תאריך: 05/07/2023
מספר מינוי: 2091-2022
מספרנו: 202-2091-2022

לכבוד

המבקש, מר דניאל זילברשטיין
באמצעות השמאי ארן חיון
בדו"אל eranhayoun1@gmail.com
ג.א.נ.,

המשיבה, ועדה מקומית תל אביב-יפו
באמצעות השמאים גדעון קרול ונדב דיין
בדו"אל gideon@gcarol.co.il

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 6337 חלקה 66, תת חלקה 67
אח"י דקר 21/בורה הנביאה 73, שכונת נווה שרת, תל אביב-יפו

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 2091-2022 מיום 6/9/2022, 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 10/7/2022, ערוכה על ידי גדעון קרול, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומת המבקש מיום 17/11/2022

1.2. שומה מטעם המבקש, דניאל זילברשטיין, מיום 10/10/2022, ערוכה על ידי מר ארן חיון, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 24/11/2022 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 24/11/2022 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו התקבלה התייחסות הצדדים ביום 12/12/2022.

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 - תכנית 507-0523845 (4242).

גורם המימוש - בקשה לביצוע שומה טרם מימוש.

היקף המימוש - מלא.

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 המבקש.

ג. תגובה בעניין עסקת המכר שהוצגה על ידי לצדדים בעת הדיון.

3.2. מטעם המבקש:

א. שומה מטעם המבקש.

ב. תגובה בעניין עסקת המכר שהוצגה על ידי לצדדים בעת הדיון.

ג. נסח רישום.

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 507-0523845 (4242)	11/7/2021

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 29/3/2023.

בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

הנכס הוצג ע"י שוכרי הנכס.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה עליה בנוי מבנה מבניה רוויה ותיקה.
גוש	-	6337.
חלקה	-	66.
תת חלקה	-	67.
שטח רשום של החלקה	-	3,343 מ״ר.
שטח רשום של הנכס	-	65.7 מ״ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	אח״י דקר 21 / דבורה הנביאה 73, שכונת נווה שרת בתל אביב-יפו.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה יחידת דיור הממוקמת בבניין ברחוב אח״י דקר 21 בתל אביב-יפו.

רחוב אח״י דקר ממוקם בשכונת נווה שרת.

שכונת נווה שרת מהווה שכונת מגורים ותיקה הממוקמת בצפון מזרח העיר תל אביב בסמיכות לשכונת צהלה ולקריית עתידים.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה בת 2-5 קומות מתצורות בניה שונות לצד מס׳ מבנים מבניה רוויה גבוהה, אשר נבנו כחלק מתהליך פינוי בינוי שבוצע בשכונה בשנים האחרונות.

בשכונה אושרו מס׳ תכנית פינוי בינוי רחבות היקף במסגרתן יהרסו מבנים מבניה ותיקה, חלקם ברחוב אח״י דקר, ויבנו תחתם מבניה מגורים מבניה רוויה בת 11-29 קומות.

בסביבת הנכס שימושים מסחריים הכוללים מרכז מסחרי, סניף דואר וכד׳.

בסביבת הנכס שירותים עירוניים מלאים.

אח״י דקר:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי המקשר בין הרחובות בית אל ונהריים.

הרחוב כולל מספר הסתעפויות אשר בחלקן מהוות דרך להולכי רגל בלבד.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 66 בגוש 6337 בשטח רשום של 3,343 מ"ר.

החלקה בעלת צורת מעין מחומש לא רגולרי.

החלקה כוללת חזיתות לרחובות אח"י דקר/בית אל/דבורה הנביאה.

פני השטח של החלקה מישוריים בעיקרם.

<u>הבניין</u>:

על החלקה בנוי, נכס הרשום כבית משותף הכולל 3 כניסות. הבניין הינו מבניה רוויה ותיקה בת 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית.

הכניסות ידועות ככתובות עירוניות אח"י דקר 17,19,21 ודבורה הנביאה 73,75,77.

סה"כ בכלל הכניסות יחדיו 67 יחידות דיור רשומות. בקומת הקרקע 3 יח"ד (אחת בכל כניסה) ובקומות א'-ד' 16 יח"ד בקומה (בכניסות א'+ב' 5 יח"ד בקומה ובכניסה ג' 6 יח"ד בקומה).

הבניין מחופה בטיח ומקורה בגג שטוח.

בחלק מתקרת חלל חדר המדרגות קיימים מספר מוקדי רטיבות.

חצר הנכס כוללת גינה לא מטופחת הכוללת עצים בוגרים ושבילי מעבר מרוצפים.

בבניין לא מותקנת מעלית.

<u>היחידה</u>:

תת חלקה 67 מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומה רביעית אחרונה בבניין (חמישית בהתאם לרישום הבית המשותף).

היחידה ממוקמת בכניסה ג' הקיצונית במבנן.

הדירה ברמת גמר בסיסית.

היחידה מהווה דירת 3 חדרים.

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 3/10/2022 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו:

גוש	-	6337.
חלקה	-	66.
שטח החלקה	-	3,343 מ"ר.
כניסות	-	3
מס' תתי חלקות	-	68.
תקנון	-	מוסכם.

תת חלקה 67:

תאור	-	דירה.
קומה	-	חמישית.
כניסה	-	ג'.
שטח	-	65.7 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף	-	17/822.
בעלויות	-	זילברשטיין דניאל, החלק בבעלות 1/2. רודיך נועה לאורה, החלק בבעלות 1/2.
הערות	-	הערת אזהרה סעיף 126 מיום 3/5/2017 לטובת פי.בי החברה לפינוי בינוי בע"מ, בגין הסכם פינוי בינוי.

8.2. הסכם רכישה

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים הנכס נרכש ביום 21/7/2015.

הערות:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. זהות החייב אינה שנויה במחלוקת.

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

9. מצב תכנוני

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

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים תערך בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה.

בהתאם למידע שנמסר ע"י הצדדים הנכס נרכש ביום 21/7/2015.

החלוקה אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.

מצב קודם[3]

9.1. תרש"צ 3/01/6

התרש"צ אושר ביום 10/01/1973

בהתאם לתרש"צ החלקה שבנדון מסומנת ביעוד אזור מגורים 3 קומות ובתחום החלקה סימון של בניין מגורים הכולל שלוש כניסות

9.2. תכנית 738:

התכנית פורסמה לתוקף בי.פ 1933 מיום 12/7/1973.

יעוד - אזור מגורים א'.

9.3. 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.

9.4. תכנית "ע":

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

התכנית קובעת זכויות בניה במרתפים ואת השימושים בהם.

9.5. תכנית "מ1":

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.

9.6. תכנית "ג":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21/4/1994.

---

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

[3] החלוקה בין מצבי התכנון השונים הינה בהתאם למועד רכישת הנכס שהינו 21/7/2015.

התכנית קובעת 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).

9.7. <u>תכנית 2691</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11/2/1997.
מטרת התכנית שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר, בן היתר ע״י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.
עפ״י הוראות התכנית הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי.
הועדה המקומית רשאית לדרוש סידור פיזי של מקומות חניה עפ״י התקן שבתוקף.

9.8. <u>תכנית 2710</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 3/7/1997.
התכנית קובעת זכויות לתוספת מעליות במבנים קיימים.

9.9. <u>תכנית 2732</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4799 מיום 29/8/1999.
מטרת התכנית הינה לאפשר הגדלת שטח דירות על מנת לשפר את תנאי הדיור.
עפ״י הוראות התכנית שטח כל יחידת דיור לאחר ההרחבה לא יעלה על 119 מ״ר לשטחים עיקריים ובכפוף למגבלות קווי הבניין להרחבה בתשריט. בקומת עמודים תותר בניה של חדר אחסנה משותף בשטח של עד 20 מ״ר ומחסנים דירתיים עד 5 מ״ר לכל דירה.
בנוסף תותר תוספת שטחי שירות ללובי הבניין עד 30 מ״ר.
היתרי בניה יותנו בבנית אגפים שלמים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה ברצף מלמטה כלפי מעלה בכל אגף. כל תוספת בניה תהיה מותנת בשיפוץ חזיתות הדירות המורחבות, כולל חלקי חזית שלא ישונו במסגרת ההרחבה.
על תכנית זאת יחולו הוראות תכניות מתאר ג׳, ע׳ ו- 2691.

9.10. <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.

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

9.11. <u>תכנית "ע/1"</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.

9.12. <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.

תחולת התכנית:

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.

9.13. <u>תכנית 3440</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5526 מיום 10/5/2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

9.14. <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.

התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.

במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

9.15. <u>תכנית "ג/1"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5705 מיום 20/8/2007.

התכנית מעדכנת את זכויות הבניה בגגות.

התכנית קובעת כי תותר בניית חדר יציאה לגג, בין היתר, בתנאי כי שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.

כאשר הבניה, של השטחים המותרים לבניה על הגג, הינה בשלבים השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ״ר לדירה, הקטן מביניהם).

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

9.16. <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.

9.17. <u>תמ״א 38 / 3- ״שינוי מס׳ 3 לתמ״א 38״</u>:

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

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, 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.

<u>מצב חדש</u>

9.18. <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 מכוח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ״ר וממ״ד על כל יח״ד בנויה וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים.

9.19. <u>תכנית תא/5000[4]</u>:

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.

בהתאם לתשריט התכנית ולנספחי הבינוי, עולה כדלקמן:

אזור תכנון	-	208 (נווה שרת).
מס' קומות	-	10
רח"ק בסיסי	-	2.5
רח"ק מירבי	-	6
רח"ק מסמך מדיניות	-	5.76

9.20. <u>תכנית 507-0523845 (4242):</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 9692 מיום 21/6/2021.

התכנית מהוו תכנית פינוי בינוי ברחוב אח"י דקר בשכונת נווה שרת ת"א.

<u>מטרת התכנית</u>:

התחדשות עירונית ע"י פינוי והריסה של מבנים קיימים ובינוי שכונת מגורים חדשה, שתכלול מבני מגורים, מגרשים לצרכי ציבור ומסחר שכונתי.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

התחדשות עירונית על ידי:

א. פינוי בשלבים של בנייני מגורים הכוללים 451 יח"ד ובניה 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 ישולבו מבנה ציבור.

ב. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה ליצירת מערך של שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של פעילות הולכי רגל לאורך ולרוחב המתחם לרבות שדרה ציבורית ירוקה בלב השכונה.

ג. קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.

[4] 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.

ד. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי לשימוש המגורים, המסחר ולשימושים ציבוריים.
ה. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בתכנית.
ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית ללא הסכמת כל הבעלים.

שימושים מותרים ותמהיל דירות ביעוד מגורים ד׳:

- מגורים.
- בתאי שטח 6,10 תתוכנן חזית מסחרית כמסומן בתשריט. מתוך הזכויות למסחר בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: 50% מהזכויות יותרו לשימושים של חנויות, בתי קפה, סטודיו לאומנים. 50% מהזכויות יותרו שימושים: משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
- בתאי שטח 1 ו-2 בקומת הקרקע ו/או קומה 1 ו/או קומה 2 של הבניין בהיקף של כ-600 מ״ר עיקרי ו-1,200 מ״ר עיקרי בהתאמה, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות ו/או משרדים עירוניים בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו.
- לא יותרו דירות גן.
- שטח ממוצע ליח״ד בתכנית הינו 78 מ״ר עיקרי.
- תמהיל הדירות המוצע:

  20% מהדירות עד 60 מ״ר כולל ממ״ד,

  10% מהדירות עד 80 מ״ר כולל ממ״ד,

  40% מהדירות עד 90 מ״ר כולל ממ״ד,

  30% מהדירות מעל 90 מ״ר כולל ממ״ד.

להלן טבלת זכויות הוראות הבניה מתוך סעיף 5 להוראות התכנית:

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

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

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קוי הבנין בהתאם למסומן בתשריט.

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

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

ד. מס' הקומות כולל קומת קרקע גבוהה.

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

ו. צרוף שטח המרפסת לשטח הדירות יהיה סטיה ניכרת.

ז. ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה-מצב מוצע:

1) כמסומן בתשריט.
2) יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלוים. תותר הוספת שטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.
3) כולל 350 מ״ר ארקאדה.
4) בקומת הקרקע בלבד.
5) 200 מ״ר בכל בניין.
6) כולל 500 מ״ר לארקאדה בשני המבנים. יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלוים. תותר הוספת שטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.
7) 400 מ״ר בכל בניין.
8) כולל 500 מ״ר לארקאדה בשני הבניינים.
9) כולל 350 מ״ר ארקאדה.
10) המיקום המדוייק יהיה בתיאום עם העירייה.

<u>עיקרי התנאים למתן היתר בניה להוראות התכנית</u>:

- אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית.
- יינטעו עצים בוגרים על פי ההנחיות המרחביות.
- קבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא פינוי פסולת בניין ועודפי עפר.
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- הבטחת רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור.

<u>תנאים להוצאת היתרי בניה במתחם לפי מתחמים</u>:

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

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

שלבי ביצוע-מתחם א׳:

היתר לבניינים בתאי שטח מס׳ 1,2,3 - בהתאם לנספח השלביות:

- תנאי להיתר בניה ראשון במתחם, הריסת הבניין שכתובתו אח״י דקר 21.
- תנאי להיתר בניה בתא שטח מס׳ 1, הריסת בניינים שכתובתם בית אל 3,5.
- תנאי להיתר בניה בתא שטח מס׳ 2, הריסת מבנים שכתובתם אח״י דקר 17,19,21,27,29.
- תנאי להיתר בניה בתא שטח 3, הריסת מבנים שכתובתם: אח״י דקר 25,27,29,31.

סך הכל 173 יח״ד בשלב.

תכנית עיצוב אדריכלי:

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

חניה:

תקן החניה יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ומקסימאלי.

תקן החניה למגורים הינו 1:1.

שמירה על עצים בוגרים:

התכנית כוללת ״נספח עצים בוגרים״ הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה ומחלקת אותם לעצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לכריתה כמו כן, נקבעו הוראות בגין נטיעת עצים חדשים במתחם.

זכויות הנישום בהתאם לטבלאות ההקצאה:

בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון זכויות הנישום שבנדון במצב הנכנס בהתייחס לדירה בשטח בנוי לפי היתר של 86 מ״ר ולפי 2.08% משווי החלקה הנכנסת מס׳ 66.

במצב היוצא זכויות הנישום 142,454/10,000,000 (המהווים כ-1.424% בקירוב) ביעוד אזור מגורים ד׳.

10. רישוי

בתיק הבניין בגנזך הרישוי הסרוק באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו לא נמצאו היתרי בניה עבור הבניין בו ממוקם הנכס הנדון.

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

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקש
תכנית 507-0523845 (4242)	₪ 509,292	₪ 254,646	0	0

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת 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 507-0523845 (4242) בלבד ולא בוצע כל חיוב בגין תכניות נוספות החלות על הנכס.

שמאי הצדדים מסכימים לגבי מתודת הערכת ההשבחה אך אינם מסמכימים לגבי מרכיבי השווי, מקדמי ההתאמה, דחיה וכד'.

11.1. עמדת המשיבה

המתודולוגיה לחישוב ההשבחה:

שווי מצב קודם:

שווי היחידה הוערך במצב התכנוני הקודם בהתאם לתכניות מאושרות והיתרי הבניה. בחישוב השווי הובא בחשבון גיל הבניין, מצבו הפיזי והבינוי הקיים.

שווי מצב חדש:

השווי הוערך בהתאם לחלק היחסי של היחידה במגרש המוקצה מס' 2 שייעודו מגורים ד'.

תחשיב שווי המגרש מתייחס למגרש ריק בהתאם לזכויות המוקננות בתכנית 4242.

סה"כ החלקים המוקצים ליח"ד הנדונה במגרש הינם 142454/10000000.

תחשיב החלק הסחיר המוקצה:

חלקים מוקצים במגרש - 1.4245%

חלקים מוקצים לעיריה מתחת לקו - 1.9038%

שטח סחיר במגרש - 98.0962%

חלק מוקצה מתוך החלק הסחיר במגרש - 1.4522%.

<u>הפחתה בגין מורכבות ומושע</u>:

לאור מאפייני הפרוייקט בוצעה הפחתה של 12% בגין מורכבות.

הפחתה זו מתייחסת למרכיב המושע וכל מרכיב דחיה אחר.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>שווי מצב קודם</u>:

היחידה ממוקמת בקומה עליונה בבניין ושטחה 85 מ״ר עפ״י מדידה גראפית מתשריט הבית המשותף. עפ״י תכנית 2732 ניתן להרחיבה עד לשטח שלא יעלה על 119 מ״ר עיקרי ובכפוף למגבלות קווי הבניין להרחבה בתשריט.

כמו כן, לדירה זכויות לבניית חדר גג בשטח 40 מ״ר בהתאם לתכנית ג/1.

מרבית הבניינים בסביבה לא ניצלו זכויות אלה, לפיכך, הוא מביא בחשבון באומדן שווי הדירה במצב הקודם זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר ומרפסת גג בשטח של 45 מ״ר במקדם 0.25, סה״כ שטח אק׳ 51.25 מ״ר. ביחס לזכויות אלו חושב מקדם בינוי חדש על ישן של 0.8,מקדם שוליות 0.8 ומקדם דחיה להסדרת בעלות משותפת של 0.84 (דחיה של 3 שנים ב-6%).

אומדן השווי במצב הקודם מוערך ע״י ערכי שווי למ״ר בנוי נטו, בהתחשב בין היתר ביחס שבין השטח הרשום לשטחה של הדירה ברוטו.

<u>שווי מ״ר מבונה מצב חדש</u>:

נתוני עסקאות השוואה לדירות בנויות בבניה חדשה בסביבת המתחם:

מועד עסקה	גו״ח	כתובת	קומה	שטח במ״ר	שנת בניה	תמורה בש״ח	תמורה למ״ר מתואם בש״ח
21/10/2020	7321/148	בית אל 16	9 מ- 21	89	2010	2,800,000	33,034
2/8/2020	7321/106	בית אל 17	2 מ-24	89	2020	2,650,000	31,264
26/5/2021	7321/161	בית אל 2	25 מ-28	101	2018	3,400,000	33,663
21/7/2021	7321/156	אחי דקר 4	7 מ-24	85	2018	2,800,000	32,941
3/8/2021	7321/161	בית אל 39	7 מ-24	104	2016	3,260,000	31,346
23/9/2021	7321/149	בית אל 20	12 מ-21	99	2012	3,300,000	33,333
2/11/2021	7321/161	בית אל 41	3 מ-23	100	2017	3,130,000	31,300
29/12/2021	7321/156	אחי דקר 4	16 מ-24	92	2017	3,300,000	35,870
ממוצע				94			32,844

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

נתוני עסקאות השוואה לדירות בנויות בבניה חדשה ב"מתחם הצנחנים":

מועד עסקה	גו"ח	כתובת[5]	קומה מתוך 25	שטח במ"ר	שנת בניה	תמורה בש"ח	תמורה למ"ר מתואם בש"ח
15/3/2021	6882/11/11	הצנחנים 19	20	120	2024	4,000,000	33,333
15/3/2021	6882/16/14	הצנחנים 23	15	120	2024	3,910,000	32,583
15/3/2021	6882/14/5	בית אל 47	17	120	2024	3,960,000	33,000
15/3/2021	6882/14/10	בית אל 47	15	120	2024	3,910,000	32,583
15/3/2021	6882/13/8	בית אל 47	13	109	2024	3,630,000	33,303
15/3/2021	6882/12/10	הצנחנים 21	12	120	2024	3,820,000	31,833
15/3/2021	6882/11/14	הצנחנים 19	15	120	2024	3,910,000	32,583
15/3/2021	6882/11/9	הצנחנים 19	20	120	2024	4,0800,000	33,333
ממוצע				118.6			32,819
התאמה לגודל				5%			34,460
שווי מ"ר בנויו ממוצע מתואם							35,000

לפיכך הוא קובע שווי כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי מתואם למיקום - 34,000 ש"ח/מ"ר.

<u>שיטת החילוץ</u>:

שווי מ"ר בנוי - 34,000 ש"ח.

הפחתת מע"מ - 17%.

הפחתת יזמות - 1.2.

הפחתת בניה לפי 10,000 ש"ח/מ"ר - 14,216 ש"ח.

שווי מ"ר מבונה מעוגל - 14,200 ש"ח/מ"ר.

[5] לאחר תיקון כתובות בהתאם לזיהוי מאתר GOVMAP.

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

במסגרת תגובתו לשומת המבקש הוא צרף סקרי מחירים נוספים ומורחבים בבחינת בדיקה מחודשת.

הסקר הראשון כולל בחינה של 43 עסקאות משנת 2021 ממתחם הצנחנים וממנו עולה, כי שווי מ״ר בנוי ממוצע הינו 34,887 ש״ח/מ״ר, בדירות בשטח ממוצע של 97 מ״ר.

הסקר השני כולל עסקאות השוואה בגוש 7321, חלקות 160,161,150,149,106 לשנת 2021.

הסקר כולל סה״כ 20 עסקאות בחלוקה לחלקות וממנו עולה, כי שווי מ״ר בנוי ממוצע הינו כ-32,000 ש״ח/מ״ר בדירות בשטח של 80-110 מ״ר.

בנוסף הוא מפנה לטבלאות ההקצאה בהן נקבע שווי של 12,000 ש״ח/מ״ר מבונה בהתאם לעסקאות מהשנים 2016-2017.

בין יתר הנתונים שהוצגו הוא מציין, כי כבר בשנת 2017 נקבע ברחוב כורזים 6 במסגרת שומה מכרעת שווי מ״ר מבונה של 13,200 ש״ח/מ״ר.

לאור האמור, הוא לא מצא לנכון לשנות ממסקנתו לגבי מתחם זה.

<u>שווי מ״ר בנוי מצב קודם</u>:

נתוני עסקאות השוואה לדירות בנויות בבניה ותיקה בסביבת המתחם:

הוצג סקר של 6 עסקאות לדירות מבניה ותיקה במתחם תכנית 4242 ממועד שקדם לאישור התכנית.

מהסקר וניתוחו עולה, כי לאחר התאמה לגודל וזמן, מתקבל שווי מ״ר בנוי לדירות 3 חד׳ במתחם טרם לאישורה של התכנית הינו 33,916 ש״ח/מ״ר ובמעוגל 34,000 ש״ח/מ״ר.

עסקאות אלה, מגלמות, בין היתר, את הציפייה והפוטנציאל (הספציפי) הנובע מהליכי התכנון של תכנית 4242 שנערכו מס׳ שנים טרם לאישורה.

הוצג סקר של 9 עסקאות לדירות מבניה ותיקה שאינן כלולות בתחום תכנית 4242:

מהסקר וניתוחו עולה, כי לאחר התאמה לגודל וזמן, מתקבל שווי מ״ר בנוי לדירות 3-4 חד׳ בבניינים עד 8 קומות ברחוב רמה 7 וברחוב פילדלפיה 7, הינו 33,800 ש״ח/מ״ר.

מהסקר וניתוחו עולה, כי לאחר התאמה לגודל וזמן, מתקבל שווי מ״ר בנוי לדירות 3 חד׳ בבניינים עד 4-5 קומות ברחוב אדירים, הינו 32,200 ש״ח/מ״ר.

עסקאות ההשוואה הינן לדירות מגורים בשטחי מ״ר נטו שאין לגביהן תכנית פינוי בינוי מאושרת. העסקאות מגלמות בין היתר את המצב התכנוני הקיים.

גם לגבי מתחם השוואה זה קיימת תכנית בהכנה שטרם אושרה. מעיון בחוזי המכר של עסקאות השוואה אלו עולה, כי החוזים כוללים התייחסות להסכמי פינוי בינוי חתומים מול חברה יזמית.

בהתאם להלכת "לוסטרניק", אין להביא בחשבון עסקאות השוואה סמוכות למועד הקובע הכלולות בתחום התכנית תא/4242, שכן עסקאות אלה משקפות ציפייה ספציפית להתחדשות עירונית.

לפיכך, קיימת עדיפות לבחינת עסקאות השוואה לנכסים דומים, ככל הניתן, במאפייניהם לנכס הנדון. שאינם נכללים בתכנית זו, המגלמים ציפייה כללית בלבד להתחדשות עירונית. מניתוח עסקאות השוואה, ולאחר התאמה למיקום, גודל (עסקאות השוואה במבנים עד 8 קומות) וזמן עולה, כי שווי/מ"ר בנוי נטו ממוצע לדירות 3 חדרים שאינן כלולות במתחם תכנית 4242 הינו כ-33,000 ש"ח/מ"ר נטו. דירות אלה כלולות בתחום תכנית בהכנה אשר טרם הופקדה (תא/4669 / 507-0634626 - פינוי בינוי מתחם רמה אדירים).

בהתחשב בתכנית תא/5000 ומסמך מדיניות לשכונה, קיים קושי באיתור עסקאות השוואה אשר מגלמות את זכויות הבניה המאושרות להרחבה עד 119 מ"ר בלבד ושאינן מגלמות פוטנציאל ספציפי (הסכמי פינוי בינוי חתומים מול יזמים ו/או תכניות פינוי בינוי בהכנה/הפקדה).

לאור כך, הוא מתייחס לעסקאות שאינן כלולות במתחם 4242, תוך הפחתה של 8% (כשנה וחצי בריבית 6%) לנטרול פוטנציאל ספציפי להתחדשות עירונית.

הפוטנציאל הספציפי במקרה זה מוערך כפרק הזמן הסביר לקידום תכנית פינוי בינוי.

לפיכך נקבע שווי מ"ר בנוי נטו לדירות 3 חדרים בשיעור של 30,500 ש"ח/מ"ר.

ביחס לטענות שמאי המשיבה הוא מציין, כי העסקאות שהוצגו בגו"ח 7321/125,132 כבר מגלמות את העובדה שקיים בהן הסכם פינוי בינוי חתום וכן העסקאות בתחום תכנית 507-01043942 ברחוב כורזים גם הן מגלמות פוטנציאל היות שההחלטה שהוצגה לגביהן ע"י שמאי המבקש התקבלה רק ב 10/8/2022, כשנה וחצי לאחר המועד הקובע.

לטענתו, רוכש פוטנציאל היה מוכן לשלם יותר על דירת מגורים במתחם בו חתומים הסכמי פינוי בינוי מול יזם וקיימת תכנית פינוי בינוי בהכנה, גם אם אכן טרם הופקדה/אושרה. לטענתו, גם מההחלטה בעניין מתחם כורזים עולה כי על אף שהוחלט לא להמליץ על הפקדת התכנית, קיימת נכונות של הועדה המחוזית לקדם במתחם תכנית התחדות עירונית שתבחן חלופת הריסה ובניה וחלופת שיפוץ ועיבוי היחידות הקיימות.

מכאן שאם יופחת בגין פוטנציאל זה כ-8%, תתקבל גם לשיטת שמאי המבקש תוצאה הדומה מאוד לתוצאה בשומתו לעניין שווי במצב תכנוני קודם.

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

שווי חדר יציאה לגג:

הוא מחשב בשומתו את שווי הזכויות לחדר יציאה לגג.

ביחס לתחשיב שמאי המבקש הוא מציין, כי לא ניתן לחשב את שווי מרכיב זה בהתאם לשווי מ"ר מבונה לדירות חדשות היות ששווי זה מגלם שווי מרפסות, חניות ומחסנים והתוספת אינה אמורה לגלם מרכיבים אלו. כמו כן יש להביא בחשבון מקדמי התאמה גדולים יותר לעניין שוליות ובינוי חדש על ישן כפי שחושב בשומתו.

הפחתה לעירוב שימושים במצב החדש:

עירוב שימושים מהווה טרנד מוביל אשר אינו פוגע בשווי הנכס והינו חלק מתכנון אורבני להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה.

בנוסף לכך, עפ"י סעיף 4.1.2.2 לתקנון התכנית תתקיים הפרדה בין הכניסה לבנייני המגורים לשימוש המסחרי והשימוש למבנה הציבור. מכאן שהשימוש הנ"ל לא יהווה הפרעה לשימושי המגורים. לכן לדעתו, אין להביא בחשבון הפחתה בגין עירוב שימושים במקרה זה.

כן הוא מציין, כי חלק מעסקאות השוואה (מתחם הצנחנים) מגלמות בנייני מגורים עם חזית מסחרית בהן מותר שימושים מעורבים כגון משרדים, מסחר, מרפאות, גני ילדים וכו'. לפיכך, אם קיימת השפעה שכזו היא מגולמת בעסקאות ההשוואה, אך כאמור אין השפעה כזו וזאת גם כעולה מנתוני ההשוואה שהוצגו.

דחייה:

לטענתו, שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה לדחיה כוללת של 20 שנים בריבית 6% בעוד שהוא סבור כי דחיה כזאת ארוכה יוצרת עיוות, אינה מגובה ו/או תואמת החלטות שמאים מכריעים, אינה הכרחית וכוללת הפחתות המגולמות אחת בשניה.

דחיה זו מקטינה משמעותית, באופן מלאכותי, את שווי הנכס במצב החדש ומאיינת את מרכיב ההשבחה שלא בצדק.

לעניין זה הוא מפנה להכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	משך הדחיה בשנים
בועז קוט	הצנחנים 13	6882/6	8
בועז קוט	וינגייט4/לה גוארדיה 15	7090/6	8
יעקב פז	לה גוארדיה 54	6133/458	10
יעקב פז	יגאל אלון פינת לה גוארדיה	7098/19	10
בועז קוט	לה גוארדיה 36	7098/19	10

תכנית 4242 הינה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ואין מניעה לקבלת היתר בניה על פיה למעט עמידה בשלבי ביצוע המופיעים בתקנון התכנית. מכאן שביחס לתכניות שאינן כוללות איחוד וחלוקה מחדש יש לחשב תקופת דחיה קצרה יותר. בהנתן העובדה שיש תכנית ויש חתימות מול יזם, תקופת דחיה של 5 שנים הינה סבירה בהחלט.

<u>סבירות התוצאה</u>:

ההקצאה מהווה בפועל קרקע לכ-3.9 יח״ד בשטח פלדלת של 352 מ״ר.

השווי הכולל בשומת המבקש הינו 1,817,000 ש״ח וזאת בעוד שבטבלת ההקצאות הזכויות הוערכו בכ-3,300,000 ש״ח.

השווי אותו קבע שמאי המבקש אינו סביר לדירה במיקום הנדון ונובע מכפל ההפחתות שבוצעו.

<u>עלות בניית מטלה ציבורית</u>:

חושבה עלות בניה של 8,500 ש״ח/מ״ר.

העלות של בניית השימושים הציבוריים המותרים עפ״י חוברת דקל 7/2021 בממוצע הינה 7,814 ש״ח/מ״ר כאשר העלות הגבוהה ביותר הינה לשימוש כמעונות שהינה 8,500 ש״ח/מ״ר והנמוכה הינה למשרדים עד 5 קומות שהינה 3,710 ש״ח/מ״ר הכל לפני העמסת עלויות עקיפות של 20%.

מכאן שההפחתה שבוצעה על ידו הינה על הצד הזהיר.

<u>התייחסות לעסקת מכר לנכס בגוש 6337 חלקה 66 תת חלקה 38</u> :

עסקה זו מהווה נכס זהה לנכס הנישום ומשכך מגלמת את כל הפרמטרים הכלולים בו, קרי אין להוסיף על השווי שנקבע בה כל אלמנט שווי נוסף.

התמורה בעסקה הנ״ל מגלמת בתוכה את ההתכנות והסבירות הנמוכה להרחבת הדירה בהתחשב בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לאור כך שבמרבית הבניינים בסביבה לא נבנו הרחבות ו/או חדרי יציאה לגג, למרות שחלפו כבר שנים רבות מאישור התכניות להרחבה ו/או לבניה על הגג. לאור האמור, עסקה זו מהווה לדעתו את שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם, למעט הפוטנציאל הגלום בה. נכון למועד ביצוע העסקה תכנית 4242 כבר פורסמה להפקדה.

מעיון בחוזה עולה, כי קיימת בו כבר התייחסות לחתימת הסכם מול חברה יזמית מיום 21/6/2016. מכאן שהמחיר בעסקה מגלם גם פוטנציאל ספציפי אותו יש לנטרל בהתאם לפסיקה. אם יופחת 8% בגין מרכיב זה, מתקבל שווי מצב קודם של 2,100,000 ש״ח שהינו אף נמוך מהשווי שנקבע בשומתו.

תחשיבים

מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה/בנוי, עלות בניה	מקדם	שווי
מגורים עיקרי עילי	20,982	14,200	1	297,944,400
ממ"ד	3,228	14,200	1	45,837,600
מגורים תת"ק	400	14,200	0.3	1,704,000
סה"כ				345,486,000
הפחתה למיקום			0.9	310,937,400
ניכוי עלות מטלה ציבורית	2,100	8,500		(17,850,000)
ניכוי עלות חניה למבני ציבור	800	3,000		(2,400,000)
שווי מגרש 2 כזמין				290,687,400
חלק סחיר מוקצה לבעלים				1.451219%
סה"כ שווי חלקים מוקצים במגרש				4,221,323
דחיה למימוש			0.7473	3,154,418
הפחתה למורכבות ומושע			0.88	2,775,888
הפחתה לגודל			0.95	2,637,093
שווי שימוש בתקופת הביניים[6]				267,109
סה"כ שווי מצב חדש				2,904,203
מצב קודם				
שווי דירה בנויה ללא זכויות בגג	65.7	30,500		2,003,850
הרחבה בגג				391,061
סה"כ מצב קודם				2,394,911
השבחה				509,292
היטל השבחה				254,646

[6] שכ"ד של 5,000 ש"ח/חודש * 12, 5 שנים, ריבית 4%)

11.2. עמדת המבקש

המתודולוגיה לחישוב ההשבחה:

שווי מצב קודם:

שווי היחידה הוערך במצב התכנוני הקודם בהתאם לתכניות מאושרות והיתרי הבניה. בחישוב השווי הובא בחשבון גיל הבניין, מצבו הפיזי והבינוי הקיים. שטח יחידה הבנויה הינו 86 מ״ר ושטחה כולל זכויות בניה הינו 119 מ״ר+ממ״ד. בנוסף ליחידה זכויות לתוספת חדר יציאה לגג.

שווי מצב חדש:

השווי הוערך בהתאם לחלק היחסי של היחידה במגרש המוקצה מס׳ 2 שייעודו מגורים ד׳. הוא אינו חולק על אופן קביעת החלק היחסי בשומת המשיבה.

הפחתה בגין מורכבות ומושע:

לאור מאפייני הפרוייקט בוצעה הפחתה של 12% בגין מושע, מורכבות ודחיה לביצוע התנאים למתן היתר בניה ,לרבות אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונספח תשתיות וכן דחיה בהתייחס לשלביות הביצוע בהתאם להוראות התכנית.

ערכי שווי:

שווי מ״ר מבונה מצב חדש:

הוצג סקר מקיף של 47 עסקאות בבניינים חדשים בסביבה. מהסקר עולה כי שווי מ״ר בנוי ממוצע הינו 29,225 ש״ח/מ״ר. השווי הינו למועד קובע ממוצע 8/4/2021 וכולל 1.38 חניות בממוצע. מתוך העסקאות שצויינו בסקר הוא מנתח עסקאות לדירות 4 חד׳ למועד קובע ממוצע 7/2021 ממנו עולה כי השווי הממוצע 29,866 ש״ח, כולל 1.08 חניות בממוצע.
וכן צורף סקר ב״מתחם הצנחנים״ ממנו עולה, כי השווי הממוצע הינו 31,986 ש״ח/מ״ר לדירות שנמכרו ״על הנייר״ בשטח ממוצע של 110 מ״ר ולמועד ממוצע של 20/7/2021 לפיכך הוא לא סבור שיש לבצע ביחס לדירות אלו התאמה לגודל בצורה בה בוצעה בשומת המשיבה היות שמדובר בתכנית על דירות בשטח של 78 מ״ר+ממ״ד, סה״כ 90 מ״ר בקומה ממוצעת בבניין בן 27 קומות הכולל חניה אחת ליח״ד.

שיטת החילוץ:

שווי מ״ר בנוי	-	31,000 ש״ח.
הפחתת מע״מ	-	17%.
הפחתת יזמות	-	1.2.
הפחתת בניה לפי 10,000 ש״ח/מ״ר	-	12,080 ש״ח.
שווי מ״ר מבונה מעוגל	-	12,100 ש״ח/מ״ר.

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

שווי מ״ר מבונה מתקבל בגישת החילוץ בהתבסס על עסקאות מכר לדירות בבניה חדשה באזור הינו 12,100 ש״ח/מ״ר.

שווי מ״ר מבונה זה תואם להחלטות דלקמן:

שומת השמאי המכריע, בועז קוט, לנכס בגו״ח 6882/6, רחוב הצנחנים 13 ת״א. בהחלטה זו נקבע שווי מ״ר מבונה לפי 11,000 ש״ח/מ״ר למועד קובע 23/4/2019 בהתבסס על עסקאות מכר לדירות קיימות בבניה חדשה לפי שווי של 29,000 ש״ח/מ״ר בנוי.

בטבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס׳ 507-0523845 אשר נערכו ע״י שמאיי המקרקעין, אריה קמיל, איציק רפאל ורביד פרץ נקבע שווי מ״ר מבונה של 12,000 ש״ח/מ״ר למועד קובע 2/3/2021.

<u>עסקאות מכר ליחידות בבניה ותיקה</u>:

הוצג סקר של 9 עסקאות לדירות מבניה ותיקה שאינן כלולות בתחום תכנית 4242:

מהסקר וניתוחו עולה, כי לאחר התאמה לגודל וזמן, מתקבל שווי מ״ר בנוי לדירות בבניינים עד 8 קומות ברחוב רמה 7 וברחוב פילדלפיה 7, הינו 25,031 ש״ח/מ״ר לדירות בשטח 94 מ״ר.

מהסקר וניתוחו עולה, כי לאחר התאמה לגודל וזמן, מתקבל שווי מ״ר בנוי לדירות בבניינים עד 8 קומות ברחובות כורזים ואדירים, הינו 30,478 ש״ח/מ״ר לדירות בשטח ממוצע של 72 מ״ר.

בהתייחס לניתוח העסקאות שצויינו, למיקומה של הדירה שבנדון בבניין הנדון ולשטח דירתי של 86 מ״ר, שווי מ״ר בנוי בבניה ותיקה ללא פוטנציאל ממשי, מתואם לנכס הנדון ולמועד הקובע הינו 26,000 ש״ח/מ״ר. שווי זה תואם לשומות מכריעות כדלקמן:

שומת השמאי המכריע, בועז קוט, לנכס בגו״ח 6882/6 רחוב הצנחנים 13 ת״א. בהחלטה זו נקבע שווי מ״ר בנוי בבניה ותיקה לפי 22,350 ש״ח/מ״ר למועד קובע 26/9/2016 ושווי של דירות טיפוסיות בשטח דירתי של 85 מ״ר לפי 1,900,000 ש״ח.

שומת השמאי המכריע, שלומי יפה, לנכס בגו״ח 7321/118, רחוב נהריים 12 ת״א. שם נקבע שווי מ״ר בנוי בבניה ותיקה לפי 25,300 ש״ח/מ״ר למועד קובע 6/1/2017. ודירה בבניה ותיקה בשטח מדוד של 87.6 מ״ר לפי 1,985,000 ש״ח וזאת בהכפלת שווי מ״ר ביחס לשטח ארנונה בלבד וזאת על הצד הזהיר.

<u>בחינת הפוטנציאל בדירות בבניה ותיקה עסקאות ההשוואה</u>:

הובאו בחשבון עסקאות השוואה מבניינים ותיקים בני 8-9 קומות בשכונת נווה שרת וזאת על מנת להתחקות אחר שווי מ״ר בנוי אשר אינו כולל פוטנציאל ממשי לפינוי ובינוי במועד הקובע. חשיבה זו תואמת את עמדת צוות צפון של הועדה המקומית ביחס למבנים בעלי

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

מאפיינים זהים המהווים חלק מעסקאות ההשוואה (רח' כורזים 10,13 ורח' רמה 26,28,30), אשר הובאה לידי ביטוי במסגרת חוות דעתה בדיון שנערך ביחס להפקדה של תכנית מס' 507-1043942 בתאריך 10/8/2022 כדלקמן:

"מסמך המדיניות של שכונת נווה שרת (2014) וכן תכנית המתאר תא/5000 הגדירו את שכונת נווה שרת להתחדשות עירונית. בשנים האחרונות השכונה עוברת תהליכי התחדשות משמעותיים וחלק ניכר מהמבנים מיועדים להתחדשות מסוג פינוי בינוי. עקב עליית מחירי הקרקע התפיסה התכנונית השתנתה ומתקיימת בחינה האם המבנים הקיימים בשכונה יתחדשו במתווה של הריסה ובניה מחדש, או במסגרת המודל המשולב. בחינה זו מקבלת משנה תוקף במבנים שהריסתם מהווה מעמסה על השכונה במקום תועלת. לפנינו מקרה בוחן לתכנית הכוללת מבנים גבוהים ויח"ד גדולות ומעמסתם על מרחב התכנון בעת התחדשות עירונית במודל של הריסה ובניה מחדש.

מתחם "רמה-כורזים" (כפי שהוגדר במדיניות השכונה) כולל מגוון טיפוסי בינוי: חלקם במצב פיזי תחזוקתי ירוד ויח"ד קטנות וצפופות (אינם כלולים בתכנית זו) וחלקם במצב פיזי תחזוקתי בינוני, כוללים מקלט, חניה ומאפיינים של יח"ד גדולות (כלולים בתכנית זו). הבניינים בר חובות רמה וכורזים מבנו בשנות ה- 70 , בני 9-8 קומות, שטח דירה ממוצע 89-85 מ"ר. תכנית הרחבה מאפשרת תוספת של 34-30 מ"ר ליח"ד, חלק מיח"ד הורחבו ל-100 מ"ר. קיימים מעלית, מקלט וחניה בתחום המגרש. יח"ד אלו יכולות לעבור שיפוץ/חיזוק/עיבוי/מיגון ואין הכרח בהריסתם. ישנה חשיבות בשמירה על הבינוי, כיוון שהוא מייצר תועל עירונית - שיפוץ דירות קיימות, מחירי דיור סבירים ושימוש במבנים ראויים לעוד שנים רבות. המתווה המשולב, שהוכח כדאי בהיבט תכנוני וכלכלי מאפשר לשמור על היצע דיור בר-השגה, תוך מיתון הדרת אוכלוסייה ותיקה.

התועלת מהריסה ובניה מחדש נמוכה ביחס להעמסה שלהם על התכנית בהיבטי ציפוף, זכויות, שטחי ציבור ושמירה על צביון השכונה".

בסיכום חוות דעת צוות צפון הומלץ לוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

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

בחינת גורמי דחיה מרכזיים במימוש תכנית מס׳ 507-0523845 :

<u>דחיה למורכבות ולמושע</u>:

בהתאם לפירוט המופיע בנספח שלביות, התכנית שבנדון כוללת 3 מתחמים בנויים כדלקמן :

מתחם א׳ בו 173 דירות הבנויות ב-6 בניינים הכוללים בסה״כ 13 כניסות. מתוך 173 דירות בנויות במתחם א׳ 10 דירות בבעלות עמידר.

מתחם ב׳ בו 150 דירות הבנויות ב-9 בניינים הכוללים בסה״כ 9 כניסות. מתוך 150 דירות בנויות במתחם ב׳ 19 דירות בבעלות עמידר.

מתחם ג׳ בו 128 דירות הבנויות ב-7 בניינים הכוללים בסה״כ 8 כניסות. מתוך 128 דירות בנויות במתחם ג׳ 10 דירות בבעלות עמידר.

סה״כ בתחום התכנית 451 דירות מתוכן 39 דירות בבעלות עמידר.

במצב החדש סה״כ 1,159 יח״ד.

בהתייחס להיקף יח״ד קיימות בתחום התכנית ולמאפייני הנכסים הקיימים - דחיה סבירה להסכמה של רוב הדיירים תוך משא ומתן עם יזם לביצוע הפרויקט הינה 7 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>דחיה לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ונספח תשתיות</u>:

כחלק מהתנאים למתן היתר בניה יש לערוך תכנית עיצוב אדריכלי ונספח תשתיות ולאשרם מול הועדה המקומית. עריכה של תכנית כאמור תערך ע״י יזם חיצוני לאחר משא ומתן והגעה להסכמות מול הדיירים. דחיה סבירה לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ונספח תשתיות לרבות תיאום כלל התשתיות החדשות הנדרשות מול כלל הגופים הנדרשים כמפורט בסעיף 6.7 להוראות התכנית הינה 3 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>דחיה לשלביות ביצוע</u>:

התכנית קובעת שלביות ביצוע כאשר התנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית הינו הריסת בניינים ברחוב אח״י דקר 8 ו-10. בניינים אלו כוללים 32 דירות קיימות מתוכן דירה אחת בבעלות עמידר. בניינים אלו מצויים בתחום מתחם ג׳ לפי התכנית ובהתאם לטבלת ההקצאות והאיזון מקבלים את זכויותיהם בתחום מגרש מס׳ 6. מאחר ומדובר בתנאי ראשוני לקבלת היתר בניה כלשהו בתחום התכנית ובשל העובדה שנכסים אלו ממוקמים בתחום מתחם ג׳, בשל ההיבטים הכלכליים בביצוע תוך הריסת מבנים קודם לבינוי כלשהו - ביצוע הפרויקט בתחום התכנית יחל במתחם ג׳, יעבור לאחר מכן לביצוע במתחם ב׳ ויסתיים בביצוע של מתחם א׳. מאחר והפרויקט בעל מורכבות גבוהה, כרוך בשינוי מהותי של תשתיות לרבות דרכים, תיאום מול גופים שונים ודיירים רבים במתחמים שונים אשר שלובים ותלויים זה בזה, הכרחי שהפרויקט יבוצע על ידי יזם אחד. בהתאם לאמור לעיל,

דחיה למימוש הזכויות למגרשים בתחום מתחם א' הינה כ-10 שנים נוספות בשיעור היוון של 6%.
הוא מציין לעניין זה, כי דחיה כפי שנקבעה בשומת המשיבה של 5 שנים בלבד אינה סבירה.

<u>החלטות שמאים מכריעים ביחס לבינוי דומה בשכונה</u>:
נכון למועד עריכת השומה ולמיטב ידיעתו, טרם התקבלה החלטת שמאי/ת מכריע/ה לנכס כלשהו בשל אישור תכנית מס' 507-0523845. תכנית מס' 507-0523845 נערכה על בסיס תכנית המתאר תא/5000. קיימות מספר החלטות שמאים מכריעים לנכסים בנויים בשכונת נווה שרת בגין אישור תכנית תא/5000, שנערכו טרם תיקון 126 לחוק.
בכלל החלטות אלו נקבע שתכנית תא/5000 אינה משביחה את הנכסים המהווים דירות בנויות אשר ניתן להרחיבן בהתאם לתכניות תקפות.

<u>התייחסות לעסקת מכר לנכס בגוש 6337 חלקה 66 תת חלקה 38</u>:
העסקה נערכה ביום 22/11/2020 תמורת 2,100,000 ש"ח. בהתייחס לשטח ברוטו של הדירה 86 מ"ר, התמורה משקפת שווי של כ-24,000 ש"ח/מ"ר.
שווי זה דומה לעסקאות מכר שנערכו בסמוך למועד העסקה הנ"ל, לדירות אשר אינן בתחום התכנית שבנדון ואשר אינן כוללות פוטנציאל ממשי כלשהו.
כמו כן, יש להביא בחשבון כי ביום 20/1/2020 פורסמה הודעה בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה לעניין הנכסים בתחום התכנית לרבות בתחום חלקה 66 בגוש 6337. המשמעות הכלכלית לפרסום הסעיפים היא שתוספת בניה בתחום התכנית לא תובא בכלל חשבון במסגרת המצב הנכנס לעת הכנת תכנית מפורטת. לפיכך, התמורה בסך של 2,100,000 ש"ח אינה כוללת פוטנציאל ממשי ו/או את רכיב השווי להרחבת הדירה בין היתר באמצעות חדר יציאה לגג.

<u>תחשיב עזר לשווי זכות לחדר יציאה לגג</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח משוקלל /שווי
חדר יציא לגג	40	1	40
מרפסת גג	46	0.3	13.8
סה"כ			53.8
מקדם בינוי חדש על ישן		0.9	
מקדם שוליות		0.85	
מקדם דחיה למושע		0.705	
שווי מ"ר מבונה			12,000 ש"ח
סה"כ שווי הזכויות			351,070 ש"ח

תחשיבים:

מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה/בנוי, עלות בניה	מקדם	שווי
מגורים עיקרי עילי	20,982	12,100	1	253,882,200
ממ"דים	3,228	12,100	1	39,058,800
מגורים תת"ק	400	12,100	0.3	1,452,000
סה"כ				294,393,000
הפחתה למיקום			0.9	264,953,700
הפחתה לגודל			0.95	251,706,015
הפחתה לעירוב שימושים			0.97	244,154,835
ניכוי עלות מטלה ציבורית	2,100	9,500		(19,950,000)
ניכוי עלות חניה למבני ציבור	800	3,500		(2,800,000)
שווי מגרש 2 כזמין				221,404,865
חלק סחיר מוקצה לבעלים				1.451219%
סה"כ שווי חלקים מוקצים				3,215,211
דחיה למימוש 13 שנים			0.4688390	
הפחתה למושע בנוסף 7 שנים			0.6650571	1,002,518
שווי שימוש בתקופת הביניים[7]				815,420
סה"כ שווי מצב חדש				1,817,937
מצב קודם				
שווי דירה בנויה ללא זכויות בגג	86	26,000		2,236,000
הרחבה בגג				351,070
סה"כ מצב קודם				2,587,000
השבחה				0
היטל השבחה				0

[7] שכ"ד של 5,000 ש"ח/חודש * 12, 20 שנים, ריבית 4%)

11.3. <u>הכרעה</u>

<u>המתודולוגיה לחישוב ההשבחה</u>

הנכס הנדון ממוקם במתחם ל"פינוי בינוי".

בהתאם לגישה הרווחת כיום בפסיקה ובהחלטות ועדות ערר הגישה המובילה לחישוב היטל השבחה בפרוייקטים של פינוי בינוי הינה גישת ההשוואה.

לעניין זה אפנה לפס"ד של כב' בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 **<u>ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ</u>**, המהווה ערעור על החלטת ועדת הערר בעניין "אשדר", שם נקבע בין היתר, כדלקמן:

"אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצג ת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השניה.

ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.

יתרה מזו, גם מן הבחינה העובדתית, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.

ועדת הערר יוצאת מתוך נקודת הנחה שהבעלים של המקרקעין מתנהג בצורה רציונאלית ולפיכך הוא "לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר" (פס' 39
להחלטה).

.....

בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות

הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים. בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא ומתן מול היזם. זאת בניגוד להיטל שמחושב ע ל בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב (על אף שכאמור לעיל, במצבים מסוימים שיטת ועדת הערר יכולה דווקא להגביר את חוסר הודאות בשוק). עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו (וראו למשל טיוטת הצעות החלטה לממשלה בדבר שינויים מבניים שיעלו לדיון במסגרת הדיונים על התכנית הכלכלית לשנים 2021 ו-2022 (22.7.2021), בעמ' 89 , שם מוצע לתקן ולהתאים את חוק התכנון והבניה באופן ספציפי לתוכניות פינוי בינוי (להלן: "תזכיר החוק")); כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הורא ות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.

.....

לפיכך, ועד שייקבע אחרת, יש להמשיך ולחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים.

.....

על הועדות המקומיות, האמונות על האינטרס הציבורי, לשוות לנגד עיניהן את טובת הציבור בכללותו מחד גיסא לשאוף לחדש ולפתח את המקרקעין שבתחומן על ידי תמרוץ היזמים ומתן הקלות משמעותיות, ומאידך גיסא לדאוג לכך שהרווחים הגלומים במשאבים הציבוריים לא יזלגו באופן לא סביר לכיסי אותם יזמים.

לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין.

מעבר לפסיקה שכאמור ביטלה את החלטת ועדת הערר בעניין זה, הסכם הפינוי בינוי שנחתם שנים לפני אישור התכנית, לא הוצג בפני ויתכן שאף חלו בו שינויים במהלך התקופה, בין אם לפני אישור התכנית ובין אם לאחריה שאינם משקפים נכונה את השוק במועד הקובע ומשכך לא ניתן ולא רצוי לבחון נתון זה, אף לא לשם בקרה.

לעניין עדיפות גישת ההשוואה של מכר דירות במתחם הפינוי בינוי עצמו, אפנה להחלטת ועדת הערר (י-ם) 8012/20 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח'</u>**, אשר צויינה ע"י שמאי המבקשת, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"השמאית המכריעה קבעה שמחיר המכירה משקף את המצב החדש כאשר הנחת היסוד היא שקונה סביר ראה את כלל הזכויות והיתרונות העולים מהתכנית החדשה, לרבות הדחיות. לא זו אף זו, העובדה שבאותה חלקה וביחס לאותה תכנית, בוצעו מספר עסקאות במחירים דומים זה לזה, מצביעה שלא מ דובר באירוע חריג אלא בהתנהלות שוק ממנה יש לגזור את השווי במצב חדש.

במצב דברים זה, ידה של העוררת צריכה הייתה לרעוד בטרם שלחה את חשבון החיוב לנישומים. אלא שהעוררת טענה טענה, שאף היא על דרך הרוב אולי נכונה והיא שאין לקבוע שווי שוק לפי מקרה בודד, שכן יכול ל היות שהמקרה הבודד לא

משקף את התוצאה האופטימלית במונחי היצע וביקוש. אלא שכאמור ביחס למקרקעין נשוא ערר זה אין זה המדובר במקרה בודד כי אם בארבעה מקרים שונים. קל לראות, אפוא, את האבסורד ואת אי הצדק אליו מובילה שומת הוועדה המקומית.

.....

במאמר מוסגר נציין כי גם אם במועד הקובע, התכנית אינה כלכלית, יכול ששנים אחר כך היא תהפוך לכלכלית, אך אין בכך ולא כלום. משום כך, מדובר לשיטתנו, בשוק ייחודי שיש לבחון אותו, בהתאם לעסקת המכירה. כלומר, לא מדובר במתחם קרקעי שהדיירים התאחדו למכירתו בשוק החופשי כפנוי וריק, אלא ב"שיקום" דירות הדיירים, בגינו הוקנו ליזם

תוספת זכויות בניה בהיקף נרחב על מנת שהפרויקט יהא כלכלי וניתן ליישום.

אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. 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. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות".

לאור האמור, על מנת להעריך את השווי במצב הקודם והשווי במצב החדש, יבחנו עסקאות במתחם לאורך תקופה ארוכה וזאת על מנת לנסות ולנטרל את השפעתה של התכנית המשביחה.

היות שבמסביבת המתחם קיימים גם מסד נתונים רחב לעסקאות מבניה חדשה וגם עסקאות במבנים מבינוי שאינו כלול בתכניות פינוי בינוי יעשה שימוש גם בנתון זה במסגרת חישוב השווי.

<u>עקרונות תחשיב</u>:

בחינת ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה:

<u>שווי 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, היות שכפי שצויין בערר <u>"אמבה אייהלו"</u>, מחיר העסקה מגלם בתוכו הן את כל ההתאמות הנדרשות והן את תרומתה של התכנית לשווי יחד", כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.

לעניין זה אני סבור שדרך המלך הינה להתייחס לשווי בהתאם למספר עסקאות תוך ביצוע התאמות לזמן.

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

כמו כן, יש לנטרל מן הסקר עסקאות קיצון ו/או עסקאות שנעשו לחלקי דירות שיתכן שמהוות עסקאות בין קונים/מוכרים מיוחדים.
במקרה הנדון לא בוצע בחלקה אף עסקה לאחר מועד אישור התכנית ומכאן שקיים קושי ביישום שיטה זו למרות עדיפותה.
עסקאות שבוצעו ביחידות דומות טרם לאישורה של התכנית ישמשו כנתון לבקרה.

לאור האמור תבחן ההשבחה בהתאם לשווי בנוי בנטרול השפעת צפי התכנית במצב התכנוני הקודם ושווי חדש בהתאם לשווי זכויות בניה מאושרות דחויות בתוספת שימוש ביניים.
יצויין, כי הצדדים אף הם נקטו בשיטת חישוב זו.

<u>שווי מצב קודם</u>:
בין הצדדים אין מחלוקת כי המצב הקודם הינו בהתאם לשווי הנכס הבנוי.
שמאי הצדדים חלוקים לגבי שווי מצב קודם כדלקמן:
שמאי המבקש סבור כי השווי הינו בהתאם לשווי של 26,000 ש"ח/מ"ר * 86 מ"ר כבשטח היתר הבניה, סה"כ 2,236,000 ש"ח וכולל חדר היציאה לגג סה"כ של 2,587,070 ש"ח.
שמאי המשיבה מנגד סבור כי השווי הינו 30,500 ש"ח בהתאם לשטח של 65.7 מ"ר כשטח הרשום, סה"כ 2,000,850 ש"ח וכולל חדר היצאיה לגג 2,394,911 ש"ח.
לעניין שווי מ"ר בנוי מפנים שני הצדדים לעסקאות באותם הבניינים אך תוך ניתוח מעט שונה של השטחים כל אחד בהתאם לשטחים בהם כפל את השווי במצב הקודם בשומתו.
מעיון בשומת המבקש עולה כי השווי למ"ר בהיתר הינו כ-25,000 ש"ח/מ"ר אך משווי זה הוא לא הפחית בגין הפוטנציאל הגלום בתכנית שהיתה בהליך תכנוני מקביל בבניינים אלו ולפיכך אני סבור כי יש להפחית משווי זה וקובע שווי למ"ר בהיתר בניה מנוטרל פוטנציאל של כ-23,000 ש"ח, המהווה כ-30,000 ש"ח/מ"ר רשום.

מעבר לסקרי מחירים אלו הבאתי בחשבון את נתוני עסקת המכר בגוש 6337 חלקה 66 תת חלקה 38 שהצגתי בפני הצדדים להתייחסותם בעת הדיון.
העסקה נערכה ביום 22/11/2020 ובה נמכר נכס זהה במאפייניו בכניסה אחרת בבניין, תמורת 2,100,000 ש"ח, שווי זה דומה לעסקאות מכר שנערכו בסמוך למועד העסקה הנ"ל, לדירות אשר אינן בתחום התכנית שבנדון ואשר אינן כוללות פוטנציאל ממשי כלשהו.
לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון כי ביום 20/1/2020 פורסמה הודעה בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה לעניין הנכסים בתחום התכנית לרבות בתחום חלקה 66 בגוש 6337 והמשמעות הכלכלית לפרסום הסעיפים היא שתוספת בניה בתחום התכנית לא תובא בכלל חשבון במסגרת המצב הנכנס לעת הכנת תכנית מפורטת. לפיכך, התמורה בסך של 2,100,000 ש"ח אינה כוללת פוטנציאל ממשי ו/או את רכיב השווי להרחבת הדירה

בין היתר באמצעות חדר יציאה לגג. לעומתו סבור שמאי המשיבה כי משווי העסקה יש להפחית 8% בגין פוטנציאל ואז היא משקפת נכונה את שווי המצב הקודם.
אינני סבור שלאור פרסום סעיף 78+77 העסקה אינה משקפת שווי של חדר היציאה לגג אך כן סבור שבניגוד להנחיות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה העסקה אינה משקפת במלואה את שווי חדר היציאה לגג היות שהמוכרים הסבירים צופים כי מימוש זכויות אלו יביא בהכרח לתשלומי איזון ליתר הדיירים בבניין או לפחות לחלקם.
מכאן שעסקה זו שנערכה לאחר מועד הפקדת התכנית משקפת את השווי של היחידה טרם לאישור התכנית כולל מרכיב פוטנציאל ספציפי חלקי (היות שהיטל ההשבחה בגין התכנית אף הוא יחול על מי שרכש את היחידה). הפחתת מרכיב הפוטנציאל לתכנית והתאמה לזמן בשוק עולה, מביאה אותי למסקנה כי מחירה המתואמת אמור להוות אינדיקציה טובה לשווי במצב התכנוני הקודם ולכן עסקה זו תשמש לבקרה על שווי זה בעוד ששוויה לאחר התאמת זמן בתוספת היטל ההשבחה הצפוי תהווה בקרה לשווי המצב החדש.
הדברים יפים גם לעניין נתוני עסקה נוספת מדווחת לדירה דומה מיום 18/8/2019, מועד שהינו בין מועד הגשת התכנית להפקדתה, בה נמכר נכס זהה בסך של 2,020,000 ש"ח (תת חלקה 42)

<u>מקדמים שונים לעניין אומדן שווי הזכויות לחדר יציאה לגג:</u>

<u>מקדם מרפסת גג:</u>

בין שמאי הצדדים לא קיימת מחלוקת לגבי מקדם שטח מרפסת הגג לחישוב השומה. אך הצדדים מחשבים את שטח מרפסת הגג בהתאם לשטח היחידה הבנויה ברוטו. אני סבור שיש לפצל את השטח של מרפסת הגג במקרה הנדון לשני חלקים כך שהחלק שמעל השטח הבנוי בפועל מוערך במקדם 0.3 התואם למקובל במועד הקובע ויתר השטח שמעל ההרחבה העתידית תחושב במקדם 0.15 המשקף סיכון נוסף עקב תלותה בבניה של ככלל דיירי הבניין ושוליות.

<u>מקדם מושע ומורכבות (לעניין חדר יציאה לגג במועד בו קיימת תמ"א 38 ו/או ציפיה לתכנית פינוי בינוי):</u>

בפרוייקטים של בניה המצריכים בניה של הרחבות דיור בעמודה אחת הכוללת 4 קומות מעל קומת עמודים ו/או 5 קומות קיימת דחיה למימוש מובנית הנובעת מעצם העובדה שחלק מהדיירים בבניין אינם מעוניינים להרחיב את דירתם בהיקף בניה כה גדול היות וחלקם יכול שיהיו אנשים מבוגרים/משפחות קטנות שאינן נזקקות לשטח דירה כה גדול ו/או משפחות שאינן יכולות ו/או רוצות להשקיע כסף רב בבניית תוספת בניה כה גדולה.

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

יתרה מכך בדירות בהן כבר קיימת זכות לבניית חדר יציאה לגג שהינה חלופת הרחבת דיור פשוטה יותר, שאינה מצריכה בניה משותפת אלא רק הסכמה של הדיירים הרי שבניה שכזו תקבל עדיפות ביחס להרחבות דיור.

מסיור שערכתי בסביבת הנכס עולה כי במרבית הבניינים בסביבה לא נבנו הרחבות ו/או חדרי יציאה לגג למרות שחלפו כבר שנים רבות מאישור התכנית.

לאור כל האמור נראה כי במקרה הנדון, גם לאור הגורמים שצויינו וגם לאור העובדה כי יכולה להיות התנגדות של דיירים עקב השפעת בניה על הגג על היכולת לממש פרוייקט תמ"א 38 ו/או פרוייקט פינוי בינוי, נכון להעריך את משך הדחיה הסביר במועד הקובע בכ-10 שנים.

<u>עלות עודפת</u>:

לאור העובדה כי מדובר בתוספת בניה על בניין קיים המצריכה גם חיבור ע"י מדרגות פנים, יש להביא בחשבון עלויות עודפות לתוספת הבניה במקדם כולל של 0.8.

<u>סבירות לניצול זכויות לחדרי יציאה לגג:</u>

א. בסיור שנערך בשכונה ניכר, כי שיעור מימוש זכויות לחדרי גג בשכונה כתוספת לדירות ותיקות הינו שולי.

ב. מוסכם כי במועד הקובע הייתה החלקה כלולה כבר בתחום תכנית פינוי בינוי בהכנה (תא/4242) מדובר בתכנית בהכנה ללא כל תוקף סטטוטורי היוצרת ציפיות שהתלוו לציפייה הכללית להתחדשות עירונית בשכונה. אך בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, עמ"נ 19341-04-19 **<u>ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ ואח'</u>** בסעיף 16 כדלהלן:

> **"כאמור, על רקע החובה לנטרל ציפיות להעלאת השווי של מקרקעין עקב תכניות משביחות, נקבע שלצרכי היטל השבחה, לא מן הנמנע ששווי המקרקעין במצב הקודם לא יהיה זהה לשווי השוק האובייקטיבי שלהם. ככל ששווי השוק הושפע מהתכנית המשביחה, הרי שלמען ייגבה מס מלא ואמיתי, השפעה זו בשווי השוק צריכה להיות מנוטרלת בעת הערכת המקרקעין במצב הקודם, שאם לא נעשה כך תושם לאל המטרה שבהטלת ההיטל. גישתה של ועדת ערר שלפיה שווי שוק הוא שווי שוק הוא שווי שוק אינה מדוייקת אפוא".**

ג. הבניין הנדון בדומה לבניינים הוותיקים בשכונה עומד בתנאי הסף של תמ"א 38, אשר אושרה טרם המועד הקובע אך עם זאת במקרה הנדון בשל הוראות התמ"א במועד

הקובע ובעובדה כי בבניין מאושרת תכנית הרחבה הרי שכלל אין ודאות כי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע תמ"א בבניין.

מכל האמור עולה, כי יש לבחון את ההשבחה בהתאם להרחבת אפשרויות הבניה מתוקף זכות זו תוך הפחתות והתאמות ראויות בגין אי הודאות לביצועה בפועל.

<u>מקדם מושע ומורכבות</u>:

בניית חדר יציאה לגג מצריכה בהתאם להוראות חוק המקרקעין הסכמה של דיירי הבית המשותף.

החיוב בהיטל השבחה בגין תכנית ג'/1 משוייך ליחידות בקומת הגג בלבד בהתאם לאפשרויות הרחבת יחידות אלו וזאת בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "תיקון 126"). הוראות תיקון 126 אינן מקנות את הזכויות לבעלי היחידה בקומה העליונה היות וחוק זה הינו חוק בעל משמעות תכנונית ולא קניינית ומכאן שתיקון החוק פתר בעיה של חיוב בהיטל השבחה ליחידות שאינן יכולות לבנות את חדרי היציאה לגג אך לא מאפשר לבעלי היחידות בקומה העליונה לבנות את חדרי היציאה לגג ללא הסכמות של בעלי זכויות אחרים בבניין.

לעניין הצורך בבחינת השלכות אלו נפנה לפסיקת ועדת הערר בירושלים בערר 450/13,1/14,24/15, **<u>גברה ציון ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים</u>**

"לגבי ערר גברה (ערר 450/13), הורתה ועדה זו (בהרכבה הקודם) בהחלטת הביניים מיום 30.1.14, על מינוי שמאי מייעץ, תוך שהיא קובעת הוראה ברורה זו:

"אין עוררין כי התכנית מעניקה את ההשבחה התכנונית לדירת העוררים, כאשר התוספת על גג המבנה, מיועדת אך ורק לדירתם שלהם. כלומר, אין בפנינו מצב שבו לבניין קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות, אלא מצב בו מוגדרת תוספת ספציפית לדירת העוררים.

במקרה שכזה, החבות בהיטל ההשבחה הינה על זה שנהנה מההשבחה התכנונית.

אכן יתכן כי לצורך ניצול ההשבחה, הוא יידרש לשלם תשלומי איזון ליתר הדיירים. אולם, שאלה זו הינה שאלה שמאית, כאשר על השמאי המייעץ יהיה לבחון, האם אכן בתכנית מסוג זה, המעניקה תוספות לדירות רבות, נהוג לשלם תשלומי איזון ואם כן, מה השיעור שהיה קונה סביר צופה לנושא זה."

בנוסף, כאמור, מסיור שערכתי בסביבת הנכס עולה, כי במרבית הבניינים לא נבנו הרחבות ו/או חדרי יציאה לגג למרות שחלפו כבר שנים רבות מאישור התכנית.
לאור כל האמור נראה כי במקרה הנדון נכון להעריך את משך הדחיה הסביר הכולל במועד הקובע בכ-10 שנים.

<u>תחשיב עזר לזכויות לחדר יציאה לגג</u>:

מצב חדש			
שטח עיקרי	40 מ״ר	1	40 מ״ר
מרפסת גג מעל קיים	46 מ״ר	0.3	13.8 מ״ר
מרפסת גג מעל הרחבה עתידית-כולל מקדם סיכון	33 מ״ר	0.15	4.95 מ״ר
			58.75 מ״ר
התאמה לשוליות		0.7	41.125 מ״ר
מקדם בינוי חדש על ישן והתאמות		0.8	32.9 מ״ר
הפחתה דחיה ושיתוף (10 שנים, 6%)		0.56	18.37 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			13,000 ש״ח
שווי זכויות בגג			238,825 ש״ח

שווי מצב חדש:
שווי מצב חדש בשומות הצדדים מבוסס על עסקאות מכר לדירות מבניה חדשה בסביבת הנכס.
הצדדים אינם חלוקים על דרך החישוב בשיטת החילוץ אך מתייחסים לשווי הבסיס בצורה שונה.
שמאי המשיבה קובע שווי בסיסי של 34,000 ש״ח, בין היתר בהתבסס על סקר במתחם הצנחנים תוך תוספת בגין ביטול הפחתה לגודל ושמאי המבקש קובע שווי של 31,000 ש״ח בהתאם לסקר.
רצ״ב סקר עסקאות שנערך על ידי:

מסד	גוש חלקה	כתובת	שטח	שווי מכירה בש״ח	יום מכירה	שווי מ״ר בנוי בש״ח
1	007321-0160-000-00	רמה 8	90	2600000	31/01/2021	28889
2	007321-0148-077-00	בית אל 16	125	3445000	03/01/2021	27560
3	007321-0150-003-00	בית אל 24	91	2750000	28/02/2021	30220
4	007321-0148-000-00	בית אל 16	111	3250000	25/02/2021	29279
5	007321-0150-090-00	בית אל 24	127	3500000	13/04/2021	27559
6	007321-0149-087-00	בית אל 20	170	3750000	13/04/2021	22059

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

7	007321-0160-000-00	רמה 8	100	2900000	07/05/2021	29000
8	007321-0155-000-00	בית אל 13	116	3365000	22/03/2021	29009
9	007321-0161-000-00	רמה 2	136	3310000	24/03/2021	24338
10	007321-0161-000-00	רמה 2	85	2700000	08/03/2021	31765
11	007321-0161-000-00	רמה 2	96	3000000	15/03/2021	31250
12	007321-0161-000-00	רמה 2	106	3050000	25/02/2021	28774
13	007321-0161-000-00	רמה 2	101	3400000	26/05/2021	33663
14	007321-0106-008-00	רמה 3	108	3350000	29/07/2021	31019
15	007321-0150-000-00	בית אל 24	97	2900000	13/01/2021	29897
16	007321-0161-000-00	רמה 2	181	3175000	26/05/2021	17541
17	007321-0106-000-00	רמה 3	91	2750000	25/03/2021	30220
18	007321-0150-000-00	בית אל 24	113	3100000	15/01/2021	27434
19	007321-0149-000-00	בית אל 20	126	3475000	19/01/2021	27579
20	007321-0161-000-00	רמה 2	95	2780000	24/02/2021	29263
21	007321-0150-000-00	בית אל 24	78	2590000	18/04/2021	33205
22	007321-0150-000-00	בית אל 24	115	3382000	25/04/2021	29409
23	007321-0161-000-00	רמה 2	98	2750000	19/05/2021	28061
24	007321-0156-000-00	אחי דקר 4	115	3480000	08/07/2021	30261
25	007321-0156-050-00	אחי דקר 4	115	3500000	21/10/2021	30435
26	007321-0161-000-00	רמה 2	100	3130000	02/11/2021	31300
27	007321-0149-000-00	בית אל 20	99	3300000	23/09/2021	33333
28	007321-0161-000-00	רמה 2	104	3260000	03/08/2021	31346
29	007321-0160-016-00	רמה 8	108	2970000	11/08/2021	27500
30	007321-0161-000-00	רמה 2	95	2700000	05/07/2021	28421
31	007321-0156-000-00	אחי דקר 4	85	2800000	21/07/2021	32941
32	007321-0156-000-00	אחי דקר 4	92	3300000	29/12/2021	35870
33	007321-0156-000-00	אחי דקר 4	112	3150000	01/08/2021	28125
34	007321-0156-000-00	אחי דקר 4	200	6150000	08/08/2021	30750
35	007321-0161-000-00	רמה 2	126	4650000	11/08/2021	36905
36	007321-0106-007-00	רמה 3	95	2650000	05/08/2021	27895
37	007321-0160-099-00	רמה 8	90	2590000	30/09/2021	28778
38	007321-0150-031-00	בית אל 24	99	3100000	30/08/2021	31313
40	007321-0155-000-00	בית אל 15	182	5500000	12/10/2021	30220
	ממוצע		**112**		**28/05/2021**	**29548**

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

וכן הסקר מצומצם ביחס לעסקאות ביחידות התואמות בשטחן לתכנון המוצע:

מסד	גוש חלקה	כתובת	שטח	שווי מכירה בש"ח	יום מכירה	שווי מ"ר בנוי
1	007321-0160-000-00	רמה 8	90	2600000	31/01/2021	28889
2	007321-0161-000-00	רמה 2	85	2700000	08/03/2021	31765
3	007321-0106-000-00	רמה 3	91	2750000	25/03/2021	30220
4	007321-0161-000-00	רמה 2	95	2780000	24/02/2021	29263
5	007321-0150-000-00	בית אל 24	78	2590000	18/04/2021	33205
6	007321-0161-000-00	רמה 2	95	2700000	05/07/2021	28421
7	007321-0156-000-00	אחי דקר 4	85	2800000	21/07/2021	32941
8	007321-0156-000-00	אחי דקר 4	92	3300000	29/12/2021	35870
9	007321-0106-007-00	רמה 3	95	2650000	05/08/2021	27895
10	007321-0160-099-00	רמה 8	90	2590000	30/09/2021	28778
	ממוצע		**90**	**2746000**	**07/06/2021**	**30725**

רצ"ב סקר מחירים למכר דירות בפרוייקט המיועד למסירה בשנת 2024 בגוש 6882 חלקה 9, במתחם הצנחנים:

מסד	מועד עסקה	שטח בנוי	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בנוי בש"ח
1	25/7/2021	112	3561000	31795
2	18/7/2021	109	3494000	32055
3	8/6/2021	109	3392000	31119
4	8/6/2021	109	3550000	32569
5	8/6/2021	112	3770000	33661
6	8/6/2021	112	3578000	31946
7	3/6/2021	109	3360000	30826
8	3/6/2021	109	3647200	33461
9	5/4/2021	109	3318000	30440
ממוצע	**20/7/2021**	**110**		**31318**

בחנתי את העסקאות ומהן אכן עולה, כי השווי הבסיסי הינו כ-31,000 ש"ח/מ"ר.
אינני סבור שיש לבצע במקרה הנדון התאמה לביטול הפחתה לגודל היות שההקצאה המתקבלת הינה במגרש מס' 2 המיועד לבניה של 269 יח"ד ב-27 קומות (יתר ההתאמות והדחיות יחושבו בנפרד).

<u>שיטת החילוץ</u>:

שווי מ״ר בנוי	-	31,000 ש״ח.
הפחתת מע״מ	-	17%.
הפחתת יזמות	-	1.2.
הפחתת בניה לפי 9,000 ש״ח/מ״ר	-	13,080 ש״ח.
שווי מ״ר מבונה מעוגל	-	13,000 ש״ח/מ״ר.

<u>משך הדחיה הסביר לביצוע התכנית</u>:

שלבי אישור התכנית:

הגשת התכנית	-	31/10/2018
פרסום הפקדה	-	22/7/2020 (פרסום אחרון 14/8/2020)
החלטה בהתנגדויות	-	1/2/2021
פרסום אישור	-	21/6/2021 (פרסום אחרון 25/6/2021).

כפי שניתן לראות מדובר בהליך אישור בזמן שאינו חריג, עובדה המרמזת על שיתוף פעולה מצד הבעלים עם התכנית.

התכנית הנדונה הוגשה ע״י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ועי״י 2 חברות פרטיות שכפי שעולה מנסחי הרישום החתימו חלק מהבעלים על הסכמים עוד בטרם הוגשה התכנית לאישור.

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 ובין 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 בתכניות פינוי בינוי ישנות. מכאן

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

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 אף מדובר בתכנית פינוי בינוי המאושרת בסמיכות למתחם שכבר עבר הליך פינוי בינוי בפועל, נכון למועד הקובע, עובדה התורמת אף היא לקידום פרוייקטים נוספים.

לאור האמור, אני סבור שבמקרה הנדון ניתן לקבל את הדחיה של 5 שנים שנקבעה בשומת המשיבה שהינה בנוסף להפחתה למורכבות ומושע שהינה אף היא דחיה והפחתה לגודל שאף היא כדחיה ומכאן שסה"כ חושבה בפועל דחיה של 8 שנים שהינה סבירה בהחלט לפרוייקט פינוי בינוי ביזמות פרטית הכולל בתכנית הוראות איחוד וחלוקה מחדש.

<u>עלות מטלה ציבורית</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי עלות המטלה הציבורית.

שמאי המשיבה הציג עלויות בניה לבניה ציבורית בשימושים מגוונים ואילו שמאי המבקש סבור, כי לאור אי הודראות יש להפחית את העלות בשימוש שעלותו מקסימלית.

בחנתי את העלויות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה ומהן עולה כי הממוצע הינו 7,814 ש"ח/מ"ר.

אני סבור, כי אין לחשב בממוצע זה עלות משרדים שהינה כפי שהוצג גם עלות חריגה משמעותית ביחס ליתר העלויות.

הממוצע ללא מרכיב זה הינו 7,072 ש"ח ובתוספת עלויות עקיפות של כ-20% מתקבלת עלות של כ-8,500 ש"ח כפי שנקבע ממילא בשומתו.

לאור האמור אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה בעניין זה.

<u>עירוב שימושים</u>:

שמאי המבקש הביא בחשבון בתחשיבו הפחתה של 3% בגין עירוב שימושים עפ"י התכנית ואילו שמאי המשיבה מנגד טוען כי עירוב שימושים מהווה טרנד מוביל אשר אינו פוגע בשווי הנכס והינו חלק מתכנון מודרני מקובל. בנוסף, הוא מציין כי הוראות התכנית קובעות כניסה נפרדת למגורים וכניסה נפרדת לשימוש שאינו למגורים ומכאן שלא יווצר ביניהם חיכוך בשטחים המשותפים.

כמו כן, הוא מציין כי חלק מעסקאות ההשוואה בשומתו כבר מגלמות הפחתה בגין קומת קרקע מסחרית ואף ניכר מהן שהמחיר למ"ר בבניינים אלו אינו שונה ממחיר בבניינים ללא שימושים מסחריים.

עסקאות המכר שנבחנו אכן מגלמות יח"ד בבניין בו מותרים שימושים מעורבים בהתאם לתכנית תא/4370 שהינם שימושים מגוונים.

לאור האמור, אין מקום לביצוע הפחתה נוספת במקרה הנדון אשר תיצור כפל הפחתות בגין שימושים מעורבים.

שטחים ומקדמים:

הצדדים ערכו את תחשיבי השומה בהתאם לזכויות הבניה בתכנית ועל כך אין מחלוקת.

חושבו שטחים עיקריים ושטחי ממ"ד במקדם 1 וגם על זה אין מחלוקת כאשר שטחי השירות מגולמים בשווי.

מקדם שטח עיקרי במפלס תת הקרקע חושב במקדם 0.3.

אני סבור כי מקדם זה הינו נמוך ולא יפחת ממקדם אחסנה שהינו 0.5.

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. במסגרת ההחלטה לא נדונה השבחה, ככל שחלה, מתוקף תכנית תא/ 5000 שהינה תכנית מתאר מקומית כוללנית וזאת בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה. ככל שחלה השבחה בגין תכנית זו היא תדון לאחר אישור תכנית מפורטת.

12.3. החיוב בהיטל השבחה הינו בגין תכנית 507-0523845 (4242) בלבד.

12.4. מאפייני המיקום והסביבה.

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

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

12.7. המימוש בהתאם לבקשה לביצוע שומה מקדימה יחושב כמימוש מלא.

12.8. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.9. המועד הקובע.

12.10. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.11. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.12. הובא בחשבון כי היחידה מהווה דירה בקומה עליונה בבניין.

12.13. חושבה תרומת תכנית ג/1 למצב התכנוני הקודם תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

12.14. הובאה בחשבון דחיה למימוש בכפוף לעובדה כי התכנית הינה תכנית שקודמה בשיתוף יזמים פרטיים והועדה המקומית.

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

13. תחשיב ההשבחה

מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה/בנוי, עלות בניה	מקדם	שווי
מגורים עיקרי עילי	20,982	13,000	1	272,766,000
ממ"ד	3,228	13,000	1	41,964,000
מגורים תת"ק	400	13,000	0.5	2,600,0000
סה"כ				317,330,000
הפחתה למיקום			0.9	285,597,000
ניכוי עלות מטלה ציבורית	2,100	8,500		(17,850,000)
ניכוי עלות חניה למבני ציבור	800	3,000		(2,400,000)
שווי מגרש 2 כזמין				265,347,000
חלק סחיר מוקצה לבעלים				1.451219%
סה"כ שווי חלקים מוקצים במגרש				3,850,766
דחיה למימוש (5 שנים, 6%)			0.7473	2,877,516
הפחתה למורכבות, גודל ומושע (3 שנים, 6%)			0.8396	2,416,018
שווי שימוש בתקופת הביניים[8]				267,109
סה"כ שווי מצב חדש				2,683,127
מצב קודם				
שווי דירה בנויה ללא זכויות בגג	65.7	30,000		2,036,700
הרחבה בגג				238,825
סה"כ מצב קודם				2,275,525
השבחה				407,602
היטל השבחה				203,801

[8] שכ"ד של 5,000 ש"ח/חודש * 12, 5 שנים, ריבית 4%)

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 67, חלקה 66 בגוש 6337, אח"י דקר 21/דבורה הנביאה 73, שכונת נווה שרת בתל אביב-יפו, חלה השבחה כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 507-0523845	11/7/2021	₪ 407,602	₪ 203,801

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ויישאו תשלומי ריבית מיום חתימת הסכם המכר.

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