יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאי מקרקעין

תאריך: 28 ינואר, 2026
מספר מינוי: 2025-1934
מספרנו: 684 מכרעת

לכבוד,
יואב יעקובוביץ ודוד יעקובוביץ (המבקשים)
באמצעות אור סופר, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- or.shamaut@gmail.com

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו (המשיבה)
באמצעות אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- v_g@zahav.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7016 חלקה 135, תת חלקה 20
רחוב אילת 18, תל אביב -יפו

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

בתאריך 24.11.2025 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. עיקרי הדיון הועברו לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות תא/2498 ו-תא/4326 (507-0137190).

1.2. מהות המימוש: מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים קובעים לשומה

תוכנית	מועד קובע
תא/2498	1.1.2000[1]
תא/4236 (507-0137190)	13.09.2018[2]

3. ביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 23.11.2025.

4. פרטי הנכס

גוש:	7016
חלקה:	135
שטח החלקה הרשום:	2,523 מ"ר
תת חלקה:	20
שטח תת החלקה הרשום:	21.93 מ"ר
הצמדות לתת החלקה:	הצמדה משותפת לתתי חלקות 29-20 בשטח רשום של 18.73 מ"ר[3]
מהות הנכס:	בית מלאכה בקומת ביניים
מיקום:	רחוב אילת 18, תל אביב-יפו

[1] תוכנית תא/2498 פורסמה בי.פ. 4832 בתאריך 14.12.1999 ובעיתונות בתאריך 17.12.1999 (פרסום אחרון). לפיכך, המועד הקובע לשומה הינו 1.1.2000.

[2] תוכנית תא/4236 (507-0137190) פורסמה בי.פ. 7923 בתאריך 22.8.2018 ובעיתונות בתאריך 29.8.2018 (פרסום אחרון). לפיכך, המועד הקובע לשומה הינו 13.9.2018.

[3] שטח שירותים המסומן באות ו' במסמכי הבית המשותף

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, תת חלקה 18 בחלקה 135 בגוש 7016, מהווה בית מלאכה הממוקם בקומת הביניים, ברחוב אילת 18, בדרום מערב העיר תל אביב-יפו.

הסביבה הינה אזור מעורב למלאכה, מסחר ומגורים המאופיין ברובו בבניינים ותיקים חד ודו קומתיים לצד בניינים חדשים למגורים בני 5-4 קומות.

רחוב אילת הינו רחוב דו סיטרי המקשר בין שדרות ירושלים ממערב לדרך יפו.

החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית בשטח רשום של 2,523 מ״ר.

שטח החלקה נטו לאחר הפקעה לדרך- 1,658 מ״ר[4].

על החלקה ניצב מבנה וותיק בצורת האות ״ר״ בן 2 קומות מעל לקומת קרקע, קומת ביניים וקומת מרתף. למבנה הנדון שתי כניסות נפרדות, האחת בחזית החלקה לרחוב אילת והשניה בעורף החלקה.

הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון. במבנה מעלית נוסעים.

קומת הקרקע בשימוש למסחר, הקומות העליונות משמשות בעיקר למלאכה/אחסנה.

נשוא השומה, תת חלקה 20 מהווה יחידה בקומת הביניים של האגף העורפי בשטח רשום של 21.93 מ״ר.

בקומה קיים חדר שירותים נפרד בשטח רשום של 18.73 מ״ר, הצמוד קניינית לתתי חלקות 29-20.

[4] בהתאם לטבלת ההקצאות של תוכנית תא/4236

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית 397</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1487 מיום 21.11.1968.

החלקה[5] מסווגת ביעוד "אזור מלאכה עם חזית מסחרית" (מצד מזרח של החלקה מסומנת דרך לביטול).

להלן הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

אחוזי בניה - 120%

מס' קומות - 3

שימושים מותרים באזור מלאכה: נגרות, פחחות, מסגרות, זגגות תעשיה ועוד.

התוכנית קובעת כי לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תוכנית מפורטת כחוק.

6.2. <u>תוכנית 1367</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2142 מיום 11.09.1975.

מטרת התוכנית העיקרית הינה התווית דרך מהירה ושינוי תוואי ורוחב הרחובות בסביבה.

התוכנית מתווה דרך ברוחב של 72 מ' בקטע שבין דרך בין צבי ורחוב אילת על מנת לאפשר סידור דרך מהירה, מלווה ע"י דרכי שרות עיליים וסדור רמפות חיבור בין הדרך הראשית והדרכים הראשיות של הסביבה כגון דרך בן צבי, דרך קיבוץ גלויות, דרך שלמה ורחוב אילת המורחב.

החלקה הנדונה מסומנת כדרך מוצעת והמבנים בשטחה מסומנים להריסה.

התוכנית קובעת כי לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תוכנית מפורטת כחוק.

6.3. <u>תוכנית ע'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בהתאם לתנאים ולהוראות התוכנית. שטח המרתף עד 100% משטח המגרש.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות וכד', ובתנאי ששירותים אלו יהוו לפחות 50% משטח המרתף ויתרת השטח תשמש את צרכי התעשייה והמלאכה שמעליו ויירשמו כיחידה אחת.

6.4. <u>תוכנית 2498</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4832 מיום 14.12.1999 ובעיתונות בתאריך 17.12.1999.

מטרת התוכנית הינה לפתח את "המושבה האמריקאית" כאזור בעל אופי מיוחד המשלב מגורים, תיירות ותעסוקה, תוך שימור הערכים הארכיטקטוניים וההיסטוריים של האזור והמבנים שבו.

יצירת קשר וזיקה אל מתחם המגורים הסמוך (מתחם "נגה") והפרדתו מהאזורים הסמוכים למגורים.

[5] חלקה 135 נוצרה כתוצאה מאיחוד חלקות 79,81,82,83

החלקה מסומנת כמגרש 13, חלקו של המגרש ביעוד מרכז עסקים עם סימון דרך לביטול וחלקו מסומן כשצ"פ עם דרך לביטול.

התכליות המותרות: שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים ושימושים ציבוריים. במבנים קיימים תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר המשך שימוש למלאכה, תעשיה, בילוי ובידור, אולמות תצוגה ומסחר נלווה, בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים.

להלן הוראות הבניה:

אחוזי בניה:

שטח עיקרי- 220% עיקרי משטח מגרש נטו.

שירות עילי- עד 20% מהשטח העיקרי.

מס' קומות- 5 (כולל קומת קרקע), ועד 18 מ' גובה.

מרתפים- 4 קומות עבור השימושים המותרים עפ"י תוכנית ע', עד לגבולות המגרש.

קו בניין קדמי לרחוב אילת - "0 (בהתאם לתשריט).

התוכנית קובעת תנאים למתן היתרי בניה.

6.5. <u>תוכנית ע/1</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם (מחליפה את תוכנית ע').

בהתאם לתוכנית, בכל הבניינים (למעט בתים צמודי קרקע) תותר הקמת שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

תותר בניה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, בתנאים.

גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

גובה כל אחת מהקומות הנוספות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים לכל סוגי הבניינים.

בנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע)- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד. לא יותרו מגורים במרתף.

בנייני מסחר ותעסוקה: סך השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות בקומת הקרקע ושטחם לא יעלה על שטח היחידות אליהן הוא מוצמד וירשמו כיחידה אחת.

6.6. <u>תוכנית תא/5000</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב הקובעת הוראות והנחיות להכנת תוכניות מתאר מקומיות חלקיות ותוכניות מפורטות חדשות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו.

החלקות שבנדון כלולות באזור תכנון מספר 702 ומסווגות ביעוד אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.

בהתאם לנספח למתחמי תכנון, החלקות מסומנות במתחם תכנון 702 ב' - מתחם להתחדשות עירונית. הנכס הינו באזור לבניה בגובה של עד 15 קומות ובאזור מרקם בו בניה נקודתית חריגה לסביבה.

6.7. <u>תוכנית תא/4236 (507-0137190)</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7923 מיום 22.08.2018 ובעיתונות (פרסום אחרון) ביום 29.8.2018.

התוכנית חלה על שטח של כ-10 דונם ומטרתה קידום התחדשות עירונית בדרום תל אביב יפו ע"י פיתוח מתחם המשלב בינוי עירוני אינטנסיבי, יצירת מרחב פתוח ירוק וכיכר עירונית ציבורית עם חניון תת קרקעי ציבורי וקביעת הוראות לשימור בית באר וסביבתו.

עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בינוי וקווי בנין, קביעת מספר יח"ד מירבי של 200 יח"ד ותמהיל יח"ד, קביעת גובה מירבי ומספר קומות עד 25 קומות, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, קביעת הוראות לשינוי יעוד, קביעת הוראות והנחיות מיוחדות למתחם בית באר לשימור, קביעת הוראות לזיקות מעבר, קביעת זכויות בניה כוללות, קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים ושלביות למימוש.

עפ"י טבלת ההקצאות המתוקנת[6], הוקצה לכלל חלקה 135 חלק של 40.71% ממגרש **601** ששטחו 3,572 מ"ר ביעוד **מגורים, מסחר ותעסוקה** (יחד עם חלקות 155, 87, 89).

<u>להלן עיקרי הוראות הבינוי והשימושים בתא שטח 601:</u>

מרתף- שימושי חניה, מקלטים וכל שימוש המותר בתוכנית ע/1 וכן מחסנים לדיירים עד 6 מ"ר לכל יח"ד.

בתאי שטח 101 ו-601 יותרו בקומת קרקע, גלריה וקומה א' שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, אולמות תצוגה ושטחי שירות נלווים עפ"י דין. כ"כ יוקצה שטח בנוי לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי קהילתי בשטח של 300 מ"ר עיקרי בכניסה נפרדת ולו תוקצה חצר מינימלית של 350 מ"ר.

בקומות העליונות (מעל לקומת קרקע וקומה א') - מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים וכן שימושי תעסוקה ומלונאות באגפים/קומות נפרדים מהמגורים.

תמהיל שימושים:

מגורים- 75% מהשטחים העיקריים + שטח מרפסות.

תעסוקה מלונאות ומסחר- 25% מהשטחים העיקריים (במידה וימומש מלון ניתן יהיה להוסיף 12 מ"ר עיקרי למרפסת לכל חדר).

בתא שטח 601 תיבנה קומת קרקע בשטח של לפחות 800 מ"ר עיקרי (בתא שטח 101 לפחות 450 מ"ר עיקרי).

[6] טבלת הקצאות מיום 21.2.2021

<u>גובה המבנים</u>

הבינוי בתא שטח 601 כולל מבנה מרקמי ומבנה גבוה.

במבנה המרקמי- 8 קומות כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה (5 קומות טיפוסיות + 2 קומות בנסיגה של 3 מ׳ לפחות מהרחוב).

מבנה מגורים גבוה- 24 קומות וקומת גג חלקית. קומת גג חלקית בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מחזיתות הרחובות הגובלים.

תכסית הגג לא תעלה על 65% מהקומה שמתחת. קומת הגג תיכלל במניין הקומות.

גובה המבנה לא יעלה על גובה המבנה הקיים בחלקה 156.

גובה קומה מסחרית עד 6 מ׳ ברוטו ולא יפחת מ- 5 מ׳ ברוטו.

גובה קומת מגורים עד 3.3 מ׳ ברוטו.

גובה קומת תעסוקה עד 3.8 מ׳ ברוטו.

- גודל יחידת דיור מינימלי- 53 מ״ר עיקרי ליח״ד.
- סה״כ 180 יח״ד לפי התמהיל הבא: 20% דירות קטנות (שטח עיקרי מירבי של 63 מ״ר ליח״ד) 60% דירות בינוניות (שטח עיקרי שלא יפחת מ-75 מ״ר ליח״ד), ו-20% דירות גדולות (שטח עיקרי שלא יעלה על 140 מ״ר ליח״ד).

  מרפסות- ניתן לשלב מרפסות שקועות או בולטות. לא תותר הבלטה מעבר לקווי בנין למעט במגרש 601 לכיוון דרום.
- <u>מרתפים</u>- עד 6 קומות עפ״י הוראות תוכנית ע/1.

  מס׳ מקומות חניה עפ״י תקן בתוקף בעת הוצאת היתר לרבות חניות לשטח הציבורי.
- <u>זכויות הבניה בתא שטח 601 ע״פ הפירוט שלהלן</u>:

  שטחי בניה למגורים מעל מפלס הכניסה:

שטח עיקרי -	18,000 מ״ר
שטח שירות-	5,555 מ״ר
סה״כ	23,555 מ״ר

  שטחי בניה למסחר ותעסוקה מעל מפלס הכניסה:

שטח עיקרי -	5,896 מ״ר
שטח שירות -	1,614 מ״ר
סה״כ	7,510 מ״ר

  שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור מעל מפלס הכניסה:

שטח עיקרי -	300 מ״ר
שטח שירות -	150 מ״ר
סה״כ	450 מ״ר

  שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 11,430 מ״ר

<u>הערות</u>: ניתן להמיר עד 10% שטחי בניה עיקריים לשטחי שירות באישור מהנדס העיר.

מתוך השטח למסחר ותעסוקה- לא פחות מ-800 מ״ר מסחר בקומת הקרקע.

ניתן להמיר שטחי תעסוקה למלונאות.

חניה:

- החניה לתאי שטח 101, 401, 601 בחניון משותף. תתקיים הפרדה תפעולית בין החניון הציבורי (תא שטח 401) לחניון הפרטי (תאי שטח 101, 601).
- בחניון הציבורי יוקצו כ-150 מקומות לכלי רכב, לאופנועים ולאופניים ובנוסף, יוקצו חניות לכלל השימושים הציבוריים בתחום התוכנית בהתאם לתקן התקף.

התנאים למתן היתר בניה הינם בין היתר:

- הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
- הבטחת פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים.
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים ורישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- רישום והקמת השטחים הציבוריים בתא שטח 601 ברמת מעטפת בלבד.
- הבטחת הקמה ותפעול החניון הציבורי.

מרפסות:

בתאי שטח 101 ו-601 יותרו 2,880 מ״ר למרפסות. שטחי המרפסות הסופיים יקבעו ביחס למספר יחידות הדיור וחדרי המלון בהיקף של 12 מ״ר ליח״ד/ חדר. שטח זה יהיה ייעודי למרפסות בלבד ויאסר לעשות בו כל שימוש אחר. שימוש בשטח המוקצה למרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטיה ניכרת.

7. רישוי

7.1. רישיון בניה מס׳ 1321 מיום 9.7.1964 להקמת בניין בן 3 קומות, קומת ביניים וקומה תחתונה המכיל: בקומה תחתונה- מקלט, 2 אולמות ותא מעלית. בקומה א׳ -15 חנויות, ח״ש ותא מעלית. בקומת ביניים - יציעים לחנויות, משרד, ח״ש ותא מעלית. בקומה ב׳ - 2 אולמות, ח״ש ותא מעלית. בקומה ג׳ - אולם משרד, ח״ש ותא מעלית ותא מעלית על הגג.

7.2. רישיון בניה מס׳ 475 מיום 12.09.1966 המתיר שינויים פנימיים והרחבת אולמות בזמן הבניה בכל הקומות וכן מקום חניה ל-90 מכוניות ו-7 מקומות לטעינה ופריקה בקומה התחתונה.

7.3. היתר בניה מס׳ 520 מיום 17.10.1969 להקמת מחסן בן קומה אחת. שטח מוצע בקומת קרקע- 305.37 מ״ר

7.4. היתר בניה מס׳ 962 מיום 24.03.1972 להוספת אולם בקומה ב׳.

להלן שטחי הבניה עפ״י היתר הבניה מס׳ 962:

קומה	שטח קיים מ״ר	שטח מוצע מ״ר	סה״כ
מרתף	-----		------
קרקע	974.85		974.85
קומת ביניים[7]	-----		------
א׳	1,006.05		1,006.05
ב׳	430.75	272.96	703.71
ג׳	37.27		37.27
סה״כ	2,448.92	272.96	2,721.88 מ״ר

[7] לא צוין

7.5. היתר בניה מס׳ 265 מיום 3.07.1977 לתוספת סככה בחצר.

7.6. היתר בניה מס׳ 16-0322 מיום 02.05.2016 להקמת גדר בגבולות המגרש הצדדיים (בחזית דרומית ומזרחית). בהתאם לתשריט מדידה המצורף לנספח תוכנית ההיתר, שטח החלקה נטו-1,521 מ״ר, שטח השצ״פ - 1,002 מ״ר.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

להלן עיקרי פירוט הזכויות בנכס הרלוונטיות להכרעה הנדונה.

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 26.8.2025 שטחה הרשום של חלקה 135 הינו 2,523 מ״ר (הרכוש המשותף).

שטחה הרשום של תת חלקה 20- 21.93 מ״ר (בית מלאכה בקומת ביניים).

החלק ברכוש המשותף - 5/869.

רשומה הצמדה משותפת לתתי חלקות 20-29 המסומנת באות ו׳ בשטח של 18.73 מ״ר.

הזכויות בתת חלקה 20רשומות על שם אורן יפה -1/2, שביט חריוינק ליאת - 1/8, שביט רחל - 1/4, שביט טל - 1/8.

על הנכס רשומות ההערות הבאות:

הערה על מינוי כונס נכסים, על כל הבעלים (תיק בימ״ש השלום בהרצליה מיום 21.11.2023).

הערה על מינוי אפוטרופוס לטובת שביט חריוינק ליאת.

הערות אזהרה לטובת יעקובוביץ יואב ליפא ויעקובוביץ דוד (בית מלאכה-קומת ביניים).

הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית תל אביב (שטח להפקעה-941.4 מ״ר).

הערה על הפקדת תוכנית, סעיף 123 לחוק התו״ב לטובת הוועדה המקומית ת״א.

8.2. בהתאם להסכם שיתוף במקרקעין מיום 11.10.2015, בין הבעלים הרשומים או הראויים להירשם בחלקות 87,89,135,155 בגוש 7016, עולה כלהלן:

נקבע כי בעלי הזכויות בחלקות 87,89,135,155 בגוש 7016 יוזמים תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה שעל פיה יקבלו בעלי הזכויות זכויות במגרש 601 במלואו.

הזכויות במגרש מוקנות לכל אחד מהצדדים בהתאם לחלקו במקרקעין לפי מצב נכנס.

הצדדים חפצים להסדיר ביניהם הסכם קומבינציה. חלוקת הזכויות במגרש תיעשה על פי טבלת ההקצאות וחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בכל חלקה תעשה על פי העקרונות שיקבע השמאי המוסכם.

8.3. בהתאם להסכם קומבינציה מיום 11.10.2015, בין רשימת המוכרים (כמפורט בנספח א׳) לבין אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) בע״מ עולה בין היתר כלהלן:

המוכרים, בעלי הזכויות בחלקות 87,89,135,155 בגוש 7016.

על המקרקעין מקודמת תב״ע חדשה שתכלול הוראות איחוד וחלוקה במסגרתה יווצר מגרש חדש שהזכויות בו יוקצו לטובת המוכרים (מגרש 601).

יחס הקומבינציה נקבע לפי 44% לבעלים ו-56% ליזם.

8.4. עפ״י צו רישום בית משותף מיום 03.06.1968 לרישום הבית על חלקה 135 בגוש 7016 בפנקס בתים משותפים, על החלקה בית בן 5 קומות המכיל 38 דירות ובהן 39 חדרים.

תת חלקה 20 הינה בשטח רשום של 21.93 מ״ר (בית מלאכה). לתתי חלקות 29-20 קיים שטח הצמדה (שירותים) בשטח של 18.73 מ״ר (בקומת ביניים מסומן באות ״ו״).

8.5. עפ״י הסכם מיוחד מיום 03.06.1968 הוסכם להוציא מהרכוש המשותף את ההצמדות המסומנות באותיות א׳-ט׳ בתשריט. כ״כ הוסכם בין הצדדים כי ניתנת הרשות המלאה לבעלים של חלקת משנה 135/11 (לה רשומות הצמדות של קרקע [מסומן באות א׳]- 1,203.5 מ״ר + גג [מסומן באות ט׳]– 268.73 מ״ר) לבנות ולהקים על השטחים הצמודים לה מבנים, להרסם ולתקנם בתנאי מפורש כי כל שינוי, בניה והריסה יהיה כפוף להסכמת הרשויות המוסמכות.

8.6. עפ״י צו תיקון בית משותף מיום 22.11.1976 לתיקון הצו המקורי ע״י תוספת של 8 דירות (135/40-135/47) שהוקמו על השטחים הצמודים לחלקת משנה 135/11 ולבטל הצמדות המסומנות באותיות ״א״, ״ט״. המבנה הינו מבנה אחד הכולל שתי כניסות- כניסה ראשונה עם 6 קומות וכניסה שנייה עם 2 קומות, סה״כ 46 דירות.

8.7. בהתאם להסכם מכר מיום 3.7.2024, מחצית מהזכויות בנכס הנדון נמכרו ללא תמורה. היטל ההשבחה ישולם ע״י הקונים.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה לתת החלקה בשלמות בשומת המשיבה	ההשבחה לתת החלקה בשלמות בשומת המבקשים
תא/2498	29.12.1999	₪ 30,591	₪ 4,713
תא/4236	13.09.2018	₪ 712,650 (*)	₪ 414,172 (חלופה א')
			₪ 467,812 (חלופה ב')

(*) בתחשיב מתוקן שהוצג בתגובת המשיבה, ההשבחה לתת החלקה הינה 695,953 ₪.

9.2 הסכמות הצדדים

קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים, כי בשל הבינוי הקיים לא חלה השבחה עקב אישורה של תוכנית ע/1.

9.3 תוכנית תא/2498

9.3.1 עמדת שמאי המשיבה

הזכויות חושבו במצב הקודם על פי תוכנית 1367 המסמנת את החלקה ביעוד "דרך" ואת המבנים להריסה. בהתאם לכך השווי חושב כקרקע ביעוד דרך בתוספת שווי המחוברים.

שווי הנכס במצב קודם חושב לפי שיעור של 10% משווי מרכיב הקרקע של הבנוי המשקף שווי דרך + מחוברים.

צוין כי על השומה המכרעת הקודמת שנערכה ע"י החי"מ לתת חלקה 18 בה נקבע שווי המצב הקודם לפי מקדם 0.8 מהשווי במצב חדש הוגש ערר ע"י הוועדה המקומית.

שווי יחסי

שווי מרכיב הקרקע של תת החלקה חושב לפי שווי יחסי של מרכיב הקרקע של תת החלקה מכלל שווי מרכיב הקרקע של הבנין.

טבלת חישוב השווי היחסי נערכה לפי שווי מ"ר רשום בתוספת 8% לצורך המרה משטח רשום לשטח עיקרי, בהתאם להכרעת השמאי המכריע מרדכי דדון בחלקה 155 הסמוכה.

טבלת השווי (קרקע + מחוברים):

תת חלקה	קומה	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי למ"ר	שווי מרכיב הקרקע	שווי יחסי מרכיב הקרקע	שווי מחוברים	שווי	שווי יחסי
1	מרתף	394.88	426.4704	$315	$134,338	7.90%	$300	$262,279	9.45%
2	מרתף	37.2	40.176	$315	$12,655	0.74%	$300	$24,708	0.89%
3	מרתף	270.16	291.7728	$315	$91,908	5.40%	$300	$179,440	6.47%
4	מרתף	24	25.92	$315	$8,165	0.48%	$300	$15,941	0.57%
5	קרקע מלאכה	36.8	39.744	$585	$23,250	1.37%	$300	$35,173	1.27%
6	קרקע מלאכה	36.38	39.2904	$585	$22,985	1.35%	$300	$34,772	1.25%
7	קרקע מלאכה	36.38	39.2904	$585	$22,985	1.35%	$300	$34,772	1.25%
8	קרקע מלאכה	36.38	39.2904	$585	$22,985	1.35%	$300	$34,772	1.25%
9	קרקע מלאכה	36.38	39.2904	$585	$22,985	1.35%	$300	$34,772	1.25%
10	קרקע מלאכה	36.38	39.2904	$585	$22,985	1.35%	$300	$34,772	1.25%
11	קרקע מלאכה	18	19.44	$585	$11,372	0.67%	$300	$17,204	0.62%
12	קרקע מסחר	21.44	23.1552	$900	$20,840	1.23%	$300	$27,786	1.00%
13	קרקע מסחר	21.44	23.1552	$900	$20,840	1.23%	$300	$27,786	1.00%
14	קרקע מסחר	39.04	42.1632	$900	$37,947	2.23%	$300	$50,596	1.82%

תת חלקה	קומה	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי למ"ר	שווי מרכיב הקרקע	שווי יחסי מרכיב הקרקע	שווי מחוברים	שווי	שווי יחסי
15	קרקע מסחר	39.04	42.1632	$900	$37,947	2.23%	$300	$50,596	1.82%
16	קרקע מסחר	39.04	42.1632	$900	$37,947	2.23%	$300	$50,596	1.82%
17	קרקע מסחר	39.04	42.1632	$900	$37,947	2.23%	$300	$50,596	1.82%
17 גלריה	גלריה	22.72	24.5376	$405	$9,938	0.58%	$300	$17,299	0.62%
18	קרקע מסחר	39.04	42.1632	$900	$37,947	2.23%	$300	$50,596	1.82%
19	קרקע מסחר	39.04	42.1632	$900	$37,947	2.23%	$300	$50,596	1.82%
19 גלריה	גלריה	45.4	49.032	$405	$19,858	1.17%	$300	$34,568	1.25%
20	**ביניים**	**21.93**	**23.6844**	**$405**	**$9,592**	**0.56%**	**$300**	**$16,698**	**0.60%**
21	ביניים	21.93	23.6844	$405	$9,592	0.56%	$300	$16,698	0.60%
22	ביניים	21.93	23.6844	$405	$9,592	0.56%	$300	$16,698	0.60%
23	ביניים	21.93	23.6844	$405	$9,592	0.56%	$300	$16,698	0.60%
24	ביניים	22.46	24.2568	$405	$9,824	0.58%	$300	$17,101	0.62%
25	ביניים	18.6	20.088	$405	$8,136	0.48%	$300	$14,162	0.51%
26	ביניים	38.83	41.9364	$405	$16,984	1.00%	$300	$29,565	1.07%
27	ביניים	22.72	24.5376	$405	$9,938	0.58%	$300	$17,299	0.62%
28	ביניים	22.72	24.5376	$405	$9,938	0.58%	$300	$17,299	0.62%
29	ביניים	22.72	24.5376	$405	$9,938	0.58%	$300	$17,299	0.62%
30	ראשונה	221.55	239.274	$450	$107,673	6.33%	$300	$179,456	6.47%
31	ראשונה	18.6	20.088	$450	$9,040	0.53%	$300	$15,066	0.54%
32	ראשונה	42.57	45.9756	$450	$20,689	1.22%	$300	$34,482	1.24%
33	ראשונה	79.1	85.428	$450	$38,443	2.26%	$300	$64,071	2.31%
34	ראשונה	38.24	41.2992	$450	$18,585	1.09%	$300	$30,974	1.12%
35	ראשונה	120.69	130.3452	$450	$58,655	3.45%	$300	$97,759	3.52%
36	ראשונה	37.04	40.0032	$450	$18,001	1.06%	$300	$30,002	1.08%
37	שניה	20.8	22.464	$450	$10,109	0.59%	$300	$16,848	0.61%
38	שניה	329.83	356.2164	$450	$160,297	9.42%	$300	$267,162	9.63%
40	שלישית	128.75	139.05	$450	$62,573	3.68%	$300	$104,288	3.76%
41	שלישית	112.35	121.338	$450	$54,602	3.21%	$300	$91,004	3.28%
42	קרקע מלאכה	49.7	53.676	$585	$31,400	1.85%	$300	$47,503	1.71%
43	קרקע מלאכה	51.65	55.782	$585	$32,632	1.92%	$300	$49,367	1.78%
44	קרקע מלאכה	51.65	55.782	$585	$32,632	1.92%	$300	$49,367	1.78%
45	קרקע מלאכה	51.65	55.782	$585	$32,632	1.92%	$300	$49,367	1.78%
46	קרקע מלאכה	81.15	87.642	$585	$51,271	3.01%	$300	$77,563	2.80%
47	שניה	335.8	362.664	$450	$163,199	9.59%	$300	$271,998	9.80%
סה"כ			**3580.276**		**$1,701,330**	**100.00%**		**$2,775,413**	**100%**

בחישוב השווי למ"ר מבונה הובא בחשבון שווי בקומת הביניים לפי 237 $ למ"ר מבונה והתאמה לשימושים שלהלן, לפי הכרעת הח"מ בשומה מכרעת קודמת בתת חלקה 19 כדלקמן:

מסחר בק"ק - מקדם 2, מלאכה בק"ק-מקדם 1.3, מלאכה גלריה וקומת ביניים - מקדם 0.9, קומה ראשונה, שניה, שלישית -מקדם 1.

שווי מחוברים- 716 $ למ"ר + 10% רווח יזמי שחוק.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה בקומת ביניים של 237 $/מ"ר ומ"ר בנוי בקומת ביניים של 927 $/מ"ר על בסיס הנתונים הבאים:

- בשומה מכרעת של הח"מ בתת חלקה 19 בחלקה 135 הנדונה נקבעו ערכי השווי הבאים:

  קרקע מבונה– 2,200 ₪ למ"ר (526 $/מ"ר)

  קומת גלריה – 990 ₪ למ"ר (237 $/מ"ר)

  עלות בניה – 3,000 ₪ למ"ר (716 $/מ"ר)

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 7016/155 (רח' אילת 22) אומצו מקדמי ההתאמה לשימושים המפורטים – מסחר בק"ק (מקדם 2) מלאכה בק"ק (מקדם 1.3), גלריה וקומת ביניים (מקדם 0.9).

<u>תחשיב השבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

<u>קרקע</u>	
שטח החלקה	2,523
שווי החלקה ללא מחוברים	$ 994,333
מקדם התאמה לדרך	0.1
שווי יחסי	0.00564
סה"כ שווי קרקע ב-$	561
<u>מחוברים</u>	
שטח ברוטו	23.6844
שווי מחוברים	$ 716/מ"ר
סה"כ שווי	$ 16,958
סה"כ שווי מחוברים ב-₪ לפי שע"ח 4.185	₪ 70,969.36
סה"כ שווי מצב קודם	₪ **73,315.51**

<u>מצב חדש</u>

קומה	שטח במ"ר	שטח ברוטו	שווי מ"ר מבונה	שווי קרקע	שווי מחוברים	רווח יזמי שחוק	סה"כ שווי
ביניים	21.93	23.6844	$ 237	$ 5,613	$ 716	1.1	$ 24,828.36
סה"כ שווי מצב חדש בש לפי שע"ח 4.185 ₪/$							₪ **103,907**

ההשבחה לתת החלקה בשלמות- ₪ 30,591

היטל ההשבחה- ₪ 15,296

9.3.2.**<u>עמדת שמאי המבקשים</u>**

בשומות המכריעות שנערכו על ידי הח"מ בחלקה הנדונה הורחב רבות על אופן חישוב ההשבחה בגין התוכנית הנדונה והשתלשלות האירועים שקדמו לאישורה של התוכנית.

לאור האמור, אומץ אופן חישוב ההשבחה על פי ההכרעות לעיל והובא בחשבון שווי מצב קודם לפי מקדם 0.8 משווי המצב החדש.

<u>מקדמי שווי</u>

בשומת המשיבה השווי למ"ר מבונה מלאכה חושב לפי 990 ₪ למ"ר.

בשומות הח"מ בתת חלקות 18, 19 – שווי חנות בקומת קרקע חושב לפי 2,200 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם שווי לבית מלאכה של 0.45 ממ"ר מסחר, המשקף כ-990 ₪ למ"ר, כפי שחושב בשומת המשיבה ומקדם שווי לשירותים של 0.45 בדומה לשטחי שירות לתעסוקה הנמכרים כשטחי ברוטו.

שטח החלק היחסי בהצמדה – 18.73 מ"ר/10 תת חלקות= 1.873 מ"ר שירותים +21.93 מ"ר, סה"כ 23.803 מ"ר.

תחשיב השבחה

מהות	שטח רשום	מקדם אקו'	סה"כ
בית מלאכה	21.93	0.45	9.87
שירותים משותפים	1.873	0.45	0.84
סה"כ שטח אקו'			10.71
שווי מ"ר מבונה מסחר			2,200
שווי מצב חדש			23,565
שווי מצב קודם מקדם 0.8			18,852
ההשבחה לתת החלקה בשלמות			4,713
היטל השבחה			**2,356**

9.3.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת</u>**

- הוועדה המקומית הגישה ערר על השומה המכרעת של הח"מ בנושא מקדם השווי במצב קודם ביחס למצב החדש. טרם התקבלה החלטה.
- תוכנית 1367 סימנה את החלקה לדרך והמבנים סומנו להריסה.
- תוכנית 2498 שינתה את היעוד למרכז עסקים ראשי ולש.צ.פ. עם סימון דרך לביטול.
- אין בטענה שנזנחה ההפקעה לטובת דרך כדי לשנות את היעוד מדרך למרכז עסקים ראשי ושצ"פ. הדרך היחידה לשנות את היעוד הינה על ידי תוכנית וכל עוד התוכנית לא שונתה היעוד נותר "דרך". תימוכין בעעמ/9554/10. כל ההליכים לשינוי היעוד מדרך ליעוד סחיר הם חלק מהפוטנציאל של הליך התכנון של תוכנית 2498 אותו יש לנטרל לפי הלכת לוסטרניק. שמאי המשיבה הפנה לפסיקה בע"א 8736/04 אורה כהן נ' הועדה המקומית לתו"ב רעננה, החלטת ועדת ערר בערר 8084/12-21 גפני נ' הועדה המקומית לתו"ב הוד השרון.
- לעמדת שמאי המשיבה העובדה שהליך התכנון של תוכנית 1367א אשר ביקשה לשנות, בין היתר, את הייעוד ל"דרך" נזנח והתוכנית לא אושרה, מובילה למסקנה לפיה קונה סביר היה מבין שנדרש הליך תכנוני לשינוי הייעוד וכי לא בטוח שמוסדות התכנון יתמכו בתוכנית כזו.

9.3.4. **<u>הכרעה</u>**

א. <u>מהות ההשבחה ודרך חישוב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי תת חלקה 20 עפ"י תוכנית 1367 ביעוד דרך, על בסיס השווי הכולל של חלקה 135 בהתאם לשימושים הקיימים במבנה.
שווי הדרך נקבע בשיעור של 10% משווי הקרקע הכולל של החלקה ובהתאם לשווי היחסי של תת חלקה 20, בתוספת שווי המחוברים, כמפורט לעיל.
מנגד, שמאי המבקשים אימץ את עקרונות התחשיב על פי הכרעותיי הקודמות בחלקה הנדונה בה נקבע מקדם שווי למצב הקודם של 0.8 מהשווי במצב החדש.

בהכרעותיי בתתי חלקות 18, 19 בחלקה הנדונה הוצגה לגבי התוכנית הנדונה סקירה של נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים למקרקעין שבנדון, כדלקמן:

- בשנת 1964 ניתן רישיון להקמת בניין בן 3 קומות, קומת ביניים וקומה תחתונה.
- בשנת 1966 ניתן רישיון לשינויים פנימיים והרחבת אולמות, בזמן הבניה.
- ביום 21.11.1968 פורסמה למתן תוקף תוכנית 397 שסיווגה את החלקה[8] באזור מלאכה עם חזית מסחרית. ממזרח לחלקה סומנה דרך לביטול.
- בשנת 1969 ניתן היתר להקמת מחסן בן קומה אחת בשטח של כ-305 מ"ר.
- ביום 11.09.1975 פורסמה למתן תוקף תוכנית 1367 שהתוותה דרך ברוחב של 72 מ' בקטע שבין דרך בן צבי ורחוב אילת על מנת לאפשר סידור דרך מהירה. החלקה הנדונה סומנה כדרך מוצעת והמבנים בשטחה סומנו להריסה.
  התוכנית קבעה כי לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תוכנית מפורטת כחוק.
- בשנת 1977 ניתן היתר לתוספת סככה בחצר.
- בשנת 1991 הופקדה תוכנית 1367 א' אשר סימנה את ביטול הדרך. התוכנית לא אושרה וביום 24.1.2017 פורסמה דחיית התוכנית ברשומות (י.פ. 5619).
  הרחבה בנוגע להליכי תוכנית 1367 א', ר' להלן.
- בתאריך 26.8.1993 פורסמה ברשומות (י.פ. 4138) הודעה לפי סעיף 77 בדבר הכנת תוכנית תא/2498.
- תוכנית תא/2498 פורסמה למתן תוקף בשנת 1999.

<u>תוכנית 1367 א'</u>

- כאמור לעיל, בתאריך 11.9.1975 פורסמה למתן תוקף תוכנית 1367 שמטרתה התווית דרך מהירה ברוחב של 72 מ' בקטע שבין דרך בין צבי ורחוב אילת.
- בסיכום פגישה מיום 20.4.1980 שנערכה בלשכת סגן ראש העיר ת"א בענין התוכנית, נרשם כי תוכנית 1367 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2142 מיום 11.9.1975 והוגבלה לביצוע תוך חמש שנים מיום אישורה. התוכנית לא בוצעה עד עצם היום הזה ולא מתוכנן לבצעה בשנים הקרובות.

[8] חלקה 135 נוצרה כתוצאה מאיחוד חלקות 79,81,82,83

בישיבה הוחלט להביא לאישור הוועדה המקומית בקשה לאשר להמליץ בפני הוועדה המחוזית על ביטול תוכנית 1367.

- בסיכום ישיבה שנערכה ביום 4.5.1980 בלשכת מהנדס העיר ובעקבות תביעת פיצויים שהוגשה כנגד התוכנית, נערכה הערכה חדשה לצורך בתוכנית ולרוחב הכביש המסומן בה והוחלט כי תוכנית 1367 תבוטל ובמקומה תתוכנן תוכנית חדשה.
- במכתב מיום 27.6.1980 של סגן ראש העיר ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה המופנה ליו"ר הוועדה המחוזית, צוין כי הוועדה המקומית המליצה ביום 28.5.1980 על ביטולה של התוכנית ועל פרסום הודעות לפי סעיפים 77 ו-78 בדבר הכנת תוכנית חדשה.
- בתאריך 23.10.1980 סירבה הוועדה המחוזית לבקשה לביטול התוכנית מאחר שכבר שולמו פיצויים בגין התוכנית וביטול התוכנית יזכה את הבעלים באפשרות לתביעה חדשה בגין התוכנית החדשה שהוועדה המקומית מבקשת להכין.
- תוכנית 1367א' פורסמה להפקדה ב-20.10.1991. התוכנית הסיטה את תוואי הדרך מזרחה תוך ביטול חלק מהתוואי שסומן בתוכנית 1367 לרבות בחלקה הנדונה וקבעה את רוחב הדרך ל-43 מ' במקום 72 מ' שנקבע בתוכנית 1367.
- בתאריכים 18.4.1993 ו-12.10.1993 שלחה עיריית תל אביב מכתבים ליו"ר הוועדה המחוזית[9] בבקשה לזרז קבלת החלטות בהתנגדויות לתוכנית.
- בתאריך 7.11.1994, בישיבת משנה ב' של הוועדה המחוזית סוכם כי ניתן להמשיך את הטיפול בתוכנית בשתי חלופות. חלופה א'- התוכנית תעודכן בתאום עם נתיבי איילון מאחר ואושרו חלק מהמתחמים וחלק נמצאים בשלב אישור. חלופה ב'- הוועדה המקומית תשקול בתאום עם נתיבי איילון המשך טיפול רק במתחמי תכנון שעדיין לא אושרו במסגרת תוכניות מפורטות.

כעולה מהאמור לעיל, לאורך השנים, עוד טרם אישורה של תוכנית תא/2498, התייחסו מוסדות התכנון לתוכנית 1367 כתוכנית ארכאית ולמעשה זנחו את הוראותיה.

כך לדוגמא אושרה על תוואי הדרך שסומן לביטול בתוכנית 1367א', תוכנית תא/2496 אשר הופקדה בשנת 1995 ואושרה בשנת 1997. התוכנית קבעה ייעודי קרקע וזכויות בניה לאזור תעשיה עתירת ידע ומלאכה נקיה על שטח שסומן בתוכנית 1367 כדרך ובהתאמה לסימון הדרך בתוכנית 1367א'. יצוין כי בתשריט התוכנית סומן ע"ג תוואי הדרך "בהתאם לתבע 1367 א' וב'".

יצוין כי גם לאחר אישורה של תוכנית תא/2498 אושרו תוכניות נוספות בתוואי הדרך שסומן בתחום תוכנית 1367, כגון: תוכניות תא/2797, תא/2674, תא/2649.

[9] מכתב מיום 18.4.1993 של משנה למה"ע ומנהל אגף תכנון ובנין ערים ומכתב מיום 12.10.1993 של יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

תוכנית תא/2498 כללה טבלת הקצאות ביחס למס' חלקות. במסמך העקרונות לטבלת ההקצאות קבע השמאי עורך הטבלה כי: "על המתחם חלה בעבר תוכנית 1367 במסגרתה יועד שטח חלקות 84, 78, 116 בשלמותן לדרך. חלקות אלו יועדו למסחר על פי הוראות תכנית יפו "B" שקדמה לתוכנית מס' 1367" ובהמשך: "שווי חלקות 84,78,116, במצב הקיים נגזר מתוכנית 1367, שווי זה נקבע בהתחשב בפיצויים המגיעים לבעליהן בגין אישור תכנית 1367 על בסיס השווי על פי תוכנית יפו "B" שקדמה לתוכנית 1367".

לענין זה ראוי לציין תוואי דרך שבוטל בשכונת נווה צדק, תוואי שאושר בשנת 1991 בתוכנית 2277 שסימנה דרך חדשה ברוחב של 18 מ' החולפת בחלקות שונות בתחום קרקע המיועדת לאזור לתכנון בעתיד.

כפי שעולה **מעת"מ 1419/03 זלצמן סטיבן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, הוועדה המקומית הצהירה בהליכים משפטיים כי תכנון הכביש אינו אפשרי ואין כוונה ליישמו ואכן כביש זה בוטל בתוכנית 3966.

בערר 8133-05-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' להב לישבסקי דוד, קבעה וועדת הערר ביחס לכביש זה כדלקמן:

"טוענת הוועדה המקומית שהשמאי המכריע התעלם מכך שהמקרקעין מיועדים לדרך. סעיף 7.3 לשומה המכרעת מגלה כי השמאי המכריע היה מודע היטב לכך שבתכנית 2277 מסומנת דרך על גבי רוב שטח החלקה, בנוסף לסימון לתכנון בעתיד, אך הוא מצא, בהחלטה מנומקת, שלא להבחין בין חלקה זו לבין חלקות אחרות שהיו מסומנות אף הן לתכנון בעתיד. כך ציין השמאי המכריע כי בחלקה קיים בינוי וחלקו אף משמש למגורים וכי במסגרת הליך משפטי שהתקיים כבר בשנת 2004 הודיעה הוועדה המקומית כי הדרך לא תעבור במיקום זה. אם זו היתה עמדת הוועדה המקומית, ועל כך אין חולק בפנינו, אין כל קושי במסקנת השמאי המכריע, כי קונה סביר לא ייחס למקרקעין שווי של דרך אלא יראה את המקרקעין כחלק מחטיבת קרקע לתכנון בעתיד. אם נוסיף לכך את העובדה שאף בשומת הוועדה המקומית ניתן לשטח החלקה שסומן ביעוד דרך שווי של 80% מהשווי שניתן לשטח החלקה שסומן באזור לתכנון בעתיד– נראה שאין פער מהותי עקרוני בין תפיסות השמאי המכריע והוועדה המקומית שלפיהן אין להתייחס אל סימון הדרך במקרה דנן כאל סימון דרך במקרה הרגיל, לצורך הערכת השווי. זאת כאשר מקובלה היא כי מקרקעין המיועדים לדרך מוערכים בשווי של עד כעשרה אחוז משווי מקרקעין עיירוניים סמוכים, מקובלה זאת קבלה סימוכין גם בפרק ג' של הקווים המנחים, שנערכו על-ידי השמאי הממשלתי הראשי, מנהל אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים, אשר דן בנושא של "עריכת שומות לדרכים" וקבע כי הפיצוי הסביר בגין הפקעת דרך יעמוד על שיעור של 10% משווי מגרשים, זמינים לבניה, לייעוד העיקרי המקובל בסביבה הקרובה" (ההדגשה אינה במקור- י.פ.).

יוער כי שם כמו גם בשומות נוספות שנערכו ע"י הוועדה המקומית בשכונה זו, נקט שמאי המשיבה במקדם אקוי' של 0.8 לדרך.

מן המקובץ עולה כי שנים רבות טרם אישורה של תוכנית תא/2498, הוועדה המקומית פעלה לבטל את תוכנית 1367 כמפורט בהרחבה לעיל.
לפיכך, אני סבור כי רוכש סביר ערב אישורה של תוכנית תא/2498 היה מביא בחשבון ברמת וודאות גבוהה ביותר את המשך קיומו של המבנה ומשכך, הגעתי למסקנה כי יש להביא בחשבון מקדם של 0.8 ליעוד הקרקע ביחס לשווי המלא, עמדה המקובלת על שמאי המבקשים.

לאחר שניתנו הכרעותיי הקודמות בסוגיה זו, התקבלה החלטת ועדת הערר מיום 25.8.2025 בסוגיית מקדם שווי לדרך **בערר (ת"א) 95035-04-23 יהושע נוף נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב** בו נדונה בין היתר שאלת שוויה של קרקע ברח' אליפלט בת"א ביעוד דרך משנות ה-70' עליה חלות תוכניות 397, ו-1367 הנדונות במצב קודם בדומה למקרה הנדון.
בהחלטתה דחתה ועדת הערר את הערר שהוגש על השומה המכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע ארז כהן, בה נקבע מקדם שווי של 0.8 לדרך וקבעה בין היתר, כדלקמן:

"161. **לסיכום האמור עד כה, השומה המכרעת וכן התשובות להבהרה של השמאי המכריע בצירוף הפסיקה עליה עמדנו בהרחבה לעיל מובילה אותנו למסקנה כי קביעותיו במקרה דנא מבוססות ומנומקות היטב ומשקפות להבנתנו מחיר אותו היה מוכן לשלם קונה מרצון בשוק החופשי במועד קובע על בסיס מכלול הנתונים והבדיקות אותן היה מבצע לגבי החלקה הנדונה שאלמלא ההפקעה היתה נכללת באיחוד וחלוקה תוך הבאה בחשבון של מקדם סיכון בשל היעוד לדרך, לפיכך ברי כי לא נפל פגם בשומה המכרעת בעת קביעת המקדם 0.8, ולפיכך אין מקום להתערבותנו, ובהתאם דין טענת הוועדה המקומית לשינוי המקדם למקדם 0.1 להידחות, ומאידך אף דין טענת הנפקעים לשינוי מקדם 1.0 להידחות גם כן".**

בהחלטה נוספת בערר זה שניתנה ביום 4.12.2025[10], נותרה החלטת ועדת הערר כמפורט לעיל.
בהחלטה זו, הוצגה עמדת חבר הוועדה מר אור לוי שמאי מקרקעין, אשר מצא להרחיב בדבר העקרונות השמאיים בהערכת קרקע בייעוד דרך ועל כך שאינו רואה סתירה מעצם השוני שבין הקביעה השגורה, לפיה ככלל שווי קרקע המשמשת כדרך מהווה 10% משווי קרקעות סחירות בסביבה, לבין הקביעה בדבר מקדם 80% שבשומה המכרעת שנדונה בערר, שהינה קביעה המתייחסת ומותאמת לנסיבות המקרה הנדון.

במקרה נוסף, **בערר (ת"א) 8090-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' צפרירה הלפרין ו-8 אח'** מיום 19.10.2025, דנה ועדת הערר בערר שהוגש על הכרעת שמאי מכריע בה נקבע כי שווי מקרקעין המיועדים על פי תוכנית מאושרת לדרך במצב קודם

[10] החלטה שניתנה בעקבות בקשת הוועדה המקומית לביטול ההחלטה מיום 25.8.2025, לאור טענה שעניינה ניגוד עניינים לכאורה של נציג הציבור, ובקשה להעברת העררים לדיון בפני מותב אחר.

הינו בשיעור של 95% משווי המצב החדש עפ"י תוכנית ששינתה את ייעוד המקרקעין למגורים.

בהחלטתה דחתה ועדת הערר את הערר וקבעה בין היתר כדלקמן:

49. "נזכיר כי נקודת המוצא היא כי שוק משוכלל מביא בחשבון את כלל היתרונות והמגבלות החלות על מקרקעין מסוימים. לא בכדי נתן המחוקק בכורה לשווים של המקרקעין בשוק החופשי לצורך קביעת השבחה. לפיכך, לא ניתן לקבל עמדה שמבקשת להתעלם באופן מוחלט וגורף משווים של המקרקעין בשוק החופשי, ותחת זאת מבקשת לקבוע "כלל אצבע" לפיו שווים של מקרקעין בייעוד דרך הינו 10% משווי מקרקעין למגורים, בבחינת שווי אחד לכל. קביעה כאמור עלולה לייצר השבחה פיקטיבית שאינה כורח המציאות, ויתרה מכך תהא מנוגדת לדין ותחתור תחת יסודותיו ותכליתו של היטל ההשבחה.

50. מסקנת הדברים היא כי בחינת השבחה אינה מצריכה לבחור בין המצב הסטטוטורי של המקרקעין ובין שווים בשוק החופשי במובנו הכלכלי, כפי שטוענת הוועדה המקומית. האחרון מגלם בתוכו ומשקף את הראשון. כפי שהטיב השמאי המכריע לקבוע, העובדה כי מקרקעין בייעוד דרך מוערכים בשיעור גבוה יותר מ- 10% משווי למגורים, אין משמעה כי מתעלמים מייעודם הסטטוטורי לדרך או כי תכנית 1200 אינה באה במניין מרכיבי השווי. אלא שאותו ייעוד סטטוטורי השפיע על שווים של מקרקעין פחות ממקרים אחרים בשל גורמים רלוונטים נוספים.

51. ובעניין זה יש גם משמעות בלתי מבוטלת למימד הזמן. עמדתה של הוועדה המקומית לפיה לעולם מקרקעין בייעוד "דרך" יהיו שווים 10% משווים של מקרקעין סחירים למגורים בסביבה, משמעה כי אין כל השפעה אופרטיבית לחלוף הזמן מאז אושרה התכנית שקבעה את הייעוד לדרך, ולשינויים, תכנוניים ואחרים, שהתרחשו במהלך אותה תקופת זמן, בסביבת המקרקעין. למעשה טוענת הוועדה המקומית כי שווים היחסי של מקרקעין בייעוד דרך נשאר קבוע בין אם חלפה שנה ממועד אישור התכנית שייעדה אותם לדרך ובין אם עברו 40 שנה מבלי שזו יושמה.

52. גם עמדה זו אין בידינו לקבל.

53. משך התקופה שחלפה מאז אישורה של תכנית 1200, כמו גם מאז תום המועד למימושה בהתאם להוראותיה, מבלי שנעשה דבר כדי להוציאה אל הפועל, יכול להוות בעצמו נתון רלוונטי בעל השפעה ממשית על שווי המקרקעין. התייחסות השוק לתכנית (באשר היא) אינו נגזר אך ורק מעצם תוקפה ותחולתה על המקרקעין. יהיה זה סביר להניח כי בשנים הראשונות לאחר שאושרה תכנית 1200 ניכרה השפעה שלילית על שווים של מקרקעין בתחומה שיועדו לדרך או לאזור לתכנון בעתיד. אך אין הדבר אומר כי שווים (היחסי) של המקרקעין נותר כשהיה לאורך כל התקופה עד לאישורה של תכנית 3486. חלוף השנים במהלכן לא נעשה ולו צעד חלקי למימושה, יחד עם שינוי מגמות התכנון (כפי שעוד יפורט להלן), בהחלט יכול שהביאו לשינוי

בהיקף השפעתה של תכנית 1200 על שווי המקרקעין, גם בהינתן שתחולתה לגביהם עומדת בעינה.

מכל האמור לעיל, יובא בחשבון השווי במצב הקודם במקדם 0.8 מהשווי במצב החדש, כפי שקבעתי בהכרעות קודמות לתוכנית זו בחלקה הנדונה.

<u>מצב חדש</u>

קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים כי השימוש המיטבי במצב החדש הינו הנכס הקיים, תת חלקה 20 בשימוש בית מלאכה בקומת ביניים בתוספת הצמדה יחסית בשטח השירותים.

ב. <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע את השווי בקומת הביניים על פי ערכי השווי/המקדמים בהכרעותיי לעיל שחושב לפי 237 $ למ״ר (כ- 990 ₪ למ״ר) לפי הנתונים שפורטו לעיל. שמאי המבקשת קיבל את השווי על פי שומת המשיבה.

בהתאם להכרעותיי לעיל, השווי בקומת הקרקע למסחר נקבע בהתאמה למועד הקובע לפי 2,200 ₪ למ״ר מבונה על פי הנתונים שהוצגו שם, ושווי הגלריה בקומת הביניים חושבה לפי מקדם 0.45.

בהתאם לנתונים אלו, יובא בחשבון מקדם שווי בקומת הביניים- 0.45 ממ״ר מבונה מסחר, המבטא שווי של כ-990 ₪ למ״ר מבונה, כמוסכם על הצדדים.

שטח החלק היחסי בהצמדה- 18.73 מ״ר המשויך ל-10 תתי חלקות, ולתת חלקה 20- שטח של 1.873 מ״ר שירותים.

שווי המבנים - המבנים קיימים בשני מצבי התכנון ולפיכך לא יובאו בחשבון.

<u>תחשיב שטח אקוי׳</u>

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	סה״כ
קומת ביניים	21.93	1	21.93
חלק יחסי בשירותים משותפים	1.873	0.2	0.37
סה״כ שטח אקוי׳			22.30

ג. <u>תחשיב השבחה</u>

סה״כ שטח אקוי׳	22.30
שווי למ״ר מבונה	990
סה״כ שווי מצב חדש	22,082
שווי מצב קודם - מקדם 0.8 ביחס למצב חדש	17,665
ההשבחה לתת החלקה בשלמות	4,416
היטל ההשבחה	2,208

9.4. **תוכנית תא/4236**

9.4.1. **עמדת שמאי המשיבה**

שווי במצב הקודם

הנכס מהווה תת חלקה בקומת ביניים בשטח רשום של 21.93 מ״ר לה צמוד חלק יחסי בהצמדה של חדר השירותים.

ערכי שווי

מסחר בנוי

תאריך	כתובת	שטח ברוטו	יציע	התמורה ב-₪	מחיר למ״ר בנוי ב-₪	הערות
14.3.2016	דרך שלמה 65	70	28.04	2,030,000	23,381	בנין חדש
14.3.2016	דרך שלמה 65	72.77	29.11	2,476,890	27,449	בנין חדש
18.5.2016	שד׳ ירושלים 63	35		660,000	18,857	בנין ותיק
13.7.2015	פרנקל ידידיה 32	60		2,011,900	33,532	בנין חדש
ממוצע					25,805	

השווי במצב קודם התבסס על הכרעות השמאי המכריע החי״מ ולגבי תתי חלקות בהן לא נקבעו ערכי שווי ע״י החי״מ, הובאו בחשבון ערכי שווי בהתאם להכרעות השמאים המכריעים מרדכי דדון ונאוה סירקיס בבנין הסמוך כלהלן:

שמאי מכריע	מרתף	קרקע חזית	קרקע עורף	גלריה	ביניים	טיפוסי
יהודה פלד		20,000		10,000	9,000	9,000
מרדכי דדון	7,560	22,788	14,040		9,720	10,800
נאוה סירקיס	7,000	20,000		9,000	9,000	10,000

סיכום ערכי השווי

שווי מ״ר רשום מרתף -	7,560 ₪
שווי מ״ר רשום קרקע חזית-	20,000 ₪
שווי מ״ר רשום גלריה-	9,000 ₪
שווי מ״ר רשום בעורף קומת קרקע -	14,000 ₪
שווי מ״ר רשום בקומות-	9,000 ₪

תחשיב השווי במצב הקודם לתת חלקה 20

תיאור	קומה	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	שווי למ״ר בנוי	סה״כ
תת חלקה 20	ביניים	21.93	1	9,000 ₪	197,370 ₪
חלק יחסי בשירותים		1.25	0.2	9,000 ₪	2,250 ₪
סה״כ					199,620 ₪

שווי מצב חדש

במצב החדש, הנכס מהווה חלק ממגרש לבניה מספר 601 בשטח 3,572 מ״ר ביעוד מסחר ותעסוקה אשר יכלול 18,000 מ״ר עיקרי מגורים, 5,896 מ״ר עיקרי תעסוקה (מתוכו 800 מ״ר עיקרי לפחות בקומת קרקע מסחרית), סה״כ 23,896 מ״ר עיקרי. בנוסף, לכל דירה שתיבנה תותר מרפסת בשטח של 12 מ״ר.

כ״כ ייבנה שטח של 300 מ״ר עיקרי למבנה ציבור שיימסר לרשות המקומית.

חלק יחסי

בהתאם לשומת השמאי המכריע מרדכי דדון לתתי חלקות שבחלקה 155 הסמוכה, ההשבחה חושבה בשתי חלופות- חלופה א' לפי החלק היחסי ברכוש המשותף וחלופה ב' לפי השווי היחסי.

הוועדה המקומית הגישה ערר על הכרעת השמאי מרדכי דדון ועל הכרעות השמאי המכריע הח"מ לגבי חלקה 135 בבקשה להכריע באיזו חלופה יש לחשב את ההשבחה במקרה שעל המגרש בנוי בניין הכולל מספר שימושים ורשום כבית משותף המיועד להריסה. לעמדת הוועדה המקומית, במקרה ספציפי זה יש לחשב את ההשבחה לפי החלופה השניה, דהיינו, לפי שווי יחסי.

השווי הוערך על פי טבלת חישוב השווי היחסי שנערכה לפי שווי מ"ר רשום בהתאם לערכי השווי בהכרעת השמאי המכריע הח"מ לגבי חלקה 135, כדלקמן:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	שווי למ"ר	שווי ₪	שווי יחסי
1	מרתף	394.88	7,560	2,985,293	8.665%
2	מרתף	37.2	7,560	281,232	0.816%
3	מרתף	270.16	7,560	2,042,410	5.929%
4	מרתף	24	7,560	181,440	0.527%
5	קרקע	36.8	14,000	515,200	1.495%
6	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.478%
7	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.478%
8	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.478%
9	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.478%
10	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.478%
11	קרקע	18	14,000	252,000	0.731%
12	קרקע	21.44	20,000	428,800	1.245%
13	קרקע	21.44	20,000	428,800	1.245%
14	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.266%
15	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.266%
16	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.266%
17	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.266%
17 גלריה	גלריה	22.72	9,000	204,480	0.594%
18	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.266%
19	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.266%
19 גלריה	גלריה	45.4	9,000	408,600	1.186%
20	**ביניים**	**21.93**	**9,000**	**197,370**	**0.573%**
21	ביניים	21.93	9,000	197,370	0.573%
22	ביניים	21.93	9,000	197,370	0.573%
23	ביניים	21.93	9,000	197,370	0.573%
24	ביניים	22.46	9,000	202,140	0.587%
25	ביניים	18.6	9,000	167,400	0.486%
26	ביניים	38.83	9,000	349,470	1.014%
27	ביניים	22.72	9,000	204,480	0.594%
28	ביניים	22.72	9,000	204,480	0.594%
29	ביניים	22.72	9,000	204,480	0.594%
30	ראשונה	221.55	9,000	1,993,950	5.788%
31	ראשונה	18.6	9,000	167,400	0.486%
32	ראשונה	42.57	9,000	383,130	1.112%
33	ראשונה	79.1	9,000	711,900	2.066%
34	ראשונה	38.24	9,000	344,160	0.999%
35	ראשונה	120.69	9,000	1,086,210	3.153%

תת חלקה	קומה	שטח רשום	שווי למ"ר	שווי ₪	שווי יחסי
36	ראשונה	37.04	9,000	333,360	0.968%
37	שניה	20.8	9,000	187,200	0.543%
38	שניה	329.83	9,000	2,968,470	8.617%
40	שלישית	128.75	9,000	1,158,750	3.364%
41	שלישית	112.35	9,000	1,011,150	2.935%
42	קרקע	49.7	14,000	695,800	2.020%
43	קרקע	51.65	14,000	723,100	2.099%
44	קרקע	51.65	14,000	723,100	2.099%
45	קרקע	51.65	14,000	723,100	2.099%
46	קרקע	81.15	14,000	1,136,100	3.298%
47	שניה	335.8	9,000	3,022,200	8.773%
סה"כ				34,450,665	100%

סה"כ שיעור החלק היחסי של תת חלקה 20 הינו 0.573%.

בהתאם ללוח ההקצאה והאיזון הוקצו לבעלי חלקה 135- 40.71% ממגרש התמורה.

בתחשיב השווי למגרש 601 במצב החדש הובאו בחשבון הנתונים/ההפחתות כלהלן:

- עלות הקמת מבנה ציבור בשטח של 300 מ"ר + 350 מ"ר פיתוח חצר – 3,120,000 ₪.
- עלויות הריסה לשטח בנוי של 11,172 לפי 350 ₪ למ"ר, סה"כ 3,910,000 ₪.
- הפחתה בגין מושע ומורכבות הפרויקט בשיעור של 25%.
- הובאו בחשבון הכנסות בשימוש הביניים לפי שיעור תשואה 7%, שיעור היוון 7.3%, לתקופה של 4 שנים, סה"כ 47,012 ₪.
- השווי במצב חדש נקבע על בסיס השומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון בתתי חלקות בגו"ח 7016/155 בסך של 21,700 ₪ למ"ר מבונה פלדלת.

חילוץ שווי למגורים משווי דירות חדשות- שווי משוקלל בסך של 44,152.72 ₪ למ"ר בנוי, בניכוי מע"מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה של 9,700 ₪ למ"ר מתקבל 21,700 ₪ למ"ר מבונה.

השווי מבטא שטח פלדלת בעוד שבשומה המכרעת של השמאי דדון לא חושבו בנוסף גם שטחי הממ"דים. מאחר שהמימוש הינו בדרך של מכר הובאו בחשבון בתחשיב השווי גם שטחי הממ"דים.

<u>שווי מגורים</u>

בהתאם למפורט לעיל, הובא בחשבון סך של 21,700 ₪ למ"ר על בסיס השומה המכרעת הנ"ל, בתוספת שטחי הממ"דים, כמפורט להלן.

<u>שווי למסחר</u>

בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס (רח' אילת 22), נקבע שווי למ"ר מבונה למסחר בסך של 14,000 ₪/מ"ר.

בשומה מכרעת של החי"מ מיום 13.6.2021 נקבע שווי בסך של 14,000 ₪ למ"ר.

בשומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון נקבע שווי בסך של 13,500 ₪ למ"ר, על פיו נקבע השווי בשומת המשיבה.

שווי מלונאות

שמאי מכריע	מועד קובע	כתובת/גו"ח	שווי למ"ר מבונה עיקרי ב-₪
אמנון נזרי	5.7.2018	רח' דוד רזיאל יפו	₪ 17,500
גבע בלטר	5.04.2017	ברנר 14, ת"א[11]	₪ 10,000
נאוה סירקיס	28.04.2016	שד' ירושלים 8	₪ 12,600
יהודה פלד	13.6.2021	אילת 18	₪ 8,000
מרדכי דדון	6.5.2021	גו"ח 7016/155	₪ 10,000

הובא בחשבון שווי בסך של 10,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי על בסיס שומת השמאי המכריע מרדכי דדון.

סיכום ערכי השווי

שווי למ"ר מבונה מגורים - 21,700 ₪/מ"ר פלדלת

שווי מ"ר מבונה מלונאות - 10,000 ₪/מ"ר עיקרי

שווי מ"ר מבונה מסחר - 13,500 ₪/מ"ר עיקרי

תחשיב ההשבחה

שווי מצב חדש			
תיאור	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר**	**סה"כ ב-₪**
מגורים	18,000 מ"ר	₪ 21,700	390,600,000
ממ"דים (180 יח"ד)	2,160 מ"ר	₪ 21,700	46,872,000
מלונאות	4,396 מ"ר	₪ 10,000	43,960,000
מסחר	1,500 מ"ר	₪ 13,500	20,250,000
סה"כ			501,682,000
הפחתה בגין הקמת מבנה ציבור	(300 מ"ר + 350 מ"ר פיתוח חצר)		3,120,000 (-)
הפחתה בגין עלויות הריסה	(350 מ"ר X 11,172 ₪)		3,910,000 (-)
סה"כ ביניים			494,652,000
חלק יחסי של חלקה 135 במגרש 601 בהתאם לטבלת הקצאות מתוקנת			40.71%
סה"כ שווי זכויות הבעלים בחלקה 135 במגרש 601			201,372,829
הפחתה בגין דחיה (מושע, מורכבות משפטית, תכנונית והיקף עסקה)			0.75
שיעור החלק היחסי של היח"ד הנדונה כבנויה מסה"כ שווי הבנין			0.5729%
שווי זכויות הבעלים במגרש 601			865,258
בתוספת היוון מהכנסות שימוש ביניים (תשואה 7%, היוון 7.3%, 4 שנים)			47,012
סה"כ שווי זכויות הבעלים במצב חדש במגרש 601			**912,270**
ההשבחה			
שווי מצב חדש			₪ 912,270
שווי מצב קודם			₪199,620
ההשבחה לתת החלקה			₪ 712,650
היטל ההשבחה לתת החלקה			₪ **356,325**

[11] גו"ח 6933/92

9.4.2. **<u>עמדת שמאי המבקשים</u>**

דרך התחשיב - תחשיב ההשבחה נערך על פי עקרונות גישת ההשוואה הישירה לפיה יחושב שווי הנכס בשני מצבי התכנון לפי עסקאות השוואה במתחם ו/או במתחמים זהים בסביבה, כאשר במצב קודם יש לנטרל את הפוטנציאל התכנוני הגלום בציפייה לאישור תוכנית להתחדשות עירונית. תימוכין לגישה זו בפסיקה - החלטת ועדת ערר תא/85224/14 אשדר חב' לבניה בע"מ, החלטות וועדת ערר מס' 8012/20 +8127+8126_8128/19 ועדה מקומית לתו"ב ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח', החלטת ועדת ערר (ת"א) 81077-07-21 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אברהם כספי, ערר מס' 8039/0824 שרה שמש נ' הועדה המקומית לתו"ב לוד, ערר מס' 8061/10 רמי לוי נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון ולאחרונה, החלטה שניתנה בבית משפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' לב ואח' מיום 26.6.25 ממנה עולה כי הגישה העדיפה הינה גישת ההשוואה הישירה.

ככל ולא תתקבל עמדתו, נערך תחשיב בחלופת הגישה הכלכלית, בהתאם לשיטת השמאי המכריע הח"מ בחלקה הנדונה והשיקולים בהחלטתו.

<u>חלופה א' – גישת ההשוואה הישירה</u>

<u>שווי למ"ר בנוי במצב קודם</u>

עסקאות במתחם לפני הגשת תוכנית 4286[12] ונכסים בסביבה הנדונה:

תאריך	גו"ח	כתובת	מהות	קומה	שטח רשום כולל הצמדות	תמורה בש"ח	שווי מ"ר רשום
07/07/2016	7016-155-48	אילת 22	אולם	קרקע	40.51	745,000	18,391
22/03/2017	7016-135-32	אילת 18	בית מלאכה	1	42.57	830,000	19,497
22/05/2016	7016-135-32	אילת 18	בית מלאכה	1	42.57	683,100	16,047
07/10/2015	7016-135-13	אילת 18	בית מלאכה וגלריה	קרקע	27.152	850,000	31,305 (*)
08/08/2018	7083-29-10	המחוגה 9	תעשיה מלאכה ואחסנה	1	80	1,114,865	13,936
15/03/2018	7052-146	קבוץ גלויות 23	מלאכה	3	79	1,250,000	15,823
08/12/2017	6971-49-349	המרץ 2	תעשייה	3	688	5,000,000	7,267 (*)
07/12/2018	6971-49-352	המרץ 2	תעשייה	3	129	1,246,670	9,664
07/02/2018	6971-49-353	המרץ 2	תעשייה	3	62	623,335	10,054
07/02/2018	6971-49-354	המרץ 2	תעשייה	3	153	1,444,995	9,444
11/03/2019	6971-49-460	שוקן 27	מלאכה	4	97	1,300,000	13,402
13/11/2018	6971-49-50	שד' הר ציון 110	מלאכה	3	168	1,839,999	10,952
ממוצע בנטרול עסקאות חריגות במעוגל							**14,000**

(*) עסקאות חריגות שלא הובאו בחשבון

[12] התוכנית הוגשה בתאריך 31.3.2017.

גישת היוון הכנסות

נתוני שכירות המוצגים בשומת החי"מ ברח' אילת 22 (לפני המועד הקובע):

תאריך	שימוש	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש לחודש	סה"כ למ"ר
7/12/2016	סטודיו - קומה ג	66.74	3,227	48
3/4/2016	יבוא ויצוא בגדים	75	4,300	57
14/08/2016	אולם	120	7,500	63
18/05/2016	סטודיו לאמן - קומה ג יחידה 6	60	3,000	50
20/01/2016	סטודיו לאומנות - קומה ג יחידה 7	90	6,324	70
27/09/2017	בית תכנה - קומה ג' יחידה 5	60	3,500	58
ממוצע				**58**
שיעור היוון – לפי סקירת שמאי ממשלתי מחצית שניה 2018				**7.5%**
שווי מ"ר בנוי ברוטו				**9,248**
בהתאמה לשווי מ"ר רשום לפי יחס 1/1.1				**10,173**

שומות מכריעות

- בשומת השמאית נאוה סירקיס בגוש"ח 7016/155 הובא בחשבון בית מלאכה בקומת יציע לפי 9,000 ₪ למ"ר בנוי.
- בשומת השמאי יהודה פלד בגוש"ח 7016/135/37-38 הובא בחשבון בית מלאכה לפי 9,000 ₪ למ"ר בנוי (בהתבסס על נתוני שכירות לשטח ברוטו לפי 9,872 ₪. לאחר התאמה לשטח רשום לפי יחס 1.1:1 מתקבל 9,900 ₪ למ"ר רשום).

לאור האמור מתקבל סך של 9,450 ₪ למ"ר רשום.

שקלול השווי

מקור	שווי למ"ר	מקדם שקלול	שווי למ"ר רשום
גישת ההשוואה	14,000	0.5	7,000
גישת היוון ההכנסות	10,173	0.25	2,543
שומות מכריעות	9,450	0.25	2,363
ממוצע	**11,541**	**1**	**11,906**

סה"כ שווי משוקלל למ"ר רשום במצב קודם – סך של 12,000 ₪ למ"ר.

שווי למ"ר בנוי במצב חדש

עסקאות השוואה לבתי מלאכה מחלקה 135 ומחלקה 155 לאחר אישור התוכנית:

תאריך	גוש"ח	כתובת	מהות	קומה	שטח רשום	תמורה בש"ח	שווי מ"ר רשום
23/01/2020	7016-135-17	אילת 18	בית מלאכה וגלריה	קרקע	39.04	975,000	24,974
28/07/2019	7016-135-38	אילת 18	אולם	2	329.83	11,000,000	33,351
17/04/2019	7016-155-50	אילת 22	אולם	מרתף	214.245	3,800,000	17,737 (*)
23/05/2017	7016-155	אילת 22	חנות, מלאכה ואולמות	קרקע	300	8,600,000	29,890 [13]
26,488	**ממוצע למ"ר רשום מגלם פוטנציאל**						
29,405	**ממוצע בנטרול עסקה חריגה**						

(*) עסקה חריגה שלא הובאה בחשבון.

מהטבלה לעיל מתקבל שווי ממוצע של 26,500 ₪ למ"ר המגלם פוטנציאל. בנטרול עסקה חריגה מתקבל שווי של **29,400** ₪ **למ"ר רשום מגלם פוטנציאל להתחדשות עירונית.**

[13] שמאי המבקשים ציין כי ניתוח העסקה התבסס על שומת השמאית סירקיס בת"ח 22,25,29,36,52,53,56. בהכרעתה נקבעו ערכי שווי לכל רכיב. בשומת המבקשים הובא בחשבון היחס בין השווים שנקבעו בהכרעה כמקדמים אקו' לייעודים השונים ולהצמדות.

חלופה ב' – עפ"י הגישה הכלכלית

זכויות הבניה- בשומת המשיבה חושבו ממ"דים בשטח של 2,160 מ"ר ומסחר של 1,500 מ"ר. בתחשיב שמאי המבקשים הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה המגלם את רכיב הממ"ד בהתאם לשומות המכריעות הבאות:

שמאי מכריע	מהות	חלקה/תת"ח	מימוש	עיקרי מגורים	שטחי ממ"ד	עיקרי מלונאות	עיקרי מסחר
מרדכי דדון	אולם	155/44,54	מכר	18,000	0	4,896	1,000
יהודה פלד	חנות	135/14	מכר	18,000	0	4,896	1,000
יהודה פלד	בית מלאכה	135/37-38	מכר	18,000	0	4,896	1,000
יהודה פלד	חנות	135/18	מכר	18,000	0	4,896	1,000
יהודה פלד	חנות	135/19	מכר	18,000	0	4,896	1,000
נאוה סירקיס	חנות/אולם	..155/22,25	מכר	18,000	0	4,896	1,000

לאור ההכרעות לעיל, הובא בחשבון שטח עיקרי מגורים 18,000 מ"ר עיקרי, מלונאות – 4,896 מ"ר ומסחר 1,000 מ"ר.

לענין שטחי הממ"ד

אף שמאי מכריע לא הביא בחשבון את שטחי הממ"דים אלא שווי למ"ר עיקרי המגלם אותם. חיזוק לכך בשומת החי"מ בגו"ח 7016/135/19 בו צוין כי השווי מגלם שטחי שירות וממ"ד.

בשומת השמאי המכריע דדון הובאו בחשבון עסקאות שחלקן לא כוללות ממ"ד כפי שנדון בשומת השמאי המכריע החי"מ.

לאור האמור, יש להביא בחשבון את עיקרון השוויון ולחשב לפי שווי של 20,000 ₪ למ"ר עיקרי מגורים המגלם ממ"ד.

השווי במצב חדש

שמאי המבקשים הביא בחשבון ערכי השווי על פי השומות המכריעות של החי"מ בחלקה, כדלקמן:

מגורים - 20,000 ₪ למ"ר עיקרי מגלם ממ"ד.

מלונאות- 8,000 ₪ למ"ר עיקרי.

מסחר- 14,000 ₪ למ"ר עיקרי.

שטח למבנה ציבורי

השטח למבנה ציבור הינו 300 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שירות סה"כ 450 מ"ר ברוטו + 350 מ"ר חצר, בהתאם לדרישות התכנית. בשומת השמאי המכריע החי"מ הובא בחשבון שטח של 300 מ"ר עיקרי + 350 מ"ר חצר, על בסיס שומת המשיבה, אך אין התייחסות להקמת שטחי השירות המהווים כניסה נפרדת לשטחי המגורים. לאור האמור, יש להביא בחשבון עלות הקמת מבנה ציבורי של 450 מ"ר ברוטו + 350 מ"ר חצר (לפי מקדם 0.257), סה"כ 540 מ"ר אקוי'.

עלות בניה של מבנה ציבורי – לפי 8,000 ₪ למ"ר אקוי' X 540 מ"ר אקוי' = 4,320,000 ₪.

חניון ציבורי

לעמדת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון את העלות שנקבעה בשומת השמאי המכריע הח"מ, סה"כ עלות הקמת החניון הציבורי- **16,701,250** ₪.

עלויות הריסה - בהתאם לעמדת המשיבה והשומות המכריעות במתחם הנדון.

דמ"ש בתקופת ביניים

אין להביא בחשבון דמי שימוש בתקופת הדחיה זאת בהתבסס על החלטות ועדת ערר, החלטות בתי המשפט ושומות מכריעות. לענין זה שמאי המבקשת הפנה ל**ערר (ת"א) 8199-07-18 הועדה המקומית לתו"ב נ' מר יובל קיכל, עמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל ועמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' לב ואח'.**

כתימוכין נוספים שמאי המבקשים הפנה לשומות מכריעות של השמאי אלי כהן בגו"ח 7170/44, גו"ח 10049/333-7, גו"ח 10751/16,51.

הנכס הנדון מוחזק ומתופעל ע"י המבקשים משנת 2012 וזאת מכוח הסכם זיכרון דברים שנערך באותה שנה. התשלומים בגין השימוש אינם נובעים מאישור התוכנית אלא מתוקף היתר הבניה של המבנה הקיים ואין מדובר בהשבחה הנובעת מכוח תכנית תא/4236. לפיכך אין להביא בחשבון דמי שימוש בתקופת הדחיה במצב החדש.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם דחיה של 0.75 שהוכפל בהשבחה וללא דמי שימוש בתקופת הדחיה.

החלק היחסי

לעמדת שמאי המבקש, יש לקבוע את החלק היחסי של המבקש לפי החלק ברכוש המשותף של תת חלקה 20 - 5/869 (0.5754%).

תחשיב ההשבחה

חלופה א'- גישת ההשוואה

מהות	שטח/שווי
שטח רשום – תת חלקה 20	21.93
שירותים משותפים	1.873
סה"כ שטח	23.803
שווי למ"ר רשום – מצב קודם	12,000
שווי למ"ר רשום – מצב חדש	29,400
השבחה למ"ר ב-₪	17,400
סה"כ השבחה	**414,172**
היטל השבחה	**207,086**

חלופה ב'- הגישה הכלכלית

מצב קודם	
מהות	**שטח/שווי**
שטח רשום – תת חלקה 20	21.93
שירותים משותפים	1.873
סה"כ שטח	23.803
שווי למ"ר רשום – מצב קודם	12,000
סה"כ שווי מצב קודם	**285,636**

מצב חדש			
תיאור	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר**	**סה"כ ב-**₪
מגורים	18,000 מ"ר	₪ 20,000	360,000,000
מלונאות	4,896 מ"ר	₪ 8,000	39,168,000
מסחר	1,000 מ"ר	₪ 14,000	14,000,000
סה"כ			413,168,000
הפחתה בגין הקמת מבנה ציבור	(540מ"ר X 8,000 ₪)		(-)4,320,000
הפחתה בגין חניון ציבורי	4,310		(-)16,701,250
הפחתה בגין עלויות הריסה	350 ₪ X 11,172 מ"ר)		(-) 3,910,000
סה"כ שווי הזכויות בניכוי הפחתות			388,236,550
החלק היחסי של חלקה 135 במגרש 601			40.71%
חלק יחסי של הנישום ברכוש המשותף – 5/869			0.5754%
סה"כ שווי מצב חדש המיוחס לנישום			**909,385**
השבחה גולמית ב-₪			***623,749***
הפחתה בגין דחיה (מושע, מורכבות משפטית, תכנונית והיקף עסקה)			0.75
ההשבחה			
ההשבחה ב-₪ לאחר דחיה			467,812
היטל השבחה			**233,906**

בשתי החלופות לעיל מתקבלת השבחה בגבולות 440,000 ₪ והיטל השבחה בסך של 207,000 ₪ – 234,000 ₪.

9.4.3. **<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>**

- <u>שווי במצב החדש</u>

בפני השמאים המכריעים שדנו בתוכנית זו עמדה האפשרות להעריך את השווי בגישת ההשוואה הישירה אולם הם בחרו ובצדק לחשב את השווי לפי השימוש המיטבי כמגרש ריק ופנוי לפי התכנון החדש, בין היתר, בהעדר נתונים לנכסים בעלי מאפיינים דומים.

בהקשר לפס"ד נועה לב - במקרה הנדון אין מדובר בתוכנית פינוי בינוי על בסיסה מקבלים בעלי הזכויות דירות חדשות בשטח גדול יותר משטח דירתם הישנה, אלא בבנין ישן שכל בעל זכויות זכאי לקבל תמורות שונות על בסיס חלקו ברכוש המשותף או לפי שוויו יחסי והכל כחלק יחסי משווי המגרש במצב חדש. התוכנית, במתכונתה הראשונה, נערכה עם לוח הקצאות שכלל חלוקה בין בעלי הזכויות לפי החלק היחסי ברכוש המשותף. להקצאה זו הוגשה התנגדות בטענה שיש לחלק את הזכויות לפי שווי יחסי והוחלט ע"י הוועדה המחוזית

כי לוח ההקצאות לא יתייחס לחלוקה בין הבעלים ואלו יחולקו בהסכמה ביניהם. לאור זאת אין תמורה אחידה בדמות דירה חדשה כפי שקורה בתוכניות פינוי בינוי.

זאת ועוד, יזם התוכנית היה חלק מבעלי הזכויות במתחם כך שיש לחשב מסיבה זו את ההשבחה לפי החלק היחסי ולא לפי נתוני השוואה אשר אינם משקפים את השווי במצב החדש. השימוש המיטבי הינו כאמור הריסת הבנין ובניית פרויקט חדש לפי היעודים החדשים.

כ"כ מההסכמים שנערכו בעבר בין בעלי הזכויות שחלקם חתמו על הסכם קומבינציה, עולה כי הבעלים מתנהגים כבעלי קרקע במושע המקדמים את התוכנית. שמאי המשיבה הפנה להחלטת **בערר 85011/0124+85026 חב' סריגי ארצי בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב,** לענין אופן החישוב בו נקבע כי ההשבחה תחושב לפי מדד השווי. בנוסף, וועדת הערר קבעה מס' עקרונות לחישוב ההשבחה:

- השווי במצב חדש יחושב לפי שווי החלק היחסי ברכוש המשותף.
- בשווי המצב החדש יובאו בחשבון שווי הממ"דים ולפיכך, יש להוסיף את שווים במצב החדש.
- יש להפחית מהשווי במצב החדש את עלות בניית החניון.

מההחלטה ניתן ללמוד כי את השווי יש לחשב לפי הגישה הכלכלית.

<u>השווי במצב קודם</u>

השווי במצב קודם נבחן מספר פעמים בשומות המכריעות לעיל.

נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת ברח' אילת 18 ו-22 משקפים פוטנציאל הן מכוח תכנית 4236 (מאחר שהעסקאות בוצעו בשלבי הכנת התוכנית) והן מכוח תוכנית תא/5000 שנמצאה במועדים אלו בשלבי תכנון סופיים. ראיה לכך הינו כתב ההתחייבות שנחתם כחלק מקידום התוכנית מיום 27.6.2016.

<u>השווי במצב חדש</u>

<u>נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת</u>

מדובר בנכסים בעלי מאפיינים שונים מהנכס הנדון כאשר במקרה הנדון מדובר ביעוד מלאכה בקומת ביניים.

כ"כ בעסקה מס' 1 היטל ההשבחה חל על הקונה ועסקה מס' 4 נערכה לפני המועד הקובע ומשקפת פוטנציאל.

<u>יישום חלופת הגישה הכלכלית</u>

לענין שווי הממ"דים – שמאי המשיבה הפנה להחלטת ביניים בערר תא/85011/0124+85026 בה התבקש השמאי המכריע מרדכי דדון להציג חלופות תחשיב ולהוסיף את שווי הממ"דים. בענין זה השמאי המכריע ניתח את הנתונים וחילץ את השווי מנתוני דירות בשטח פלדלת והשווי בגישת החילוץ משקף שטח פלדלת ויש להכפיל אותו בשטח זה.

מטלות ציבוריות

לאור החלטת וועדת ערר, מקובל על שמאי המשיבה כי יש להפחית את שווי הקמת החניון הציבורי.

יחד עם זאת שמאי המשיבה חולק על גובה העלות שנקבעה בשומת המבקשת. לעמדתו בקביעת העלות אין להביא בחשבון בעלויות העקיפות עלויות שיווק ואגרות והיטלים מאחר ומדובר במטלה עבור העיריה והיזם לא משלם אגרות היטלים.

בתגובה מאוחרת, שמאי המשיבה חזר בו מהעמדה לגבי האגרות וההיטלים וטען כי בבירור נוסף שערך, תשלום האגרות והיטלים לעירייה חלים על מקימי החניון/היזם.

מקדם דחיה

המקדם במצב החדש בשיעור של 25% שנקבע על ידי השמאים המכריעים לעיל מגלם מורכבות משפטית ומורכבות הפרויקט, לתקופת דחיה של 4 שנים. תקופת הדחיה על מרכיב הקרקע בשיעור היוון של 6% מתקבלת הפחתה של 21.8% בלבד. לכן, לצורך התאמת התחשיב לפס"ד נועה לב יש להפחית מהשווי במצב חדש 4.2% ואת ההפרש בין השווי במצב הקודם למצב החדש יש לדחות ב-4 שנים.

לאור התיקונים הנוספים שנקבעו ע"י וועדת הערר, הוצג תחשיב מעודכן כדלקמן:

תיאור	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר**	**סה"כ ב-**₪
מגורים	18,000	21,700	390,600,000
ממ"דים (180 יח"ד)	2,160	21,700	46,872,000
מלונאות	4,396	10,000	43,960,000
מסחר	1,500	13,500	20,250,000
סה"כ			501,682,000
הקמת מבנה ציבור (300מ"ר +350 מ"ר פיתוח חצר)			-3,120,000
עלויות הריסה	11,172	350	-3,910,200
הפחתה בגין חניון ציבורי			-14,146,200
<u>סה"כ</u>			480,505,600
חלק יחסי של חלקה 135 במגרש 601			40.71%
סה"כ שווי זכויות חלקה 135 במגרש 601 לפי טבלת הקצאות מתוקנת			195,613,911
הפחתה בגין מורכבות פרויקט			95.80%
חלק יחסי נישום (תת חלקה 20) ברכוש המשותף			0.5754%
סה"כ שווי זכויות הנישום במצב חדש			1,078,233
<u>סיכום ההשבחה</u>			
סה"כ שווי מצב חדש			1,078,233
סה"כ שווי מצב קודם			199,620
ההשבחה לפני דחיה			878,613
השבחה בדחיה של 4 שנים לפי 6%			695,953
היטל השבחה			**347,977**

9.4.4. **<u>הכרעה</u>**

א. <u>שווי במצב קודם</u>

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הנכס כבנוי.
תת חלקה 20 הנדונה מוגדרת בצו רישום הבתים המשותפים כבית מלאכה בקומת ביניים.
קומת הביניים כוללת יחידות רישום נפרדות ושטחי גלריות.
לעניין ההצמדה של שטח שירותים בשטח של 18.73 מ״ר- בהתאם למסמכי הבית המשותף, שטח זה ממוקם כיחידה עצמאית בקומת הביניים, צמוד בחלקים שווים לחלקות המשנה 20-29. מאחר ושטח זה הינו בשימוש משותף של 10 חלקות משנה, אני סבור כי יש להביא בחשבון את שטח ההצמדה לפי החלק היחסי בשטח זה ובשווי שטח שירות קומתי נפרד, לפי מקדם שווי 0.4 ממ״ר מבונה ומקדם הפחתה של 50% בשל הבעלות המשותפת והשימוש המשותף, סה״כ מקדם משוקלל 0.2 ממ״ר בנוי במצב קודם, כפי שקבעתי בהכרעות קודמות בחלקה הנדונה.

<u>שווי למ״ר בנוי</u>

שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר בנוי של 9,000 ₪ על בסיס שומות מכריעות בחלקה ובחלקה 155 הסמוכה.
לעומתו, שמאי המבקשים קבע שווי למ״ר בנוי בנכס הנדון בסך של 12,000 ₪ על בסיס גישת ההשוואה, היוון ההכנסות ושומות מכריעות כמפורט לעיל, כאשר לגישת ההשוואה ניתן משקל של 50%.
בחנתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו ע״י שמאי המבקשים ואני סבור כי חלקן אינן ראויות להשוואה מאחר וחלק מהעסקאות מתייחסות לנכסים הממוקמים בקומת הקרקע במיקום עדיף במבנה הנדון בשימוש למסחר, ולראיה ערכי השווי הגבוהים יחסית לעסקאות המלאכה והתעשיה. כמו כן הנכסים בנכס הנדון וברח׳ אילת 22 הינם ממועדים בהם החלו כבר הליכי קידום התוכנית, זאת כפי שעולה מפרק הזכויות לעיל.
בשומה מכרעת שערכתי לתתי חלקות 37,38 לאולמות מלאכה בקומה ב׳ קבעתי שווי בסך של 9,000 ש״ח למ״ר בהתאם לניתוח העסקאות המפורטות בשומתי.
לאחר בחינת נתוני ההשוואה והנתונים הנוספים לרבות הנתונים בשומות מכריעות כמפורט לעיל, הגעתי למסקנה כפי שקבעתי בשומות המכריעות הקודמות בנכס הנדון כי השווי הראוי למ״ר בנוי בנכס הנדון במצב קודם הינו בסך של כ-9,000 ₪ למ״ר.

<u>שווי במצב קודם</u>

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	סה״כ
קומת ביניים	21.93	1	21.93
חלק יחסי בשירותים משותפים	1.873	0.2	0.37
סה״כ שטח אקוי׳			22.30
שווי למ״ר בנוי			9,000
סה״כ שווי מצב קודם			**200,741**

ב. <u>שווי במצב חדש</u>

<u>המתודולוגיה לקביעת ההשבחה</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגישה הכלכלית. לעומתו שמאי המבקשים בחלופה א' לשומתו קבע את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה בהתבסס על נתוני השוואה ממתחם התוכנית וזאת בהתבסס על הפסיקה, כמפורט לעיל.

כאמור לעיל, אין מחלוקת בין הצדדים לקביעת השווי במצב הקודם בגישת ההשוואה. המחלוקת הינה לגבי אומדן השווי במצב החדש.

שמאי המבקשים בחלופה א' לשומתו הביא בחשבון 4 עסקאות השוואה מהחלקה הנדונה ומחלקה 155 (אילת 22), ולאחר שהחריג עסקה חריגה קיבל שווי למ"ר רשום של 29,400 ₪ על בסיס 3 עסקאות.

בחנתי את העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשים ואיני סבור כי ניתן לבסס עליהן את השווי במצב החדש, ואבאר.

בין העסקאות שהוצגו, צוינה עסקה מיום 23.5.2017 טרם אישורה של התוכנית ולכן אין להביאה בחשבון.

בהתייחס לעסקה מיום 23.1.2020 לתת חלקה 17 ציין שמאי המבקשים כי העסקה היא לשטח רשום של כ-39 מ"ר, אולם לתת חלקה זו קיימת גלריה וחלק יחסי בשירותים משותפים. כ"כ תת החלקה נרכשה ע"י אחת מהחברות אשר קידמו את הליכי אישורה של התוכנית ובמסגרת ההסכם נקבע כי היטל ההשבחה יחול על הרוכשת. לפיכך ניתוח התמורה בתת חלקה זו כפי שהוצג בשומת המבקשים, אינו נכון.

בהתייחס לעסקה מיום 28.7.2019 לתת חלקה 38- עפ"י הסכם המכר הממכר כולל גם את תת חלקה 37 בשטח של כ-20 מ"ר. כ"כ גם בעסקה זו הממכר נרכש ע"י אחת מהחברות אשר קידמו את הליכי אישורה של התוכנית.

עוד יצוין כי העסקאות שהוצגו הן מקומות שונות בבניינים. מניתוח העסקאות בשומת המבקשים עולה כי התמורה למ"ר בקומה 2 גבוהה משמעותית מהתמורה בקומת הקרקע לתת החלקה המשמשת למסחר, תוצאה שאינה סבירה, גם לאור שימוש הביניים שניתן להפיק מהנכס בתקופת הביניים.

בעניין נועה לב, קבע ביהמ"ש כי יהיו מקרים בהם לא ניתן יהיה להשתמש בשיטת ההשוואה הישירה ואני סבור כי לאור האמור לעיל, מקרה זה נמנה על מקרים אלו.

<u>החלק המיוחס לתת החלקה במצב החדש</u>

בשומת המשיבה חושב החלק היחסי של תת החלקה במגרש התמורה לפי השווי היחסי של תת החלקה מכלל החלקה. בתגובת המשיבה ולאור ההחלטה שניתנה בערר סריגי ארצי המפורט להלן תוקן התחשיב לפי החלק ברכוש המשותף.

שמאי המבקשים, בחלופה ב' (חישוב לפי הגישה הכלכלית) חישב את השווי היחסי של תת החלקה לפי החלק ברכוש המשותף.

בהכרעותיי הקודמות בחלקה הנדונה קבעתי את השווי היחסי לפי החלק ברכוש המשותף[14]. על אופן החישוב בהכרעות אלו הוגשו עררים בהם טרם התקבלה הכרעה.

בהחלטה **בערר תא/85026/0124+85011 חברת סריגי ארצי בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב** מיום 31.8.2025, אשר עסקה בעניינה של התוכנית הנדונה ביחס לחלקה 155 הסמוכה, נדונה סוגיית חישוב היטל השבחה בבית משותף האם בהתאם למדד ה"שטח" (חלק יחסי ברכוש המשותף) או בהתאם למדד ה"שווי".

בהחלטה נקבע כי השווי במצב חדש יוערך על בסיס החלק היחסי ברכוש המשותף ("מדד השטח") ולא לפי השווי היחסי ("מדד השווי") ונקבע בין היתר כלהלן:

"35. **ולסיכום עד כאן-**

החלק היחסי ברכוש המשותף הינו תולדה של <u>שטח</u> יחידת המשנה ביחס לכלל <u>השטח</u> הבנוי, וכולל שטח יחסי דומה בזכויות בניה מוקנות למקרקעין.

על פי סעיף 11 לתוספת לחוק, היטל ההשבחה ישולם בהתאם לחלק היחסי במקרקעין המשותפים – הם הרכוש המשותף.

מכאן שעל פי הדין <u>החלק היחסי לצורך תשלום היטל השבחה ייקבע בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף, קרי על יסוד "מדד השטח".</u>

ובהמשך:

"42. **דא עקא שעניינו אינו עוסק בתמורה כי אם בהשבחה, המשקפת אך ורק את <u>עליית שווים של המקרקעין</u>, להבדיל משווים המלא. עליית השווי נובעת מן השינויים והתוספות שיצרה התכנית המשביחה במקרקעין, ואלה, כפי שראינו, נחלקים על פי החוק והפסיקה בין בעלי הזכויות על פי חלקם היחסי ברכוש המשותף.**

43. **תוספת זכויות הבניה היא כאמור נכס בבעלות משותפת של הדיירים. מכאן שחלוקת היטל ההשבחה בהתאם לחלקים הרשומים ברכוש המשותף מהווה יישום ישיר של דיני הבתים המשותפים. כל עוד לא בוצעה חלוקה אחרת בהסכמה בין בעלי הזכויות, חלקו של כל אחד מהם בזכויות הינה כפי חלקו ברכוש המשותף, וחלקו בהיטל ההשבחה יהיה בהתאמה לזה.**

גישה זו הולמת את התפיסה לפיה היטל השבחה הוא חיוב המבטא את עליית הערך של הקרקע המשותפת, כאשר כל שותף נהנה מעליית הערך לפי שיעור הבעלות שלו ולכן נושא בהיטל השבחה בהתאם לאותו שיעור.

44. **לעומת זאת, חלוקת נטל ההשבחה לפי מדד השווי עלולה להתבסס על הנחות שאינן מעוגנות בזכויות הקניין. כך למשל ההנחה כי מי שיחידת המשנה שלו שווה יותר בהכרח יקבל בעתיד חלק גדול יותר בזכויות הבניה, אינה מבוססת וגם לא נצפית באופן קבוע במבחן המציאות. בהיעדר ייחוס ספציפי של הזכויות החדשות לחלקת משנה פלונית, אין בעל הזכויות יכול לטעון לבעלות יתר בזכויות המשביחות או להנאה מוגברת מהן רק על רקע היתרון בשווי שיש לחלקת המשנה שלו ביחס לחלקות המשנה האחרות. ממילא יתרון זה בשווי**

[14] יצוין כי בחלק מהתיקים הנ"ל לא עלתה מחלוקת בין הצדדים כי יש לחשב את השווי היחסי לפי החלק ברכוש המשותף.

נובע מהמצב הקודם, ואינו רלוונטי לעליית השווי הנובעת מהמצב החדש, שמגולמת בהשבחה.
לפיכך, קביעת החלק היחסי בהשבחה בהתאם לשווי יחידת המשנה ולא בהתאם לשטחה, משמעה סטיה מהדין החל ביחס לשיתוף במקרקעין".

לאור האמור לעיל, השווי במצב החדש יוערך וייגזר לפי החלק היחסי ברכוש המשותף[15].

<u>התפלגות שטחי הבניה</u>

תחשיב השווי נערך על בסיס הנתונים הבאים:

שטח עיקרי למגורים - 18,000 מ"ר עיקרי.

שטח עיקרי לתעסוקה/מלונאות ומסחר- 5,896 מ"ר עיקרי.

בהתאם להוראות התוכנית, מהשטח העיקרי לתעסוקה/מלונאות ומסחר יוקצה לפחות 800 מ"ר עיקרי למסחר. כמו כן נקבע כי שימוש מלונאי יתאפשר בחלק מהמערך הבנוי של שימושי התעסוקה ובנפרד משימושי המגורים. עוד נקבע כי ניתן להמיר שטח תעסוקה למלונאות.

בשומות קודמות שערכתי לתוכנית זו בתתי חלקות 17, 37, ו-38, עמדת המשיבה היתה להתפלגות שטחים של מסחר בהיקף של 1,000 מ"ר ומלונאות בשטח של 4,896 מ"ר. שטחים אלו חושבו גם בשומת המבקשים וכן בהכרעותיי.
בשומה הנוכחית כמו גם בשומות נוספות, עמדת המשיבה הינה לשטח למסחר של 1,500 מ"ר ושטח למלונאות של 4,396 מ"ר.
מאחר שהתפלגות שטחי המסחר ומלונאות לפי 1,000 מ"ר למסחר ו-4,896 מ"ר למלונאות הובאו בחשבון גם בטבלת ההקצאות שנערכה לתוכנית, לא מצאתי מקום לשנות מהתפלגות שטחים זו.
לפיכך, יובאו בחשבון היקפי השטחים לניצול למסחר של 1,000 מ"ר עיקרי ויתרת השטח- 4,896 מ"ר, יוערך לפי שווי למלונאות.

הפחתה בגין מורכבות הפרויקט- קיימת הסכמה בין הצדדים בדבר מקדם ההפחתה בשיעור של 25% המגלם את מורכבות הפרויקט כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות במגרש, אלא שבתגובתו שמאי המשיבה ערך תיקון לתחשיב בעקבות פס"ד נועה לב כמפורט לעיל לרבות התייחסות למקדם ההפחתה בשיעור 25% בגין מורכבות הפרויקט וכי יש לתקנו ל-21.8% בלבד.
אציין כי תקופת הדחיה למורכבות הפרויקט שנקבעה במקדם 0.75 מגלמת בחלקה את תקופת השימוש ביניים שהובאה בחשבון בשומותיי ולכן הפחתה זו תובא בחשבון במקדם 0.75 בהתאם להכרעות הקודמות.

[15] כאמור לעיל, בתגובת המשיבה, תוקן תחשיב שמאי המשיבה בהתאם להחלטה זו לפי החלק ברכוש המשותף.

התייחסות לערכי השווי

בהכרעותיי הקודמות כמפורט לעיל בגו"ח 7016/135, קיבלתי כאמור את ערכי השווי על פי שומת המשיבה שנקטה בערכים הבאים בחלק מהתיקים שנדונו בפני, כדלקמן:

מגורים-	20,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות וממ"ד)
מלונאות-	8,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי
מסחר -	14,000 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי

ערכים אלו מקובלים על שמאי המבקשים בחלופה ב' לשומתו.

בהליך הנדון, שמאי המשיבה נקב בערכי שווי שונים כלהלן:

מגורים -	21,700 ₪/מ"ר מבונה עיקרי (ללא ממ"דים, שנוספו לשווי)
מלונאות -	10,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי
מסחר -	13,500 ₪/מ"ר מבונה עיקרי

שווי מגורים

בשומה הנדונה עמדת שמאי המשיבה כי השווי הינו 21,700 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על השווי שנקבע בשומה מכרעת של מרדכי דדון מיום 6.5.2021 למגרש הנדון אשר לא קיבל את עמדת הצדדים וקבע שווי זה, על בסיס עסקאות מכר של דירות מגורים מהסביבה.
יוער כי בחלק מהעסקאות מדובר בדירות שאינן כוללות ממ"ד.
שווי זה משקף שווי של כ-24,300 ₪ למ"ר עיקרי (21,700 ₪ X 112 מ"ר [עיקרי+ ממ"ד]/100 מ"ר עיקרי).

בחנתי ערכי שווי נוספים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה כדלקמן:

בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס בגו"ח 7016/155 ברח' אילת פינת אליפלט נקבע שווי של 17,730 ₪ למ"ר מבונה מגורים עיקרי במגרש הנדון למועד קובע 6.1.2017.
בשומה מכרעת של השמאי אבישי זיו בגו"ח 7052/57 ברח' דרך שלמה 46-48, שאוזכרה לעיל לעניין שווי למלונאות, השווי למגורים הוערך לפי 16,500 ₪ למ"ר מבונה (פלדלת) למועד 12.2018.
בשומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן, בגו"ח 7052/56, דרך שלמה 44, נקבע שווי של 15,200 ₪ למ"ר למועד קובע 11/2018.
בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן בגו"ח 7051/66 ברח' אליפלט 9 נקבע שווי של 17,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים/מסחר למועד קובע 29.11.2019.
בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן בגו"ח 7052/65 ברח' דרך שלמה 48 פינת בן עטר נקבע שווי של 16,800 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד קובע 6.12.2018.
בשומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן, בגו"ח 7016/187 רח' ניצנה 20 במתחם נגה, נקבע שווי של 18,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 16.1.2019.
בשומה מכרעת של השמאי דוד טיגרמן בגו"ח 7083/34 רח' מסילת וולפסון 34, נקבע שווי של 18,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 14.11.2018.

בשומה מכרעת של השמאי שלומי יפה בגו״ח 7052/57 ברח׳ דרך שלמה 46 נקבע שווי של 15,700 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למגורים למועד קובע 21.12.2018.
בשומה מכרעת של השמאי איל יצחקי בגו״ח 7082/1,2,3 ברחוב שלמה פינת הרצל נקבע שווי למ״ר מבונה למגורים (עיקרי + פלדלת) של 15,200 ₪ המשקף שווי של 17,480 למ״ר עיקרי למועד 9.5.2018.

כאמור לעיל, בהכרעותיי הקודמות אימצתי את השווי למ״ר מבונה עיקרי של 20,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה המשקף שווי כולל של 360,000,000 ₪ לשטח העיקרי (18,000 מ״ר) וכ-17,800 ₪ לשטח פלדלת (18,000 מ״ר + (180 יח״ד X 12.5 מ״ר לממ״ד)).
לאור הנתונים המפורטים לעיל, אף בשומה הנדונה לא מצאתי מקום לשנות מהשווי הנ״ל.

<u>שווי מלונאות</u>
בשומות המכריעות הקודמות כמפורט לעיל, שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי בסך של 8,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי בהתאמה למיקום הנכס ולמורכבות הבניה (שילוב בין מגורים למלונאות), שווי שהיה מוסכם על שמאי המבקשת. בשומות אלו ואף בהכרעתי הגעתי למסקנה כי השווי במקרה הנדון סביר, זאת לאחר בחינת נתוני שווי בשומות מכריעות וחוות דעת שונות מסביבת הנכס, ובהתייחס למיקום הנכס הנדון ומאפייניו במועד הקובע.
בשומה הנדונה שמאי המשיבה סבור כי השווי הינו 10,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי בהתבסס על השווי שנקבע בשומה מכרעת של מרדכי דדון מיום 6.5.2021 אשר לא קיבל את עמדת הצדדים לשווי של 8,000 ₪ למ״ר וקבע כאמור שווי של 10,000 ₪ למ״ר עיקרי, על בסיס נתוני שווי משומות מכריעות שחלקם הוצגו ע״י שמאי המשיבה.
כאמור, בהכרעתי בגוש 7109 חלקה 338 בדרך מנחם בגין 114 פינת רחוב יוסף קארו 2 בתל אביב, קיבלתי את עמדת המשיבה לשווי למ״ר מבונה עיקרי למלונאות של 10,000 ₪ למועד קובע 13.2.2022. בשומה זו התבססה שמאית המשיבה על הנתונים הבאים:
נתוני שווי עפ״י שומות מכריעות:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אורית גלן	10.9.2019	7456/5,7,8	מתחם שד״ל-יבנה	8,000
אורית גלן	10.9.2019	7456/10	יהודה הלוי 57/שד״ל	8,000
אורית גלן	10.9.2019	7456/9	יהודה הלוי 55/יבנה 35	8,000
עומאר סרחאן	21.5.2019	6977/221	הרכבת 74/ראש פינה	10,000
יהודה פלד	6.9.2018	7016/135	רח׳ אילת 18	8,000

ובנוסף, על פי פסק בוררות שנערך לערכי שווי למלונאות לנכס בגו״ח 6977/73-76, למועד קובע 24.6.2020, שם נקבע שווי בסך של 7,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות של כ-30% והפחתה של 10% בגין מגפת הקורונה).

בהכרעתי הנ"ל, ציינתי את שומת המקרקעין שנערכה ע"י משרד ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ, בהתאם לתקן 17.1 לנכס בגו"ח 7104/54,55 ברח' התעשייה 7-5, לאומדן שווי פרויקט מלונאי, בה הוערך שווי מלונאות בסך של 8,500 ₪ למ"ר מבונה ברוטו (עיקרי + שירות) למועד קובע 31.12.2021.

בשומה זו נסקרו מספר נתונים ובין היתר הסכם מיום 2.7.2019 לפיו חב' אלקו רכשה חלק מזכויות לבית מלון בחסן ערפה בעסקה המשקפת כ-7,000 ₪ למ"ר ברוטו מלונאי.

מכל האמור לעיל, השווי שיובא בחשבון הינו 8,000 ₪ למ"ר מבונה כפי שנקטתי בשומות הקודמות בנכס.

<u>שווי למסחר</u>

בשומה הנדונה עמדת שמאי המשיבה כי השווי הינו 13,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (השווי בו נקב שמאי המשיבה גם בשומותיו הקודמות לתתי חלקות 18,19 בהן דנתי) בהתבסס על השווי שנקבע בשומת השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 6.5.2021 אשר לא קיבל את עמדת הצדדים לשווי של 14,000 ₪ וקבע כאמור שווי של 13,500 ₪ למ"ר על בסיס שווי למ"ר בנוי של 28,000 ₪ למ"ר, כפי שקבע שמאי המשיבה, אך בניתוח שונה לשווי למ"ר מבונה.

כאמור לעיל, נערכו על ידי שתי שומות מכריעות קודמות בשנים 2020-2021 בגו"ח 7016/135 לתוכנית הנדונה בהן קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה וקבעתי שווי למ"ר מבונה למסחר של 14,000 ₪.

שווי זה נבחן על ידי על בסיס עסקאות נוספות שנותחו והינו בהלימה גבוהה למחיר העסקאות בנכסים נשוא שתי השומות הנ"ל, אשר נערכו בסמוך למועד הקובע, עובדה התומכת בערכים לעיל.

לפיכך לא מצאתי כי יש מקום לבצע שינויים בערכי השווי לעיל, אף בשל עיקרון השוויון בין הנישומים.

<u>עלות המטלות/מבנה ציבור + חניון ציבורי</u>

מבנה ציבורי- שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות למבנה ציבורי בסך של 3,120,000 ₪ כפי שנקטתי בהכרעותיי הקודמות. לעמדת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון שטח אקו' כולל חצר של 540 מ"ר הכולל את שטח השירות הנלווה לעיקרי של 150 מ"ר, על בסיס עלות בניה של 8,000 ₪ למ"ר. .

עפ"י ההסכם שנחתם בין העיריה ליזם ביום 27.6.2016 קודם לאישורה של התוכנית, התחייב היזם להקים מבנה ברמת גמר מלאה.

עם זאת, בתוכנית 4236 נקבע בסעיף 6.10 ס"ק ה', בין יתר התנאים למתן היתר בניה, הבטחת רישום והקמת השטחים הציבוריים הבנויים שבתא שטח 601 ברמת מעטפת בלבד.

בהתחשב ברמת הגמר, בשטחי השירות ובעובדה כי הקמת החצר הינה במקדם אקוי' של 0.25 מעלות הבניה, אין מקום לשנות מהעלות שנקבעה בשומות הקודמות.
לאור האמור לעיל, תובא בחשבון עלות זו כפי שנקטתי בהכרעות הקודמות.

<u>חניון ציבורי</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון עלות החניון הציבורי. שמאי המבקשים קבע עלות הקמת החניון הציבורי בסך של 16,701,250 ₪ בהתאם להכרעות קודמות שערכתי במתחם הנדון.
בהחלטת ועדת הערר בעניין סריגי ארצי האמורה לעיל, קבעה ועדת הערר לאחר בחינת נסיבות המקרה כי **"לאור כל הפסיקה המובאת לעיל, ובשילוב העובדות בענייננו סבורים אנו כי היה מקום להכיר בעלות מטלה זו של הקמת החניון הציבורי כלפי בעלי הזכויות במגרש ובכלל זאת גם כלפי הנישומה".**
לאור החלטה זו, בתגובת המשיבה הובאה בחשבון עלות הקמת החניון הציבורי, אולם זו הובאה בסך של 14,146,200 ₪ תוך ששמאי המשיבה ציין כי הוא חולק על העלות שנקבעה בשומת שמאי המבקשים והפנה לקביעת השמאי המכריע מרדכי דדון באותו המגרש שם נקבעה עלות של 14,146,200 ₪.
בהכרעות קודמות שערכתי בחלקה הנדונה אימצתי את קביעת שמאי המשיבה בשומות אלו לעלות הקמת החניון הציבורי במגרש 401 בשטח בנוי של 4,310 מ"ר[16] בסך של 16,701,250 ₪ שחושבה על פי מחירון "דקל" מחודש 7/2018 לפי עלות כוללת של 3,875 ₪ למ"ר[17]. לאור האמור לעיל, לא מצאתי לשנות מקביעה זו.

<u>עלויות הריסה</u>

קיבלתי את הסכמת הצדדים להפחתת עלויות הריסה בסך של 350 ₪ למ"ר בנוי, לשטח הבנוי הכולל בחלקות 135, 155 של כ-11,172 מ"ר[18], כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות במגרש הנדון.

<u>שימוש ביניים</u>

הנכס מהווה יחידת בית מלאכה בקומת ביניים. שמאי המשיבה הביא בחשבון שימוש ביניים בתחשיב המתבסס על שיעור תשואה של 7% משווי הנכס, לפי שיעור היוון 7.3% לתקופת הדחיה של 4 שנים עד למימוש הפרויקט, סה"כ 47,012 ₪.
שמאי המבקשים סבור כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים לאור פסק הדין בעניין נועה לב, כמפורט לעיל.

[16] שטח מגרש 401 הינו 1,347 מ"ר, תכסית הבניה 80% דהיינו 1,077.6 מ"ר. מס' קומות לפי נספח התנועה 4 קומות ושטח החניון 4,310 מ"ר.
[17] עלות בניה ישירה- 2,810 ₪ למ"ר, עלות דיפון מלא 98 ₪ למ"ר, מפוחים ליניקת עשן 200 ₪ למ"ר, סה"כ עלות ישירה- 3,100 ₪ למ"ר ובתוספת עלויות עקיפות (25%) – 3,875 ₪ למ"ר.
[18] 5,057 מ"ר בחלקה 135, 6,115 מ"ר בחלקה 155

בתגובת שמאי המשיבה נטען כי תקופת הדחיה שהובאה בחשבון בהכרעות במתחם הינה 4 שנים. תקופה זו על רכיב הקרקע לפי שיעור היוון של 6% משקפת הפחתה 21.8% ומכאן שלצורך התאמת התחשיב לפס"ד נועה לב יש להפחית מהשווי במצב החדש 4.2% בגין מורכבות הפרויקט ואת ההפרש בין שווי מצב קודם לשווי מצב חדש יש לדחות ב-4 שנים במקדם 0.79.

כמפורט לעיל, תקופת שימוש הביניים מגולמת בחלקה בתקופת הדחיה של מורכבות הפרויקט.

לאור פס"ד נועה לב, לא תובא בחשבון תרומת השימוש ביניים במצב החדש.

<u>תחשיב השווי במצב החדש</u>

תיאור	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר**	**סה"כ ב-**₪
מגורים	18,000	20,000	360,000,000
מלונאות	4,896	8,000	39,168,000
מסחר	1,000	14,000	14,000,000
סה"כ גולמי			413,168,000
הפחתה בגין הקמת מבנה ציבור	390	8,000	-3,120,000
הפחתה בגין חניון ציבורי			-16,701,250
עלויות הריסה	11,172	350	-3,910,200
סה"כ שווי במצב חדש כזמין			389,436,550
זכויות הבעלים במגרש (חלק יחסי במגרש 601)			40.71%
סה"כ שווי במצב חדש			158,539,620
חלק יחסי נישום (תת חלקה 20) ברכוש המשותף			0.5754%
סה"כ שווי זכויות המבקשים במצב חדש			912,196
<u>סיכום ההשבחה</u>			
סה"כ שווי מצב חדש			912,196
סה"כ שווי מצב קודם			200,741
סה"כ ההשבחה הגולמית			711,454
מקדם הפחתה בגין דחיה המגלמת מורכבות			0.75
ההשבחה			**533,591**
היטל ההשבחה			**266,795**

<u>ההשבחה</u>

ההשבחה לתת החלקה- ₪ 533,591

היטל השבחה- ₪ 266,795

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, תת חלקה 20, חלקה 135 בגוש 7016, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/2498	01.01.2000	₪ 4,416	₪ 2,208
תא/4236 (507-0137190)	13.09.2018	₪ 533,591	₪ 266,795

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב