אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23 באפריל 2026
מספרנו: 30/1259
מספר בקשה: 2766-2025

לכבוד

המבקש:
מר רועי רוקח
ע"י ארן חיון, שמאי מקרקעין
Eranhayoun1@gmail.com

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב- יפו
ע"י גדעון קרול, שמאי מקרקעין
Gideon@gcarol.co.il

הנדון: שומה מכרעת – רחוב אח"י דקר 12, תל אביב - יפו

גוש 7321 חלקה 76 תת חלקה 9

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישור של תוכנית 4242 (507-0523845) ולאור הבקשה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 25/08/2025 אשר נערכה ע"י השמאי גדעון קרול ובתגובתו מיום 16/02/2026.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 27/01/2026 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי ארן חיון.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית 4242 (507-0523845) הינו 11/07/2021.
2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 12/04/2026.
3. בתאריך 09/03/2026 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. בהסכמת הצדדים, הדיון התקיים באמצעות יישום ה- 'ZOOM'. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	7321
חלקה	:	76
שטח החלקה (רשום)	:	1,823 מ״ר
תת חלקה	:	9
שטח רשום	:	50.4 מ״ר
החלק ברכוש המשותף	:	1/16
קומה	:	שלישית
כתובת הנכס	:	אח״י דקר 12, תל אביב- יפו.
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בבניין מגורים בן 4 קומות, סה״כ 16 יח״ד.

5. המצב המשפטי:

5.1 נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב- יפו מיום 23/07/2025 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח:	7321/76
שטח החלקה (רשום):	1,823 מ״ר
תת חלקה:	9
שטח תת חלקה (רשום):	50.4 מ״ר
תיאור קומה:	שלישית
החלק ברכוש המשותף:	1/16
תקנון:	מצוי
בעלויות:	קין דוד (החלק בנכס: 1/3), קין גלינה (החלק בנכס 1/3), קין דוד (החלק בנכס 1/20), קין גלינה (החלק בנכס 1/20) וקין אלכסנדר (7/30).
הערות:	קיימת הערה אזהרה תמ״א 38 לטובת פי.בי. מקבוצת עתידים ישראל בע״מ ושיכון ובינוי בע״מ. על הנכס קיימת הערה לפי סעיף 126 לטובת רוקח ספיר שרית ורוקח רועי. על הנכס קיימת הערה לפסי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ. שם הלווה רוקח ספיר שרית ורוקח רועי.

5.2 <u>הסכם מכר:</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 27/05/2025 בין גלינה קין, דוד קין ואלכסנדר קין (להלן: "המוכרים") לבין רועי רוקח וספיר שרית רוקח (להלן: "הקונים") ולפיו נמכרה הדירה הנדונה תמורת 2,800,000 ₪. היטל השבחה יחול על הרוכש.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 9 בגו"ח 7321/76 ברחוב אח"י דקר, שכונת נווה שרת, תל אביב- יפו.

שכונת נווה שרת ממוקמת בחלקה הצפון-מזרחי של תל-אביב והיא מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה לצד מתחדשת למגורים ובשטחים פתוחים מעברה המזרחי.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה שלישית בניין מגורים וותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים ובסה"כ 16 יח"ד. חלקו היחסי ברכוש המשותף – 1/16.

רחוב רמת הגולן הינו רחוב ללא המתפצל מרחוב בת אל מדרום, צורת הרחוב מעין האות 'ל'. שטח החלקה הרשום 1,823 מ"ר, החלקה מצויה בעברו המזרחי והצפוני של רח' אח"י דקר, צורתה אי רגולרית. שטחה הרשום של הדירה- 50.5 מ"ר. מצבו הכללי של הבניין בהתאם לגילו הוותיק.

סביבתה המיידית של הנכס מאופיינת ברובה בבנייני מגורים בבניה רוויה וותיקה בני 3-4 קומות. בהסכמת הצדדים, נערך ביקור חיצוני בלבד.

בסביבה הקרובה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תכנית מס' 584:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ב.י.פ 905 ביום 25/01/1962. עפ"י הוראות התכנית הנכס מסווג כאזור מגורים א' . בהתאם להוראות התכנית מגרשי אזור מגורים א' בשטח של 86 דונם מיועדים לבניני מגורים בהתאם למסומן בתשריט הבינוי. בהתאם לתשריט הבינוי בנכס הנדון הותר בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים. סה"כ 16 יח"ד.

7.1.2. תכנית מס' 3/01/1:

התכנית אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבורים 01/02/1967 ומטרתה בין היתר, לקבוע תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רשום בהתאם לחוק. התכנית אינה מסווגת את הנכס הנדון מגורים עד 3 קומות.

7.1.3. תכנית מס' 03/01/6:

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 10/01/1973. מטרת התכנית בין היתר, לקבוע תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רשום בהתאם לחוק. התכנית אינה משנה או מוסיפה זכויות לנכס נשוא שומה זו.

7.1.4. תכנית תא/738:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1933 בתאריך 12/07/1973. בהתאם לתשריט התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד מגורים א'.

7.2. מצב חדש:

7.2.1. תוכנית מס' 1680:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 בתאריך 10/12/1981.

מטרת התוכנית, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. התוכנית מתירה, חדרי יציאה על הגג מדירות הקומה העליונה בתנאים להלן:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

ב. השטח הבנוי של חדר היציאה על הגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל המדרגות הפנימיות.

ג. חדרי היציאה לגג לא יעלו על 2.5 מ' גובה.

ד. לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שיבנה על פי תוכנית בניין עיר הכוללת בנוי מיוחד. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.2.2. <u>תכנית 2297:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3171 בתאריך 07/03/1985.

מטרת התכנית הינה בין היתר להגדיל ולשנות את הדירות בנווה שרת במסגרת שיקום שכונות.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד מגורים 3/4 קומות מספר טיפוס ו'.

בחלקה הנדונה הותרו זכויות הבנייה כדלקמן:

שטח המגרש	:	1,823 מ"ר
מספר יח"ד	:	16 יח"ד
מספר קומות	:	4 קומות
שטח יח"ד	:	62.75 מ"ר
שטח תוספת	:	16.3 מ"ר .
שטח יח"ד מורחבת	:	79.05 מ"ר.
שטח מורחב בבניין	:	1,264.84 מ"ר.
קווי הבניין	:	בהתאם לתשריט.

7.2.3. <u>תוכנית "ע":</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985.

התוכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים, לפיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים בתוכנית.

שטח המרתף יהיה לפי שטח קומה טיפוסית.

השימושים המותרים באזור: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשם השימוש כרכוש משותף.

יתרת השטח תותר להקצאה למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

7.2.4. <u>תכנית "ג":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

התכנית קובעת, הוראות מקיפות לבניה על גגות והיא מחליפה את תכנית מתאר 1680. התכנית מתירה בין היתר בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקסימלי של 2.50 מטר.

בגגות שטוחים, הטח הבנוי יהיה לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים לא יעל על 50% משטח הגג.

7.2.5. <u>תכנית 2691:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4490 בתאריך 11/02/1997.

מטרת התכנית בין היתר, שיפור יישום תכניות הרחבת הדיור בעיר ע"י הגמשת הוראות לביצוע ההרחבות ושינוי בהתאם לתכניות המפורטות.

התכנית אינה משנה את סיווג הנכס הנדון.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

- הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על המתחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.
- מהנדס העיר רשאי לדרוש בתכנית הבקשה להיתר הראשונה שתוגש לבניין להרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התכנית הכללית למגרש שלאחר ההרחבה.
- הבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מהנדס העיר.

7.2.6. <u>תכנית 2710:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4540 בתאריך 03/07/1997.

מטרת התכנית בין היתר, לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספות בנייה. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת מעלית היד ראולית. בכל מקרה גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על קו גובה הבניין אליו הוא מוצמד.

7.2.7. <u>תכנית מס' "ע'1":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5264 בתאריך 18/03/2003.

התכנית מחליפה את תכנית המתאר "ע", קובעת בין היתר הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

1. **הקמת מרתפים:** הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהראות התכנית.
   בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן מפאת מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף. קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.
2. **מספר קומות מרתף:** שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.
3. **תכסית:** עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחות ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

4. **גובה קומות המרתף:** קומות מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ', קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.
5. **תכליות:** בבניינים עם דירות צמודות קרקע, יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

הוראות נוספות:

1. ביח"ד צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע בשטח מקס' בהתאם לשטח הדירה שמעליו. כמו כן, במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי שבבעלותם היחידה שמעליו.
2. לא יותרו מגורים במרתף.

7.2.8. <u>תכנית ג'1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5705 בתאריך 20/08/2007.

מטרות התכנית בין היתר:

1. לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג' לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.
2. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה.
3. הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.
4. קביעת הוראות לנסיגה בבנייה על גגות שטוחים.
5. קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל -7 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה וקביעת הוראות בנייה לעליות גג.
6. עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
7. עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.

להלן הוראות כלליות:

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת המדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים כל התנאים בהוראות התכנית.

7.2.9. <u>מסמך המדיניות נווה שרת:</u>

מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת אושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 30.04.2014.

<u>מטרת המסמך:</u>

מסמך המדיניות הוא כלי תכנוני גמיש המבקש להבטיח ראיה תכנונית כלל שכונתית בין פרויקטים שרובם מקודמים ע"י יזמים פרטיים, במתכונת של פינוי בינוי.

המסמך יתווה את עקרונות התחדשות השכונה כמכלול, יקשור בין יוזמות פרטיות ועירוניות לכדי רצף שכונתי ועירוני, יבטיח פתרונות מאוזנים למימוש ההתחדשות. כל זאת במקביל להגדרת תמונת עתיד וחזון לשכונה.

7.2.10. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תוכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תוכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:
   א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תוכנית זו.
   ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2.11. <u>תכנית תא/5000:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

תוכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתוכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הועדה.

שומה זו אינה דנה בתכנית זו.

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

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 9692 בתאריך 21/06/2021.

מטרת התכנית: התחדשות עירונית על ידי פינוי והריסה קיימים ובינוי שכונת מגורים חדשה, שתכלול מבני מגורים, מגרשים לצרכי ציבור ומסחר שכונתי.

עיקרי הוראות התכנית:

- פינוי בשלבים של בניני מגורים קיימים (הכוללים 451 יחידות דיור) ובנייה מחדש של 1159 יחידות דיור ב- 7 מגדלי מגורים, ו- 6 מבני מגורים מרקמיים. ב- 3 ממבני המגורים ישולבו שטחי מסחר מקומי וב- 3 ישולבו מבנה ציבור.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה ליצירת מערך של שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של פעילות הולכי רגל לאורך ולרוחב המתחם ולרבות שדרה ציבורית ירוקה בלב השכונה.
- קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי לשימוש המגורים, המסחר ולשימושים ציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בתכנית.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית ללא הסכמת כל הבעלים.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית, עולה כי למבקשים הוקצו זכויות הבנייה כדלקמן:

קין דוד- 0.318% ממגרש תמורה מס' 6, קין גלינה- 0.318% ממגרש תמורה מס' 6, קין דוד- 0.048% ממגרש תמורה מס' 6, קין גלינה- 0.048% ממגרש תמורה מס' 6 וקין אלכסנדר- 0.223% ממגרש תמורה מס' 6. **סה"כ 0.955% ממגרש התמורה מס' 6.**

בהתאם להוראות התכנית, מגרש מס' 6 הינו ביעוד מגורים ד' בו הותרו זכויות הבנייה כדלקמן:

שטח המגרש	:	4,123 מ"ר
שטחי בנייה למגורים	:	עיקרי עילי- 19,266 מ"ר, עיקרי תת"ק- 400 מ"ר (200 מ"ר בכל בניין), ש"ש עילי- 10,374 מ"ר, ש"ש תת"ק- 11,835 מ"ר ומרפסות- 2,964 מ"ר.
שטחי בנייה למסחר	:	עיקרי עילי- 800 מ"ר (400 מ"ר בכל בניין), ש"ש עילי- 1,000 מ"ר (כולל 350 מ"ר לארקאדה).
מספר קומות	:	27 קומות עיליות ו- 4 תת"ק
מספר יח"ד	:	247 יח"ד
תכסית	:	60%
קווי בניין	:	כמסומן בתשריט.

שימושים מותרים:

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

תמהיל דירות:

- שטח ממוצע ליח״ד – 78 מ״ר עיקרי.
- 20% מהדירות בשטח של עד 60 מ״ר לרבות ממ״ד.
- 10% מהדירות בשטח של עד 80 מ״ר לרבות ממ״ד.
- 40% מהדירות בשטח של עד 90 מ״ר לרבות ממ״ד.
- 30% מהדירות בשטח של מעל 90 מ״ר לרבות ממ״ד.

תנאים לממתן היתר בנייה:

- אישור תוכניות עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.
- יינטעו עצים בוגרים על פי ההנחיות המרחביות. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית לנטיעות העצים לאורך המדרכות שתיערך בהתאם למסמך המדיניות של מחוז תל אביב ״נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני״ (2015).
- קבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא פינוי פסולת בניין ועודפי עפר.
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העיריה.
- הבטחת רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור.
- בשלב היתרי הבניה תוגש תכנית עיצוב שתכלול גם את השלביות ומיקום הרמפות.
- הצגת מערך התשתיות בכל תחום תכנית העיצוב הכולל: קווי חלוקת גז טבעי במידה ותהיה, באופן שתובטח שמירה על הוראות החוק וצו הבטיחות.
- ההיתר יכלול נספח בינוי ופיתוח עם פרוט האמצעים לבנייה משמרת מי נגר בתחום המגרש. הנספח יקבע את מפלסי הפיתוח, סכמת הזרימה נפחי ושטחי ההשהיה והאיגום, מיתון וחילחול/ החדרה במגרשים וכו׳ הנספח יציג הפחתה של 25% לפחות ביעד נפח הנגר יממתי היוצא משטח התכנית ביחס למצב המאושר תכנונית ערב אישור התכנית בהסתברות של 1:50 שנים. בכל מגרש יבחן היישום של פתרונות לשימור נגר המוצעים בנספח ההידרולוגי.

- אישור רשות המים ידרש במידה ותידרש השפלת מפלסי מי תהום לצורך עבודות בניה. האישור יכלול הנחיות בדבר הטיפול במים הנשאבים ויעדי סילוק.
- אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת למצב הסופי, לשלבי האכלוס השונים ולשלבי הביצוע.
- בתא שטח 4 יש לעשות בדיקה של משטר הרוחות כתנאי למתן היתר בניה ולקבוע אמצעים למיתון הרוחות.
- תנאי להיתר בניה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג' (תאי שטח 202,514)
- תנאי להיתר בניה במתחם א' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 200
- תנאי להיתר בניה במתחם ב' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 201
- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון התקפות לאותה עת.
- תנאי להיתר בניה יהיה התקשרות עם חברת ניהול.

<u>שלבי הביצוע</u>:

מספר שלב	תיאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתכנית	הריסת בניינים שכתובתם אח"י דקר 8 ואח"י דקר 10.
2	מתחם ג': היתר לבניינים בתא שטח מס' 6 ו- 8.	בהתאם לנספח השלביות: 1. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 8, הריסת בניינים שכתובתם אח"י דקר 5 ואח"י דקר 7. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 6, הריסת בניינים שכתובתם אח"י דקר 12, אח"י דקר 14, בית אל 9 ובית אל 11. סה"כ 128 יח"ד.
3	מתחם א': היתר לבניינים בתאי שטח מס' 1, 2, 3.	בהתאם לנספח השלביות: 1. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם, הריסת הבניין שכתובתו: אח"י דקר 21. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 1, הריסת בניינים שכתובתם בית אל 3, בית אל 5. 3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 2, הריסת מבנים שכתובתם אח"י דקר 17, אח"י דקר 19, אח"י דקר 21, אח"י דקר 29. 4. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3, הריסת מבנים שכתובתם אח"י דקר 25, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29 ואח"י דקר 31. סה"כ 176 יח"ד.
4	מתחם ב': היתר בניה לבניינים בתאי שטח מס' 4, 5, 9 ו- 10.	בהתאם לנספח השלביות: 1. תנאי להיתר ראשון במתחם, הריסת בניינים שכתובתם אח"י דקר 37, אח"י דקר 39. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 4, הריסת מבנים שכתובתם אח"י דקר 24, אח"י דקר 26, אח"י דקר 28. 3. תנאי ליתר בנייה בתא שטח מספר 5, הריסת מבנה שכתובתו אח"י דקר 33. 4. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 9, הריסת מבנה שכתובתו אח"י דקר 30, אח"י דקר 28. 5. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 10, הריסת מבנים שכתובתם אח"י דקר 20, אח"י דקר 22. סה"כ 150 יח"ד.
5	הערה	שינוי שלביות בשלבים 2,3,4 שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי לא יהיה שינוי לתכנית זו.

7.3 <u>רישוי:</u>

<u>היתר בנייה מס' 673 מיום 31/03/1964:</u>

בניין בן 5 קומות המכיל: בקומה א' מקלט, 2 תאי מחסן, 2 תאי גז, חדר כביסה, מקום לאופניים, שטח פתוח וגדר בקומות ב', ג', ד', ה'- 4 חדרים בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה.

8. <u>עמדות הצדדים:</u>

8.1 <u>עמדת המשיבה:</u>

8.1.1. <u>כללי:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בהתחשב בבעלות היסטורית ובפטור בגין הרחבת דירת מגורים עד 140 מ"ר.

<u>לעניין תוכניות 1680, ג' ו-ג'1</u>: הדירה הנדונה ממוקמת בקומה השלישית (שאינה אחרונה בבניין) ולכן, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, לא תחול השבחה בגין תוכניות אלו.

<u>לעניין תוכניות ע' ו- ע'1</u>: הדירה הנדונה ממוקמת בקומה השלישית (שאינה אחרונה בבניין) ולכן לא ניתן להצמיד את קומת המרתף לדירה הנדונה. לאור לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, לא תחול השבחה בגין תוכניות אלו.

<u>לעניין תוכנית 2297</u>: לטענת המשיבה, התכנית הנדונה מאפשרת הרחבת שטח הדירה עד לשטח של כ- 79 מ"ר. בהתחשב בפטור להרחבת דירת המגורים עד 140 מ"ר, לא חלה השבחה.

<u>לעניין תוכנית 2691</u>: לטענת שמאי המשיבה, התכנית מאפשרת הרחבה באופן שאינו תואם לנספח הבינוי. לפיכך, לשיטתו לא חלה השבחה.

<u>לעניין תוכנית 2710</u>: לטענת המשיבה, תכנית זו מתירה התקנת מעלית בבניין הקיים מחוץ לקווי הבניין. לשיטת המשיבה, לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

בהתאם לכך, חלה לשיטתו השבחה בגין תוכנית 4242 (507-0523845) בלבד.

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

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין העברת זכויות לאור אישורה של התוכנית. בשומתו נבחנה ההשבחה באמצעות בחינת עליית ערך המקרקעין וזאת בהתאם לעמ"נ בעניין 'נועה לב'.

<u>שומה מכרעת קודמת בחלקה הנדונה</u>: לטענת שמאי המשיבה, בחלקה הנדונה קיימת שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי יעקב פז מיום 03/12/2023 וזאת עוד בטרם פורסמה ההחלטה בעניין 'נועה לב'. לאור הפסיקה הנ"ל שומה זו תערך באמצעות בחינת עליית ערך המקרקעין.

<u>מצב קודם</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 28,000 ₪/מ"ר בנוי וזאת, בהתבסס על שומת השמאי יעקב פז בחלקה הנדונה. לפיכך, הובא בחשבון במצב קודם (63 מ"ר בהתאם להיתר בניה * 28,000 ₪/מ"ר) 1,764,000 ₪.

הערת החו"מ: בחלקה הנדונה נערכה שומה מכרעת ע"י השמאי המכריע בועז קוט. ככל הנראה מדובר בטעות סופר.

בנוסף, נבחנו על ידו ערכי שווי לדירות מגורים ותיקות המשקפות שווי ממוצע של 27,920 ₪/ מ"ר בנוי.

<u>מצב חדש</u>:

במצב החדש חלה תוכנית 4242 המהווה תכנית פינוי בינוי. בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, לנכס הנדון הוקצו 0.95512% ממגרש מס' 6. בהתאם להוראות התכנית, המגרש מס' 6 הותרו 247 יח"ד בבניין בגובה של 27 קומות כולל קומת קרקע מסחרית. שטח ממוצע הינו 90 מ"ר פלדלת.

לשיטתו, הנכס הנדון מהווה זכות ליח"ד בודדת.

לפיכך, בשומתו הובא בחשבון שווי של 35,200 ₪/מ"ר בנוי וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים שנערכו לאחר המועד הקובע במתחם הנדון. לאור האמור לעיל, בשומתו הובא בחשבון במצב החדש שווי של (63 מ"ר בהתאם להיתר בניה * 35,200 ₪/מ"ר) 2,217,600 ₪.

<u>להלן, תחשיב ההשבחה משומת המשיבה</u>:

תיאור	שטח בנוי ברוטו	שווי מ"ר בנוי ברוטו	שווי
שווי דירה - מצב חדש	63	35,200 ₪	2,217,600 ₪
שווי דירה - מצב קודם	63	28,000 ₪	1,764,000 ₪
השבחה			**453,600 ₪**

8.2 <u>עמדת המבקש</u>:

8.2.1. <u>כללי:</u>

שמאי המבקש מקבל את עמדת המשיבה ולפיה יש לבחון את ההשבחה בגין תוכנית 4242 בלבד.

8.2.2. <u>תכנית 4242:</u>

בשומת המבקש נבחנה ההשבחה בן באמצעות גישת התועלת/חלק יחסי והן באמצעות עליית ערך המקרקעין. בשתי החלופות הנ"ל, נמצא על ידו כי לא חלה השבחה בגין התכנית הנדונה.

<u>בחינת ההשבחה בגישת החלק היחסי/תועלת</u>:

<u>מצב קודם</u>:

בשומת המבקש הובאו בחשבון שווי של 34,000 ₪/מ"ר בנוי וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון כדלקמן:

- דירות מגורים ותיקות בשטח של 94 מ"ר בבניינים בני 8 קומות המשקפות שווי בנוי של 25,769 ₪/ מ"ר בנוי.
- דירות מגורים ותיקות בשטח של 72 מ"ר בבניינים בני 8 קומות המשקפות שווי ממוצע של 31,522 ₪/ מ"ר בנוי.
- דירות מגורים ותיקות בנות 2 חדרים שאינן כלולות במתחם הנדון המשקפות שווי ממוצע של 34,794 ₪/ מ"ר בנוי.

לעניין זה הודגש על ידו כי הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות בשכונת נווה שרת בבניינים בני 8 קומות אשר אינן כוללת פוטנציאל ממשי לפינוי בינוי. לעניין זה נטען על ידו כי עמדה זו נתמכת בעמדת הוועדה המקומית אשר הובאה לידי ביטוי בדיון שנערך ביחס להפקדת תוכנית 507-1043942.

בהתאמה למאפייני הנכס הנדון, מתקבל על ידו שווי של 34,000 ₪/מ"ר בנוי ובסה"כ 2,142,000 ₪.

<u>מצב חדש</u>:

<u>לעניין זכויות הבנייה המותרות במצב החדש</u>- בשומת המבקש הובאו כי לנכס הנדון הוקצו 0.95512% ממגרש מס' 6. בהתאם להוראות התכנית, במגרש מס' 6 הותרו 16,848 מ"ר עיקרי למגורים במגדלים בני 27 קומות, 2,418 מ"ר עיקרי למגורים בבינוי מרקמי ו- 800 מ"ר למסחר.

<u>מקדם דחייה</u>- בשומת הובאה בחשבון דחייה לפי מקדם 0.5918 המשקפת דחייה של 9 שנים לפי שיעור היוון של 6% וזאת עבור הדרישה לאישור תכנית אדריכלית ונספח תשתיות ולאור שלביות הביצוע.

<u>מקדם למורכבות ומושע</u>- לטענת שמאי המבקש, התכנית הנדונה כוללת 3 מתחמים בנויים כאשר מתוכן קיימות דירות בבעלות עמידר. לאור מורכבות הפרוייקט, בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה למושע של 0.6650 המשקפת דחייה של 7 שנים נוספות בשיעור היוון של 6%.

<u>שווי שימוש ביניים</u>- בשומה זו לא הובאו בחשבון דמי שימוש ביניים וזאת בהתאם עמ"נ 55750-12-21 טבצ'ניק.

שווי מ״ר מבונה - בשומת המבקש הובאו בחשבון שווי של 12,100 ₪/מ״ר מבונה למגורים שווי של 17,700 ₪/מ״ר מבונה למסחר וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה כדלקמן:

מגורים- בשומת המבקש הובאו עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות במתחם הנדון ובפרט דירות 4 חדרים המשקפות שווי ממוצע של 29,866 ₪/מ״ר בנוי. בנוסף, שמאי המבקש מבסס את עמדתו באמצעות עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות במתחם הצנחנים, בגו״ח 6882/9 המשקפות שווי ממוצע של 31,986 ₪/מ״ר בנוי. בהתאמה לנכס הנדון, הובא בחשבון בשומתו שווי של 31,000 ₪/מ״ר בנוי ובחילוץ יזמות (20%), מע״מ (17%) ועלות בנייה של 10,000 ₪ מתקבל על ידו שווי של 12,100 ₪/מ״ר מבונה למגורים.

מסחר- בשומת המבקש הובאה בחשבון עסקת השוואה למסחר ותיק בגוש הנדון המשקף שווי של 27,851 ₪/מ״ר בנוי ועסקת השוואה למסחר חדש בשכונה המשקף שווי של 29,567 ₪/מ״ר בנוי. בשומתו, הובא בחשבון שווי של 29,567 ₪ ובחילוץ היתרה לקרקע הובא בחשבון יזמות (25%), ועלות בנייה של 5,500 ₪. משקף שווי של 18,200 ₪/מ״ר מבונה למסחר ובהתאמה לנכס הנדון מתקבל על ידו שווי של 17,700 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

מצב חדש					
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**	**שווי מ״ר מבונה**	**שווי**
מגורים עיקרי - מגדלים	16,848	1	16,848	₪ 12,100	₪ 203,860,800
מגורים עיקרי - מרקמי	2,418	0.92	2,225	₪ 12,100	₪ 26,917,176
מסחר	800	1	800	₪ 17,700	₪ 14,160,000
סה״כ					₪ 244,937,976
הפחתה להיקף עסקה (10%)					₪ 220,444,178
עלויות הריסה					₪ -2,105,700
סה״כ שווי מגרש זמין וריק					₪ 218,338,478
החלק היחסי					0.0095512
סה״כ שווי החלקים לנישום- זמין לבנייה					₪ 2,105,506
דחייה (N=9,I=6%)					0.5918985
הפחתה למושע (N=7, I=6%)					0.6650571
שווי כדחוי					₪ 828,825
מצב קודם					
מהות			**שטח במ״ר**	**שווי בנוי**	**סה״כ**
שטח הדירה במ״ר			63	₪ 34,000	₪ 2,142,000
השבחה					**לא חלה השבחה**

<u>בחינת ההשבחה האמצעות בחינת עליית ערך המקרקעין</u>:

בנוסף, בשומת המבקש נבחנה ההשבחה באמצעות בחינת עליית ערך המקרקעין.

כאמור, בניתוח עסקאות ההשוואה שנערכו טרם המועד הקובע, מתקבל על ידו שווי מתואם לנכס הנדון של **34,000 ₪/מ"ר בנוי.**

בניתוח עסקאות ההשוואה לאחר המועד הקובע מתקבל על ידו שווי מתואם לנכס הנדון של **33,800 ₪/ מ"ר בנוי**.

בהתאם לאמור לעיל, נקבע על ידו כי לא חלה השבחה בגין אישורה של התוכנית הנדונה.

<u>התייחסות לשומת המשיבה</u>:

לטענת שמאי המבקש, בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 28,000 ₪/מ"ר בנוי וזאת בהתבסס על שומות מכריעות. לשיטתו, קיימת העדפה לבחינת השווי הראוי בהתבסס על עסקאות השוואה.

עוד נטען על ידו, כי שומות מכריעות נערכות בהתבסס על שומות מכריעות קודמות, בתקופה אשר קדמה לפס"ד לויתן בעניין אי נטרול פוטנציאל כללי. לשיטתו, בהחלטות קודמות במתחם נוטרל פוטנציאל כללי בשיעור של 8% משווי עסקאות ההשוואה וזאת בהתאם לשומות המשיבה. לפיכך, שמאי המבקש סבור כי נטרול הפוטנציאל באופן הנ"ל אינו תואם את הפסיקה כיום.

עוד נטען על ידו כי הערכים אשר נקבעו בשומת המשיבה אינם בתחום הסביר. בשומת המשיבה נקבע כי טרם המועד הקובע (יולי 2021) שווי הנכס הנדון הינו 1,764,000 ₪ בעוד שבבניין הנדון נמכרו דירות מגורים בסכום של 1,710,000 ₪ ו- 1,780,000 ₪ בשנים 2016 ו- 2017 בהתאמה. לטענתו, בתקופה הנ"ל חלה עליית מחירים משמעותית ולכן מסקנת המשיבה אינה סבירה.

8.3 <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין מתודולוגית ההשבחה</u>: שמאי המשיבה חולק על מתודולוגית ההשבחה אשר נקבעה בשומת המבקש. לשיטתו, יש לבחון את ההשבחה באמצעות בחינת עליית ערך המקרקעין וזאת בהתאם לנקבע בעמ"נ 'נועה לב'.

<u>לעניין תחשיב ההשבחה משומת המבקש (גישת התועלת/כלכלית)</u>: בשומת המבקש הובאה בחשבון דחייה לפי מקדם של 0.59 ומקדם הפחתה למושע של 0.665 כאשר הדחייה נערכה לשווי הנכס במצב החדש.

לטענת שמאי המשיבה, מקדמי ההפחתה הנ"ל נוגדים את המקדמים אשר נקבעו בשומה המכרעת בחלקה הנדונה ונוגדים את עיקרון רציפות המס. כ"כ, בשומת המבקש הובאו בחשבון ערכי שווי שונים מהנקבע בשומה המכרעת. זאת ועוד, בהתאם לפס"ד נועה לב, כאשר נבחנת ההשבחה בשיטת הגישה הכלכלית יש להשית את הדחיה ביחס להשבחה ולא ביחס לשווי המצב החדש.

לצורך ביסוס עמדתו בעניין עיקרון רציפות המס, שמאי המשיבה מפנה לפסיקות שונות.

<u>לעניין תחשיב ההשבחה משומה המכרעת בחלקה</u>: שמאי המשיבה מפנה לתחשיב ההשבחה משומה המכרעת שנערכה ע"י השמאי בועז קוט בחלקה הנדונה. לשיטתו, השומה המכרעת בחלקה נערכה טרם פס"ד נעה לב ולכן בשומה המכרעת הדחייה מושתת על השווי המצב החדש.

לשיטתו, בהתאם לפס"ד נועה לב תתקבל השבחה כדלקמן:

		מצב קודם		
		שווי מ"ר בנוי	**שטח במ"ר**	**סה"כ שווי דירה במצב הקודם**
		35,000	50.4	1,764,000
מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מגורים- בניה במגדלים	19,440	1	13,000	252,720,000
מגורים- בניה מרקמית	2,790	1	12,000	33,480,000
מסחר	800	1	20,000	16,000,000
סה"כ שווי פרוייקט				302,200,000
הפחתת עלויות הריסה				-2,105,700
סה"כ שווי חלקים מוקצים במגרש				0.095512
שווי חלקים מוקצים במגרש				2,866,261
דחייה למימוש (N=7, I=6%)				0.67
סה"כ				1,906,227
בתוספת דמי שכירות בתקופת הביניים				288,099
סה"כ מצב חדש				2,194,326
השבחה לתת חלקה 12				430,326
השבחה למימוש (50%)				215,163
היטל השבחה				**107,582**

תחשיב ההשבחה המתואם לפס"ד נעה לב:

מהות	שווי/מקדם
שווי מצב חדש לפני דחייה	₪ 2,866,261
שווי מצב קודם	₪ 1,764,000
השבחה לפני דחייה	₪ 1,102,261
מקדם דחייה	0.67
השבחה לאחר דחייה	₪ 733,066
היטל השבחה	₪ **366,533**

<u>לעניין שווי מצב קודם</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 2,142,000 ₪ במצב הקודם לעומת שווי של 1,764,000 ₪ בשומת המשיבה.

לטענת שמאי המשיבה, יש לדחות את עמדת המבקש. קביעת המבקש נוגדת את השומה המכרעת בחלקה הנדונה וכן, שומות מכריעות נוספות וקובעת שווי גבוה בשיעור של כ - 20%.

לאור האמור\ סבור שמאי המשיבה כי השווי הראוי הינו 28,000 ₪/מ"ר בנוי ברוטו המשקף שווי של 35,000 ₪/מ"ר נטו. לעניין זה מפנה לשומה המכרעת בחלקה ולשומת הרצברג ברחוב אח"י דקר 14, תל אביב יפו.

<u>לעניין שווי במצב החדש</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 2,129,400 ₪ במצב החדש לעומת, 2,217,600 ₪ בשומת המשיבה. לטענת שמאי המשיבה, הפער אינו גדול ונובע משימוש שונה במקדמי התאמה.

לטענת שמאי המשיבה, בשומת המבקש הובאה בחשבון התאמה לזמן לאור התקדמות היזם במתחם. שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקש ולפיה יש צורך בהתאמה. לשיטתו, "הדבר צפוי וברור אשר מהווה חלק בלתי נפרד משווי המצב החדש". בהתאם לעסקאות המפורטות בשומת המבקש לא נראה כי קיים פער משמעותי.

עוד נטען על ידו כי בשומת המבקש חסרה עסקת השוואה מיולי 2023 לפיה התמורה הינה של 2,680,000 ₪.

8.4 <u>סיכום עמדות הצדדים</u>:

מהות	המועד הקובע	המשיבה	המבקש
4242 (507-0523845)	11/07/2021.	453,600 ₪	לא חלה השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב אח"י דקר 12, תל אביב- יפו.
5. המועד הקובע לתכנית 4242 (507-0523845) הינו 11/07/2021.

9.2 נקודות שבהסכמה:

1. תיאור הנכס והסביבה.
2. המצב המשפטי.
3. המועד הקובע.
4. שטח הנכס ברוטו- 63 מ"ר.
5. אין להביא בחשבון דמי שימוש ביניים וזאת בהתאם להלכת טבצ'ניק.
6. לא חלה השבחה בגין תוכניות קודמות.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1 <u>שומה מכרעת קודמת בבניין הנדון:</u>

בחלקה הנדונה נערכה שומה מכרעת בעקבות אישורה של התכנית הנדונה, וזאת לאור מימוש זכויות בדרך של מכר. השומה נערכה על ידי השמאי המכריע בועז קוט (להלן "השומה הקודמת").

אין חולק, שכאשר קיימת שומה מכרעת בנכס, כפי שקיים במקרה הנדון הרי שחובה עלינו לבחון את ההשבחה עפ"י אותם עקרונות למעט אותם גורמים שנתגלו כשגויים או שאינם רלוונטיים למקרה הנדון.

מעבר לכך, סביר להניח שכל קונה סביר היה מביא בחשבון את הנקבע בשומה המכרעת לצורך אומדן צפי היטל ההשבחה שישולם במועד העברת הזכויות בהתאם לאותם עקרונות. הנחת יסוד זו תואמת להלך הרוח המשפטי.

בבר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נקבע בין היתר כי:
"במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן".

בנוסף, לאור תיקון 84 נקבע כי במקום שקיימת שומה מכרעת מן הראוי להיצמד לעקרונותיה ככל והם חלים גם במועד הקובע ונראה כי קיימת לכאורה אף חובה להתבסס עליה כל עוד לא מדובר בשגגה מהותית. לעניין זה מפנה בין היתר להחלטת ועדת ערר מס' **ימ-81/11-454+457 בעניין ראתב אל ראבי ומרמש עראפת נ' הוועדה המקומית ירושלים**, ובה נקבע בין היתר כדלקמן:

"אנו סבורים כי לעניין זה, תיקון 84 הוליך אותנו כברת דרך ארוכה קדימה, כאשר ההכרעות בנושא זה ניתנות על ידי שמאים אחרים ומבוקרות על ידי וועדת הערר. לפיכך, ככול שחולף הזמן, מן הראוי כי הועדה המקומית וכן האזרחים המגישים שומות, יפעלו בהתאם להכרעות השמאים המכריעים.

יובהר כי כמובן כל שומה הינה שומה עצמאית, ועל השמאי לערוך אותה לפי מיטב הבנתו המקצועית. אולם כאשר קיימות הכרעות בנושאים עקרוניים, יש ליתן להם משקל לפחות כמנחות...".

בנוסף ומעבר לנדרש, עקרון רציפות המס מהווה אחד מעקרונות היסוד בעקרונות מיסוי מקרקעין ולפיו יוטל מס בגין רצף התקופות והפעולות בהן במצטבר, כך שלא תתקבל פעולה בה לא נבחנה סוגיית המיסוי בה. מנגד, יש לוודא שלא תהא תקופה או פעולה שתמוסה פעמיים. להיבט הנ"ל, ניתן ביטוי בהוראות רבות בחוק המיסוי.

בניגוד למס שבח, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הדנה בהיטל ההשבחה אין לכאורה ביטוי מפורש המחייב שמירה על רציפות המס. יחד עם זאת, חישוב היטל ההשבחה, נעשה בהתאם לאמור ב<u>סעיף 4(5)</u> לתוספת השלישית לחוק התו"ב, בו נקבע בין היתר כי:

"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה". **(ד.ש.).**

כ"כ, **ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** אימץ בית המשפט העליון את שיטת "המדרגות" בחישוב ההשבחה במקרה שבו אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו מבלי ששולם היטל השבחה.

לעניין עצמאותו של השמאי המכריע לדון מחדש במקרה הנדון הרי, שבמספר רב של פסקי דין והחלטות ועדת הערר נדונה סוגיית תוקפה של שומה מכרעת קודמת ובין היתר ב**עמ"נ 3279-12-13 ועדה מקומית לתכנון ובנייה הוד השרון נ' אהרון מאיר**, בו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"מדברים ברורים אלו, של כב' השופטת ברק ארז, עולה שוב הקביעה וההלכה, לפיה השמאי המכריע הינו עצמאי, ומטרת החוק וההוראות להפעלתו של התיקון, נועדו לחזק, לבצר את מעמדו של השמאי המכריע, ולהגביר את אמון הציבור בו, כי הוא גורם ניטראלי, הנותן חוות דעתו לעניין ההשבחה וקובע את מס האמת החל על האזרח, בין אם שומות הצדדים, או שומות מכריעות קודמות (בייחוד כאלו שניתנו לפני תיקון 84 שמעמדו של השמאי המכריע ודרך מינויו היו שונים), היו מוטעות או שונות, לפי הכרעתו.

עקרון זה - לפיו השמאי המכריע מוסמך, ואף חייב, לקבוע שומת היטל השבחה באופן עצמאי ולהביא לכך ששומות ההשבחה תהיינה "שומות אמת", ללא תלות בשומות הצדדים, נקבע כאמור בפסיקת בית המשפט העליון, בתי המשפט המחוזיים/מינהליים וגם בשורה ארוכה של החלטות וועדות ערר..".(ד.ש.).

מהאמור לעיל עולה כי, הגם ויש לשמור על רציפות הוגנת של החיוב בהיטל השבחה הרי ששומת השמאי המכריע עצמאית ובלתי תלויה בעקרונות שנקבעו בשומות הצדדים או בשומה מכרעת שקדמה לה.

לאור האמור לעיל, הרי שככל ומדובר בעקרונות סבירים שנקבעו בשומה המכרעת ובאותו בניין ושלא נסתרו בהחלטה מחייבת, הרי שיש לפעול על פיהם. יחד עם זאת, ככל וקיימים רכיבים חדשים שלא התגלו במועד ההכרעות הקודמות הרי שהם יובאו בחשבון ככל ויידרש.

10.2 <u>מתודולוגית ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה באמצעות עסקאות השוואה לפני ואחרי אישור התוכנית וזאת בהתאם לנקבע בעמ"נ 'נועה לב'. בתגובה לשומת המבקש, נטען על ידו כי השומה המכרעת בחלקה נערכה טרם פרסום עמ"נ 'נועה לב'. לחלופין, ככל ושמאי המבקש סבור כי יש לבחון את ההשבחה בגישת התועלת הרי שיש לבצע דחייה עבור ההשבחה בלבד וזאת, בהתאם לעמ"נ נועה לב.

בשומת המבקש נבחנה ההשבחה בגישת התועלת וזאת בהתאם לגישת השומה המכרעת בחלקה הנדונה. לחלופין, בשומתו נבחנה ההשבחה באמצעות עסקאות השוואה לפני ואחרי אישור התוכנית.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין מתודולוגיית ההשבחה הראויה.

סוגייה זו נדונה לאחרונה בעמ"נ מס' **18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב מיום 26/06/2025** בה נקבע כדלקמן:

"כיום אין עוד מחלוקת, כי הבסיס הרעיוני לגביית היטל ההשבחה נעוץ בדיני עשיית עושר ולא במשפט, ובעיקרון על פיו, כאשר בעל המקרקעין מתעשר כתוצאה מאקט תכנוני, עליו לחלוק התעשרות זו עם הציבור.

...המשמעות של רעיון זה הינה, כי רק התעשרות אשר נובעת מהאקט התכנוני תחויב בהיטל השבחה.

מעיקרון זה נולדה דרך המלך לחישוב ההשבחה (ממנה נגזר היטל ההשבחה), והיא אמידת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, כאשר הפער בין השוויים מגלם את ההשבחה הנובעת מהאקט התכנוני.

דרך זו של חישוב שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני מבטיחה, כי יתקיימו שני היסודות עליהם מבוסס היטל ההשבחה. הראשון, כי תובא בחשבון מלוא ההשפעה של האקט התכנוני, בין לחיוב ובין לשלילה, על המקרקעין כך שההשבחה שממנה ייגזר ההיטל תשקף את ההתעשרות. השני, דרך זו מבטיחה כי ההשבחה ממנה ייגזר היטל ההשבחה היא אכן השבחה שהינה תוצאה של האקט התכנוני ולא של גורמי שוק אחרים.

*ראוי לציין, **כי במהלך הזמן פותחה דרך נוספת לתחשיב היטל ההשבחה, והיא מכונה "שיטת הדלתא". על פי דרך זו, לצורך קביעת ההשבחה מחשבים רק את ערך הזכויות שנוספו מכוח האקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. אולם, דרך זו, עלולה להוביל לעיוות ההשבחה כאשר קיימת השפעה של תוספת הזכויות על שווי יתרת המקרקעין, ומכאן דרך זו תהיה ראויה אך ורק במקרים בהם אכן אין כל השפעה של תוספת הזכויות על שווי המקרקעין מלבד שווי התוספת עצמה. (ד.ש.א.כ).***

***... השיטה המקובלת והעדיפה להערכת שווי של מקרקעין הינה שיטת ההשוואה הישירה, כלומר שיטה על פיה נאמד שווי הנכס על פי נתוני השוואה מעסקאות שנעשו בנכסים דומים ובתקופה דומה."* (ד.ש.א.כ).**

בהתאם לאמור לעיל, גישת הבכורה לבחינת ההשבחה ניתנת לגישת ההשוואה הישירה. בבחינת ההשבחה באמצעות גישת ההשוואה תובא בחשבון מלוא ההשפעה של האקט התכנוני, בין לחיוב ובין לשלילה.

כאמור, בחלקה הנדונה קיימת שומה מכרעת קודמת שנערכה ע"י השמאי בועז קוט מיום 03/12/2023. השומה המכרעת נערכה בגישת התועלת בגין מימוש בדרך של מכר ובאמצעות קביעת מספר הנחות יסוד לרבות דחייה. יודגש כי השומה המכרעת נערה טרם פרסום עמ"נ 'נועה לב' המפורטת לעיל.

לאור ההחלטה בעניין 'נועה לב' המפורטת לעיל ובשל העדר הוודאות, הרי שגישת התועלת חשופה לעיוותים ואינה בהכרח מייצגת את שווי הנכס הראוי לעניין היטל השבחה.

לפיכך, במקרה הנדון, חושבה ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה בשני מצבי התכנון. בהתאם לכך, שווי הנכס במצב הקודם ייקבע עפ"י נתוני השוואה לנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל הניתן במועד שקדם להפקדת התכנית הנדונה וזאת, לצורך נטרול הפוטנציאל הגלום בתוכנית. במצב החדש ייקבע השווי בהתבסס על עסקאות השוואה שבוצעו לאחר אישור התוכנית וזאת, בכפוף להתאמה למועד הקובע.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה באמצעות ניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים, לפני הפקדת התוכנית ולאחר אישורה וזאת, בכפוף להתאמה למועד הקובע.

10.3 <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי של 28,000 ₪/מ"ר בנוי ברוטו במצב הקודם ושווי של 34,000 ₪/מ"ר בנוי ברוטו במצב החדש וזאת, בהתבסס על שומה מכרעת קודמת בנכס הנדון ועסקאות השוואה לדירות מגורים.

בשומת המבקש נבחנה ההשבחה בגישת התועלת. לחלופין בשומתו הובא בחשבון שווי של 34,000 ₪/מ"ר בנוי ברוטו במצב הקודם ושווי של 33,800 ₪/מ"ר בנוי ברוטו במצב החדש וזאת, בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים.

<u>הכרעה</u>:

כאמור לעיל, בשומה זו תיבחן ההשבחה באמצעות ניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים, לפני ואחרי אישור התוכנית וזאת, בכפוף להתאמה למועד הקובע.

השווי במצב החדש ייקבע בהתאם לעסקאות השוואה לדירות עם מאפיינים דומים שבוצעו לאחר המועד הקובע, המשקפות בהכרח ובאופן מיטבי את השפעת התוכנית הנדונה. לעניין זה יודגש כי במצב החדש הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות מגורים אשר להן הוקצו זכויות במגרש תמורה מס' 6 בלבד.

השווי במצב הקודם ייקבע עפ"י עסקאות השוואה שנערכו לפני הפקדת התוכנית (22/07/2020) וזאת, לצורך נטרול השפעתה של התוכנית המשביחה[1], בכפוף להתאמה למועד הקובע בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות במחוז תל אביב של הלמ"ס. בשומה זו, נבחן שווי הנכס במצב קודם בהתחשב בפוטנציאל כללי בלבד לניצול זכויות מכוח תמ"א 38 וזאת, בהתאם לפסיקה בעניין 'לויתן'.

<u>לעניין עסקאות ההשוואה</u>: בשומה זו נערכה מדידה גרפית ע"ג תשריט היתר בנייה או תשריט בית המשותף לצורך בחינת שטח דירה ברוטו. יודגש, כי הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים ככל הניתן ובין היתר: דירות מגורים בבנייני מגורים סטנדרטים (שאינם רכבת) הכוללים שטחי שרות דומים, מס' חדרים ושטח דומה.

[1] הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 8% במצב הקודם וזאת, בהתאם לשומות מכריעות שנערכו לתכנית הנדונה.

<u>שווי מצב קודם</u>:

לצורך בחינת השווי אותרו על ידי עסקאות לדירות מגורים דומות, בבניינם וותיקים, ללא מעלית וחניה בדומה למבנה הנדון.

<u>להלן עסקאות השוואה לדירות עם מאפיינים דומים בבניינים ללא מעלית וחניה – מצב קודם</u>:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח נטו	שטח ברוטו	קומה	תמורה מותאמת למועד הקובע	שווי למ"ר
30/06/2020	7321/114/11	אח"י דקר 28	1,815,000	50	58	3	1,902,120	32,795
31/05/2020	7321/77/12	אח"י דקר 14	1,765,000	50	63	4	1,858,545	29,501
22/08/2019	7321/113/12	אח"י דקר 26	1,700,000	50	58	3	1,864,900	32,153
11/12/2018	7321/74/12	אח"י דקר 18	1,800,000	50	63	3	2,008,800	31,886
13/05/2018	7321/77/16	אח"י דקר 14	1,800,000	50	63	4	1,967,400	31,229

עפ"י הנתונים הנ"ל ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל בממוצע שווי של 31,500 ₪/מ"ר בנוי ברוטו במעוגל. בהתאמה לפוטנציאל כללי כאמור בהערה 1 דלעיל, מתקבל שווי של 29,000 ₪/מ"ר בנוי ברוטו במעוגל.

<u>שומה מכרעת קודמת בנכס הנדון</u>: בחלקה הנדונה נערכה שומה מכרעת ע"י השמאי בועז קוט. בשומתו, נקבע במצב הקודם שווי של 35,000 ₪/מ"ר בנוי רשום. משקף שווי של 28,000 ₪/מ"ר בנוי ברוטו[2].

בהתאם לאמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 28,500 ₪/מ"ר בנוי ברוטו במעוגל.

<u>שווי מצב חדש</u>:

<u>להלן עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע, לדירות עם מאפיינים דומים בבניינים ללא מעלית וחניה</u>:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח רשום	שטח ברוטו	קומה	תמורה מתואמת למועד הקובע	שווי למ"ר
08/12/2024	7321/76/10	אח"י דקר 12	2,800,000	50	63	3	2,119,606	33,645
20/09/2024	7321/76/15	אח"י דקר 12	2,670,000	50	63	4	2,021,196	32,082
20/08/2024	7321/74/9	אח"י דקר 8	2,635,000	50	63	3	2,089,611	33,168
29/12/2022	7321/77/11	אח"י דקר 14	2,650,000	50	63	3	2,116,613	33,597

עפ"י הנתונים הנ"ל, מתקבל בממוצע שווי של 33,000 ₪/ מ"ר בנוי ברוטו במעוגל.

<u>שומה מכרעת קודמת בנכס הנדון</u>: בחלקה הנדונה נערכה שומה מכרעת קודמת ע"י השמאי בועז קוט. בשומתו, נקבע שווי של 2,194,326 ₪/דירת מגורים במצב החדש. משקף שווי של כ- 34,800 ₪/מ"ר בנוי ברוטו.

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל שווי ממוצע של 33,900 ₪/מ"ר בנוי ברוטו במעוגל.

[2] 35,000 ₪*50.5 מ"ר רשום/63 מ"ר לפי היתר בנייה= 28,000 ₪.

סיכום:

בהתאם לאמור לעיל, מתקבלת השבחה בסך של 5,400 ₪/מ״ר בנוי ברוטו. לצורך בקרה, עיינתי במספר שומות מכריעות לעניין ההשבחה למ״ר ברוטו כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	גישת השומה	שטח הדירה	השבחה ליח״ד	השבחה למ״ר רשום	השבחה למ״ר ברוטו
שלומי יפה	6337/121	אח״י דקר 33	השוואה	רשום- 40	276,000	6,900	5,520
גיא צדיק	6337/66/67	אח״י דקר 21	תועלת	רשום -65.7	407,602	6,204	4,963
ערן ירקוני	7321/107/27	אח״י דקר 1	השוואה	רשום -71.7	358,500	5,000	4,000
ערן ירקוני	7321/107/5	אח״י דקר 3	השוואה	רשום -71.7	358,500	5,000	4,000
יגאל יוסף	6337/116/3	אח״י דקר 15	השוואה	רשום-40	320,000	8,000	6,400
בועז קוט	החלקה הנדונה		תועלת	היתר בנייה- 63	430,326	8,538	6,831
ממוצע במעוגל							**5,300**

בהתאם לאמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו השבחה בסך של 5,400 ₪/מ״ר בנוי ברוטו.

11. תחשיב ההשבחה:

השבחה	
שווי מ״ר מצב חדש	33,900 ₪
שווי מ״ר מצב קודם	28,500 ₪
השבחה למ״ר	5,400 ₪
שטח הנכס- לפי מדידה גרפית מהיתר בנייה	63
השבחה במעוגל	**340,200 ₪**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה עקב אישור התוכנית הנדונה הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
4242 (507-0523845)	11/07/2021	340,200 ₪	170,100 ₪

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה