**יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

תאריך: 13 בפברואר, 2022
מספרי מינוי: 2929-2020
מספרנו: 658.שומה מכרעת

**לכבוד:**
**המבקש, רן ידגר**
**באמצעות השמאי**
**שלומי מערבי**
בדוא"ל: maaravis@bezeqint.netl

**המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, תל אביב - יפו**
**באמצעות השמאי**
**רונן פריימן**
ronen-freiman@bezeqint.net

א.נ.,

**שומה מכרעת להיטל השבחה**
**גוש 7090 חלקה 6 (חלק),**
**דירת מגורים בקומה שנייה כניסה ב'**
**רחוב וינגייט 4 / לה גוארדיה 15, תל אביב - יפו**

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

בתאריך 18/04/2021 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.

3. **מועד קובע לשומה[2]:**

| תכנית | י.פ. | פירסום לאישור ברשומות | פרסום לאישור בעיתונים | מועד קובע |
|---|---|---|---|---|
| תא/3944 (507-0301101) | 8218 | 02/05/2019 | 23/05/2019 | 07/06/2019 |

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 04/02/2021.

5. **פרטי הנכס:**

| | |
|---|---|
| **מהות הנכס** | דירת מגורים הממוקמת בקומה שנייה בכניסה ב' |
| **גוש** | 7090 |
| **חלקה** | 6 |
| **שטח החלקה הרשום במ"ר** | 2,400 |
| **זכויות** | חכירה מעיריית תל אביב |
| **כתובת הנכס** | וינגייט 4 / לה גוארדיה 15, שכונת יד אליהו, תל אביב |

[1] בשל מגפת הקורונה.

[2] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון 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 חלק מחלקה 6 בגוש 7090, הממוקמת ברחוב לה גוארדיה 15 וברחוב וינגייט 4, בשכונת יד-אליהו, במזרח העיר תל אביב - יפו.

6.2. רחוב לה גוארדיה מהווה עורק תנועה ראשי החוצה את השכונה לרוחבה. תחילתו במערב במחלף לה גוארדיה (דרך איילון ; כביש מס׳ 20), וסיומו במזרח בדרך הטייסים.

6.3. רחוב וינגייט מתמשך במקביל ומצפון לרחוב לה גוארדיה. קטע הרחוב הסמוך למקרקעין שבנדון הינו חד-סיטרי ומשמש לבאי חניון ״פארק גלית״ והיכל ״מנורה מבטחים״.

6.4. הסביבה מאופיינת בבנייני שיכון ״רכבת״ וותיקים בני 3-4 קומות, לצד שימושי מסחר ומשרדים. הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה ניכרת תנופת התחדשות.

6.5. החלקה הינה בשטח רשום של 2,400 מ״ר. צורתה רגולרית דמוית מלבן. אורך חזיתות החלקה הדרומית והצפונית[3] כ-40 מ׳ ועומקה בממוצע כ-60 מ׳.

6.6. בתחום החלקה ממוקם מבנה מגורים ״רכבת״ וותיק אשר נבנה בתחילת שנות ה-50׳ של המאה העשרים. המבנה בנוי ב-3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע חלקית ומעל מקלטים במרתף, בנוסף בקומת הגג חדרי כביסה. במבנה 3 כניסות ובו סה״כ 22 יח״ד (6 יח״ד בכל אחת מהקומות הטיפוסיות, ו- 4 יח״ד בקומת הקרקע).

6.7. נשוא השומה[4], מהווה יח״ד בת 3 חדרים, בשטח של 76 מ״ר (עפ״י טופס ארנונה), הממוקמת בכניסה שנייה בקומה שניה (מעל קומת הקרקע). לדירה 2 כיווני אוויר (מזרח ומערב). מצבה הפיזי והתחזוקתי תואמים את גילה.

6.8. החלקה שבנדון כלולה בתחום חטיבת קרקע בשטח של 25.26 ד׳, הכוללת 5 מבני מגורים ומבנה עירוני אחד המיועדים לפינוי בינוי, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר בחזית רחוב לה גוארדיה.

[3] המידות בהתאם למדידה גראפית מאת ״govmap״ ; יתכנו אי- דיוקים בשל שיטת המדידה.
[4] עפ״י שומות הצדדים ; תיאור הדירה ושטחה אינו שנוי במחלוקת.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר <u>הרלוונטיות</u> לשומה, כדלקמן:

**<u>מצב קודם:</u>**

7.1. **<u>תכנית K פורסמה למתן תוקף בע.ר. 143 מיום 22/02/1951</u>**

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד "אזור דירות 1" – בתי דירות 3 קומות. להלן עיקרי הוראות הבניה[5]: שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר; אחוז הבניה המקסימלי למגרש: 25% (טור 5); מספר הקומות המקסימלי: 3 קומות; בניני עזר: 30 מ"ר (*); הערות (טור 10): קומת עמודים מותרת.

7.2. **<u>תכנית 87 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 184 מיום 23/08/1951</u>**

אותר תשריט בלבד. מטרות התכנית (בהתאם לפרטי הישות התכנונית באתר מנהל התכנון שבמשרד האוצר), התווית דרכים חדשות; ביטול דרכים קיימות; הרחבת דרכים קיימות; הקצבת אדמות למטרות ציבוריות כולל גנים ומגרשים ציבוריים, קביעת אזורי מגורים ואזורים מסחריים, תכנון וחלוקה מחדש של שטחים בלתי מפותחים ומתוכננים רע. שינויים בואדי מוצררה ועבודות שפורו, תקנות בנין ושימושים. עפ"י התשריט החלקה מסווגת ביעוד אזור בתים בני שלוש קומות על קומת עמודים.

7.3. **<u>תכנית 367 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 364 מיום 05/08/1954</u>**

בין מטרות התכנית, לקבוע שטח מינימלי מוגדר לכל יחידת דיור לגבי כל מגרש באזורי הדירות השונים, כדי לשמור על צפיפות מתאימה בשטחים בהם לא נקבעו במפורש בתכניות מפורטות; לתקן את התכנית הראשית K. בהתייחס לאזור דירות 1 – בתי דירות – 3 קומות, נקבע: "בטור 5 יש למחוק את המספר 25% ולכתוב במקומו 18% בטור 10 הערות יש להוסיף בהמשך למילים "קומת עמודים מותרת": "למרות כל הכתוב בטורים 2-9 מותר יהיה להקים דירות באזור זה בשיעור שלא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו, בתנאי שאחוז הבניה לא יעלה על 18% ותבנאי נוסף שהשטח המינימלי של הקרקע הדרוש ליחידת דיור אחת לא יהיה פחות מ-125 מ"ר. בנייני עזר בשיעור של 30 מ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים".

7.4. **<u>תכנית 880 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1177 מיום 29/04/1965</u>**

מטרת התכנית להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שמוש קומת עמודים לחניה. תוספת הקומה תהיה מותנית בתנאים, ובין היתר, בתנאי שקומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים למעט ח. מדרגות. המקלט יהיה תת קרקעי. התקנת מעלית תהיה חובה.

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

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. הועדה 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.

[5] עפ"י טבלה באנגלית. ככל הנראה והטבלה בעברית כוללת כבר את התיקונים מכח תכנית מאוחרת מס' 367.

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

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת (*) לפי גודל קומה טיפוסית. בין השימושים המותרים: חניה, מקלט, חדרי שרותים כלליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השמוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף. (*) מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

7.7. **<u>תכנית 2325 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3523 מיום 28/01/1988</u>**

מטרת התכנית שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ושמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח הבניה וחומרי גמר מוגדרים. התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים III טיפוס ד/98. יצויין כי אין במסמכי התכנית התייחסות לטיפוס זה.

7.8. **<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).

7.9. **<u>בהתאם להחלטת ועדה מס' 121ב'-1 מיום 26/06/1994 הותרה תוספת שטחי שירות לתכנית K.</u>**

באזור מגורים דירות I:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: מרתפים לפי ע';

מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין: קומת עמודים מפולשת בשטח הקומה מעליה כולל שטחי שרות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל-35% משטח הקומה; שטח גרעין כמוגדר בנספח א'; מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הדרוש; בליטות כמוגדר בתקנות; מתקנים על הגג לפי תכנית מס' 1680 על תיקוניה; גזוזטראות לא מקורות.

7.10. **<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.

**מצב חדש:**

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

התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף[6], 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.

7.12. **<u>תכנית 3366 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5250 מיום 27/11/2003</u>**

מטרות התכנית, לאפשר מיצוי זכויות ולשפר את תנאי הדיור בהרחבות דיור בשכונת יד אליהו. החלקה ביעוד אזור מגורים א' 3.

7.13. **<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 מביניהם), 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%.

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

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת כ-"אזור תעסוקה מטרופוליני" ו-"אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים", כחלק מאזור תכנון מס' 903; בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, החלקה בתחום מתחם להתחדשות עירונית; בהתאם לנספח עיצוב עירוני,

[6] 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.

החלקה בתחום בניה לגובה עד 40 קומות. בין עיקרי הוראות התכנית, קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

7.15. **<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.

7.16. **<u>תכנית מס' 3944 (507-0301101) פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8218 מיום 02/05/2019 ובעיתונים ביום 23/05/2019</u>**

שטח התכנית 25.260 דונם. תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. תכנית ללא איחוד וחלוקה. מטרת התכנית, הקמת פרויקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר בחזית רחוב לה גוארדיה, וזאת ע"י שינוי ייעוד הקרקע והשימושים, שיפור המרחב הציבורי בתחום התכנית והסדרה תנועתית ברחובות ההיקפיים. להלן עיקרי הוראות התכנית:

**יעודי קרקע ושימושים ביעוד מגורים ד':**

קומות מרתף: כל השימושים המותרים עפ"י תכנית ע/1. בקומת מרתף עליונה יותרו בנוסף גם שטחים עיקריים משותפים למגורים כמו מועדון דיירים וכן שטחים עיקריים ושטחי שירות למסחר. חניות ומתקני חניה לאופניים ואופנועים.

קומת קרקע: מבואות כניסה למגורים. שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים. שטחים עיקריים למסחר – שימוש מחייב בחזית רח' לה גוארדיה. שטחי שירות לשימושים שפורטו לעיל.

קומות טיפוסיות: שטחים עיקריים למגורים. שטחי שירות לשימושים שפורטו לעיל.

קומת גג: דירות גג. חדרים ומתקנים טכניים.

שטחים לצורכי ציבור: במבנים ישולבו שטחים מבונים לצרכי ציבור למטרות חינוך, רווחה, תרבות ומשרדי עירייה, שיירשמו על שם העירייה בהתאם לדין במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה. שטח השימושים לצ"צ לא יפחת מהקבוע בטבלה 5. השימושים הציבוריים יקבעו בהתאם לחוו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. בתא שטח 2 לא יותרו שימושים רגישים כגון גן ילדים ומועדון קשישים. מיקום השימושים לצ"צ בתוך תאי השטח, והבטחת גישה נפרדת, יקבעו במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.

בין הוראות הבינוי: הבינוי בכל מגרש יכלול שני אגפים: מבנה מרקמי לכיוון רח' לה גוארדיה, ומגדל לכיוון רח' וינגייט. מיקום האגפים העקרוני והמרחק המזערי ביניהם יהיה כמוצג בתרשים ההוראות המחייבות בנספח הבינוי. תתאפשר גמישות של עד 10% במרווח שבין המגדל לבינוי המרקמי עבור אלמנטים קונסטרוקטיביים או אילוצי בטיחות וממ"דים. שני האגפים יבנו מעל מרתף חניה משותף. בקומת הכניסה לכיוון רחוב לה גוארדיה יבנה מעבר מקורה (קולונדה) ברוחב מינימלי 3 מ'. במסגרת זכויות הבניה תותר בניה על הגג ובלבד שתכסית הבניה לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. תותר הצמדת חלקים מבונים על הגג לחזיתות המבנה. תשמר נסיגה של 2 מ' לכיוון רחוב לה גוארדיה. תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ-10 מ"ר נטו בממוצע ליח"ד במרתפים בלבד.

**תעסוקה:**

קומות מרתף: כל השימושים המותרים עפ"י תכנית ע'1; בקומת מרתף עליונה יותרו שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימושי המסחר, וכן שטחי שירות לשימושי התעסוקה; חניות ומתקני חניה לאופניים ואופנועים.

קומת קרקע: מבואות כניסה למשרדים; שטחים עיקריים למסחר; שטחים מבונים לצ״צ (כמפורט להלן); ש״ש לשימושים שפורטו לעיל.

קומות טיפוסיות: שטחים עיקריים למשרדים; שטחים מבונים לצ״צ (כמפורט להלן); ש״ש״ לשימושים שפורטו לעיל.

קומת גג: חדרים ומתקנים טכניים.

שטחים לצרכי ציבור: במבנים ישולבו שטחים מבונים לצ״צ למטרות חינוך, רווחה תרבות ועירייה שירשמו ע״ש העירייה בהתאם לדין במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה; שטח השימושים לצ״צ לא יפחת מהקבוע בטבלה; השימושים הציבוריים ייקבעו בהתאם לחוו״ד הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת״א. בתא שטח 1 לא יותרו שימושים רגישים כגון גן ילדים ומעון קשישים; מיקום השימושים לצ״צ בתוך תאי השטח, והבטחת גישה נפרדת, יקבעו במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.

להלן ריכוז עיקרי טבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע:

| **להלן ריכוז עיקרי טבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע:** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **יעוד** | **שימוש** | **תא שטח** | **מעל הכניסה הקובעת** | | **מתחת לכניסה הקובעת** | | **מס׳ יח״ד** |
| | | | **עיקרי** | **שירות** | **עיקרי**[7] | **שרות**[8] | |
| תעסוקה | מסחר ותעסוקה | 1 | 16,000 | 6,500 | 400 | 9,000 | |
| | מבנים ומוסדות ציבור | | 500 | 500[9] | | | |
| מגורים ד׳ | מגורים | 2-4 | 40,350[10] | 19,528 | | 20,637 | 455[11] |
| | מסחר | | 1,200 | 360 | 1,200 | | |
| | מבנים ומוסדות ציבור | | 450 | 450[12] | | | |

הערות ברמת הטבלה:

א. לפחות 20% מסך יחה״ד בכל מגרש תהינה דירות קטנות כהגדרתן בתכנית זו. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו, בהסכמת בעלים ובאישור הועדה המקומית ובלבד שלא יפחת מספר יחה״ד הקטנות בכלל התכנית.

ב. שטחי השירות המפורטים בטבלה ישמשו גם את שטחי המסחר.

ג. ניתן להעביר שטחים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בין מגרשים 3 ו-4 בתיאום עם העירייה.

ד. יותר לבנות מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ״ר ליח״ד ועד 14 מ״ר ליח״ד בנוסף לשטחי הבניה העיקריים למגורים המפורטים בטבלה[13].

[7] שטחים אלו ישמשו למסחר בלבד, כחלק מהיחידה המסחרית בקומת הקרקע.

[8] מימוש שטחי המרתפים יותנה בעמידה בהוראות תכסית ומספר הקומות. שטחים שלא ייכנסו בנפח המותר יבוטלו.

[9] מתוך שטחים אלו, 165 מ״ר ישמשו כש״ש כהגדרתם בחוק. 335 מ״ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.

[10] 1,870 מ״ר מתוך האמור לעיל יהיו מותנים בהסכמת בעלים להליך איחוד וחלוקה (ההקצאה הינה מתוך 15,070 המוקצים לתא שטח 2).

[11] 17 יח״ד מתוך הנ״ל תהינה מותנות בהסכמת הבעלים להליך איחוד וחלוקה (ההקצאה הינה מתוך 167 יח״ד המוקצות לתא שטח 2).

[12] מתוך שטחים אלו, 150 מ״ר ישמשו כש״ש כהגדרתם בחוק. 300 מ״ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלה.

[13] השטחים העיקריים למרפסות יהיו ייעודיים לשימוש זה בלבד ויבוטלו אם לא ינוצלו.

בין התנאים להיתר בניה: תנאי למתן היתר בניה לכל אחד מהמתחמים (תאי שטח 1-2, תאי שטח 3-4), יהיה הגשת תצ"ר עפ"י דין בהסכמת כלל בעלי הזכויות, ולחילופין בהיעדר הסכמה, אישור תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז', הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ככל שהדבר ידרש. כל אחת מהאפשרויות נתונה לכל מתחם בנפרד.

איחוד וחלוקה: למגרשים 1 ו-2 ולמגרשים 3 ו- 4 יבוצע הליך איחוד וחלוקה בהסכמה, או בהעדר הסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' בחוק. במגרשים 1 ו-2, הסכמה להליך איחוד וחלוקה תהווה תנאי למיצוי מלא זכויות הבניה עפ"י האמור בטבלה וההערות המצורפות לה.

מימוש התכנית: במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית זכויות הבניה יתכלו. ניתן יהיה להארית תקופה זו ב-5 שנים נוספות באישור הוועדה המקומית שיינתן טרם מועד התכלות הזכויות.

תנועה: מספר מקומות החניה[14] לרכב יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה למעט תקן החניה למגורים שיקבע לפי 1:1.

8. **<u>רישוי</u>**

בתיק הבניין הסרוק במערכת מידע הנדסי של עיריית תל אביב - יפו, אותרו, בין היתר, המסמכים הבאים:

8.1. רישיון מס' 503 מיום 23/08/1950 (מסמך סרוק באיכות ירודה וברובו לא קריא).

8.2. תשריט היתר חלקי שלא ניתן ללמוד ממנו על שטחי הבניה שאושרו.

8.3. בהתאם לתיעוד המצוי בתיק הבניין הסרוק באתר העירוני עולה כי המבנה עבר שיפוץ בתחילת שנות האלפיים ע"י חברת "עזרה ובצרון", וזאת בכדי להסירו מרשימת המבנים המסוכנים (בתאריך 21/06/1998 הוכרז כמבנה מסוכן).

8.4. עפ"י מסמכים שאותרו בתיק הבניין (כמצוין בשומות הצדדים), שטח קומה טיפוסית 455.23 מ"ר

[14] בהתאם לטבלת מאזן החניה (מנספח התנועה), סך דרישות החניה (ביקוש/היצע) לרכב פרטי הינן כדלקמן: 638 לרכב פרטי [עפ"י החלוקה הבאה: 19 למוסדות ציבור + 455 למגורים + 134 לתעסוקה + 30 למסחר]; 4 לרכב תפעולי.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

הוצגו בפני, בין היתר, המסמכים הבאים:

9.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 06/03/2021, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

| | |
|---|---|
| גוש: | 7090 |
| חלקה: | 6 |
| שטח במ"ר: | 2,400 מ"ר |
| בעליות: | עיריית תל אביב יפו ; בשלמות |
| חכירות: | ידגר רן/רני ; חלק במקרקעין |
| הערות: | הערת אזהרה ס' 126 לטובת מילשטיין הלל ; על החכירה של ידגר רן/רני |

9.2. בהתאם לשומת המשיבה, הנכס שבנדון נמכר ביום 25/03/2020 תמורת 2,300,000 ₪ כולל מע"מ (הנכס מושכר תמורת 3,900 ₪) . יצוין כי אין מחלוקת בין הצדדים לעניין התמורה. ההסכם לא הוצג לח"מ העסקה אותרה באתר רשות המיסים.

9.3. קיים הסכם פינוי בינוי (לא חתום ע"י המבקש). מעיון בעקרונות ההסכם (כפי שעולה משומות הצדדים), עולה כי התמורות לבעלי הדירות יהיה כלהלן:

| | |
|---|---|
| שטח דירה חדשה: | עפ"י גודל הנכס הנוכחי כפי שרשום בחיובי הארנונה ע"י עיריית ת"א בתוספת 60 מ"ר ככל שהיטל ההשבחה ומע"מ ישולמו ע"י הבעלים. ככל שהיטל ההשבחה ומע"מ על עלויות הבניה יחולו על היזם תוספת השטח תהיה 40 מ"ר בלבד. |
| קומה: | הדירה החדשה תהיה בקומה שלא תפחת מהקומה הרביעית ולא תעלה על הקומה השביעית. מיקום הדירות ייקבע ע"י שמאי. |
| חניה: | לכל דירה תוצמד חניה בכמות שלא תפחת מהנדרש עפ"י ההיתר ובכל מקרה לא פחות מחניה אחת. |
| מחסן: | היזם מתחייב כי בין המחסנים הראשונים שייבנו יקצה בראש ובראשונה לכל דייר מחסן בגודל כפי שיאושר בהיתר. |
| פינוי: | היזם ישלם לכל אחד מהבעלים דמי שכירות בסך השווי ל-1,200 $ (ולא יפחת מ-4,500 ₪ לחודש) לתקופה שתחילתה השלמת פינוי הדירה בפועל וסיומה בעת העמדת הדירה החדשה ע"י היזם. |
| היטל השבחה: | ההנחה שעומדת בבסיס הסכם הינה שלא יחול היטל השבחה בגין התב"ע החדשה. ככל שיחול היטל השבחה היזם יהיה רשאי לסגת מהעסקה. |

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

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

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

| מהות | מועד קובע | ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪ | ההשבחה בשומת המבקש ב-₪ |
|---|---|---|---|
| תא/3944 | 07/06/2019 | 696,388 | 248,000 |

הערה: אין מחלוקת כי תכניות ע/1, ג/1 ותא/5000 אינן משביחות את המקרקעין שבנדון. בהתייחס למקרקעין שבנדון, לגבי תכניות אלה, עמדתי כעמדת הצדדים.

10.2. **<u>תא/3944 למועד הקובע 07/06/2019</u>**

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

מטרת התכנית הקמת פרוייקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר. ההשבחה נבחנה כהפרש השווי בין המצב הקודם בהתאם לבינוי בפועל בתוספת זכויות בניה נוספות מכח תכניות בתוקף ככל שקיימות[15], לבין המצב החדש בהתאם לתכנית תא/3944.

באומדן השווי במצב החדש, הובאו בחשבון המתודות השמאיות לתכניות פינוי בינוי בעת במכר, כבחלופה ב' המפורטת בהחלטות ועדת ערר תא/8200/0718 ותא/8199/0718 מיום 06/09/2020, וזאת לאור ייחודיותה של התכנית הכוללת שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה בהיקף נרחב[16]. באומדן השווי, הובאו בחשבון כלל השימושים המותרים לרבות בקומות המרתף[17], כמו גם העובדה שהתכנית מקצה שטח למבנים ומוסדות ציבור (אשר בחלקם ישמשו כשטחי שירות ובחלקם עבור חצרות מקורות).

שווי מבנה הציבור הקיים בתחום התכנית לא הובא בחשבון במצב קודם ובמצב חדש כשם שאינו מובא בחשבון בתכניות איחוד וחלוקה ותואם להחלטות ועדת ערר בנושא. לאור המימוש במכר הובאו בחשבון שטחי הממ"דים.

השווי במצב חדש, חושב בכפוף למקדם דחייה למימוש מאחר ולא ניתן להוציא היתרים מכח התכנית [כאן המקום לציין כי במהלך הדיון שהתקיים בפני צוין כי מקדם הדחייה מגלם גם את העובדה כי ההסכם עם החברה היזמית והמבקש אינו חתום]. בתקופת הביניים, הובאה בחשבון תרומת הבינוי הקיים (היוון דמ"ש), וכן הובאו בחשבון הוצאות הריסה ופינוי.

[15] חלקו היחסי של הנישום בהשבחה נקבע בהתאם לחלק היחסי של שטח הדירה נשוא השומה (76 מ"ר) מתוך כלל שטחי הבניה הבנוייים במתחם עפ"י שטחי הארנונה בתוספת יתרת זכויות בניה מתוקף תכניות שטרם נוצלו (11,500 מ"ר) , ובסה"כ 0.661%.

[16] נטען כי גישת ההשוואה הישירה אינה ישימה במקרה הנדון. במתחם התכנית בוצעה עסקה בנשוא השומה בלבד ואין להסיק ממנה כי היא משקפת את שווי השוק לנכס דומה. עוד נטען כי התכנית שבנדון, שונה מתכניות פינוי בינוי בסביבה לאור עירוב השימושים והיקף הזכויות, ומכאן שלא ניתן לגזור את השווי במצב החדש מעסקאות במתחמים סמוכים. בהתאם להסכם פינוי בינוי שנחתם ע"י חלק מבעלי הזכויות במתחם התכנית, דירת התמורה חריגה בגודלה ביחס לדירות תמורה במתחמי פינוי בינוי אחרים בסביבה.

[17] 1,600 מ"ר כשטח עיקרי למסחר כחלק מהיחידה המסחרית בקומת הקרקע. שטחי שירות לשימוש מסחרי ותעסוקה. מחסנים דירתיים בשטח של עד 10 מ"ר נטו בממוצע ליח"ד מגולמים באומדן שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים. תרומת חניה במבנה התעסוקה ועלויות הקמתן של חניות לשטחים הציבוריים.

לא הובאה בחשבון הפחתה לגודל מאחר ונטען כי עסקת ההשוואה הישירה מגלמת הפחתה זו.

כבקרה, נבחנה מתודה שמאית נוספת (אף היא עפ"י החלטות ועדת הערר הנ"ל), הבוחנת את השווי במצב חדש בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין (היוון שווי דירת תמורה עתידי, בתוספת שכ"ד בתקופת ביניים, ונשיאה בהוצאות שונות). בחלופה זו הובא בחשבון התמורות לדיירי המתחם בהתאם להסכם, בכפוף לדחייה של 13 שנים (10 שנים להוצאת היתר + 3 שנים עד קבלת חזקה).

**<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>**

שמאי המשיבה טען כי ערכי השווי במועד הקובע הינם כדלקמן:

| ערכי שווי | ערכים ב-₪/למ"ר |
|---|---|
| מצב קודם | |
| מ"ר בנוי מגורים ללא אפשרות הרחבה | 25,000 |
| דמ"ש למסחר | 85 |
| מצב חדש | |
| מ"ר מבונה עיקרי למגורים (מגלם חניה תת"ק, מחסן ומרפסות) | 11,000 |
| מ"ר מבונה מסחר | 10,000 |
| מ"ר מבונה תעסוקה (ברוטו) | 3,650 |
| מקום חניה לתעסוקה | 160,000 (*) |
| דמ"ש ליח"ד ממוצעת לחודש | 4,500 (₪/לחודש) |

(*) במהלך הדיון שהתקיים בפני, נטען כי אומדן השווי הינו לפי 180,000 ₪ למקום חניה, וכי בטעות סופר נרשם בסיכום 160,000 ₪ למקום חניה. בתחשיב ההשבחה, בסעיף הפחתות, הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות הבניה של אותן חניות תת קרקעיות. לפיכך אומדן השווי הינו לרכיב הקרקע.

ערכי השווי דלעיל, נקבעו בהתבסס על המפורט להלן:

**מגורים:**

- שווי מ"ר בנוי מגורים מצב קודם (טרם אישור תכנית תא/3944):
  - נסקרו 2 עסקאות במתחם נשוא התכנית (משנת 2017), בבניין בלה גוארדיה 13 (ללא זכויות הרחבה), לפיהן שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 25,170 ₪.
  - נסקרו 3 עסקאות בתחום תכניות פינוי בינוי לפני אישור תכנית תא/4123 (מהשנים 2017-2019) בבניינים בלה גוארדיה מס' 31,42 ו-50 לפיהן שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 24,772 ₪.
  - נסקרו 3 עסקאות מחוץ לתחום תכניות פינוי בינוי ובתחום תכנית הרחבה (מהשנים 2017-2018) בבניינים בלה גוארדיה מס' 31, 60, 62 לפיהן שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 26,267 ₪.
- שווי מ"ר מבונה מגורים מצב חדש:
  - אומדן שווי הקרקע נקבע בגישת ההשוואה הישירה ובגישת החילוץ משווי בנוי בפרויקט "UPPER HOUSE", המצוי בתחום גו"ח 7108/51, הכולל 2

מגדלי מגורים בני כ-30 קומות כ״א מעל קומת קרקע מסחרית לכ-300 דירות (מתוכם 30 דירות לדיור בר השגה). זכויות הבניה כוללות 36,313 מ״ר עיקרי למגורים + 2,400 מ״ר לדיור בר השגה + 2,000 מ״ר מסחר + 3,000 מ״ר עיקרי לצורך ציבורי (יירשם ע״ש העירייה). זכויות החכירה ל-99 שנה, במגרש ששטחו כ-9.7 ד׳, נרכשו במכרז מעיריית ת״א במאי 2018 תמורת 408,555,555 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי בגבולות הסך של 10,000 ₪ למ״ר מבונה למגורים (מגלם חוסר וודאות).

- בפרויקט הנ״ל שווקו דירות[18] מהן עולה כי שווי מ״ר בנוי נע בגבולות של כ-37,500 ₪ למ״ר בממוצע (בהתאם לסקירת עסקאות מנוב׳ – דצמ׳ 2019 מתקבל בממוצע שווי מ״ר בנוי בגבולות הסך של 35,700 ₪; מסקירת עסקאות ממאי -אוג׳ 2020 מתקבל בממוצע שווי בגבולות של כ-39,315 ₪). בגישת החילוץ[19], ובהתאמה למקרקעין שבנדון ולמועד הקובע, מתקבל שווי בגבולות של 11,000 ₪ למ״ר מבונה.
  - דמ״ש למגורים:
    - הוצג מידע שוק (מקור: ״יד 2״), ממנו עולה כי מחירי הביקוש למגורים בסביבה לדירות בשטח של 70-55 מ״ר נע בטווח שבין 4,300 ₪ ל-5,000 ₪/לחודש.
    - נשוא השומה מושכר תמורת 3,900 ₪ לחודש.

**תעסוקה:**

אומדן השווי לתעסוקה נקבע בהתבסס על שומות מכריעות כדלקמן:

| שמאי מכריע | גו״ח | כתובת הנכס | שווי מ״ר מבונה | מועד קובע | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| אפרת שלז | 6976/158-159,141,136-137 | | 3,650 ₪ למ״ר ברוטו | 08/12/2016 | הוצג בסיס הנתונים שבשומתה |
| שלומי יפה | 7077/52 | דרך מנחם בגין 64; מתחם חסן ערפה | 5,355 ₪ למ״ר נטו | 06/01/2017 | |
| בועז קוט | 6977/282 | החרש 20 | 4,600 ₪ למ״ר ברוטו | 21/12/2018 | |

[18] הוצגה סקירה נרחבת של עסקאות מכר.

[19] בגישת החילוץ הובאה בחשבון הפחתה למיקום נשוא השומה ביחס למיקום עסקאות ההשוואה (מקדם 0.85), מע״מ (17%), רווח יזמי בהתחשב בהיקף הפרוייקט (20%), ועלות בניה (10,000 ₪) המגלמת עלויות בניית מרתפים, מרפסות וכלליות עקיפות.

**מסחר:**

- שומות מכריעות כדלקמן:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת הנכס | שווי מ"ר מבונה | מועד קובע | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| שלומי יפה | 7077/52 | דרך מנחם בגין 64 ; מתחם חסן ערפה | 10,000 ₪ למ"ר עיקרי | 06/01/2017 | |
| בועז קוט | 6977/282 | החרש 20 | 7,500 ₪ למ"ר ברוטו | 21/12/2018 | |
| אמנון נזרי | 6977/73-76 | לבנדה 53 | 10,000 ₪ | 11/07/2017 | |
| שושי שרביט שפירא | 6133/467 | לה גוארדיה 69 | 10,000 ₪ | 30/12/2016 | |
| אפרת שלז | 6976/158-159,141,136-137 | | 10,000 ₪[20] | 11/2016 | הוצג בסיס הנתונים שבשומתה |

- הוצגו סקר מחירים מבוקשים בשטחי מסחר ברחוב המעפילים 33 הכולל 2 חנויות בשטח של 30/40 מ"ר + גלריות, מהן מתקבל כי דמה"ש הממוצעים הינם בגבולות של כ-85 ₪ למ"ר. השווי כבנוי לפי ש.ה[21]. 6.9% הינו 14,783 ₪. בגישת החילוץ[22] מתקבל שווי למ"ר מבונה בגבולות של 9,440 ₪.

**חניה:**

- הוצגה סקירה של דמ"ש לחניות (מגדל משה אביב; מגדל השחר; מגדל אטריום; מגדלי פז; מגדל תוה"א) מהן עולה כי דמה"ש נעים בטווח שבין 714 ל-1,200 ₪ לחודש/למקום חניה.
- בהתאם לדו"ח נת"מ שנערך לחציון א' 2019 עולה כי דמה"ש הממוצעים למקום חניה בציר יגאל ובמתחם הבורסה הינם בגבולות 868-975 ₪/למקום חניה.
- קבוצת הרכישה "יוניטד שרונה" מכרה בתאריך 19/10/2017 לחקבות אפריקה ישראל ומליסרון את החניון הציבורי במיזם המגורים במתחם שרונה. התמורה בעסקה[23] (באילוץ) משקפת מחיר של 190,000 ₪/למקום חניה.

[20] (משקף דמ"ש 120-125 ₪ למ"ר וש.ה. 7.6%, ע. בניה 6,000 ₪.
[21] בהתאם לש.ה. למחצית השנייה של שנת 2019 של השמאי הממשלתי.
[22] הפחתת יזמות 10% וע. בניה 4,000 ₪.
[23] 51 מש"ח ל-268 מקומות חניה.

**<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | | | | |
| שטח הנכס עפ"י חיובי ארנונה במ"ר | | | | 76 |
| שווי מ"ר בנוי ב-₪ | | | | 25,000 |
| **סה"כ שווי הנכס במצב קודם ב-₪** | | | | **1,900,000** |
| **מצב חדש** | | | | |
| רכיב | שטח במ"ר | מקדם אקווי' | שווי מ"ר/יחידה (ב-₪) | סה"כ (ב-₪) |
| מגורים עיקרי | 38,480 | 1.00 | 11,000 | 423,280,000 |
| מגורים עיקרי (17 יח"ד) בהסכמת בעלים להליך איחוד וחלוקה | 1,870 | 0.90 | 11,000 | 18,513,000 |
| ממ"דים (438 יח"ד) | 5,475 | 1.00 | 11,000 | 60,225,000 |
| ממ"ד (ל-17 יח"ד) בהסכמת בעלים להליך איחוד וחלוקה | 213 | 0.90 | 11,000 | 2,103,750 |
| תעסוקה ברוטו בניכוי שטח למסחר בקומת קרקע | 22,500 | 1.00 | 3,650 | 82,125,000 |
| מסחר עילי עיקרי כולל במבנה התעסוקה | 1,600 | 1.00 | 10,000 | 16,000,000 |
| מסחר תת קרקעי עיקרי | 1,600 | 0.50 | 10,000 | 8,000,000 |
| חניות לתעסוקה ומסחר ת"ק (בניכוי חניות ציבוריות) | 137 | 1.00 | 180,000 | 24,660,000 |
| שווי לפני התאמות והפחתות | | | | 634,906,750 |
| הפחתות | | | | |
| עלות בנית חניות במרתפים לתעסוקה | 156 | 1.00 | 147,000 | 22,932,000 |
| עלות הריסה ופינוי | 8,537 | 1.00 | 300 | 2,561,100 |
| עלות מטלה ציבורית ברוטו (מעטפת) | 1,265 | 1.00 | 6,000 | 7,590,000 |
| עלות מטלה ציבורית חצרות מקורות (מעטפת) | 635 | 0.50 | 6,000 | 1,905,000 |
| סה"כ הפחתות | | | | 34,988,100 |
| סה"כ שווי קרקע כזמינה לאחר הפחתות | | | | 599,918,650 |
| דחייה למימוש (10 שנים ; 6%) | | | 0.5584 | 334,991,441 |
| דמי שימוש ביניים למסחר במתחם | 408,000 | 0.75 | 7.06 | 2,159,186 |
| דמי שימוש ביניים לדירות המתחם | 6,480,000 | 1.00 | 8.60 | 55,723,808 |
| סה"כ שווי המקרקעין | | | | 392,874,435 |
| חלק יחסי משויך לנשוא השומה | | | | 0.0066 |
| **סה"כ שווי במצב חדש** | | | | **2,596,388** |
| **השבחה** | | | | **696,388** |

| **תחשיב בקרה** | | | |
|---|---|---|---|
| | שטח במ״ר | מקדם שווי | סה״כ |
| זכויות מוקצות עפ״י ס׳ 7.15 לחוזה | | | |
| שטח דירה קיימת | 76 | | |
| שטח תוספת לפי חוזה | 60 | | |
| סה״כ שטח דירת תמורה | 136 | | |
| שוליות לשטח דירה | | | |
| שטח עיקרי | 100 | 1 | 100 |
| שטח שולי | 36 | 0.9 | 32 |
| סה״כ שטח אקווי׳ | | | 132 |
| שווי מ״ר (מגלם מרפסת חניה ומחסן) ב-₪ | | | 32,000 |
| סה״כ שווי דירת תמורה לפני דחייה ב-₪ | | | 4,224,000 |
| דחייה למימוש | 13 | 6% | 0.4688 |
| סה״כ שווי דירת תמורה בדחייה למימוש ב-₪ | | | 1,980,376 |
| שימוש ביניים | | | |
| מקדם היוון | | | 10.74 |
| דמ״ש מהוונים (עפ״י הסכם פינוי בינוי) | 54,000 | 13 | 580,130 |
| **שווי מצב חדש (אומדן שווי דירת תמורה + דמ״ש)** | | | **2,560,506** |
| **שווי מצב קודם** | | | **1,900,000** |
| **ההשבחה** | | | **660,506** |

**<u>להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטענות שמאי המבקש:</u>**

הפרמטרים לבחינת כדאיות העסקה מבחינתו של יזם שונים מן הפרמטרים לקביעת ההשבחה מבחינת בעלי הדירות, ובעוד שתחשיבי הכדאיות הכלכלית הינם סובייקטיביים ושונים מיזם ליזם, הרי שתחשיבי ההשבחה אמורים להיות תחשיבים אובייקטיביים ואחידים. מבחינת בעלי הדירות בבניין חלה השבחה בגין זכויותיהם בדירותיהם[24]. התמורה בנכס מגלמת את פוטנציאל התכנית המשביחה ויש לנטרלה. במתחם נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם חלק מבעלי הזכויות ונקבעו תמורות לבעלי הדירות, דבר המקדם ומחזק את וודאות הפרוייקט. עיקרי הנקודות שבמחלוקות:

- **שווי מצב קודם** (27,000 ₪): נטען כי השווי בשומת המבקש נקבע ללא כל ביסוס. את השווי במצב הקודם יש לקבוע לפי שווי דירות בסביבה במתחמים בהם אין פוטנציאל לתכניות פינוי בינוי.
- **ממ״דים**: נטען כי יזם יעדיף לבנות ממ״דים כיוון שכך הוא ממקסם את התמורות בפרוייקט (אין כדאיות כלכלית בבניית ממ״קים המייצרים עלויות ללא תמורה בגינם) בפרויקטים דומים בסביבה נבנים ממ״דים ולא ממ״קים.

[24] הפנה להחלטת ועדת ערר בתיק ערר הר/85092/16 ״הועדה המוקמית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ כרמון מינצר, חב׳ ק.ר. נדל״ן בע״מ״ מיום 12/02/2020.

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

לגישת שמאי המבקש, העסקה בנכס הנדון, שנערכה לאחר תחילת התכנית, בתנאי שוק חופשי בין קונה מרצון למוכר מרצון, משקפת את שווי הזכויות של הדירה בתכנית.

בהתאם להסכם פינוי בינוי, שנחתם עם חלק מבעלי הזכויות במתחם, דירת התמורה הינה חריגה בגודלה ביחס לדירות תמורה במתחמי פינוי בינוי אחרים בסביבה, יחד עם זאת, בהתאם להסכם במקרה של תשלום היטל השבחה (הצפוי בענייננו), תוספת לשטח הדירה אינו 60 מ״ר אלא 40 מ״ר בלבד. עפ״י הוראות ההסכם, היזם רשאי לסגת מהעסקה ככל שיחול היטל השבחה, ומאחר והיטל השבחה זה צפוי, הרי שאין כל וודאות למימוש העסקה על ידי היזם. לעניין זה משמעות רבה שעה שמדובר בתכנית מתכלה, ועוד בעניין זה, צוין היקף ההיצע לתעסוקה בסביבת הנכס ומצב התעסוקה עוד קודם למשבר הקורונה שפרץ לאחר תחילת תכנית 3944.

בהתייחס לשטחי הממ״ד, נטען כי לאור הבינוי במגדלים והבניה מעל מסחר, סביר כי יבנו ממ״קים ובהתאם לא הובאו בחשבון תוספת חדרי ממ״ד לדירות. עוד בסוגיה זו, נטען כי ניתוח עסקת הרכישה (ראה להלן) של המתחם שמצפון לנכס מאת עיריית תל אביב אינו מקנה תוספת שווי בגין ממ״דים.

<u>ערכי שווי בשומת המבקש:</u>

להלן עיקרי התייחסות שמאי המבקש לנתוני השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה:

- בהתייחס לשווי מ״ר בנוי במצב קודם, נטען כי השווי צ״ל בסך של 27,000 ₪/למ״ר בנוי.

  הוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים במתחם תכנית 3944 וכן, הוצגו עסקאות מכר לדירות במתחם ללא תכנית פינוי בינוי, מהשנים 2013-2020, מהן עולה כי השווי נע בטווח שבין 19,688 ₪ - 30,263 ₪/ למ״ר בנוי, ובטווח שבין 20,968 ₪ ל-33,091 ₪/ למ״ר בנוי, בהתאמה.

- בהתייחס לשווי מ״ר קרקע למגורים במצב חדש, נטען כי השווי בסך של 11,000 ₪/למ״ר כולל שטחי ממ״ד כפי שניתן להיווכח מניתוח העסקה ממאי 2018 במגרש 3 בתכנית 2381א׳ (גו״ח 7108/51,52,39),כמפורט להלן:

| תיאור | ש״ע במ״ר | שווי מ״ר מבונה ב-₪ | סה״כ ב-₪ | הערות |
|---|---|---|---|---|
| מסחר | 1,000 | 10,000 | 10,000,000 | מידע תכנוני |
| דיור בהישג יד | 2,400 | 6,500 | 15,600,000 | 30 דירות * 80 מ״ר |
| דירות מגורים | 37,313 | 10,750 | 401,114,750 | מגלם שטחי ממ״ד |
| מבנה ציבור | 3,000 | -6,000 | -18,000,000 | |
| סה״כ | 43,713 | | 408,714,750 | |
| הזכיה במכרז העירייה | | | 408,555,555 | בחודש מאי 2018 |

- שווי מקום חניה לתעסוקה בשומת המשיבה נקבע בסך של 160,000 ₪ התואם את סביבת הנכס, אך בתחשיב הובא בחשבון שווי מקום חניה בסך של 180,000 ₪. בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה של 147,000 ₪ (עקב הקרבה לנחל איילון), אין יתרה לקרקע לחניה לתעסוקה.
- אין מחלוקת ביחס ליתר הנתונים שנקבעו בשומת המשיבה.

<u>תחשיב השבחה</u>:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | | | |
| שטח הנכס עפ"י חיובי ארנונה במ"ר | | | 76 |
| שווי מ"ר בנוי ב-₪ | | | 27,000 |
| **סה"כ שווי הנכס במצב קודם ב-₪** | | | **2,052,000** |
| **מצב חדש** | | | |
| רכיב (ריכוז תאי שטח 1-4) | שטח במ"ר | שווי מ"ר/יחידה (ב-₪) | סה"כ (ב-₪) |
| מגורים עיקרי | 38,480 | 11,000 | 423,280,000 |
| מגורים עיקרי מותנה | 1,870 | 9,000 | 16,830,000 |
| תעסוקה ברוטו | 22,100 | 3,650 | 80,665,000 |
| מסחר עיקרי עילי | 1,600 | 10,000 | 16,000,000 |
| מסחר עיקרי תת"ק | 1,600 | 5,000 | 8,000,000 |
| חניות לתעסוקה | 137 | - | - |
| מבני ציבור | 1,900 | -4,500 | -8,550,000 |
| שווי לפני התאמות והפחתות | | | 536,225,000 |
| הפחתות | | | |
| עלות הריסה מבנים קיימים (מגלם העתקת/פינוי עצים) | | | -2,560,000 |
| סה"כ שווי קרקע כזמינה לאחר הפחתות | | | 533,665,000 |
| דחייה למימוש (10 שנים ; 6%) | | 0.56 | 297,995,749 |
| שימוש ביניים - דמ"ש מגורים (22 יח"ד ב-5 מבנים) | 54,000 | 110 | 5,940,000 |
| שימוש ביניים - דמ"ש מסחר (85 ₪ למ"ר * 12 חודשים * 422 מ"ר) | | | 430,440 |
| סה"כ דמ"ש לשנה | | | 6,370,440 |
| היוון שימוש ביניים ל010 שנים בש.ה. 6% | | 7.36 | 46,886,993 |
| סה"כ שווי המקרקעין | | | 344,882,742 |
| חלק יחסי משויך לנשוא השומה (כבשומת המשיבה) | | | 0.0066 |
| **סה"כ שווי במצב חדש (התמורה בעסקת המכר ממרץ 2020 2,300,000 ₪)** | | | **2,279,225** |
| **התמורה בהסכם מיום 25/03/2020** | | | **2,300,000** |
| **השבחה** | | | **248,000** |

| תחשיב בקרה | | | |
|---|---|---|---|
| | שטח במ"ר | מקדם שווי | סה"כ |
| זכויות מוקצות עפ"י ס' 7.15 לחוזה | | | |
| שטח דירה קיימת | 76 | | |
| שטח תוספת לפי חוזה | 40 | | |
| סה"כ שטח דירת תמורה | 116 | | |
| שוליות לשטח דירה | | | |
| שטח עיקרי | 100 | 1 | 100 |
| שטח שולי | 16 | 0.9 | 14.4 |
| סה"כ שטח אקווי' | | | 114.4 |
| שווי מ"ר ב-₪ (לפי 35,000 ₪ * 0.85 בשל עירוב שימושים) | | | 30,000 |
| סה"כ שווי דירת תמורה לפני דחייה ב-₪ | | | 3,432,000 |
| דחייה למימוש | 10 | 6% | 0.56 |
| סה"כ שווי דירת תמורה בדחייה למימוש ב-₪ | | | 1,916,411 |
| שימוש ביניים | | | |
| מקדם היוון | | | 7.36 |
| דמ"ש מהוונים (עפ"י הסכם פינוי בינוי) | 54,000 | 10 | 397,445 |
| **שווי מצב חדש (אומדן שווי דירת תמורה + דמ"ש)** | | | **2,313,856** |
| **מכירת הדירה בהסכם מיום 25/03/2020** | | | **2,300,000** |
| **שווי מצב קודם** | | | **2,052,000** |
| **ההשבחה** | | | **248,000** |

<u>הערות</u>:

לא בוצעה הפחתה לסיכון לאי-מימוש ולאי-הסכמה באיחוד וחלוקה[25].

[25] יצוין כי במהלך הדיון שהתקיים בפני שמאי המבקש טען כי במגרשים 1 ו-2, ההסכמה לאיחוד וחלוקה מהווה תנאי למיצוי מלא זכויות הבניה. היות והבעלים של חלקות בייעוד לתכנון בעתיד (3ו-4) היא עיריית תל אביב ללא חכירות לטובת בעלי הדירות, סביר כי העירייה תדרוש את זכויות הבניה העודפות (בייעוד לתעסוקה) במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה והיא תקבל הקצאה של שטחים סחירים.
בהתייחס לטענה זו, טען שמאי המשיבה כי בתכניות אחרות דומות, נקבע במפורש בתקנון התכניות כי יוקצו שטחים סחירים לעירייה. במקרה הנדון לא קיים סעיף כזה. מדובר על שטח קרקע קטן עם מבנה קטן. לפיכך, לא תהיה כל הקצאה של זכויות לטובת העיריה למעט המטלה הציבורית.
בהתייחס לטענה זו, שמאי המבקש טען כי אין מדובר בשטח קטן בבעלות העירייה המיועד לתכנון בעתיד מצב הקודם, אלא מדובר בשטח קרקע, של כ- 2,370 מ"ר עפ"י מדידה גרפית. כל זאת מעבר לשטחי הציבור הנוספים המצויים בתחום התכנית במצב הקודם.

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בגין תכנית תא/3944 (507-0301101) מיום 02/05/2019, הינה בשל מימוש בדרך מכר של דירת מגורים בת 3 חדרים ובשטח (ארנונה) של 76 מ״ר, הממוקמת בכניסה ב׳ בקומה שנייה במבנה שיכון ״רכבת״ וותיק המצוי בגו״ח 7090/6, ברחוב לה גוארדיה 15 / וינגייט 4 בתל אביב.

התכנית חלה על חטיבת קרקע של כ-25 דונם, ומטרתה הקמת פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) המשלב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר בחזית רחוב לה גוארדיה, וזאת בין היתר, ע״י שינוי ייעוד הקרקע והשימושים. התכנית מאפשרת פינוי חמישה מבני מגורים ותיקים ומבנה עירוני אחד, וקובעת 4 מתחמי תכנון בהם כדלקמן[26]:

| **להלן <u>ריכוז</u> זכויות והוראות הבניה במצב מוצע:** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **יעוד** | **שימוש** | **תאי שטח** | **מעל הכניסה הקובעת** | | **מתחת לכניסה הקובעת** | | **מס׳ יח״ד** |
| | | | **עיקרי** | **שירות** | **עיקרי[27]** | **שרות[28]** | |
| תעסוקה | מסחר ותעסוקה | 1 | 16,000 | 6,500 | 400 | 9,000 | |
| | מבנים ומוסדות ציבור | | 500 | [29]500 | | | |
| מגורים ד׳ | מגורים | 2-4 | [30]40,350 | 19,528 | | 20,637 | 455[31] |
| | מסחר | | 1,200 | 360 | 1,200 | | |
| | מבנים ומוסדות ציבור | | 450 | [32]450 | | | |

התכנית קובעת תנאים להיתר בניה, ובכלל זה, הגשת תצ״ר בהסכמת כלל בעלי הזכויות, ובהיעדר הסכמה, אישור תכנית לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. יצוין כי חלק מזכויות הבניה 1,870 מ״ר עיקרי למגורים (17 יח״ד) מותנה בהסכמת הבעלים להליך איחוד וחלוקה.

לטענת שמאי המשיבה המתודולוגיה הראויה הינה כהפרש השווי בין המצב הקודם בהתאם לבינוי בפועל בתוספת זכויות בניה נוספות מכח תכניות בתוקף ככל

---

[26] הערות ברמת הטבלה:

א. לפחות 20% מסך יחה״ד בכל מגרש תהינה דירות קטנות כהגדרתן בתכנית זו. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו, בהסכמת בעלים ובאישור הועדה המקומית ובלבד שלא יפחת מספר יחה״ד הקטנות בכלל התכנית.

ב. שטחי השירות המפורטים בטבלה ישמשו גם את שטחי המסחר.

ג. ניתן להעביר שטחים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בין מגרשים 3 ו-4 בתיאום עם העירייה.

ד. יותר לבנות מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ״ר ליח״ד ועד 14 מ״ר ליח״ד בנוסף לשטחי הבניה העיקריים למגורים המפורטים בטבלה.

[27] שטחים אלו ישמשו למסחר בלבד, כחלק מהיחידה המסחרית בקומת הקרקע.

[28] מימוש שטחי המרתפים יותנה בעמידה בהוראות תכסית ומספר הקומות. שטחים שלא ייכנסו בנפח המותר יבוטלו.

[29] מתוך שטחים אלו, 165 מ״ר ישמשו כש״ש כהגדרתם בחוק. 335 מ״ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.

[30] 1,870 מ״ר מתוך האמור לעיל יהיו מותנים בהסכמת בעלים להליך איחוד וחלוקה (ההקצאה הינה מתוך 15,070 המוקצים לתא שטח 2).

[31] 17 יח״ד מתוך הנ״ל תהינה מותנות בהסכמת הבעלים להליך איחוד וחלוקה (ההקצאה הינה מתוך 167 יח״ד המוקצות לתא שטח 2).

[32] מתוך שטחים אלו, 150 מ״ר ישמשו כש״ש כהגדרתם בחוק. 300 מ״ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלה.

שקיימות[33], לבין המצב החדש בהתאם לתכנית תא/3944, בהתאם לפסיקה. לטענתו, לא ניתן להסיק מהעסקה שבנדון לגבי שווי השוק, עוד נטען כי התכנית שבנדון, שונה מתכניות פינוי בינוי בסביבה לאור עירוב השימושים והיקף הזכויות, ומכאן שלא ניתן לגזור את השווי במצב החדש מעסקאות במתחמים סמוכים. מנגד, שמאי המבקש, סבור כי העסקה שנערכה לאחר תחילת התכנית, בתנאי שוק חופשי בין קונה מרצון למוכר מרצון, משקפת את שווי הזכויות של הדירה בתכנית. בהתייחס למצב הקודם, אין מחלוקת בין הצדדים, כי חלקו היחסי של הנישום בהשבחה הינו בהתאם לחלק היחסי של שטח הדירה נשוא השומה (76 מ״ר) מתוך כלל שטחי הבניה הבנויים במתחם עפ״י שטחי הארנונה בתוספת יתרת זכויות בניה מתוקף תכניות שטרם נוצלו (11,500 מ״ר) , ובסה״כ 0.661%. עיקר המחלוקת הינה ביחס לשווי מ״ר בנוי.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:

**מתודולוגיה:** בעמ״נ 52383-10-20 ״הועדה המקומית לתו״ב תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ ואח׳״, מיום 26/08/2021, נדון ערעור מנהלי בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, שעניינו העיקרי בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי.

כב׳ השופטת ירדנה סרוסי, קבעה כי ***״כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו ככלל תכנית משביחה אחרת. כלומר חישוב הפער בין מלא הזכויות במצב הקודם לבין מלא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש״.***

ככלל אני סבור כי ״דרך המלך״ הינה להתבסס על עסקאות המבוצעות במקרקעין המגלמות את מכלול היתרונות והחסרונות, כמו גם המורכבות של הפרויקט הנדון. גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על עסקת המכר במקרקעין שבנדון, מהווה בסיס ראוי לקביעת השווי באופן המיטבי ביותר, וזו לטעמי אינה עומדת בסתירה לפסיקה דלעיל, ומשקפת את החלק היחסי במצב חדש המיוחס לנשוא השומה.

עוד אציין כי המתודולוגיה בה נקט שמאי המשיבה, הינה בעלת רגישות גבוהה, ואולם יחד עם זאת בגישה זו נערך תחשיב בקרה על ידי.

[33] חלקו היחסי של הנישום בהשבחה נקבע בהתאם לחלק היחסי של שטח הדירה נשוא השומה (76 מ״ר) מתוך כלל שטחי הבניה הבנויים במתחם עפ״י שטחי הארנונה בתוספת יתרת זכויות בניה מתוקף תכניות שטרם נוצלו (11,500 מ״ר) , ובסה״כ 0.661%.

**שווי מצב קודם:** לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי שהוצגו בפני, אני סבור כי נתוני עסקאות שבוצעו ערב אישור התכנית המשביחה, במתחם הנדון במבנים ללא זכויות הרחבה, מבטאים בצורה המיטבית את השווי במצב הקודם:

| גוש חלקה | יום מכירה | שווי מכירה בש"ח | שנת בניה | שטח | חדרים | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7090/5 | 30/10/2017 | 1,750,000 | 1950 | 72 | 3 | 24,306 |
| 7090/5 | 07/12/2017 | 1,950,000 | 1940 | 75 | 3 | 26,000 |
| 7090/5 | 18/12/2018 | 1,575,000 | 1960 | 80 | 2 | 19,688 |
| 7090/6 | 15/05/2019 | 2,430,000 | 1950 | 85 | 3 | 28,588 |
| **ממוצע (בנטרול עסקה חריגה באדום)** | | | | | | **26,298** |

**<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

שווי מצב חדש: (עפ"י עסקת מכר במקרקעין שבנדון) ₪ 2,300,000

שווי מצב קודם: 76 * 26,300 = 1,998,642, ובמעוגל: <u>₪ 1,998,800</u>

ההשבחה: ₪ 301,200

להלן יוצגו תחשיבי בקרה – לעניין בחינת שווי הקרקע במצב החדש:

| **תחשיב בקרה 1** | | | |
|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | | | |
| שטח הנכס עפ"י חיובי ארנונה במ"ר | | | 76 |
| שווי מ"ר בנוי ב-₪ | | | 26,298 |
| **סה"כ שווי הנכס במצב קודם ב-₪** | | | **1,998,643** |
| **מצב חדש** | | | |
| רכיב (ריכוז תאי שטח 1-4) | שטח במ"ר | שווי מ"ר/יחידה (ב-₪) | סה"כ (ב-₪) |
| מגורים עיקרי | 38,480 | 11,000 | 423,280,000 |
| מגורים עיקרי מותנה (מגלם מקדם דחייה 0.89) | 1,870 | 9,790 | 18,307,227 |
| ממ"דים | 5,475 | 11,000 | 60,225,000 |
| ממ"דים מותנה (מגלם מקדם דחייה 0.89) | 213 | 9,790 | 2,080,367 |
| תעסוקה ברוטו עילי | 22,500 | 3,650 | 82,125,000 |
| מסחר עיקרי עילי | 1,200 | 10,000 | 12,000,000 |
| מסחר עיקרי תת"ק (מקדם 0.5) | 1,600 | 5,000 | 8,000,000 |
| עלות עודפת בהקמת מבני ציבור (4,400 ₪ * 1.2) | 1,265 | -5,280 | -6,679,200 |
| עלות עודפת בהקמת חצרות למבני ציבור | 635 | -2,640 | -1,676,400 |
| עלות הריסה מבנים קיימים (כבשומת המשיבה) | | | -2,561,100 |
| עלות עודפת חניות למבני ציבור (19 * 35 * 2,700 ₪) | | | -1,795,500 |
| סה"כ שווי קרקע כזמינה לאחר הפחתות | | | 593,305,393 |
| דחייה למימוש (10 שנים ; 7% מגלם סיכון) | | 0.51 | **301,606,377** |
| שימוש ביניים - דמ"ש מגורים (22 יח"ד ב-5 מבנים) | 54,000 | 110 | 5,940,000 |
| שימוש ביניים - דמ"ש מסחר (85 ₪ למ"ר * 12 חודשים * 422 מ"ר) | | | 430,440 |
| סה"כ דמ"ש לשנה | | | 6,370,440 |
| היוון שימוש ביניים ל-10 שנים בש.ה. 7% מגלם סיכון | | 7.02 | **44,743,305** |
| סה"כ שווי המקרקעין | | | **346,349,682** |
| חלק יחסי משויך לנשוא השומה | | | 0.0066 |
| **סה"כ שווי במצב חדש ב-₪** | | | **2,288,920** |
| **השבחה** | | | **290,277** |

| **תחשיב בקרה 2** | | | |
|---|---|---|---|
| | שטח במ"ר | מקדם שווי | סה"כ |
| זכויות מוקצות עפ"י ס' 7.15 לחוזה | | | |
| שטח דירה קיימת | 76 | עפ"י חיוב ארנונה (כמוסכם ע"י הצדדים) | |
| שטח תוספת לפי חוזה | 40 | ללא צורך בקיזוז היטל השבחה | |
| סה"כ שטח דירת תמורה | 116 | | |
| שוליות לשטח דירה | | | |
| שטח ראשי (בפרוייקט UPPER HOUSE מרבית הדירות ששווקו הן בנות 3 חד' | 75 | 1 | 75 |
| שטח שולי ראשוני | 41 | 0.8 | 32.8 |
| סה"כ שטח אקווי' | | | 107.8 |
| שווי מ"ר בנוי ב-₪ | | | 35,500 |
| סה"כ שווי דירת תמורה לפני דחייה ב-₪ | | | 3,826,900 |
| דחייה למימוש ; ש.ה. מגלם סיכון | 10 | 7% | 0.51 |
| סה"כ שווי דירת תמורה בדחייה למימוש ב-₪ | | | 1,945,402 |
| שימוש ביניים | | | |
| דמ"ש מהוונים (עפ"י הסכם פינוי בינוי) | 54,000 | 7.02 | 379,273 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | **2,324,675** |

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 בתל 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. **שומה:**

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 6, בגוש 7090, ברחוב וינגייט 4/ לה גוארדיה 15, בתל אביב, בגין אישורה של תכנית תא/3944, למועד קובע 07/06/2019, הינה בסך של 301,200 ₪. היטל השבחה הינו בסך של 150,600 ₪.

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

**ולראיה באתי על החתום,**

**יעקב פז, שמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התו"ב**