תאריך: 28/07/2026
מספר מינוי: 2748-2025
מספרנו: 383-2748-2025

לכבוד

המבקשת, הגב' מרים יוסף
באמצעות השמאים דברת אולפינר וגנאדי רפופורט
בדו"אל dovrat@agdo.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאי/ת אדוארד גרשטיין
בדו"אל v_g@zahav.net.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 6110, חלקה 223, חלק מתת חלקה 5
ארלוזרוב 198 / דפנה 39, "הצפון החדש", תל אביב -יפו

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 2748-2025 מיום 23/12/2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1 שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, מיום 22/10/2025, ערוכה על ידי אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומת המבקשת מיום 26/2/2026.

1.2 שומה מטעם המבקשת, הגב' מרים יוסף, מיום 29/1/2026, ערוכה על ידי דברת אולפינר, שמאית מקרקעין וגנאדי רפופורט, שמאי מקרקעין.

1.3 ביום 20/4/2026 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 20/4/2026 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו נשלחה התייחסות שמאי המבקשת לחוזי המכר שנשלחו ביום 20/4/2026 והתייחסות נוספת לעסקאות שנשלחו מאת שמאי המשיבה מיום 4/5/2026.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכניות תא/3885 ותא/3885/1.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - 45% מהזכויות בתת החלקה.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

ג. הסכמי מכר מתחם דפנה - חלקים רלוונטיים מההסכמים.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. נסח רישום.

ג. חוזה מכר.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תא/3885	28/7/2015
תא/3885/1	17/5/2019

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 23/4/2026.

בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

הנכס נסקר חיצונית בלבד.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	יח״ד במבנה מבניה רוויה ותיקה.
גוש	-	6110.
חלקה	-	223.
תת חלקה	-	5.
שטח רשום של החלקה	-	2,221 מ״ר.
שטח רשום של הנכס	-	73.9 מ״ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב ארלוזרוב 198/דפנה 39, תל אביב-יפו.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם במתחם ״דפנה״ בתל אביב יפו. מתחם דפנה מהווה חלק משכונת הצפון החדש-החלק הדרומי.

גבולותיה של ״שכונת הצפון החדש – החלק הדרומי״ הינם שכונת גני שרונה מדרום, שכונת ״הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה״ מצפון, רחוב אבן גבירול ממערב ודרך נמיר ממזרח.

בסביבת הנכס שירותים עירוניים מלאים ובין היתר, בית החולים איכילוב, גינות ציבוריות וכד׳. ממזרח למתחם ממוקמת תחנת הרכבת סבידור מרכז.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה למגורים בת 3-5 קומות מתצורות בניה שונות לצד מבנים שאינם בשימוש למגורים מתצורות בניה שונות.

במתחם אושרו מס׳ מתחמי פינוי בינוי במסגרתן יהרסו מבנים מבניה ותיקה ויבנו מגדלי מגורים.

הרחובות:

רחוב ארלוזרוב:

הרחוב מהווה ציר תנועה ראשי דו סטרי המקשר בין הרחובות דרך נמיר והירקון (באזור גן העצמאות ומלון הילטון).

בחלק הרחוב הנדון לא קיימים פתרונות חניה ונכון למועד הביקור בנכס מבוצעות בו עבודות עבור הרכבת הקלה.

רחוב דפנה:

הרחוב הינו רחוב חד סטרי פנימי המקשר בין הרחובות דרך נמיר וויצמן.

בחלק הרחוב הנדון קיימים פתרונות חניה חלקיים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. תיאור הנכס

החלקה:

חלקה 223 בגוש 6110 בשטח רשום של 2,221 מ״ר.

החלקה בעלת צורה מעין מלבנית רגולרית.

החלקה כוללת חזית צפונית לרחוב ארלוזרוב וחזית דרומית לרחוב דפנה.

פני השטח של החלקה מישוריים בעיקרם.

הבניין:

מבנה מגורים מבניה ותיקה טורית הממוקם ברחוב דפנה 39/ארלוזרוב 198.

מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה המבנה כולל 3 כניסות ו-22 יח״ד.

המבנה מקורה בגג שטוח ומחופה בטיח. במבנה לא מותקנת מעלית.

היחידה:

תת חלקה 5 מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומת הראשונה בבניין.

שטחה הרשום של היחידה 73.9 מ״ר.

7.3. מגרש תמורה 501:

מגרש 501 בשטח של 7,733 מ״ר, עפ״י תכנית 507-0484493, בעל צורה לא רגולרית, פני הקרקע מישוריים. המגרש ממוקם בשטח חלקות 219-224 וחלק מחלקה 395 בגוש 6110.
בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון בתכנית 507-0484493, הזכויות במגרש 501 הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות 219-224. לעיריית תל אביב הוקצו זכויות למבנה ציבור בשטח של 810 מ״ר ברוטו, מגרשים ביעוד שצ״פ ודרכים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

8.1 העתק רישום מקרקעין[1]:

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 18/3/2025 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח מרוכז), המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו:

גוש	-	6110.
חלקה	-	223.
שטח החלקה	-	2,221 מ"ר.
מס' תתי חלקות	-	23.
תקנון	-	מצוי.

<u>תת חלקה 5</u>:

תאור	-	דירה.
שטח	-	73.9 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף	-	37/810.
בעלויות	-	יעקב יוסף מרים, החלק בזכות 1/2. עובדיה ברכל, החלק בזכות 1/20. יהודה ברכל, החלק בזכות 1/20. יצחק ברכל, החלק בזכות 1/20. משה ברכל, החלק בזכות 1/20. רות ברכל, החלק בזכות 1/20 בדירה. צביה חביבה ברכיל, החלק בזכות 1/20. אילנה בן יאיר, החלק בזכות 1/20. אריה ברכל, החלק בזכות 1/20. דליה ברכאל, החלק בזכות 1/20. שמחה רז, החלק בזכות 1/60. יוסף ברכל, החלק בזכות 1/60. יקיר ברכל, החלק בזכות 1/60.
הערות	-	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל. הערת על מינוי אפוטרופוס.

[1] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

8.2. <u>הסכם מכר</u>:

בהתאם להעתק הסכם מכר ביום 8/10/2024 עולים הפרטים כדלקמן:

המוכרים - עובדיה ברכל, בעל זכויות עתידיות של 1/20 בדירה.
יהודה ברכל, בעל זכויות עתידיות של 1/20 בדירה.
משה ברכל, בעל זכויות עתידיות של 1/20 בדירה.
רות ברכל, בעל זכויות עתידיות של 1/20 בדירה.
צביה חביבה ברכל, בעל זכויות עתידיות של 1/20 בדירה.
אילנה בן יאיר, בעל זכויות עתידיות של 1/20 בדירה.
אריה ברכל, בעל זכויות עתידיות של 1/20 בדירה.
דליה ברכאל, בעל זכויות עתידיות של 1/20 בדירה.
שמחה רז, בעל זכויות עתידיות של 1/60 בדירה.
יוסף ברכל, בעל זכויות עתידיות של 1/60 בדירה.
יקיר ברכל, בעל זכויות עתידיות של 1/60 בדירה.

הקונה - מרים יעקב יוסף.

הנכס - דירה ברחוב ארלוזרוב 198, תל אביב הידועה גם כגוש 6110, חלקה 223, תת חלקה 5.

החלק הנמכר - 45% (בהתאם לסכימת חלקם של המוכרים).

התמורה - 891,000 ש"ח לחלק היחסי הנמכר.

חוזה המכר הוצג בפני.

8.3. <u>הסכם פינוי בינוי</u>:

בהתאם לנסח הרישום המרוכז עולה, כי על חלק מתתי החלקות רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת נוה-גד בנין ופיתוח בע"מ ותדהר ייזום הדפנה, שותפות מוגבלת.

הסכם הפינוי בינוי הוצג בפני במסגרת הליך אחר בחלקה.

<u>הערות כלליות</u>:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.
ב. זהות החייבת אינה שנויה במחלוקת.
ג. הסכם הפינוי בינוי לא הוצג.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[2]:

חלוקת התכניות בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש הינה בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה ואינה שנויה במחלוקת.

מצב קודם:

9.1. תכנית 206:

התכנית פורסמה לתוקף ביום 28/12/1947.

יעוד - אזור מגורים 2.

שטח מגרש מינימלי - 750 מ״ר.

אחוזי בניה לקומה - 25%.

קומות - 3 מעל קומת עמודים.

9.2. תכנית G:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1064 מיום 11/6/1964.

יעוד - אזור מגורים 2.

שטח מגרש מינימלי - 750 מ״ר.

אחוזי בניה לקומה - 25% , בקומת העמודים 60% מקומות רגילות.

נספח - 12 מ״ר (חדר כביסה/מחסן/מוסך).

קומות - 3 מעל קומת עמודים.

9.3. תכנית 1015:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1322 מיום 19/1/1967.

מטרת התכנית הינה הרחבת רחוב דפנה.

9.4. תכנית 879:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1462 מיום 11/7/1968.

מטרת התכנית להתיר תוספת קומה עליונה במקרה בו קומת העמודים משמשת לחניה.

9.5. תכנית 1369:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1692 מיום 21/1/1971.

מטרת התכנית הינה הרחבת דרך חיפה בקטע שבין רחוב 479 לשדרות שאול המלך.

[2] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

מצב חדש:

9.6. תכנית 1680:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10/12/1981.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

בהתאם לאמור בסעיף 2 לתקנון התכנית, ישנה רשימת מתקנים טכניים בסמכות הוועדה המקומית הניתנים לבניה על גג המבנה בשטח כולל של עד 40% משטח הגג, הבניה בהתאם לתנאים שונים, כאשר המבנים והמתקנים הללו יוקמו בסמוך ובצמידות למגדל חדר המדרגות הכללי, כאשר גובהו של כל אחד מהמבנים והמתקנים הללו לא יעלה על 2.5 מ'. למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ולרדיו, באם קיימת קומה חלקית שהוקמה כדין, רשאית הוועדה המקומית להתיר לאותו גג מתקנים שונים מוגדרים.

הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים כדלקמן:

יציאה במדרגות פנימיות מהדירות ששטח הגג מוצמד אליהן וזאת בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג המוצמד לדירתו, השטח הבנוי של היציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.

9.7. תכנית "מ":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24/6/1982.

התכנית קובעת הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

בהתאם לנספח, באזור דירות 2 מתכנית 50 , אחוזי בנייה הינם 32% (כולל מרפסות) לקומה, אחוזי בנייה כוללים 128% ומס' קומות מירבי הינו 5 קומות על קומת עמודת מפולשת.

9.8. תכנית "ע":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת זכויות בניה במרתפים ואת השימושים בהם.

בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, שטח קומת המרתף לא ייחשב כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בניין, קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

שימושים מותרים - חנייה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, לא יורשו מגורים במרתף.

גובה - 2.2 מ'.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מס' קומות מרתף - בבניין למגורים - 1.
בבניין בשימושים מעורבים - 2.
שטח מחסנים דירתיים - 6 מ"ר/יח"ד.
בבניין מעורב יותרו בנוסף 50% לצרכי אחסנה ובלבד שיוצמדו לקומות המסחר.

9.9. <u>תכנית "ס"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3672 מיום 25/6/1989.
מטרת התכנית לקבוע הורות והתנאים בכל הנוגע לתוספת בנייה של דירות גג, בבניינים קיימים. בנייני המגורים בהם מותרת הקמת דירות גג הינן:

בניין מגורים קיים שגובהו המרבי על פי הוראות התכנית הראשית הינו 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
בניין מגורים קיים שגובהו המרבי על פי הוראות התכנית הראשית הינו 2 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית, בתנאי שהותרה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני שנת 1967, והבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בניין או קבוצת בניינים ואינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

9.10. <u>תכנית "מ1"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 1/11/1990.
התכנית קובעת תיקון להוראות תכנית מ', כך שההגבלה לעניין איסור מתן הקלות בתחום התכנית תבוטל.

9.11. <u>תכנית "ג"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21/4/1994.
התכנית קובעת זכויות בניה בגגות.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 ומגדירה תנאים שונים עבור מתקנים טכניים בגג. כמו כן קובעת התכנית הוראות בגין בניית חדרי יציאה לגג ופרגולות כתוספת לדירות בקומה העליונה, בקומה אחת בתנאים שונים.
השטח של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות).

9.12. <u>תכנית 2710</u>:

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בניה לתוספת מעליות בבניינים קיימים.

9.13. <u>תכנית "ח"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4978 מיום 16/4/2001.

התכנית קובעת זכויות תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

תכנית זו כוללת הוראות שונות, כמפורט בתקנותיה.

9.14. <u>תכנית "ע1"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית קובעת זכויות בניה במרתפים.

השטחים הינם בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה במגרש.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

מספר קומות מרתף	-	תותר בנית 2 קומות מרתף, בנוסף על 2 קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בתנאים שונים.
חישוב שטחי הבניה	-	שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות ע"פ התכנית הראשית.
קווי בניין	-	תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0), בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.
גובה	-	3.5 מ' נטו לקומות תחתונות ו- 4 מ' נטו לקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
שטח מחסנים דירתיים	-	12 מ"ר/יח"ד.

9.15. <u>תמ"א/38</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

<u>תחולת התכנית</u>:

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1/1/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח״ד במבנה באחת מהאפשרויות כדלקמן:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח״ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים כדלקמן:

א. קווי הבניין ע״פ תכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ׳ לחזית ולצד, ו-3 מ׳ לאחור.

ב. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.

ג. תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.

ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף, תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

<u>סעיף 23 לתכנית</u>:

שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ״ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע, כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

9.16. <u>תמ״א/38 / 1 א׳-״שינוי מס׳ 1 לתמ״א/38״</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

מטרת התכנית - הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ״א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ״א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

9.17. <u>תמ"א/38 / 2- "שינוי מס' 2 לתמ"א/38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ליום ה-1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1/1/1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

9.18. <u>תמ"א/38 / 3- "שינוי מס' 3 לתמ"א/38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, ביום 11/6/2012.

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות

מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.
קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.
ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.
תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:
סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
הקמת קומה או קומות נוספות למבנה - הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.
הקמת קומה חלקית על הגג - בתנאים שונים.
הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) בתנאים שונים.

9.19. <u>תכנית תא/3885</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7075 מיום 13/7/2015.

מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר, ת"א.

התכנית מהווה תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, והיא מגדירה 6 "מתחמי מימוש" נפרדים, אשר מימושם אינו תלוי אחד בשני, למטרת פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של פינוי בינוי.
תנאי להוצאת היתרי בניה בכל מתחם, יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלית ואישור תכנית איחוד וחלוקה לאותו המתחם, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
התכנית מסווגת את החלקה בה ממוקם הנכס שבנדון כאזור מגורים ד', חלק מתא שטח 501.
עיקרי הוראות הבנייה בתא שטח 501:

אופי בינוי - בינוי משולב.
מגדל (עד 30 קומות) בפינת הרחובות נמיר וארלוזרוב לצד בנייה מרקמית (בגובה של 8 קומות), בשילוב חזית מסחרית לכיוון הרחוב (לאורך דרך נמיר וארלוזורוב).

זכויות בנייה - סה"כ שטח עיקרי (מגורים ומסחר), 41,113 מ"ר, כאשר שטח המרפסות של 4,692 מ"ר מהווה חלק מהשטח העיקרי. בנוסף הוקצו שטחי שירות, מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובע (מגורים ומסחר 14,390 מ"ר, קולונדות 940 מ"ר, שטחי ציבור 20 מ"ר, תת קרקעי 30,880 מ"ר).
במגרש 501 יוקצו לכל הפחות 500 מ"ר ולכל היותר 1,200 מ"ר לשימושי מסחר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תמהיל יח"ד	-	בתא שטח 501, 391 יח"ד בסה"כ, מתוכן 54 יח"ד להשכרה, כאשר לפחות שטחן של 20% מסך הדירות בכל מתחם לא יעלה על 75 מ"ר "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד).
המרת שטחים	-	ניתן להמיר עד 15% מהשטחים העיקריים למגורים בכל מתחם לשימוש של תעסוקה ו/או מלונאות. מיקום השטחים יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
חנייה	-	החניה במתחמי המגורים תהיה במפלס תת הקרקע בלבד, חניה אחת ליח"ד. בנוסף תוקצה חניית אורחים בשיעור של 20% ממספר יח"ד, ו-60 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר, פתוחים לציבור. יותרו עד 4 קומות מרתף תת"ק.
שימוש ציבורי	-	במגרש 501 יוקצו בנוסף לשטחי המגורים 600 מ"ר עיקרי לשטחים ציבוריים.
שטח חצרות	-	שטח רציף של חצרות במגרש 501 לא יפחת מ-1,400 מ"ר.
מימוש התכנית	-	זמן משוער לביצוע התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה.
תנאי לאכלוס	-	ביצוע בפועל של שטחי הציבור. במגרש 501 התנאי הינו ביצוע שצ"פ 610,611, ביצוע הדרך המחברת בין רחוב דפנה לרחוב הנרייטה סולד (תא שטח 804) והרחבת רחובות הנרייטה סולד, ארלוזרוב ונמיר הגובלים במגרש.

9.20. <u>תכנית תמ"א/38/3/א'</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א/38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9.21. <u>תכנית תא/5000</u>[3]:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62 א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה, התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

<u>היחס בין תכנית רובע 4 (תא/3729 א') לתכנית תא/5000</u> :

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729א'. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה, עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 לא תחשב תכנית תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

הנכס מצוי במתחם תכנון מס' 401, אזור מגורים בבניה רבת קומות עם ציר מעורב.

9.22. <u>תכנית עיצוב אדריכלי תעא/תא/3885</u>:

התכנית אושרה ביום 26/2/2018.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למתחם דפנה ארלוזרוב.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכלל שטח התכנית, ליצירת מתחם בעל עקרונות עיצוב משותפים בהתאם להוראות התכנית הראשית.

הוראות התכנית מחייבים בנושאים כדלקמן : העמדת מבנים, כניסה לחניונים, זיקות הנאה, שימוש עצים, מיקום החזית המסחרית, מיקום שטחי ציבור בנויים, מפלסי כניסה עקרוניים, שינויים מהותיים יותרו באישור מהנדס העיר.

9.23. <u>תכנית תא/3729א' (תכנית רובע 4)</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7818 מיום 30/5/2018.

בהתאם לסעיף 1.6 בתכנית עולה כי הוראות תכנית רובע 4 לא יחולו בתחום תכנית 3885.

[3] היטל השבחה, ככל שחל בגין תכנית זו, יקבע רק לאחר אישור תכנית מפורטת ומימושה וזאת בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9.24. <u>תכנית תא/3885/1 (507-0484493)</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 8218 מיום 2/5/2019.

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים למתחם מס' 1 (תא שטח 501 לפי תכנית תא/3885).

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם מס' 1, המהווה מתחם מימוש כפי שהוגדר בתכנית הבינוי של תכנית מאושרת תא/3885, הכולל את תא שטח 501, ומטרתה להסדיר רישום בעלויות.

המתחם הנדון ביעוד לאזור מגורים ד'.

התכנית מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה באמצעות טבלאות/לוח הקצאה ואיזון לצורך רישום הבעלות. בהתאם לטבלת איזון וחלוקה המצורפת לתכנית (נערכה ע"י השמאית דליה אביב – אביזמיל), לנכס שבנדון נקבע שווי יחסי בשיעור של 74/10000 חלקים ממגרש 501 במצב היוצא.

9.25. <u>תכנית 4885</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 8671 מיום 2/2/2020.

מטרת התכנית הינה שינוי קווי בניין למגדלים לכיוון דרך נמיר שנקבעו בתכנית תא/3885 וזאת לצורך יצירת רצף בינוי עם המבנה המרקמי, ללא שינוי יתר הוראות התכנית התקפה, לרבות שטחי בניה.

9.26. <u>תכנית תא/4474</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 11950 מיום 31/12/2023.

תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזרוב.

התכנית מסמנת חלק מהחלקה ביעוד לדרך קיימת.

10. <u>רישוי</u>

<u>מצב קודם</u>:

10.1. היתר בניה 761 הופק ביום 20/2/1948 להקמת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל בקומת העמודים שטח פתוח ובקומות א'-ג' 12 חדרים עם ח"ש בכל בית, סה"כ 216 חדרים עם ח"ש ובקומה ד' 3 חדרי כביסה.

<u>מצב חדש</u>:

10.2. טרם אושר היתר בניה למימש תכניות תא/3885 ותא/1/3885 במגרש הנדון.

11. תמצית טיעוני הצדדים

11.1. שומות הצדדים:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תא/3885	₪ 554,250	₪ 277,125, חיוב למימוש של 50% הינו ₪ 138,563	₪ 280,000	₪ 140,00 חיוב למימוש של 50% הינו ₪ 56,000
תא/3885/1	₪ 258,650	₪ 129,325, חיוב למימוש של 50% הינו ₪ 61,663	₪ 160,000	₪ 80,000 חיוב למימוש של 40% הינו ₪ 32,000

11.2. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

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

מהות החיוב:

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכנית תא/3885 ותא/3855/1 בלבד, כאשר קיימת ביניהם הסכמה כי יתר התכניות המאושרות אינן משביחות ו/או אינן ברות חיוב בהיטל השבחה.

כאשר לעניין תכנית תא/1680 צויין, כי אין מדובר על יחידה בקומה עליונה ולפיכך אין חבות בגינה ולגבי תכנית ס' צויין, כי היא אינה חלה במקרה הנדון לאור צורת הבינוי בחלקה.

כמו כן, הצדדים מסכימים כי יש לערוך את חישוב ההשבחה בהתאם לעקרונות שנקבעו בע"מנ 18341-09-24 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' נועה לב**.

לעניין זה שמאי המשיבה מציין, כי השומה נערכה באופן הנדון לגבי מימוש במכר ואין באמור לקבוע לגבי אופן עריכת השומה בעת מימוש בבניה, שטרם נדון, ואינו מהווה חלק מהחלטה זו.

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בשאלת ההשבחה הנובעת מכל אחת מהתכניות השונות וזאת בהתאם לקביעות שווי שונות לשווי טרם ולאחר אישורן בהתאם להחלטה שבנדון.

11.3. <u>ריכוז עמדות הצדדים</u>:

<u>תכנית תא/3885</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מהות ההשבחה	אישור תכנית פינוי בינוי שלא הוכרזה כפטורה מתשלום היטל השבחה.	אין מחלוקת בעניין זה.
אופן חישוב ההשבחה	בהתאם להחלטה בעניין "נועה לב", שהינה החלטה של בית המשפט המחוזי במתחם עצמו, נקבע כי במכר דירה בפרוייקט התחדשות עירונית או פינוי בינוי, "דרך המלך" להערכת ההשבחה הינה שיטת ההשוואה הישירה. ההשוואה הינה על בסיס העסקאות במתחם עצמו, אף אם קיימות מעט עסקאות לרבות העסקה נשואת ההחלטה בבית המשפט המחוזי. לעמדת בית המשפט ככל ולא נוקטים בשיטת ההשוואה, יש להפעיל את מקדם הדחיה הנובע מתקופת הדחיה הצפויה, אך ורק על תוספת השווי הנובעת מזכויות הבניה במצב החדש ולא על כלל שווי המצב החדש. כאשר עורכים את החישוב בדרך זו אין מקום לתוספת בגין שווי השימוש בתקופת הביניים. במסגרת ההחלטה גם נקבע כי דרך זו אינה ישימה לכלל המקרים.	בהתאם להחלטה בעניין "נועה לב", שהינה החלטה של בית המשפט המחוזי במתחם עצמו, נקבע כי במכר דירה בפרוייקט התחדשות עירונית או פינוי בינוי, קיימות 3 דרכים שהינן: השוואה ישירה. חלק יחסי במקרקעין. שווי דירת התמורה. בהחלטה נקבע כי הדרך העדיפה במקרה הנדון הינה שיטת ההשוואה הישירה. לעניין אופן ניתוח העסקאות צויין בהחלטה כי העסקאות אינן מושלמות, אולם קושי זה בטל בשישים לעומת הקשיים ביישום שיטת המשיבה שם.

הקצאה	אין רלוונטיות לחלק בהקצאה בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה.	אין מחלוקת בעניין זה.
שטח הנכס	73.9 מ״ר בהתאם לרישום בפנקס הבתים המשותפים.	אין מחלוקת בעניין זה.
מצב חדש	במקרה שנדון בהחלטה בעניין ״נועה לב״ הציג השמאי המכריע, אלי כהן, שהתבקש לערוך תחשיב נוסף לחלופה זו 7 עסקאות. מתוך עסקאות אלו הוא נטרל 2 עסקאות האחת בגין מיקומה בקומת הקרקע והשניה בשל היותה עסקת קיצון. לטענת השמאי המכריע בתיק ״נועה לב״ 5 העסקאות שנותרו מגלמות את כלל המאפיינים הרלוונטיים לבחינת השווי, אך לא כך הדבר. בעסקה הראשונה שצויינה (עסקה מיום 4/9/2016), היטל ההשבחה חל על הקונה. במידה והיה מוסף לעסקה היטל ההשבחה היתה מתקבלת תוצאה של שווי מצב חדש של 45,057 ש״ח/מ״ר. גם אם תתקבל עמדת המבקשת כי הקונים צפו היטל השבחה נמוך יותר, כפי שנקבע בסופו של יום ע״י השמאי המכריע, אלי כהן, עדיין תתקבל תוצאה של 42,000 ש״ח/מ״ר. העסקה השלישית (עסקה מיום 10/12/2015) מדובר בעסקה בסמיכות למועד הקובע וסביר	שווי המצב החדש חושב בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה. הוצג סקר הכולל 5 עסקאות השוואה במתחם מהשנים 2015-2017 ממנו מתקבל טווח מחירים של 26,000 ש״ח/מ״ר עד 37,900 ש״ח/מ״ר. כמו כן, צויינה החלטת השמאי המכריע, אלדד חיימי, בגו״ח 6110/222/5 רחוב ארלוזרוב 196 בה נקבע שווי של 37,750 ש״ח/מ״ר. בהתאם לאמור ובהתבסס על עסקת מכר בקומה שניה בבניין עצמו (תת״ח 16) מיום 10/12/2015 במסגרתה נמכרה דירה במחיר של 37,900 ש״ח/מ״ר, הם קובעים שווי של 37,750 ש״ח/מ״ר. לטענתם, בניתוח נתוני ההשוואה יש רצון לנתח מקדמי התאמה ושמסתכלים על הנתונים בשומת המשיבה שהם אותם נתונים כמו שלהם ומנסים לחלץ מקדם כזה או אחר זה לא ניתן לביצוע בצורה טובה, ככל הנראה בשל מצב הפנים של הדירה שמשפיע יותר מהדברים

	להניח שהמוכרים טרם הפנימו את תרומת התכנית לשווי המקרקעין. העסקה הרביעית נוטרלה ע"י השמאי המכריע. העסקה החמישית (עסקה מיום 15/1/2016) הינה עסקה למכר מחצית מהזכויות בדירה כשהיטל ההשבחה בגין תכנית תא/3885 מתחלק בין הצדדים ולכן מדובר בעסקה מורכבת שאינה ניתנת לניתוח. עסקה שישית (עסקה מיום 20/9/2017) מהווה למעשה עסקה של העברה ללא תמורה בין קרובים ומשכך אינה עסקה שניתן להתבסס עליה ואינה מהווה מימוש בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. העסקה השביעית (עסקה מיום 14/3/2017) הינה עסקת מכר של 1/4 מדירה, כלומר גם עסקה זו אינה ברת ניתוח. בהתאם לאמור, בסיס הנתונים ששימש את השמאי המכריע הינו שגוי ושומט את הבסיס לגישת ההשוואה הישירה, היות שנותרה רק עסקה אחת (העסקה השלישית) וגם היא לא בהכרח משקפת שווי שוק שהפנים את תרומת התכנית. לאור ההחלטה בעניין "נועה לב" יובאו בחשבון נתוני עסקת ההשוואה הראשונה והשלישית תוך	האחרים ולכן הם מתבססים על מקדמים מוכרים. בניתוח עסקאות יד שניה לא כל ניתוח אפשרי כי לא תמיד רמת הגמר ידועה. כפי שניתן לרואת המקדמים בשומת המשיבה גם לא עזרו להגיע למכנה משותף. בנתונים שם לאחר התאמות יש סטיית תקן יותר גדולה ממה שהיה טרם הפעלת מקדמי ההתאמה ולכן זה לא עוזר להבנת הנתונים, אלא להיפך. לכן הם סבורים שיש לחשב את השווי בשיטה של ממוצע. ביחס לעסקאות שהוצגו הם מציינים כדלקמן: עסקה 1 מיום 4/9/2016: הם יצגו את הנישום בהליכי ההשגה אצל השמאית המכריעה, דורית פריאל. שם בהסכם אכן נקבע שהיטל ההשבחה יחול על הרוכש, אבל הציפיה שלו היתה למספרים אחרים לגמרי. לכן יש לקבוע את היטל ההשבחה להעמסה לפי השומות המכריעות האחרונות שבוצעו. הסיבה שהם יצגו את אותו רוכש היא שהוא כבר ידע שיש הסכם עם היזם וקיבל מהיזם את ההחזר עבור ההיטל כך שזה לא יצא מכיסו. ככלל הם לא סבורים שאם יש אמירה שההיטל יחול על הרוכש זה פוסל את העסקה, אלא רק מצריך התאמה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	התחשבות בהיטל ההשבחה וכן תובא בחשבון קביעת השמאי המכריע, אלדד חיימי, בגו"ח 6110/222, רחוב ארלוזרוב 196 לגבי שווי מ"ר בנוי בדירה בקומה ראשונה על סך של 37,750 ש"ח. מכאן שמתקבל שווי בעסקה הראשונה (גו"ח 6110/236/21) של 45,000 ש"ח/מ"ר, בעסקה השניה (גו"ח 6110/223/4) 37,889 ש"ח/מ"ר ובשומה המכרעת (גו"ח 6110/222) 37,750 ש"ח/מ"ר לאור האמור נקבע שווי של 39,000 ש"ח/מ"ר.	עסקה 2: הנימוק שהיה לנטרול עסקה זו הוא בגין מיקומה בק"ק ומבדיקה בנסח ובחוזה אין שם דברים אחרים שצריך להביא בחשבון לכן ניתן להתסס גם עליה. עסקה 4: זאת עסקה חריגה שנוטרלה גם ע"י שמאי המשיבה ועל זה הם מסכימים. עסקה 3: עסקה בבניין הזה. נטען שהשוק עוד לא הפנים את ההשבחה ולדעתם זה לא נכון. עסקה 5: מבדיקה בנסח ובחוזה הם לא זיהו נתונים שלפיהם ניתן להבין שהיטל ההשבחה התחלק בין שני הצדדים. עסקאות 6,7: נרשם שהעברות ללא תמורה אך לא הוצגו נתונים. לטענתם, אם מנטרלים עסקאות נמוכות כלפי מטה אז יש לנטרל גם עסקאות חריגות כלפי מעלה.
שווי מצב קודם	שווי המצב הקודם מתייחס לנכס בשטח רשום של 73.9 מ"ר כאשר יתרת זכויות בניה, ככל שקיימת, וכן סגירות של מרפסות מגולמים בשווי. נקבע שווי מ"ר בנוי של 31,500 ש"ח/מ"ר. השווי נקבע בהתאם לסקר מחירים שהוצג ממנו מתקבל שווי ממוצע	הובאו בחשבון נתוני השוואה כדלקמן: עסקאות מכר בתחום תכנית תא/3885 משנת 2014 ועד כחודש לפני פרסום התכנית למתן תוקף. לאור מגמות השוק לא הובאו בחשבון עסקאות משנת 2013.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	לעסקאות במתחם מהשנים 2013-2015 של 32,743 ש"ח/מ"ר לאחר התאמות לקומה ולזמן וכן לסקר מחירים של דירות בסביבה שהינן דירות בבניינים מבניה ותיקה ברחוב ארלוזרוב וממנו מתקבל שווי ממוצע של 32,830 ש"ח/מ"ר. כמו כן, צויינה שומת השמאי המכריע, דוד דדון, בגו"ח 6110/229 בדרך נמיר שם נקבע שווי של 33,000 ש"ח/מ"ר, שומת השמאית המכריעה, אורית גלן, בגו"ח 6110/221 ברחוב ארלוזרוב 196 שם נקבע שווי של 32,000 ש"ח/מ"ר ושומת השמאי המכריע, אלדד חיימי, שם נקבע ביחס לדירה אמצעית בקומה ראשונה שאינה פונה לרחוב ארלוזרוב, שווי של 32,500 ש"ח/מ"ר. ביחס לעסקאות שהוצגו ע"י המשיבה הוא מציין, שעל אף שגם הוא הביא בחשבון עסקאות מהשנים 2013-2015 יש להביא בחשבון שבתקופה זו התכנית כבר היתה מופקדת והשפיע על שווי המקרקעין. ביחס לשומות המכריעות שהוצגו ע"י המבקשת הוא מציין כי מדובר במקרים של דירות בקומות טובות יותר וכוללות תוספות שונות בגין מצב פיסי וכיוונים.	הוצגו 6 עסקאות שנערכו בין המועדים 6/3/2014 ועד 25/3/2015. כמו כן, צויינו החלטות שמאים מכרעים במתחם 501 ביחס לדירות בשטחים זהים או דומים בהם נקבעו ערכים בטווח של 32,500 ש"ח/מ"ר עד 35,280 ש"ח/מ"ר ובממוצע 33,836 ש"ח/מ"ר. צויינו החלטות שמאים מכריעים במתחמים אחרים בתכנית ביחס לדירות בשטחים דומים בהם נקבעו ערכים בטווח של 29,865 ש"ח/מ"ר עד 38,519 ש"ח/מ"ר ובממוצע 34,609 ש"ח/מ"ר. מתקבל ממוצע בתחום התכנית של 34,265 ש"ח/מ"ר. לאור האמור נקבע שווי במצב קודם של 34,000 ש"ח/מ"ר. לגבי טענת המשיבה לעניין הציפיות לפינוי בינוי במצב הקודם, אותן יש לכאורה לנטרל הם משיבים, כי כאן לגבי כל האזור היתה מגמת התחדשות עירונית בין אם במסגרת תמ"א או פינוי בינוי וגם רואים שכל הסביבה מתחדשת ולכן הנטרול ככל שיהיה הוא די מלאכותי כי לדייר לא משנה אם זה פינוי בינוי או תמ"א/38 ששם הזכויות הינן למימוש הרבה יותר מהיר ממתחמים שלמים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	השמאי המכריע, מוטי דיאמנט, אימץ את קביעתו כאמור בשומה המכרעת על בסיס 33,000 ש"ח/מ"ר. השמאית המכריעה, שושי שרביט, גם כן אימצה את קביעתו על בסיס 33,000 ש"ח/מ"ר והתאמות קומה 0.95, כיוון 1.05 ומצב פיזי 1.12. כנ"ל לגבי החלטתו הנוספת של השמאי המכריע, מוטי דיאמנט, וכן של השמאית המכריעה, נורית ג'רבי. השמאית המכריעה, דורית פריאל, קבעה שווי מ"ר מבונה ממוצע במצב הקודם 31,500 ש"ח/מ"ר ואימצה את עמדתו כי לשווי הדירה שנדונה במקרה שם במצב הקודם יש להוסיף 15% בגין מצבה הפיזי. יחד עם זאת השמאית המכריעה הביאה בחשבון במצב הקודם את מחיר העסקה שבוצעה לאחר המועד הקובע כשהיטל ההשבחה חל על הקונה. למעשה השמאית המכריעה קבעה את השווי במצב הקודם לפי העסקה (לאחר המועד הקובע) ללא תוספת היטל ההשבחה, דהיינו את מחיר העסקה כולל הפוטנציאל ובכך שגתה לדעתו. בכל מקרה לשיטתה שווי מ"ר מבונה ממוצע במצב הקודם הינו 31,500 ש"ח/מ"ר. השמאי המכריע, אלי כהן, הביא בחשבון שווי מ"ר רשום במצב הקודם של 33,000 ש"ח/מ"ר והוסיף	לראיה יש הרבה פרוייקטי תמ"א/38 שכבר בנויים ומאוכלסים וכאן שהם עוד רחוקים הרבה מאוד שנים מבניה חדשה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	5% בגין מצב הדירה. מדובר בדירה משופצת בקומה שלישית הפונה לרחוב דפנה. השמאי המכריע, בועז קוט, הביא בחשבון את העובדה שמדובר בדירה קטנה, הפונה לרחוב דפנה. השמאי המכריע, דוד דדון, מתבסס על שווי בסיס של 33,000 ש"ח/מ"ר ומביא בחשבון מקדם התאמה לקומה ולכיוון של 0.905. השמאית המכריעה, רינת וייס, אימצה את השווי, כפי שנקבע בשומתו בתיק זה. מדובר בדירה הממוקמת בקומה שניה בכניסה עם מעלית. הדירה פונה לחצר פנימית ולא לדרך נמיר או רח' ארלוזורוב והדירה משופצת. לאור זאת הובא בחשבון בשומתו הנ"ל מקדם קומה 1.03 ומקדם מצב פיזי של הדירה 3%. השווי הממוצע הבסיסי הוא 33,000 ש"ח/מ"ר ובהתאמה נקבע שווי של 35,000ש"ח/מ"ר.	
מקדם הפחתה למיקום הבניין	בהתייחס למקדם ההתאמה למיקום, הוא מציין, כי מדובר על דירה הפונה חלקית לכיוון ארלוזורוב. ההפחתה הינה מינורית לעומת הפחתה מקובלת של 10% לפחות בשווי דירות הפונות לכביש ראשי.	

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי מצב חדש	2,882,100 ש"ח	
שווי מצב קודם	2,327,850 ש"ח	
מימוש בעסקת המכר המהווה את המימוש הנדון	50%	40%

<u>תכנית תא/1/3885</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מהות ההשבחה	תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים. התכנית משפרת זמינות ומצמצמת את אי הודאות באופן שלאחר אישורה עדיין נותר מרכיב מושע.	אין מחלוקת בעניין זה.
אופן חישוב ההשבחה	ההשבחה חושבה בהתאם לקביעת השמאי המכריע, אלדד חיימי, בגו"ח 6110/222, רחוב ארלוזרוב 196.	מעיון באתר מינהל התכנון עולה, כי התכנית עברה בדיקת סף ביום 6/2/2018, פורסמה להפקדה ביום 21/2/2018 ופורסמה למתן תוקף ביום 2/5/2019, קרי נדרשה שנה לצורך אישורה. יש לשים לב שבניגוד לתכניות איחוד וחלוקה מחדש אחרות, כאן מדובר על תכנית שהיא כמעט ברמה של תכנית עיצוב ומהווה שלב טכני בלבד ולא מדובר על תכנית שפתרה בעיית מושע לגמרי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

		לאור האמור חושבה השבחה בשיעור של 5% עקב קידום זמינות בשנה. גם השמאית שערכה את טבלאות האיחוד וחלוקה מחדש לא חישבה שוני בין דירות בכיוונים שונים או קומות שונות ושינויים אלו יבואו לידי ביטוי בדירות התמורה מהיזם. מכאן שמה שמייצר את הזמינות זה ההסכם מול היזם ולא התכנית שהשאירה נושא זה להמשך. הם מציינים, כי במתחם 2 של חברת "נווה" היתה דיירת אחת שעיכבה את כל הפרוייקט ובסוף התחלף גם היזם. גם במתחם שבונים כיום האיחוד וחלוקה היה כ-7 שנים לפני הבניה. לכן לסיכום ניתן לראות כי התכנית לא יצרה קידום זמינות גדול.
שווי מצב חדש	46,000 ש"ח/מ"ר. השווי נקבע בהתאם לשומת השמאי המכריע, אלדד חיימי, שצויינה. מקדם הזמינות הוא בערך 8% שזה נמוך ביחס למקובל, לדוגמא במתחם חסן עראפה חושבו מקדמים יותר גבוהים. עובדתית המקדם גם תואם לאורך ההליך שלקח לאישור התכנית בפועל. נטען ע"י המבקשת שזה כמו תכנית עיצוב, אבל גם על צורך בתכנית עיצוב שמאים מכריעים מפחיתים כ-10% דחיה.	44,600 ש"ח/מ"ר. נבחנו עסקאות מכר לאחר אישור התכנית תוך ביצוע התאמות לאור השינויים שחלו בשוק לאחר משבר הקורונה בשנת 2020. נבחנו 4 עסקאות ברחוב ארלוזרוב 192-194-196 מהשנים 2020-201 מהם מתקבל שווי בטווח של 34,800 ש"ח/מ"ר עד 45,300 ש"ח/מ"ר. ולארח התאמות של תשלום היטל השבחה ע"י הרוכש מתקבל שווי מקסימלי של 50,400 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	לעניין השווי, בתגובתו הוא מציין, כי השמאי המכריע, בועז קוט, קבע בהחלטה בגו"ח 6110/235 שווי של 56,450 ש"ח/מ"ר רשום למועד 17/5/2019.	לאור האמור נקבע השווי בהתייחס לשווי מצב קודם בתוספת 5%.
מצב קודם	42,500 ש"ח/מ"ר בהתאם לשומה המכרעת שצויינה. לטענתו העסקה שצויינה ע"י שמאי המבקשת ברחוב ארלוזרוב 194 נערכה ביום 19/3/2019, קרי טרם לכניסת התכנית לתוקף כך שאינה משקפת שווי במצב החדש. לגבי העסקה ברחוב ארלוזרוב 192 הוא מציין, כי מדובר במכר ע"י כונס נכסים.	אין מחלוקת בעניין מסקנת השווי. ביחס לעסקה בארלוזרוב 192 שלגביה נטען שיש לנטרל אותה כי מדובר במכר דירה בק"ק ע"י כונס נכסים, הם מבקשים לציין, כי בתקופה הזאת בהליכי כינוס נכסים העסקאות לא היו נמוכות ואף לעיתים גבוהות משווי השוק.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.4. <u>תחשיבי עמדות הצדדים</u>:

<u>עמדת המשיבה</u>:

<u>תכנית תא/3885</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שטח דירה	-	73.9 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	31,500 ש״ח
סה״כ שווי	-	2,327,850 ש״ח

<u>מצב חדש</u>:

שטח דירה	-	73.9 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	39,000 ש״ח
סה״כ שווי	-	2,882,100 ש״ח
השבחה	-	554,250 ש״ח
היטל השבחה	-	277,125 ש״ח
מימוש יחסי של 50% מהיחידה	-	138,563 ש״ח

<u>תכנית תא/1/3885</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שטח דירה	-	73.9 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	42,500 ש״ח
סה״כ שווי	-	3,140,750 ש״ח

<u>מצב חדש</u>:

שטח דירה	-	73.9 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	46,000 ש״ח
סה״כ שווי	-	3,399,400 ש״ח
השבחה	-	258,650 ש״ח
היטל השבחה	-	129,325 ש״ח
מימוש יחסי של 50% מהיחידה	-	64,663 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

עמדת המבקשת:

תכנית תא/3885:

מצב קודם:

שטח דירה	-	73.9 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	34,000 ש״ח
סה״כ שווי	-	2,510,000 ש״ח

מצב חדש:

שטח דירה	-	73.9 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	37,750 ש״ח
סה״כ שווי	-	2,790,000 ש״ח
השבחה	-	280,000 ש״ח
היטל השבחה	-	140,000 ש״ח
מימוש יחסי של 40% מהיחידה	-	56,000 ש״ח

תכנית תא/1/3885:

מצב קודם:

שטח דירה	-	73.9 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	42,500 ש״ח
סה״כ שווי	-	3,140,750 ש״ח

מצב חדש:

שטח דירה	-	73.9 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	44,600 ש״ח
סה״כ שווי	-	3,330,000 ש״ח
השבחה	-	160,000 ש״ח
היטל השבחה	-	80,000 ש״ח
מימוש יחסי של 50% מהיחידה	-	32,000 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.5. <u>הכרעה</u>:

<u>אחוז המימוש</u>:

הצדדים חלוקים בעניין החלק שמומש במסגרת הסכם המכר.

שמאי המשיבה קובע 50% בהתאם לכלל החלקים שאינם בבעלות הרוכשת ואילו שמאי המבקשת קובעים 40% ומציינים כי אינה בן יאיר (חלק בנכס 1/20) ויצחק ברכל (חלק בנכס 1/20) אינם נכללים בהסכם המכר.

אני מקבל את טענתם באופן חלקי היות שמבדיקת חוזה המכר שהועבר לעיוני עולה, כי אילנה בן יאיר כלולה ברשימת המוכרים ואילו יצחק ברכל אינה כלול ברשימת המוכרים.

לאור האמור ובהתאם לחלקים בבעלות כעולה מהחוזה ומנסח הרישום נקבע אחוז מימוש של 45%.

<u>המתודולוגיה לחישוב ההשבחה</u>:

הנכס הנדון ממוקם במתחם ל"פינוי בינוי".

בהתאם להחלטה ספציפית במתחם עצמו נקבע כי הגישה המובילה לחישוב היטל השבחה בפרוייקטים של פינוי בינוי הינה גישת ההשוואה.

לעניין זה אפנה לעמ"נ 18341-09-24 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'</u>**, שם נקבע בין היתר, כדלקמן:

> **"ערעור זה עוסק בהיטל ההשבחה שנקבע כי על המשיבה לשלם ובסוגיות הכרוכות בכך. אלא, שערעור זה אין עניינו רק היטל ההשבחה של הגב' לב, המשיבה, אלא שלערעור זה השלכות רוחב משמעותיות לגבי אופן חישוב היטל ההשבחה בגין פרויקטים של התחדשות עירונית ופינוי-בינוי.**
>
> .....
>
> **מתחם דפנה-ארלוזרוב הוכרז כמתחם לפינוי-בינוי, וביום 13.7.2015 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/3885 (להלן: "תכנית תא/3885"), אשר הינה תכנית פינוי-בינוי משמעותית, אשר במצב היוצא שלה מתוכננות כ-1,434 יחידות דיור וכן שטחי מסחר, דרכים, שצ"פ ועוד.**
>
> **תכנית תא/3885 חילקה את המתחם למספר מתחמי משנה, וקבעה כי תנאי למתן היתר בניה יהיה, בין היתר, אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם, וכן אישורה של תכנית עיצוב אדריכלית.**
>
> **הדירה של המשיבה, נשוא הערעור שלפנינו, נכללה במגרש 505.**
>
> **ביום 2.5.2019 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/5/3885 (להלן ולשם הנוחות: "תכנית 5"), תכנית האיחוד והחלוקה של המתחם בו מצויה הדירה נשוא הערעור.**

.....

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, 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".**

ודברים אלו מקובלים עליי לחלוטין.

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.

.....

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.

בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אין כל מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

במקרה שלפנייי, אני מאמץ את התחשיב לפי שיטת ההשוואה כפי שקבע השמאי המכריע לאור פניית בית המשפט, ולפיכך, דין הערעור להידחות.

98. במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות.

יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.

בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.

בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.

כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, אין כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים.

99. בטרם סיום, ראוי לציין, כי פסק דין זה מטרתו להתוות את הדרך הכללית והעקרונית לקביעת היטל השבחה במקרה טיפוסי של תכנית פינוי-בינוי או תכנית התחדשות עירונית.

ברור, כי דרך זו אינה ישימה לכלל המקרים. כך, לדוגמא, ברור כי דרך זו אינה ישימה במקרה בו התכנית קובעת הריסה מידית של הקיים, כך שבמקרה מסוים זה לא ניתן להניח שהזכויות מכוח המצב הקודם זמינות לאחר התכנית, ובמקרה שכזה יהיה מקום לקבוע תחשיב אחר.

לפיכך, כפי שחזרתי וציינתי לעיל, קביעת היטל השבחה בהתחדשות עירונית הינו נושא מורכב הן משפטית, הן שמאית ולעתים גם הסכמית, כך שעם כל הרצון למצוא פתרון אחד ויחיד שיקנה וודאות בנושא זה, הרי שלטעמי לא ניתן, בשלב זה, למצוא "פתרון על" אחד ויחיד שיתאים לכל מקרה ומקרה של פרויקט התחדשות עירונית ומימוש זכויות בגינו. לפיכך, לא יהיה מנוס להמשיך ולפתח את התיאוריה השמאית והמשפטית בנושא זה." (ההדגשות אינן במקור, ג.צ)

הצדדים אינם חלוקים לגבי משמעות ההחלטה ביחס למתחם עצמו ולעניין המתודולוגיה ולאור העובדה שעמדתם מבוסס על החלטה זו אני מקבל אותה.

<u>קביעת שווי מצב קודם ושווי מצב חדש</u>:

הדרך העדיפה, לתחשיב המצב החדש הינה כאמור קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה, תוך ניתוח עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחר מועד אישור התכנית. עסקאות אלו משקפות את שווי השוק של דירות בפרוייקט ומייתרות את הצורך בביצוע התאמות של דחיה, מושע, סיכון וכד' אשר ייתכן ויביאו לעיוות התוצאה של שווי המצב החדש.

במקרה הנדון כאמור, בוצעו בחלקה ובחלקות סמוכות, המשוייכות אף הן למתחם 501, עסקאות לאחר מועד אישור התכנית ומכאן שניתן לעשות שימוש בגישת ההשוואה הישירה.

הצדדים התייחסו בשומותיהם לניתוח השווי שנערך ע"י השמאי המכריע, אלי כהן, במסגרת ההחלטה בעמ"נ "נועה לב" ופירטו את השגותיהם לגבי ניתוח העסקאות ורלוונטיות העסקאות שהוצגו על ידו במסגרת תחשיב זה.

רצ"ב החלק הרלוונטי ממסמך התשובה שנשלח לכבוד בית המשפט במסגרת הליך זה (לאחר החלטת הביניים בתיק במסגרתה התבקש לחשב חלופות שווי שונות בהתאם לגישות שונות) ועל בסיסו נקבעה ההשבחה בהחלטה:

1) **שווי חדש - גישת ההשוואה הישירה:**

בגישה זו יבחן שווי הנכס עפ"י נתוני השוואה לדירות דומות ככל הניתן וזאת, במועד שקדם לאישור התוכנית ולאחריו. בגישה זו נבחנת עליית השווי הנובעת מאישורה של התוכנית החדשה באופן ישיר שאינה מצריכה התאמות העשויות ליצור עיוות בשווי שהתקבל. התמורה בעסקה מגלם את כלל המאפיינים כולל דחיה ככל שנדרשת, מרכיב סיכון, תרומת התוכנית לשווי וכו'. בהתאם לפסיקה ולתקנים המקצועיים מדובר בגישה לה ניתנת הבכורה במקרים רבים.

לצורך קביעת השווי בגישה זו, הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

א. **עסקאות מכר לאחר מועד אישור התוכנית (13/07/2015) במתחם 'דפנה-ארלוזורוב-נמיר' בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים:**

מס"ד	תאריך	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח רשום	מחיר מכירה בש"ח
1	04/09/2016	006110-0236-021	דפנה 18	1960	2	67.5	2,600,000
2	19/07/2016	006110-0221-004	ארלוזורוב 194	1950	קרקע	81.34	2,750,000
3	10/12/2015	006110-0223-016	ארלוזורוב 198	1970	2	73.9	2,800,000
4	30/03/2016	006110-0237-011	דפנה 16	1950	3	86.6	2,249,996
5	15/01/2016	006110-0238-036	דפנה 14	1956	2	54.75	1,800,000
6	20/09/2017	006110-0238-012	דפנה 14	1950	1	51	2,000,000
7	14/03/2017	006110-0228-020	דפנה 34	1950	3	74	2,550,000

יצויין כי לא אותרו עסקאות נוספות בתחום התוכנית במצב חדש. בחישוב הממוצע לא הובאו בחשבון עסקה מס' 2 (קומת קרקע) ועסקה מס' 4 (תמורה נמוכה באופן ניכר). מניתוח הנתונים הנ"ל ובהתחשב בשטח נטו (עפ"י שטח רשום), התאמה למיקום (1.05 לדירות הפונות לדרך ארלוזורוב) ולקומה בנכס הנדון מתקבל שווי ממוצע מתקבל שווי בגבולות של 36,700 ₪/מ"ר בנוי.

ב. **שומת השמאי חיימי לנכס בגו"ח 6110/222, רח' ארלוזורוב 196:**

השמאי המכריע בחן בשומתו את השווי החדש בגישת ההשוואה לנכס במתחם הנדון המהווה דירה בקומה ראשונה והידועה כחת חלקה 5 בגו"ח 6110/222. בשומתו נקבע שווי של 37,750 ₪/מ"ר בנוי. בהתאמה למיקום הנכס הנדון שהינו ברחוב דפנה ולא בציר מרכזי (1.05) ולקומה שלישית עליונה ללא מעלית (0.96), מתקבל שווי מתואם בסך של 38,050 ₪/מ"ר בנוי בנכס הנדון.

בשיקלול נתוני עסקאות ההשוואה (60%) ושומת השמאי חיימי (40%), מתקבל שווי של 37,200 ₪/מ"ר בנוי בנכס הנדון.

כפי שניתן לראות הוצגו 7 עסקאות ומתוכן חושב הממוצע בהתאם ל-5 עסקאות בלבד לאחר פסילת עסקאות מס׳ 2,4.

מתחם 501 כולל את חלקות 219-224 בגוש 6110 ומשכך עסקאות מס׳ 2+3 ממוקמות במתחם 501 עצמו.

התייחסות לעסקאות שהוצגו לאחר עיון בחלקים הרלוונטיים בחוזי המכר שנשלחו ע״י שמאי המשיבה וכן בדיווחים מערכת שע״מ-מידע נדל״ן.

מס׳ עסקה בהתאם לטבלה במכתב ההשלמה של השמאי המכריע, אלי כהן	מועד עסקה	גו״ח	כתובת	שטח רשום במ״ר	מחיר מכירה	מאפייני היחידה	שווי מ״ר בנוי רשום
1	4/9/2016	6110-236-21	דפנה 18	67.5	2,600,000 ש״ח	קומה שניה	38,518 ש״ח
2	19/7/2016	6110/221/4	דפנה 37	81.34	2,750,000 ש״ח		33,809 ש״ח
3	10/12/2015	6110/223/16	ארלוזרוב 198	73.9	2,800,000 ש״ח	כניסה 3 הרחוקה מרחוב ארלוזרוב.	37,889 ש״ח
4	30/3/2016	6110-237-11	דפנה 16	86.6	2,249,996 ש״ח		25,981 ש״ח
5	15/1/2016	6110-238-36	דפנה 14	54.75	1,800,000 ש״ח	קומה 2	32,877 ש״ח
6	20/9/2017	6110-238-12	דפנה 14	51.24	2,000,000 ש״ח	קומה שניה	39,032 ש״ח
7	14/3/2017	6110-228-20	דפנה 34	74	2,550,000 ש״ח		34,459 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

טבלת התייחסויות נוספות לעסקאות כגון תשלומי היטל השבחה ומיקומים:

מס' עסקה בהתאם לטבלה	מועד עסקה	גו"ח	שווי מ"ר בנוי רשום	התייחסות חוזית להיטל ההשבחה	תוספת בגין היטל השבחה	הערות
1	4/9/2016	6110-236-21	38,518 ש"ח	היטל השבחה חל על הרוכש	441,352 ש"ח בהתאם לשומת דורית פריאל	
2	19/7/2016	6110/221/4	33,809 ש"ח			
3	10/12/2015	6110/223/16	37,889 ש"ח			
4	30/3/2016	6110-237-11	25,981 ש"ח		198,000 ש"ח בהתאם לשומת מוטי דיאמנט	מכר מחצית מתת חלקה
5	15/1/2016	6110-238-36	32,877 ש"ח		136,500 ש"ח לתת החלקה בהתאם לשומת מוטי דיאמנט	מכר מחצית מתת חלקה בחוזה שצורף מועד העסקה 1/11/2015
6	20/9/2017	6110-238-12	39,216 ש"ח			העברה ללא תמורה
7	14/3/2017	6110-228-20	34,459 ש"ח			העברה ללא תמורה התמורה בדיווח מכר מלא של הנכס ביום

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

						10/2/2015 טרם לאישור התכנית הינה 2,450,000 ש"ח

<u>התייחסות לטענות הצדדים ביחס לעסקאות אותן יש לחשב במסגרת תחשיב השווי</u>:

<u>עסקה 1</u>:

בהתאם לעולה מהסכם המכר היטל ההשבחה בגין עסקה זו יחול על הרוכש, ומכאן שמדובר על עסקה שיש להוסיף לתמורתה את היטל ההשבחה. היטל ההשבחה יחושב בהתאם להחלטת השמאית המכריעה, דורית פריאל ביחס למכר הנדון.
ביחס לעסקה זו יש לבצע גם התאמה לזמן.

<u>עסקה מס' 2</u>:

העסקה נוטרלה ע"י השמאי המכריע, אלי כהן, לאור העובדה שמדובר במכר יחידה בקומת קרקע.

<u>עסקה 3</u>:

טוען שמאי המשיבה כי מדובר על עסקה שנערכה בסמיכות למועד הקובע (כ-5 חודשים לאחר המועד הקובע) ולכן סביר שהמוכרים לא הפנימו את תרומת התכנית לשווי.
אינני מקבל טענה זו היות שתפקידנו כשמאים הינו לשקף את השוק ולא ליצור את השוק ובמידה ובטווח של 5 חודשים לאחר המועד הקובע לכאורה השוק לא הפנים את תרומת התכנית אז בודאי שהוא לא עשה זאת במועד הקובע, ומכאן שניתן היה לטעון מנגד שלאור אמירה זו כלל לא נוצרה השבחה והתעשרות בגין התכנית במועד הקובע. להבנתי בטווח זמן של 5 חודשים השוק מבין את תרומת התכנית מה עוד שמדובר על תכנית שקודמה במתחם במשך שנים רבות ולא תכנית שנולדה בעת המועד הקובע. מכאן, שאין מקום לפסול התייחסות לעסקה זו כעסקה ברת השוואה.

<u>עסקה 4</u>:

העסקה נוטרלה ע"י השמאי המכריע, אלי כהן, לאור העובדה שמדובר בעסקה חריגה ביחס ליתר העסקאות (נמוכה משמעותית).

שמאי המבקשת טוען כי במידה ומנטרלים עסקאות נמוכות אזי יש לנטרל גם עסקאות גבוהות. לעניין זה אני סבור שיש לנטרל עסקאות קיצון בין אם הן נמוכות ובין אם הן גבוהות וזאת בהתאם לסטייתן מהממוצע.

עסקה 5:

נטען כי מדובר בעסקת מכר מחצית מתת חלקה וכי היטל ההשבחה מתחלק בין הצדדים. אכן מדובר בעסקת מכר מחצית מתת חלקה, אך במסמך שצורף לא צויין כי הקונה ישא בחלק ו/או בכל היטל ההשבחה ומכאן שאין לשנות מתמורת עסקה זו.

עסקאות 6+7:

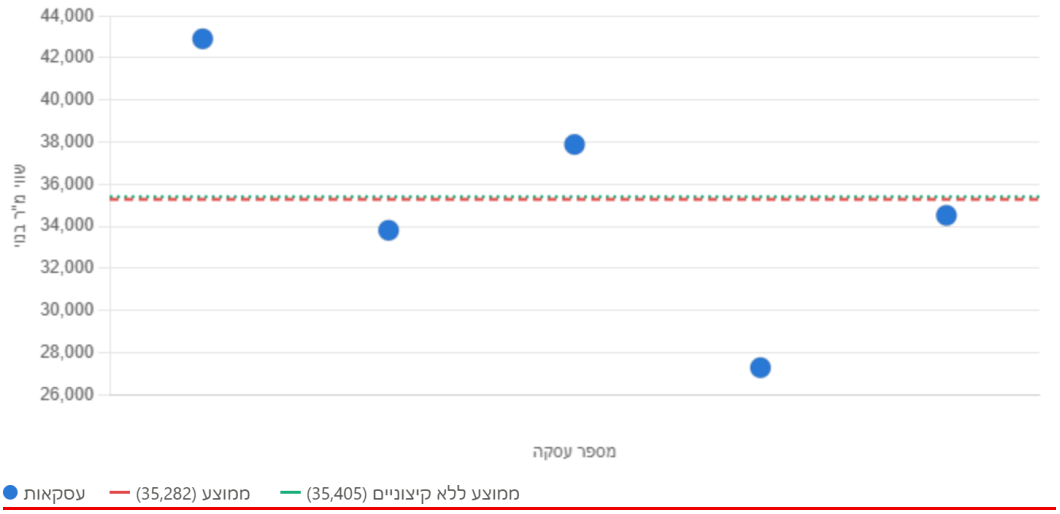
בהתאם למסמכים שהוצגו בפני מדובר בהעברות ללא תמורה שאכן אינן מהוות עסקה ממוכר מרצון לקונה מרצון ומשכך אין מקום להתייחסות לעסקאות אלו.

סיכום:

לאור האמור העסקאות אותן להבנתי יש להביא בחשבון לאחר ביצוע התאמות הינן עסקאות מכר מס׳ 1-5 ולאחר ניתוחן וביצוע התאמות להיטל השבחה ולזמן יבוצע בשלב שני סינון של עסקאות חריגות.

מס׳ עסקה בהתאם לטבלה	מועד עסקה	גו״ח	שטח רשום במ״ר	מחיר מכירה	שווי מתואם	שווי מ״ר בנוי רשום
1	4/9/2016	6110-236-21	67.5	2,600,000 ש״ח	3,041,352 ש״ח לאחר תוספת היטל השבחה ובהפחתה של 5% למועד מתקבל 2,896,525 ש״ח	42,911 ש״ח
2	19/7/2016	6110/221/4	81.34	2,750,000 ש״ח		33,809 ש״ח
3	10/12/2015	6110/221/16	73.9	2,800,000 ש״ח		37,889 ש״ח
4	30/3/2016	6110-237-11	86.6	2,249,996 ש״ח	התאמת מיקום +5%	27,280 ש״ח
5	15/1/2016	6110-238-36	54.75	1,800,000 ש״ח	התאמת מיקום +5%	34,520 ש״ח
ממוצע						35,282 ש״ח
ממוצע ללא קיצוניים (עליון ותחתון)						35,406 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com



מהגרף ניתן לראות בבירור כי עסקאות 1,4 הינן עסקאות החורגות מהותית מהממוצע (כאן המקום להדגיש כי עסקה 1 היא עסקה מתואמת).

לאור האמור אני סבור שנכון יותר להתבסס על העסקאות שאינן כוללות פיזור גדול והינן עסקאות 2,3,5.

משכך מתקבל שווי מ״ר בנוי במצב החדש במעוגל לסך של 35,500 ש״ח.

נתון זה ישוקלל עם החלטת השמאי המכריע, אלדד חיימי בתחום המגרש ביחס לגו״ח 6110/222/5 שם נקבע שווי של 37,750 ש״ח בהתאם לסקרי נכסים נוספים.

בשקלול ינתן משקל של 60% לסקר המבוסס על עסקאות השמאי המכריע, אלי כהן, כולל עדכונים ומשקל של 40% להחלטת השמאי המכריע, אלדד חיימי וזאת כפי שבוצע במסגרת ההשלמות שהתבקש השמאי המכריע, אלי כהן להעביר במסגרת ההחלטה, ומתקבל שווי מתואם מעוגל של 36,500 ש״ח/מ״ר.

<u>שווי מצב קודם</u>:

מצ״ב סקירת שומות מכריעות לעניין שווי מצב קודם במגרש 501 :

שמאי מכריע	גו״ח	קומה	שטח	שווי מ״ר בנוי
נורית ג׳רבי	6110/224	ב	73.9	33,000
אורית גלן	6110/221	ג	80.37	35,280
אלדד חיימי	6110/222	א	73.9	32,500

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>הערה</u>:

במתחם קיימת שומה מכרעת נוספת של השמאי המכריע, מוטי דיאמנט עליה הוגש ערר במסגרתו שונתה קביעתו ולפיכך לא תובא בחשבון.

רצ"ב סקר עסקאות במתחם טרם לאישורה של התכנית:

במסגרת הסקר נבחנו עסקאות שאינן כוללות עסקאות בטווח של 3-4 חודשים מהמועד הקובע.

מס"ד	מועד עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	מחיר מכירה (ש"ח)	התאמת מועד	שווי למ"ר מתואם (ש"ח)
1	14/11/2013	6110	226/1	נמיר 27	71.85	2,000,000	1.08	30,062
2	19/12/2013	6110	229/8	דפנה 32	80.37	2,000,000	1.08	26,875
3	6/3/2014	6110	231/20	דפנה 28	75.34	2,500,000	1.06	35,174
4	23/7/2014	6110	235/15	דפנה 20	62	2,200,000	1.05	37,258
5	10/2/2015	6110	228/20	דפנה 34	73.9	2,450,000	1.02	33,815
6	4/3/2015	6110	231/1	דפנה 28	58.12	1,800,000	1.02	31,590
ממוצע								32,462

נתוני הסקר מתכתבים עם ההחלטות של השמאים המכריעים בחלקה ולפיכך ניתן לקבוע שווי מצב קודם מעוגל של 32,500 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תכנית תא/1/3885</u>:

ביחס לתכנית זו למעשה קיימת מחלוקת בין הצדדים שמהותה מקדם קידום הזמינות בלבד כאשר הם תמימי דעים לגבי השווי במצב התכנוני הקודם שהינו 42,500 ש"ח/מ"ר ולזאת למרות מס' הסתייגויות שהוצגו על ידם בעניין זה.

המחלוקת לעניין שווי המצב החדש נובעת כאמור ממקדם קידום הזמינות כדלקמן:

שומת המבקשת - 44,600 ש"ח בהתאם למקדם של כ-5%.

שומת המשיבה - 46,000 ש"ח בהתאם למקדם של כ-8%.

אני מקבל את הסכמתם בעניין השווי במצב התכנוני הקודם וזאת לאור העובדה שהיא מבוססת על החלטת השמאי המכריע, אלדד חיימי, במתחם עצמו (גו"ח 6110/222/5, רחוב ארלוזרוב 196).

<u>משך הדחיה הסביר לביצוע התכנית</u>:

כפי שניתן לראות ממסמכי התכנית ומהליך אישורה מדובר בהליך אישור תכנית אשר הוגשה ע"י הועדה המקומית וכוללת, בין היתר, מתחמי בינוי עצמאיים שאינם קשורים זה בזה בתנאים למימושם.

בבחינת משך הדחיה הסביר לביצוע פרוייקט פינוי בינוי קיימים 2 אלמנטים מרכזיים אותם יש לבחון כדלקמן:

יזם התכנית - קיים הבדל מהותי בין תכניות המוגשות ע"י יזם פרטי שבד"כ בשלב הגשתן כבר מחזיק במס' רב של חתימות דיירים אשר יאפשר את קידומה של התכנית וביצוע לבין תכניות שהיזם בהן הינו הועדה המקומית עצמה בלבד והן מתוכננות מתוך קונספט תכנוני כולל שמטרתו להתוות מדיניות תכנון, אך לא בהכרח מגובות בתמיכה רחבה של בעלי הזכויות. במקרים בהן התכנית הינה ביוזמת הועדה המקומית בלבד ככלל משך הדחיה הצפוי למימושם הינו ארוך משמעותית.

מועד אישור התכנית - קיים הבדל מהותי בין תכניות פינוי בינוי ישנות לבין תכניות פינוי בינוי שאושרו בשנים האחרונות. עיקר ההבדל נובע מעצם שיתוף הציבור בתכניות שהינו מרכיב מהותי יותר בתכניות החדשות וכן בעובדה שהן מאושרות בתקופה בה קיימת בשוק מגמה הולכת וגדלה של שימוש בפינוי בינוי ותמ"א/38 בחלופת הריסה ובניה מחדש ככלי תכנוני וביצועי של פרוייקטים רבים וזאת בניגוד למקובל במועד אישורן של תכניות פינוי בינוי ישנות. מכאן שקיים קושי בחיזוי משך הדחיה הצפוי בתכניות חדשות עפ"י בחינת מועדי דחיה בפועל בתכניות פינוי בינוי ישנות, שכאמור אושרו באופן שונה ובסביבה עסקית וחברתית שונה.

במקרה הנדון מדובר בתכנית שאושרה בשנת 2015 בתם הליך אישור ארוך וכאשר מגישת התכנית בפועל הינה הועדה המקומית למרות שברקע פעלו מס' יזמים במתחמים שונים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהמשך להליך זה קודמו 6 תכניות איחוד וחלוקה לכל מתחם בנפרד.

תכנית	מתחם	סוג איחוד וחלוקה	בדיקת תנאי סף	החלטה על הפקדה	מועד הפקדה	מועד אישור
507-0484493	1	ללא הסכמה	6/2/2018		12/2/2018	2/5/2019
507-0484576	2	ללא הסכמה	6/2/2018		21/2/2018	20/12/2018
507-1272814	3	בהסכמה	20/5/2025	28/5/2005	26/12/2025	
507-1300383	4	ללא הסכמה	20/5/2025	28/5/2025		
507-0484584	5	ללא הסכמה	6/2/2018		21/2/2018	2/5/2019
507-0623108	6	ללא הסכמה	21/5/2020		18/6/2020	21/4/2021

כפי שניתן לראות 5 מתוך 6 התכניות מהוות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

<u>נתונים נוספים לעניין סבירות ביצוע הפרוייקט</u>:

- כעולה מהוראות התכנית היא אינה משנה זכויות בניה.
- כעולה מהוראות התכנית היא מהווה תכנית שמתוקפה ניתן להוציא היתרי בניה.
- הליך התכנון של התכנית ממועד הפקדתה ועד אישורה לקח שנה ו-3 חודשים. מסקנה זו דומה גם ביחס ליתר התכניות במתחם (טווח אישור של 10-15 חודשים).

לאור האמור, אני סבור שבמקרה הנדון בו מדובר על תכנית היוצרת קידום זמינות בלבד ואינה מאפשרת לאחר אישורה בניה ללא התאגדות וחתימה מול יזם, הרי שתרומת התכנית הינה מצומצמת.

לפיכך נקבע מקדם קידום זמינות של 6% המשקף דחיה לתקופה של שנה.

לעניין ערכי השווי כפי שצויין אני מקבל את ערכי השווי שנקבעו בשומת השמאי המכריע, אלדד חיימי, המבוססים על סקר עסקאות במתחם לעניין המצב התכנוני החדש וקביעת השווי במצב התכנוני הקודם תערך בהתאם לשווי זה ובהתאמה למקדם קידום הזמינות (בניגוד לקבוע בשומה המכרעת שם בוצע אומדן השווי בהתאם להתאמות זמן משנת 2015 לשנת 2019 שבעיני פחות מדוייקות במקרה הנדון).

לאור האמור נקבע שווי כדלקמן:

מצב חדש - 46,000 ש"ח/מ"ר

מצב קודם - 43,400 ש"ח/מ"ר (46,000 / 1.06 = 43,396).

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

12.2 החיוב בהיטל השבחה הינו בגין תכניות תא/3885 ותא/3885/1 בלבד.

12.3 מאפייני המיקום והסביבה.

12.4 מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5 התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתרי הבניה שאושרו בעבר בתחום המקרקעין.

12.6 המימוש בהתאם למימוש **<u>חלקי</u>** במכר.

12.7 רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8 המועדים הקובעים.

12.9 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.10 חישוב השווי במצב התכנוני הקודם הינו בהתאם לשטחי הבניה של היחידה כאשר עסקאות ההשוואה הינם מהתקופה שטרם להפקדת התכנית ושווי מ"ר מגלם חלק יחסי ביתרת הזכויות, ככל וקיימת, במתחם (אפשרויות הרחבת יחידות קיימות).

12.11 שטחי היחידה במצבי התכנון השונים חושבו בהתאם לשטחה הרשום וזאת באופן התואם לחישוב השווי בשיטת ההשוואה שבוצע אף הוא ביחס לשטחי הרישום של נכסי ההשוואה.

12.12 הובא בחשבון קידום זמינות המגרש לבניה לאחר ביצוע תכנית האיחוד וחלוקה תא/3885/1 שלא שינתה מזכויות הבניה אלא יצרה קידום זמינות לזכויות קיימות בלבד.

12.13 הובאה בחשבון העובדה כי התכנית חולקה מראש למספר מתחמי משנה המאפשרים בניה של כל מתחם בנפרד.

13. תחשיב ההשבחה

תכנית תא/3885:

מצב קודם:

שטח דירה	-	73.9 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	32,500 ש״ח
סה״כ שווי	-	2,401,750 ש״ח

מצב חדש:

שטח דירה	-	73.9 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	36,500 ש״ח
סה״כ שווי	-	2,697,350 ש״ח
השבחה	-	295,600 ש״ח
היטל השבחה	-	147,800 ש״ח
מימוש יחסי של 45% מהיחידה	-	66,510 ש״ח

תכנית תא/1/3885:

מצב קודם:

שטח דירה	-	73.9 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	43,400 ש״ח
סה״כ שווי	-	3,207,260 ש״ח

מצב חדש:

שטח דירה	-	73.9 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	46,000 ש״ח
סה״כ שווי	-	3,399,400 ש״ח
השבחה	-	192,140 ש״ח
היטל השבחה	-	96,070 ש״ח
מימוש יחסי של 45% מהיחידה	-	43,232 ש״ח

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כתת חלקה 5, חלקה 223 בגוש 6110, רחוב ארלוזרוב 198/דפנה 39 בתל אביב-יפו, חלה השבחה כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה לחלק הממומש – 45%
תא/3885	28/7/2015	₪ 295,600	₪ 147,800	₪ 66,510
תא/3885/1	17/5/2019	₪ 192,140	₪ 96,070	₪ 43,232

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ויישאו תשלומי ריבית מיום חתימת הסכם המכר, ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com