**יעקב הלוי** – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : י"ד ניסן תשפ"ד

תאריך לועזי : 22/04/2024

מס' מינוי : 2863-2022

לכבוד,

אורי פולק

ע"י מר חן אבירן - שמאי מקרקעין

דוא"ל: ac@aviranchen.com

להלן "המבקש"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב

ע"י מר גדעון קרול - שמאי מקרקעין

דוא"ל: office@gcarol.co.il

להלן "המשיבה"

# החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

**גוש 7321, חלקה 112**

**רחוב אח"י דקר 24**

**שכונת נוות שרת**

**תל אביב**

## 1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב (להלן: "המשיבה"), לבין בעלי הזכויות מר אורי פולק (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש מלא לתוכנית בנין עיר, בדרך של מכר.

## 2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 13/10/2022, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גדעון קרול, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 22/12/2022, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבירן חן, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

## 3. המועדים הקובעים לשומה:

| מהות | מועד קובע |
|---|---|
| **(4242) 507-0523845** | **10/07/2021** |

| | | |
|---|---|---|
| תוכנית ע' | 13/12/1985 | בהתאם להסכמת הצדדים והעובדה שהנישום זכאי לפטור 140 מ"ר, על תוכניות אלו לא הושת חיוב בהיטל השבחה. |
| תוכנית ג' | 06/05/1994 | |
| תא/מק/2691 | 26/02/1997 | |
| תא/מק/2710 | 18/07/1997 | |
| תא/2732 | 13/09/1999 | |
| תא/ע/1 | 02/04/2003 | |
| תא/ג/1 | 04/09/2007 | |
| תא/5000 | 06/01/2017 | |
| (4242) 507-0523845 | 10/07/2021 | |

## 4. פרטי המקרקעין:

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | : | דירה בקומה שלישית בבניין ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים. |
| גוש | : | 7321. |
| חלקה | : | 112. |
| תת חלקה | : | 12. |
| שטח רשום | : | 50.4 מ"ר. |
| הזכויות בנכס | : | בעלות. |



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

5. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 25/01/2024, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. **דיון מקצועי**

בתאריך 28/01/2024 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. **תיאור הנכס והסביבה:**

7.1. תיאור הסביבה:

תל אביב היא עיר במישור החוף הדרומי, גובלת ברמת השרון והרצליה (מצפון), בבת ים וחולון (מדרום), ברמת גן, גבעתיים ובני ברק (ממזרח) ובים התיכון (ממערב). הנכס הנדון ממוקם בשכונת "נווה שרת", בחלקה הצפון מזרחי של העיר תל אביב יפו, ברחוב אח"י דקר 24.

שכונת נווה שרת הינה שכונת מגורים ותיקה הממוקמת בסמיכות לשכונות צהלה, קריית עתידים ורמת החייל.

נכס נשוא השומה ממוקם ברחוב אח"י דקר, הנמצא בחלקה הצפון המערבי של השכונה, הכניסה לרחוב אפשרית מרחוב בית אל, והוא כולל מס' הסתעפויות, פנימי ושקט, ללא מוצא.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה בת 2-5 קומות לצד בנייה רוויה גבוהה.

בסביבת הנכס קיימים שירותים קהילתיים כגון: מוסדות חינוך ודת, שצ"פ, מגרשי ספורט, מרכז מסחרי, קאנטרי קלאב וכו'.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות וכו'.

7.2. תיאור החלקה:

חלקה מס' 112 בייעוד מגורים, בשטח רשום של 1,182 מ"ר, עליה קיים בניין מגורים ותיק בן 4 קומות.

החלקה בעלת צורה הנדסית רגולרית מלבנית ופני הקרקע מישוריים.

גבולות החלקה:

צפון – שטח ציבורי פתוח ומעברו מבנה מגורים ותיק בבנייה רוויה נמוכה.

מזרח – חלקה מס' 116, עליה קיים מבנה מגורים ותיק בבניה רוויה נמוכה.

דרום – חלקה מס' 113, עליה קיים מבנה מגורים ותיק בבניה רוויה נמוכה.

מערב – שטח ציבורי פתוח ומעברו מבני ציבור.

נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה בנוי בניין מגורים בבנייה רוויה בן 4 קומות.

7.3. תיאור הנכס:

הנכס מהווה דירת מגורים עם 2 חדרים בשטח רשום של 50.4 מ"ר בקומה ה-3 מתוך 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. לנכס קיימים שני כיווני אוויר מצד צפון ומצד מזרח. הנכס פונה לרחוב אח"י דקר מצידו המזרחי. המבנה הנדון כלול בשטח עליה קיימת תכנית פינוי-בינוי במסגרתה ייהרסו 22 מבנים ויבנו במקומם בנייני מגורים בני 11-29 קומות.



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

## 8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהוצג ע"י הצדדים, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש: 7321. חלקה: 112. תת חלקה: 12.

| | |
|---|---|
| תיאור הנכס | : דירה. |
| קומה | : שלישית. |
| שטח רשום | : 50.4 מ"ר. |
| שטח החלקה | : 1,182 מ"ר. |
| החלק ברכוש המשותף | : 50/798 חלקים. |
| תקנון | : מצוי. |

בעלויות:

| | | |
|---|---|---|
| אורי פולק | ת.ז: 052047677 | החלק בנכס 1/2. |
| כרמלה פולק | ת.ז: 5217559 | החלק בנכס 1/2. |

הערות:

- בתאריך 09/09/2020 נרשמה הערה על הפקדת תוכנית לפי סעיף 123 לחוק התו"ב ע"ש הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו. הערות: תוכנית מפורטת מס' 4242, פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 8996 בתאריך 22/07/2020 עמ' 734.
- הערה בדבר העברה לזרים מיום 19/01/2010 חטובת מדינת ישראל, הערות: סעיף 4 י"ז.

בתאריך 12/1996 תוקן תשריט הבית המשותף, עבור תיקון זה אין שינויים בנתוני הדירות בטבלה, והם יישארו בהתאם לתשריט המקורי.

8.2. הסכם מכר 1984:

הוצג בפניי הסכם מכר מתאריך 03/08/1984 בין דניאל טריסטר ואמירה חרוד לבין פולק אורי וכרמלה, ממנו עולה כי הממכר הינו דירה בת 2.5 חדרים ברחוב אח"י דקר 24 נווה שרת הידועה כחלקה 112/12 בגוש 7321.

8.3. הסכם מכר 2022:

בהתאם לשומות הצדדים, בתאריך 26/06/2022 נחתם חוזה מכר בין פולק אורי וכרמלה לבין סומך נטע, ממנו עולה כי הממכר הינו דירה בשטח של 50.40 מ"ר הנמצאת בקומה השלישית של הבית המשותף ברחוב אח"י דקר 24 תל אביב, וידועה כגוש 7321, חלקה 112, תת חלקה 12, לה צמודים 50/798 חלקים ברכוש המשותף. התמורה: 2,650,000 ₪.

הערות:

- המוכרים יהיו רשאים להודיע לקונה על רצונם לשכור ממנה את הדירה בשכירות בלתי מוגנת לתקופה של עד שנה בתנאים המפורטים בסעיף 6.2 לחוזה. דמ"ש לתקופה יעמדו על 5,000 ₪ לחודש.
- ביום 21/06/2016 חתם המוכר על הסכם פינוי בינוי בין בעלי הדירות בבניין לבין חברת פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ.



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

| שם המוכר | שם הקונה | תאריך ההסכם | גוש/חלקה | שטח במ"ר | התמורה | ייעוד החלקה | חלק יחסי משוקלל | שווי יחסי מצב נכנס |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| אורי פולק | סומך נטע | 26/06/2022 | 7321/112-12 | 50.4 | ₪ 2,650,000 | מגורים ג' | 3.144% | 0.387% |
| כרמלה פולק | | | | | | | 3.144% | 0.387% |

| מגרש חדש | שטח מגרש 4 במ"ר | ייעוד החלקה | החלק במגרש 4 ב % | החלק במגרש 4 | שווי יחסי | עמוד בטבלאות האיזון | מס"ד בטבלאות האיזון (במתחם ב) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 1,675 | מגורים ד' | 1.108% | 110,795/10,000,000 | 0.0387 | 20 | 120 |
| | | | 1.108% | 110,795/10,000,000 | 0.039% | | 121 |

## 9. מצב תכנוני[1]:

**מצב קודם:**

9.1. תכנית 738 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 1933, מיום 12/07/1973. מטרת התוכנית הינה קביעת אזורים ומהווה שינוי לתוכנית "ל". בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס מסווג ביעוד "אזור מגורים א".

9.2. תכנית 1680 שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 2770 מיום 10/12/1981. מטרת התוכנית היא לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

**מצב חדש:**

9.3. תכנית ע' שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 3275 מיום 28/11/1985, הקובעת הוראות ותנאים לאחוזים ושימושים למרתפים.

בהתאם להוראות התוכנית:

- שטח המרתף לפי גודל קומה טיפוסית.
- שימושים – חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

1. לא יורשו מגורים במרתף/ים, מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

1. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים. לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9.4. תכנית ג' שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 4208 מיום 21/04/1994, הקובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות, ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית 1680.

בהתאם להוראות התוכנית:

- לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בנין, זולת המתקנים הבאים: המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין.
- חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה, ובקומה אחת. החדר ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש, ולא ממגדל המדרגות.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי התוכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.
- בגגות שטוחים, השטח הבנוי, לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח החדרים למתקנים הנדסיים, לא יעלה על 50% משטח הגג.
- ניתן להקים פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג, ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות בהתאם לתנאים המפורטים בתוכנית.

9.5. תכנית תא/מק/2691 שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 4490 מיום 11/02/1997. מטרת התוכנית היא שיפור יישום תוכניות הרחבות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע הרחבות ושינוי תוכניות מפורטות.

9.6. תכנית תא/מק/2710 שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 4540 מיום 03/07/1997, תכנית מתאר למעליות שנועדה לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.
הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לאשר הקמת מעלית בכל מקום בו תשוכנע כי התרת הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה או מכל שיקול תכנוני אחר.

9.7. תכנית תא/2732 שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 4799 מיום 29/08/1999, תוכנית "שיפור תנאי דיור ותוספת בניה בשכונת נווה שרת".

בהתאם להוראות התוכנית:

- תוספת זכויות בניה להרחבת הדירות בבניינים בני 3-8 קומות, ללא תוספת יחידות דיור.
- קביעת שטח עיקרי מקסימלי של 119 מ"ר ליחידת דיור מורחבת.
- בקומת עמודים מפולשת ו/או חלקית, תותר בניה של חדר אחסנה משותף (עד 20 מ' לכל בניין), ומחסנים דירתיים עד 5 מ"ר לכל דירה. הגישה למחסנים תהיה מחלל המדרגות בלבד, לא תותר גישה מקירות חוץ.
- בנוסף תותר תוספת שטחי שירות ללובי הבניין (לכל כניסה) עד 30 מ"ר.



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

- היתרי ההרחבה יותנו בבניית אגפים שלמים, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה ברצף מלמטה כלפי מעלה בכל אגף.
- כל תוספת בניה תהיה מותנית בשיפוץ חזיתות הדירות המורחבות, כולל חלקי חזית שלא ישונו במסגרת ההרחבה, ובכל מקרה, בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

9.8. <u>תוכנית ע/1</u> שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 5264 מיום 18/03/2003, מטרת התוכנית היא לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית "ע".

<u>בהתאם להוראות התוכנית:</u>

- תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי קומות אלה, תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים, ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין, וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתוכנית ראשית. קומות אלה יותרו מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.
- תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתכסית של עד 80% משטח המגרש ובתנאים המפורטים בתוכנית.
- גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.
- תכליות ושימושים בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- תכליות ושימושים בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כלליים, מחסנים דירתיים.
- לא יותרו מגורים במרתף.
- מחסן דירתי בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור.

9.9. <u>תוכנית מתאר ארצית 38, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005.</u>

תוכנית תמ"א 38 קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.
התוכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התוכנית.
תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.
בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד תכנון לאשר תוכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תוכנית זו, או חלק מהוראות תוכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בנין, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>במהלך השנים פורסמו תיקונים לתוכנית, כדלקמן:</u>

- תיקון מס' 1א', שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007, אשר מבהיר, בין היתר, את היחס בין הוראות התמ"א לבין זכויות הניתנות בתוכניות מפורטות קודמות.



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- תיקון מס׳ 2, שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010, קובע הוראות למתן זכויות עפ״י תמ״א 38 גם במקרה של הריסה ובנייה מחדש.
- תיקון מס׳ 3, שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012, קובע הוראות למתן זכויות עפ״י תמ״א 38 של 2.5 קומות והקלות נוספות, לרבות אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של עד 2 מ׳ צדדי וחזיתי ו-3 מ׳ אחורי ולממ״ד במקרים מסוימים עד קו בנין 0 מגבול המגרש.

<u>תיקון מס׳ 3א׳</u>, שהודעה אישורו פורסמה בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016, קובע זכויות במסלול הריסה ובנייה מחדש.

במסגרת תיקון זה, נקבעו הוראות בנושא חישוב השטחים וזכויות הבנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש, וחישוב תוספת הקומות ושטחי הבנייה בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין.

<u>להלן השטח המירבי המותר לבנייה שהוועדה רשאית להתיר:</u>

תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין זה,

- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות, כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- ״קומה טיפוסית מורחבת״ – שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ״ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

תוספת שטחי בניה לצורך ממ״ד בשטח 12 מ״ר לכל יח״ד שתאושר.

תוספת שטחי בניה בתת קרקע למטרות שירות בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ״ר לכל יח״ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

9.10. <u>תכנית תא/ג1</u> שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס׳ 5705 מיום 20/08/2007, הקובעת עדכון להוראות תוכנית מתאר מקומית ג׳ לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה.



שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתאם להוראות התוכנית:

- השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב מוגן דירתי, אם ייבנה). שטחים לאה יתווספו לשטחי הבניה המותרים על פי התוכניות החלות על הבניין.
- תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ״ר לדירה, הקטן מבניהם).

9.11. מסמך מדיניות נווה שרת שקיבל תוקף בתאריך 30/04/2014, וכיום מקודמות מספר תוכניות בנין עיר בהתאם לעקרונות המדיניות וסל הכלים התכנוני שאושר.

המטרה:

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

9.12. תכנית תא/5000 שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס׳ 7407 מיום 22/12/2016, תכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר תל אביב-יפו. בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה שבנדון בייעוד ״אזור מגורים בבניה עירונית״ באזור תכנון מס׳ 208, מזרח רובע 2.

**התוכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה ואינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.**

מטרות התוכנית:

- שימור וחיזוק מעמדה של העיר 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 ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי תעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשת 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 רגלית.
- הצבת תוכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

9.13. תוכנית מס׳ 507-0523845 (מס׳ 4242) שפורסמה למתן תוקף בעיתון ׳מעריב׳ מיום 25/06/2021, ״פינוי בינוי אח״י דקר שכונת נוות שרת ת״א״. מטרתה הינה התחדשות עירונית על ידי פינוי



שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

והריסה של מבנים קיימים ובינוי שכונת מגורים חדשה, שתכלול מבני מגורים, מגרשים לצרכי ציבור ומסחר שכונתי.

בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה מיועדת לאיחוד וחלוקה מחדש וכוללת ייעודי קרקע ל"מגורים ד'" ו-ל"שטח ציבורי פתוח".

התוכנית מחלקת את האזור ל-3 מתחמי איחוד וחלוקה, ובהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, הזכויות המוקצות לאורי וכרמלה פולק הן **במתחם ב'**, מגרש מס' 4, 110,795/10,000,000 חלקים במגרש התמורה כ"א, ביעוד מגורים ד'.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

- פינוי בשלבים של בניני מגורים קיימים ( הכוללים 451 יח"ד) ובנייה מחדש של 1,159 יח"ד ב-7 מגדלי מגורים, ו-6 מבני מגורים מרקמיים. ב-3 ממבני המגורים ישולבו שטחי מסחר מקומי וב-3 ממבני המגורים ישולבו מבנה ציבורי.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה ליצירת מערך של שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של פעילות הולכי רגל לאורך ולרוחב המתחם ולרבות שדרה ציבורית ירוקה בלב השכונה.
- קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי לשימוש המגורים, המסחר ולשימושים ציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בתוכנית.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התוכנית ללא הסכמת כל הבעלים.

<u>הוראות ושימושים מגורים ד':</u>

- שימושים: מגורים ללא דירות גן.
- גובהה המרבי הכולל של קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מטר וגובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מטר.
- יותרו מרתפי חניה תת קרקעיים כמצוין בטבלת זכויות הבניה (טבלה 5). לשימושים של: חניה, מחסנים כלליים ודירתיים, חדרי מדרגות, לובי קומתי, מחסנים, מתקנים הנדסיים, דחסנית וחדרי אשפה לשירות הבניין על פי תכנית ע/1. שימושים טכניים ימוקמו בתת הקרקע.
- תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול, החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח המגרש.
- שטח ממוצע ליח"ד בתוכנית הינו 78 מ"ר עיקרי.
- תמהיל הדירות המוצע בתוכנית:

  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.



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הוראות ושימושים שטח ציבורי פתוח:

- שימושים: אזור זה ישמש כשטח פתוח לכלל הציבור ויכלול גינון ופיתוח לרבות מגרשי משחקים, מתקני ספורט, אלמנטים להצללות, שבילי אופניים, שבילים וריצופים וכמו כן מתקנים הנדסיים.
- הפארק המרכזי יתוכנן תוך שימור מירבי על עצים קיימים וכמו כן החדרה של מי הגשם אשר יורדים בתחומו. יש למנוע גלישה של מי הנגר מהפארק אל סביבתו, אלא אל שטחים פתוחים סמוכים.
- הפארק המרכזי יפותח באופן המשאיר 50% משטחו ללא תכסית קשיחה, על מנת לאפשר גידול עצים בקרקע טבעית וניהול מי נגר.

התוכנית קובעת את זכויות הבניה, כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| תא שטח מס' | : | 4. |
| בניין מס' | : | 7. |
| גודל מגרש | : | 1,675 מ"ר. |
| שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת | : | 10,296 מ"ר. |
| שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת | : | 5,544 מ"ר. |
| שטח בניה עיקרי מתחת הכניסה הקובעת | : | 200 מ"ר. |
| שטח בניה שירות מתחת הכניסה הקובעת | : | 5,940 מ"ר. |
| תכסית | : | 60% מתא שטח. |
| מס' יח"ד | : | 132. |
| מס' קומות מעל הכניסה הקובעת | : | 29. |
| מס' קומות מתחת הכניסה הקובעת | : | 4. |
| קווי בנין | : | 4 מ' צידי מערבי, 3 מ' צידי מזרחי, 6 מ' אחורי, 7 מ' קדמי. |
| מרפסות בנוסף לשטח העיקרי | : | 1,584 מ"ר. |

הוראות נוספות:

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

תנאים למתן היתרי בניה:

- בתא שטח 4 יש לעשות בדיקה של משטר רוחות כתנאי למתן היתר בניה ולקבוע אמצעים למיתון הרוחות.
- תנאי להיתר בניה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג' (תאי שטח 202,514).



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- 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 יהיה התקשרות עם חברת ניהול.

<u>הריסות ופינויים:</u>

- מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה, המבנים יהרסו בשלבים כמפורט בסעיף 7.1.
- עד הריסתם, מבני המגורים לא יחשבו כשימוש חורג בתוכנית.

<u>שלבי ביצוע (בהתאם לנספח שלביות):</u>

- שלב 1 (תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתוכנית): הריסת בניינים שכתובתם אח"י דקר 8 + 10.
- שלב 2 (מתחם ג', היתר לבניינים בתא שטח מספר 6 ו-8): סה"כ 128 יחידות דיור בשלב זה.
- שלב 3 (מתחם א', היתר לבניינים בתאי שטח מספר 1, 2 ו-3): סה"כ 173 יחידות בשלב זה.
- **שלב 4 (מתחם ב', היתר בניה לבניינים בתאי שטח מספר 4, 5, 9 ו-10): סה"כ 150 יחידות בשל זה.**

הערה: שינוי שלביות בשלבים 2, 3 ו-4 שייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי, לא יהיה שינוי לתוכנית זו.

<u>מימוש התוכנית:</u>

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

**10. <u>רישוי:</u>**

בבדיקה שנערכה בארכיון הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, לא נמצאו מסמכי רישוי לנכס הנדון ברורים ומדויקים, אך נמצאו מספר מסמכים באיכות נמוכה המעידים על בניית בית מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים בשנות ה-60.



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

**11. <u>שומות הצדדים:</u>**

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

| תוכנית | מועד קובע | המבקש | המשיבה |
|---|---|---|---|
| 507-0523845 | 10/07/2021 | 0 ₪ | 554,989 ₪ |

**12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. **<u>הבהרות והסכמות בין הצדדים שהועלו במהלך הדיון:</u>**

- מצב חדש כולל את התכניות הבאות אשר לא הושת בגין אישורן היטל השבחה: ע', ג', תא/מק/2691, תא/מק/2710, תא/2732, תא/ע/1, תא/ג/1 ו-תא/5000.
- התוכניות לעיל אינן משביחות.
- חוות הדעת הינה בהתחשב בבעלות היסטורית ופטור בגין הרחבת דירה לשטח בנוי של עד 140 מ"ר (פרט לתוכנית 507-0523845 (4242) שטרם חלפו 4 שנים מיום אישורה).
- מקדם שווי מר אקו' לשטחי ממ"ד – 1.

12.2. **<u>עמדת המשיבה:</u>**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר גדעון קרול:</u>

- המימוש הינו מימוש זכויות מלא עקב מכר מתאריך 26/06/2022.
- בהתאם לערר תא/85273 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' איתן מדיאל, לא ניתן לפטור מהיטל לממ"דים בעת מכר, ולפיכך בתחשיב שווי המגרש במצב החדש הובאו בחשבון שטחי הממ"דים. לעניין זה רלוונטי גם ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
- אופן ביצוע שווי <u>במצב הקודם</u> טרום אישור תוכנית מס' 507-0523845: שווי היחידה הנדונה הוערך בהתאם לתוכניות המאושרות והיתרי בניה. בחישוב השווי הובא בחשבון גיל הבניין (משוער), מצבו הפיזי והבינוי הקיים.
  שווי המצב הקודם אינו כולל פוטנציאל מהתוכנית.
  הממכר היא דירת מגורים הממוקמת בקומה שלישית בבניין ישן ללא מעלית ושטחה, עפ"י מדידה מתשריט הבית המשותף, כ-63 מ"ר.
- אופן ביצוע שווי <u>במצב החדש</u> בתוכנית מס' 507-0523845: השווי יוערך בהתאם להוראות התוכנית ובהתאם לטבלת הקצאה ואיזון. לנכס הנדון הוקצו 221,590/10,000,000 חלקים במגרש. השווי יוערך בהתאם לחלקים הסחירים שהוקצו לנכס הנדון, תוך הבאה בחשבון הפחתה בגין מורכבות הפרויקט, הכוללת את מרכיב ריבוי הבעלים, הפחתה לגודל בהתחשב



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

במס' יח"ד ובזכויות הבניה הרבות במגרש ודחייה עקב הצורך בארגון הדיירים, אישור תוכנית עיצוב וכד'. כמו כן, הובאו בחשבון שווי בשימוש בתקופת הדחייה.

- השומה אינה כוללת חיוב בגין הוראות תוכנית תא/5000 המהווה תוכנית מתאר כוללנית. בהתאם לתיקון 126, בכל הנוגע לעסקאות שבוצעו החל מיום 19/07/2018, תוכנית מתאר כוללנית לא תיחשב כ"תוכנית" לפי התוספת השלישית לחוק התו"ב, ותשלום היטל ההשבחה יידחה עד לאחר אישור תוכנית מפורטת נוספת.
- שווי מ"ר מבונה במצב החדש, למועד הקובע, בייעוד מגורים לבנייה רוויה חדשה הינו 14,200 ₪. השווי מתבסס על עסקאות להשוואה מסביבת הנכס בגוש 7321 וממתחם ה"צנחנים" בגוש 6882 ממערכת שע"מ. השווי חולק משווי מ"ר בנוי משוקלל בסך של 34,000 ₪. על מנת לחלץ שווי מ"ר קרקע מבונה משווי מ"ר בנוי, נלקחו הערכים הבאים: 17% מע"מ, 20% רווח יזמי, 10,000 ₪ עלויות בניה.

  בניתוח עסקאות ממתחם "הצנחנים" בוצעה התאמה לגודל של 1.05.
- מעיון במסמך הנלווה לטבלאות ההקצאה והאיזון לתוכנית הנדונה, ישנה סקירה רחבה לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות בסביבת הנכס הנדון. ניתן להבין שכבר במועד הקובע 06/01/2017, נקבע ברחוב כורזים 6, שווי מ"ר מבונה של 13,200 ₪. לאחר התאמה לזמן של 20%, עולה כי שווי מ"ר מבונה ממוצע הינו בגבולות 14,600 ₪, כ-2.8% הינו פער סביר משווי מ"ר מבונה המוצג בחוות הדעת.
- שווי מ"ר בנוי ברוטו במצב הקודם, למועד הקובע, בייעוד מגורים לבנייה רוויה נמוכה ותיקה הינו 27,600 ₪. השווי מתבסס על עסקאות להשוואה מחוץ למתחם הפינוי-בינוי הנדון ממערכת שע"מ.
- עסקאות ההשוואה שהובאו מחוץ למתחם הפינוי-בינוי מרחוב אדירים, מגלמות הסכמי פינוי-בינוי חתומים מול חברה יזמית, והתוכנית מתחם רמה אדירים בהכנה וטרם הופקדה.

  לאור כך, הופחתו 8% משווי מ"ר בנוי ( 30,000 ₪) בתחום תוכנית זו לנטרול פוטנציאל ספציפי להתחדשות עירונית.
- בהתחשב בפס"ד לוסטרניק, אין להביא בחשבון עסקאות השוואה סמוכות למועד הקובע הכלולות בתחום תוכנית מס' 507-0523845, שכן עסקאות אלה משקפות ציפייה ספציפית להתחדשות עירונית.
- משווי מצב חדש הופחתו 12% למורכבות הפרויקט ומושע.
- משווי מצב חדש הופחתו 5% לגודל.
- מקדם דחייה לביצוע הפרויקט הינו 0.6274 (6% שיעור היוון, 8 שנים).
- נקבע שווי בשימוש של 323,172 ₪ (4,000 ₪ שכירות, 4% שיעור היוון, 8 שנים).
- מקדם שטחי ממ"ד של 1, ומקדם עיקרי תת קרקעי של 0.3.

**<u>התייחסות המשיבה לשומת המבקש:</u>**

- <u>עלויות הריסה</u> - אין להביא בחשבון עלויות הריסה מהסיבה שעלויות אלו מתקזזות אל מול זיכוי בגין אגרות והיטלי פיתוח במצב החדש. תשלום אגרות והיטלי פיתוח מהווה עפ"י רוב



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תנאי לקבלת היתר בניה, כאשר התשלום מחושב בין היתר בהתאם לשטח הבניה המבוקש. תשלום זה נגבה פעם אחת בגין השטח הבנוי, כך שבמקרה של בניה והריסה מחדש, זכאי היזם להחזר בגין השטחים הבנויים שבגינם שולמו אגרות והיטלים בעבר.
לביסוס עמדה זו, צוינה קביעתו של השמאי המכריע מר עומאר סרחאן מהמתחם הנדון, אשר לא מצא לנכון להביא בחשבון עלויות הריסה.

- <u>הפחתה לדחייה ושיתוף</u> – שמאי המבקש מביא בחשבון דחייה של 18 שנים בשיעור היוון של 8% לשווי הנכס במצב החדש. לטענתו, שיעור היוון של 8% תואם את הסיכון הכרוך בהשלמת פרויקט פינוי בינוי מסוג זה, שהינו בעל מורכבות לא רגילה.

שיעור היוון של 6% למרכיב שווי הקרקע במצב החדש, כפי שהוצג בשומתי, תואם עקרונות ומקובלות שמאים ותואם גם הכרעות של שמאים מכריעים כפי שיפורט להלן.
לעניין דחייה ל-18 שנים, כפי שצוין בשומת המבקש, אציין ששומות מכריעות מהסביבה קובעות דחייה עד לפרק זמן סטנדרטי של כ- 10 שנים בתוכניות פינוי בינוי, אשר משקפת בדרך כלל מצבים בהם קיים תנאי למתן היתר בניה להכנת תוכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה למגרשי התוכנית. דחיה זו משקפת את מרכיב הסיכון בהשלמת פרויקט פינוי בינוי, שהינו בעל מורכבות לא רגילה.
בשונה ממקרים אלה, תוכנית 507-0523845 (4242) הינה תוכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש, ואין מניעה לקבלת היתר בניה, למעט שלבי ביצוע המפורטים בתקנון התוכנית. מכאן, כי מקדם הדחיה ביחס לתוכניות אשר אינן כוללות הוראות מפורטות לרבות תוכנית איחוד וחלוקה צריך להיות קטן יותר. אישור הוראות איחוד וחלוקה במתחם הנדון, מגדילה את גורם הוודאות ומקטינה את גורם המושע בהתאם.
מגרש מס׳ 4, בו הזכויות של הדירה הנדונה מוקצות במצב התכנוני החדש, מופיע בשלב מס׳ 4 בשלבי הביצוע להוראות התוכנית. אני סבור כי שלבי הביצוע לתוכנית, כפי שמפורטים בתקנון התוכנית, מקלים על תנאי לקבלת היתר בניה ואף במידה מסוימת מפחיתים את גורם המורכבות והמושע במגרש. דהיינו, אין צורך בהסכמת כלל בעלי הזכויות במתחם לצורך קבלת היתר בניה, אלא רק של בעלי הזכויות במגרשים מס׳ 4, 5, 9 ו-10 אשר במתחם ב׳ (שלב 4). מיותר להגיד כי בשלב זה, לאחר אישור לבעלי הזכויות במתחם אינטרס כלכלי/אישי מובהק בהסכמה ובקידום מידי של התוכנית.
לביסוס עמדה זו, צוינה קביעתו של השמאי המכריע מר עומאר סרחאן מהמתחם הנדון, אשר קבע מקדם דחייה של 0.747, המשקף דחייה של 5 שנים בריבית 6% למתחם א׳ (שלב 3). ההבדל בין שלב 3 לשלב 4 כרוך בהריסת מבנים, לכן 3 שנים נוספות לקיום תנאי זה הינו זמן סביר ואפילו מקל.
מכאן, כי דחייה של 8 שנים בריבית 6%, הינה מקובלת.
הפחתה לאי ודאות הפרויקט – שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה לאי ודאות הפרויקט של 30%, המבטאת לטענתו את הקשיים הכרוכים במסגרת מו״מ היזם מול הדיירים, אי בחירת יזם לפרויקט, שלביות הביצוע וכיו״ב.
הפחתה זו יוצרת עיוות, אינה מגובה ו/או תואמת החלטות שמאים מכריעים ואינה הכרחית כלל. הפחתה זו, מקטינה משמעותית באופן מלאכותי את שווי הנכס במצב החדש ומאיינת


שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

את מרכיב ההשבחה שלא בצדק. בשונה מטענת השמאי הנגדי, לפרויקט יש יזם, אשר חתום על הסכמי פינוי בינוי מול בעלי הזכויות משנת 2016. היזם מצוין גם בתקנון התוכנית הנדונה. בנוסף לכך, וכפי שפורט לעיל, התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה אשר מקטינות את גורם המושע ומגדילים את גורם הוודאות.

לביסוס עמדה זו, צוינה קביעתו של השמאי המכריע מר עומאר סרחאן מהמתחם הנדון, אשר קבע הפחתה של 8% למורכבות הפרויקט ומושע לנכס אשר מצוי בשלב 3.

לכן, הפחתה של 12%, כפי שצוין בשומתי, הינה סבירה במקרה זה, ואף מקלה.

- לעניין שווי מצב קודם, שמאי המבקש הגיע לשווי מ״ר בנוי נטו של 30,000 ₪, אך בתחשיבו חישב את שטח הדירה ברוטו, דבר היוצר עיוות משמעותי בתחשיב השווי.
- <u>הכנסות בתקופת הדחייה</u> - בתחשיב ההשבחה בשומה הנגדית, שמאי המבקש מביא בחשבון בתחשיב שווי הנכס במצב החדש, שווי בשימוש של 281,156.86 ₪ עבור תקופת דחייה של 18 שנים בריבית של 8% (המשקף דמ״ש של 2,500 ₪ / לחודש).

שמאי המבקש טוען כי שיעור ההכנסות משכ״ד הינו זניח מאחר וקיימת ירידה דרסטית בביקוש לשכירות בסביבת הנכס לאור הקמת מיזם פינוי בינוי. בחוות דעתי, הובא בחשבון דמ״ש של 4,000 ₪ / לחודש, מדובר בדמי שכירות מינימליים בהתחשב בשטח הדירה, ובמצבה התחזוקתי והפיזי.

הטענה כי קיימת ירידה דרסטית בביקוש לשכירות בסביבת הנכס לאור הקמת מיזמי פינוי בינוי אינה נכונה ואינה רלוונטית, וזאת מאחר ודמי השכירות שיש להביא בחשבון בשווי שימוש הביניים במצב החדש לתקופת הדחייה הינם בהתאם לדמי השכירות הראויים בנכס. כל נתון אחר אשר יובא בחשבון בעניין זה יגרום לעיוות התוצאה מתקבלת בשווי הנכס במצב החדש.

לביסוס עמדה זו, עולה משומתו של השמאי המכריע מר עומאר סרחאן מהמתחם הנדון, כי עבור דירה דומה של 63 מ״ר ברוטו, הובא בחשבון ע״י השמאי המכריע דמ״ש ראויים של 4,000 ₪/לחודש בתחשיב ההשבחה.

- לעניין שווי מ״ר מבונה, בתגובתי הצגתי סקר מחירים נרחב לדירות חדשות, <u>ללא ביצוע התאמות</u> ממתחם ״הצנחנים״ ומגוש 7321 לדירות בגודל של בין 70-110 מ״ר, עולה כי שווי מ״ר בנוי ממיצוע הינו בגבולות 32,000 ₪. עם התאמות נדרשות, אני סבור כי ניתן לאמוד את השווי למ״ר בנוי על 34,000 ₪, אשר הינו על הצד הזהיר.

לביסוס עמדה זו, עולה משומתו של השמאי המכריע מר עומאר סרחאן מהמתחם הנדון, כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך 14,200 ₪.

- <u>שטח עיקרי תת קרקעי</u> – שמאי המבקש מביא בחשבון שטח זה במקדם של 0.25. מבדיקה בהוראות התוכנית, בשטח זה יותרו שימושים של מועדון דיירים וחדר כושר, אשר תורם לרווחת הדיירים ואף לתחושת היוקרה, אולם אין לראותו כשטח עיקרי סטנדרטי, על כן הובא בחשבון מקדם של 0.3 ביחד לשטח העיקרי.

לביסוס עמדה זו, עולה משומתו של השמאי המכריע מר עומאר סרחאן מהמתחם הנדון, כי שטח עיקרי תת קרקעי הובא במקדם של 0.3 משטח עיקרי.



שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- סבירות התוצאה - עפ"י טבלאות הקצאה ואיזון, לנשוא חוות הדעת חלק יחסי סחיר של כ-2.21590% אשר מהווים כ-2.924 יח"ד במצב החדש וסה"כ כ-263 מ"ר מבונה פלדלת מסך שטח המגרש.

בחוות דעתו של שמאי המבקש הוצג שווי מצב חדש של 820,885 ₪. בהתאם להסכם המכר, הדירה הנדונה נמכרה בתאריך 26/06/2022, כשנה לאחר המועד הקובע, בתמורה של 2,650,000 ₪. לאור נתון זה ניתן ללמוד כי אומדן השווי כפי שנערך על ידינו במצב התכנוני החדש (כ-2,300,000 ₪), הינו על הצד הזהיר של הנתונים.

12.3. **עמדת המבקש:**

עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר אבירן חן:

- הפחתת דחייה ושיתוף - התוכנית מפנה 22 מבני מגורים הכוללים 451 יחידות דיור בבינוי וותיק ועתיד להוות 13 מבנים חדשים הכוללים 1,159 יח"ד, מאחר ואין מדובר בפרויקט בינוי רגיל, עורך התוכנית קבע שלבים לפינוי המבנים על מנת לפרוס לתקופה ארוכה את פינוי בעלי הדירות. מאחר ואנו מבינים שכל מבנה תלוי באחר על מנת להתקדם בתהליך, המבנה הנדון ממוקם בשלב 4 מתוך 5, קרי שאין ביכולתו לייזום כל בנייה עד להריסת המבנים, כפי שמצוין בתקנון התוכנית.

הובא בחשבון, על הצד המקל, 18 שנים במקדם היוון של 8%, מקדם היוון של 6%, כפי שהוצג בשומת המשיבה, אינו תואם את מרכיב הסיכון בהשלמת הפרויקט, בעל מורכבות לא רגילה של הקמת תשתיות, התמודדות מול עיכובים מצד דיירים סרבנים, רשות העתיקות, הקמת תשתיות חדשות והקמת מבני ציבור.

- עלויות הריסה - תנאי למתן היתר הבניה הינו הריסת מבנה מגורים, מעיון בשומת הועדה המקומית לא הובא בחשבון עלויות הריסה מאחר והנכס עתיד לשרת בעלי הדירה יש להביא בחשבון כי הנכס עתיד לשמש למגורים עד למועד הריסתו ובניית מבנה ציבור על הקרקע. לכן הובא בחשבון עלות הריסה של 300 ₪ למ"ר.
- הכנסות בתקופת הדחייה - שיעור הכנסות משכר דירה הינו זניח, מאחר וקיימת ירידה דרסטית בביקוש לשכירות בסביבת הנכס לאור הקמת מיזם פינוי בינוי, הרי שסביבת הנכס עתידה להוות אתר בנייה, דבר שפחות ימשוך משפחות וזוגות צעירים להשכיר את הדירות. לכן אני סבור של 2,000 ₪/לחודש הינו סכום ראוי לתקופת השימוש (18 שנים).

שיעור ההיוון שנלקח הינו 8%.

- מורכבות ואי וודאות הפרויקט - לאור הקשיים במסגרת מו"מ מול הדיירים מאחר ולא נקבע יזם לפרויקט ושיוך הדירות בין בעלי הזכויות, ומאחר וקיימת תלות בין מגרש אחד לאחר (ראה פרק שלביות להוראות התוכנית), הרי שהצלחת הפרויקט בכללותו תלויה בהתקדמות של כל מבנה בפני עצמו, כידוע בפרויקטים מסוג זה קיימת אי וודאות לאור מורכבות הפרויקט בהיקפים אלה. לכן הובא, על הצד הזהיר, מקדם מורכבות/אי וודאות של 0.7.
- שווי מ"ר בנוי במצב הקודם – אני מקבל את נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה ברח' אדירים 2-6 משנת 2021, ממנו עולה כי מחיר למ"ר בנוי לדירות מגורים, שאין לגביהן תכנית פינוי בינוי מאושרת, הינו סביב 30,000 ₪.



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בנוסף הובא בחשבון 4 עסקאות נוספות משנת 2020 מסביבת הנכס, אשר חלקן מגלמות פוטנציאל של תוכנית פינוי בינוי ולכן הובא בחשבון מקדם הפחתה לנטרול ציפיות של 0.88 (הפחתה של 12%), בדומה לשמאי המשיבה, ומקדם לזמן של 0.06.

**<u>טענות והבהרות נוספות שעלו במהלך הדיון ולאחר הדיון:</u>**

**שמאי המבקש**

- בהתאם לפסיקת בית המשפט לעניינים מנהליים תל אביב-יפו, עמ"נ 18618-12-22, שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו, יש להתחשב במצב הקודם בהשפעות תוכנית תמ"א 38.
- לעניין מקדם הדחייה, בשומות מכריעות של יהודה פלד, עומר סרחאן, יעקב פז וגיא צדיק מדובר על מקדם דחיה המבטא זמן של 5-8 שנים כשלב הביצוע הוא 2/3, יש לציין שנכס נשוא השומה מצוי בשלב 4.
- קיימת שומה מכרעת בגוש 6956, חלקה 66, דיזינגוף 262 תל אביב של השמאית המכריעה הגברת רינת וייס, אשר קובעת דחייה של 20 שנים למבנה בעל שימושים מעורבים.
- לעניין הפחתה בגין מטלות ציבוריות המתחייבות מהוראות התוכניות, השמאים המכריעים יהודה פלד, גיא צדיק ועומר סרחאן נתנו חשיבות למטלות אלו. במקרה הנדון, במתחם 4, יש מטלה ציבורית על חשבון היזם, ולכן יש להפחיתו.
- לעניין השווי בשימוש בזמן תקופת הדחייה, יש לציין ששווי זה מהווה חלק מהשווי במצב הקודם.
- לעניין שווי מ"ר מבונה במצב החדש, היות ויש לקחת עסקאות התואמות לנכס, התאמות מנכסים חדשים אשר לא מאותו המתחם, יגרמו לעיוות התוצאה, לכן נלקחו עסקאות השוואה מהמתחם הנדון ובוצעו ההתאמות הנדרשות.
- כפי שנכתב בשומת המשיבה, שווי מ"ר בנוי נע בגבולות 30,000 ₪, ועל מנת להגיע לשווי מ"ר מבונה בשיטת החילוץ נלקחו הערכים הבאים: 17% מע"מ, 20% יזמות, 9,000 ₪ עלויות בנייה.
- על אף שבחוזה המכר נכתב שהמשכיר ישלם לשוכר 5,000 ₪ מיום הרכישה, צריך לזכור שמדובר לשנה הראשונה, כשהמצב 'רגיל', לאורך זמן, סביבת הנכס תהפוך לאתר בניה ולכן נדרש לעשות את ההפחתה כפי שבוצע בשומתי.
- שלביות הביצוע המוזכרת בתוכנית מקשה על היזם משום שהוא נתלה בגורמים חיצוניים ומורכבים, ואין לו כל בחירה מתי לממש את זכויותיו.

**שמאי המשיבה**

- שומתי נערכה לאחר מחשבה רבה ובדיקה יסודית של כל הנתונים של הנכס במצבו ובהתאם לתוכנית החדשה וזאת משום גודלו, מורכבותו האנושית ומורכבות הפרויקט כולו.
- לעניין תמ"א 38, כזכור, בשווי הנכס במצב הקודם שמאי המבקש מחשב שווי/מ"ר בנוי נטו של 30,000 ₪ (לאחר הפחתה של 12% לנטרול פוטנציאל לאישור תכנית פינוי בינוי)- גם בשומתו לא ניתנה התייחסות לתמ"א 38 במצב הקודם.



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מעבר לכך, כלל עסקאות ההשוואה שלפיהן נקבע שווי בנוי במצב הקודם נלקחו מבניינים ותיקים (מלפני 1980), שווי העסקאות לא מראה על הבדל בשווי בשל השפעת פוטנציאל תמ"א 38 על הבניין. ניתן להסיק כי במקרה דנן ההשפעה של תמ"א 38 על השווי במצב הקודם, מקום בו קיימת באזור תוכנית פינוי ובינוי שמקודמת, היא זניחה, כך שאין משמעות לפס"ד לויתן במקרה הזה.

בשומות הצדדים הובאו בחשבון עסקאות השוואה עם פוטנציאל (בהכנה) לתוכנית פינוי בינוי ועל כן הובאה בחשבון הפחתה לנטרול גורם זה. לכן, לדעתי לא ניתן להגיד, מצד אחד כי קיים פוטנציאל ספציפי לתוכנית פינוי בינוי, ומנגד כי קיים פוטנציאל לתמ"א 38 ופס"ד לויתן חל.

- במענה למטלה הציבורית במתחם 4, בהוראות התוכנית אין מטלה ציבורית שהיזם אמור לממן.
- לעניין השומה מכרעת לשימושים מעורבים אותה מציין שמאי המבקש מרחוב דיזנגוף 262, מדובר בתוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, אשר אינה דומה במאפייניה לתוכנית פינוי בינוי.

לצורך בחינת מקדם הדחיה הראוי, יש לבחון שומות מכריעות שנערכו לתוכניות איחוד וחלוקה דומות בסביבה.

הנתון כי בשומת המבקש לא צוינו שומות שכאלה יכול להעיד גם כי מקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומת המשיבה סביר וראוי.

- גובה דמ"ש ראוי לשימוש ביניים, בחוזה המכר, צוין שדמי השכירות הינם 5,000 ₪/לחודש.

**13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

- מצב קודם - האם השווי כולל פוטנציאל מתוכנית תמ"א 38 בהתאם לפס"ד לויתן.
- מצב קודם - שווי דירה לפי שטח ברוטו או לפי השטח הרשום בבית המשותף.
- מצב קודם - שווי מ"ר בנוי.
- מצב חדש- מקדם הפחתה למימוש הבא לידי ביטוי בדחייה.
- מצב חדש - עלויות הריסה.
- מצב חדש- הכנסות משימוש ביניים בתקופת הדחייה.
- מצב חדש- מקדם אי וודאות.
- מצב חדש - מקדם שווי אקו' לשטח עיקרי תת קרקעי.
- מצב חדש שווי מ"ר מבונה אקו'.

**14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

14.1. <u>מצב קודם - האם השווי כולל פוטנציאל מתוכנית תמ"א 38 בהתאם לפס"ד לויתן:</u>

שמאי המשיבה טוען שבהתאם לפס"ד לוסטרניק שווי המצב הקודם אינו כולל פוטנציאל השבחה מתוכנית פינוי בינוי. לעניין פס"ד "לויתן" הוא טוען שפס"ד דן בתוכנית תמ"א 38, ולא בתוכנית פינוי בינוי, ולכן אין להתחשב בו.



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מנגד, קיימת הסכמה של שמאי המבקש עם שמאי המשיבה לעניין הפוטנציאל מתוכנית פינוי בינוי שאין לקחת אותו בחשבון בשווי המצב הקודם בהתאם להלכת לוסטרניק. אולם, יש לקחת בחשבון את פס"ד "לויתן" ולהתחשב בפוטנציאל מתוכנית תמ"א 38, אשר הנכס עומד בתנאיו.

**החלטה:**

מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה ששווי המצב הקודם אינו כולל פוטנציאל השבחה מתוכנית המשביחה מס' 507-0523845 (מס' 4242), בנוסף, מקובלת עליי טענת שמאי המבקש ששווי המצב הקודם כולל פוטנציאל מתוכנית תמ"א 38, שאינה חלק מהתוכנית המשביחה. אני סבור שכל רוכש עתידי מושפע מעצם האפשרות למימוש הליכי התחדשות עירונית מכח תוכנית תמ"א 38, ולכן בהתאם לפס"ד לויתן, אין לנטרל פוטנציאל זה.

עסקאות ההשוואה בהחלטתי נלקחו מדירות שאין עליהן הליכי תכנון, לאחר הפקדה של תוכנית פינוי בינוי.

14.2. <u>מצב קודם – שווי דירה לפי שטח ברוטו או לפי השטח הרשום בבית המשותף:</u>

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לעניין שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, המחלוקת העיקרית היא האם שווי זה הינו לשטח דירה ברוטו כולל קירות או נטו בהתאם לשטח הרשום בבית המשותף.

**החלטה**

בהחלטתי אביא בחשבון שווי מ"ר בנוי, בהתאם לעסקאות השוואה, לפי הרישום בבית במשותף ואכפול בשטחי הדירה של הנכס הנדון לפי הרישום בבית המשותף.

14.3. <u>מצב קודם – שווי מ"ר בנוי:</u>

בהחלטתי התבססתי על החלטות שמאים מכריעים במתחם, בו מצוי הנכס הנדון, וניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס.

עסקאות ההשוואה עליהן הסתמכתי נלקחו מחלקות עליהן אין הליכי תכנון של התחדשות עירונית (הליכי תכנון = הפקדת תוכנית).

<u>להלן טבלת החלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר בנוי כולל פוטנציאל:</u>

| שמאי מכריע | מועד קובע | גוש/חלקה | שטח דירה רשום | שווי בנוי נטו מתואם | שווי בנוי נטו מתואם קומה |
|---|---|---|---|---|---|
| יעקב פז | 10/07/2021 | 7321/76-12 | 50.4 | ₪ 35,000 | ₪ 35,000 |
| גיא צדיק | 10/07/2021 | 6337/66-67 | 65.7 | ₪ 32,000 | ₪ 30,945 |
| יהודה פלד | 10/07/2021 | 6337/127-15 | 65.7 | ₪ 33,500 | ₪ 32,396 |
| עומר סרחאן | 10/07/2021 | 6337/115-3 | 55.0 | ₪ 35,144 | ₪ 37,461 |
| | | | | | ₪ 33,950 |



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן טבלת עסקאות השוואה וניתוח שווי מ״ר בנוי אקו׳:

| יום מכירה | גוש/חלקה-ת״ח | כתובת | חדרים | קומה | שטח ממדידה גראפית | תמורה מוצהרת ב ₪ | שווי מ״ר בנוי | שווי מ״ר בנוי מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26/09/2019 | 7321/133-29 | אדירים 4 | 3 | 3 מעל עמודים | 65.4 | ₪ 1,970,000 | ₪ 30,122 | ₪ 35,664 |
| 22/12/2019 | 7321/133-50 | אדירים 4 | 3 | 4 מעל עמודים | 65.4 | ₪ 1,970,000 | ₪ 30,122 | ₪ 33,979 |
| 20/01/2020 | 7321/133-59 | אדירים 4 | 3 | 2 מעל עמודים | 65.4 | ₪ 2,000,000 | ₪ 30,581 | ₪ 36,297 |
| 05/03/2020 | 7321/133-72 | אדירים 4 | 3 | 4 מעל עמודים | 65.4 | ₪ 2,000,000 | ₪ 30,581 | ₪ 33,808 |
| 10/11/2020 | 7321/64-74 | רמה 14 | 3 | 1 מעל עמודים | 46.9 | ₪ 1,765,000 | ₪ 37,633 | ₪ 40,638 |
| 24/11/2020 | 7321/133-64 | אדירים 4 | 3 | 3 מעל עמודים | 65.4 | ₪ 2,000,000 | ₪ 30,581 | ₪ 33,535 |
| 04/01/2021 | 7321/64-53 | רמה 14 | 3 | 3 מעל עמודים | 46.9 | ₪ 1,710,000 | ₪ 36,461 | ₪ 36,544 |
| 07/03/2021 | 7321/64-15 | רמה 14 | 3 | 4 מעל עמודים | 46.9 | ₪ 1,750,000 | ₪ 37,313 | ₪ 35,778 |
| 26/04/2021 | 7321/64-47 | רמה 14 | 3 | 4 מעל עמודים | 46.9 | ₪ 1,758,000 | ₪ 37,484 | ₪ 35,746 |
| 03/05/2021 | 7321/64-62 | רמה 14 | 3 | 3 מעל עמודים | 46.9 | ₪ 1,850,000 | ₪ 39,446 | ₪ 38,687 |
| 23/08/2021 | 7321/133-73 | אדירים 4 | 3 | 1 מעל עמודים | 65.4 | ₪ 2,200,000 | ₪ 33,639 | ₪ 37,441 |
| 24/10/2021 | 7321/64-23 | רמה 14 | 3 | 4 מעל עמודים | 46.9 | ₪ 1,900,000 | ₪ 40,512 | ₪ 37,368 |
| ממוצע שווי מ״ר בנוי נטו מתואם: | | | | | | | | ₪ 36,290 |
| סטיית תקן: | | | | | | | | ₪ 1,984 |
| גבול עליון: | | | | | | | | ₪ 38,275 |
| גבול תחתון: | | | | | | | | ₪ 34,306 |
| **ממוצע שווי מ״ר בנוי נטו מתואם:** | | | | | | | | **₪ 36,405** |
| מקדם זמן נלקח לפי 6% לשנה. בוצעה התאמה לגודל. ובוצעה התאמה לקומה | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| שקלול שווי (החלטות שמאים מכריעים 50% עסקאות השוואה 50%) | | | | | | | | **₪ 35,178** |
| **שווי מ״ר בנוי בבניה ישנה במעוגל** | | | | | | | | **₪ 35,000** |

בממוצע משוקלל מטבלת עסקאות ושמאים מכריעים, ובמעוגל, שווי מ״ר בנוי בבניה ותיקה, הינו **כ-35,000 ₪.**

14.4. מצב חדש - מקדם הפחתה למימוש הבא לידי ביטוי בדחייה:

שמאי המשיבה נקט במקדם המבטא דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%. הדחייה מגלמת את הצורך להגיע להסכמות עם ריבוי בעלי דירות ושלביות הביצוע, הכוללת פינוי דיירים. בנוסף, השמאי סובר ששלביות הביצוע הגדילה וקידמה משמעותית את מימוש התוכנית, מהסיבה שהיא צמצמה את הצורך בהסכמת כל בעלי המתחם. ובעצם, שלביות הביצוע מחלקת את שטח התוכנית למספר מתחמים, וכך מצמצמת באופן משמעותי את מספר ההסכמות מול ריבוי הבעלים בכל שלב.



שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מנגד, שמאי המבקש סבר שיש לתת מקדם המבטא דחייה של 18 שנים בשיעור היוון של 6%, משום שמדובר במתחם הכולל פינוי של 451 יח״ד ובניה חדשה של 1,159 יח״ד. בנוסף, הוא טוען שהתוכנית קובעת שעל מנת להוציא היתר בניה ראשון במתחם, יש להרוס 2 בניינים הממוקמים בכתובת העירונית אח״י דקר 10+8. כמו כן, התוכנית קובעת חמישה שלבי ביצוע אשר משפיעות בפועל על משך המימוש, בכך שאי אפשר להתקדם משלב לשלב ללא סיום השלב הקודם. היות ומיקום הדירה ברחוב אח״י דקר 24, הממוקם בשלב 4 מתוך 5, יש לתת מקדם דחיה גדול יותר ממתחם 3, אשר עליו החלטות שמאים מכריעים נתנו 8 שנות דחייה.

**החלטה**

מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה שמתן דחיה של 8 שנים מגלמת את הדחייה הראויה, משום ששלביות הביצוע בתוכנית אינה מותנית בביצוע שלב אחר שלב. ההתניה היחידה שכתובה במפורש היא שעל מנת להפיק היתר בניה ראשון, יש להרוס את המבנים ברחוב אח״י דקר 8 ואח״י דקר 10.

נכון הוא, שעל מנת לתת היתר בניה לכל תא שטח יש לבצע את ההריסות בהתאם לתנאי התוכנית, אולם תא שטח המוגדר בתוכנית מהווה חלק מהמתחם כולו, ומכאן שהשלביות אינה מותנית במימוש כל תא שטח בנפרד שלב אחר שלב, אלא אפשר לממש במקביל כל שלב ושלב ובתנאי שיתבצעו ההריסות באותו תא שטח כמותנה בתוכנית. בנוסף שמאי המשיבה נתן מקדמי התאמה נוספים אשר יחדיו מגלמים את החסרונות לעומת היתרונות שיש במתחם, לכן בהחלטתי נקטתי ב 8 שנות דחייה.

לעניין זה, ראה החלטת שמאי מכריע בגוש 6337, חלקה 127, תת חלקה 15, שם נקבע 8 שנות דחיה.

14.5. <u>מצב חדש- האם יש להפחית עלויות הריסה:</u>

שמאי המבקש טוען שבכדי לממש את התוכנית, על היזם להרוס את המבנים הקיימים. הוא קובע שעלות הריסת המבנים כרוכה בעלות כלכלית של 300 ₪/מ״ר ויש להפחיתו מההשבחה.

מנגד, שמאי המשיבה טוען שהיות ולאחר הריסת המבנים הוועדה המקומית מזכה את היזם מאגרות והיטלים, לפי שטח ההריסות, הרי שעלויות ההריסה מתקזזות בחיסכון בעלויות היטלים ואגרות.

**החלטה**

מקובלת עליי טענת שמאי המבקש שיש להפחית עלויות הריסה מההשבחה, משום שזה תנאי הכרחי למימוש הזכויות. לגבי טענת שמאי המשיבה ששטחי ההריסה טומנים בחובם זיכוי לאגרות והיטלים, אין חולק שהשטח הבנוי שייך לבעלים כחלק מהמצב הקודם, ומשכך החיסכון באגרות והיטלים מהוות חלק מהמצב הקודם ואי אפשר למסות אותם בצורה עקיפה בהיטל השבחה, ע״י השמטת עלויות הריסה שמהוות הוצאה לצורך המימוש.

בהתאם לשומת המבקש שטחי ההריסה מסתכמים ב 1,045.44 מ״ר.

14.6. <u>מצב חדש - הכנסות משימוש ביניים בתקופת הדחייה:</u>

שמאי המשיבה, כחלק מתחשיב ההשבחה, 'העמיס' באומדן שווי מצב חדש, את הכנסות הביניים מדמי שכירות, בהתאם לשנות הדחיה שקבע. בנוסף קבע שכר דירה של 4,000 ₪/חודש.



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מנגד, שמאי המבקש טוען שדמי השכירות הראויים מהווים חלק מהמצב הקודם, ולחילופין טוען שדמי השכירות הראויים עומדים על 2,500 ₪/חודש.

**החלטה**

מקובלת עליי טענת שמאי המבקש שדמי השכירות הן חלק משווי הדירה למגורים במצב הקודם. בעת רכישת דירה למגורים גובה התמורה שהרוכש משלם נקבע בהתאם לכל התועלות שיהיו לו לצמיתות מהדירה (תועלות אלו מגלמות גם דמי שכירות ראויים). וזאת הסיבה ששיטת ההשוואה מקובלת ועדיפה לצורך אומדן שווי למגורים. בניגוד לאומדן שווי למסחר ששיטת היוון ההכנסות היא בעלת התוקף. במקרה דנן, דירת המגורים, **במלוא שוויה,** נכנסה לתחשיב במצב הקודם. לא ייתכן מצב בו שווי הדירה יחולק לשני חלקים, והתוצאה המצרפית תהיה גבוהה מהשווי המלא. חלק אחד שהוא המצב הקודם מוערך במלוא שוויו, דהיינו 100% מהתועלת ולצמיתות, והחלק השני יתווסף בתחשיב, לאחר אישור התוכנית (מצב חדש), כשימוש ביניים דמי שכירות, וכך יוצא, ששווי הדירה המצרפי, גבוה מ 100% משוויו (בעניין זה ראה ערעור מנהלי שהוגש על החלטת ועדת הערר בנוגע להיטל ההשבחה, שיש לגבות בגין מכר דירה הכלולה בתוכנית מאושרת לפינוי בינוי), במקרה הנדון, היה ניתן להתגורר בדירה עד קבלת הדירה החלופית.

הוועדה המקומית הוציאה שומת השבחה שכללה בין היתר מרכיב הנוגע "לשימוש הביניים בדירה הקיימת עד לאכלוס הדירה החדשה בעתיד".

על כך בית המשפט: "לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי 'יותר המשך השימושים' אין היא משביחה... למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.

"לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה.

דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש'שימוש הביניים', לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.

עוד פסק בית המשפט כי לצורך בחינת היקף ההשבחה יש לבחון "מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכה אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה".

עמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (ע"י עו"ד תמר איגרא) נ' טבצ'ניק אבריל שרי (הועתק מכל יום יומון מס' 4355 מ 15/01/2023).

14.7. <u>מצב חדש- מקדם אי וודאות:</u>

שמאי המבקש טוען שלאור העובדות שיש ריבוי בעלים במתחם, הקשיים בהליך המו"מ מול הבעלים, שלא נקבע יזם למימוש התוכנית, שעדיין לא בוצע השיוך של הדירות החדשות לדיירים, הנתון שהמימוש כרוך בשלבי ביצוע, שהאחד תלוי בשני, גורמות לאי וודאות למימוש התוכנית. הוא סבור שלאור הקשיים ואי הוודאות, יש לתת מקדם נוסף, מעבר למקדם הפחתה על המורכבות, של 0.7 (הפחתה של 30%).



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מנגד, שמאי המשיבה סבור שמקדם מורכבות הפרויקט בשומתו, העומד על 12%, מגלם את כל המורכבויות, ואין לתת מקדם הפחתה נוסף לאי וודאות.

**החלטה**

מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה שמקדם המורכבות מגלם את אי הוודאות לה טען שמאי המבקש. הוודאות אינה מוטלת בספק, על אף מורכבותה של התוכנית. מצד היזמים, התוכנית כלכלית ויש בה רווח כלכלי מעבר לרווח היזמי, העומד על 20%. מצד הדיירים, מדובר בשיפור תנאי מגוריהם, הן ברמת הגמר בדירה והן בשטחי השירות הנלווים כמו חניה, מחסן, מעלית, וכד'. לכן, לצדדים יש תמריצים ואינטרסים משותפים לביצוע התוכנית, ומכאן שהוודאות למימוש גבוהה.

14.8. <u>מצב חדש - מקדם שווי אקו' לשטח עיקרי תת קרקעי:</u>

שמאי המשיבה כלל בתחשיב שווי המצב החדש את השטחים התת קרקעיים כחלק מהשטח הסחיר במקדם שווי אקו' של 0.3.

לעומתו, שמאי המבקש טוען שמדובר בשטחים לא סחירים, ולכן לדעתו המקדם הראוי הוא 0.2.

**החלטה**

לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה חדש, התבססנו על עסקאות השוואה שבוצעו בבניינים חדשים בסביבת הנכס. העסקאות שנבחנו לא כוללות שטחים עיקריים תת קרקעיים, ולכן מסקנת שווי מ"ר מבונה בהחלטתי, אינו כולל בתוכו את השטחים התת קרקעיים הלא סחירים.

היות ומדובר בשטחים לא סחירים מקובל עליי מקדם האקו' שקבע שמאי המשיבה של 0.3.

14.9. <u>מצב חדש – שווי מ"ר מבונה:</u>

הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר בנוי ומבונה בבניה חדשה.

שמאי המשיבה קובע בשומתו שווי מ"ר בנוי לדירות חדשות בגבולות 34,000 ₪, ועל מנת להגיע לשווי מ"ר מבונה מפחית 17% מע"מ, 20% יזמות, 10,000 ₪/מ"ר ומסקנתו ששווי מ"ר מבונה חדש כ 14,200 ₪.

מנגד, שמאי המשיבה סבור ששווי מ"ר מבונה חדש נע בגבולות 12,000 ₪/מ"ר.

**החלטה:**

בחנתי עסקאות השוואה רבות מדירות חדשות בסביבת הנכס.

<u>להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה חדש:</u>

| | |
|---|---|
| ממוצע שווי מ"ר בנוי: | 32,281 ₪ |
| התאמה לגודל (5%) | 1.05 |
| ממוצע שווי מ"ר בנוי מתואם: | 33,895 ₪ |
| בניכוי מע"מ (17%) | 28,970 ₪ |
| בניכוי רווח יזמי (20%) | 24,142 ₪ |
| בניכוי עלויות הקמה | 10,000 ₪ |
| שווי מ"ר מבונה | 14,142 ₪ |



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן טבלת עסקאות ותחשיב שווי מ״ר בנוי בבניה חדשה:

| יום מכירה | גוש/חלקה | תמורה מוצהרת ב ₪ | שטח במ״ר | שווי למ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,990,000 ₪ | 120 | 33,250 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,600,000 ₪ | 109 | 33,028 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,960,000 ₪ | 120 | 33,000 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,510,000 ₪ | 109 | 32,202 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,610,000 ₪ | 120 | 30,083 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,910,000 ₪ | 120 | 32,583 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,540,000 ₪ | 109 | 32,477 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,610,000 ₪ | 120 | 30,083 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,760,000 ₪ | 120 | 31,333 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,670,000 ₪ | 120 | 30,583 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,630,000 ₪ | 109 | 33,303 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,630,000 ₪ | 109 | 33,303 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,970,000 ₪ | 120 | 33,083 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,600,000 ₪ | 109 | 33,028 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,390,000 ₪ | 109 | 31,101 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,540,000 ₪ | 109 | 32,477 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,360,000 ₪ | 109 | 30,826 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,750,000 ₪ | 109 | 34,404 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,510,000 ₪ | 109 | 32,202 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,760,000 ₪ | 120 | 31,333 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,510,000 ₪ | 109 | 32,202 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,690,000 ₪ | 109 | 33,853 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,770,000 ₪ | 109 | 34,587 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,630,000 ₪ | 109 | 33,303 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,270,000 ₪ | 109 | 30,000 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,770,000 ₪ | 109 | 34,587 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,300,000 ₪ | 109 | 30,275 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,910,000 ₪ | 120 | 32,583 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,940,000 ₪ | 120 | 32,833 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,990,000 ₪ | 120 | 33,250 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,630,000 ₪ | 109 | 33,303 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,960,000 ₪ | 120 | 33,000 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,690,000 ₪ | 109 | 33,853 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 4,000,000 ₪ | 120 | 33,333 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,540,000 ₪ | 109 | 32,477 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,540,000 ₪ | 109 | 32,477 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,880,000 ₪ | 120 | 32,333 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,960,000 ₪ | 120 | 33,000 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,720,000 ₪ | 109 | 34,128 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,520,000 ₪ | 120 | 29,333 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,790,000 ₪ | 120 | 31,583 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,720,000 ₪ | 109 | 34,128 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,760,000 ₪ | 120 | 31,333 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,940,000 ₪ | 120 | 32,833 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,690,000 ₪ | 109 | 33,853 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,820,000 ₪ | 120 | 31,833 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,850,000 ₪ | 120 | 32,083 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,600,000 ₪ | 109 | 33,028 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,330,000 ₪ | 109 | 30,550 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 3,970,000 ₪ | 120 | 33,083 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 4,000,000 ₪ | 120 | 33,333 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,850,000 ₪ | 120 | 32,083 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,880,000 ₪ | 120 | 32,333 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,960,000 ₪ | 120 | 33,000 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,880,000 ₪ | 120 | 32,333 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,390,000 ₪ | 109 | 31,101 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/13 | 3,730,000 ₪ | 120 | 31,083 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/14 | 4,000,000 ₪ | 120 | 33,333 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,550,000 ₪ | 120 | 29,583 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/15 | 3,390,000 ₪ | 109 | 31,101 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,550,000 ₪ | 120 | 29,583 ₪ |
| 15/03/2021 | 6882/16 | 3,580,000 ₪ | 120 | 29,833 ₪ |
| ממוצע שווי מ״ר בנוי: | | | | 32,281 ₪ |

לאור האמור לעיל שווי מ״ר מבונה אקו׳ כ 14,200 ₪.



שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.10. תחשיב ההשבחה:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **תוכנית 507-0523845 מועד קובע 10/07/2021** | **מצב קודם:** | | | |
| | **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שטח אקו' במ"ר** |
| | שטח הדירה רשום | 50.4 | 1.00 | 50 |
| | שווי מ"ר בנוי | | | ₪ 35,000 |
| | **שווי מצב קודם** | | | ₪ 1,764,000 |
| | | | | |
| | **מצב חדש:** | | | |
| | **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שטח אקו' במ"ר** |
| | עיקרי עילי | 10,296 | 1.00 | 10,296 |
| | שטח שירות ממ"ד (132 יח"ד) | 1,584 | 1.00 | 1,584 |
| | עיקרי תת קרקעי | 200 | 0.30 | 60 |
| | סה"כ שטח אקו' | | | 11,940 |
| | שווי מ"ר מבונה בקומת הקרקע בש | | | ₪ 14,200 |
| | ניכוי עלויות הריסה לפי 300 ש/למ"ר, 1,045 מ"ר: | | | ₪ 313,632 |
| | שווי מצב חדש | | | ₪ 169,234,368 |
| | חלקי הנישום בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון | | | 2.216% |
| | שווי החלק הנישום כזמין | | | ₪ 3,750,234 |
| | הפחתה למורכבות הפרויקט: | | -12% | 0.88 |
| | הפחתה לגודל 10%: | | -5% | 0.95 |
| | דחיה בהתאם להתניות התוכנית ל-8 שנים בשיעור היוון של 6% | | | 0.627 |
| | שווי הזכויות ב ש | | | ₪ 1,967,060 |

| **תחשיב ההשבחה** | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 1,967,060 |
| שווי מצב קודם | ₪ 1,764,000 |
| ההשבחה | ₪ 203,060 |
| היטל השבחה 50% | ₪ 101,530 |



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

**15. <u>החלטה:</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, הידוע כגוש 7321, חלקה 112, תת חלקה 12, בגין מימוש מלא בדרך של מכר, כדלקמן:

| תוכנית | השבחה | היטל השבחה 50% |
|---|---|---|
| 507-0523845 (4242) | ₪ 203,060 | ₪ 101,530 |

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין



שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com