יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : י' אדר תשפ"ו

תאריך לועזי : 27-02-2026

מס' מינוי : 1903.25

לכבוד,

מר יעקב אברט

באמצעות שלומי מערבי- שמאי מקרקעין דוא"ל : maaravis@bezeqint.net

להלן "המבקש"

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב

באמצעות מר יורם ברק ומר ניב כהן - שמאיי מקרקעין. דוא"ל : barak-valuer@bezeqint.net

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 7422, חלקה 33

חלקות משנה 5 ו 6

רחוב הראשונים 3

שכונת נווה צדק

תל אביב-יפו

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב (להלן: "המשיבה"), לבין מר יעקב אברט (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש בדרך של בקשה למידע מוקדם.

2. <u>מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים</u>:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 25/05/2025, שנערכה ע"י שמאיי המקרקעין מר יורם ברק וניב כהן, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 15/09/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שלומי מערבי, על צרופותיה.

כמו כן, הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

<u>מהות</u>	<u>מועד קובע</u>
תוכנית 3866	28/01/2018

4. <u>פרטי המקרקעין</u>:

מהות הנכס	:	2 דירות בקומות העליונות של הבניין.
גוש	:	7422.
חלקה	:	33.
חלקות משנה	:	5 ו 6
שטח חלקות משנה	:	5: שטח רשום של 75 מ"ר + גג צמוד בשטח 67.8 מ"ר 6: שטח רשום של 65 מ"ר + גג צמוד בשטח 57.8 מ"ר
מגרש מס' (עפ"י 3866)	:	244
שטח החלקה הרשום	:	352 מ"ר.
כתובת	:	ראשונים 3 ת"א.
הזכויות בנכס	:	בעלות- יפה אברט ויעקב אברט.

5. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 13/10/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. <u>דיון מקצועי</u>:

בתאריך 26/11/2025 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

תל אביב היא עיר במישור החוף הדרומי, גובלת ברמת השרון והרצליה (מצפון), בבת ים וחולון (מדרום), ברמת גן, גבעתיים ובני ברק (ממזרח) ובים התיכון (ממערב).

הנכס ממוקם בשכונת נווה צדק בתל אביב, שכונת מגורים ותיקה שהוקמה לפני למעלה מ-90 שנה בדרום-מערב העיר,. השכונה מאופיינת בבנייה נמוכה של בתים חד-קומתיים ודו-קומתיים ותיקים לצד בנייה רוויה נמוכה, לצד מבנים משופצים וחדשים. גבולות הסביבה הם:

מצפון: רחוב יצחק אלחנן.

מדרום: מתחם התחנה.

ממזרח: רחוב הרצל ותוואי הרכבת הקלה.

ממערב: רחוב המרד.

רחוב הראשונים, הינו רחוב פנימי, צר וחד-סטרי, הממוקם ממזרח לרחוב פינס ומצפון לרחוב ליליינבלום. האזור כולל פיתוח סביבתי מלא (כבישים, מדרכות ותאורה) ומאופיין בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ומשרדים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות וכו'.

7.2. תיאור החלקה:

החלקה נשוא השומה, בשטח של 352 מ"ר, החלקה בעלת צורה מעין טרפזית, (והטופוגרפיה מישורית). לחלקה חזית מערבית לרחוב הראשונים ברוחב של כ-15 מטרים, ועומק מקסימלי של כ-22 מטרים, החלקה גובלת מדרום בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ).

בתכנית 3866, החלקה מוגדרת כמגרש מס' 224 בייעוד מגורים ג'.

7.3. תיאור הנכס:

מדובר בבניין מגורים ותיק שנבנה בשנות ה-30 (לפני כ-90 שנה) בסגנון הבינלאומי (באוהאוס). המבנה בן 3 קומות (קרקע + 2 קומות) וכולל סך הכל 6 יחידות דיור (2 יחידות בכל קומה), השטח הבנוי הכולל הוא כ-480 מ"ר. המבנה מוגדר כמבנה לשימור בתכנית 3866. קיימת חזית ראשית לרחוב.

השומה מתייחסת לדירות בקומה השנייה (העליונה) והזכויות הצמודות להן:

חלקת משנה 33/5: דירה בשטח רשום של 75 מ"ר, אליה צמוד גג בשטח 67.8 מ"ר, קרקע בשטח 5 מ"ר וקיר חוץ.

חלקת משנה 33/6: דירה בשטח רשום של 65 מ"ר, אליה צמוד גג בשטח 57.8 מ"ר, קרקע בשטח 4 מ"ר וקיר חוץ.

על פי תקנון הבית המשותף, לבעלי דירות אלו נשמרת זכות הבנייה על השטח הצמוד (הגגות).

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח טאבו:

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 28/01/2025, עולים הפרטים כדלקמן:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

גוש	:	7422.
חלקה	:	33.
שטח החלקה הרשום	:	352 מ״ר.
הזכויות בנכס	:	בעלות, יפה אברט ויעקב אברט בחלקים שווים
תת חלקה 5	:	דירה בקומה השנייה בשטח רשום של 75 מ״ר. לנכס זה צמודים: גג (בשטח 67.80 מ״ר), קרקע (5 מ״ר) וקיר חוץ.
תת חלקה 6	:	דירה בקומה השנייה בשטח רשום של 65 מ״ר. לנכס זה צמודים: גג (בשטח 57.80 מ״ר), קרקע (4 מ״ר) וקיר חוץ.
יח״ד נוספות	:	בבניין קיימות 4 יחידות נוספות (תתי חלקות 1-4) בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.

9. <u>מצב תכנוני</u>[1]:

<u>להלן פירוט תמציתי לתוכניות רלוונטיות</u>:

9.1. <u>תוכנית 38</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ע.ר 715 מיום 02/03/1937, הנכס סווג כאזור מסחרי, זכויות בנייה 45% X 3 קומות = 135% בניה סה״כ.

9.2. <u>תוכנית 44</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ע.ר 1142 מיום 20/11/1944, הנכס סווג להריסה, (בתקנון המופיע בשפה האנגלית הייעוד המוגדר הינו אזור שיקום/בינוי/שחזור מחדש Reconstruction zone), הקמת הבנינים והשימושים המותרים באזורים אלו\יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויתאשרו מזמן לזמן על ידי הוועדה המחוזית.

9.3. <u>תוכנית 675 א׳</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 1366 מיום 09/06/1967, מטרת התכנית להשהות חלק מאזורי התכנון בתב״עות שונות, לרבות החלקה שבנדון, לתקופה של שנה אחת לשם פיתוח ותכנון מחדש של הסביבה.

9.4. <u>תוכנית מס׳ 1200</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2123 מיום 03/07/1975, הנכס סווג שטח לתכנון בעתיד, לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון העתידי.

9.5. <u>תוכנית מתאר ארצית 38</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005.
תוכנית תמ״א 38 קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.
התוכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התוכנית.
תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.
בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד תכנון לאשר תוכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד

1. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

רעידות אדמה על פי הוראות תוכנית זו, או חלק מהוראות תוכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בנין, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>במהלך השנים פורסמו תיקונים לתוכנית, כדלקמן</u>:

- תיקון מס' 1א', שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007, אשר מבהיר, בין היתר, את היחס בין הוראות התמ"א לבין זכויות הניתנות בתוכניות מפורטות קודמות.
- תיקון מס' 2, שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010, קובע הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 גם במקרה של הריסה ובנייה מחדש.
- תיקון מס' 3, שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012, קובע הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 של 2.5 קומות והקלות נוספות, לרבות אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של עד 2 מ' צדדי וחזיתי ו-3 מ' אחורי ולממ"ד במקרים מסוימים עד קו בנין 0 מגבול המגרש.

9.6. <u>תיקון מס' 3א'</u>, שהודעה אישורו פורסמה בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016, קובע זכויות במסלול הריסה ובנייה מחדש.

במסגרת תיקון זה, נקבעו הוראות בנושא חישוב השטחים וזכויות הבנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש, וחישוב תוספת הקומות ושטחי הבנייה בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין.

<u>להלן השטח המירבי המותר לבנייה שהוועדה רשאית להתיר</u>:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

<u>לעניין זה</u>,

- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות, כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- "קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד שתאושר.
- תוספת שטחי בניה בתת קרקע למטרות שירות בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים - עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

9.7. תוכנית 5000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5593 מיום 22/12/2016, ומטרתה: תכנית מתאר כוללנית לתל אביב, התכנית קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תוכנית מפורטת, לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. האזור מסווג כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, במתחם 502.

9.8. תוכנית 3866, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7688 מיום 09/01/2018, ומטרתה, בין היתר, קביעת מסגרת בניה כוללת לאזור המאפשרת את שיקומו והחייאתו, שמירה על המרקם הקיים וקביעת הוראות למבנים לשימור סיווג הנכס: אזור מגורים ג + מבנה לשימור מגרש מס' 224. התוכנית מאפשרת תוספת בנייה של קומה חלקית בגג (בנסיגה מהחזית) והרחבת הדירות בעורף (בכפוף למגבלות שימור)

הוראות עיקריות: זכויות בניה: סך הכל 280% (205% שטח עיקרי + 5% שירות לשתי קומות + עד 70% לעליית גג). גובה וקומות: 3 קומות (כולל קרקע) + עליית גג. גובה מרבי 13.5 מ'.

קווי בניין: קו בניין קדמי 0 (מותאם לחזית הרחוב), קו בניין אחורי 4 מ', קו בניין צידי משתנה (אפשרות ל-0 בחזיתות מסוימות או לפי מרווח קיים).

שימור: איסור הריסת המבנה. חובה להכין תיק תיעוד. תוספות בניה מותרות בנסיגה מהחזית (דירות גג) והרחבת דירות בעורף, בכפוף למגבלות השימור.

10. <u>רישוי</u>:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון ובהתאם לפרוטוקול ההחלטה של ועדת המשנה לתו"ב, מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נמצאו המסמכים הבאים:

- היתר בניה מס' 2 מיום 11/01/1934 ל הקמת בניין הכולל 3 קומות (קומת קרקע + 2 קומות נוספות), הכולל בסך הכל 6 יחידות דיור, תעודת גמר מס' 229 ניתנה ביום 11/01/1934.

11. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	המשיבה	המבקש
תוכנית 3866	28/01/2018	3,958,178 ₪	אין השבחה

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

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

12.1. **<u>עמדת המשיבה - הועדה המקומית</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאיי המשיבה, מר יורם ברק ומר ניב כהן</u>:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

כללי:

- עמדת המשיבה מתבססת על ההנחה כי תוכנית 3866 שינתה את ייעוד הקרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" (אי וודאות) לאזור מגורים זמין לבנייה עם זכויות מוגדרות.

ערכי שווי:

- לא קיימות עסקאות עדכניות בתחום אזור לתכנון בעתיד שאינן מושפעות מהליך תכנוני. בהתאם לכך, שווי מצב קודם הוערך על בסיס עסקאות ישנות מאזור לתכנון בעתיד ובהפעלת מקדם התאמה לזמן, לפי עליית המחירים כפי שבאה לידי ביטוי בעסקאות השוואה בתחום תכנית 3501 שהינה תכנית מקבילה לתכנית 3866 בדרום מערב השכונה ואושרה בשנת 2013.
- המשיבה הסתמכה על עסקאות באזורים דומים ("אזור לתכנון בעתיד") מהם התקבל שווי של כ- 20,000 ₪/למ"ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד נכון למועד הקובע.

מיקום	גוש וחלקה	שטח נמכר	מחיר מכירה	שווי למ"ר	תאריך
ישיבת וולוזין	7112/15	200	₪ 4,000,000	₪ 19,040	03/07/2012
ישיבת וולוזין	7112/8	48	₪ 1,010,311	₪ 21,048	30/12/2015
ישיבת וולוזין	7112/8	13	₪ 285,937	₪ 21,995	05/04/2016
ישיבת וולוזין	7112/21	265	₪ 5,000,000	₪ 18,868	29/02/2016
ממוצע				**₪ 20,238**	**25/03/2015**

- עסקאות השוואה לשנת 2013, לניתוח העסקאות נקטה במקדמים הבאים: מקדם עילי בשיעור 1, מרתף עליון מקדם בשיעור 0.55, עליית גג מקדם בשיעור 0.8, חצר בשיעור 0.3 ומרתף תחתון בשיעור 0.2.

מיקום	גוש וחלקה	שטח קרקע	חלק נמכר	שטח נמכר	סה"כ אקוי'	שווי מכירה	מ"ר ז.ב	מ"ר קרקע	תאריך
שמרלינג 27	6928/45	446	52%	231.5	1025.8	₪ 12,068,456	₪ 22,670	₪ 52,141	23/04/2013
שמרלינג 29	6928/44	341	100%	341	767.92	₪ 21,478,646	₪ 22,049	₪ 49,873	23/04/2013
שמרלינג 27	6928/45	446	20.10%	89.7	1025.8				
באר יעקב 14	6928/40	130	100%	130	280.15	₪ 6,500,000	₪ 23,202	₪ 50,000	28/08/2013
ממוצע:							₪ 22,640	₪ 50,672	04/06/2013

- בנוסף התבססה על החלטות שמאים מכריעים לתוכנית 3501 לשנת 2013, מהם התקבל שווי ממוצע של 17,000 ₪/למ"ר במגרש פנוי ושווי מ"ר קרקע במגרש בנוי כ- 20,000 ₪/ למ"ר.

כתובת	גוש וחלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי ל-1 מ"ר קרקע	שווי למ"ר בנוי	הערות
באר יעקב 14	6928/40	נורית גירבי	₪ 20,000	₪ 3,000	מגרש כולל מבנה לשימור
באר יעקב 9	6928/35	דורית פריאל	₪ 17,300		מגרש בנוי
חברת ש"ס 9 א'	6927/56	נורית גירבי	₪ 17,000		מגרש בנוי
עין יעקב 1	6927/21	יצחק ברמן	₪ 20,000		מגרש בנוי
ברנס 5	6927/4	שלומי יפה	₪ 20,000	₪ 3,500	מגרש בנוי
כל ישראל חברים 16	6928/42	תמיר שדה	₪ 20,000	₪ 3,000	מגרש כולל מבנה לשימור
שמרלינג 20	6927/21	בועז קוט	₪ 20,000	₪ 3,500	מגרש בנוי
ירוקה 10, עין יעקב	6927/19	רינת וייס רביב	₪ 17,300	₪ 3,500	מגרש בנוי

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- בהתבסס על הנתונים מתקבל שווי של כ- 19,000 ₪/למ״ר במושעא, שווי זכויות בניה ב- 20,000 ₪/למ״ר, בהתאמה לזמן ממועד אישור תוכנית 3501 למועד אישור תכנית 3866 (מנוטרל מהשפעת 3866), מתקבל שווי של 30,000 ₪/למ״ר קרקע במצב קודם.

<u>מצב קודם</u>:

- שימוש בגישת ההשוואה לעסקאות במקרקעין המסווגים כ״אזור לתכנון בעתיד״. ההנחה היא שזכויות הבנייה לא היו מוקנות מכוח תוכנית מפורטת, ולכן השווי נגזר משווי קרקע גולמי בתוספת שווי המבנה הקיים.
- ערב התוכנית המשביחה, הנכס היה כפוף לתוכנית 1200 אשר סיווגה את השטח כ״אזור לתכנון בעתיד״ משמעות הסיווג: לא ניתן היה להוציא היתרי בנייה מכוח התוכניות הקודמות ללא תוכנית מפורטת נוספת. לכן, השווי אינו נגזר מזכויות בנייה ״על הנייר״ (כמו תמ״א 38 או תוכניות גגות), אלא משווי שוק של קרקע בייעוד זה.
- חישוב שווי הנכס במצב הקודם: המשיבה מעריכה את הקרקע כפנויה לפי שווי של 30,000 ₪ למ״ר, ומוסיפה את שווי המבנה הפיזי הקיים (״תרומת המבנה״) לפי 3,500 ₪/למ״ר בנוי. המשיבה חישבה את שווי כל החלקה ולאחר מכן גזרה את חלקו היחסי של הנישום (36.22% מהזכויות בחלקה).

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	שטח אקוי׳	שווי ל-1 מ״ר	סה״כ שווי
שטח קרקע (תכנון בעתיד)	352	100%	352	₪ 30,000	₪ 10,560,000
שווי מבנה בנוי (תרומה)	480	100%	480	₪ 3,500	₪ 1,680,000
סיכום שווי כל החלקה					₪ 12,240,000
חלק הנישום בנכס					36.22%
סה״כ שווי נכס מצב קודם					**₪ 4,432,865**

<u>מצב חדש</u>:

- הערכת הזכויות החדשות שנוספו (בגג ובעורף) לפי שווי מ״ר מבונה בסביבה, בניכוי עלויות התאמה ושימור, שווי הזכויות למ״ר נותר 30,000 ₪, אך כעת הוא מיושם על זכויות בנייה קונקרטיות ולא על שטח קרקע כללי.
- השינוי: מעבר מאי-ודאות (״תכנון בעתיד״) לוודאות תכנונית המאפשרת בנייה, תוך הטלת מגבלות שימור.

במצב החדש, תוכנית 3866 משנה את הייעוד למגורים ג׳ ומגדירה את המבנה לשימור. התוכנית מאפשרת תוספת זכויות בנייה קונקרטיות:

1. זכויות בנייה עילי: הרחבת דירות (בעורף) ותוספות שונות.
2. זכויות בנייה בגג: תוספת קומה חלקית/עליית גג.

- מהות הנכס במצב התכנוני החדש: חלק ממגרש בשטח של 352 מ״ר, בייעוד אזור מגורים ג׳ עם מבנה לשימור, המהווה 2 דירות בשטח 160 מ״ר בסה״כ, לו מוקנות זכויות בניה מעבר לבנוי של קומת גג חלקית בשטח כולל של 123 מ״ר. וכן זכויות בניה להרחבת הדירות בכ- 29 מ״ר לעורף הבנין.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- הובא בחשבון החלק היחסי בעלויות השימור חלות על הנכס הנדון, העלות נקבעה לפי עמ"נ 56975-09-23, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' בשימור אקלקטי בסך 1,367.48 ₪/מ"ר בתוספת הצמדה בשיעור 15.827% למועד הקובע ובסה"כ 1,584 ₪ מחושב על שטח המעטפת (443 מ"ר) X חלק הנישום היחסי בשימור (72.4%).
- הובא בחשבון עלות התאמה בסך של 339 ₪/למ"ר X 152 מ"ר.
- הובא בחשבון עלות הכנת תיק תיעוד בסך של 34,444 ₪.
- תחשיב מצב חדש:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'	שווי מ"ר אקוי'	סה"כ שווי
זכויות בניה עילי	189	100%	189	30,000 ₪	5,670,000 ₪
זכויות בניה בגג	122.9	80%	98.3	30,000 ₪	2,948,400 ₪
תרומת המבנה לשווי	160	100%	160	3,500 ₪	560,000 ₪
עלות התאמה	151.9	100%	152	339 ₪ -	51,477 ₪ -
עלות הכנת תיק תיעוד		72.40%			34,444 ₪ -
עלויות שימור עודפות (לפי מעטפת המבנה)	612	72.40%	443	1,584 ₪ -	701,436 ₪ -
סה"כ					8,391,043 ₪

- תחשיב ההשבחה:

מהות	סכום
השבחה	3,958,178 ₪
היטל השבחה	1,979,089 ₪

12.2. **<u>עמדת המבקש</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר שלומי מערבי</u>:

<u>כללי</u>:

- הפער העיקרי מול שומת הוועדה נובע מהגדרת "המצב הקודם". בעוד הוועדה ראתה בנכס "קרקע לתכנון בעתיד", המבקש טוען כי יש להעריך את הנכס כבניין בנוי עם פוטנציאל לתוספות בניה מכוח תוכניות ארציות ועירוניות תקפות.

<u>מעמד תמ"א 38 במצב הקודם</u>:

- הנכס הוא בניין בן 3 קומות שנבנה בשנות ה-30. ערב התוכנית החדשה, חלו עליו הוראות תמ"א 38 (חיזוק ותוספת בנייה). המשיבה מסתמכת על הלכת לוסטרניק ופסק דין בלו מרבל (עמ"נ 56975-09-23), הקובעים כי יש לנטרל את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 בעת חישוב "המצב הקודם".
- תכנית 3866 "החליפה" את תמ"א 38 אך העניקה זכויות פחותות. במצב הקודם ניתן היה (תיאורטית) להוסיף 2.5 קומות ולהרחיב דירות ב-25 מ"ר. תכנית 3866 צמצמה זכויות אלו משמעותית, זכויות המצב הקודם (מכוח תמ"א 38) היו עדיפות כלכלית על תכנית השימור המגבילה.
- תכנית 1200 לא יצרה "הקפאה מוחלטת". אין להעריך את הנכס כ"קרקע" אלא כבניין קיים שניתן היה להוציא לו היתרים גם לפני תכנית 3866, המבקש הציג רשימה של היתרי בנייה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שניתנו בסביבה (ברחובות הראשונים, פינס, מולכו) מכוח תכנית 1200, כולל תוספות קומות וניצול גגות.

- ניתוח זכויות הבנייה: השוואה בין מצב קודם לחדש המבקש מנתח את הזכויות הקונקרטיות ומוכיח כי אין תוספת ערך:

<u>סוגיה א': בניה בגג (קומה נוספת/עליית גג) - תוכנית ס' ו ג'</u>

- השבחה בגין תוספת זכויות בגג. המבקש סותר זאת באמצעות שני תרחישים חלופיים למצב הקודם:

- <u>תרחיש 1: השוואה לתכנית ס' (דירות גג)</u>

מצב קודם (תכנית ס'): ניתן היה לבנות דירת גג בשטח של עד 150 מ"ר (או 65% מהגג) בנסיגה. בפועל, בנכס זה הפוטנציאל היה כ-120 מ"ר.

מצב חדש (תכנית 3866): התכנית מאפשרת בניה של 65% משטח הגג (בניכוי חדר מדרגות). השטח המותר לבניה הוא כ-85 מ"ר בלבד.

התוצאה: ירידה בזכויות (120 מ"ר במצב קודם לעומת 85 מ"ר במצב חדש) -> אין השבחה.

- <u>תרחיש 2: השוואה לתכנית ג' (חדרי יציאה לגג)</u>

מצב קודם: ניתן היה לבנות 2 חדרי יציאה לגג (23 מ"ר כ"א) = 46 מ"ר.

מצב חדש: בניה של 85 מ"ר.

ההפרש: תוספת של 39 מ"ר.

- חישוב ההשבחה ברוטו (לפני קיזוזים): 39 מ"ר X 30,000 ₪ למ"ר X מקדם 0.7 = 820,000 ₪. (אולם, כפי שיפורט בהמשך, עלויות השימור והחיזוק מאפסות סכום זה לחלוטין).

<u>סוגיה ב: הרחבת דירות בעורף</u>

- חוסר היתכנות: לא ניתן לממש בניה בעורף בגלל מגבלות קווי בניין ושימור.
- פטור ממ"ד: גם אם תתאפשר בניה, מדובר למעשה בתוספת ממ"דים (מרחב מוגן) שהיא זכות מכוח חוק/פטורה מהיטל, ואינה נחשבת "השבחה" כלכלית החייבת בהיטל. המסקנה: 0 ₪ השבחה ברכיב זה.

<u>עלויות וניכויים</u>:

- גם אם נוספו זכויות (כמו בתרחיש חדרי היציאה לגג), המבקש טוען כי העלויות הנלוות למימוש תכנית השימור ("המצב החדש") גבוהות בהרבה משווי הזכויות. כאשר סך הניכויים (מעל 2.5 מיליון ש"ח) עולה דרמטית על ההשבחה התיאורטית המקסימלית (820,000 ₪), ולכן התוצאה היא שלילית.

להלן טבלת הניכויים שהמבקש דורש לקזז מכל עליית ערך תיאורטית:

רכיב הניכוי	הסבר וחישוב המבקש	סכום לקיזוז (₪)
עלויות שימור עודפות	עלות שימור מעטפת (612 מ"ר) לפי 1,608 ₪ למ"ר (צמוד למדד). זהו הסכום העודף מעבר לשיפוץ רגיל.	985,000 ₪ -
עלויות חיזוק	חיזוק המבנה לרעידות אדמה כתנאי למימוש הזכויות.	1,500,000 ₪ -
תיק תיעוד	עלות הכנת תיק תיעוד לשימור (מותאם ל-2018).	75,000 ₪ -
כופר חניה	תשלום לעירייה בגין אי-הקמת חניות לתוספת הבניה.	70,000 ₪ -

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מקדם "בניה חדשה על ישנה"	הפחתת שווי של 20% (מקדם 0.8) בגין מורכבות הנדסית ונחיתות דירות חדשות על בניין ישן.	(כלול במקדם שווי)

- הוועדה העריכה את המצב הקודם כ"קרקע פנויה + תרומת מבנה". המבקש טוען כי יש להעריך את הדירות כנכס בנוי וקיים עם שווי שוק מלא.
- מקדם שווי נמוך: הוועדה השתמשה במקדמי התאמה נמוכים מדי לעלויות בניה. המבקש קבע שימוש במקדם 0.8 (הפחתה של 20%) המשקף את הסיכון והעלות של בניה על בניין קיים לשימור.

12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת'</u>:

- מעמד תמ"א 38 במצב הקודם- זכויות תמ"א 38 אינן "זכויות קניין" מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעת הוועדה. כל עוד לא התגבשו באופן קונקרטי (היתר), אין להביאן בחשבון. הנכס מיועד להריסה/שיקום בתכנית 44, ולכן תמ"א 38 (שנועדה לחיזוק) אינה רלוונטית. על פי מסמך מדיניות משנת 2017, בנווה צדק לא אושרו תמריצי תמ"א 38. המשיבה מדגישה כי "לא קיימת אף לא דוגמא אחת" של היתר כזה בשכונה. המשיבה מצטטת שורה של החלטות (כגון הלכת אליק רון, עניין אסותא) הקובעות כי אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב קודם.
- תוספת ממ"דים- במצב הקודם הייעוד הוא "אזור לתכנון בעתיד", ובו לא ניתן להוציא היתרי בניה כלל, וודאי שלא לממ"דים. המשיבה מציינת כי לא הוצגה אף דוגמה לתוספת ממ"ד בשכונה תחת ייעוד זה.
- תוכניות נושאיות- תוכניות נושאיות אינן חלות ב"אזור לתכנון בעתיד", בדיוק כפי שאינן חלות בקרקע חקלאית. כל עוד אין תכנית מפורטת המתירה בניה, התוכניות הנושאיות לא נכנסות לתוקף, המשיבה מפנה להחלטות ועדת ערר (כגון ערר מימון עמוס) שקבעו כי אין לגבות היטל (ולכן אין זכויות) בגין תוכניות נושאיות באזור זה.
- תוקפה של תכנית 1200 ("תכנון בעתיד")- המשיבה טוענת כי התוכנית שרירה וקיימת ומהווה את הבסיס החוקי הבלעדי למצב הקודם, מצטטת פסק דין עדכני מיולי 2024 (עמ"נ נת"ע נ' פלאזה) הקובע כי תכנית 1200 היא דין מחייב ולא ניתן להתעלם ממנה בשומה. היא מגדירה את המצב התכנוני ככזה הדורש תכנית מפורטת בטרם בניה.
- הרחבת דירות בעורף (קווי בניין), עומק המגרש הקיים (כולל גזוזטראות): 7.06 מ' - 5.46 מ'. קו בניין נדרש לפי תכנית 3866: 4.0 מ'. נותר מרווח של כ-1.5 עד 3 מטרים המאפשר תוספת בניה. כמו כן, ניתן לקבל הקלות ("תמריצים") בקווי בניין למבנים לשימור.
- שטח בניה בגג- יש לחשב ברוטו (כולל מרחבים מוגנים ושטחי שירות) כאשר עסקאות ההשוואה חושבו ברוטו, החישוב: 189 מ"ר (קומה עליונה מורחבת) X 65% = 122.9 מ"ר.
- עלויות חיזוק ושימור- בניגוד לשימור מחמיר, בנווה צדק (לפי נספח השימור) החיזוק נדרש לעיתים קרובות רק לקיר החזית. המשיבה טוענת כי השטח הנדרש לחיזוק קטן משמעותית מהנטען וכי לא הובאה חוות דעת קונסטרוקטור ספציפית לנכס זה.
- שיטת חישוב שווי "מצב קודם" - המשיבה טוענת שיש להעריך את הנכס כקרקע לייעוד עתידי + עלות המבנה הפיזי (ולא שוויו המסחרי כדירות).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

(שטח קרקע X שווי מ״ר קרקע לתכנון בעתיד) + (שטח בנוי X עלות בנייה מופחתת). לביסוס טענתה הפנתה להחלטת ועדת ערר תא/85228/14, והחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה	שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה
נורית ג׳רבי	6927/56	יהודה פלד	7112/12
דורית פריאל	6928/35	דוד דדון	7422/40
ששוי שרביט שפירא	6922/18	רמה מאור	6926
ערן ירקוני	6922/1	יגאל יוסף	6926/15
רמה מאור	7422/18	בועז קוט	6926/19
שלומי יפה	6922/5	רינת וייס רביב	7420/1
בועז קוט	7422/20		

- ניכויים (חניה ובניה חדשה), קרן חניה- המשיבה מתנגדת לניכוי עלות קרן חניה במצב החדש. הטענה היא ששווי המ״ר (המבוסס עסקאות השוואה) כבר מגלם בתוכו את הצורך בפתרון חניה, ולכן הפחתה נוספת היא ״כפילות״
- מקדם דחייה (בניה חדשה על ישנה): המשיבה דוחה את דרישת המבקש להפחתה של 20% בגין מורכבות בניה על גבי בניין קיים, בטענה שאינו מבוסס.

12.4. <u>תמצית טענות הצדדים בדיון ואחריו</u>:

שמאי המבקש

- תכנית 1200 אינה מקפיאה את המצב ואינה מונעת הוצאת היתרי בניה, מציג את החלטת ועדת ערר בעניין ״קלישר 21״ (ערר 8090/04-23, צפריר הלפרין): שם נקבע לגבי בניין בייעוד דומה (שסומן כדרך בתכנית 1200) כי אין לראות בתכנית 1200 תכנית מגבילה המונעת בניה, ויש להתייחס אליה כמאפשרת הוצאת היתרים.
- יש להעריך את הנכס כדירות בשוק החופשי״ (שווי בנוי) ולא כקרקע לתכנון עתידי, היות ואין כוונה להרוס את הבניין (״אין על הפרק הריסת הבניין הקיים״).
- תחולת תכניות נושאיות (גגות, יציאה לגג), במצב הקודם יש להביא בחשבון זכויות מכוח תכניות נושאיות (תכנית ס׳, תכנית ג׳, תכנית 1680). מסתמך על החלטה של יו״ר ועדת ערר, עו״ד רויטל אפלבאום, שקבעה כי יש לקחת בחשבון תכניות נושאיות אפילו במבנים הממוקמים על תוואי דרך/הפקעה. קל וחומר בנכס שייעודו למגורים. מציין כי הוצג היתר בניה לחדרי גג משנת 2002 (מכוח תכנית 1680).

פוטנציאל תמ״א 38 ופטור מהיטל, יש להתחשב בפוטנציאל תמ״א 38 במצב הקודם, הן לעניין שווי והן לעניין פטורים. בהתבסס על הלכת בית המשפט העליון (לויתן): יש להתחשב בפוטנציאל תמ״א 38.

דחיית טענת ״אין תמריצים״: המבקש דוחה את מסמך המשיבה שטען שאין תמריצי תמ״א בנווה צדק. לטענתו, תמ״א 38 אינה רק זכויות בניה אלא גם פטורים וחיזוק, שיש להם שווי כלכלי

זכויות חופפות: ככל שהוועדה מאפשרת תוספת בניה במצב החדש (תכנית 3866) שהיא חופפת לזכויות תמ״א 38 (שהיו פטורות), יש להחיל פטור מהיטל גם על הזכויות החדשות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- עלויות חיזוק ומיגון (ממ"ד), עלויות החיזוק הן הכרח ולא אופציה, ויש לקזזן הבניין נבנה ב-1934 ולכן חייב חיזוק לפי תקן 413. המבקש מצטט תצהיר של מהנדס העיר (ישראל דוד) ושל הגב' שולי דידי בדיוני תכנית השימור, שקבעו שכל מבנה לשימור (ובפרט מבני 1980 ומטה) חייב חיזוק, הוספת ממ"דים היא חובה ולא רשות. במצב החדש מתווספים רק שטחי ממ"ד בגבול קו בניין עורפי.
- תכנית 44 ("שיקום" מול "הריסה"), המשיבה טוענת שהאזור מיועד להריסה, אך המבקש טוען כי מדובר בטעות תרגום, המונח המקורי הוא Reconstruction (שיקום/בניה מחדש) ולא הריסה מוחלטת, לראיה נבנו תוספות בניה לאורך כל השנים.

שמאי המשיבה

- שווי מצב קודם ופרשנות תכנית 1200, אין להעריך כ"שווי דירות בנוי" אלא בנוסחה של: (שווי קרקע לייעוד עתידי) + (עלות המבנה הפיזי). כלומר, אין זכויות בניה נוספות עד לאישור תכנית מפורטת. אבחנה מערר "קלישר"- המשיבה טוענת שהמקרה של רחוב קלישר 21 (שם התירו בניה למרות תכנית 1200) אינו רלוונטי, כיוון ששם ניתנו היתרי בניה באופן סדיר ("נוהג"). בנווה צדק, לעומת זאת, לא אפשרו תוספות בניה ודחו בקשות.
- דחיית התכניות הנושאיות ותמ"א 38, תכניות נושאיות אלו אינן חלות על "אזור לתכנון בעתיד". גם אם בעבר גבו היטלי השבחה בטעות, ועדות ערר קבעו שזה לא היה חוקי, ולכן אין להסיק מכך שיש זכויות. בנווה צדק (תכנית 3501) לא חלות תכניות נושאיות.
תמ"א 38- לא ניתנו היתרים מכוח תמ"א 38 בשכונה, ולכן "היה ברור לכולם שלא נותנים היתרי בניה". אין עסקאות בשוק המשקפות "פוטנציאל תמ"א" בנווה צדק, כי השוק ידע שאין היתכנות כזו.
- ממ"דים ומיגון, בנווה צדק יש איסור על בניית ממ"דים חיצוניים (מגדלי ממ"ד). פתרונות המיגון הנדרשים הם במקלט תת-קרקעי (מרתף), ולכן אין להכיר בעלויות או בזכויות של בניית ממ"ד עילי במצב הקודם.
- השפעת "הכנת התכנית" על מחירי השוק, מחירי העסקאות באזור כבר עלו בשנים שלפני אישור התכנית (החל מ-2015) בגלל "שמועות" והליכי הכנת תכנית 3866. שיש לנטרל את עליית המחירים הזו ("שווי ספקקולטיבי") בעת קביעת שווי המצב הקודם, כדי לא לצמצם את ההשבחה באופן מלאכותי.
- עלויות חיזוק (תגובה לטענת בלו מרבל), בהתאם לפס"ד "בלו מרבל", אין להפחית שטחי חיזוק (חגורת בטון/עיבוי) משווי הזכויות. טוען שהמבקש הציג היתרים (מולכו 14, הראשונים) שאינם ברי-השוואה כי הם נבנו בתקופות אחרות או תחת הוראות שעה, ולא תחת מגבלות השימור של הנכס הנדון.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- מצב הקודם - ופרשנות תכנית 1200 ("תכנון בעתיד").
- מצב קודם - מעמד תמ"א 38.
- מצב קודם - זכויות בנייה מכוח תוכניות נושאיות (גגות, יציאה לגג).
- מצב חדש - זכויות בניה (תכנית 3866).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- עלויות שימור וחיזוק (ההפחתות).
- ניכויים (חניה, מקדמים)

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. <u>"המצב הקודם" ופרשנות תכנית 1200 ("תכנון בעתיד")</u>:

המשיבה טוענת כי הנכס מסווג כ"אזור לתכנון בעתיד" מכוח תכנית 1200. משמעות הדבר היא "הקפאה" תכנונית מלאה עד לאישור תכנית מפורטת וכי אין להעריך את הנכס כבניין מגורים רגיל (על אף שהבניין בהיתר) ("שווי בנוי"), אלא לפי הנוסחה (שווי קרקע בייעוד "תכנון בעתיד") + (עלות פיזית של המבנה הקיים). תכנית 1200 היא חיקוק מחייב. לא ניתן היה להוציא מכוחה היתרי בניה לתוספות, ולכן שווי השוק במצב הקודם היה נמוך משמעותית משווי של אזור מגורים רגיל.

מנגד המבקש טוען כי הנכס הוא בניין מגורים קיים ופעיל. תכנית 1200 בפועל לא מנעה שימוש והוצאת היתרים במשך עשרות שנים. יש להעריך את הנכס לפי שווי שוק מלא של דירות מגורים בנויות, כולל הפוטנציאל הגלום בהן. המבקש מסתמך על החלטת ועדת הערר בעניין "קלישר 21", שם נקבע כי אין להעריך נכס בנוי לפי ייעוד סטטוטורי יבש ("דרך" או "תכנון בעתיד") אם השוק מתמחר אותו כדירת מגורים לכל דבר. לטענתו הערכת הנכס כ"קרקע + מחוברים" מנותקת מהמציאות הכלכלית.

החלטה :

אני מקבל את עמדת המבקש באופן עקרוני. שווי המצב הקודם ייקבע לפי שווי שוק של דירות מגורים בנויות, בהפחתה מינורית בלבד בגין המצב התכנוני (תכנית 1200).

נקודת המוצא להערכת שווי במצב הקודם היא "שווי שוק" בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון. כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר העדכנית ביותר והרלוונטית ביותר למקרה דנן - ערר 8090/04-23 (קלישר 21) מיום 19.10.2025 -אין לקבל את גישת הוועדה המקומית המבקשת להתעלם משווי השוק ולהעריך את הנכס לפי נוסחה מלאכותית של "קרקע לתכנון בעתיד + מחוברים". ועדת הערר קבעה במפורש "לא ניתן לקבל עמדה שמבקשת להתעלם באופן מוחלט וגורף משווים של המקרקעין בשוק החופשי... שווים של מקרקעין הוא נתון אובייקטיבי... ואין בכללים נורמטיביים המנותקים מהדיון כדי לגרוע ממנו".

יוער, אני סבור שהשוק בבואו לרכוש מבנה מגורים השוכן בתוכנית לתכנון בעתיד אינו רוכש קרקע + מחוברים אלא דירות מגורים כפי שהן בנויות בפועל, ובתנאי שהדירות ראויות למגורים. לכן החלטת ועדת ערר נתמכת בהתנהלות שוק המקרקעין.

לאחר שבדקתי באתר הוועדה המקומית עולה שאין על המבנה התראה למבנה מסוכן בעת הביקור עולה בוודאות שהדירות והמבנה ראויים למגורים.

תכנית 1200 אושרה בשנת 1975. חלפו עשרות שנים ללא מימוש התכנית (הריסה ותכנון מחדש), ובפועל האזור מתפקד כאזור מגורים מבוקש. ועדת הערר בתיק קלישר אימצה את קביעת השמאי המכריע יגאל יוסף, לפיה השפעת תכנית 1200 על השווי הלכה ופחתה עם השנים עד שהפכה לזניחה. השוק "הפנים" שהתכנית לא תבוצע במתווה של הריסה ללא פיצוי הולם, ולכן מחירי עסקאות בייעוד לתכנון עתידי משקפים שווי מגורים מלא.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

טענת המשיבה כי שווי בייעוד "תכנון בעתיד" הוא תמיד נמוך דרמטית משווי מגורים, וכי רק התכנית החדשה (3866) יצרה את הערך, היא בגדר "הנחת המבוקש" שנדחתה על ידי ועדת הערר. אם השוק היה אדיש לתכנית 1200 ושילם מחירי מגורים מלאים עוד לפני תכנית 3866, הרי שההשבחה אינה נובעת משינוי הייעוד הסטטוטורי אלא הייתה קיימת בערכי הקרקע עוד קודם לכן.

שווי המצב הקודם ייקבע כשווי דירת מגורים (בנוי), בהפחתה של 5% בלבד בגין הסיכון התכנוני המסוים והערפול שיצרה תכנית 1200, וזאת בהלימה להחלטת ועדת הערר בעניין קלישר ולהחלטות שמאים מכריעים נוספים, השמאי המכריע מר יגאל יוסף והשמאי המכריע מר בועז קוט בגוש וחלקה 7422/20.

14.2. <u>מעמד תמ"א 38 במצב הקודם</u>:

המשיבה טוענת כי תמ"א 38 היא זכות "מותנית" בשיקול דעת ולא זכות מוקנית. בנווה צדק הייתה מדיניות (מ-2017) שלא לאשר תמ"א 38 מציגה מסמך מדיניות עירוני שאושר ב-22/11/2017 (לפני המועד הקובע), הקובע במפורש כי בשכונת נווה צדק לא יתאפשרו תמריצים מכוח תמ"א 38. לפי סעיף 22 לתמ"א, מדיניות זו גוברת על הוראות התמ"א. המבנה מסווג בתכנית 44 כ"אזור להריסה", ולכן תמ"א 38 (חיזוק) לא רלוונטית. השוק ידע שלא ניתן לקבל היתרי תמ"א בנווה צדק, ולכן לא תמחר זאת, מאחר והיה ברור לשוק שהוועדה המקומית אינה מאשרת תמ"א 38 בנווה צדק, מחירי השוק במצב הקודם לא גילמו פוטנציאל זה. לכן, אין לכלול פוטנציאל תמ"א במצב הקודם. המשיבה מדגישה כי לא קיימת דוגמא של היתר מכוח תמ"א 38 שניתן בשכונת נווה צדק. ומסתמכת על פסיקה ענפה (רע"א אליק רון, עת"מ אסותא) הקובעת כי אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 בחישוב מצב קודם, שכן ההשבחה בגינן מתגבשת רק במועד מתן ההיתר ולא בעת אישור תוכנית או מכר.

מנגד שמאי המבקש טוען כי התעלמות מתמ"א 38 במצב הקודם היא טעות משפטית ושמאית, המנוגדת לפסיקת בית המשפט העליון. בהתאם להלכת בית המשפט העליון פס"ד לויתן (וכן בעמ"נ בלו מרבל), בפסקי דין אלו נקבע כי בחישוב "שווי מצב קודם", אסור לנטרל את הפוטנציאל הכללי הנובע מתמ"א 38. יש להביא בחשבון את "הפוטנציאל הכללי" של תמ"א 38 בשווי המצב הקודם. השוק ידע שתמ"א 38 היא תכנית ארצית מחייבת. גם אם המימוש אינו עובק בדרך המלך, "קונה מרצון" היה משלם פרמיה עבור הסיכוי לזכויות אלו. התעלמות מכך מעוותת את שווי השוק האמיתי. המבקש מפריך את הטענה שתמ"א 38 לא חלה על מבנים לשימור. ומתבסס על הפסיקה (עניין סגל, עניין ס.א רוטשילד) שקבעה כי יש להכיר בתחולת התמ"א גם במבנים לשימור, לרבות לעניין פטורים. המבנה נבנה ב-1934 ולכן חייב בחיזוק לפי תקן 413. המהנדס מר ישראל עצמו הצהיר מטעם עיריית תל אביב עבור הליך בועדת ערר כי אין מנוס מחיזוק מבנים אלו. תמ"א 38 היא המסגרת הנורמטיבית לביצוע חיזוק זה.

תכנית 3866 (החדשה) נכנסה בנעלי תמ"א 38. אם התכנית החדשה מאפשרת זכויות (כגון תוספת קומה או הרחבה) שהיו אפשריות תיאורטית גם לפי תמ"א 38 - זכויות אלו צריכות להיות פטורות מהיטל השבחה (לפי סעיף 19(ב)(10) לחוק). פי תמ"א 38 ניתן היה לקבל תוספת של 2.5 קומות +

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

25 מ״ר לדירה. תכנית 3866 נותנת פחות מכך. לכן, כל הזכויות בתכנית החדשה ״מכוסות״ על ידי הפוטנציאל שהיה קיים ופטור.

החלטה:

יש להביא בחשבון את הפוטנציאל הכללי לזכויות תמ״א 38 בשווי המצב הקודם, אך בזהירות ובשיעור מדוד. בפסק הדין המנחה בעניין לויתן (עמ״נ 18618-12-22) וכן בפסק הדין בלו מרבל (עמ״נ 56975-09-23), נקבעה הלכה ברורה, אין לנטרל את הפוטנציאל הכללי הנובע מתמ״א 38 בעת קביעת שווי מצב קודם. בית המשפט קבע כי התעלמות מפוטנציאל זה מנוגדת לעקרון ״שווי השוק״ ולמציאות הכלכלית. השוק מתמחר נכסים ותיקים תוך גילום הציפייה להתחדשות עירונית. ועדת הערר בתיק בלו מרבל סיכמה: ״ככל והשפיעה תמ״א 38 במצב הקודם על שווים של המקרקעין כפוטנציאל כללי, יש להביא זאת בחשבון ואין לנטרל שווי זה״.

איני מקבל את טענת המשיבה כי תמ״א 38 אינה חלה על מבנים לשימור. הפסיקה (סגל, רוטשילד) קבעה כי עקרונית תמ״א 38 חלה גם על מבנים לשימור, וכך גם נקבע בהחלטת ועדת הערר לגבי 2650 ב׳. יתרה מכך, קיימת חובה הנדסית לחזק מבנים שנבנו לפני 1980 לפי תקן 413, ותמ״א 38 היא המסגרת הנורמטיבית לכך. אומנם לא מדובר בזכויות מוקנות (כפי שנקבע בהלכת אליק רון), אך מדובר בפוטנציאל כללי המשפיע על השווי. אין להוסיף את מלוא זכויות התמ״א כזכויות וודאיות, אלא לבטא את ה״פרמיה״ שהשוק משלם עבור הסיכוי למימושן. אף שהמשיבה הציגה מדיניות המגבילה תמ״א בנווה צדק, מדיניות זו אינה מבטלת את הציפייה הכללית של השוק, בוודאי בראייה ארוכת טווח של קונה סביר. פסק הדין בעניין בלו מרבל אישרר כי גם קיום מדיניות מגבילה אינו מאיין את הצורך להתחשב בשווי השוק האובייקטיבי. בהחלטתי יובא בחשבון רכיב פוטנציאל לתמ״א 38 במצב הקודם. שווי זה לא יחושב כתוספת זכויות מלאה, אלא כתוספת ערך למ״ר הקיים המשקפת את הציפייה בשוק (כפי שמשתקף בעסקאות השוואה של נכסים ותיקים בעיר).

יחד עם זאת, במקרה הספציפי של נווה צדק ותכנית 1200, הייתה קיימת מדיניות מגבילה של הוועדה המקומית (מסמך מדיניות 2017) שלא לאשר תמריצי תמ״א 38, לכן הסיכוי למימוש בפועל היה נמוך משמעותית מאשר באזורים אחרים בעיר. אי לכך, לא ניתן לייחס לפוטנציאל זה שווי מלא אלא רק שווי של ״תוספת פוטנציאל כללי״ בחישוב שווי המצב הקודם, פוטנציאל תמ״א 38 יחושב לפי מקדם של 10% המבטא את תוחלת הסיכוי, בהנחה כי ״קונה מרצון״ היה מוכן לשלם פרמיה צנועה (עשירית משווי הזכויות המלא) עבור הסיכוי שאולי בעתיד המדיניות תשתנה או שיימצא פתרון תכנוני שיאפשר את המימוש.

14.3. <u>זכויות בנייה מכוח תוכניות נושאיות (גגות, יציאה לגג)</u>:

המשיבה טוענת כי תכניות נושאיות (כגון תכנית ס׳ לדירות גג, או תכנית ג׳ לחדרי יציאה) אינן חלות באזורים המסווגים כ״אזור לתכנון בעתיד״ בדיוק כפי שאינן חלות על קרקע חקלאית. מתבססת על החלטות (כגון ערר 85112/12 עמוס מימון) שקבעו במפורש כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין תוכניות נושאיות באזור לתכנון בעתיד, משום שלא ניתן לממשן ללא תוכנית מפורטת. מכאן, שאם לא ניתן לגבות היטל סימן שאין זכויות.

גם אם בעבר הוועדה גבתה היטל השבחה או נתנה היתרים בטעות, ועדות ערר קבעו שזה לא היה חוקי. לכן, במצב הקודם היו 0 מ״ר זכויות נוספות בגג. המשיבה מעריכה את זכויות הגג החדשות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

(לפי תכנית 3866) ב-122.9 מ״ר (65% משטח הקומה העליונה). היא דוחה את תחשיב המבקש (85 מ״ר) וטוענת שהוא הפחית שטחים שלא לצורך (כמו ממ״דים ושטחי שירות), בעוד שבשווי למ״ר נהוג לחשב הכל.

שמאי המשיבה טען שהיו מקרים חריגים לא בשכונת נווה צדק שניתנו בעבר היתרי בניה (קלישר 21) אולם, אין להשוות את הנכס הנון שממוקם בשכנת נווה צדק.

כמו כן גם היתר הבניה ברחוב מולכו היו לפי הוראת שעה שהתיר למהנדס העיר לתת היתרי בניה נקודתיים.

מנגד שמאי המבקש טוען כי ש להביא בחשבון את התכניות הנושאיות (תכנית ס׳, 1680), בפועל ניתנו היתרי בניה באזור (כמו ההיתר משנת 2002 שהוצג) מכוח תכניות אלו.

תכנית ס׳ (דירות גג) מאפשרת בניית דירת גג בשטח של עד 150 מ״ר (או אחוז מסוים משטח הגג) בנסיגה של 2.5 מ׳ מהחזית. תכנית ג׳ / 1680 (חדרי יציאה לגג) מאפשרת בניית חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה, בשטח של 23 מ״ר לחדר.

המבקש דוחה את הטענה כי הסיווג כ״אזור לתכנון בעתיד״ (תכנית 1200) ביטל את התוכניות הנושאיות. הוא מסתמך על סעיף 14 לתכנית 1200, המותיר לוועדה שיקול דעת להתיר בניה אם היא ״לא תפריע לתכנון בעתיד״. לטענתו, תוספת קומה או חדר על גג קיים אינה מפריעה לתכנון עתידי של האזור, ולכן הוועדה יכלה (ואף נהגה) לאשר זאת. המבקש מציג היתרי בניה שניתנו בפועל בנכסים סמוכים באותו ייעוד (״תכנון בעתיד״) מכוח התוכניות הנושאיות:

- רחוב הראשונים 4 (מול הנכס הנדון): היתר משנת 2002 לתוספת קומה ועליית גג (4 יח״ד).
- רחוב מולכו 15: היתר משנת 2006 לשינויים ותוספות בניה, כולל חדר יציאה לגג.

העובדה שניתנו היתרים מוכיחה שהזכויות היו קיימות וזמינות (״חיות״) ולא תיאורטיות.

התוכנית החדשה (3866) למעשה צמצמה את הזכויות או לא הוסיפה עליהן דבר.

המבקש עורך השוואה שמראה כי התוכנית החדשה (3866) לא הוסיפה זכויות אלא לעיתים אף גרעה מהן:

- לפי תכנית ס׳ (מצב קודם): ניתן היה לבנות כ-120 מ״ר על הגג (בהתחשב בנסיגות).
- לפי תכנית 3866 (מצב חדש): בשל מגבלות גובה ונפח (65% משטח הקומה), ניתן לבנות רק 85 מ״ר (כולל ממ״ד) או 73 מ״ר (ללא ממ״ד).
- לפי תכנית ג׳ (מצב קודם חלופי): ניתן היה לבנות 46 מ״ר (2 חדרים של 23 מ״ר). ההפרש מול המצב החדש הוא קטן (כ-39 מ״ר בלבד), והוא ״נבלע״ לחלוטין בעלויות השימור והחיזוק הגבוהות שדורשת התוכנית החדשה.

החלטה:

יש להכיר בפוטנציאל חלקי ומסויג למימוש זכויות אלו במצב הקודם ועדת הערר קבעה בעבר כי ככלל, לא ניתן לממש תכניות נושאיות באזור המיועד לתכנון בעתיד ללא תכנית מפורטת. עם זאת, בפועל, הוועדה המקומית נהגה בעבר לאשר היתרים כאלו (כפי שהודה שמאי המשיבה וכפי שעולה מהיתרים שהוצגו, למשל ברחוב הראשונים 4. בהתאם להלכת קלישר 21, המבחן הקובע הוא ציפיית השוק. אם השוק ראה שנכסים סמוכים מקבלים היתרים לחדרי יציאה לגג (גם אם בטעות או לפי הוראת שעה של הוועדה), הרי שקונה סביר הביא בחשבון פוטנציאל זה במחיר הרכישה. התעלמות מפוטנציאל זה בשל ״טהרנות משפטית״ בדיעבד חוטאת לשווי השוק האמיתי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יחד עם זאת יובא בחשבון כי ה"זכויות מוקנות" אינן מלאות (שכן המצב הסטטוטורי היה בעייתי), אך אכיר בפוטנציאל למימושן. שווי המצב הקודם יכלול רכיב שווי המגלם את הסיכוי (שהיה קיים במועד הקובע לאור מדיניות העבר) לקבלת היתר לחדר יציאה לגג, תוך הפחתת מקדם סיכון משמעותי.

14.4. <u>זכויות בניה במצב החדש (תכנית 3866)</u>:

הצדדים חלוקים על היקף הזכויות שהתוכנית החדשה מעניקה בפועל.

שמאי המבקש טוען כי לעניין הגג- בשל מגבלות גובה ונסיגות בתכנית החדשה, השטח האפקטיבי הוא רק 85 מ"ר (פחות ממה שהיה במצב הקודם התיאורטי). התכנית דורשת נסיגה של 3 מ' מהחזית ו-2 מ' מהצדדים, הגובה מוגבל ל-13.5 מ' (עם תחילת שיפוע ב-9.90 מ'), בפועל, השטח שניתן לבנות הוא כ-97.5 מ"ר ברוטו, לאחר הפחתת חדר מדרגות (שאינו שטח סחיר למגורים), נותרים 85 מ"ר בלבד. ללא ממ"ד (שהוא שטח שירות/חובה), השטח העיקרי הוא רק 73 מ"ר. בעורף-לא ניתן למימוש בגלל אילוצי שימור וקווי בניין. גם אם ייבנה זה ישמש לממ"דים שהם פטורים מהיטל, ולכן אין השבחה. המבנה הוגדר "לשימור" בתכנית 3866. המשמעות היא איסור על שינוי חזיתות ופגיעה במעטפת, מה שמונע בפועל את הרחבת הדירות בעורף גם אם תאושר תוספת בעורף, היא תשמש בהכרח לבניית ממ"דים (מרחבים מוגנים). מדגיש כי התכנית החדשה מגבילה את הגובה ל-3 קומות בלבד (כולל הגג החדש), בעוד שהמבנה הקיים כבר בן 3 קומות.

התכנית אוסרת הריסה ומחייבת שימור, מה שמונע ניצול יעיל של המגרש (למשל הריסה ובניה של בניין חדש ומודרני) וכופה עלויות גבוהות.

מנגד שמאי המשיבה טוען כי תכנית 3866 מעניקה זכויות בנייה משמעותיות וניתנות למימוש, הן על הגג והן בעורף המבנה, המהוות בסיס להשבחה. לעניין הגג- חישוב זכויות לפי 65% משטח הקומה העליונה (כולל הכל) מביא לתוספת של 122.9 מ"ר שווי.

שטח קומה עליונה קיים (כולל מרפסות סגורות): 160 מ"ר, תוספת הרחבה בעורף 29 מ"ר, סה"כ בסיס לחישוב: 189 מ"ר, זכויות בגג (65% מתוך 189): 122.9 מ"ר. נטען כי אין להפחית שטחי שירות, חדרי מדרגות וממ"דים, לאור העובדה כי החישוב נעשה לפי שווי למ"ר מבונה, יש לחשב את השטחים ברוטו, בדיוק כפי שעסקאות ההשוואה בשוק מנותחות לפי שטח ברוטו. הפחתת שטחים היא מלאכותית ומעוותת את ההשוואה.

התכנית מאפשרת להרחיב את הדירות הקיימות לכיוון העורף בשטח של כ-29 מ"ר, לפי מדידה, המרחק מקיר הבניין הקיים (כולל גזוזטראות) לגבול המגרש האחורי נע בין 5.46 מ' ל-7.06 מ'. קו הבניין האחורי הנדרש בתכנית 3866 הוא 4.0 מ', נותר "מרווח בניה" של כ-1.5 עד 3 מטרים, המאפשר את מימוש התוספת.

גם אם יש מגבלה נקודתית, סעיף 4.1.2 לתכנית 3866 מאפשר לוועדה המקומית לאשר "תמריצים" וחריגה מקווי בניין במבנים לשימור כדי לאפשר את מימוש הזכויות.

המשיבה מעריכה את שווי הזכויות החדשות (למגורים) לפי 30,000 ₪/למ"ר מבונה (נכון ל-2018).

שווי הזכויות בגג: 122.9 מ"ר X 30,000 X מקדם 0.8 = 2,948,400 ₪.

שווי זכויות עיקריות (עורף): 189 מ"ר (כולל הקיים והתוספת) X 30,000 ₪ = 5,670,000 ₪.

החלטה:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הזכויות במצב החדש יחושבו על בסיס השטח האפקטיבי שניתן למימוש בפועל, תוך התחשבות במגבלות השימור. זכויות בניה למימוש בגג יחושבו לפי השטח הניתן לניצול פיזי (בכפוף לנסיגות וגובה), ולא לפי חישוב אריתמטי תיאורטי של אחוזי בנייה. אני מקבל את תחשיב המבקש לשטח של כ-85 מ״ר אפקטיבי.

זכויות בניה למימוש בעורף, היות והרחבה בעורף מוגבלת מאוד בשל שימור וקווי בניין, והשטח שנוסף משמש בחלקו לממ״ד (הפטור מהיטל), אני קובע כי התרומה הכלכלית (ההשבחה) מרכיב זה היא שולית.

שווי מ״ר מבונה - אני מקבל את עמדת המשיבה וקובע כי שווי מ״ר מבונה (אקוויוולנטי) במצב החדש, למועד הקובע (2018), הינו 30,000 ₪/למ״ר. בהתבסס על נתוני ההשוואה שהובאו בפניי ובהתבסס על ההחלטות שמאים מכריעים בסביבה:

השמאי המכריע מר בועז קוט (החלטה ברח׳ מולכו 20, גוש 7422 חלקה 20): אימץ בהסכמה שווי של 30,000 ₪/למ״ר, תוך שהוא מפנה להכרעות של השמאים המכריעים הגב׳ רמה מאור (גוש 7422 חלקה 8) ומר שלומי יפה (גוש 7422 חלקה 5) שקבעו שווי זהה.

השמאית המכריעה הגב׳ רמה מאור (החלטה ברח׳ מולכו 13, גוש 7422 חלקה 15): הציגה טבלת ריכוז שומות מכריעות התומכות בשווי של 30,000 ₪/למ״ר בנכסים ברחוב מולכו 11, מולכו 8, מולכו 7 (מר בועז קוט), מולכו 6 (מר שלומי יפה), וכן בנכסים ברחוב יצחק אלחנן. בהכרעתה הסופית אימצה שווי זה.

השמאי המכריע מר אלי כהן (החלטה ברח׳ הורקנוס 25): אמנם קבע שווי של 26,000 ₪, אך ציין כי טווח השווי בשומות המכריעות נע בין 25,000 ₪ ל-27,000 ₪, וכי עסקאות בסביבה מגיעות אף לשווי מחולץ של כ-28,000 ₪. נתונים אלו מחזקים את סבירות עמדת המשיבה כרף עליון ריאלי לנכסים איכותיים בשכונה.

14.5. <u>עלויות שימור וחיזוק (ההפחתות)</u>:

המשיבה נוקטת בגישה מצמצמת, הטוענת כי עבודות החיזוק והשימור הנדרשות בנכס זה אינן חריגות בהיקפן, ולכן ההפחתה צריכה להיות מינימלית. מכירה בכך שבניה במבנה לשימור יקרה יותר מבניה רגילה. היא מסתמכת על פסק הדין בעניין ״בלו מרבל״ (עמ״נ 56975-09-23) ועל החלטת ועדת הערר בתכנית השימור (2650ב׳), שקבעו ״סל עלויות״ אחיד לשימור. מחשבת את העלות לפי שטח מעטפת המבנה (ולא לפי שטח בנוי). 1,584 ₪/למ״ר מעטפת (כולל הצמדה), שטח המעטפת לחישוב 443 מ״ר, סה״כ הפחתה לשימור כ-701,436 ₪. המשיבה דוחה את דרישת המבקש להפחית 1.5 מיליון ₪ בגין חיזוק. לטענתה, בשכונת נווה צדק (בניגוד למבנים לשימור מחמיר במרכז העיר), דרישת השימור מתמקדת בקיר החזית בלבד. אין חובה לשמר את הקירות הפנימיים, ניתן לבצע חיזוקים סטנדרטיים שאינם גוזלים שטח יקר ואינם מחייבים עלויות אסטרונומיות. ״לא הוכח כי נדרש חיזוק לבניין הקיים״ ברמה שהמבקש מציג, ומציינת כי בתוספות בניה רגילות ממילא נדרש חיזוק, ואין זו ״עלות עודפת״ ייחודית לשימור.

עלויות התאמה- מסתמכת על חוות דעת של המהנדס ישראל דוד, לפיה עלויות ההתאמה (חיזוקים לצורך תוספת בניה) הן נמוכות מאוד.מכירה בעלות של 339 ₪ /למ״ר בלבד עבור שטחי התוספת

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

(152 מ״ר). סה״כ הפחתה כ-51,477 ₪ בלבד. מדגישה כי טענות לעלויות גבוהות יותר (כמו 1,800 ₪/למ״ר) נדחו בעבר או שאינן רלוונטיות למקרה זה.

המשיבה מכירה בעלות הכנת ״תיק תיעוד״ (דרישת סף להיתר בשימור) בסך של כ-34,444 ₪ (חלק יחסי).

מנגד שמאי המבקש טוען כי דרישות השימור והחיזוק הן אבסולוטיות, יקרות ומחייבות, עד כדי כך שהן מאיינות כמעט את כל הרווח היזמי מהפרויקט. המבנה (שנבנה ב-1934) חייב חיזוק מלא לרעידות אדמה לפי תקן 413 כתנאי סף לקבלת היתר בניה, ללא קשר לתוספת הבניה. מצטט תצהיר של המהנדס מרישראל דוד, ושל הגב׳ שולי דידי (מנהלת מחלקת שימור), שאמרו בפורומים אחרים: ״אין מבנה לשימור שלא יוצא מחוזק״ וכי חובה לחזק כל מבנה שנבנה לפני 1980. הובאה בחשבון הפחתה של 1,500,000 ₪ בגין עלויות חיזוק ישירות (״ברזלים ובטון״), או לחילופין לחשב לפי 1,800 ₪/למ״ר.

במבנים לשימור חל איסור על חיזוק חיצוני (עיבוי עמודים מבחוץ) כדי לא לפגוע בחזית. לכן, החיזוק חייב להתבצע בתוך הדירות (עיבוי קירות פנימיים), המשמעות היא ״אובדן שטח פלדלת״ המבקש מסתמך על החלטת ועדת הערר (שאומצה על ידי המומחה שפירא), שהכירה ב״הפסד שטח קומות״ בהיקף של כ-15 מ״ר לקומה בגין אילוץ זה. יש להפחית משווי הנכס את שווי השטחים שנגרעו בפועל עקב החיזוק הפנימי.

עלויות שימור עודפות - מחשב את עלויות השימור העודפות (מעטפת) בסכום גבוה יותר מהמשיבה: כ-985,000 ₪, החישוב מתבסס על שטח מעטפת גדול יותר (612 מ״ר) ועל עלות מעודכנת למדד (כ-1,608 ₪/למ״ר).

המבקש דורש הכרה בעלות הכנת תיק תיעוד בסך 75,000 ₪.

החלטה:

השבחה העיקרית נובעת מתוספת זכויות הבנייה על הגג, אשר מוצמדות ושייכות בלעדית לדירות בקומה העליונה (תתי חלקות 5 ו-6). על מנת שהבעלים של דירות אלו יוכלו לממש את זכויותיהם ולהוציא היתר בנייה להקמת הקומה הנוספת, יחויבו על ידי הרשות המקומית (מכוח תכניות השימור) לבצע עבודות שימור, שחזור וחיזוק לכלל מעטפת הבניין הקיים. מכיוון שבעלי הדירות התחתונות אינם נהנים מתוספת זכויות הבנייה על הגג, אין להם תמריץ כלכלי להשתתף בעלויות שימור המעטפת של הבניין כולו. לכן, ״קונה מרצון״ סביר שרוכש את זכויות הגג יודע כי כדי לממשן, יהיה עליו לשאת במלוא (100%) עלות שימור המעטפת של הבניין, אחרת לא יקבל היתר. הפחתה של חלק יחסי בלבד (כגון 72.4%) תגרום למיסוי רווח תיאורטי שלא קיים, שכן היזם משלם מכיסו על 100% מהמעטפת. גישה זו יישם השמאי המכריע יעקב פז בהחלטה בגוש וחלקה 7422/12 ברחוב הראשונים 14, אשר קבע כי יש לייחס את מלוא עלות שימור המעטפת לתת החלקות העליונות בלבד מאחר והן אלו היוצרות השבחה ונושאות בנטל.

לאור האמור, יש להכיר בעלויות שימור עודפות עבור 612 מ״ר (בהסכמת הצדדים) לפי מפתח שנקבע בעמ״נ ״בלו מרבל״ ובעלויות חיזוק ריאליות (גבוהות מעמדת המשיבה אך נמוכות מעמדת המבקש).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

אני מאמץ את קביעת ועדת הערר ופסק הדין בעניין בלו מרבל, אשר אימצו את חוות דעת המומחה אדריכל שפירא. עלויות השימור יחושבו לפי שטח המעטפת במכפלת העלות המעודכנת למ״ר כפי שנקבעה שם.

מקובלת עליי עמדת המבקש כי קיימת חובה סטטוטורית לחזק את המבנה לפי תקן 413 כתנאי לכל היתר, וזאת בהסתמך על הצהרות בעלי התפקידים הרלוונטים.

(״אין מבנה לשימור שלא יוצא מחוזק״). טענת המשיבה כי ניתן להסתפק בחיזוק מינימלי בעלות אפסית אינה סבירה הנדסית בבניין משנת 1934.

יוכרו עלויות חיזוק לפי אומדן ריאלי של כ-1,500 ₪/למ״ר (ולא 339 ₪ כטענת המשיבה, אך גם לא 1,800 ₪ כדרישת המבקש המקסימלית), בהתאם לשומות מכריעות דומות באזור (אלי כהן בגוש וחלקה 6958/143).

לאחר שבחנתי את סוגיית כפל הניכויים, מצאתי כי סל השימור של ׳בלו מרבל׳ מתייחס לאלמנטים אדריכליים ומעטפת, בעוד שחיזוק לפי ת״י 413 במבנה בן 90 שנה דורש התערבות קונסטרוקטיבית שאינה נכללת בעלות השימור האסתטי.

לגבי טענת המבקש לאובדן שטחים (בגין עיבוי קירות פנימי), אני דוחה את הדרישה להפחתה בגין ״אובדן זכויות״, שכן ועדת הערר בבלו מרבל ביטלה את הקביעה הגורפת בעניין זה וקבעה שיש להוכיח זאת קונקרטית. בהעדר הוכחה קונקרטית חריגה בנכס זה, לא תבוצע הפחתה נוספת ברכיב זה.

14.6. <u>ניכויים (חניה, מקדמים)</u>:

המשיבה טוענת כי אין לנכות כופר חניה (״קרן חניה״) כי שווי המ״ר בסביבה כבר מגלם את בעיית החניה. ניכוי נוסף הוא כפילות. לעניין מקדם ״בניה חדשה על ישנה״ מתנגדת להפחתת שווי (מקדם דחייה/סיכון) בגין בניה על גבי בניין קיים. המשיבה מסתמכת על חוות דעת של המהנדס מר ישראל דוד, לפיה עלויות ההתאמה (חיזוקים וכו׳) הנדרשות בבניה כזו הן נמוכות מאוד כ-339 ₪/למ״ר בלבד, ולעיתים אף כ-152 ₪/למ״ר.כיוון שהעלות ההנדסית היא שולית (מאות שקלים בודדים למ״ר), אין הצדקה להפחתת שווי גורפת של 20% מערך הנכס (שמשמעותה מאות אלפי שקלים).

מנגד שמאי המבקש טוען כי יש לנכות כ-70,000 ₪ כופר חניה ויש להביא בחשבון מקדם 0.8 (הפחתה של 20%) המשקף את הנחיתות והמורכבות של בניה חדשה על גבי מבנה ישן לשימור. בניה על גבי בניין קיים (תוספת קומות) היא מורכבת, יקרה ומסוכנת יותר מבניה רגילה, ולכן השוק מתמחר זכויות אלו בחסר משמעותי. לחזוק טענתו הפנה להחלטת השמאית המכריע בהחלטתה ברח׳ פינסקר שקבעה: ״קונה סביר של זכויות... מביא בחשבון הפחתה ממוצעת בשיעור של כ-20% משווי הזכויות ביחס לבינוי במגרש ריק ופנוי״. היא נימקה זאת במגבלות התכנון וייקור עלות הבניה.

החלטה:

בהתאם להלכת בית המשפט העליון (פס״ד אברמוביץ, רע״א 147/14), תשלום כופר חניה הוא הוצאה הכרחית למימוש הזכויות ויש להפחיתו מההשבחה. טענת המשיבה ל״כפילות״ נדחית, שכן שווי מ״ר המבונה אינו מגלם את התשלום הספציפי לרשות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מקדם "בניה חדשה על ישנה"-אני מכיר בצורך במקדם הפחתה, אך בשיעור מתון. בניה על גבי בניין קיים ומאוכלס היא מורכבת ויקרה יותר. אני קובע מקדם של 0.85 (הפחתה של 15%) לשווי הזכויות החדשות על הגג, המשקף את המורכבות ההנדסית והלוגיסטית.

14.7. <u>תחשיב ההשבחה</u>:

שווי מצב חדש ייגזר משווי מ"ר בנוי בסביבה (כ-30,000- ₪ 32,000/למ"ר), במכפלת זכויות הבניה האפקטיביות (כ-85 מ"ר), בהפחתת עלויות שימור עודפות, עלויות חיזוק ריאליות, קרן חניה ומקדם מורכבות.

שווי מצב קודם ייגזר משווי שוק של דירות מגורים, כולל שווי פוטנציאל (חלקי) לתמ"א 38 ולחדר יציאה לגג, ובהפחתה קלה (5%) בגין עמימות תכנית 1200.

<u>שווי מצב חדש</u>

זכויות בניה בגג (שטח עיקרי)	85
שווי למ"ר מבונה (חדש)	₪ 30,000
מקדם "בניה חדשה על ישנה"	0.85
סה"כ שווי זכויות מצב חדש	**₪ 2,167,500**

<u>עלויות והפחתות- ניכויים מהמצב החדש</u>:

סעיף ההפחתה	שטח במ"ר	עלות	סכום לניכוי
עלויות שימור עודפות (בלו מרבל)	612	₪ 1,584	₪ 969,408 -
עלויות חיזוק (תקן 413)	480	₪ 1,500	₪ 720,000 -
כופר חניה (קרן חניה)			₪ 70,000 -
תיק תיעוד			₪ 40,000 -
סה"כ הפחתות ועלויות			**₪ 1,799,408 -**

יוער, הפחתות אלו לא יובאו בחשבון במימוש תתי חלקות אחרות בבניין על מנת למנוע הפחתות כפולות.

<u>שווי מצב קודם (בתוספת פוטנציאל כללי לתמ"א)</u>:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם וודאות	סה"כ מ"ר אקוי'
זכויות חדר יציאה לגג (תכנית ג')	46	1	0.5	23
פוטנציאל תמ"א 38 (כללי)	85	1	0.1	8.5
שווי מ"ר מבונה				₪ 30,000
סה"כ שווי "זכויות במצב קודם"				**₪ 945,000**

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מהות	סכום ב ₪
שווי זכויות בניה חדשות (ברוטו)	₪ 2,167,500
בניכוי עלויות מימוש (הפחתות)	₪ (1,799,408)
ניכוי שווי מצב קודם	₪ (945,000)
סה"כ השבחה	**התוצאה שלילית**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

השילוב של עלויות שימור וחיזוק גבוהות במצב החדש (כ-1.8 מיליון ₪), יחד עם הכרה בערך משמעותי במצב הקודם (זכויות גג בשווי של כ-690,000 ₪ + פוטנציאל תמ"א), מוביל לתוצאה של העדר השבחה. התכנית החדשה אמנם מוסיפה זכויות ברוטו, אך היא מטילה עלויות כבדות שלא היו קיימות (או היו נמוכות יותר) במימוש המצומצם של המצב הקודם, ולכן בראייה של "נטו", בעל הנכס לא התעשר.

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגוש 7422, חלקה 33, תתי חלקות 5/6, בגין מימוש לתוכניות בניין עיר, בדרך של בקשה למידע, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
תוכנית 3866	28/01/2018	אין השבחה	אין היטל השבחה

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com