ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה – תכנית ח/מק/207

גוש 7161 חלקה 275 תת חלקה 1

רחוב חזית חמש 31, חולון

המבקש: ספי צמח

המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב חולון

שומה מכרעת מיום 30.7.2026 (מינוי 2026-324)

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

מטרת השומה	בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לקבוע את ההשבחה במקרקעין הנדון, גורם מימוש: מכר גורם השבחה: אישור תכנית **ח/מק/207** (505-0858993)
המבקש וב"כ	ספי צמח באמצעות שלומי חכמוב שמאי מקרקעין
המשיבה וב"כ	הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, באמצעות דסה-נייר שמאות מקרקעין
מועד קובע	6.4.2023 (15 יום לאחר פרסום מתן תוקף לתכנית ח/מק/207)
מועד ביקור	נערך ע"י החת"מ ביום 6.2.2026, ללא נוכחות שמאי הצדדים.
מועד דיון	התקיים באמצעות ועידה חזותית ביום 12.2.2026, בהשתתפות השמאים אלי קריסטל ואביתר רוסק מטעם המשיבה, שלומי חכמוב שמאי מקרקעין מטעם המבקש.
מסמכי מבקש	שומה מיום 17.2.2026 נערכה ע"י שלומי חכמוב שמאי מקרקעין, מסמכי בית משותף, מסמכי רישוי,
מסמכי משיבה	שומה מיום 24.12.2025ותגובה מיום26.4.2026, נערכו ע"י השמאים טל נייר ואלי קריסטל

2. פרטי המקרקעין

גוש	7161
חלקה	275
שטח חלקה (רשום)	636 מ"ר
תת חלקה	1
שטח תת חלקה (רשום)	34 מ"ר
חלק ברכוש משותף	1/4
תאור	דירה בשטח כולל של כ-43 מ"ר בקומת קרקע של בנין מגורים משותף הכולל 4 יח"ד.
כתובת	רח' חזית חמש 31, שכונת תל גיבורים, חולון

דוא"ל office@yharon.co.il

3. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

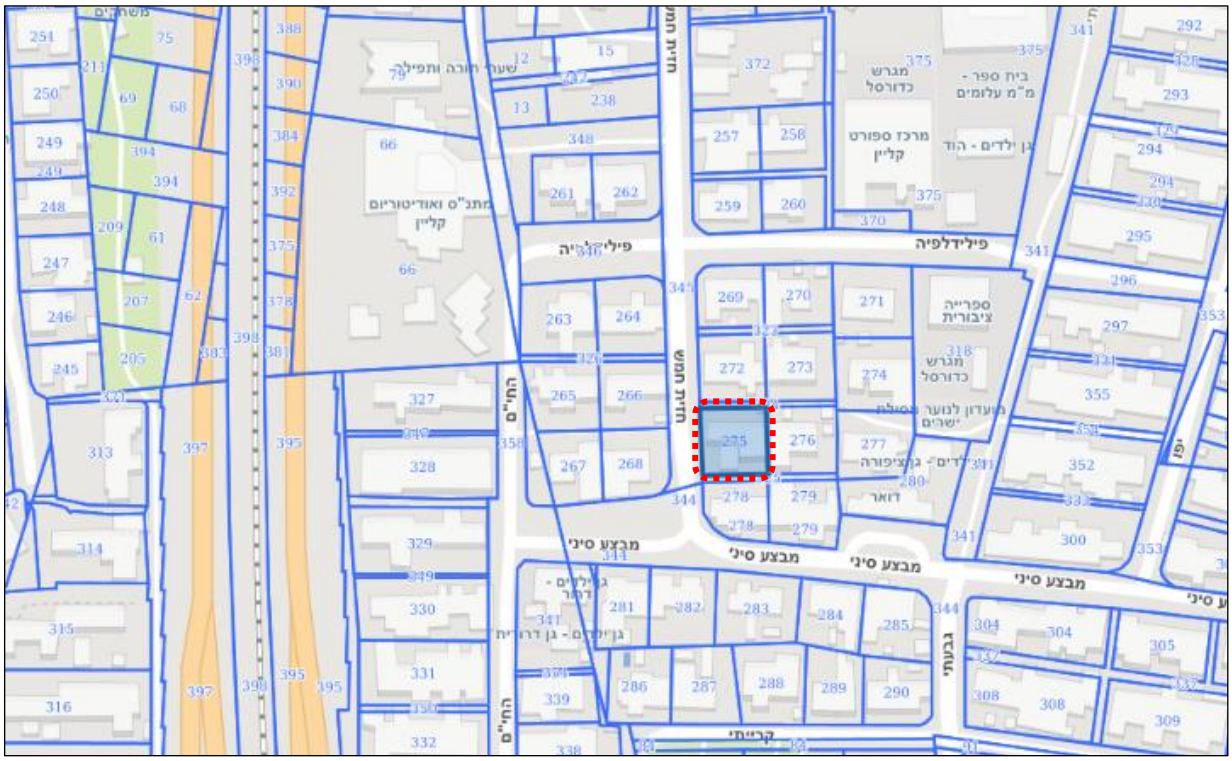
נשוא השומה מהווה דירת מגורים בבנין משותף בגו״ח 7161/275 ברח׳ חזית חמש 31, בשכונת תל גיבורים, בחלק המערבי של העיר חולון.

הסביבה מהווה שכונת מגורים ותיקה, מאופיינת בבניה רוויה בצפיפות נמוכה, הפיתוח סביבתי מלא.

לחלקה 275 צורה ריבועית במידות (בקרוב) 25 מ׳ X 25 מ׳ ושטחה הרשום 636 מ״ר,
בתחום החלקה מבנה מגורים מבניה ותיקה הכולל 4 יח״ד ב-2 קומות.
המבנה הוקם לפני כ-70 שנה, בנוי בניה קונבנציונלית בגמר בסיסי, בבנין בוצעו תוספות בניה,
הבנין במצב בדק ותחזוקה התואם את גילו.

נשוא השומה מזוהה כתת חלקה 1 בשטח רשום של 34 מ״ר ובשטח ברוטו של כ-43 מ״ר,
תת חלקה 1 ממוקמת בקומת הקרקע באגף המערבי של הבנין.

זיהוי המקרקעין (אתר govmap)



4. מצב משפטי

4.1. פרטי רישום ובעלות

עפ״י העתק נסח רישום מיום 30.5.2024 רשומה חלקת משנה 1 בגו״ח 7161/275, בשטח של 34 מ״ר,
בבעלות: צמח ספי, חלק ברכוש משותף – 1/4.

4.2. הסכמי רכישה ומכר

הזכויות בגו״ח 7161/275 תת חלקה 1, נרכשו ע״י ספי צמח ביום 19.6.2009,
בהתאם לחוזה מיום 19.5.2024 מכר ספי צמח את זכויות הבעלות בגו״ח 7161/275 תת חלקה 1, ל:
ניר צמח. התמורה: 1,200,000 ₪.

דוא״ל office@yharon.co.il

5. מצב תכנוני ורישוי

5.1. <u>תכנית מתאר ארצית מס' 38</u>

תכנית	עיקרי התכנית
תמ"א 38 18.5.2005 תיקון 1א 16.8.2007 תיקון 2 10.3.2010 תיקון 3 11.6.2012 תיקון 3א 13.12.2016 **תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים**	בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, רשאית ועדה מקומית לאחר שקבלה חוו"ד מהנדס הועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק בהתאם לדרישות התקן. הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכח התמ"א, לפי העניין בכפוף לשיקול דעת הוועדה. השטח המרבי שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו יחושב לפי הפירוט הבא: - תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק. - תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין, לפי הפירוט: א) שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת; ב) שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות; ג) שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות; ד) שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע ק' ומעלה, - תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת, בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת. - תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בחוק, לכל יחידת דיור שתבנה. תוקף התכנית הוא ל-5 שנים מיום אישורה, אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם, ובלבד שמשך כל הארכה לא יעלה על 5 שנים. בס' 23 להוראות תמ"א 38 נקבע כי מוסד תכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידת אדמה שתתאים למאפיני ישוב או חלקים ממנו. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניין שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

דוא"ל office@yharon.co.il

5.2. <u>תכניות מתאר, מסמכי תכנון ומדיניות</u>

תכנית	מועד ו.פ.	עיקרי הוראות התכנית
ח/1 תכנית מתאר חולון	23.4.1958 (596)	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א2 במתחם המיועד לרפרצליה. הוועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או בניה באזור זה, אלא אם כן אושרה תחילה תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה אשר תחומיה ייקבעו ע"י הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית.
ח/1/4	24.6.1982 (2829)	בניה על גגות בתי מגורים. הותרה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12.0 מ"ר ברוטו.
ח/1/4/ד	15.7.1986 (3358)	בניה על גגות בתי מגורים לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלה אינה משמשת למגורים. הותרה הקמת חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי של 23 מ"ר ברוטו.
ח/1/8	30.7.1989 (3683)	הוראות להקמת מרתפים ומקלטים, פרגולות ודירות גג ; הקמת מבנה ציבורי בש"פ ומקלטים עיליים ; הקמת מחסנים כמספרי הדירות בנין בקומת המרתף בשטח של 6 מ"ר ליח"ד.
ח/394 **תכנית לשיפור תנאי הדיור בשכונת תל גיבורים, חולון**	28.2.1991 (3848)	התכנית חלה על שטח של כ-355 דונם ; בין מטרותיה קביעת ייעודי קרקע ; שיפור תנאי הדיור בשכונת תל גיבורים ע"י הוספת שטחי בניה, ללא תוספת יח"ד והרחבת דרכים. התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים מיוחד א טיפוס בנין F. <u>הוראות הבניה בבנינים מטיפוס F :</u> מס' קומות : 2 + חדרים על הגג, מס' יח"ד : 4 יח"ד (2 בכל קומה), שטח דירה קיימת בקומת הקרקע : 42.7 מ"ר, שטח תוספת לדירה בקומת הקרקע : 66.8 מ"ר, סה"כ שטח דירה בקומת הקרקע : 109.5 מ"ר (לא כולל ממ"ד), התכנית קובעת כי ניתן להצמיד חלקים מהחצר לדירות בקומת הקרקע, להתיר גידור השטחים הצמודים ולאפשר יציאה מהדירה לשטחים הצמודים לדירה, בדירות בקומה העליונה ניתן להצמיד חלק מהגג לדירות בקומה העליונה.
ח/1/10/א	13.10.1994 (4252)	הקמת פרגולות באזור מגורים א בבניני קוטג ובאזור ב בצמוד לחדרי יציאה לגג, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ויהווה 1/3 מהגג הפנוי.
ח/1/15	17.5.1998 (4644)	הוראות בניה, שטחי בניה, מס' קומות ושימושים המותרים במרתפים בנינים קיימים וחדשים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד.
ח/1/14/א	22.6.2002 (5087)	קביעת צפיפות באזורי מגורים בהם לא נקבעה צפיפות דיור, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים. באזור מגורים ב הצפיפות 8 יח"ד לדונם נטו.
ח/1/23	26.6.2008 (5824)	בין מטרות התכנית לעדכן את תכנית ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג לרווחת התושבים, היקפי בניה, גובה רום, שיפוע ופרגולות. הותרה הגדלת חדר יציאה לגג לשטח מירבי של 40 מ"ר ליח"ד בגג שטוח והותרה בניה כך שרום הגג לא יעלה על 7 מ' בגג רעפים.
ח/619 **תכנית התחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**	30.12.2022 (10999)	תכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38, המיועדת לאפשר התחדשות המרקם הותיק בעיר חולון תוך שמירה על איכות החיים והמרחב הציבורי. תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תמ"א 38. התכנית קובעת חלוקה לאזורים עם הוראות שונות להתחדשות, הגדרת מתחמי פינוי בינוי והתאמת הוראות תמ"א 38 לתנאיה היחודיים של העיר חולון. התכנית מגדירה את תקרת הזכויות שניתן לממש. ע"פ תשריט התכנית, הנכס הנדון מסווג בייעוד ע"פ תכנית מאושרת ובמתחם להכנת תכנית מפורטת. זכויות בניה, מס' קומות ותמהיל שימושים בתכנית המפורטת יהיו עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.
ח/מק/207 **תכנית פינוי בינוי מבצע סיני חולון**	22.3.2023 (11220)	תוכנית פינוי-בינוי הכוללת הריסת 84 יח"ד קיימות ובניה של 381 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים. בהתאם להוראות התכנית, לחלקת משנה 1 בגו"ח 7161/275 הוקצו **2.07%** במגרשי תמורה 100 ביעוד מגורים ג, להקמת 134 יח"ד וחזית מסחרית, 101 ביעוד מגורים ד, להקמת 50 יח"ד וחזית מסחרית,

דוא"ל office@yharon.co.il

5.3. ח/מק/207 : זכויות והוראות בניה במגרשים 100,101

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ג'	מגורים	100	5129	12700	6000	(13010 (2	31710	60	(8) 134	26	7	3
מגורים ג'	מסחר	100		520	(11) 90		610					
מגורים ד'	מגורים	101	742	4800	3200	(2) 1900	9900	80	50	50	14	3
מגורים ד'	מסחר	101		140	(11) 20		160					

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שימושי מסחר בשיעור של עד 20% מהשטח המותר לבנייה בתא השטח.

(2) ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף לתאי שטח 100, 101, 301, 302 ויתאפשר מעבר תת קרקעי לרכב בתחום השביל (תא שטח 600) ובין תאי שטח אלו.

(3) ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף לתאי שטח 102, 103, 104, 303 ויתאפשר מעבר תת קרקעי לרכב בתחום השבילים (תאי שטח 603, 604, 605) ובין תאי שטח אלו.

(4) קו בניין לכיוון תא שטח 604 ביעוד שביל.

(5) קו בניין לכיוון תא שטח 603 ביעוד שביל.

(6) קו בניין לכיוון רחובות קרייתי וגבעתי.

(7) ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף לתאי שטח 105, 304 ויתאפשר מעבר תת קרקעי לרכב בתחום השביל (תא שטח 607) ובין תאי שטח אלו.

(8) תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות.

(9) קו בניין לכיוון תא שטח 600 ביעוד שביל.

(10) קו בניין קדמי 1.5 מ' לכיוון רחוב חזית חמש, קו בניין קדמי 3 מ' לכיוון רחוב מבצע סיני, וקו בניין 2 מ' לכיוון רחוב פילדלפיה.

(11) ניתן להמיר עד 50% משטחי השירות של המסחר עבור שטחי שירות למגורים במגרש.

(12) קו בניין לכיוון תא שטח 602 ביעוד שטח ציבורי פתוח. קו הבניין במפלס הכניסה הקובעת הינו 4 מ'. קו בניין עילי מעל הכניסה הקובעת הינו 0 מ'.

(13) קו בניין לכיוון תא שטח 601 ביעוד שטח ציבורי פתוח.

(14) קו בניין קדמי לרחוב מבצע סיני.

(15) קו בניין קדמי לרחובות מבצע סיני וגבעתי.

(16) תותר בנייה של שני מבנים נפרדים בתוך גבולות קו הבניין.

(17) קו בניין לכיוון תא שטח 605 ביעוד שביל.

(18) קו בניין קדמי לרחובות חזית חמש ומבצע סיני.

(19) קו בניין לכיוון תא שטח 606 ביעוד שטח ציבורי פתוח.

(20) קו בניין קדמי לרחובות חזית חמש וקרייתי.

(21) התכסית הינה מצרפית לבניין המגורים ולשטחים המבונים לצרכי ציבור.

(22) גובה זה הינו גובה סופי וכולל גג טכני ומתקנים טכניים.

(23) קו בניין דרומי לכיוון תא שטח 608 ביעוד שטח ציבורי פתוח.

(24) קו בניין לכיוון תא שטח 607 ביעוד שביל.

(25) קו בניין מערבי לכיוון תא שטח 608 ביעוד שטח ציבורי פתוח.

(26) קו בניין קדמי 2 מ' לרחוב חזית חמש, קו בניין קדמי 4 מ' לרחוב מבצע סיני, וקו בניין קדמי 3 מ' לרחוב החי"ם.

(27) שטחי בנייה בתחום הנחיות מיוחדות בלבד.

(28) ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף עבור תאי שטח 100, 101, 301 ו-302, ויתאפשר מעבר לרכב תחת תא שטח 600 ביעוד שביל.

(29) ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף עבור תאי שטח 102, 103, 104 ו-303, ויתאפשר מעבר לרכב תחת תאי שטח 603, 604 ו-605 ביעוד שביל.

(30) ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף עבור תאי שטח 105 ו-304 ויתאפשר מעבר לרכב תחת תא שטח 607 ביעוד שביל.

5.4. רישוי

לא אותר היתר הבניה המקורי להקמת הבניין הנדון ו/או היתרי בניה להרחבות בתחום החלקה.

דוא"ל office@yharon.co.il

6. שומות הצדדים

6.1 השבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקש
ח/מק/207	6.4.2023	₪ 166,462	₪ 0

6.2 עמדת שמאי המשיבה

תכנית ח/מק/207 משביחה את המקרקעין ; את ההשבחה יש לבחון באמצעות השוואת ערכם של המקרקעין בשני מצבי התכנון.

ביום 26/6/2025 ניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, פסק דין בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב ואח', אשר התווה מדיניות לעניין אופן קביעת ההשבחה בתכניות פינוי-בינוי בדירות מגורים במימוש במכר. בפסק הדין נקבע כי בקביעת גובה ההשבחה, יש להעדיף באופן מובהק את שיטת ההשוואה הישירה על פני כל שיטה שמאית אחרת, ובלבד שקיימות עסקאות השוואה רלוונטיות בהיקף מספק. עוד נקבע כי יש לנטרל עסקאות שנערכו בין צדדים בעלי יחסים מיוחדים וכן עסקאות קצה. בהתאם לאמור לעיל, תחשיב ההשבחה נערך כדלקמן :

- במצב קודם : נבחנו נתוני שווי של דירות מגורים דומות בסביבה, בעלות פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית, וזאת לצורך נטרול הפוטנציאל הקונקרטי שהיה גלום במקרקעין במתחם טרם אישור התכנית ואף טרם הפקדתה.
- במצב חדש : נבחנו נתוני שווי של דירות שנמכרו במתחם הנדון לאחר אישור תכנית ח/מק/207.
- במקרה הנדון לא הובאה בחשבון עסקת השוואה שבוצעה בנכס הנדון, היות שהעסקה נערכה בין מוכר וקונה בעלי יחסים מיוחדים, קרי קרובי משפחה מדרגה ראשונה (אחים) ומניתוח העסקה עולה כי מדובר בעסקת קצה, על הצד הנמוך, אשר אינה משקפת שווי שוק ריאלי בסביבה.

שווי מצב חדש מבוסס על ממוצע 3 עסקאות שבוצעו במתחם לאחר אישור תכנית ח/מק/207 :

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	ת"ח	מס' חדרים	שנת בניה	קומה	קומות	שטח ע"פ מדידה	שטח זכויות נוספות	שטח אקו' במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר אקו'
										A	B=121.50-A	C=A*1+B*0.35	D	E=D/C
1	03/03/2025	חזית חמש 27	7161	269	1	3	1960	קרקע	2	97 מ"ר	25 מ"ר	106 מ"ר	₪ 2,310,000	₪ 21,886
2	01/07/2024	חזית חמש 31 ב'	7161	277	1	3	1960	קרקע	2	74 מ"ר	48 מ"ר	91 מ"ר	₪ 2,260,000	₪ 24,938
3	19/06/2024	פילדלפיה 7	7161	271	1	4	1960	קרקע	2	88 מ"ר	34 מ"ר	100 מ"ר	₪ 2,275,000	₪ 22,813
ממוצע:	16/09/2024						1960			86.32 מ"ר		99 מ"ר	₪ 2,281,667	₪ 23,212

שווי זכויות בניה נלקח בחשבון במקדם תמורה אקו' של 0.35 בהתאם לחישוב :
(9,000 ₪ למר"מ X 0.8 מקדם עלויות התאמה) / 21,000 ₪ למ"ר בנוי.

שווי מצב קודם נקבע על בסיס שומות מכריעות בשכונת תל גיבורים למועד קובע 14.1.2023 :

סקר מחירים לשווי מ"ר בנוי בדירות ותיקות ללא פוטנציאל מכוח תכנית ח/619 ו- ח/מק/207:

שמאי מכריע	מועד קובע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר בנוי
יהודה פלד	14/01/2023	פילדלפיה 2	7161	295	₪ 21,120
מרדכי דדון	14/01/2023	מבצע סיני 15	7161	302	₪ 21,000
מישל אשור	14/01/2023	הבנים 17	7161	254	₪ 21,000

דוא"ל office@yharon.co.il

הערכים ללא פוטנציאל מכוח התכנית הנדונה, תוך התאמה לנכס הנדון, שטחו, מיקומו, מאפייניו, מצבו הפיזי והמועד הקובע, מגלם חצר ואינו מגלם זכויות בניה נוספות מתכניות הרחבה.
יתרת זכויות בניה (66.78 מ"ר עיקרי ו-12 מ"ר ממ"ד) הוערכה ע"ב עסקאות מכר מגרשים בסביבה ושומות מכריעות:

<u>להלן ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה מעסקאות לקרקע בסביבה:</u>

ביום 18.03.2022, נמכרה חלקה 216 בגוש 7126 ברחוב מסילת העולים 7.

להלן ניתוח העסקה:

כתובת			מסילת העולים 7, ג'סי כהן
גו"ח			7126/216
תאריך			18/03/2022
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח דירתי קומות ק.ק - ק.ו	929.28 מ"ר	1	929 מ"ר
ממ"דים	144.00 מ"ר	1	144 מ"ר
דירת גג	120.00 מ"ר	1.2	144 מ"ר
מרפסת גג	112.32 מ"ר	0.3	34 מ"ר
סה"כ שטח "דירתי" מגורים			1,251 מ"ר
מחיר עסקה מדווח ללא מע"מ			₪ 10,300,000
שווי מ"ר קרקע מבונה "דירתי"			₪ 8,234
שווי מ"ר קרקע מבונה "דירתי" במעוגל:			**₪ 8,200**

ביום 08/03/2022, נמכרו זכויות בחלקה 1451 בגוש 6043 (סירני 35, שיכון ותיקים) אשר כללה בקשה להיתר מס' 20190313 לביצוע פרויקט מכח תמ"א 38.

להלן ניתוח העסקה בהתאם לתכנון המוצע:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח דירתי קומות ק.ק - ק.ו	1,428 מ"ר	1	1,428 מ"ר
דירת פנטהאוז	117 מ"ר	1.2	141 מ"ר
מרפסת גג	130 מ"ר	0.3	39 מ"ר
סה"כ שטח "דירתי" מגורים			1,608 מ"ר
סה"כ שטח "דירתי" - בניכוי הקלות מבוקשות			1,581 מ"ר
מחיר עסקה מדווח כולל מע"מ			₪ 14,500,000
שווי מ"ר קרקע מבונה "דירתי"			**₪ 9,174**

<u>להלן שווי מ"ר קרקע מבונה כפי שנקבע בהחלטות של שמאים מכריעים בסביבה לתכנית ח/619, למועד הקובע 14/01/2023:</u>

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר קרקע מבונה
יהודה פלד	פילדלפיה 2	7161	295	₪ 9,000
מרדכי דדון	מבצע סיני 15	7161	302	₪ 9,600
מישל אשור	הבנים 17	7161	254	₪ 8,000

6.3. <u>תחשיב שומת משיבה</u>

שווי הדירה במצב החדש								
מהות		שטח בנוי		מקדם אקו'		שווי מ"ר אקו'		סה"כ
שטח הדירה בהיתר	X	42.72 מ"ר	X	1.00	=	₪ 23,200		**₪ 991,104**
זכויות נוספות	X	78.78 מ"ר	X	0.35	=	₪ 23,200		**₪ 639,694**
סה"כ שווי הדירה במצב החדש:								**₪ 1,630,798**

שווי הדירה במצב הקודם								
מהות		שטח בנוי		מקדם אקו'		שווי מ"ר בנוי/מבונה		סה"כ
שטח דירה עיקרי בהיתר	X	42.72 מ"ר	X	1.00	=	₪ 21,000		₪ 897,120
יתרת זכויות נוספות עיקריות לניצול	X	66.78 מ"ר	X	0.80	=	₪ 9,000		₪ 480,816
זכויות נוספות לממ"ד	X	12.00 מ"ר	X	0.80	=	₪ 9,000		₪ 86,400
סה"כ שווי הדירה במצב הקודם:								**₪ 1,464,336**

סה"כ השבחה:	**₪ 166,462**
סה"כ היטל השבחה (50%):	**₪ 83,231**

דוא"ל office@yharon.co.il

6.4. עמדת שמאי מבקש

תכנית ח/מק/ 207 אינה משביחה.

שווי מצב קודם : השווי במצב הקודם נקבע בהתאם לעסקאות שנערכו לפני המועד הקובע, בכדי לנטרל את השפעת התוכנית עצמה יבחנו עסקאות שבוצעו טרם הפקדת תוכנית ח/מק/207 ביום 13.3.2022, בהתאמה למועד בהתאם למדד מחירי הדירות.

חישוב שווי מ״ר בנוי לדירות דומות בסביבת הנכס **לפני** המועד הקובע 6/4/2023

מספר עסקה	תאריך	מחיר מכירה מגלם ז.ב נוספות לא מנוצלות	רחוב	שטח ברוטו מדוד מהיתר בנייה	קומה	קומות בבניין	שנת בנייה	התאמה לזמן מדד מחירי דירות - מחוז מרכז מדד בסיס 576.7 נקודות	שווי מתואם	שווי מ"ר בנוי מתואם
1	09/09/2021	1,350,000	המצודה 7	62	קרקע	2	1960	1.22	1,647,000	26,564
2	18/02/2021	1,660,000	הציפורן 10	90	ראשונה	2	1960	1.31	2,174,600	24,162
3	14/02/2021	1,350,000	הניצנים 10	64	ראשונה	2	1960	1.31	1,768,500	27,632
4	05/01/2021	1,350,000	הציפורן 10	62	קרקע	2	1960	1.33	1,795,500	28,959
5	09/03/2022	1,440,000	חזית חמש 8	54	קרקע	2	1960	1.1	1,584,000	29,333
6	24/06/2021	1,130,000	מבצע סיני 24	49	שנייה	3	1950	1.25	1,412,500	28,826
7	31/08/2021	1,700,000	מבצע סיני 14	77	קרקע	2	1970	1.22	2,074,000	26,935
								ממוצע מעוגל		**27,000**

בסיס עסקאות השוואה : הערכת השווי מבוססת על ממוצע מתואם של 7 עסקאות השוואה לדירות ותיקות בשכונת תל גיבורים שנמכרו בין ינואר 2021 למרץ 2022, תוך ביצוע התאמה למדד מחירי הדירות במחוז מרכז למועד הקובע (06/04/2023).

לטענת שמאי המבקש שומת המשיבה מבוססת על ערכים נומינלים. ע״י ביצוע התאמה למועד הקובע, מתקבל שווי בנוי במצב קודם (ללא זכויות) של כ-23,000 ₪ למ״ר, שהיה מאפס לחלוטין את השומות המשביחות של הוועדה.

שווי מצב חדש :

חישוב שווי מ״ר בנוי לדירות במתחם הפינוי בינוי **לאחר** המועד הקובע 6/4/2023

מספר עסקה	תאריך	מחיר מכירה מגלם ז.ב נוספות לא מנוצלות	רחוב	שטח ברוטו מדוד מהיתר בנייה	קומה	קומות בבניין	שנת בנייה	התאמה לזמן מדד מחירי דירות - מחוז מרכז מדד בסיס 576.7 נקודות	שווי מתואם	שווי מ"ר בנוי מתואם
1	03/03/2025	2,310,000	חזית חמש 27	97	קרקע	2	1960	0.95	2,194,500	22,623
2	01/07/2024	2,260,000	חזית חמש 31ב	74	קרקע	2	1960	0.95	2,147,000	29,013
3	19/05/2024	1,200,000	חזית חמש 31	43	קרקע	2	1960	0.97	1,164,000	27,069
4	19/06/2024	2,275,000	פילדלפיה 7	88	קרקע	2	1960	0.97	2,206,750	25,076
								ממוצע מעוגל		**26,000**

שווי הנכס במצב חדש

42.7 מ״ר בנוי בהיתר X 26,000 ₪ למ״ר בנוי בהיתר מגלם ז.ב נוספות = 1,110,200 ₪

בדיקה האם עסקת המכר בדירה משקפת שווי שוק על אף שמדובר במכירה בין קרובים

תאריך מכירה : 19/5/2024

מחיר מכירה : 1,200,000 ₪

מ״ר בנוי בהיתר = 42.7 מ״ר

שווי למ״ר בנוי מגלם ז.ב נוספות = 28,107 ₪

מסקנה : עסקת המכר בדירה משקפת שווי שוק על אף שמדובר במכירה בין קרובים.

דוא״ל office@yharon.co.il

בדיקת עסקאות השוואה מהמתחם בו חלה תוכנית ח/מק/207 לבין המתחם הסמוך בו לא חלה תוכנית להתחדשות עירונית (לא חלה תוכנית ח/מק/207 ולא חלה תוכנית ח/619) :

עסקאות אשר נערכו לאחר המועד הקובע 6/4/2023 **במתחם הסמוך** בו לא חלה תוכנית להתחדשות עירונית (לא חלה תוכנית ח/מק/207 ולא חלה תוכנית ח/619)

תאריך	מחיר מכירה מגלם ז.ב לא מנוצלות	רחוב	שטח ברוטו מדוד מהיתר בנייה	קומה	קומות בבניין	שנת בנייה	שווי מ"ר בנוי
23/05/2025	2,450,000	מבצע סיני 3	86	קרקע	2	1970	28,488
13/10/2024	2,350,000	חזית חמש 22	88	קרקע	2	1970	26,704
10/07/2025	1,770,000	החי"ם 20	64	קרקע	2	1970	27,656
						ממוצע מעוגל	**27,600**

עסקאות אשר נערכו לאחר המועד הקובע 6/4/2023 **במתחם בו חלה** תוכנית ח/מק/207

תאריך	מחיר מכירה מגלם ז.ב לא מנוצלות	רחוב	שטח ברוטו מדוד מהיתר בנייה	קומה	קומות בבניין	שנת בנייה	שווי מ"ר בנוי
03/03/2025	2,310,000	חזית חמש 27	97	קרקע	2	1960	23,814
01/07/2024	2,260,000	חזית חמש 31 ב	74	קרקע	2	1960	30,540
19/05/2024	1,200,000	חזית חמש 31	43	קרקע	2	1970	27,906
19/06/2024	2,275,000	פילדלפיה 7	88	קרקע	2	1960	25,852
						ממוצע מעוגל	**27,000**

6.5. <u>תחשיב שומת מבקש</u>

מצב חדש : 42.7 מ״ר בנוי X 26,000 ₪/ מ״ר = 1,110,000 ₪

מצב קודם : 42.7 מ״ר בנוי X 27,000 ₪/ מ״ר = 1,152,900 ₪.

השבחה : לא חלה השבחה

דוא״ל office@yharon.co.il

7. הכרעה

7.1 <u>כללי</u>

המקרקעין מזוהים כחלקת משנה 1 בגו״ח 7161/275 מהווים דירה בחזית ק״ק של בנין מגורים הכולל 4 יח״ד ב-2 קומות.

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה במכר זכויות הבעלות במקרקעין.

7.2 <u>מצב תכנוני קודם</u>

בשנת 1990 אושרה תוכנית ח/394 אשר ביקשה לשפר את תנאי הדיור ע״י הצמדת שטחי גינות וגגות, וע״י הצמדת חצרות והענקת זכויות להגדלת הדירות. ניתוח החזיתות הקיימות מדגיש את ייחודיות השכונה אשר התפתחה מרביעיות גן -גג לכדי טיפולוגית בינוי חדשה, וילות עירוניות צמודות דופן[1].

הניצול המותר במצב קודם: 109.5 מ״ר עיקרי + ממ״ד, סה״כ 122 מ״ר.
ניתן להצמיד חלקים מהחצר לדירות בקומת הקרקע, להתיר גידור השטחים הצמודים ולאפשר יציאה מהדירה לשטחים הצמודים לדירה.

7.3 <u>מצב תכנוני חדש</u>

המקרקעין כלולים בתכנית ח/מק/207 – התחדשות עירונית לפינוי בינוי בשכונת תל גיבורים, הקובעת הוראות להריסת 84 יח״ד והקמת 381 יח״ד + שטחי מסחר ומוסדות ציבור.

תכנית ח/מק/207 כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה; בהתאם לטבלת הקצאה איזון[2] הוקצו למקרקעין שבנדון (תת חלקה 1 בגו״ח 7161/275), זכויות בעלות בהיקף של **2.07%** במגרשי תמורה 100,101, המיועדים להקמת 184 יח״ד + 660 מ״ר עיקרי למסחר.

7.4 <u>מתודולוגיה</u>

בפס״ד בעמ״נ 18341-09-24 (נועה לב) נקבע:
כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יח״ד הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש היא שיטת **ההשוואה הישירה**. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות.

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

בשלב I, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית.

בשלב II, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.

בשלב III, ייקבע מקדם דחיה בהתאם לתקופת הדחיה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.

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

---

[1] מתוך ס׳ 12 לשומת מקרקעין מבוססת הנחה (תקן 21) תכנית ח/623 ג.7161 ח. 280-269, דרור ברלב, 17.11.2020.

[2] טבלת איזון לתכנית ח/מק/217 נערכה ע״י דרור בר לב שמאי מקרקעין ביום 5.5.2021.

דוא״ל office@yharon.co.il

7.5. שווי מצב חדש

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת שווי מצב חדש למועד 6.4.2023 :

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקש
שווי מצב חדש	₪ 1,630,798	₪ 1,110,200

עמדת שמאי המבקש שיש לקבוע את שווי המצב החדש בהתאם לעסקה במקרקעין מחודש 5/2024 המשקפת לדעתו את שווי המקרקעין בשוק החופשי.

עמדת שמאי המשיבה שבמקרה זה לא ניתן ליישם את פס"ד נועה לב ולאמוד את שווי המקרקעין בגישת ההשוואה הישרה בהתאם לעסקת המכר בנכס, היות שהעסקה בוצעה בין קרובים והתמורה אינה משקפת שווי שוק.

החלטה

תת חלקה 1 בגו"ח 7161/275 המהווה דירה בשטח של כ-43 מ"ר נמכרה ביום 19.5.2024 בתמורה ל-1,200,000 ₪.

במתחם הצפוני של תכנית ח/מק/207 אותרו 3 עסקאות שבוצעו לאחר המועד הקובע (6.4.2023), בהן נמכרו דירות מגורים ששטחן גדול באופן ניכר מהדירה שבנדון.
עקב השונות במאפייני המקרקעין והעובדה שעסקת המכר נערכה בין קרובים, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שלא ניתן לבסס את שווי המקרקעין במצב חדש על עסקת המכר שבוצעה במקרקעין עצמם.

בחנתי את עמדות הצדדים בנושא התאמה למועד הקובע, עפ"י בדיקתי התקופה שבין המועד הקובע (4/2023) למועד עסקת ההשוואה האחרונה (3/2025) מאופיינת בחוסר יציבות ומגמות סותרות ומקזזות (כגון מלחמת חרבות ברזל ושינויים בסביבת הריבית), בהתאם לא הבאתי בחשבון התאמה למועד.

לצורך קביעת שווי המקרקעין במצב חדש מצאתי שיש לבודד את המשתנים המפורטים :
- תרומת השטח הבנוי (שווי מחוברים), בהתאם לעלויות בניה מקובלות בניכוי פחת,
- שטח מגרש (לכל יח"ד צמוד 1/4 משטח החלקה),

דוא"ל office@yharon.co.il

ומתקבל על בסיס נתוני עסקאות מדווחות:

גוש	חלקה	שטח חלקה	חלק ברכוש משותף	קומה	שטח בנוי	מועד עיסקה	תמורה בעיסקה
7161	269/1	576	1/4	ק"ק	97	03/03/2025	₪ 2,310,000
7161	277/1	674	1/4	ק"ק	74	01/07/2024	₪ 2,260,000
7161	271/1	797	1/4	ק"ק	88	19/06/2024	₪ 2,275,000
סה"כ (מצטבר)		2047			259		₪ 6,845,000

תרומת מחוברים (הפחתה)	-259	₪ 7,000	-₪ 1,813,000
סך תמורה בעסקאות מכר בניכוי מחוברים			₪ 5,032,000
שטח קרקע מיוחס לדירות שנמכרו (1/4 חלקים ברכוש משותף)	2047	25%	512
ומתקבלת תמורה למ"ר קרקע בעסקאות השוואה ללא מחוברים			₪ 9,833
שטח מיוחס מתוך ר.מ. בחלקה 275 לתת חלקה 1 (נשוא השומה)	636	25%	159
סה"כ שווי 25% בחלקה 275			₪ 1,563,000
תרומת מחוברים	43	₪ 7,000	₪ 301,000
שווי מצב חדש			₪ 1,864,000

7.6. <u>שווי מצב קודם</u>

קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה שיש לאמוד את שווי זכויות הבניה על בסיס של 9,000 ₪ למר"מ, הבאתי בחשבון את הניצול המותר (122 מ"ר מבונה) ואת העובדה שהדירה במצב קודם נהניית מחצר פרטית וצפיפות נמוכה (כ-6 יח"ד לדונם).

בקביעת שטח חצר במצב קודם הבאתי בחשבון מחצית משטח החלקה (636/2 מ"ר) בניכוי תכסית בניצול מלא (122 מ"ר) והפחתה של מחצית משטח שביל גישה וכניסה לבנין (32/2 מ"ר),

הבאתי בחשבון את תרומת המחוברים בהתאם לבינוי הקיים (43 מ"ר), ומתקבל:

סעיף	שטח	שווי	מקדם	סה"כ
מצב קודם: זכויות בניה	122	₪ 9,000	1	₪ 1,098,000
חצר צמודה/ פרטיות	180	₪ 9,000	0.25	₪ 405,000
תרומת מחוברים	43	₪ 7,000		₪ 301,000
שווי מצב קודם				₪ 1,804,000

דוא"ל office@yharon.co.il

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון בין היתר, גורמים ושיקולים כמפורט.

8.1. היטל השבחה נדרש עקב מכר דירת מגורים המזוהה כחלקת משנה 1 בגו"ח 7161/275, המצויה בתחום תכנית ח/מק/207.

8.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

8.4. מיקום המקרקעין בשכונת תל גיבורים בעיר חולון.

8.5. אפשרויות הניצול בכל אחד ממצבי התכנון והבינוי הקיים במועד הקובע.

8.6. מחירי מקרקעין בסביבה במועד הקובע.

9. השומה

לאור האמור, ההשבחה החלה עם אישור תכנית ח/מק/207 במכר חלקת משנה 1 בגו"ח 7161/275, למועד קובע 6.4.2023, כמפורט:

שווי המקרקעין במצב חדש	-	₪ 1,864,000
שווי המקרקעין במצב קודם	-	₪ 1,804,000
השבחה	-	₪ 60,000
היטל השבחה	-	₪ 30,000

התשלום יוצמד כקבוע בחוק, בתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

יעל הרון
שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דוא"ל office@yharon.co.il