	2017	3,000,000	₪	31,250	₪	32,000	₪
08/03/2021	7321/161	רמה 2	3	18	27	85	2017	2,700,000	₪	31,765	₪	32,527	₪
24/02/2021	7321/161	בית אל 41	4	7	17	95	2017	2,780,000	₪	29,263	₪	29,965	₪
18/11/2020	7321/161	רמה 2	4	14	20	96	2018	2,775,000	₪	28,906	₪	30,311	₪
08/09/2020	7321/106	בית אל 17	5	13	22	100	2019	2,900,000	₪	29,000	₪	30,653	₪
07/09/2020	7321/161	רמה 2	3	13	27	80	2017	2,480,000	₪	31,000	₪	32,767	₪
23/07/2020	7321/106	בית אל 17	4	7	24	91	2020	2,460,000	₪	27,033	₪	28,601	₪
שווי מ״ר בנוי ממוצע במעוגל												31,680	₪
בהפחתת מע״מ 17%												27,077	₪
בהפחתת יזמות 20%												22,564	₪
בהפחתת עלות בנייה												9,500	₪
שווי מ״ר מבונה												**13,064**	₪

עסקאות השוואה מבניה מרקמית										
תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מחיר מכירה בש"ח		שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מתוך קומות	שנת בנייה	שווי מ"ר בנוי		שווי מ"ר בנוי מתואם	
23/06/2022	7321/106	רמה 3	3,475,000	₪	91	4	3	12	2017	38,187	₪	33,278	₪
30/09/2021	7321/160	רמה 8	2,590,000	₪	84	3	3	9	2017	30,833	₪	30,075	₪
05/08/2021	7321/106	רמה 3	2,650,000	₪	91	4	2	10	2018	29,121	₪	28,662	₪
07/05/2021	7321/160	רמה 6	2,900,000	₪	100	4	6	10	2017	29,000	₪	29,667	₪
31/01/2021	7321/160	רמה 8	2,600,000	₪	84	3	1	10	2017	30,952	₪	31,912	₪
31/01/2021	7321/67	בית אל 15	2,570,001	₪	94	4	3	10	2018	27,340	₪	28,188	₪
13/01/2021	7321/150	בית אל 24	2,900,000	₪	97	4	4	12	2017	29,897	₪	31,132	₪
23/11/2020	7321/106	רמה 3	2,300,000	₪	97	4	1	10	2018	23,711	₪	24,864	₪
09/08/2020	7321/65	בית אל 24	2,600,000	₪	97	4	5	10	2019	26,804	₪	28,359	₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע במעוגל												29,571	₪
בהפחתת מע"מ												25,274	₪
בהפחתת יזמות												21,062	₪
בהפחתת עלות בנייה												8,500	₪
שווי מ"ר מבונה												12,562	₪
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה בגין עירוב שימושים 5%												**11,934**	₪

לאור הנתונים לעיל, הנני סבור כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה במגדלים בסך של 13,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בבניה מרקמית בסך של 12,000 ₪.

<u>בניה מרקמית למגורים</u>:

שמאי הצדדים חלוקים באם תא השטח בו הנכס הנדון כלול, יכלול בניה מרקמית בנוסף למגדל המתוכנן. בהתאם להוראות התכנית, נקבע בסעיף מס' 4.1.2 (א) (8) כלהלן: ***"בתאי שטח 1,2,6,10, תותר הקמת קומת מסד בגובה של עד 8 קומות (ק+7)".*** כמו כן, בהתאם לנספח בינוי ופיתוח[32] של התכנית, המהווה נספח מנחה, בניין מס' 10 כולל מגדל של ק + 26 ובניין של ק+ 7 ועל כן, הנני סבור כי יש להביא בחשבון כי קיימת סבירות שחלק מזכויות הבניה ינוצלו בבניה מרקמית, יצוין כי בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן, בגו"ח 6337/115 השומה עוסקת בנכס הכלול בבניין מס' 1, המתוכנן ע"פ הנספח הנ"ל למגדל של ק+26 ומבנה של ק+1 ומכאן, שבשומתו עסק בתכנון שונה ממושא השומה דכאן.

כמו כן, בחנתי את פסה"ד אליו הפנתה שמאית המבקש "ש. גלגל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב", בו נקבע כלהלן:

"נספח בינוי ועיצוב המצורף כנספח לתכנית מהווה המחשה גראפית של צורת הבינוי והעיצוב אותו מוסד התכנון ראה לנגד עיניו בעת הכנת ואישור התכנית, כאשר הוא מצא לנכון לצרף ראייה תכנונית זו לתכנית. לפיכך, גם אם התכנית קובעת כי נספח הבינוי אינו מחייב, או כי הוא מחייב לעניינים מסוימים, <u>הרי שאין מדובר ב "הצעה לתכנון" בלבד</u>. אומנם, במקרה כזה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר היתרי בנייה אשר חורגים מאותו נספח ללא צורך באישור הקלה, ואולם גם <u>אז חייבת לדעתנו להיות הצדקה תכנונית על מנת לחרוג מנספח הבינוי</u>, דהיינו, כי במהלך ביצוע התכנון הפרטני של

[32] נערך ע"י אדריכל יואב אומן, תאגיד טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים.

הבניינים מתברר כי יש צורך, או שיהיה נכון יותר מבחינה תכנונית, לחרוג מנספח הבינוי, שאם לא כן אין כל משמעות לנספח בינוי שאינו מחייב". (ההדגשה אינה במקור).

מפסה"ד המפורט לעיל, עולה כי יש מקום להביא בחשבון כי המוצג בנספח בינוי ופיתוח מנחה, הגם שאינו מסמך מחייב, מהווה את כוונת הוועדה המקומית.

לאור האמור, הנני סבור כי ראוי להביא בחשבון בינוי זה. בין היתר לאור העובדה כי הבניה המרקמית היא זו היוצקת תוכן לשטחי המסחר שבקומת הקרקע בבניה המרקמית.

<u>מקדם הפחתה לדירות מגורים מעל קומה מסחרית:</u>

שמאי המשיבה טוען כי אלמנט זה מגולם בערכי השווי ומפנה לשומות מכריעות בהן לטענתו לא הובאה בחשבון הפחתה לעניין זה. מנגד, שמאית המבקש ניתחה עסקאות בבניה מרקמית ללא קומה מסחרית והביאה בחשבון הפחתה של 5% בהתאם למחקר דלפי משנת 2020, כמו כן, טוענת כי באם תבוצע הפרדה בין עסקאות של דירות מגורים במגדלים לבין דירות מגורים בבניה מרקמית כולל קומה מסחרית, יתקבל פער של כ-10% בערכי השווי.

בהתאם להוראות התכנית, נקבע בסעיף מס' 4.1.1 (2), כלהלן: *"בתאי שטח 6,10 תתוכנן חזית מסחרית כמסומן בתשריט. מתוך הזכויות למסחר בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים:*

50% מהזכויות יותרו לשימושים: חנויות, בתי קפה, סטודיו לאומנים. 50% מזכויות יותרו השימושים: משרדים, ושימושים בעלי אופי ציבורי".

זאת ועוד, בסעיף מס' 4.1.2 (א) (2), בדבר הוראות אדריכלות נקבע כלהלן: *"תתקיים הפרדה בין הכניסה לבנייני המגורים לשימוש המסחרי והשימוש למבנה הציבור, ואלו לא יהיו תלויים זה בזה".* עוד נקבע בתת סעיף 5 לסעיף זה, כלהלן: *"השימושים המותרים בקומת הקרקע לא יהוו מטרד לדיירי המתחם (מטרדי ריח, רעש, ופריקה וטעינה)".*

בהתאם לאתר google map, עולה כי הבניינים מהם נותחו עסקאות ההשוואה אינם כוללים חזית מסחרית ועל כן אלמנט זה אינו מגולם בערכי השווי[33]. הנני סבור כי הפחתה של 5% הינה בתחום הסבירות ויש להביאה בחשבון בגין שטח הדירות בבינוי המרקמי, שכן אלה ממוקמות מעל החזית המסחרית. מקדם הפחתה זה יופעל על שווי מ"ר מבונה, לאור הוראות התכנית בדבר הפרדה בכניסות ומניעת מטרדים.

[33] יצוין כי בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 6337/115 , נקבע כי רכיב זה מגולם בערכי השווי ועל כן לא הביא בחשבון הפחתה נוספת.

<u>מקדם דחייה לביצוע הפרויקט והפחתה בגין מורכבות הפרויקט, מושע וגודל:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחיה של כ- 0.79, המשקף דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%, בנוסף הביא בחשבון הפחתה של 12% בגין מורכבות הפרויקט ומושע והפחתה נוספת של 5% בגין גודל הפרויקט. מנגד, שמאית המבקש הביאה בחשבון מקדם דחיה של כ- 0.544, המשקף דחיה של 9 שנים בשיעור היוון של 7%, מקדם הדחיה בשומתה מגלם את רכיב המושע, מורכבות ואי וודאות.

בחנתי את טיעוני הצדדים, כמו גם שומות מכריעות שהציגו בשומתם.

בהתאם לטבלת הזכויות של התכנית הנדונה, בתא שטח מס' 6, בו הנכס הנדון ממוקם, צפויות להיבנות 247 יח"ד. כמו כן, בהוראות התכנית נקבעו שלבי ביצוע כאשר בשלב מס' 1, המהווה תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית, יש להרוס את הבניינים שכתובתם אח"י דקר 8 ו-10. וכתנאי למתן היתר בניה בתא מס' 6, תא השטח בו הנכס הנדון כלול, (שלב מס' 2), יש להרוס את הבניינים שכתובתם: אח"י דקר 6 -14 ובית אל 9 ו-11.

יצוין כי בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן הנכס בשומתו כלול בשלב מאוחר יותר בתכנית הנדונה (שלב מס' 3).

הנני סבור כי לאור היקף הפרויקט ומורכבותו ורכיב המושע, יש להביא בחשבון מקדם דחיה של כ- 0.665, המשקף דחיה של 7 שנים, בשיעור היוון של 6%.

באשר לטענת שמאית המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין שותפות כפויה עם רשות ציבורית, כיוון שחלק מיחה"ד הקיימות רשומות על שם רשות הפיתוח. הנני סבור כי מצב זה הינו שכיח בפרויקטים מסוג זה, אשר כוללים יח"ד רבות. זאת ועוד, הנני סבור כי משך זמן הדחיה לביצוע הפרויקט ארוך ממשך הזמן להסדר הרישום מול רשות הפיתוח והוא, מגלם גם את רכיב המושע וריבוי הבעלים והסדרי רישום ועל כן, אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין רכיב זה.

יצוין כי בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 6337/115, אשר דן בתכנית הנדונה, לא בוצעה הפחתה נוספת בגין שותפות עם רשות ציבורית.

<u>עלויות הריסה ופינוי:</u>

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הפחתה בגין רכיב זה. מנגד, שמאית המבקש הביאה בחשבון עלויות הריסה ופינוי של 300 ₪/מ"ר בגין שטח של 7,947 מ"ר.

בהתאם לשלבי ביצוע התכנית, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בתכנית (שלב מס' 1) יש להרוס את הבניינים שכתובתם אח"י דקר 8 ו-10. וכתנאי למתן היתר בניה בתא מס' 6 (שלב מס' 2- כולל את הנכס הנדון), יש להרוס את הבניינים שכתובתם: אח"י דקר 6 -14 ובית אל 9 ו-11.

ובסה"כ יש להרוס 6 בניינים במצטבר כתנאים להיתר בניה בתא השטח בו הנכס הנדון כלול.

אציין כי בשומתי בגו"ח 6162/122 בה נדונה השבחה לפרויקט פינוי בינוי, הבאתי בחשבון עלויות הריסה ופינוי של 300 ₪/מ"ר[34].

ומכאן, הנני סבור כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי של 300 ש"/מ"ר כפי שהביאה בחשבון שמאית המבקש, בכפוף ל- 7,019 מ"ר[35] בנוי בהיתר, וזאת, לאחר בחינת השטחים הקיימים בהתאם להיתרי הבניה של הבניינים הנ"ל.

<u>שטח עיקרי תת קרקעי:</u>

שמאי המשיבה ערך תחשיב לפיו הביא בחשבון את השטח בתת הקרקע בכפוף למקדם 0.3, וטען כי שטח זה תורם לרווחת הדיירים. מנגד, שמאית המבקש טוענת כי אין לחייב בגין שטח זה, כיוון שאינו סחיר ומגולם בערכי השווי.

קיבלתי את טענת שמאית המבקש בעניין זה. הנני סבור כי ככל וקיים שטח משותף לרווחת הדיירים בנוסף ללובי הראשי ובהינתן שטחו אפשריות השימושים בו ומיקומו של הנכס בשכונת נווה שרת, הרי שזה מגולם בערכי שווי הדירות בסביבה ואין להביא בחשבון תוספת שווי או ערך נפרד לשטח זה. לעניין זה אפנה גם לשומתי ב גו"ח 7650/423 אשר בה לא הובא בחשבון מועדון דיירים כנ"ל, אשר הוזכרה ע"י שמאית המבקש.

<u>דמי שימוש בתקופת הביניים:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון תוספת דמי שכירות לתקופת ביניים של 5 שנים בשיעור היוון של 4%. מנגד, שמאית המבקש הביאה בחשבון תוספת דמי שכירות לתקופת ביניים של 8.5 שנים ובשיעור היוון של 7%. הצדדים מסכימים כי דמי השכירות בסך 4,000 ₪/חודש.

כאמור לעיל, תובא בחשבון דחיה לביצוע הפרויקט של 7 שנים בשיעור היוון של 6%, ועל כן תוספת דמי השכירות תובא בחשבון לתקופה של 7 שנים, שהרי יש להביא בחשבון את משך דמה"ש הזקופים לתקופות הביניים במצב חדש, כמשך זמן הדחיה במלואו שכן, תקופות אלה חופפות. דמה"ש יובאו בחשבון בשיעור היוון של 4%, המהווה שיעור היוון ראוי ומקובל. באשר לדמי השכירות בסך של 4,000 ₪ אני מקבל את הסכמת הצדדים לאחר שנמצאו כסבירים בעיניי.

[34] יצוין כי השמאית המכריעה שושי שרביט בגו"ח 6110/226 ו- 6133/467, הביאה בחשבון עלויות הריסה ופינוי של 300 ₪/מ"ר.

[35] יצוין כי בחלק מהבניינים שמאית המבקש הביאה בחשבון מידת נפח המרפסות ולא את שטחן.

תחשיב הכרעה לתכנית תא/4242 (507-0523845):

מצב קודם					
שווי מ"ר בנוי		שטח במ"ר		סה"כ שווי דירה מצב קודם	
35,000 ₪		50.4		**1,764,000**	₪
מצב חדש					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי דירה במצב קודם**	
מגורים- בניה במגדלים	19,440	1	13,000 ₪	252,720,000	₪
מגורים- בניה מרקמית	2,790	1	12,000 ₪	33,480,000	₪
מסחר	800	1	20,000 ₪	16,000,000	₪
סה"כ שווי פרויקט				302,200,000	₪
הפחתת עלויות הריסה				(2,105,700)	₪
חלקים סחירים מוקצים במגרש				0.0095512	
סה"כ שווי חלקים מוקצים במגרש				2,866,261	₪
דחייה למימוש, 7 שנים 6%				0.67	
סה"כ				1,906,227	₪
בתוספת דמי שכירות בתקופת הביניים (PMT=4,000 ;N=7 ;I=4%₪ 12*)				288,099	₪
סה"כ מצב חדש				**2,194,326**	₪
השבחה לתת חלקה 12 100%				**430,326**	₪
השבחה למימוש- 50% (מחצית מהדירה נמכרה)				**215,163**	₪
היטל השבחה				**107,581**	₪

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס ברחוב אח"י דקר 12, בעיר תל אביב – יפו.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של מכר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלק מחלקה 76, בגוש 7321, ברחוב אח"י דקר 12, בתל אביב, כלהלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/4242 (507-0523845)	10/07/2021	215,163	107,581

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק, ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים משך הזמן בו התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על חתום,

יעקב פז, שמאי קרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב