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

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **יובל יפה- שמאי מקרקעין**

תאריך: 4 יוני, 2026
מספר מינוי: 2025-2722
מספרנו: 702 מכרעת

לכבוד
טל נוי ואח' (המבקש)
באמצעות תמרה דביר, שמאית מקרקעין
בדוא"ל- tmrdv24@walla.co.il

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב חולון (המשיבה)
באמצעות אורי כהן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל-uric9@walla.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6021 חלקה 284, תת חלקה 10
רחוב דגניה 5/ רחוב חנקין 100, חולון

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

בתאריך 26.3.2026 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורה של תוכנית ח/619 (505-0464347).

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר.

2. מועד קובע לשומה

תוכנית	מועד קובע
ח/619 (505-0464347)	14.1.2023

3. ביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 23.1.2026.

4. פרטי הנכס

גוש:	6021
חלקה:	284
שטח החלקה הרשום:	1,349 מ"ר
תת חלקה:	10
שטח תת החלקה הרשום:	40.33 מ"ר
מהות הנכס:	דירת מגורים בקומה שניה בבנין טורי דו קומתי
מיקום:	רחוב דגניה 5/חנקין 100, חולון

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון, תת חלקה 10 בחלקה 284 שבגוש 6021 שבחולון, מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה שניה בבנין טורי בן 3-2 קומות הכולל 4 כניסות.

חלקה 284 תחומה בין הרחובות דגניה 5 ממערב וחנקין 100 ממזרח.

הסביבה מאופיינת ברובה בבניה רוויה וותיקה של בניינים בני 4-3 קומות חלקם מעל קומת קרקע מסחרית לצד בניינים לאחר הליך של התחדשות עירונית.

רחוב דגניה הינו רחוב דו סיטרי המסתעף מרחוב ההסתדרות עד רחוב צבי תדמור.

רחוב חנקין הינו רחוב מרכזי המקביל ממזרח לרחוב דגניה ומסתעף מרחוב ההסתדרות עד רחוב גולדה מאיר.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

החלקה בשטח רשום של 1,349 מ״ר בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן הפונה בחזית מערבית צרה לרחוב דגניה ובחזית מזרחית צרה לרחוב חנקין.

על החלקה קיים בניין ותיק בבינוי טורי בן 2 קומות הכולל ארבע כניסות, 4 יח״ד בכל כניסה ובסה״כ 16 יח״ד. בחלק מהדירות בוצעו הרחבות בניה.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה השניה בשטח רשום של 40.33 מ״ר ושטח ברוטו של כ-48 מ״ר[1] הממוקמת בכניסה הראשונה ממערב.

מצפון לחלקה, החלה בניית פרויקט של מגדל מגורים ומסחר במסגרת התחדשות עירונית.

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

6.1. <u>תוכנית מתאר ח/5</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 306 מיום 20.8.1953.

בהתאם לתוכנית החלקה מסווגת באזור מגורים ב׳ בו מותר לבנות 2 קומות, 25% בכל קומה.

שטח מגרש מינימלי- 741 מ״ר.

6.2. <u>תוכנית ח/1 תיקון 4</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.

התוכנית קובעת בין היתר את ההוראות הבאות:

לא תותר הקמת בית מגורים אלא אם יבנה מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים.

בכל בניין תותרנה יציאות לגג מתוך הדירות בקומה העליונה של הבניין, למעט דירת קוטג׳ שבה תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג׳.

תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג, בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12 מ״ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ׳. במבנה כנ״ל לא תותר פתיחת פתחים פרט לדלת יציאה לגג ולא יותקן במבנה על הגג מתקן סניטרי כלשהו.

[1] עפ״י מדידה גרפית מתוכנית היתר בניה שניתנה בבנין

6.3. <u>תוכנית ח/1 תיקון 4/ד'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15.7.1986.

התוכנית התירה בנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי של 23 מ"ר ברוטו, לכל דירה עליונה (השטח המרבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר), בתנאים ובהם:

סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 40% משטח הגג, גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.

6.4. <u>תוכנית ח/387</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3527 מיום 15.3.1988.

מטרות התוכנית - שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד והגדלת שטח הבניה של כל אחת מהדירות.

בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה הנדונה מסווגת ביעוד אזור מגורים מיוחד, טיפוס A.

הוראות ושטחי הבניה כלהלן:

שטח החלקה - 1,349 מ"ר

אחוזי הבניה לקומה - 36% כולל מרפסות

שטח דירה קיים ממוצע - 50 מ"ר

שטח דירה חדש ממוצע - 66.5 מ"ר

שטח קומה - 532 מ"ר, 8 דירות בקומה = 66.5 מ"ר ליח"ד.

6.5. <u>תוכנית ח/1 תיקון 8</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30.7.1989 ובעיתונות בתאריך 21.9.1989.

התוכנית קובעת הוראות כדלקמן:

- באזורי מגורים ב', ג' ו-ד' - ניתן לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, מחסנים בשטח של 6 מ"ר לכל דירה או מחסן משותף ששטחו מהווה מכפלת מס' הדירות ב-6 מ"ר ליח"ד. גובה המרתף עד 2.2 מ'.
- בנוסף, באזור מגורים א' ובדירות גג הותרה בניית פרגולות בשטח של עד 10 מ"ר, בתנאים.

6.6. <u>תוכנית ח/1 תיקון 10 א'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994.

התוכנית קובעת בין היתר הוראות בדבר הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג.

שטח הפרגולה - עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.

6.7. <u>תוכנית ח/438</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4536 מיום 26.6.1997.

מטרת התוכנית הינה הוספת סעיף בתקנות תוכנית ח/387 כדלקמן:

במקרים מיוחדים תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות (תוספות) מגורים ללא קומת קרקע או קומת מגורים עליונה וזאת על פי תוכנית בינוי לכל בניין מגורים, שעל פיה יינתנו היתרי בניה בהמשך. המשך שטח קומת הקרקע יבנה בקומת עמודים מפולשת. שטחי גג המבנה של

תוספות הבניה ישמשו למרפסות פתוחות ויתקינו בהם מעקות, הגימור יהיה תואם את הגימור של תוספות הבניה, כנ"ל לגבי קומת העמודים.

6.8. <u>תוכנית ח/1 תיקון 15</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.5.1998.

התוכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים כדלקמן:

- בכל אזורי המגורים למעט אזור מגורים א', ניתן לבנות 2 קומות מרתף בתכסית שלא תעלה על 90% משטח המגרש, בקו בניין "0", בשימוש לאחסנה וחניה.
- גובה קומת מרתף עליונה – עד 3.5 מ' נטו וגובה קומה תחתונה עד 3 מ' נטו.
- בבתים משותפים תותר אחסנה בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד.

6.9. <u>תוכנית ח/1 תיקון 23</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.6.2008.

התוכנית קובעת עדכון הוראות בדבר בניית חדרי יציאה לגג ופרגולות כדלקמן:

- אושרה הגדלת השטח המותר לחדר על הגג עד 40 מ"ר ליח"ד, בתנאים.
  הגובה הפנימי – עד 2.7 מ'. קווי בניין - 2 מ' קו קדמי ו-1.4 מ' – צדדי ואחורי.
- פרגולות - בדירות עד 120 מ"ר- עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבניהם;
  בדירות מעל 120 מ"ר- עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם;
  בדירות מדורגות- עד 1/3 משטח הגג או 20 מ"ר, לפי הקטן מבניהם.

6.10. <u>תמ"א 38</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ותנאים.

תחולת התוכנית הינה על מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר לפני תאריך 1.1.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413 (למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו).

עיקרי ההוראות לעניין תוספת בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים בין היתר:

תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ע"י הקמת קומה אחת נוספת שלא תחרוג מהיקף הקומה שמתחתיה, כולל מרחב מוגן או חדר מחוזק. הקמת אגף נוסף בתנאים.

תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים במסגרת קווי בניין.

סגירת קומת עמודים מפולשת, תוספת מעלית והרחבת לובי הכניסה לבניין.

6.11. <u>תיקון מס' 1 לתמ"א 38</u>

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007.

מטרת התיקון שינוי הוראות בתוכנית הראשית ובין היתר נקבע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הינו חיזוק המבנים.

6.12. <u>תיקון מס' 2 לתמ"א 38</u>

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

מטרת התיקון שינוי והבהרת הוראות בתוכנית הראשית ובין היתר נקבע כי הוועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה וניתן להקים במקומו בניין חדש בתוספת תמריצי התמ"א, בתנאים המפורטים.

6.13. <u>תיקון מס׳ 3 לתמ״א 38</u>

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

מטרת התיקון שינוי הוראות שונות בתוכנית הראשית ובתיקונים ונקבעו בין היתר הוראות חדשות לחישוב שטחי בנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש.

עיקרי ההוראות:

- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה בתנאים.
- הקמת קומה חלקית על הגג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה שמתחתיה, בהתאם לתנאים.
- סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים.
- תוספת שטח של 25 מ״ר לכל יחידת דיור קיימת (כולל ממ״דים).

6.14. <u>תיקון מס׳ 3א׳ לתמ״א 38</u>

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 7416 מיום 13.12.2016.

מטרת התיקון קביעת הוראות נוספות לחישוב שטחי בניה במסלול של הריסה ובניה מחדש.

6.15. <u>תוכנית ח/619 (505-0464347)</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10999 מיום 26.12.2022 ובעיתונות ביום 30.12.2022.

התוכנית הינה תוכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

מטרת התוכנית: התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

בהתאם לתשריט התוכנית הנכס הנדון מסומן ביעוד ״**עפ״י תוכנית מאושרת אחרת**״ ובאזור עם הנחיות מיוחדות ב׳, ובנספח המתחמים הנכס נכלל במתחם תכנון ״**רחובות ראשיים עם חזית פעילה**״ ובתחום ״**מתחמים עם אפשרות להכנת תוכניות מפורטות**״.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

- קביעת תחולת התוכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ״א 38.
- חלוקת מגרשי המגורים בשטח התוכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.
- הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תוכניות מפורטות לפינוי בינוי וקביעת מסגרת כללית לפיה יקודמו התוכניות.
- התאמת הוראות תמ״א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון (קביעת הוראות לתוספות בניה למבני מגורים קיימים, קביעת הוראות מחייבות למעטפת הבנין, קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבנין – חזית מסחרית וארקדות ברחובות ראשיים, קביעת זיקות הנאה לציבור, קביעת חובת פרסום כתנאי להיתר וקביעת הוראות חניה).
- תחולת התוכנית – התוכנית הינה תוכנית כוללת להתחדשות עירונית בהתאם להוראות סעיף 64ב׳ תיקון 109 לחוק התו״ב. התוכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב׳ והוראות לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 23 לתמ״א 38.

אזור תוכנית מאושרת עם הנחיות מיוחדות ב'

ככל שתוכן תוכנית מפורטת במתחם, שימושי הקרקע המותרים, בין היתר, יהיו: מגורים ודיור מכליל, מבנים ושטחים לצרכי חינוך, דת, תרבות ופנאי, קהילה ובריאות, מוסדות ממשל, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שטחים פתוחים, ככרות, דרכים וחניות, מתקני תשתית ושימושים עירוניים כנדרש.

מתחמים עם אפשרות להכנת תוכניות מפורטות

במתחמים אלו רשאי מוסד התכנון להתיר קידום התחדשות עירונית באחד משני מתווים- התחדשות מגרשית או הכנת תוכנית מפורטת במתחם.

הוראות כלליות להיתר להריסה ובניה (רחובות ראשיים עם חזית פעילה)

- זכויות הבניה המרביות יהיו עפ"י מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה 5 להוראות התוכנית.
- זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת הקרקע ברחובות ראשיים, כלולות במכסת אחוזי הבניה ובמעטפת הבניה ולא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה.
- זכויות הבניה כוללות 25% שטחי שירות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שירות.
- גובה בניה -10 קומות (או עד 12 קומות במגרשים מעל 1,000 מ"ר). קווי בנין כמפורט בטבלה.
- ברחובות ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח ציבורי או בעל אופי ציבורי, תותר תוספת קומות וזכויות כלהלן:

  במגרשים מעל 1,000 מ"ר, עד 12 קומות וזכויות עד 645%.

  במגרשים מעל 1,200 מ"ר, עד 12 קומות וזכויות עד 720%.
- לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מהאמור בטבלה. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בניה אחר.
- תותר בניה משותפת בחלקות צמודות על פי ההוראות המפורטות.
- חזית פעילה- בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה[2]. שטח החזית יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבניה במגרש.

  מוסד תכנון רשאי לחייב חזית מסחרית במגרשים בהם המסחר קיים בפועל או מאושר. גובה הארקדה תהיה בין 4.5-4 מ'. בכל בנין תהא כניסה נפרדת למגורים.

הוראות כלליות להיתר לחיזוק ותוספות

- תותר הרחבה של דירות קיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יח"ד קיימת.
- תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה.
- תותר תוספת קומה אחת מלאה וקומת גג חלקית על הבנין הקיים.
- יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר וכן תוספת ממ"דים אך ללא תוספת קומות. קווי בנין כמפורט בטבלה.

[2] חזית קומת הקרקע הכוללת שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, שימושים ציבוריים או שימושים בעלי אופי ציבורי.

עיקרי הוראות בינוי

- בחיזוק ותוספות, במגרשים בהם גודל המגרש מאפשר זאת, ניתן לבנות אגף נוסף בתחום קווי הבנין בחלופה לתוספת הקומות על הבניין.
- במגרשים מעל 1,800 מ״ר ובמגרשים שאורך החזיתות עולה על 50 מ׳, בהריסה ובניה, יותר פיצול הבינוי למבנים נפרדים ותידרש הגשת תוכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.

מספר וגודל דירות:

- בהריסה ובניה מחדש התמהיל הינו לא פחות מ:

20% יח״ד גדולות ששטחן עד 110 מ״ר.

40% יח״ד ששטחן בין 90-75 מ״ר.

20% יח״ד קטנות ששטחן עד 75 מ״ר.

שטח יח״ד חדשה לא יפחת מ-50 מ״ר.

- בחיזוק ותוספת מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר היח״ד הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת או בקומה העליונה בבנין.

בקומת הגג החלקית יותר חדרי יציאה לגג ליחידות קומה שמתחת או יח״ד עצמאיות.

הוראות כלליות נוספות לבניה בקומת הקרקע

- בניה בקומת קרקע בהריסה ובניה מחדש- לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ-100 מ״ר יוקצו לשימוש כל הדיירים וישמשו לשטחי שירות. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה ובבניינים עם חזית מסחרית מאושרת ניתן לצמצם עד 30% ולא פחות מ-100 מ״ר.

תותר בניית בקומת קרקע בחזית האחורית והצידית של הבניינים שאינה לרחוב ראשי או שטח ציבורי.

- סגירת קומת עמודים מפולשת בחיזוק ותוספות- תותר סגירת קומת עמודים קיימת גם אם בנויה מעבר לקו הבנין הקדמי. שטח קומה זו יהיה כקונטור הקומה הטיפוסית על הרחבותיה.

תותר בניית דירות בקומת העמודים בתנאים.

- לפחות 50% משטח הקומה יוקצה לשימוש כל הדיירים וישמשו לשטחי שירות. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה ובבניינים עם חזית מסחרית מאושרת ניתן לצמצם עד 30% ולא פחות מ-100 מ״ר. המרווח הקדמי בחזית יהא שטח משותף לכל הדיירים.

מרפסות

- בהריסה ובניה וכן בחיזוק ותוספות, תותר תוספת מרפסת לכל יח״ד בשטח של עד 14 מ״ר לדירה ללא חריגה ממגבלות המעטפת המותרת. מרפסות זיזית בחזית הקדמית יותרו בקומות הטיפוסיות בלבד.

שיכונים טוריים

- במבני שיכונים טוריים בני שלוש קומות ומעלה במסלול חיזוק ותוספות, בשיקול דעת הועדה המקומית, יותרו: ממ״דים ליחידות דיור להן אין חזית צדדית בחריגה של 50% מקו הבנין הקדמי או האחורי. בתחום זיקת ההנאה בקומת הקרקע- קירות ממשיכים של ממ״דים בלבד ורכיב חיזוק.

- בשני המסלולים תותר הפניה של יח״ד לחזית קדמית בקומת הקרקע בתחום קווי הבנין בלבד ובכפוף להותרת שטח משותף לשימוש כלל דיירים הבנין. הצמדת גינה תותר בחזיתות אחורית וצדדית בלבד.

להלן זכויות והוראות הבניה

מסלול הריסה ובניה למגרש בשטח העולה על 1,200 מ״ר:

- גודל מגרש מינימלי (רחובות ראשיים עם חזית פעילה)- 1,200 מ״ר
- אחוזי בניה מעל הקרקע- 645%
- אחוזי בניה מתחת לקרקע - 510%
- מספר קומות (מעל הכניסה הקובעת)- 10
- קווי בנין -קדמי עילי-3 מ׳, קדמי (ק. קרקע)- 7.5 מ׳, קומת גג- 6 מ׳^{3}, צד-3 מ׳, אחורי-4 מ׳.
- ברחובות ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי, תותר תוספת קומות וזכויות כדלקמן: במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ״ר, תותר הקמת מבנה בן 12 קומות וזכויות הבניה יהיו עד 660%, במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ״ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות וזכויות הבניה יהיו עד 720%.

מסלול חיזוק ותוספות

- תוספת קומות מעל הקיים - 1.65
- תוספת ליח״ד קיימת - עד 25 מ״ר כולל ממ״ד
- קווי בנין -קדמי עילי-3 מ׳, קדמי (ק. קרקע)- 7.5 מ׳, קומת גג- 6 מ׳^{3}, צידי-2.7 מ׳, אחורי-3 מ׳
- תותר סגירת קומת עמודים מפולשת בנוסף לתוספת הקומות העיליות.

הערות לטבלת הזכויות

- מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה להיתר עפ״י תוכנית זו לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום, הסביבה ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות חניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות.
- אין באמור בתוכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסר לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ״י תוכנית זו אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחזוק מבנה שאינו עימו תוספת זכויות בניה.

- תוקף התוכנית – 7 שנים מיום אישורה. הועדה המחוזית תדון בתוכנית בטרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה לתקופות של 7 שנים בכל פעם.
- הוועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת הנשיאה העירונית, לרבות התאמת מערכת התשתיות לרבות תנועה, חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז והמענה לשרותי ציבור לתוספת בניה.

[3] ברחובות ראשיים, קו הבנין הקדמי לקומת גג יחול על שתי הקומות העליונות של הבניין.

7. <u>רישוי</u>

בהתאם לשומות הצדדים, ומבדיקת תיק הבנין באתר ההנדסי של העיריה, היתר הבניה המקורי של הנכס הנדון לא אותר.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 18.9.2025, שטחה הרשום של חלקה 284 בגוש 6021 הינו 1,349 מ״ר (הרכוש המשותף).
שטחה הרשום של תת חלקה 10 – 40.33 מ״ר (תיאור: דירה בקומה שניה).
הבעלות בתת החלקה רשומה על שם נוי טל- 1/3, גופר רונן – 1/3, גופר עובד – 1/3.
החלק ברכוש המשותף -1/16.
על תת חלקה 10 רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

8.2. הנכס הנדון, תת חלקה 10 בחלקה 284 שבגוש 6021, נמכר ביום 24.10.2025 בתמורה לסך של 1,620,000 ₪.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
619/ח	14.1.2023	315,482 ₪(*)	לא חלה השבחה

(*) ההשבחה בשלב המכר בשיעור של 20% מההשבחה המלאה כמפורט להלן.

9.2. עמדת שמאי המשיבה

מטרת תוכנית 619/ח הינה קביעת הוראות ליישום התחדשות עירונית בתחום העיר.

התוכנית קובעת שני מסלולים- הריסה ובניה מחדש או חיזוק מבנים קיימים.

זכויות הבניה על פי התוכנית במסלול של הריסה ובניה הן "זכויות מעין מוקנות" וזאת מתוקף הוראות התוכנית ולפיכך, ראוי להחיל את העקרון שנקבע בבית המשפט בענין אליק רון (רע"א 3002/12) לפיו אירוע המס הוא אחד והמועד הקובע הינו יום תחילת התוכנית, אך מימוש הזכויות הינו דו שלבי- היטל חלקי בשלב המכר והשלמת ההיטל במועד הוצאת היתר הבניה.

בהתאם לאמור לעיל בשלב המכר ההשבחה מוערכת בהתחשב באי הוודאות הקיימת למימוש הזכויות בתוכנית והזכויות שלא נוצלו ובניה הטרוגנית בשיעור של כ-20% מההשבחה.

מצב קודם- השווי במצב קודם הינו שווי הדירה הקיימת ללא הפוטנציאל של תוכנית 619/ח וכולל פוטנציאל תמ"א 38, זכויות להרחבה וזכויות בגג.

מצב חדש- במצב החדש תוכנית 619/ח קובעת שני מסלולים- מסלול של הריסה ובניה מחדש או מסלול של חיזוק ותוספת בניה. בחינת ההשבחה בחלקה נערכה בשתי החלופות כדלקמן:

<u>חלופה של חיזוק ותוספת בניה</u>

בהתחשב בבניה הקיימת, מגבלות קווי הבנין , העדר קומה מפולשת והזכויות לחדרי גג, ההשבחה במסלול זה הינה זניחה.

<u>חלופה של הריסה ובניה מחדש - החלופה המיטבית</u>

שווי מצב חדש	
מהות	**שטח במ"ר**
שטח חלקה נטו	1,349
מס' קומות מותר	12
אחוזי בניה מעל קרקע	720%
שטח מעטפת מקסימלי לקומה טיפוסית כ-	890
שטח מעטפת קומת קרקע כ-	740
סה"כ הזכויות מחושבות לפי 720%	9,713
סה"כ שטח עיקרי המותר (75%)	7,285
שטח לשיווק:	
קומת קרקע - חזית פעילה (40% משטח הקומה)	296
קומות עליונות -פלדלת 8,105 מ"ר (7,285 - 296 = 6,989+ חדרי ממ"ד כ -93 יח"ד *12 מ"ר=1,116 מ"ר)	8,105
מתוך השטח כ-900 מ"ר לדירות גן וגג והיתרה	7,205
שווי קומת קרקע 360 * 8,000 ₪ למ"ר	2,368,000
שווי זכויות קומות 10-1- 7,205 * 10,000 ₪ למ"ר	72,050,000
שווי זכויות גג/גן כ-900 * 14,000 ₪ למ"ר	12,600,000
סה"כ	87,018,000
בניכוי הוצאות הריסה (300 ₪ * 1,300 מ"ר)	86,628,000
מקדם דחיה ומושע (6 שנים, 6%)	0.70
סה"כ לאחר דחיה	60,639,600
סה"כ לחלק היחסי הנדון -1/16	3,789,975

לאחר הפחתה לצורת החלקה- מקדם 0.9	3,410,978
לאחר הפחתה למושע - 0.85	2,899,300
תרומת השטח הבנוי בתקופתה הדחיה (5 שנים, 4%)	178,080
סה"כ שווי במצב חדש	3,077,410
שווי מצב קודם	
שווי הדירה ללא פוטנציאל	**1,500,000**
ההשבחה	
השבחה מלאה	1,577,410
סה"כ השבחה במימוש הנדון (20% מההשבחה)	**315,482**

ערכי שווי

מצב קודם

עסקאות השוואה לדירות מגורים בחלקות בסביבה

תאריך	גוש	ת"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	שנת בניה	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
23.10.2022	6021	293/12	דגניה 21	40	1970	1,700,000	42,500
15.9.2022	6021	290/4	חנקין 112	44	1950	1,200,000	27,273
20.6.2022	6021	286/5	חנקין 104	39	1950	1,500,000	38,462

שווי הדירה הוערך ע"י שמאי המשיבה, ללא פוטנציאל לתוכנית ח/619 בסך של 1,500,000 ₪.

מצב חדש

- בשומה מכרעת של השמאי בועז ברזילי ברח' חנקין 119 בגו"ח 6021/712 נקבעו ערכי השווי הבאים- מסחר 8,000 ₪ למ"ר מבונה, מגורים 11,000 ₪ למ"ר מבונה, דירות גן/גג 14,000 ₪ למ"ר מבונה.
- נתוני השוואה מרשות המיסים לחלקות בבניה חדשה יחסית בגוש 6866 בתוכנית ח/300 :

תאריך	גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	שנת בניה	שווי מכירה
1.3.2022	6866	21	103	2006	2,945,000
15.2.2022	6866	33	93	2006	2,730,000
27.3.2022	6866	10	86	2004	2,760,000
13.4.2022	6866	16	105	2014	2,840,000
3.8.2022	6866	12	100	2001	3,080,000
23.10.2022	6866	38	107	2010	3,275,000
26.12.2022	6866	34	106	2017	3,000,000
ממוצע			100		2,947,143

חילוץ שווי למ"ר מבונה :

שווי מ"ר בנוי ממוצע מגורים (100 מ"ר)	29,471
בניכוי מע"מ	17%
רווח יזמי	20%
עלות בניה למ"ר	9,000
שווי למ"ר מבונה כ-	12,000
התאמה למיקום הנדון	**10,000**

- נתוני השוואה מרשות המיסים לבניה חדשה יחסית בגוש 6867 בתחום תוכנית ח/300 :

תאריך	גוש	חלקה	שטח (מ״ר)	שנת בניה	שווי מכירה
24.3.2022	6877	44	122	2015	3,320,000
10.7.2022	6877	21	98	2016	3,125,000
28.6.2022	6877	21	117	2016	3,400,000
13.7.2022	6877	23	103	2016	3,135,000
10.7.2022	6877	49	107	2018	3,800,000
5.7.2022	6877	25	123	2018	4,540,000
31.8.2022	6877	25	94	2017	3,110,000
2.10.2022	6877	14	98	2001	3,055,000
6.11.2022	6877	49	120	2018	3,800,000
23.11.2022	6877	26	108	2000	3,975,000
28.11.2022	6877	23	119	2016	3,770,000
1.2.2023	6877	21	119	2016	3,650,000
ממוצע			111		3,473,333

<u>חילוץ שווי למ״ר מבונה (עסקאות בגוש 6867)</u>

שווי מ״ר בנוי ממוצע מגורים (111 מ״ר)	31,385
בניכוי מע״מ	17%
רווח יזמי	20%
עלות בניה למ״ר	9,000
שווי למ״ר מבונה	13,000
התאמה למיקום הנדון	**10,000**

<u>שווי זכויות למסחר</u>

בשומת השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 7174/163 ברח׳ ההסתדרות 162 פינת פיכמן, השווי למסחר הוערך בגישת החילוץ לפי 9,500 ₪ למ״ר מבונה למועד קובע 27.1.2020, על בסיס נתוני השוואה למסחר ושווי בסך של 22,000 ₪ למ״ר בנוי, כלהלן :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ״ר	שטח ארנונה במ״ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ״ר רשום	מחיר למ״ר ארנונה
מיקום סמוך - שכונות קריית עבודה ורסקו א׳									
15/01/2020	7174	199/5	ההסתדרות 60	24	24	1960	750,000	31,250	31,250
13/09/2019	7170	177/8	חנקין 67	48	55	1960	1,000,000	20,833	18,182
05/12/2019	7170	26/5	שפרינצק פינת שנקר 51	25	25	1930	900,000	36,000	36,000
17/10/2017	7170	26/7	שפרינצק 35	17	-	1965	500,000	29,412	-
09/12/2019	7173	208	חנקין 88	36	36	1970	760,020	21,112	21,112
17/05/2020	7170	98	חומה ומגדל 43	17	17	1960	450,000	26,471	26,471
03/11/2019	7170	117/3	סוקולוב 104	28	28	1960	860,000	30,714	30,714
26/11/2018	7170	117/2	סוקולוב 104	22	22	1940	598,290	27,195	27,195
12/03/2019	7170	61	שנקר 61	24	25	1970	410,256	17,094	16,410
החלק הצפוני של שכונת נאות רחל									
03/02/2020	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	1960	640,000	19,394	19,394
06/01/2020	7162	192/3	דב הוז 59	31	31	1960	490,000	15,806	15,806
10/12/2018	7162	199/11	דב הוז 63	30	30	1970	640,000	21,333	21,333
01/11/2018	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	1960	650,000	19,697	19,697
27/09/2017	7162	199/13	דב הוז 63	29	29	1960	520,000	17,931	17,931

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר ארנונה
שכונת קריית בן גוריון									
12/08/2021	6760	241/58	רבינוביץ יהושע 11	31	31	1995	560,000	18,065	18,065
07/06/2021	6760	241/41	רבינוביץ יהושע 11	33	33	1991	1,060,000	32,121	32,121
05/08/2019	6760	241/91	רבינוביץ יהושע 11	34	34	1989	500,000	14,706	14,706
24/06/2019	6760	241/71	רבינוביץ יהושע 11	22	22	1990	380,000	17,273	17,273
10/04/2019	6760	241/93	רבינוביץ יהושע 11	35	39	1990	500,000	14,286	12,821
16/07/2018	6760	241/52	רבינוביץ יהושע 11	22	22	1990	410,000	18,636	18,636
9/12/ 2020	7183	61/56	רבינוביץ יהושע 58	64	64	2000	600,000	9,375	9,375
18/07/2019	7183	61/29	רבינוביץ יהושע 58	37	37	2000	750,000	20,270	20,270
17/05/2018	7183	61/52	רבינוביץ יהושע 58	48	48	2002	495,000	10,313	10,313
25/04/2018	7183	61/38	רבינוביץ יהושע 58	35	39	1998	650,000	18,571	16,667
שכונת גרין עם									
25/07/2019	7166	262/4	שד קוגל 38	23	23	1950	810,000	35,217	35,217

בהתאמה למיקום הנכס הנדון ובהתחשב בדרישה לשטחי ציבור סחירים, שווי החזית הפעילה הוערך בסך של 8,000 ₪ למ"ר מבונה.

9.3. **<u>עמדת שמאית המבקש</u>**

באומדן התחשיב הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

תוכנית ח/619 אושרה בינואר 2024[4]. הודעה על הקפאת זכויות בניה במתחם בו ממוקמת החלקה שבנדון אושרה באוקטובר 2024 כך שמדובר במהלך תכנוני אחד.

החלקה הנדונה הינה חלק ממתחם המיועד לתכנון מפורט וההודעה על הקפאה נועדה לאפשר הכנת התוכנית.

לאור האמור לעיל, מדובר במהלך תכנוני אחד הדורש הכנת תוכנית מפורטת ולפיכך אין וודאות לזכויות הבניה בחלקה במסגרת התחדשות עירונית, ואף קיימת הרעה ביחס למצב התכנוני שהיה קיים ערב אישורה של תוכנית ח/619 בו ניתן היה להרחיב את הדירה הנדונה ואילו כיום לא ניתן לבצע כל תוספת בניה.

נכון למועד הקובע, הזכויות לפי תוכנית ח/619 במידה והן קיימות, מתגבשות ליום אישור מתן היתר הבניה שלא יינתן עפ"י תוכנית ח/619 אלא עפ"י תוכניות מפורטות שיאושרו בעתיד.

מכל האמור לעיל, לא חלה השבחה עקב אישורה של תוכנית ח/619.

התייחסות לאישור תוכנית ח/619:

- התוכנית הינה תוכנית שאושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38. הזכויות הנובעות ממנה הן זכויות "מותנות" ולא מוקנות ו/או "מעין מוקנות" ולפיכך יש להחיל עליהן את הפטור מהיטל השבחה כפי שנקבע בפסיקה בנוגע למימוש במכר במקרקעין עליהם חלה תמ"א 38.
- בהתאם לסעיף 6.3 להוראות התוכנית הדן בהערות לטבלת הזכויות, עולה כי למוסד התכנון שיקול דעת והוא רשאי לתת היתר או לדחות בקשה למתן היתר או להגביל היתר לתוספת

[4] כך במקור.

זכויות, בהתאם לתנאים המפורטים בתוכנית. מכאן כי סעיף זה מתייחס לטבלת הזכויות כמכלול ולא למגרשים ספציפיים.

נוסח הסעיף כמעט זהה לסעיף 22 בתמ"א 38 הדן בשיקול דעת הוועדה המקומית ולא לאופן מימוש הזכויות. לענין זה שמאית המבקש הפנתה להחלטה למתן תוקף לתוכנית ח/619 מיום 8.8.2022 בישיבת וועדת משנה להתנגדויות מס' 1380 של הוועדה המחוזית ממנה ניתן ללמוד כי התוכנית זהה בתכונותיה לתמ"א 38 וכי בשני מצבי התכנון זכויות הבניה אינן מוקנות אלא מותנות ולפיכך לעמדתה תוכנית ח/619 אינה משביחה במימוש במכר ובשני המקרים זכויות הבניה משתכללות ביום המימוש בדרך של היתר בניה.

- כטענה חלופית, שמאית המבקש הפנתה לפסק הדין שניתן ביום 16.10.2025 ע"י בית המשפט העליון בבר"מ 1975/24 ובר"מ 25226-04-25 בענין לויתן לפיו יש לבחון את ההשבחה על פי רוח העקרונות שנקבעו בבית המשפט המחוזי כך שיש להתחשב בזכויות בניה לפי תמ"א 38 על תיקוניה בשווי המצב הקודם. מאחר והוראות תוכנית ח/619 הן מכוח סעיף 23 בתמ"א 38, יש לראות את ההוראות בתוכנית כחופפות ו/או קטנות מתוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים כהוראה מכוח תמ"א 38.
- התייחסות להלכת אליק רון (רע"א 3002/12)- בשומת המשיבה נטען כי במסלול הריסה ובניה הזכויות הן מעין מוקנות ולכן יש להחיל את העיקרון שנקבע בפסק הדין לפיו אירוע המס הוא אחד ביום אישור התוכנית אך מימוש הזכויות הוא דו שלבי, האחד במכר והשני בעת הוצאת ההיתר. בפסק הדין נקבע כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 מאחר והיא תוכנית מרחפת. גם תוכנית ח/619 אינה מקנה זכויות אלא מתנה אותן והן מרחפות עד להוצאת ההיתר.

לחילופין, אופן חישוב ההשבחה בהיתר בניה מזכה את המבקש בקיזוז זכויות בניה לפי תמ"א 38. מאחר ויש לבצע חישוב השבחה אחד ולחלק אותו בין שני מצבי התכנון, יש לבצע את אותו תחשיב גם במכר.

- <u>סיכום זכויות הבניה במצב חדש</u>

יעוד החלקה הינו רחובות ראשיים עם חזית פעילה ובו סימון למתחם עם אפשרות להכנת תוכניות מפורטות. יעוד זה מצביע על אי וודאות תכנונית.

בחלקה בשטח של מעל 1,200 מ"ר אחוזי הבניה הם 645% ב-10 קומות ובמגרשים בשטח של מעל 1,000 מ"ר בכפוף לשיקול דעת הוועדה ניתן לאשר זכויות של 720% ב-12 קומות, בתנאי שזכויות בהיקף של עד 30% יוקצו בחזית פעילה לשימושים בעלי אופי ציבורי, על חשבון היזם, ולכן נותר בידי היזם 645% לשיווק לאחר ביצוע המטלה של הפרשה מבונה.

מבנה בגובה 10-12 קומות הינו מבנה רב קומות על כל המשתמע מכך מבחינת העלויות והמתקנים ונדרשים שטחי שירות ביחס גבוה יותר וכיוון שמדובר בחלקה צרה וארוכה היחס ברוטו נטו הינו כ-65% - 35% בין עיקרי לשירות ולפיכך, מתקבל שטח עיקרי של 5,655 מ"ר ושטח ברוטו של 8,701 מ"ר.

- <u>תחשיב הזכויות במצב קודם</u>:

שטח קומה – כ-550 מ״ר עיקרי.

שטח קומה מורחבת – 550 מ״ר + (13 מ״ר X 8 יח״ד) =	654 מ״ר
654 מ״ר X 2.5 קומות + (13 מ״ר/יח״ד X 16 יח״ד) =	1,843 מ״ר
חדרים על הגג- 40 מ״ר X 8 חדרים=	320 מ״ר
זכויות לפי תב״ע- 70 מ״ר X 8 יח״ד X 2 קומות=	1,120 מ״ר
סה״כ שטח במצב קודם -	3,283 מ״ר

הזכויות מוקפאות לפי סעיפים 77,78 מיום 15.10.2024 ולא ניתן לממש בניה במקרקעין לפחות עד לשנת 2026, כך שקיימת אי וודאות למימוש הזכויות המשנה את יעוד הנכס להכנת תוכנית עתידית.

במצב חדש השווי ייקבע בהתאם לעסקאות מכר שהתבצעו לאחר המועד הקובע המשקפות באופן מיטבי את השפעת התוכנית. מכיוון שמדובר בנכס ששוויו מושפע מזכויות בניה נוספות להרחבה, יש לבחון עסקאות השוואה בקרבה לנכס. בבחינת עסקאות ההשוואה שלהלן עולה כי תוכנית ח/619 לא יצרה השבחה בשלב המכר ובהתאם להלכת אליק רון שיעור ההשבחה בשלב המכר הינו 0%.

- <u>התייחסות לשומת המשיבה</u>

<u>השווי במצב קודם</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי בסך של 1,500,000 ₪ ללא התייחסות לזכויות בניה לפני תוכנית ח/619 וללא התייחסות לזכויות בלתי מנוצלות לפי תוכניות מאושרות ותמ״א 38. צוין כי בשומת השבחה אחרת של המשיבה בחלקה 293, נקבע לדירה דומה שווי של 1,900,000 ₪ בהתבסס על אותם נתוני השוואה. זאת ועוד, הנכס הנדון נמכר ב-10/25 בסך של 1,650,000 ₪[5].

<u>מצב חדש</u>

במצב החדש ראוי להביא בחשבון מקדם דחיה המבטא היצף אפשרי של דירות שיגרום לירידת מחירים כך שסביר להביא בחשבון מקדם דחיה של 10 שנים אך מכיוון שאורך החיים של התוכנית הינו 7 שנים, הובא בחשבון מקדם של 0.68.

זכויות בניה מתכלות- תחולת התוכנית הינה 7 שנים ונותרו עוד כ-5.5 שנים לסיומה, עובדה המהווה אי וודאות למימוש הזכויות ולכן ראוי להביא מקדם הפחתה בגין זכויות מתכלות של 0.9.

שימוש ביניים- בהתאם לעמ״נ 55750-12-21 וועדה מקומית גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק אבריל אין להביא בחשבון באומדן ההשבחה שימוש ביניים. בכל מקרה באם מביאים בחשבון חלופה של הריסה ובניה הנתון קיים בשני מצבי התכנון ולפיכך הוא מתקזז.

עלויות הריסה- עלות ההריסה קיימת בשני מצבי התכנון ולפיכך היא מתקזזת.

- <u>ערכי שווי</u>

[5] כך במקור. הנכס נמכר כאמור בסך של 1,620,000 ₪.

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

מצב חדש - עסקאות השוואה לדירות מגורים

גו"ח	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שטח	שטח ברוטו	שווי למ"ר בנוי	שווי מתואם
7168/161	11/01/2023	הפלמ"ח 8	2,100,000	77	88.55	23,715	23,715
7170/91	17/01/2023	חנקין 62	1,900,000	63	72.45	26,225	26,225
7168/118	30/01/2023	בן יהודה 11	2,050,000	76	87.4	23,455	23,455
7168/159	31/01/2023	שנקר 39	1,900,000	67	77.05	24,659	24,659
7168/97	06/02/2023	הפלמ"ח 19	2,200,000	77	88.55	24,845	24,894
7170/78	23/02/2023	חומה ומגדל 37	1,650,000	60	69	23,913	23,960
7168/140	15/03/2023	קראוזה 32	2,000,000	85	97.75	20,460	20,380
7168/16	09/04/2023	הנוטרים 3	1,700,000	63	72.45	23,464	23,634
7170/162	30/04/2023	חנקין 59	1,690,000	56	64.4	26,242	26,431
7168/155	01/05/2023	הנוטרים 2	1,570,000	45	51.75	30,338	31,021
7168/10	04/05/2023	שנקר 35	1,600,000	51	58.65	27,280	27,894
7170/46	08/05/2023	ארלוזורוב 13	2,150,000	72	82.8	25,966	26,550
7170/38	10/05/2023	ארלוזורוב 12	2,600,000	94	108.1	24,052	24,593
7168/99	29/05/2023	ז'בוטינסקי 26	1,718,000	45	51.75	33,198	33,945
7170/89	15/06/2023	חנקין 60	1,865,000	85	97.75	19,079	19,314
7170/158	16/06/2023	הרב קוק 8	1,600,000	58	66.7	23,988	24,283
7170/182	03/07/2023	הרב מיימון 8	1,910,000	60	69	27,681	27,936
7170/132	13/07/2023	קראוזה 62	1,900,000	72	82.8	22,947	23,158
7170/132	16/07/2023	קראוזה 62	1,875,000	78	89.7	20,903	21,096
7170/188	07/08/2023	קראוזה 66	1,800,000	65	74.75	24,080	24,523
7168/162	13/07/2023	הפלמח 10	1,600,000	53	60.95	26,251	26,493
7170/205	09/08/2023	הרצוג 18	1,748,000	70	80.5	21,714	22,114
7170/40	10/08/2023	ארלוזורוב 8	2,200,000	102	117.3	18,755	19,100
7170/20	27/08/2023	שפרינצק 26	1,775,000	59	67.85	26,161	26,642
7170/75	19/09/2023	חומה ומגדל 31	1,660,000	52	59.8	27,759	28,614
7170/148	02/11/2023	אחד העם 8	2,000,000	79	90.85	22,014	23,062
7168/15	28/12/2023	הנוטרים 16	1,740,000	69	79.35	21,928	22,721
שווי מ"ר בנוי בנטרול ערכים חריגים במעוגל							**24,800**

מצב קודם - עסקאות השוואה לדירות מגורים

גו"ח	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שטח	שטח ברוטו	שווי למ"ר בנוי	שווי מתואם
7170/160	10/12/2020	הרב קוק 10	1,310,000	74	85.1	15,394	19,518
7170/184	29/06/2021	הרב מיימון 12	1,570,000	77	88.55	17,730	21,542
7170/218	12/02/2021	עוזיאל 12	1,124,438	46	52.9	21,256	27,031
7170/81	25/03/2021	שפרינצק 13	1,567,500	60	69	22,717	28,297
7168/107	03/06/2020	הפלמח16	1,290,000	61	70.15	18,389	23,934
7168/21	01/07/2020	ז'בוטינסקי 16	1,609,859	78	89.7	17,947	23,420
7168/33	25/11/2020	אוסישקין 2	1,430,000	83	95.45	14,982	19,108
7170/114	08/10/2020	שפרינצק 2	1,340,000	50	57.5	23,304	29,928
7168/101	18/09/2020	הפלמח 23	1,544,000	61	70.15	22,010	28,548
7168/98	11/06/2020	ז'בוטינסקי 24	1,000,000	43	49.45	20,222	26,309
7170/21	25/10/2020	שפרינצק 24	1,750,000	83	95.45	18,334	23,545
7170/119	22/07/2020	אחד העם 3	1,399,998	47	54.05	25,902	33,800
7170/119	20/05/2021	אחד העם 3	1,150,000	48	55.2	20,833	25,540
7170/69	13/10/2020	ביאליק 3	1,400,000	55	63.25	22,134	28,436
7168/142	18/01/2021	קראוזה 30	1,375,000	60	69	19,928	25,393
7170/75	21/03/2021	חומה ומגדל 31	1,430,000	59	67.85	21,076	26,252
7170/75	12/07/1905	חומה ומגדל 31	1,416,417	59	67.85	20,876	24,941
7170/27	03/08/2020	שפרינצק 33	1,216,216	53	60.95	19,954	26,063
7170/27	07/07/2021	שפרינצק 33	1,680,000	67	77.05	21,804	26,050
7170/78	22/06/2020	חומה ומגדל 37	1,364,999	52	59.8	22,826	29,696
7168/165	05/07/2020	אוסישקין 5	1,680,000	77	88.55	18,972	24,757

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

גו"ח	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שטח	שטח ברוטו	שווי למ"ר בנוי	שווי מתואם
7170/153	28/01/2021	חנקין 51	1,600,000	62	71.3	22,440	28,595
7170/87	21/12/2020	חנקין 58	1,125,000	42	48.3	23,292	29,532
7170/128	22/10/2020	קראוזה 58	1,400,000	65	74.75	18,729	24,053
7168/45	22/10/2020	קלישר 6	1,600,000	65	74.75	21,405	27,489
7170/130	22/07/2021	קראוזה 60	1,510,000	65	74.75	20,201	24,135
7170/132	04/04/2021	קראוזה 62	1,540,000	72	82.8	18,599	22,801
7170/182	13/07/2020	מיימון 8	1,450,000	64	73.6	19,701	25,708
7168/39	05/08/2020	אוסישקין 8	2,015,000	89	102.35	19,687	25,715
7168/111	24/08/2020	אז"ר 8	1,550,000	79	90.85	17,061	22,284
7168/161	19/11/2020	הפלמח 8	1,550,000	97	111.55	13,895	17,722
7170/194	14/10/2020	הר הרצוג 9	1,425,000	64	73.6	19,361	24,865
שווי מ"ר בנוי בנטרול ערכים חריגים במעוגל							**25,600**

לאור הנתונים שלעיל לא חלה עליית מחירים בגין אישורה של תוכנית ח/619.

9.4. **<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>**

- מדובר בבנין ישן מאוד, במצב ירוד הבנוי ובניצול חלקי של כ-100% בניה כאשר במצב החדש הזכויות נקבעו ל-720%, יותר מפי 7, כך שאין ספק שהשימוש הטוב והיעיל הינו הריסה ובניה.
- לענין הטענות המשפטיות – צורפה חוות דעת משפטית של הוועדה המקומית כפי שהוצגה בפני וועדת ערר בסוגיות זהות בתיק אחר.
- ההודעה על הכנת תוכנית מפורטת פורסמה ביום 15.10.2024 כאשר המועד הקובע לתוכנית ח/619 הינו 14.1.2023, כשנתיים לפני מועד פרסום ההודעה על הכנת התוכנית, ולפי הלכת פמיני יש לבחון את ההשבחה לפי "שיטת המדרגות".
- בהתאם לשימוש הטוב והיעיל ראוי לנצל את הזכויות בשיעור של 720% ב-12 קומות ולא 645% ב-10 קומות כנטען, הפרש של כ-1,000 מ"ר.

אין מדובר בבניה של שטחי ציבור לטובת הוועדה על חשבון היזם אלא כפי שצוין בתוכנית "בתנאי שיוקצה שטח בנוי של שימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי". מדובר בשימושים מסחריים בעלי אופי ציבורי כגון: גנים פרטיים, מרפאות וכו'. כ"כ הזכויות בתוכנית ח/619 גבוהות באופן משמעותי מהזכויות עפ"י התמ"א.

- התוכנית ביעוד "רחובות ראשיים עם חזית פעילה" עם אפשרות להכנת תוכניות מפורטות ולא חלק ממתחם שמיועד להכנת תוכנית מפורטת ואין מדובר במהלך תכנוני אחד. לענין זה שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 7343/34 ברח' ששת הימים למימוש בהיתר לפי תוכנית ח/619. החלקה ביעוד "רחבי העיר D" עם אפשרות להכנת תוכניות מפורטות.
- לענין המצב הקודם- בבר"מ 1974/24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' לויתן ובר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' קלמנוביץ' נקבע כי אין להפחית משווי השוק את תרומתה של תמ"א 38 אם ישנה כזאת בחישוב השווי במצב קודם על פי קביעת השמאי. אלא שתמ"א 38 מוגבלת בזמן ובתאריך 14.1.2023 היה ידוע שהתמ"א עומדת לפקוע וקונה סביר לא היה מייחס תוספת כלשהי לשווי הדירה בגין התמ"א ובנוסף לכך קיים שיקול דעת של הוועדה המקומית המגדיל את מקדם אי הוודאות למימוש תמ"א 38. בכל מקרה, מדובר בתוספת של 2.5 קומות מעל קומה טיפוסית ללא קומה מפולשת, זכויות נמוכות משמעותית מהזכויות להריסה ובניה לפי ח/619.

- בשומת המשיבה נקבעה הפחתה ניכרת בגין אי ודאות המגלמת בין היתר את רכיב התכלות התוכנית, אי הוודאות ודחיה.
- הדירה הנדונה במצב ירוד. לגישת שמאית המבקש לפי שווי של 25,000 ₪ למ״ר בנוי, מתקבל שווי של 1,250,000 ₪ לדירה משופצת ובניכוי עלויות שיפוץ יסודי מתקבל 1,000,000 ₪ בתוספת זכויות בניה של כ-30 מ״ר + 40 מ״ר בגג רעפים (500,000 ₪) ובסה״כ מתקבל כ-1,500,000 ₪.

לענין הדירה ברח׳ דגניה 21 א׳ תת חלקה 13 בגו״ח 6021/293- הדירה משופצת ובנוסף, היא נמכרה בתמורה לסך של 2,100,000 ₪ + היטל השבחה על הקונה. כ״כ בחוזה צוין כי הקונה חתם על חוזה לפרויקט התחדשות עירונית.

- שיטת ההשוואה הינה השיטה העדיפה כל עוד ישנם נתונים ראויים. בפס״ד נועה לב נקבע כי ״..בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה אין מקום להוסיף שימוש בתקופת הביניים״. כ״כ נקבעה דרך החישוב כאשר לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, כמו במקרה הנדון. בהתאם לפסה״ד אין להביא בחשבון שימוש ביניים. אימוץ גישה זו יביא לקביעת השבחה גבוהה יותר משומת המשיבה.
- המבחן הראוי להשפעת תוכנית ח/619 על השווי הינו השוואה סביב המועד הקובע בין שווי דירות סמוכות בבניינים שאינם מושפעים מפוטנציאל ח/619 לעומת בניינים המושפעים מהתוכנית. הוצגו מס׳ דוגמאות לעסקאות מכר סביב המועד הקובע של דירות שעברו הליך חיזוק לפי תמ״א ללא פוטנציאל תוכנית ח/619 לעומת דירות בבניינים בהם חל פוטנציאל מתוכנית ח/619 עם שווי גבוה יותר, המושפע מפוטנציאל תוכנית ח/619, כך שהתמורה המשולמת בחוזה המכר משקפת פוטנציאל ח/619.

כתימוכין לגישת התועלת/כלכלית צוינו מס׳ שומות מכריעות שנקטו בגישה זו (בגו״ח 6020/820, 7161/295 של הח״מ, 6021/712, 7127/65, 7127/76, 7167/236, 7172/84 ועוד).

- העסקאות מהשנים 2020-2021 שהוצגו בשומת המבקש אינן מייצגות את השווי במצב קודם מאחר והן מושפעות מתוכנית ח/619 שפורסמה להפקדה ב-8/2021 והוכנה כבר בשנת 2019 והן משקפות גם את תמ״א 38. נתוני השווי שהוצגו אינם יכולים להציג מגמה כלשהי של שווי לפני המועד הקובע ואחריו ובפרט שהשפעת התוכנית שונה מנכס לנכס. זאת ועוד, אין מקום להסתמך על נתוני הלמ״ס מאחר ועליית המחירים אינה זהה בכל מקום בעיר. צוין כי נתוני השווי בשומת המבקש הינם בפערים גדולים ולא ברור כיצד ניתן לקבוע על בסיס הפער בנתונים כי אין השבחה. לפיכך הסתמכות על עסקאות השוואה בדירות שונות ברחבי העיר והצמדות תיאורטיות מביאה למסקנה שגויה.

9.5. **<u>הכרעה</u>**

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

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה שניה (מעל קומת קרקע) בבנין מגורים דו קומתי טורי, ותיק.

החיוב בהיטל השבחה הינו בגין מימוש הזכויות בדרך של מכר.

תוכנית ח/619 הינה תוכנית להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה שנערכה בהתאם לסעיף 23 לתוכנית המתאר תמ"א 38.

בהתאם לתוכנית, הנכס הנדון נכלל במתחם תכנון "רחובות ראשיים עם חזית פעילה" בו מותרת בניה בשתי חלופות כלהלן:

חלופה א'- חיזוק ותוספת בניה, סה"כ 1.65 קומות.

חלופה ב'- הריסה ובניה מחדש בשטח מקסימלי של 645% (כולל שטחי ממ"ד) + 510% תת קרקעיים בבינוי של 10 קומות. במקרה של בניית שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי, עד 12 קומות בזכויות בניה של 720%[6].

כ"כ החלקה ממוקמת באזור מתחמים עם אפשרות להכנת תוכניות מפורטות, בהם רשאי מוסד תכנון להתיר קידום התחדשות באחד משני מתווים- התחדשות מגרשית או ע"י הכנת תוכנית מפורטת במתחם.

החלופה המיטבית- שמאי המשיבה הביא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו בחלופה של הריסה ובניה מחדש.

לעמדת שמאית המבקשת, תוכנית ח/619 אינה משביחה מאחר שבחודש אוקטובר 2024 פורסמה הודעה על הקפאת הזכויות במתחם ולכן יש לראות בהליך זה כמהלך תכנוני אחד הדורש הכנת תוכנית מפורטת.

בנוסף, קיימת הרעה ביחס למצב התכנוני הקיים ערב אישורה של תוכנית ח/619 מאחר שקודם לאישורה של התוכנית ניתן היה להרחיב את הדירה וכיום לאחר פרסום ההודעה על הכנת תוכנית מפורטת לא ניתן לבצע כל תוספת לדירה.

מנגד, שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לפס"ד פמיני, יש לחשב את ההשבחה למועד הקובע של כל תוכנית.

תוכנית ח/619 הנדונה אושרה למתן תוקף בתאריך 14.1.2023.

בתאריך 15.10.2024 הוחלט לאשר הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיפים 78-77 לחוק לפרק זמן של שנתיים מיום פרסום ההודעה או הפקדת תוכנית, המוקדם מבניהם, על מנת לאפשר תכנון מיטבי למתחם, במסגרת תוכנית מפורטת ובהתאמה למדיניות שנקבעה בתוכנית ח/2040 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ובהם כי לא תותר הוצאת היתר מכוח תוכנית

[6] למגרש בשטח העולה על 1,200 מ"ר.

ח/619. תותר הוצאת היתרי בניה במקרים של נגישות ובטיחות, חיזוק מבנים קיימים ללא תוספת זכויות בניה, בניית ממ"דים או חדרים ממוגנים בתחום קווי בנין.
בהמשך לפרסום זה, החלה עיריית חולון בהכנת תוכנית למתחם חנקין הכולל כ-380 יח"ד ובתוכו נכללת החלקה הנדונה. במסגרת התוכנית ייהרסו המבנים הקיימים, וייבנו במקומם מבני מגורים חדשים, תוך תוספת של יח"ד, שטחי מסחר ושטחי ציבור.
בחודש 5/2025 התקיים מפגש לשיתוף הציבור בו הוצגה התוכנית ועקרונות התכנון לפיהם התוכנית תהיה תוכנית מתחמית ולא תוכנית מגרשית.

עם זאת, ההודעה לפי סעיפים 77-78 פורסמה כשנתיים לערך לאחר אישורה של תוכנית ח/619 ובהתאם להלכת פמיני יש לחשב את ההשבחה למועד הקובע לשומה, ובמקרה הנדון 14.1.2023.
יצוין כי לאחר אישורה של תוכנית ח/619 וקודם לפרסום ההודעה על הכנת התוכנית, ניתן היתר בניה בחלקה הנדונה (היתר מס' 20230816 מיום 8.7.2024) לאחת הדירות בקומת הקרקע לתוספת בניה לרבות ממ"ד ומכאן שבמועד הקובע לא היתה כל הקפאה כנטען.

לאור החלטתי לעיל ולאור מאפייני הבינוי הקיים בחלקה, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי החלופה המיטבית הינה חלופה של הריסה ובניה מחדש, בהתאם לזכויות ולהוראות תוכנית ח/619, תוך התייחסות למאפייני המתחם, כמפורט להלן.

9.5.2. <u>שווי במצב קודם</u>

הצדדים חלוקים לענין שווי הנכס במצב קודם.
שמאי המשיבה חישב את שווי הדירה הנדונה בתוספת יתרת זכויות בניה להרחבה וזכויות בניה לחדר בגג בסך של 1,500,000 ₪. כ"כ הוצגו נתוני השוואה לשווי במצב הקודם.
מנגד, לעמדת שמאית המבקש לא חלה השבחה בנכס הנדון, ומעבר לכך, השווי שנקבע בשומת המשיבה אינו סביר.
שמאית המבקש לא קבעה שווי במצב הקודם אולם ציינה כי בחלקה 293 הוערכה דירה דומה ע"י שמאי המשיבה בסך של 1,900,000 ₪ במצב הקודם לתוכנית ח/619.
עיון בחוזה המכר מיום 17.4.2024 של הדירה בחלקה 293 הנ"ל מעלה כי הדירה נמכרה בסך של 2,100,000 ₪ ובנוסף היטל השבחה על הקונה. כ"כ ניתן למוכרת זכות להמשיך להתגורר בדירה לתקופה של 6 חודשים ללא תשלום דמי שכירות.
עוד צוין בחוזה כי ידוע לקונה כי חלק מבעלי הדירות חתמו עם יזם על הסכם לביצוע התחדשות עירונית וכי לאחר חתימת החוזה הרוכשים מתחייבים לחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט.

בהתאם לחוזה המכר מיום 24.10.2025 הנכס הנדון נמכר בתמורה לסך של 1,620,000 ₪.

בחנתי את העסקאות שפורטו לעיל ועסקאות נוספות בסביבה הקרובה עליהן חלה תוכנית ח/387 המאפשרת הרחבת הדירות, כמפורט בטבלה שלהלן וקיבלתי את השווי שנקבע בשומת המשיבה המגלם את מאפייני הנכס והבינוי בסך של 1,500,000 ₪.

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח ברוטו	כתובת	שווי למ"ר בנוי ברוטו
006021-0293-002-00	17/06/2021	1,300,000	1950	40	דגניה 21	32,500
006021-0284-003-00	09/08/2021	1,700,000	1950	59	חנקין 100	28,814
006021-0290-015-00	24/11/2021	1,200,000	1950	49	חנקין 112	24,490
006021-0290-016-00	14/02/2022	2,000,000	1960	73	חנקין 112	27,397
006021-0293-012-00	23/10/2022	1,700,000	1970	54	דגניה 21	31,481
006021-0290-004-00	15/09/2022	1,200,000	1950	44	חנקין 112	27,273
006021-0286-005-00	20/06/2022	1,500,000	1950	41	חנקין 104	36,585
ממוצע						29,791

9.5.3. <u>פרוגרמת שטחי הבניה במצב החדש</u>

בחנתי את פרוגרמת שטחי הבניה בשומת המשיבה.

התוכנית קובעת קו בנין קדמי משתנה בין קומת הקרקע, קומות טיפוסיות וקומת הגג.

שמאי המשיבה קבע שטח לבניה במגבלות קווי הבנין בקומת הקרקע, לאחר הפחתת שטחי שירות, בסך של 296 מ"ר. שטח זה המהווה שטח בחזית הפעילה כולל שטחי ציבור סחירים, שהובא בחשבון בשווי של שטח למסחר.

בקומות העליונות הובא בחשבון שטח פלדלת של 8,105 מ"ר בהתפלגות של 7,205 מ"ר בקומות טיפוסיות ו-900 מ"ר לדירות גן וגג.

לאחר שבחנתי את מידות החלקה ומגבלות קווי הבנין, קיבלתי את התפלגות השטחים שקבע שמאי המשיבה לקומת הקרקע וליתר הקומות.

במקרה הנדון בו חושבו השטחים במצב החדש לפי 720% כתוצאה מהקצאת שטחים בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן[7], אני סבור כי יש להעריך שווי זה כשווי משרדים ולא כשווי למסחר. לענין זה ר' גם את עמדת המשיבה כפי שעולה משומה מכרעת בגו"ח 6043/1255 ברחוב אהרונוביץ 29, שם הוערך השטח בחזית הפעילה כשווי למ"ר מבונה למשרדים בסך של 4,500 ₪.

באשר לשטח לדירות גן וגג שהובא בשומת המשיבה בהיקף של 900 מ"ר, אני סבור כי לאור צורת החלקה, הצורך ברמפת ירידה לחניון תת קרקעי ושטחי הבניה בקומת הקרקע, לא ניתן להקים בחלקה דירות גן.

עפ"י הוראות התוכנית, נדרשת נסיגה בקו הבנין הקדמי בקומת הגג ובקטגוריית רחובות ראשיים קו הבניין הקדמי לקומת הגג יחול על שתי הקומות העליונות של הבנין, לפיכך אני סבור כי ניתן להקים דירות גג בשטח כולל של כ-660 מ"ר והיתרה בקומות טיפוסיות.

[7] ר' סע' 4.1.2 ב' ס"ק 9 להוראות התוכנית.

9.5.4. מקדם הדחיה

שמאי המשיבה הביא בחשבון בחלופה של הריסה ובניה, דחיה למימוש של 6 שנים לפי שיעור היוון 6% (0.7) ומקדם מושע 0.85.

כאמור, תוקף התוכנית הנדונה הינו ל-7 שנים עם אפשרות להארכה. כמו כן, לצורך מימוש הזכויות בדרך של הריסה ובניה מחדש, נדרשת הסדרה קניינית/הסכמה עם בעלי הזכויות.

לאור היקף הזכויות והבינוי בחלקה הכולל חלק מיחידות הדיור שהורחבו, קיבלתי את תקופת הדחיה שקבע שמאי המשיבה ואת מקדם המושע.

9.5.5. סיווג הזכויות מכוח תוכנית ח/619

תוכנית ח/619 הינה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 הקובע כדלקמן:

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

בפסיקה ובעמדת היועצת המשפטית לממשלה נערכה הבחנה לזכויות המאושרות מכוח תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

כך בעמדת היועצת המשפטית לממשלה שהוגשה לבית המשפט לעניינים מנהליים **בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, נערכה הבחנה בענין סיווג הזכויות והחבות בהיטל השבחה בגינן, כדלקמן.

זכויות מוקנות- ככל שמדובר בתוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, ללא הליך של פרסום דמוי הקלה וללא שיקול דעת הוועדה המקומית, הרי שמדובר בתוכנית עם רמת וודאות גבוהה והזכויות הן "זכויות מוקנות".

במקרה זה, אירוע המס מתגבש עם אישור התוכנית ויש לגבות היטל השבחה בעת המימוש בדרך של מכר.

זכויות מותנות- ככל שמדובר בתוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, בה מתן הזכויות בהיתרי הבניה מותנה בשיקול דעת ובהליך דמוי הקלה הכולל פרסום להתנגדויות, כך שאין וודאות ביחס להיקף הזכויות הסופי, בדומה לתמ"א 38 עצמה, "הזכויות מותנות" ואירוע המס יתגבש רק עם ההחלטה למתן היתר בניה ולא ניתן לגבות היטל השבחה בעת מימוש בדרך של מכר.

בתווך, בין המקרים הנ"ל, ככל שמדובר בתוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 שהזכויות והיתרי הבניה מכוחה מותנים בשיקול דעת מסוים של הוועדה המקומית אך לא נדרש הליך דמוי הקלה ושמיעת התנגדויות, תחול ההלכה שנקבעה בפסק הדין בעניין ברקול[8].

[8] **בר"מ 168/20 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.**

לפיכך, גם בתוכניות לפי סעיף 23, במצבים בהם יש שיקול דעת רחב לוועדה המקומית (במובחן מזכויות מעין מוקנות שנדון בעניין אליק רון[9]) ארוע המס לא התגבש לעת אישור התוכנית (אלא לעת ההחלטה), ולכן, בדומה לתמ"א 38, לא תהיה חבות במכר.

לעומת זאת, במקרים בהם מדובר בזכויות מותנות מעין מוקנות, כאלו ש"גשר ברזל" מוליך אל מימושן (כלשון בית המשפט בעניין אליק רון), אשר היקפן ידוע ומפורש בתוכנית, מועד אירוע המס הוא יום אישור התוכנית המשביחה, ובהתאם יש להחיל את המנגנון שנקבע בעניין אליק רון, לפיו למרות שמועד אירוע המס היחיד הוא מועד אישור התוכנית, יחול המנגנון של מימוש חלקי במכר, כך שתשלום ההיטל במצב בו קדם המכר להחלטת הוועדה המקומית בקשר להיתר הבניה יפוצל לשני שלבים: בעת המכר, ישולם היטל השבחה רק על החלק בהשבחה שנגרם עקב אישור התוכנית, המבטא גם את הפוטנציאל לקבלת הזכויות המותנות בשיקול דעת. בהמשך, לאחר החלטה על מתן היתר בניה, תשולם יתרת היטל ההשבחה, לפי ההפרש שבין שווי הזכויות מכוח אישור התוכנית (כאלו שהיה קיים לגביהן שיקול דעת מסוים של הוועדה המקומית) לשווין כזכויות מוקנות, לאחר שהתקבל ההיתר. ההשבחה בשני התשלומים תחושב למועד אחד- מועד אישור התוכנית.

כאמור לעיל, תוכנית ח/619 הינה תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 אשר נקבע בהוראותיה כי היא תחול גם לאחר פקיעתה של תמ"א 38.

בתוכנית נקבע היקף זכויות מוגדר לחלקה הנדונה תוך מתן אפשרות מימוש בשתי חלופות (הריסה ובניה או חיזוק ותוספת). עם זאת, לוועדה ניתנה סמכות לסרב למתן היתר משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים כמפורט בסעיף 6.3(2) להוראות התוכנית ובלבד שהסיבות לסירוב יפורטו בכתב.

התוכנית מחייבת פרסום ליידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק במקרים ספציפיים בלבד כמפורט בסעיף 6.1 (3) להוראות התוכנית.

לאור האמור לעיל, קיבלתי במקרה הנדון את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש לראות בזכויות שבתוכנית כזכויות מעין מוקנות ותחשיב היטל ההשבחה יחושב בהתאם להלכת אליק רון.

9.5.6. <u>הקצאת שטח בנוי ציבורי</u>

לעמדת שמאית המבקש יש להקצות שטח ציבורי בנוי בבנין.

ביעוד רחובות ראשיים עם חזית פעילה לחלקה מעל 1,200 מ"ר ניתן לאשר אחוזי בניה לפי 720% ב-12 קומות, בתנאי שזכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצו בחזית פעילה לשימושים בעלי אופי ציבורי, כהפרשה מבונה על חשבון היזם לטובת הוועדה המקומית חולון.

כאמור, בתוכנית נקבע כי במגרשים שגודלם מעל ל-1,000 מ"ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות ובתוספת זכויות (בהתאם לשטח המגרש כאמור לעיל), ובתנאי שזכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן.

לפיכך, אין מדובר בהקצאת שטח ציבורי כי אם בשטח סחיר בעל אופי ציבורי.

[9] **רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון**

9.5.7. <u>שיעור החיוב במימוש במכר</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון את החלק היחסי של הנכס בזכויות הבניה בחלופה של הריסה ובניה מחדש בהתאם לחלק ברכוש המשותף.

החישוב בהיטל ההשבחה פוצל לשניים בהתאם להלכת אליק רון- חלק במימוש בדרך של מכר בשיעור של 20% מההשבחה, והיתר במימוש העתידי בעת הוצאת היתר בניה.

לעמדת שמאית המבקש לא חלה השבחה עקב אישור התוכנית.

בהתחשב בהוראות התוכנית ובעצם המסקנה שלעיל כי הזכויות הן מעין מוקנות, הגעתי למסקנה כי שיעור החיוב בשלב המכר כפי שנקבע בשומת המשיבה בשיעור של 20% הינו סביר בנסיבות המקרה הנדון.

9.5.8. <u>שווי למ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי בסיסי בסך של 10,000 ₪ למ"ר מבונה מגורים מתואם, בהתבסס על עסקאות של דירות חדשות מהסביבה ושווי למסחר לפי 8,000 ₪ למ"ר מבונה.

להלן נתוני עסקאות של דירות חדשות מהסביבה על פי אתר רשות המיסים:

גוש /חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי למ"ר בנוי
006021-0969-000-00	18/01/2022	גאולים 52	1,970,000	2021	85	23,176
006021-0969-000-00	31/01/2022	גאולים 52	2,020,000	2021	75	26,933
006021-0969-000-00	22/02/2022	גאולים 52	2,310,000	2021	88	26,250
006021-0969-000-00	01/03/2022	גאולים 52	2,310,000	2021	91	25,385
006021-0131-000-00	13/03/2022	מוהליבר 24	3,700,000	2024	109	33,945
006021-0969-067-00	24/04/2022	גאולים 52	2,220,000	2021	89	24,944
006021-0969-000-00	02/06/2022	גאולים 52	2,180,000	2021	89	24,494
006021-0969-000-00	12/06/2022	גאולים 52	2,130,000	2021	79	26,962
006021-0969-063-00	28/06/2022	גאולים 52	2,490,000	2021	92	27,065
006021-0256-002-00	30/06/2022	הקונגרס 18	3,800,000	2022	112	33,929
006021-0969-069-00	04/08/2022	גאולים 52	2,155,000	2021	77	27,987
006021-0969-051-00	12/12/2022	גאולים 52	2,585,000	2021	92	28,098
006021-0969-066-00	15/12/2022	גאולים 52	2,590,000	2021	91	28,462
006021-0969-072-00	25/12/2022	גאולים 52	2,650,000	2021	85	31,176
006866-0034-002-00	26/12/2022	ישראל גלילי 2	3,000,000	2017	106	28,302
006019-0371-019-00	05/10/2023	מרבד הקסמים 6	2,260,000	2026	82	27,561
006019-0371-026-00	31/07/2023	מרבד הקסמים 6	2,362,000	2026	88	26,841
006019-0371-022-00	17/07/2023	מרבד הקסמים 6	2,432,000	2026	88	27,636
006019-0380-052-00	20/06/2023	מעלות 2	2,450,000	2021	96	25,521
006019-0371-055-00	08/06/2023	מרבד הקסמים 6	1,855,000	2026	68	27,279
006019-0371-067-00	07/06/2023	מרבד הקסמים 6	1,913,000	2026	68	28,132
27,600	שווי למ"ר בנוי בממוצע במעוגל					

להלן נתונים נוספים מהסביבה

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
007167-0283-015-00	13/01/2022	קראוזה 1	2,900,000	2018	108	26,852
007168-0076-002-00	16/01/2022	סוקולוב 79	2,050,000	2021	83	24,699
007168-0076-035-00	06/01/2022	סוקולוב 79	1,830,000	2021	71	25,775
007167-0068-000-00	19/01/2022	חנקין 13	2,240,000	2022	94	23,830
007168-0076-010-00	27/01/2022	סוקולוב 79	2,230,000	2021	98	22,755
007168-0186-001-00	13/02/2022	חנקין 35	2,010,000	2019	71	28,310
007167-0072-015-00	24/01/2022	חנקין 17	2,310,000	2022	104	22,212
007167-0068-000-00	06/02/2022	חנקין 13	2,435,000	2022	109	22,339

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
007168-0076-001-00	13/03/2022	סוקולוב 79	2,700,000	2021	120	22,500
007168-0182-000-00	30/01/2022	בן יהודה 14	1,790,000	2019	66	27,121
007167-0088-005-00	01/03/2022	ז'בוטינסקי 23	2,200,000	2021	70	31,429
007168-0027-014-00	29/03/2022	הפלמ"ח 11	1,875,000	2023	55	34,091
007167-0070-011-00	09/02/2022	חנקין 15	2,310,000	2022	95	24,316
007168-0027-000-00	22/03/2022	הפלמ"ח 11	1,740,000	2023	53	32,830
007168-0076-016-00	21/03/2022	סוקולוב 79	2,300,000	2021	105	21,905
007167-0072-000-00	21/02/2022	חנקין 17	1,990,000	2022	85	23,412
007168-0027-000-00	22/03/2022	הפלמ"ח 11	1,810,000	2022	55	32,909
007168-0076-036-00	11/04/2022	סוקולוב 79	2,790,000	2021	96	29,063
007167-0070-012-00	17/03/2022	חנקין 15	2,440,000	2022	107	22,804
007168-0027-000-00	19/04/2022	הפלמ"ח 11	2,150,000	2023	55	39,091
007168-0076-018-00	19/05/2022	סוקולוב 79	2,600,000	2021	108	24,074
007168-0076-013-00	09/05/2022	סוקולוב 79	2,870,000	2021	120	23,917
007168-0076-027-00	09/05/2022	סוקולוב 79	2,370,000	2021	84	28,214
007168-0027-000-00	14/06/2022	הפלמ"ח 11	2,000,000	2023	57	35,088
007168-0076-012-00	30/05/2022	סוקולוב 79	2,570,000	2021	108	23,796
007168-0050-000-00	19/06/2022	קלישר 14	1,900,000	2022	74	25,676
007168-0076-022-00	21/06/2022	סוקולוב 79	2,530,000	2021	100	25,300
007167-0072-000-00	15/05/2022	חנקין 17	2,360,000	2022	104	22,692
007168-0050-015-00	06/06/2022	קלישר 14	2,240,000	2022	93	24,086
007168-0050-000-00	09/06/2022	קלישר 14	2,260,000	2022	93	24,301
007168-0076-034-00	21/06/2022	סוקולוב 79	2,580,000	2021	98	26,327
007168-0183-072-00	18/07/2022	חנקין 41	1,830,000	2019	71	25,775
007168-0188-000-00	21/06/2022	בן יהודה 2	2,260,000	2020	78	28,974
007168-0185-000-00	08/02/2022	חנקין 37	1,850,000	2020	68	27,206
007168-0027-004-00	26/07/2022	הפלמ"ח 11	2,320,000	2023	68	34,118
007168-0182-404-00	13/07/2022	בן יהודה 4	2,340,000	2019	73	32,055
007167-0070-016-00	07/09/2022	חנקין 15	2,735,038	2023	67	40,821
007167-0070-018-00	28/08/2022	חנקין 15	2,190,000	2022	82	26,707
007168-0027-020-00	15/11/2022	הפלמ"ח 11	2,360,000	2023	65	36,308
007168-0076-014-00	07/11/2022	סוקולוב 79	2,376,000	2021	83	28,627
007168-0182-237-00	24/11/2022	חנקין 35	2,239,000	2018	76	29,461
ממוצע מעוגל						**27,600**

לאחר בחינת נתוני ההשוואה שהוצגו ונתונים נוספים כמפורט לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס ולמאפייני הבינוי מעל לשטח סחיר בעל אופי ציבורי, יובא בחשבון שווי בסיסי למגורים בנכס הנדון בסך של 9,400 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע[10].

שווי למ"ר מבונה לשטחים סחירים בעלי אופי ציבורי- בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 6020/19, אימצתי את קביעת השמאי המכריע בנכס בגו"ח 6043/1255 שקבע את השווי למ"ר מבונה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי בהתאם לקביעת שמאית המשיבה בסך של 4,500 ₪/מ"ר מבונה סחיר בעל אופי ציבורי (כ-0.48 ממ"ר מבונה למגורים).

[10] חילוץ מע"מ 17%, רווח יזמי 18%, עלות בניה 9,500 ₪ למ"ר והתאמה לבינוי מעל לשטח סחיר בעל אופי ציבורי

9.5.9. צורת החלקה

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.9 לצורת החלקה.

אני סבור כי לאור אורך חזיתות החלקה לרחובות חנקין ודגניה של כ- 23 מ' והצלעות הניצבות לרחובות שאורכן כ-59 מ', הבינוי מצידי החלקה והיקף הזכויות של 720% בחלקה, ראוי להביא בחשבון מקדם 0.8 המגלם את הצפיפות והבינוי בחלקה.

9.5.10. שימוש ביניים

שמאי המשיבה הביא בחשבון הכנסות משימוש ביניים בנכס הנדון בסך של 178,080 ₪ לתקופת דחיה של 5 שנים לפי שיעור תשואה של 4%.

בפסה"ד בענין נועה לב[11] נקבע כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים וכי יש לדחות את ההשבחה, כדלקמן:

"67. עמדתי בנושא שווי המצב החדש בפרויקט פינוי-בינוי הינה, כי אין מקום להביא בחשבון את שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, לא בדרך של היוון דמי שכירות ולא בדרך של היוון דמי שימוש ראויים, וזאת בדומה לאמור בפסק הדין בעניין טבצ'ניק לעיל.

עם זאת, אני סבור כי הדרך בה חושב שווי המצב החדש בשומת השמאי המכריע כאן, ובשומות רבות אחרות, אינה נכונה, וכי יש לחשב את שווי המצב החדש בדרך אחרת, דרך אותה אפרט להלן.

ואנמק.

<u>הדרך הראויה לתחשיב היטל ההשבחה</u>

68. בפתח הדברים, אני מציע להניח בצד את דקויות השמאות, אשר גם להן אדרש כמובן, ולבחון את הדברים ממעוף הציפור, מנקודת מבט הגיונית וכלכלית, המגשימה את מטרות דיני היטל ההשבחה.

בחינה שכזו מובילה למסקנה ברורה וחד משמעית, כי אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין דמי שכירות או דמי שימוש בתקופת הביניים, אלא יש לערוך תחשיב אחר, במסגרתו מחושבת דחייה רק לפער בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם".

ובהמשך:

"95.בשלב הראשון, אומדים את שווי כלל המקרקעין במצב הקודם.

בשלב השני, אומדים את שווי המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, <u>ללא</u> אלמנט הדחייה, כלומר כזכויות זמינות. למעשה בכך אין כל חידוש, וזוהי דרך המלך בקביעת היטל ההשבחה.

החידוש הוא באופן חישוב ההפחתה בגין הדחייה במצב החדש.

בניגוד לעמדה המוצגת בהחלטת ועדת הערר, לא נפעיל על כלל השווי במצב החדש מקדם דחיה בגין העדר זמינות, כאשר מקדם הדחייה יופעל רק על <u>תוספת</u> השווי מכוח התכנית החדשה. כאמור, בין יתר הסיבות לכך, מצויה הסיבה, כי במסגרת השווי הכולל במצב

[11] עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

החדש גלום השווי במצב הקיים, ושווי זה זמין מידית גם לאחר אישור תכנית הפינוי-בינוי.

מכאן, לטעמי ולשיטתי, ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד <u>מופחת</u> בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת" (ההדגשות במקור- י.פ.).

בערר (ת"א) 81091-09-24 אאורה מחדשים את ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים שניתן לאחר ההחלטה בענין נועה לב, דנה ועדת הערר בסוגיית התחשבות בתרומת שימוש הביניים וקבעה כך:

"הסוגיה מושא הדיון הוכרעה לאחרונה בפסק הדין בעניין נועה לב כאשר בפסק הדין נקבע בהתאם לפסק הדין בעניין אבריל כי אין לקחת בחשבון את השימוש בתקופת הביניים ואולם את מקדם הדחייה יש להפעיל אך ורק על תוספת השווי של הזכויות במצב החדש".

ובהמשך לאחר ניתוח מפורט קבעה ועדת הערר כדלקמן:

"ומכאן מובנת וברורה התוצאה שבפסק הדין, לפיה בשני המצבים אין להביא בחשבון את הנאות השימוש בתקופת הביניים, שהרי הנאות תקופת הביניים קיימות בשני המצבים, הן זהות בסכומן ומשם כך ניתן לקזזן. כל שנותר הינו לכמת את הנאות תקופת הזמן שלאחר תקופת הביניים בשני המצבים התכנוניים ולחשב את ההפרש שביניהן בערכים נוכחיים, דהיינו תוך שימוש במקדם היוון - מקדם ערך נוכחי של סכום או סכומים עתידיים, המכונה גם "מקדם דחייה".

ובלשון פסק הדין: "הפעלת מקדם הדחייה רק על תוספת הזכויות ותוספת השווי מכוח המצב החדש".

יחד עם זאת, לאור העובדה כי מבחינה שמאית קיים שוני בין מקדמי ההיוון בין המצב הקודם למצב החדש יש לטעמנו להגיע לתוצאה מתמטית זהה לנוסחה שקבועה בפסק הדין, ואולם בעת היישום יש להציב מקדמי היוון שונים. באופן כזה תימנע הכפלת / או שילוש ההיטל עליה הצביעו הצדדים בטיעוניהם.

ונסביר: כפי שנקבע בסעיף 95 לפסק הדין "ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד מופחת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת" (תקופת הדחייה הצפויה היא משך תקופת הביניים עד לקבלת היתר שיאפשר הריסת הקיים ותחילת הבנייה החדשה).

ההפרש בין שני המצבים מהווה הפרש שווי בין שני סוגי נכסים שונים בתכלית.

במצב הקודם - לפנינו דירה קיימת אשר תמשיך להניב הנאות לבעליה, בין בדרך של מגורים עצמיים ובין בדרך של השכרתה. מדובר בנכס בעל רמת סיכון ותנודתיות נמוכה, אשר מייצר לבעליו זרם הנאות קבוע, יציב ובטוח למדיי.

במצב החדש - עניינו ברכיב הקרקע לבנייה חדשה של עשרות ולעיתים מאות דירות – נכס אשר ניצולו היעיל מחייב יזמות, מומחיות, השקעת הון רב וכרוך בסיכון ובאי וודאות.

מדובר בסוגי נכסים שונים בתכלית, הנבדלים לא רק במהותם אלא גם בשוק הרוכשים האופייניים. עיסוק בפרויקטים של בנייה חדשה רבת היקף ורכישת מגרשים לבניה כזו מאפיין חברות עסקיות גדולות הדורשות תשואה גבוהה להונן ומוכנות ליטול סיכון בהתאם, ואילו דירה קיימת ובנויה הינה מסוג הנכסים המוחזק כרגיל בידי משקי בית, לרוב לצורך מגורים עצמיים. אך גם כאשר מדובר במשקי בית הרוכשים "דירה להשקעה" הרי שההשקעות האלטרנטיביות להונם של משקיעים "קטנים" אלו, פחותות משמעותית מאלו העומדות ואפשריות לחברות גדולות.

על כן כאשר עניינו בריבית היוון מקובלת כמו גם שיעורי תשואה נדרשת ומקובלת, הרי שכאשר מדובר בדירת מגורים קיימת שיעורי ההיוון והתשואה הנדרשת והאפשרית יהיו נמוכים, ישקפו תשואת ושיעורי היוון אופייניים לדירות מגורים, ואילו פרויקטים של בניה חדשה רבת היקף, יישקלו וייבחנו כאלטרנטיבה אפשרית בידי רוכשיהם האופייניים על פי שעורי היוון ושיעורי תשואה גבוהים בהרבה.

אכן קביעת שעורי היוון ושיעורי תשואה הינם עניין לשמאי, אך נציין כי לרוב שיעורי ההיוון השנתיים המתאימים והמקובלים למקרקעין המיועדים לבנייה חדשה רבת היקף יהיו כפולים ויותר משיעורי התשואה וההיוון המקובלים להיוון הנאות עתידיות מדירות מגורים קיימות.

אין "ריבית היוון מקובלת" אחת אחידה, המתאימה ומקובלת לשני סוגי הנכסים האמורים.

<u>על כן לטעמנו, בהינתן השוני המהותי בין שני סוגי הנכסים, יש לחשב את ההשבחה כהפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם, כאשר כל אחד משני הערכים בנפרד (הן שווי המצב החדש והן שווי המצב הקודם) מופחת בהתאם לאורך תקופת הדחייה הצפויה (משך תקופת הביניים עד להריסת הקיים) ובהתאם לריבית ההיוון המקובלת והמתאימה לאותו סוג נכס</u>" (ההדגשה אינה במקור- י.פ.).

לאור האמור לעיל, בעת אומדן ההשבחה תובא בחשבון דחיה של 6 שנים, בכל אחד ממצבי התכנון בהתאם לשיעור ההיוון הרלוונטי.
במצב הקודם, שיעור ההיוון הינו לדירת מגורים. לצורך קביעת שיעור ההיוון בחנתי את דמי השכירות לדירות בנות 1-3 חדרים בהתאם ללוח 4.9 של הלמ"ס- מחירים ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי בעיר חולון מול מחירי דירות בגודל זה בהתאם ללוח 2.2 של הלמ"ס- מחירים ממוצעים של דירות בעיר חולון, כדלקמן:

מס' חדרים	שטח במ"ר (לפי 25 מ"ר לחדר)	דמ"ש ממוצעים	מחיר ממוצע	שיעור היוון
1-2	37.5	3,289	1,189,500	
2.5-3	68.75	3,872	1,667,300	
ממוצע	53.125	3,581	1,428,400	3.01%

מנתונים אלו מתקבל שיעור היוון לתת החלקה הנדונה של 3.01%
במצב החדש יובא בחשבון שיעור היוון של 6% כפי שגם נקט שמאי המשיבה.

9.5.11. עלויות הריסת הקיים

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה להפחתת הוצאות הריסת המבנה הקיים בסך של 300 ₪ למ״ר בנוי, זאת בדומה להכרעותיי במקרים דומים.

9.5.12. תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם	
סה״כ שווי מצב קודם לפני דחיה	1,500,000
מקדם דחיה	0.837
שווי מצב קודם	1,255,630

שווי מצב חדש			
מהות	**מ״ר**	**מקדם שווי**	**סה״כ**
שטח החלקה	1,349		
זכויות בניה ברוטו	720%	כולל שטחים ציבוריים סחירים	
סה״כ זכויות בניה ב-12 קומות	9712.8		
שטח עיקרי לפי 75% מהשטח המותר	7,284.6		
שטח לקומה			
שטח חזית פעילה	296	0.479	142
סה״כ שטח פלדלת בקומות טיפוסיות	7,445	1.00	7,445
זכויות בניה למגורים בקומת גג/גן	660	1.20	792
סה״כ שטח אקו׳			8,379
שווי מ״ר מבונה			9,400
סה״כ שווי כזמין			78,759,800
עלויות הריסה	1,300	300	390,000
סה״כ			78,369,800
מקדם דחיה			0.705
הפחתה לצורת החלקה			0.8
מקדם מושע			0.85
סה״כ לאחר דחיה			37,568,379
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.0625
סה״כ שווי מצב חדש			2,348,024

ההשבחה	
שווי מצב חדש	2,348,024
שווי מצב קודם	1,255,630
השבחה מלאה	1,092,393
ההשבחה במימוש במכר	218,479
היטל ההשבחה	109,239

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון במימוש במכר ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
ח/619	14.1.2023	₪ 218,479	₪ 109,239

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

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