עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

23.10.2025
מספר מינוי: 1112-2025

לכבוד
המבקשת, גב' תמר ביטון אודיה
באמצעות השמאי
<u>מר ברק סולומון</u>
בדוא"ל barak@bsolomon.co.il
א.ג.נ.,

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב
באמצעות השמאי
<u>מר גדעון קרול</u>
בדוא"ל gideon@gcarol.co.il

הנדון: **<u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>**
<u>גוש 6337 חלקה 121, אח"י דקר 33, ת"א</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1 כתובת: רחוב אח"י דקר 33, ת"א.

2.2 גוש: 6337. חלקה: 121. תת"ח: 12.

2.3 שטח החלקה (הרשום), בשלמות: 717 מ"ר.

2.4 שטח תת"ח 12 (הרשום): 40 מ"ר. החלק ברכוש המשותף: 1/16.

2.5 הנכס: דירת מגורים בקומה השלישית בבניין מגורים משותף המהווה חלק ממתחם פינוי בינוי.

2.6 זכויות מוערכות: בעלות פרטית.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר גדעון קרול, מיום 10.02.2025.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, גב' תמר ביטון אודיה, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר ברק סולומון מיום 25.04.2025.

3.3 מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 07.07.2025 לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4 הודעה בדבר חבות בהיטל השבחה ושובר תשלום מיום 08.04.2025 בגין תב"ע 4242 ע"ס 249,186.88 ₪.

3.5 העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, לגוש 6337 חלקה 121, אשר הופק ביום 23.04.2025.

3.6 צו רישום בית משותף, תשריט ותקנון לנכס הנדון.

3.7 היתר בניה וגרמושקא לנכס הנדון מס' 637, כמפורט בפרק הרישוי.

3.8 היתר בניה וגרמושקא לנכס הנדון מס' 2-210003, כמפורט בפרק הרישוי.

3.9 הסכם מכר חתום למכירת הנכס הנדון ע"י המבקשת לשלושה פרטיים, שנחתם ביום 02.01.2025.

3.10 נוסח הסכם פינוי בינוי לחתימה בין החוכרים/ בעלי הדירות במתחם לבין חברת פי.בי החברה לפינוי בינוי בע"מ.

3.11 ערר מס' תא/81077/0721 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל.**

3.12 עמ"נ 18341-09-24 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' לב ואח'.**

3.13 עמ"נ 244066-11-24 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) ואח'.**

3.14 לאחר הדיון, ביום 30.07.2025 שלח שמאי המבקשת תגובה למכתב התגובה של שמאי המשיבה בצירוף קובץ אקסל לעסקאות חדשות לאחר אישור התכנית.

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>[1]:

11.07.2021 - יום תחילתה של תכנית 4242 (507-0523845)

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות הישום "זום" ביום 30.07.2025, בהשתתפות שמאי מקרקעין ה"ה גדעון קרול ונדב דיין (מטעם המשיבה) ושמאי מקרקעין מר ברק סולומון (מטעם המבקשת).

5.2 שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 31.07.2025 וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4 בעת הדיון הודעתי לצדדים כי טרם נערך על ידי ביקור בנכס. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם כי הביקור יערך בנוכחותם.

5.5 הביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 25.08.2025, ללא נוכחות מי מהצדדים.

[1] קיימות תכניות נוספות במצב החדש, שמאי הצדדים מסכימים כי אינן משביחות לכן הוצגה התכנית המשביחה שבמחלוקת.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בקומה השלישית בבניין מגורים משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, וידועה כתת חלקה 12 בגוש 6337 חלקה 121, בכתובת רחוב אח"י דקר 33, תל אביב.

6.2 רח' אח"י דקר חד סטרי, מקשר בין רחובות בית אל ונהריים, וכולל מס' הסתעפויות שבחלקן מהוות דרך להולכי רגל בלבד.

6.3 החלקה בשטח רשום 717 מ"ר, בצורת טרפז ומצויה בחלק הצפון מזרחי של העיר, בשכונת נווה שרת המאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה ותיקה בת 2-5 קומות לצד בניה רוויה גבוהה.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

6.5 הדירה בשטח רשום של 40 מ"ר, מכילה 2 חדרים, פונה לכיוונים צפון מזרח ובעלת חזית לרחוב אח"י דקר.

6.6 הדירה נמצאת במתחם המיועד לפינוי בינוי.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, המתייחס לגוש 6337 חלקה 121 תת חלקה 12, שהופק ביום 23.04.2025 עולים הפרטים הבאים:

- תיאור הנכס: דירה. קומה: 3. שטח במ"ר: 40. החלק ברכוש המשותף: 1/16.
- בעלויות: המבקשת, בשלמות.
- הערות: רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ. בנוסף, רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת הרוכשים.
- הרכוש המשותף: שטח במ"ר: 717 מ"ר. תקנון: מוסכם. תיק בית משותף: 114/97.

7.2 מעיון בהסכם המכר שנחתם בתאריך 02.01.2025 עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- הממכר היא דירת מגורים בשטח רשום 40 מ"ר בקומה שלישית בבניין שברח' אח"י דקר 33/12 בתל אביב, הידועה כתת חלקה 12 בחלקה 121 בגוש 6337.
- הדירה נמכרה תמורת 2,730,000 ₪.
- המוכרת התחייבה לחברת פי. בי החברה לפינוי ובינוי בע"מ, לגבי פרויקט התחדשות עירונית.

7.3 מעיון בטיוטת הסכם פינוי בינוי (שנת 2016), עולה כי הדירה מהווה חלק ממתחם ב' (הבניינים ברח' אח"י דקר 20, 22, 24, 28, 33, 37, 39).

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 **<u>מצב קודם</u>:**

<u>תכנית תא/738 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1933 מיום 12.07.1973</u>:

– התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א'.

8.2 **<u>מצב חדש</u>**:

<u>תכנית 1680 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2770 בתאריך 10.12.1981</u>:

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

– הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו בגובה 2.50 מ', בין היתר בתנאים הבאים:

- היציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.
- היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו. לא תותר יציאה לגג של קומה חלקית.

<u>תכנית "ע" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985</u>:

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- עפ"י הוראות התכנית בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד (לא יורשו מגורים במרתף), אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף (תשמש רק את צרכי החניה).
- גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים נמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה, יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.
- שטח קומת המרתף בבתי דירות לפי גודל קומה טיפוסית. קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם. השימושים המותרים במרתף בבתי דירות: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- בבתים בודדים שטח קומת המרתף לפי היקף הבית. השימושים המותרים בקומת מרתף בבית בודדים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים.
- בבתים בודדים לא יורשו מגורים במרתף ולא תורשה קומת מרתף תחתונה.

<u>תכנית "2389" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3732 מיום 07.01.1989</u>:

- מטרת התכנית היא לאפשר שינוי והגדלת דירות בשטח שבין 18 מ"ר לעד 38 מ"ר בשכונה נווה שרת בכדי לשפר את תנאי הדיור.
- היתרי בניה יותנו בבניית אגפים שלמים.
- החלקה מסווגת באזור מגורים 4-3 קומות טיפוס יג.
- סה"כ שטח דירה מורחבת לטיפוס זה 79 מ"ר (הרחבה של 32 מ"ר).

<u>תכנית ג' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994</u>:

- מטרת התכנית בין היתר, היא לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, כאמור בהוראות התכנית.
- התכנית מתירה חדרי יציאה על הגג בתנאים הבאים:
  - בנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקס' של 2.5 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.
  - היקף הבניה המותרת בקומת הגג היא עד 50% משטח הגג.
  - לא תותר בנית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחתיה.
  - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.

<u>תכנית "2691" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11.02.1997</u>:

- מטרת התכנית שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות ושינוי תכניות מפורטות.

<u>תכנית "2710" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03.07.1997</u>:

- תכנית זו נועדה לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

<u>תכנית "ע-1" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18.03.2003</u>:

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר מקומית "ע"-מרתפים.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבנית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע" כאמור בהוראות התכנית. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
- התוכנית מתירה בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת בלבד.

- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'.
- היתר הבניה עפ"י תכנית זו ינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש ינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.
- השימושים המותרים הינם שטחים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים), שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים.
- כמו כן, יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש.
- שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים על פי תכנית זו, יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית ראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.
- התכנית כוללת פרק הוראות מיוחדות לעניין השימוש במרתפים למשרדים לבעלי מקצוע חופשי וכוללת הוראות למשרדים במרתפים בבנייני מגורים חדשים, בבניינים קיימים.
- כמו כן, בניית מרתף והצמדתו לדירת מגורים בקומת הקרקע, במקום שהתכנית מאפשרת זאת, כמוה כהרחבת הדירה, כמשמעותה בסעיף 71ב', בחוק המקרקעין התשכ"ט -1969.

<u>תכנית "ג-1" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5705 מיום 20.08.2007</u>:

- תכנית מתאר מקומית "גגות תל אביב יפו" המהווה שינוי מס' 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ג" ושינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל-1" על שינוייה.
- מטרת התכנית, בין השאר, לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית "ג", לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.
- התכנית מתירה, בהתייחס לבניה על גגות שטוחים, בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, במספר תנאים וביניהם ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

- השטח הבנוי המירבי של כל 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 הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים. שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים עפ"י תוכניות מאושרות החלות על הבניין.
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבנין ולא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.
- כל חדר יציאה לגג ייבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת החזיתות בבנין.
- בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
- בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:
- רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.
- שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאי ששטח הפרגולה למבני מגורים יהיה עד 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ' (הגדול מבניהם).

<u>מסמך מדיניות נווה שרת מיום 30.04.2014</u>:

- המסמך מהווה כלי תכנוני גמיש המבטיח ראיה תכנונית כלל שכונתית ולהתוות עקרונות להתחדשות השכונה כמכלול. במסמך הוצגה סקירה של מתחמי פינוי בינוי בשכונה, ובכללם מתחם אח"י דקר.

<u>תכנית "תא/5000" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22.12.2016</u>:

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית תל אביב יפו.
- התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו. אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- מטרות התכנית:

- שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב – יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- קידומה של תל אביב–יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה תוך שיפור איכות החיים של תושבי העיר.
- יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.
- החלקה הנדונה מסווגת באזור מגורים בבניה עירונית 208 נווה שרת.

<u>תכנית "תא/4242" (507-0523845) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 9692 מיום 21.06.2021</u>:

- התכנית מהווה תכנית פינוי בינוי ברח' אח"י דקר בשכונת נווה שרת ת"א.
- להלן עיקרי הוראות התכנית:

- פינוי בשלבים של בניני מגורים קיימים (הכוללים 451 יח"ד) ובניה מחדש של 1,159 יח"ד ב- 7 מגדלי מגורים, ו- 6 מבנים מרקמיים. ב- 3 ממבני המגורים ישולבו שטחי מסחר מקומי וב- 3 ישולבו מבנה ציבור.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה ליצירת מערב 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 הבעלים.

– להלן עיקר השימושים המותרים בייעוד מגורים ד':

- מגורים.
- בתאי שטח 6,10 תתוכנן חזית מסחרית כמסומן בתשריט. מתוך הזכויות למסחר בקומת הקרקע יותר השימושים הבאים:
- 50% מהזכויות יותרו לשימושים – חנויות, בתי קפה, סטודיו לאומנים.
- 50% מהזכויות יותרו לשימושים – משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
- 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- 1,200 מ"ר 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.
- לא יותרו דירות גן.
- שטח ממוצע ליח"ד בתכנית הוא 78 מ"ר.

– תמהיל דירות 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.

- להלן טבלת זכויות והוראות בניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)					מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
מגורים ד'	מגורים	1	1	2117	9360	5040	200	5850	60	120	27	4	(1)	(1)	(1)	(1)		1440
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	1		(2) 600	(3) 550					(4)							
מגורים ד'	מגורים	2	2,3	4420	20982	11298	(5) 400	13005	60	269	27	4	(1)	(1)	(1)	(1)		3228
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2	2,3		(2) 1200	(6) 900					(4)							
מגורים ד'	מגורים	3	4,5	2142	5538	2982	(5) 400	3195	60	71	11	3	(1)	(1)	(1)	(1)		852
מגורים ד'	מגורים	4	7	1675	10296	5544	200	5940	60	132	29	4	(1)	(1)	(1)	(1)		1584
מגורים ד'	מגורים	5	6	1547	3510	1890	200	2025	60	45	11	3	(1)	(1)	(1)	(1)		540
מגורים ד'	מגורים	6	9,10	4123	19266	10374	(5) 400	11835	60	247	27	4	(1)	(1)	(1)	(1)		2964
מגורים ד'	מסחר	6	9,10		(7) 800	(8) 1000												
מגורים ד'	מגורים	8	12,13	2684	6240	3360	(5) 400	3600	60	80	11	3	(1)	(1)	(1)	(1)		960
מגורים ד'	מגורים	9	11	1303	2730	1470	200	1575	60	35	11	3	(1)	(1)	(1)	(1)		420
מגורים ד'	מגורים	10	8	2132	12480	6720	200	7560	60	160	28	4	(1)	(1)	(1)	(1)		1920
מגורים ד'	מסחר	10	8		400	(9) 500												
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200		688	(2) 1376	(2) 482		1170	60		10	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201		1283	(2) 2594	(2) 908		2181	60		10	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202		749	(2) 1474	(2) 516		1273	60		10	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
שטח ציבורי פתוח	מסחר	409	קיוסק		(10) 20	5					1							
שטח ציבורי פתוח	מסחר	411	קיוסק		(10) 20	5					1							

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)					מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
מגורים ד'	<סך הכל>		מגורים		90402	48678	2600	54585		1159								13908
מגורים ד'	<סך הכל>		מסחר		1200	1500												
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>		שב"צ כולל במגורים ד'		7244	3356					10							
שטח ציבורי פתוח	<סך הכל>	411 ,409	קיוסקים		40	10												

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קוי הבנין 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.

- הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) יותר עד 10% מתוך סל כך שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. תותר הוספת שטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.

(3) כולל 350 מ"ר ארקאדה. יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. תותר הוספת שטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.

(4) בקומת הקרקע בלבד.

(5) 200 מ"ר בכל בנין.

(6) כולל 50 מ"ר לארקאדה בשני המבנים. יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלוים. תותר הוספת שטח לבנית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.

(7) עד 400 מ"ר בכל בנין.

(8) כולל 50 מ"ר לארקאדה בשני בניינים.

(9) כולל 350 מ"ר לארקאדה.

(10) המיקום המדויק יהיה בתיאום העיריה.

- להלן עיקרי התנאים למתן היתר בניה להוראות התכנית:

- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
- יינטעו עצים בוגרים עפ"י ההנחיות המרחביות.
- קבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר.
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור.

- להלן תנאים להוצאת היתרי בניה במתחם לפני מתחמים:

- תנאי להיתר בניה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג' (תאי שטח 202, 514).
- תנאי להיתר בניה במתחם א' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 200.
- תנאי להיתר בניה במתחם ב' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 201.

- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון התקפות לאותה עת.
- תנאי להיתר בניה התקשרות עם חברת ניהול.

– שלבי ביצוע:

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתכנית.	הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 8, אח"י דקר 10.
2	מתחם ג': היתר לבנינים בתא שטח מספר 6 ; 8	בהתאם לנספח השלביות: 1 תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 8, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 5, אח"י דקר 7. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 6, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 12, אח"י דקר 14, בית אל 9, בית אל 11. סך הכל 128 יחידות דיור בשלב.
3	מתחם א': היתר לבניינים בתאי שטח מספר 1 ; 2 ; 3	בהתאם לנספח השלביות: 1. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם, הריסת הבניין שכתובתו: אח"י דקר 21. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 1, הריסת בניינים שכתובתם: בית אל 3, בית אל

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		5. 3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 2, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 17, אח"י דקר 19, אח"י דקר 21, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29. 4. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 25, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29, אח"י דקר 31. סך הכל 173 יחידות דיור בשלב.
4	מתחם ב': היתר בניה לבנינים בתאי שטח מספר: 4 ; 5 ; 9 ; 10	בהתאם לנספח השלביות: 1. תנאי להיתר ראשון במתחם, הריסת בנינים שכתובתם: אח"י דקר 37, אח"י דקר 39. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 4, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 24, אח"י דקר 26, אח"י דקר 28. 3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 5, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 33. 4. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 9, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 30, אח"י דקר 28. 5. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 10, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 20, אח"י דקר 22. סך הכל 150 יחידות דיור בשלב.
5	הערה	1. שינוי שלביות בשלבים 2,3,4 שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי לא יהיה שינוי לתכנית זו.

- תכנית עיצוב אדריכלית:

- תכנית עיצוב אדריכלית תאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה ותכלול גם את תכנית הפיתוח. תנאי להגשת היתר לכל מגרש יהיה אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי לכל המתחם בו מצוי המגרש בקנ"מ 1:500 ע"י הועדה המקומית, למעט במגרשים ביעוד מבני ציבור. תכנית העיצוב תכלול הוראות והנחיות בנושאים רבים.

- חניה:

- תקן החניה יהיה התקף בעת מתן היתר הבניה ומקסימאלי.
  תקן החניה למגורים הינו 1:1.

- מימוש התכנית:

15 שנים מיום אישור התכנית. אם לא ימומשו 20% מיח"ד בתחום התכנית בזמן זה התכנית תבוטל. הועדה המקומית תוכל להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות טרם פקיעת תוקף התכנית.
מימוש התכנית משמעו תחילת עבודה.

- טבלת הקצאה ואיזון:

נשוא חוו"ד כלול במתחם ב', לפיו הוקצו לבעלים 4.76% חלקים במגרש תמורה מס' 5 ביעוד מגורים ד'.

9. <u>רישוי</u>:

9.1 היתר בניה מס' 637 מיום 01.11.1966, להקמת בנין בן 5 קומות, המכיל: בקומה א' – מקלט ביתן פחי אשפה, ביתן מיכלי גז שטח פתוח וגדר, ובקומות ב', ג', ד', ה' – 4 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה.

9.2 היתר בניה מס' 2-210003 מיום 28.12.2000 להרחבת כל הדירות באגף הדרום מערבי (4 דירות) בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים. (אינו מיוחס לנכס שבנדון).

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

באומדן ההשבחה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

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

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר תל אביב.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק, להחלטות ועדות ערר, לפסקי דין ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/4242	11.07.2021	441,362	220,681	120,000	60,000

הערה: שמאי הצדדים מסכימים כי יתר התכניות במצב החדש אינן משביחות את הנכס שבנדון, לאחר בחינת טיעוניהם, אני מסכים עמם. הוצגה התכנית המשביחה שבמחלוקת.

11.2 **<u>השבחה בגין אישור תכנית "תא/4242":</u>**

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שווי במצב הקודם: שמאי המשיבה בחן את שווי היחידה שבנדון בהתאם לתכניות מאושרות והיתרי בניה. בחישוב השווי הביא בחשבון את גיל הבניין, מצבו הפיזי והבינוי הקיים. הדירה ממוקמת בקומה 3 ושטחה בהתאם לתכנית היתר כ- 47 מ"ר. בהתאם לתכנית 2389 ניתן להרחיבה עד לשטח שלא יעלה על 79 מ"ר עיקרי בכפוף למגבלות קווי הבניין להרחבה בתשריט.
- שווי במצב חדש: שמאי המשיבה טוען כי השווי נערך בהתאם להוראות תכנית 4242, תכנית פינוי בינוי. בהתאם לטבלת ההקצאה שצורפה לתכנית, לנכס הוקצו חלקים במגרש מס' 5 שייעודו איזור מגורים ד' בו הותרה הקמת 45 יח"ד בגובה של 11 קומות, כאשר שטח יח"ד ממוצע הוא 90 מ"ר פלדלת. סה"כ חלקים מוקצים במגרש 472602/10000000. שמאי המשיבה העריך את החלקים הסחירים שהוקצו לנכס במגרש 5 בהפחתת מורכבות הפרויקט (מושעא, דחיה וכו'). בנוסף, הביא בחשבון שווי בשימוש בתקופת הדחיה.
- נתונים לאומדן השווי בבניה חדשה: שמאי המשיבה הציג עסקאות השוואה לדירות מגורים בנויות בבנייה חדשה בסביבת המתחם, כדלקמן:

מסד	תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח (במ"ר)	שנת בניה	תמורה		תמורה/למ"ר מותאם	
1	13/01/2021	7321/150	בית אל 24	4	4 מ-12	97	2017	2,900,000	₪	31,392	₪
2	31/01/2021	7321/160	רמה 8	3	1 מ-10	84	2017	2,600,000	₪	32,500	₪
3	18/04/2021	7321/150	בית אל 24	3	9 מ-21	78	2015	2,590,000	₪	33,205	₪
4	21/07/2021	7321/156	אתי דקר 4	4	7 מ-24	85	2018	2,800,000	₪	32,941	₪
5	29/07/2021	7321/106	רמה 3	5	2 מ-14	108	2019	3,350,000	₪	31,019	₪
6	01/08/2021	7321/156	אתי דקר 4	4	2 מ-17	100	2017	3,150,000	₪	31,500	₪
7	23/09/2021	7321/149	בית אל 20	4	12 מ-21	99	2012	3,300,000	₪	33,333	₪
8	22/12/2021	7321/150	בית אל 24	5	6 מ-20	91	2015	3,050,000	₪	33,516	₪
						90	שווי/מ"ר בנוי ממוצע			32,426	₪
							שווי/מ"ר בנוי ממוצע במעוגל			32,500	₪

בנוסף, הציג עסקאות השוואה לדירות חדשות בבנייה ב"מתחם הצנחנים", כדלקמן:

מסד	תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח (במ"ר)	שנת בניה	תמורה		תמורה/למ"ר	
1	12/04/2021	6882/9	הצנחנים 1	3	8 מ-25	73	2025	2,600,000	₪	35,616	₪
2	03/06/2021	6882/9	הצנחנים 1	3	7 מ-8	80	2025	2,940,000	₪	36,750	₪
3	08/06/2021	6882/9	הצנחנים 1	5	9 מ-25	109	2025	3,550,000	₪	32,569	₪
4	22/07/2021	6882/9	הצנחנים 1	3	6 מ-25	73	2025	2,669,000	₪	36,562	₪
5	14/10/2021	6882/9	הצנחנים 1	4	3 מ-8	109	2025	3,683,000	₪	33,789	₪
6	21/10/2021	6882/9	הצנחנים 1	4	4 מ-6	109	2025	3,717,000	₪	34,101	₪
7	17/11/2021	6882/9	הצנחנים 1	4	2 מ-29	109	2025	3,637,000	₪	33,367	₪
						92	שווי/מ"ר בנוי ממוצע			34,679	₪
							שווי/מ"ר בנוי ממוצע במעוגל			34,700	₪

מניתוח העסקאות, טוען כי שווי מ"ר בנוי פלדלת בהתאם למיקום הנכס, 34,000 ₪. מחילוץ שווי הקרקע טוען כי שווי מ"ר מבונה למגורים 14,200 ₪.

- נתונים לאומדן השווי בבניה ותיקה: שמאי המשיבה הציג עסקאות השוואה לדירות ותיקות מתוך מתחם תכנית 4242, כדלקמן:

מסד	תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח (במ"ר)	שנת בניה	החלק בנכס	תמורה		תמורה/למ"ר מותאם	
1	30/06/2021	6337/123/13	אחי דקר 37	2	4 מ-4	47	1997	1	1,800,000	₪	38,298	₪
2	08/06/2021	7321/109/5	אחי דקר 5	3	2 מ-4	63	1970	1	1,800,000	₪	30,000	₪
3	08/12/2020	6337/109/9	אחי דקר 39	2	3 מ-4	47	1960	0.5	850,000	₪	37,074	₪
4	18/06/2020	6337/119/6	אחי דקר 29	2	2 מ-4	47	1970	1	1,300,000	₪	29,043	₪
5	05/09/2019	6337/115/4	בית אל 3	2.5	1 מ-3	63	1960	1	1,960,000	₪	35,933	₪
								תמורה/למ"ר בנוי ברוטו ממוצע			34,070	₪

מניתוח העסקאות טוען כי לאחר התאמת גודל וזמן, שווי מ"ר בנוי ברוטו לדירות 2 חדרים במתחם תכנית 4242 (לפני אישורה) 34,000 ₪. לטענתו, העסקאות מגלמות בין היתר ציפייה ופוטנציאל ספציפי הנובעים מאישור תכנית 4242.

שמאי המשיבה הציג גם עסקאות השוואה לדירות ותיקות בבניה רוויה שאינן כלולות במתחם 4242, כדלקמן:

מסד	תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח (במ"ר)	שנת בניה	תמורה		תמורה/למ"ר מותאם	
1	24/10/2021	7321/64/23	[illegible] 16	3	4 מ-4	60	1960	1,900,000	₪	31,033	₪
2	05/05/2021	7321/22/4	קהילת קליבלנד 18	2	1 מ-4	54.17	1970	1,900,000	₪	35,426	₪
3	03/05/2021	7321/64/62	רמח 24	3	3 מ-4	59.7	1960	1,850,000	₪	31,608	₪
4	26/04/2021	7321/64/47	רמח 22	2	4 מ-4	60	1970	1,785,000	₪	30,345	₪
5	16/02/2021	7321/20/11	אלמגור 19	2	3 מ-5	54.17	1950	1,800,000	₪	34,226	₪
6	31/03/2021	7321/7/3	כורזים 8	2	2 מ-5	52.46	1960	1,750,000	₪	34,360	₪
								תמורה/למ"ר בנוי ברוטו ממוצע		32,833	₪
								תמורה/למ"ר בנוי ברוטו ממוצע במעוגל		33,000	₪

שמאי המשיבה טוען כי עסקאות ההשוואה הן לדירות מגורים בשטחי מ"ר ברוטו שאין לגביהן תכנית פינוי בינוי מאושרת. העסקאות מגלמות בין היתר את המצב התכנוני הקיים.

- שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה טוען כי בהתחשב בפס"ד לוסטרניק, לעניין המצב התכנוני הקודם, אין להביא בחשבון עסקאות השוואה סמוכות למועד הקובע הכלולות בתחום תכנית תא/4242, שכן עסקאות אלה משקפות ציפייה ספציפית להתחדשות עירונית. לכן, קיימת עדיפות לבחינת עסקאות השוואה לנכסים דומים ככל הניתן לנכס שבנדון שאינם נכללים בתכנית זו המגלמים ציפייה כללית להתחדשות עירונית. לטענתו, מניתוח עסקאות ההשוואה דלעיל, עולה כי שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע לדירות 2 חדרים שאינן כלולות במתחם תכנית 4242 בגבולות 33,000 ₪ למ"ר ברוטו. מבדיקתו בוועדה המקומית, בהתייחס לעסקאות ההשוואה דלעיל, מצא כי יש תכנית פינוי בינוי (מתחם רמה-כורזים/ קהילת קליבלנד), שנמצאת בשלבי תכנון ראשוניים.

בנוסף, טוען כי בהתחשב בתכנית תא/5000 ובמסמך מדיניות לשכונה, קיים קושי באיתור עסקאות השוואה אשר מגלמות את זכויות הבניה המאושרות (זכויות להרחבה עד לשטח 79 מ"ר) ואינן מגלמות פוטנציאל ספציפי (הסכמי פינוי בינוי חתומים / תכניות פינוי בינוי בהפקדה/ הפקדה). לכן, הביא בחשבון את העסקאות שאינן כלולות במתחם תכנית תא 4242 תוך הפחתה של 8% (דחיה של שנה וחצי בריבית 6%), לנטרול פוטנציאל ספציפי להתחדשות עירונית. הפוטנציאל הספציפי לטענתו במקרה זה, מוערך כפרק הזמן הסביר לקידום תכנית פינוי בינוי. בהתאם לכך, שווי מ"ר בנוי ברוטו לדירות 2 חדרים 30,500 ₪ למ"ר.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

תכנית 4242 (507-0523845) למועד קובע 11/07/2021					
מצב חדש					
מהות	שטח (במ"ר)	שווי/מ"ר מבונה		מקדם	שווי
מגורים עיקרי עילי	3510	₪ 14,200		1	₪ 49,842,000
שטחי שירות ממ"ד (45 יח"ד)	540			1	₪ 7,668,000
מגורים עיקרי תת קרקעי	200			0.3	₪ 852,000
סה"כ שווי מגרש 5 כזמין					₪ 58,362,000
חלקים סחירים מוקצים במגרש (כמפורט בסעיף 9.ד)					4.72602%
סה"כ שווי חלקים מוקצים במגרש					₪ 2,758,200
דחייה לביצוע (n=8, i=6%)				62.74%	₪ 1,730,529
הפחתה למורכבות הפרויקט ומנשע-8%				92%	₪ 1,592,086
שווי בשימוש בתקופת הדחייה/דמ"ש בתקופת הדחיה (n=8, i=4%, pmt= 3,500X12)					₪ 282,775
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 1,874,862

מצב קודם	
שטח הדירה במ"ר (ברוטו)	47
שווי/מ"ר בנוי (ברוטו)	₪ 30,500
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,433,500

השבחה	₪ 441,362
היטל השבחה (50%)	₪ 220,681

- להלן טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:

- בהתייחס למתודולוגיה לחישוב ההשבחה, טוען כי הגישה הראויה לחישוב שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי היא בהתאם לגישת שווי המגרש העתידי ולא בהתאם לשווי הדירה הבודדת, לחיזוק טיעונו מפנה לפס"ד אשדר ולסיכום דיון בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי מיום 15.08.2018. לטענתו, מתודת חישוב ההשבחה שנקט נקבעה גם כמתודה ראויה במסגרת 8 החלטות של שמאים מכריעים לתכנית 4242, בפרט ולמתחמי פינוי בינוי נוספים בעיר בכלל.

שמאי המשיבה טוען כי גם אם מתודת החישוב תתבצע בהתאם לגישת ההשוואה לדירה הבודדת, יש להתייחס למסד נתונים מהימן הכולל מס' עסקאות מכר לדירות מגורים בעלות מאפיינים זהים תוך נטרול עסקאות קיצון. לטענתו, במתחם שבנדון בוצעה עסקת מכר אחת בלבד לאחר אישור התכנית המשביחה, העסקה של הנכס שבנדון. בהקשר זה מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג לנכס מהמתחם שבנדון (רח' אח"י דקר 12, גוש 7321 חלקה 77). בהחלטה זו מסביר השמאי המכריע את הקושי ביישום גישת ההשוואה במתחם. בנוסף, מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר יגאל יוסף לנכס במתחם, ברח' אח"י דקר 15, בגוש 6337 חלקה 116, בה השמאי המכריע תומך ביישום גישת ההשוואה אך מסביר כי חלופה זו אפשרית כאשר יש מספיק עסקאות השוואה שנערכו בסמוך ולאחר המועד הקובע. בהחלטה זו, השמאי המכריע קבע לבסוף כי במקום בו קיים הסכם עם יזם, אומדן השווי במצב החדש יערך לפי גישת השווי העתידי של המגרש ועסקאות המכר לדירות מגורים, בתחום הפרויקט שנערכו לאחר המועד הקובע, יהוו כרף תחתון לקביעת שווי הדירה במצב החדש. שמאי המשיבה טוען בנוסף, כי מעיון בניתוח נתוני ההשוואה לקביעת שווי המצב החדש שהציג שמאי המבקשת, נפלו כשלים שמטים את אומדן השווי במצב החדש כלפי מטה. כך למשל, הציג 16 עסקאות השוואה אך רק 3 מתוכן כלולות במתחם התכנית, עסקה אחת מתוכן מרח' בית אל 3, שמהווה עסקה נמוכה ואינה תואמת את מאפייני השוק. לטענתו, שמאי המבקשת מתעלם מנתוני השוואה של דירות מגורים דומות במתחם אשר נמכרו לאחר המועד הקובע ואשר מגלמות את שווי המצב החדש ותרומת התכנית.

- בהתייחס לשווי מצב קודם, טוען כי אין להביא בחשבון עסקאות השוואה סמוכות למועד הקובע הכלולות בתחום תכנית 4242, שכן עסקאות אלו משקפות ציפיה ספציפית להתחדשות עירונית (פס"ד לוסטרניק). לטענתו, בשכונת נווה שרת קיימים הליכים תכנוניים של התחדשות עירונית ולכן גם נתוני השוואה שמחוץ למתחם התכנית מגלמים פוטנציאל. לכן, יש להביא בחשבון מקדם לנטרול הפוטנציאל בשיעור 8% לעסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות מחוץ למתחם תכנית 4242. לטענתו, גישה זו אומצה בהחלטות שמאים מכריעים נוספות. שמאי המשיבה טוען כי במידה ואביא בחשבון נתוני השוואה גם מתוך המתחם של התכנית המשביחה לפני אישור התכנית, נכון להביא בחשבון מקדם הפחתה משמעותי יותר מ- 8% לצורך נטרול הפוטנציאל הספציפי. לחיזוק טיעונו מציג החלטות שמאים מכריעים

ממתחם תכנית 4242 לצורך בחינת המצב הקודם, כך שמתקבל שווי מ"ר בנוי 31,000 ₪, בהכפלת שטח הנכס (47 מ"ר), מתקבל שווי דירה של 1,460,000 ₪ המהווה פער סביר של 1.8% משומתו ופער בלתי סביר של 12% משומת שמאי המבקשת לשווי המצב הקודם.

- בהתייחס לשווי מצב חדש, טוען כי הגישה הראויה להערכת שווי הנכס היא גישת שווי המגרש העתידי והחלק היחסי של הדירה שבנדון, כפי שביצע בחוות דעתו. לטענתו, בפס"ד נועה לב, כב' השופט גלעד הס אכן דוחה את תוספת דמי השכירות בתקופת הדחיה למצב החדש, אך קובע כי מקדם הדחיה יחול על ההשבחה ולא על שווי הנכס במצב החדש. טוען כי במידה ויתוקן תחשיב ההשבחה לפי קביעתו של כבוד השופט הס, מרכיב ההשבחה לתכנית 4242 יגדל באופן משמעותי. בנוסף, טוען כי שמאי המבקשת הציג עסקאות לא מתאימות שמציגות שווי נמוך שאינו תואם את רמת המחירים והביקושים הטובים בסביבה. ככל שבחינת ההשבחה תיערך בהתאם לגישת ההשוואה הישירה הציג עסקאות השוואה ראויות, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (במ"ר)	תמורה	שווי/למ"ר	התאמה לזמן	התאמה לגודל	שווי/למ"ר מתואם
21/11/2024	אחי"י דקר 21	6337/66/57	40	2,350,000 ₪	58,750 ₪	0.8	1	47,000 ₪
02/07/2024	אחי"י דקר 26	7321/113/7	63	2,650,000 ₪	42,063 ₪	0.82	1.1	37,941 ₪
29/05/2024	אחי"י דקר 29	6337/119/16	48	2,550,000 ₪	53,125 ₪	0.82	1	43,563 ₪
30/08/2023	אחי"י דקר 39	6337/109/10	48	2,500,000 ₪	52,083 ₪	0.9	1	46,875 ₪
19/07/2023	אחי"י דקר 5	7321/109/5	63	2,680,000 ₪	42,540 ₪	0.9	1.1	42,114 ₪
23/01/2023	בית אל 7	7321/108/16	63	2,500,000 ₪	39,683 ₪	0.95	1.1	41,468 ₪
29/12/2012	אחי"י דקר 14	7321/77/11	63	2,650,000 ₪	42,063 ₪	0.95	1.1	43,956 ₪
26/06/2022	אחי"י דקר 24	7321/112/12	63	2,650,000 ₪	42,063 ₪	0.975	1.1	45,113 ₪
09/02/2022	בית אל 3	6337/115/3	63	2,290,000 ₪	36,349 ₪	0.975	1	35,440 ₪
סה"כ								42,608 ₪

גו"ח	שווי/מ"ר מתואם	מקדם משוקלל	סה"כ
ממוצע דירות בשטח עד 48 מ"ר	45,813 ₪	0.7	32,069 ₪
ממוצע דירות בשטח 63 מ"ר	41,006 ₪	0.3	12,302 ₪
שווי/מ"ר בנוי			44,370 ₪

טוען כי מנתונים אלו עולה כי לנכס שבנדון בשטח 47 מ"ר שווי של 2,085,000 ₪ במעוגל, בשים לב כי המימוש המבוקש הוא למכר תמורת 2,730,000 ₪ בשנת 2025. שמאי המשיבה הציג גם מספר החלטות של שמאים מכריעים שנערכו במתחם התכנית התואמות את ממצאיו.

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי במצב הקודם ניתן היה להרחיב את הדירה בשטח של 32 מ"ר מכח תכנית תא/2389, ו- 25 מ"ר מכוח תמ"א 38 בכפוף לחיזוק הבניין, מבלי להגדיל הצפיפות ולשנות את אופי המתחם באופן מובהק, ומבלי לשלם היטל השבחה. לכן, יש לייחס לנכס שווי נוסף מעבר לשווי המחוברים. לטענתו, בעמ"נ (תל אביב יפו) 18618-12-22 – **לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, נקבע כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38. לאור כך, אין כל שינוי בין מסלול תמ"א 38 טרום אישור תכנית תא/4242 לבין מסלול תוספת זכויות בנייה במסגרת תכנית תא/4242 אשר מהווה תחליף לתמ"א 38. שמאי המבקשת טוען כי בסביבתו של מגרש הנכס הוגשו בקשות ואושרו היתרי בניה מכח תמ"א 38 לכן, הוודאות למימוש הזכויות גבוהה ויש להביאה בחשבון ב"מצב הקודם". לחיזוק טיעונו, הציג שמאי המבקשת פסיקה ענפה, בר"מ 10212/16 **דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, עמ"נ 24406-11-24 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי (המנוח) ואח'**, עמ"נ 18341-09-24 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב- יפו נ' נועה לב והתאחדות קבלי בוני הארץ**, שם נקבע כי במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה.

שמאי המבקשת טוען כי החלטות השמאים המכריעים שהפנה אליהם שמאי המשיבה אינן רלוונטיות לאור הפסיקה החדשה בעניין נועה לב וקביעתו של כבוד השופט גלעד הס כי בעת מכר דירה בודדת במתחם פינוי בינוי נכון לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה הישירה ולא בהתאם לשווי כל המתחם. כתגובה לטיעונו של שמאי המשיבה כי אין מספיק עסקאות השוואה, צירף טבלת אקסל עם מאגר מקיף של עסקאות השוואה לפני ואחרי המועד הקובע המהוות מסד נתונים מספיק גדול ומקיף לניתוח שווי המצב הקודם של דירות ותיקות בשכונה שאינן כלולות במתחם פינוי – בינוי, ומשכך מתייתרת הבקשה להפחתת 8% מקדם נטרול פוטנציאל, כפי שטען שמאי המשיבה. לטענתו, הציג ניתוח עסקאות השוואה ע"ב מסד נתונים מקיף של דירות מגורים במצב הקודם בשכונה שאינן נכללות במתחם התב"ע לפינוי בינוי, וניתוח עסקאות השוואה ע"ב מסד נתונים של דירות מגורים במצב החדש בשכונה המצויות במתחם התב"ע.

להלן עסקאות ההשוואה לפני אישור תכנית תא/4242:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	מתוך קומות	שטח ארנונה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	שטח רשום אקר (מ"ר)	מחיר	שווי למ"ר בניה	מקדם קומה	מקדם זמן	שווי מ"ר בני מתואם
31/05/2021	7321	15	10	אלמגור 11	1960	2	3	4	40	40	40	₪ 1,765,000	₪ 44,125	1.00	0.97	₪ 42,801
03/05/2021	7321	64	62	רמה 24	1960	3	3	4	47	45	44	₪ 1,850,000	₪ 42,529	1.00	0.97	₪ 41,253
26/04/2021	7321	64	47	רמה 22	1970	2	4	4	46	45	44	₪ 1,785,000	₪ 41,034	1.05	0.98	₪ 42,224
08/04/2021	7321	109	5	אח"י דקר 5	1960	3	2	4	50	50	47	₪ 1,800,000	₪ 38,296	0.95	0.98	₪ 35,655
31/03/2021	7321	7	3	כורזים 8	1960	2	2	4	39	39	39	₪ 1,750,000	₪ 44,872	0.95	0.99	₪ 42,202
16/02/2021	7321	20	11	אלמגור 19	1950	2	3	4	39	39	39	₪ 1,800,000	₪ 46,154	1.00	1.00	₪ 46,154
04/01/2021	7321	64	53	רמה 24	1960	2	3	4	46	45	44	₪ 1,710,000	₪ 39,310	1.00	1.00	₪ 39,310
23/12/2020	7321	109	7	אח"י דקר 5	1960	2	2	4	53	50	47	₪ 1,950,000	₪ 41,489	0.95	1.00	₪ 39,415
21/12/2020	7321	19	12	אלמגור 17	1950	2	4	4	43	39	39	₪ 1,790,000	₪ 45,897	1.05	1.00	₪ 48,192
08/12/2020	6337	109	9	אח"י דקר 39	1960	2	3	4	40	40	40	₪ 1,700,000	₪ 42,500	1.00	1.00	₪ 42,500
24/11/2020	7321	133	64	אודים 4	1960	3	4	4	73	66	58	₪ 2,000,000	₪ 34,364	1.05	1.00	₪ 36,082
22/11/2020	6337	66	38	אח"י דקר 19	1960	3	4	4	70	65	58	₪ 2,100,000	₪ 36,522	1.05	1.00	₪ 38,348
15/11/2020	7321	76	2	אח"י דקר 12	1970	2.5	1	4	51	50	47	₪ 1,850,000	₪ 39,362	0.90	1.00	₪ 35,426
10/11/2020	7321	64	74	רמה 20	1970	2	1	4	47	45	44	₪ 1,765,000	₪ 40,575	0.90	1.00	₪ 36,517
21/10/2020	6337	66	25	אח"י דקר 19	1960	2	1	4	37	33	33	₪ 1,680,000	₪ 50,909	0.90	1.00	₪ 45,818
02/10/2020	7321	129	48	רמה 19	1960	3	2	4	54	54	50	₪ 1,915,000	₪ 38,454	0.95	1.00	₪ 36,531
17/09/2020	7321	129	13	רמה 11	1960	3	2	3	54	53	49	₪ 1,750,000	₪ 35,642	0.95	1.00	₪ 33,859
03/09/2020	7321	8	5	כורזים 6	1960	2	2	4	42	39	39	₪ 1,650,000	₪ 42,308	0.95	1.00	₪ 40,192
02/09/2020	7321	115	15	אח"י דקר 30	1960	3	4	4	65	65	58	₪ 1,800,000	₪ 31,304	1.05	1.00	₪ 32,870
02/09/2020	7321	114	18	אח"י דקר 28	1960	3	4	4	50	50	47	₪ 1,870,000	₪ 39,787	1.05	1.00	₪ 41,777
04/06/2020	6337	119	13	אח"י דקר 29	1960	2	4	4	40	38	38	₪ 1,610,000	₪ 42,368	1.05	1.00	₪ 44,487
31/05/2020	7321	77	12	אח"י דקר 14	1960	2	4	4	51	50	47	₪ 1,765,000	₪ 37,553	1.05	1.00	₪ 39,431
15/03/2020	7321	120	28	אודים 3	1960	3	4	4	57	44	43	₪ 1,925,000	₪ 44,977	1.05	1.00	₪ 47,225
05/09/2019	6337	115	4	בית אל 3	1960	2.5	1	3	55	55	51	₪ 1,960,000	₪ 38,812	0.90	1.00	₪ 34,931
18/08/2019	6337	66	42	אח"י דקר 19	1960	4	4	4	71	65	58	₪ 2,020,000	₪ 35,130	1.05	1.00	₪ 36,887
01/05/2019	7321	71	55	אודים 1	1960	3	3	4	45	45	44	₪ 1,650,000	₪ 37,931	1.00	1.00	₪ 37,931
19/03/2019	6337	115	3	בית אל 3	1960	3	1	3	58	55	51	₪ 2,000,000	₪ 39,604	0.90	1.00	₪ 35,644
12/03/2019	7321	62	21	כורזים 7	1960	2	3	4	46	45	44	₪ 1,700,000	₪ 39,080	1.00	1.00	₪ 39,080

ממוצע	₪ 41,371
סטיית תקן	₪ 4,169
הטיה עליונה	₪ 45,540
הטיה תחתונה	₪ 37,203
ממוצע ללא קיצון ובתיעגל	**₪ 40,800**

להלן עסקאות ההשוואה לאחר אישור תכנית תא/4242:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	מתוך קומות	שטח ארנונה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	שטח רשום אקר (מ"ר)	מחיר	שווי למ"ר בניה	מקדם קומה	מקדם התאמה לזמן	שווי מ"ר בני מתואם
15/03/2022	7321	120	45	אודים 36	1970	3	3	4	49	44	43	₪ 2,350,000	₪ 54,907	1.00	0.91	₪ 49,965
09/02/2022	6337	115	3	בית אל 3	1960	3	1	4	65	55	51	₪ 2,290,000	₪ 45,347	0.90	0.92	₪ 37,547
01/02/2022	6337	127	15	אח"י דקר 25	1960	3	4	4	65	65	58	₪ 2,400,000	₪ 41,739	1.05	0.92	₪ 40,320
10/01/2022	7321	64	43	רמה 22	1960	2	2	4	46	45	44	₪ 2,280,000	₪ 52,414	0.95	0.93	₪ 46,308
28/12/2021	7321	22	5	קהילת קליבלנד 18	1970	2	1	4	39	39	39	₪ 2,100,000	₪ 53,435	0.90	0.94	₪ 45,206
14/12/2021	7321	22	6	קהילת קליבלנד 18	1970	2	1	4	40	39	39	₪ 1,880,000	₪ 47,837	0.90	0.94	₪ 40,470
08/12/2021	7321	20	18	אלמגור 19	1970	2	4	4	43	40	40	₪ 1,900,000	₪ 47,500	1.05	0.94	₪ 46,883
27/11/2021	7321	32	27	קהילת קליבלנד 7	1950	3	4	4	50	44	43	₪ 2,320,000	₪ 54,206	1.05	0.95	₪ 54,070
15/11/2021	7321	133	36	אודים 36	1970	3	2	4	73	65	58	₪ 2,400,000	₪ 41,739	0.95	0.95	₪ 37,670
24/10/2021	7321	64	23	רמה 16	1960	3	4	4	47	47	45	₪ 1,900,000	₪ 42,316	1.05	0.96	₪ 42,655
23/08/2021	7321	133	73	אודים 2	1960	4	2	4	65	65	58	₪ 2,200,000	₪ 36,261	0.95	0.96	₪ 35,621
15/08/2021	7321	71	5	אודים 1	1960	3	3	4	47	45	44	₪ 1,820,000	₪ 41,839	1.00	0.98	₪ 41,002
05/08/2021	7321	129	18	רמה 11	1970	4	4	4	54	53	49	₪ 2,000,000	₪ 40,733	1.05	0.98	₪ 41,914
29/07/2021	7321	120	39	אודים 36	1970	4	4	4	55	44	43	₪ 1,900,000	₪ 44,393	1.05	0.98	₪ 45,680
21/07/2021	7321	24	11	קהילת קליבלנד 14	1970	4	4	4	42	39	39	₪ 1,950,000	₪ 49,618	1.05	0.99	₪ 51,578
30/06/2021	6337	123	13	אח"י דקר 37	1960	4	4	4	40	40	40	₪ 1,800,000	₪ 45,000	1.05	1.00	₪ 47,250

ממוצע	₪ 44,009
סטיית תקן	₪ 5,266
הטיה עליונה	₪ 49,275
הטיה תחתונה	₪ 38,743
ממוצע ללא קיצון ובתיעגל	**₪ 43,800**

בניתוח עסקאות ההשוואה שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שוליות 0.7 לשטחים הרשומים העולים על 40 מ"ר בשל תרומה פוחתת של שטחים עודפים אלו לשווי הנכס. בנוסף, הביא בחשבון מקדם אקו' 5% +/- להתאמת קומה לנכס שבדון לאור כך שמדובר במבנים ותיקים ללא מעלית.

- בהתייחס לשווי המצב החדש, שמאי המבקשת טוען לנטרול השפעת עלית המחירים שהתעוררה בעקבות משבר הקורונה וכי בהתאם לנתוני הלמ"ס עליית המחירים בשנת 2021 התאפיינה בעלייה של 13% ברחבי העיר תל אביב לדירות יד שנייה, כממוצע של 1% לחודש.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

תיאור	שטח רשום (מ"ר)	שווי למ"ר	סה"כ שווי הנכס
מצב קודם	40	₪ 40,800	₪ 1,632,000
מצב חדש	40	₪ 43,800	₪ 1,752,000
סה"כ השבחה			**₪ 120,000**
היטל השבחה			**₪ 60,000**

<u>החלטה</u>:

- בענייננו בחינת השבחה הנובעת מאישור תכנית תא/4242. שמאי הצדדים אינם חלוקים כי התכנית משביחה את הנכס שבנדון, המהווה דירת מגורים במתחם המיועד לפינוי בינוי, אך חלוקים באשר לגובה ההשבחה. שמאי המשיבה בחן את ההשבחה ע"ב מתודולוגיה בה הביא בחשבון במצב קודם את שווי הדירה כבנויה ואילו במצב החדש, חישב את שווי הנכס בהתאם לחלקו היחסי במתחם. לצורך קביעת השווי במצב החדש הביא בחשבון את החלקים הסחירים שהוקצו לנכס שבנדון במגרש 5 ייעוד מגורים ד', 45 יח"ד בגובה של 11 קומות כאשר שטח יח"ד ממוצע 90 מ"ר פלדלת, תוך הבאה בחשבון הפחתה בגין מורכבות הפרויקט, מושעא ודחיה עקב הצורך בארגון דיירים, אישור תכנית עיצוב וכד' ושימוש ביניים בתקופת הדחיה. אולם בתגובתו, שמאי המשיבה הוסיף כי במידה ותיבחן ההשבחה בהתאם למתודולוגיה אחרת, של בחינת עסקאות לפני ואחרי המועד הקובע, יש לבחון עסקאות מתאימות שאינן מוטות, למשל במצב הקודם עסקאות שאינן מגלמות פוטנציאל. שמאי המבקשת לעומת זאת, בחן את ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה לדירה הבודדת במצב הקודם ובמצב החדש כאמור בפס"ד עמ"נ 18341-09-24 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' לב ואח'** (להלן: **פס"ד נועה לב**).

- מצב קודם: שמאי הצדדים אינם חלוקים כי שווי מצב קודם הוא שווי הדירה כבנויה, אך חלוקים באשר לשטח הדירה ולשווי מ"ר בנוי. בהתייחס לשטח הדירה, שמאי המבקשת מביא בחשבון את השטח הרשום, דהיינו 40 מ"ר, ושמאי המשיבה מתייחס לשטח 47 מ"ר היות ושטח זה מתקבל ממדידת הדירה מהיתר הבניה. בחנתי את היתר הבניה והבקשה (גרמושקא) המאושרת וכן את התשריט, שטח הדירה הוא 40 מ"ר. בגרמושקא אמנם נכתב כי שטח קומה נטו 168.84 מ"ר ושטח מרפסות בקומה 18.76 מ"ר בחלוקה ל- 4 דירות בקומה אכן מתקבל שטח בקירוב של 47 מ"ר אך משטח זה נדרש להפחית את חלל חדר המדרגות. בתשריט הבית המשותף רואים בבירור את שטח הדירה ואת מידותיה (תואמת את המוצג בגרמושקא). בהתייחס למחלוקת בעניין שווי מ"ר בנוי, שמאי המבקשת טוען לשווי מ"ר בנוי 40,800 ₪ מניתוח עסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבה, שנערכו בין התאריכים 12.03.2019 ל- 31.05.2021. שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר בנוי 30,500 ₪ בהתאם לניתוח עסקאות השוואה לדירות ותיקות בבנייה רוויה שאינן כלולות במתחם תכנית תא/4242 (כדי לנטרל פוטנציאל ספציפי בהתאם לפס"ד לוסטרניק), אך בעסקאות הללו כן קיימות תכניות התחדשות בהכנה, שטרם אושרו. לכן, ביצע הפחתה של 8% לנטרול הפוטנציאל. עסקאות ההשוואה הללו נערכו בגוש 7321 במהלך שנת 2021 (מרץ-אוקטובר). לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ואת עסקאות ההשוואה שהציגו, איני מקבל את הנתונים עליהם התבססו. מעיון בעסקאות ההשוואה עולה כי העסקאות שהציגו מגלמות את פוטנציאל השווי הגלום, ככל שקיים, מתכנית תא/4242. פרסום להפקדה של תכנית תא/4242 ברשומות היה בחודש יולי 2020 ופרסומה למתן תוקף היה ביוני 2021. לכן, כל העסקאות שנערכו לאחר מועדים אלו מגלמים את פוטנציאל השווי הגלום בתכנית תא/4242 (ככל שקיים), פוטנציאל שעלינו לנטרל מהשווי. לאור האמור איתרתי עסקאות מאתר האינטרנט של רשות המיסים "מידע נדל"ן" שנערכו במתחם הפינוי-בינוי ותכנית תא/4242, בתקופה הסמוכה שקדמה לתאריך פרסום הפקדתה ברשומות. לצורך סינון ומיקוד העסקאות בחרתי את העסקאות הבאות, בהן הבינוי דומה לדירה שבנדון מבחינת שנת בניה ושטח הדירה.

גוש/ חלקה	כתובת	תאריך המכירה	שטח רשום במ"ר	תמורה ב- ₪
7321/77	אח"י דקר 14	31.05.2020	50	1,765,000
6337/119	אח"י דקר 29	16.06.2020	40	1,300,000
6337/119	אח"י דקר 29	04.06.2020	40	1,610,001
סה"כ ממוצע			**43**	**1,558,334**

מהממוצע לעיל עולה כי שווי דירה בשטח 43 מ"ר הוא 1,558,334 ₪, בהתאמה לנכס בשטח 40 מ"ר מתקבל שווי 1,440,000 ₪ (במעוגל). את התאמת הזמן למועד הקובע, אערוך לפי סקירת השתנות מחירי הדירות הרבעונית הנערכת ע"י שמאי מקרקעין מר אוהד דנוס, בין היתר לדירות מגורים בעיר תל אביב. אמנם סקירותיו מתייחסות לדירות 4 חדרים, אולם סביר להניח כי סקר השתנות מחירי הדירות המשתקף בעיר בדירות 4 חדרים משקף נאמנה גם את השינוי התקופתי במחירי הדירות הקטנות יותר. עפ"י סקירת רבעון שני 2021 השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (2020) הוא 15%. בהפעלת ההתאמה כאמור, **מתקבל שווי במצב הקודם 1,654,000 ₪.**

- מצב חדש: שמאי הצדדים ערכו תחשיבים שונים למציאת השווי במצב החדש, שמאי המשיבה נקט בגישת השווי בהתאם לשווי המתחם וגזר את חלקה היחסי של הדירה שבנדון משווי כל המתחם ואילו שמאי המבקשת בחן את שווי הדירה הבודדת בהתאם לעסקאות השוואה. בהחלטות קודמות שערכתי לפרוייקטים של פינוי בינוי, בהן נדרשתי לאמוד את ההשבחה הנובעת ממימוש של מכר דירה בודדת במתחם המיועד להתחדשות העירונית, הבהרתי מדוע במקרה של מכר דירה בודדת, הדרך הסבירה ביותר לאמוד את שווי המצב החדש, היא בהתאם לגישת ההשוואה במכר דירות בסביבה ובהתאם לכך לקבוע את ההשבחה בשל מימוש הזכויות במכר. בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי בתוספת זו - "השבחה" היא "***עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג***". בענייננו המקרקעין הם "**הדירה**" ולא "**המתחם**".

מאחר ובענייננו מדובר במקרקעין המהווים "**דירה**" וקיימות עסקאות השוואה ראויות קרי עסקאות מהמתחם עצמו, לאחר המועד הקובע, ובמספר מספק של לפחות 3 עסקאות כדי לקבוע כי מדובר בשווי ולא במחיר, הרי שחזקה שמדובר בדרך העדיפה לקביעת השווי, היות והעסקאות הללו משקפות שווי שוק.

לאחרונה התקבלו שני פסקי דין של ביהמ"ש לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו, המחזקים עמדה זו. ראה עמ"נ 24406-11-24 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) ואח'** אשר ניתן ביום 18.05.2025 ובו קבע כבוד השופט אילן צור:

<u>סוף דבר</u>

66. לאחר ששקלתי בדבר ולאור כל המקובץ לעיל - אני מורה על דחיית הערעור.
המחלוקת שלפניי, נסובה סביב סוגיית בלעדיות גישה שמאית לחישוב שוויו של נכס, המהווה סוגיה מקצועית מובהקת הנתונה לשיקולו של השמאי המכריע, ובתורה גם לוועדת הערר כטריבונל שיפוטי מקצועי ומומחה בתחום זה.
אשר על כן, ובהינתן שהשמאות המכרעת ניתנה כדין, ובהתאם לגישת ההשוואה המקובלת בפסיקה, מצאתי שלא להתערב בשיקוליה המקצועיים של ועדת הערר אשר החליטה לאמץ את השמאות המכרעת. משכך, אני קובע כי יש להותיר החלטת ועדת הערר על מכונה.

ועמ"נ 18341-09-24 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' לב ואח'**
אשר ניתן ביום 26.06.2025 בו התייחס כבוד השופט גלעד הס באריכות לסוגיה זו של גישות ההשוואה במקרה של פינוי בינוי וקבע:

<u>קביעת היטל ההשבחה במכר דירה בפרויקט פינוי-בינוי</u>

47. יאמר מיד, לטעמי ולשיטתי, כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. ואנמק.

48. ראשית, ובסיסית, שיטת ההשוואה לקביעת שווי המקרקעין הינה השיטה האמינה ביותר לקביעת שווי מקרקעין, כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, כך עולה מהספרות התיאורטית בתורת השמאות וכך עולה מהפסיקה הענפה בנושא.

בנסיבות אלו, לא מצאתי כל נימוק תקף שלא להשתמש בשיטה המובילה גם במקרה של דירה הנמכרת בפרויקט פינוי-בינוי.

49. יתרה מזו, דווקא בפרויקט פינוי-בינוי קיים **יתרון** לקביעת השווי במצב החדש על סמך עסקאות השוואה במתחם, מאשר על סמך תחשיבים תיאורטיים וקשים.

אפרט בקצרה, מדוע מצד אחד, עסקאות ההשוואה הינן הכלי הראוי להערכת שווי הדירה בסיטואציה של פינוי-בינוי, ומצד השני, את הבעייתיות הקיימת בשיטת חישוב החלק היחסי.

לא לשווא נקבעה שיטת ההשוואה כשיטה המובילה לקביעת שווי המקרקעין, כאשר שווי מקרקעין מוגדר בספרות כמחיר אשר היה נקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון בעסקה בה קיים מידע מלא. מכאן, ברור, כי אין טוב יותר לקביעת השווי, מאיתור עסקאות שנעשו מרצון, תוך מידע מלא במתחם.

שוק המקרקעין, בוודאי בערים הגדולות, הינו שוק משוכלל, עשיר בשחקנים ומתווכים, ומכאן שוק זה, מכיר ויודע כי דירה מסוימת נמצאת במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, ומכאן יודע לתמחר ולקבוע את השווי הראוי לדירה **בהינתן** שאושרה תכנית פינוי-בינוי.

במחיר הדירה שייקבע בין מוכר הדירה לרוכש הדירה, גלומות, ופתורות, כל הדילמות בהם דנים השמאים בהערכת השווי התאורטית: תקופת הדחייה, שיעור ההיוון, שווי דמי השימוש בתקופת הביניים, שווי דירת התמורה ועוד. המוכר מתמחר את עמדתו לגבי הסוגיות בהתאם לסברתו שלו, הקונה מתמחר זאת בהתאם לסברתו שלו, ובמפגש הרצונות בין המוכר מרצון לקונה מרצון, נולד השווי האמיתי של הדירה לאחר המועד הקובע.

50. מובן, כי יש ליישם את שיטת ההשוואה בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים ליישום השיטה, ולמיטב הבנתו ומקצועיותו של השמאי המכריע, כך, בין היתר, לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר והקונה, או עסקאות קצה, וכן קיימת חשיבות למועד ביצוע העסקה.

אולם, כאשר שיטת ההשוואה מיושמת בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים, על ידי שמאי מקצועי, היא זו המשקפת בצורה הטובה ביותר את שווי הדירה לאחר אישור התכנית, טוב יותר מכל תחשיב תאורטי אחר.

51. זאת ועוד, לא רק ששיטת השוואה (כאמור, כאשר היא נערכת בדרך ראויה) היא השיטה הטובה ביותר להערכת שווי הדירה במצב החדש, היא גם זו המגשימה נכון וראוי יותר את האינטרסים העומדים מאחורי היטל ההשבחה.

כמפורט לעיל, בבסיס היטל ההשבחה עומד העיקרון של שיתוף הקהילה בהתעשרות היחיד כתוצאה מהאקט התכנוני. מכאן, ההתעשרות האמתית של הנישום המוכר את דירתו, ההתעשרות בגינה ראוי לחייב בהיטל השבחה, היא זו המשתקפת בעסקאות ההשוואה של מכר הדירה שלו וכן מכר של דירות דומות, ולא ההתעשרות **התיאורטית** הנובעת מתחשיב מורכב ומסובך של החלק היחסי של בעל הדירה בכלל זכויות פרויקט פינוי-בינוי.

52. אדגיש, אין הכוונה כי היטל ההשבחה יקבע בהתאם **למחיר** העסקה הבודדת שביצע הנישום בעל יחידת הדיור. היטל ההשבחה יקבע לפי **שווי** יחידת הדיור לאחר התכנית, ולא לפי המחיר עליו הוסכם בעסקה הבודדת, כך שבהחלט ייתכן מצב בו בעל הדירה מכר את הדירה במחיר X, אולם עסקאות השוואה ילמדו כי השווי של הדירה הוא X+Y כלשהו, והיטל ההשבחה ייקבע במקרה זה לפי שווי X+Y ולא לפי שווי X.

אולם, וזה העיקר לנושא זה, השווי לפיו ייקבע היטל ההשבחה הינו **שווי השוק** בו יכול היה הנישום למכור את יחידת הדיור מבחינה **אובייקטיבית**, ולא שווי תיאורטי המחושב בתחשיב כלכלי מורכב ממנו נגזר שווי יחסי, תחשיב **שאינו** משתקף בעסקאות השוואה במתחם.

53. לעומת שיטת ההשוואה, אשר הינה שיטה פשוטה יחסית, המגלמת שווי שוק הוגן של הדירה לאחר התכנית, ומכאן גם מגלמת היטל על התעשרות ממשית, שיטת 'החלק היחסי' הנגזר משווי כלל הפרויקט, הינה שיטה מורכבת ומסובכת, המתבססת על שורה ארוכה של הנחות והשערות, ומכאן עלולה לגרום בנקל לעיוות בהיטל ההשבחה, הן לטובת הנישום והן לרעתו.

ניקח לדוגמא את המקרה נשוא הערעור שלפניי. על מנת לחשב את שווי הדירה של המשיבה כאן, הגב' לב, במצב החדש לפי שיטת החלק היחסי, נדרש השמאי המכריע לדון ולהכריע, בין היתר בסוגיות הבאות: היקף השטחים במצב החדש החדשה, שווי מ"ר של דיור **להשכרה** ודיור בר השגה, שווי מ"ר למסחר, עלות פיתוח השצ"פ, עלות הרחבת הדרך, עלות הקמת מבנה ציבור, עלות הריסה ועוד.

כלומר, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה שיוטל על בעל דירה, המוכר יחידת דיור אחת, מבקשת הוועדה המקומית, שנדון ונכריע בסוגיות שמאיות ומשפטיות מורכבות ומסובכות, למשל, של שווי מ"ר דיור בר השגה, חישוב עלות מטלות ציבוריות ועוד.

54. זאת ועוד, לא רק שהשמאי בשיטת החלק היחסי מכלל השווי נדרש להכריע בסוגיות מורכבות אלו, אלא עליו גם להכריע על תקופת הדחייה, ריבית ההיוון ומכאן לקבוע מקדם דחייה. הרי אין מחלוקת, כי פרויקט הפינוי-בינוי אינו בר מימוש באופן מידי, כך, שהשמאי צריך לאמוד את תקופת הדחייה ואת ריבית ההיוון בגין הדחייה.

מדובר במקדמים **דרמטיים** לשווי שייקבע לדירת המגורים, כך, למשל, כפי שעולה מהשומות בתיק שלפניי, קביעת תקופת דחייה של 8 שנים במקום 5 שנים, מפחיתה את השווי במצב החדש, ומכאן את ההשבחה, **בעשרות** אחוזים.

ואם לא די בכל הסוגיות המורכבות הללו, הרי בחישוב שווי הדירה על פי שיטת 'החלק היחסי' מתעוררת גם שאלת שווי השימוש בתקופת הביניים, שאלה המצויה במחלוקת קשה בין הצדדים, בין השמאים, ואף בין הרכבים שונים של וועדות הערר.

55. לגבי השיטה השלישית, חישוב שווי דירת התמורה מכוח הסכם הפינוי-בינוי והיוון השווי למועד אישור התכנית, הרי לטעמי אף היא עדיפה על פני שיטת החלק היחסי, היות והיא חוסכת את הצורך בתחשיב פרמטרים ונתונים, שעל פניהם זרים לעסקת המכר, כגון שווי שטחי המסחר, הדיור להשכרה, או עלות הרחבת הדרך. עם זאת, גם שיטה זו מעוררת קשיים, כך, למשל, במקרים רבים, התמורה שמקבל הבעלים מהיזם אינה רק דירה חדשה בעוד מספר שנים, אלא גם דמי שכירות בתקופת הבניה (להבדיל מתקופת הדחיה), שכר טרחת עו"ד, מפקח מטעם הבעלים וכד'.

כמו כן, קיים קושי ביישום שיטה זו, במקרים בהם הסכם הפינוי-בינוי נחתם **לאחר** המועד הקובע.

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

לעניין העדפת שיטת ההשוואה, ראוי להתייחס לפסק הדין בעניין **אשדר** לעיל, כאשר **איני** סבור כי האמור לעיל, סותר את שנקבע בפסק הדין בעניין **אשדר**, ואבהיר.

בפסק הדין בעניין **אשדר** נקבע, כי **אין** כללים מיוחדים לקביעת היטל השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, וכי יש לחשב את היטל ההשבחה בהתאם לשווי המקרקעין לפני ולאחר התכנית, כאשר לעניין זה אין מקום להפריד בין הזכויות המוקנות לדיירים במצב החדש לבין הזכויות המוקנות ליזם.

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

למעשה בסיכומם של דברים, זו גם עמדת בית המשפט בעניין **אשדר** לעיל, ואצטט:

> **"שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה. משום כך, <u>במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות</u>."**

ודברים אלו מקובלים עליי לחלוטין.

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

<u>סיכום</u>

96. לאור האמור והמנומק לעיל, אני קובע כדלקמן:

97. במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך הינה שיטת **ההשוואה הישירה**, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה.

לכן, בחיפוש אחר עסקאות מכר רלוונטיות, איתרתי באתר רשות המיסים "מידע נדל"ן", 4 עסקאות מכר שנערכו במתחם שבנדון, לאחר המועד הקובע, באותה מתודה של בחינת העסקאות במצב הקודם, המשקפות דירות דומות מבחינת שנת בניה ושטח הדירה. את התאמת הזמן למועד הקובע לעסקאות הרלוונטיות, אערוך לפי סקירת השתנות מחירי הדירות הרבעונית הנערכת ע"י שמאי מקרקעין מר אוהד דנוס, בין היתר לדירות מגורים בתל אביב. אמנם סקירותיו מתייחסות לדירות 4 חדרים, אולם סביר להניח כי סקר השתנות מחירי הדירות המשתקף בעיר בדירות 4 חדרים משקף נאמנה גם את השינוי התקופתי במחירי הדירות הקטנות יותר. עפ"י סקירת רבעון רביעי של שנת 2022 (בהתאם לעסקאות ההשוואה), שווי דירה ממוצעת בתל אביב 3,660,000 ₪ עפ"י סקירת רבעון שני של שנת 2021 (המועד הקובע) שווי דירה ממוצעת בתל אביב 3,480,000 ₪, לכן לצורך התאמת זמן יש להביא בחשבון שינוי של כ-5% (הפחתה) במחירי הדירות.
להלן העסקאות:

גוש/ חלקה	כתובת	תאריך המכירה	התאמת זמן	שטח רשום במ"ר	תמורה ב- ₪	תמורה מתואמת למועד הקובע ב- ₪
6337/123	אח"י דקר 37	30.06.2021	1	40	1,800,000	1,800,000
7321/112	אח"י דקר 24	26.06.2022	1	50	2,650,000	2,650,000
7321/77	אח"י דקר 14	29.12.2022	1.05	50	2,650,000	2,523,810
7321/108	בית אל 7	23.01.2023	1.05	50	2,500,000	2,380,952
ממוצע:				**48**	**2,400,000**	**2,338,690**

מהממוצע לעיל עולה כי דירה בשטח 48 מ"ר שווה 2,338,690 ₪, בהתאמה לנכס בשטח 40 מ"ר מתקבל שווי 1,950,000 ₪ (במעוגל).

בהתייחס לעסקאות דלעיל, בשקלול הנתונים באופן זה שהעסקה בדירה בשטח של 40 מ"ר תקבל משקל של 40% ויתר העסקאות 20% מתקבל שווי מ"ר משוקלל בסך של 4,219 ₪ למ"ר ובסה"כ שווי של 1,930,000 ₪, במעוגל.

לאור האמור לעיל יובא בחשבון כי שווי הדירה במצב החדש: 1,930,000 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש ב- ₪	1,930,000
שווי מצב קודם ב- ₪	1,654,000
השבחה ב- ₪	**276,000**
היטל השבחה ב- ₪	**138,000**

12. <u>החלטה</u>:

לאור האמור לעיל, בהתבסס על העקרונות והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, עקב מימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תא/4242	11.07.2021	276,000	138,000

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי החלטתי נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב