יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

ט"ו תמוז תשפ"ד (21 יולי 2024)

מינוי מס': 1591-2023

לכבוד	
המבקש	המשיבה
מר רן דדוש	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות השמאי אבי משה פרס	באמצעות השמאי רם סויצקי
בדוא"ל: avi@press-sharet.co.il	בדוא"ל: rami@363.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6623 חלקה 165, רחוב מתתיהו שוהם 5, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תכניות והקלות כמפורט בפרק התכנון.

3. מועד קובע לשומה[1]

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית 1680	25.12.1981
תכנית 3408	22.11.2005
תכנית ג'1	04.09.2007
תמ"א 38	22.12.2021
הקלות	22.12.2021

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

4. <u>פרטי הנכס</u>

נושא	פרטים
מהות הנכס	מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת עמודים, המיועד להריסה ובניה מחדש.
גוש	6623
חלקה	165
שטח החלקה הרשום	810 מ"ר.
זכויות קנייניות	בעלות.
כתובת	רח' מתתיהו שהם 4, תל אביב.

חלקה 165 תקרא להלן: "**החלקה**" או "**מגרש הנכס**" והבניין הבנוי עליה "**בניין הנכס**". מגרש הנכס ובניין הנכס יקראו להלן, לצורך הנוחות- "**הנכס**".

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 16.10.2023 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 19.7.2024 ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

הנכס נמצא בשכונת רמות צהלה, המצויה בחלקה הצפון-מזרחי של העיר תל אביב, וגבולותיה הינם: מצפון- שכונות המשתלה; ממזרח- רחוב המצביאים ולאחריו שכונת צהלה; מדרום- רחוב דבורה הנבואה, ולאחריו שכונת רביבים; ממערב- רחוב משה סנה ולאחריו שכונת נאות אפקה ב'.

הבנייה בשכונה מאופיינת בבניה רוויה בגובה של 2 קומות מעל קומת כניסה, לצד בניה צמודת קרקע.

הפיתוח העירוני בשכונה מלא.

רחוב שוהם מתתיהו הינו רחוב שכונתי שכיוונו הכללי צפון-דרום, והוא מתחבר בקצהו הצפוני לרחוב צה"ל, ובקצהו הדרומי לרחוב דבורה הנביאה.

מגרש הנכס ממוקם בקצהו הדרומי של הרחוב, בצמוד וממערב לכיכר אליה מתחברים הרחובות מתתיהו שוהם, אוסקר שינדלר וצבי פרידלנד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

החלקה, ששטחה הרשום כאמור 810 מ"ר, צורתה דמויית טרפז שווה-שוקיים, שצלע הבסיס הארוכה שלו מהווה את חזית החלקה לרחוב מתתיהו שוהם, וגבולותיה הינם:

גבול צפון-מערבי, שאורכו כ- 34.5 מ', ומעברו חלקה 907 עליה בנוי מבנה מגורים וותיק בבניה רוויה בגובה של 2.5 קומות מעל לקומת עמודים;

גבול צפון-מזרחי, שאורכו כ- 23.5 מ', והוא מהווה את חזית החלקה לרחוב צבי פרידלנד;

גבול דרום-מזרחי, שאורכו כ- 37.5 מ', ולאחריו שטח מגונן (חלקה 192) החוצץ בין החלקה לרחובות מתתיהו שוהם ודבורה הנביאה;

גבול דרום-מערבי, שאורכו כ- 19 מ', ולאחריו חלקה 163 עליה בנוי מבנה מגורים וותיק בבניה רוויה בגובה של 2.5 קומות מעל לקומת עמודים.

על מגרש הנכס בנוי מבנה מגורים וותיק בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל לקומת כניסה, ובו 4 דירות, שתי דירות בכל קומה. בבניין אין מעלית ורמת האחזקה תואמת את גיל המבנה. בשטח החצר וקומת העמודים ישנם 5 מקומות חניה.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

7.1. <u>תכנית מפורטת R/232</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 30 מיום 17.8.1949, קבעה את החלקה כמגרש 374 בשטח של 810 מ"ר וביעוד של אזור דירות II, שהוראות הבניה בענייננו הינן כלהלן:

נושא	הוראה
שטח מגרש מינימלי	700 מ"ר.
שטחי בניה	22%
מספר קומות	2 קומות.
קווי בניין	לחזית- כמסומן בתכניות; לצד- 4 מ'; לאחור- 7 מ'. קווי בניין במגרשי פינה יהיו כפופים לתנאים המיוחדים שיוטלו מזמן לזמן ע"י הועדה לתכנון ערים.

7.2. <u>תכנית מתאר "ל"- שטחים מעבר לירקון</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 278 מיום 19.2.1953, קבעה את ייעודו של מגרש הנכס כ"אזור מגורים א'".

7.3. <u>תכנית מס' 379</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1806 מיום 17.2.1972, קובעת כי באזור מגורים II, על כל מגרש של 700 מ"ר, יותרו לא יותר מ- 4 יח"ד.

[2] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.4. תכנית מס' 1740, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2181 מיום 1.1.1976, נועדה להתיר בניה של קומת עמודים מפולשת באזורי המגורים המפורטים בתשריט, ולשנות בהתאם לכך את הוראות תכנית "ל" על שינוייה. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.3 מ', והיא תשמש אך ורק לחניה. לא תבוצע בה כל בניה למעט גרעין לחדר מדרגות.

7.5. תכנית מתאר מקומית מספר 1680 (בניה על גגות), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981, נועדה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות. לפי הוראותיה, הוועדה המקומית רשאית להתיר יציאות לגג באמצעות מדרגות פנימיות מן הדירות אליהן הוצמד שטח הגג, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'.

7.6. תכנית "מ", שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3137 מיום 24.6.1982, מטרתה לקבוע בבנייני מגורים הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן.

בחלק ב' בתכנית נקבעו הוראות ביחס לבנייני מגורים בתכניות שאינן מפורטות בנספח ולפיהן, בתכנית בה אחוזי בניה של קומה הם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית, בתנאים המנויים בתכנית. לא תותר כל תוספת לאחוזי הבניה עבור מרפסות.

הוועדה המקומית לא תמנע מלהתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר קומות שמותר להקים בבניין מגורים לפי תכנית, בתנאים המפורטים בתכנית.

תכנית זו לא תחול על אזור שהבניה בו הוגבלה ל- 2 קומות או באזור מגורים מיוחד.

7.7. תכנית "ע"- מרתפים, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985 קובעת, בין היתר, כי ככלל, בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר קומת מרתף אחת בלבד וקומה תחתונה נוספת שתשמש את דיירי הבניין לחניה בלבד.

בבתי דירות שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית, עבור שימושים של: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה. את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בשטח של 6 מ"ר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף.

7.8. תכנית מתאר מקומית "ג"- בניה על גגות בתים, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994 קובעת, בין היתר, כי בגגות שטוחים של בנייני מגורים, יותרו חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה, בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות), ובגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.

7.9. תכנית מתאר מקומית למעליות מס' 2710, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997, קובעת הוראות ותנאים להוספת מעלית לבניין קיים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.10. תכנית מתאר ח'- תכנית חניה לתל אביב-יפו, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4978 מיום 16.4.2001, קובעת, בין היתר, תקני חניה לשימושי הקרקע השונים.

7.11. תכנית "ע'1"- מרתפים, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003, משנה את הוראות תכנית "ע- מרתפים". לפי הוראות התכנית, בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע) תותר בניית 2 קומות, ועד 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

בין השימושים המותרים במרתפים: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים לשימושים העיקריים, ומחסנים דירתיים בשטח מירבי של 12 מ"ר ליח"ד.

ביחידות מגורים צמודות קרקע, רשאית הוועדה המקומית להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו. לא יותרו מגורים במרתף.

7.12. תכנית מפורטת מספר 3408- תוספת זכויות ברמות צהלה ורביבים, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5427 מיום 17.8.2005, ובעיתונות ביום 11.11.2005, נועדה להוסיף זכויות בשכונות רמות צהלה ורביבים בשטח תכנית מפורטת 261 (תכנית מנדטורית R/232).

לפי הוראותיה, באזור מגורים II שבתכנית הראשית, לבניינים בני 2 קומות ללא קומת עמודים, יותרו זכויות בניה של עד 29% לקומה סך הכול 58% בניה בשתי קומות לשטחים עיקריים.

קווי הבניין יהיו כלהלן: לחזית רחוב דבורה הנביאה- 6 מ'; לחזית רחוב טבנקין- 8 מ'; לחזית הרחובות האחרים- 6 מ'; לחזית אחורית- 7 מ'; לצדדים- 4 מ'.

בשטח תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית, ובמקרה של סתירה, תכרענה הוראות תכנית זו.

7.13. תכנית ג-1- "גגות תל אביב- יפו", שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007, נועדה לעדכן את הוראותיה של תכנית ג'.

לעניין חדרי יציאה לגג נקבע, כי בגגות שטוחים של בניני מגורים, ששטחם לפחות 80% משטח הקומה שמתחת, יותרו חדרי יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בתנאים המפרטים בתכנית, ובכללם התנאי לפיו בבניה בשלבים, השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, או 65% משטח הגג, לפי הקטן ביניהם, ושטחים אלו יתווספו לשטחי הבניה המותרים לפי התכניות החלות על הבניין. בבניה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג, ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג, למעט בבניינים חדשים בהם יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג, ובלבד ששטחה של דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה.

7.14. <u>תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידות אדמה</u>, שאושרה לראשונה בשנת 2005, ומאז אושרו בעניינה מספר תיקונים[3], קובעת תמריצים לחיזוק בניינים קיימים, אשר נבנו לפי היתר בניה שניתן לפני 1.1.1980, מפני רעידות אדמה (להלן: "**התמ"א**").

ככלל, התמ"א קובעת שני מסלולים לחיזוק הבניין: האחד- בדרך של חיזוק הבניין הקיים, והשני- בדרך של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו.

לאור העובדה, כי מימוש הזכויות במגרש הנכס הינו בדרך של הריסה ובנייה מחדש, יפורטו להלן עיקר הוראות התמ"א למסלול זה, כנוסחן לפי תיקון 3א' לתמ"א.

סעיף	עיקר ההוראה
14א	הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, (ונקבע על-ידי מהנדס שיש צורך בחיזוקו), והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם לאמור בסעיפים 12, 14 או לפי הקבוע בסעיף קטן (א), לפי העניין. חלה במקום תכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכנית כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12, 14 או סעיף קטן (א) לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22, ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיפים קטנים (א1) – (ו). א. על בניינים למגורים, אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא: 1. תוספת בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק. 2. תוספת בניה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:

3. דבר אישורה של התמ"א פורסם לראשונה בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005 . תיקון 1/א' פורסם בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007 ; תיקון מס' 2 פורסם בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010 ; תיקון מס' 3 פורסם בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012 ; תיקון מס' 3/א' פורסם בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סעיף	עיקר ההוראה
	1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה בן קומה אחת. 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה בן 2 קומות. 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה בן 3 קומות. 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה בן 4 קומות ויותר. לעניין סעיף זה, לא יבואו בחשבון קומות בתת הקרקע, קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ 50% משטח קומה טיפוסית, וקומה מפולשת, אלא אם השטח הבנוי בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. יובאו בחשבון זכויות קומה מפולשת עם שטחי בניה פחות מ-50% אם לא הובאו בחשבון זכויות לפי פסקה (3). 3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת. 4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתיבנה. 5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד: לצורך חניה נדרשת, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה, והכול בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש. א1. לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור לעיל, רשאית ועדה מקומית: א. להתיר הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות לפי הפירוט הבא: 1.5 קומות נוספות- אם המבנה הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת; 2.5 קומות נוספות- אם המבנה הטעון חיזוק הוא בן 2 קומות; 3 קומות נוספות- אם המבנה הטעון חיזוק הוא בן 3 קומות; 3.5 קומות נוספות- אם המבנה הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

סעיף	עיקר ההוראה
	אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה מהתכניות המפורטות החלות במגרש, לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות. ב. להתיר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, כאמור בסעיף קטן (ב). ג. לקבוע את מספר יחידות הדיור. א2. בחנה הועדה את השלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה. א3. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה. ב. הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש. יובהר כי תותר בניית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות, ולעניין בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12 חלים עליהם הוראות סעיף 11, תותר בניה תת-קרקעית עד לגבול המגרש, בשטח כאמור בסעיף קטן (א)(5). ב1. יעוד המבנה החדש יהיה לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. ד. הגשת התכניות והמסמכים המפורטים בהוראות הסעיף. ה. עמידה בדרישות סעיפים 26 ו- 27 שבהוראות התמ"א, בשינויים המתחייבים. ו. הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.
15	על-אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, ממ"דים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10, או כי ניתן לאשר קו בנין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
17	תנאי להיתר לתוספות בניה על-פי האמור בסעיפים 11-14, יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סעיף	עיקר ההוראה
	בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על-פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים לפי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, והיא תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך במרחק סביר.
22	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה לפי סעיפים 14א'-11, אם מצאה משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.
23	מצא מוסד תכנון, כי יש צורך נדרש להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע, כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו, בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.
23א	אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14א'-11, על-פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. קבעה תכנית לפי סעיף 23, כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14, 14א' בתמ"א, על-פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.
27	לא יותרו תוספות בניה לפי האמור בסעיפים 11, 12, 13, , 14, 14א' ו- 16, אלא אם פורסמה הודעה על-כך, וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הועדה המקומית, בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

8. <u>רישוי</u>

להלן מסמכים בעניינו של מגרש הנכס שאותרו בארכיב הוועדה המקומית:

8.1. ביום 27.9.1972 ניתן היתר בנייה מס' 467 לבניית בית מגורים בן 3 קומות ומקלט בקומה התחתונה המכיל: בקומה א' חדר מדרגות, 4 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר, בקומות ב' ו- ג', חדר מדרגות, דירה בת 5 חדרים וח"ש, ודירה בת 4 חדרים וח"ש בכל קומה.

8.2. בהיתר בניין מספר 274 אושרה תוספת של חדרי מדרגות לבניין קיים. לפי תכנית הבקשה להיתר, השטחים בבניין הינם כלהלן:

קומה	סה"כ (מ"ר)
מרתף	32.76
כניסה קובעת	15.31
א'	178.3
ב'	178.3
ג'	17.93
סה"כ	**422.60**

8.3. ביום 18.6.1980 ניתן היתר מס' 1/104 להגדלת חדר היציאה לגג בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ומעל קומה תחתונה.

לפי טבלת השטחים שבתכנית הבקשה להיתר, לעליית גג בשטח קיים 8.96 מ"ר, התבקשה תוספת של 13.92 מ"ר נוספים, וסך השטחים הינו 22.88 מ"ר.

8.4. בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 22.12.2021 הוחלט:

- לאשר הריסת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים וחדר על הגג (סה"כ 4 יח"ד) והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 3/38/א' בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 12 יח"ד.

כמו כן, במסגרת ההחלטה אושרו ההקלות שלהלן:

- הבלטת מרפסות לחזית קדמית מזרחית לרחוב פרידלנד ולחזית קדמית דרומית לרחוב שוהם מתתיהו בשיעור של 2 מ' מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- הגבהת קומת העמודים מ- 2.3 מ' המותרים ל- 3.05 מ' לצורך הקמת דירות בקומת הקרקע.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 6.64 מקומות החניה החסרים למילוי דרישות התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

להלן שטחי הבניה כפי המוצג ב"טופס 1":

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

קומה	שטח עיקרי במ"ר			
	מגורים	ממ"ד	אחר	סה"כ
מרתף -1				
קרקע	200.00	1.00	122.43	323.44
1	247.91	0.86	32.44	281.22
2	246.80	0.39	30.98	278.16
3	263.82	0.39	28.99	293.20
4	136.52	0.39	28.45	165.36
סה"כ	**1,095.06**	**3.03**	**243.31**	**1,341.4**

קומה	שטחי שירות במ"ר						שטחים לא מקורים
	ממ"ד (כולל קירות)	טכני	אחסנה	מבואות ומדרגות	חניה	סה"כ שירות	
מרתף -1		31.08	7.78	27.26	604.21	670.34	
קרקע	36.53					36.53	
1	36.44					36.44	40.58
2	24.26					24.26	28.00
3	24.26					24.26	26.90
4	24.11					24.11	117.17
סה"כ	**145.63**	**31.08**	**7.78**	**27.26**	**604.21**	**815.98**	**212.66**

9. מצב קנייני

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 21.8.2023:

מספר גוש: 6623

מספר חלקה: 165

שטח החלקה: 810 מ"ר.

תתי-חלקה: 5 (כולל תת-חלקת הרכוש המשותף).

תקנון: מוסכם.

בעלויות: מספר בעלים פרטיים.

הערות: נרשמו הערות ברכוש המשותף (תמ"א 38), על כל תתי-החלקה.

: נרשמה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 על הרכוש המשותף.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)).

עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת בגינה נבחנת ההשבחה (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) 85092/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (12.2.2020).

בשומה כאן, במקרה בו ההשבחה הנבחנת הינה עקב תוספת זכויות שאינה משנה את עיקר מאפייני הבניה של מגרש הנכס ושוויו, ההשבחה תבחן לפי שיטת הדלתא, ובמקרים האחרים לפי בחינת שווים של המקרקעין עובר לאישורה של התכנית שהשבחתה נבחנת ולאחר אישורה.

כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון העקרונות והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס ברחוב שוהם מתתיהו שבשכונת רמות צהלה.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס ובניין הנכס.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס, עובר לאישורו של "אירוע המס" שהשבחתו נבחנת, ולאחריו.

10.4. הזכויות הקנייניות במגרש הנכס והמועדים בהם הן נרכשו.

10.5. ערכי השווי בסביבת הנכס, בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, והמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. **<u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>**

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקש (₪)
תמ"א 38	22.12.2021	2,944,700	לא חלה השבחה
הקלות	22.12.2021	568,732	164,753

11.2. **<u>תמ"א 38</u>** <u>(מועד קובע- 22.12.2021)</u>

11.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי מפנה שמאי המשיבה לעסקאות שלהלן:

תאריך	גו"ח	שטח קרקע במ"ר	שווי (₪)	שווי מ"ר קרקע (₪)
19.06.22	6638/143	296	7,525,000	25,422
31.03.22	6336/438	279.5	5,880,000	21,038
29.11.21	6336/445	535	10,510,000	19,645
27.10.21	6638/142	301.5	5,880,000	19,502

ובהתאם לנתונים שלעיל נקבע שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	נתון	מ"ר/ש"ח
זכויות מכוח תכנית מאושרת	810 מ"ר x 58%	469.80
זכויות מכוח תמ"א		
קומה טיפוסית	241.70 מ"ר	
קומה טיפוסית מורחבת	267.70 מ"ר	
תוספת 2.5 קומות	669.25 מ"ר	
13 מ"ר ליח"ד קיימת	52 מ"ר	
סה"כ זכויות מכוח תמ"א	721.25 מ"ר	
זכויות תמ"א המשמשות לשטחי שירות	(243.31 מ"ר)	
זכויות תמ"א לשטח עיקרי	477.97 מ"ר	477.97 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סה"כ שטח עיקרי פטור מהיטל השבחה	947.77 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש	1,098.09 מ"ר
שטח לחיוב	150.35 מ"ר
שטח בגג שחויב בעבר	(16.50 מ"ר)
יתרת שטח לחיוב	133.85 מ"ר
שווי מר"א מבונה	₪ 22,000
השבחה	₪ **2,944,700**

11.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

תחשיב ההשבחה ייעשה בהתבסס על פס"ד שניתן ביום 21.6.2023 ע"י בית המשפט המחוזי (ת"א) בתיק מס' 54581-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

ב"מצב קודם" יובא בחשבון שווי הבנוי + זכויות בניה שטרם נוצלו.

<u>שווי בנוי</u>

להלן עסקאות השוואה למ"ר בנוי:

תאריך	גו"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר (₪)	מחיר למ"ר
24.01.22	6623/710	1980	88	3,200,000	36,363
30.12.21	6624/345	1970	103	3,510,000	34,077
11.11.21	6624/377	1980	128	4,570,000	35,703
18.11.21	6624/364	1970	82	3,285,000	40,060
23.02.21	6624/362	1970	100	3,300,000	33,000
07.01.21	6624/261	1980	98	4,000,000	40,816
03.12.20	6623/200	1970	89	2,930,000	32,921
18.02.20	6624/907	1970	95	3,100,000	32,631

ובהתאם לעסקאות שלעיל נקבע שווי של 36,000 ₪ למ"ר בנוי.

<u>זכויות לחדרי גג</u>

תכנית ג'1 מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל יחידה, ובסך-הכול 80 מ"ר. מאחר ונוצלו 32 מ"ר, יתרת הזכויות לחדרי גג הינה 48 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>"מצב חדש"</u>

<u>עלויות הריסה</u>

מאחר ותנאי למימוש הזכויות במסגרת ההיתר מחייב הריסת המבנה הקיים, יש להביא בחשבון עלויות ההריסה של מבנה קיים בשטח 440 מ"ר (בהתאם להיתר).

את עלויות ההריסה קובע שמאי המבקש לפי הנקבע בשומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס הנישום, וקרוב ככל הניתן למועד הקובע, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	עלות הריסה למ"ר (₪)	עלות מוצמדת למועד הקובע (₪)
גלן	6536/550	20.12.2017	330	360.97
שרביט	30610/61	21.01.2017	300	333.58
דוד דדון	6927/2	07.06.2013	400	463.48

ובהתחשב בנתונים שלעיל נקבעה עלות ההריסה לפי 400 ₪ למ"ר, ובסך-הכול-176,000 ₪.

<u>תשלום שכירות ליחידות הדיור הקיימות עד להשלמת הפרויקט</u>

מאחר ולא ניתן לממש הבנייה ללא פינוי הדיירים, הרי שבקביעת השווי ב"מצב חדש" יש להביא בחשבון את עלות פינוי הדיירים הקיימים.

יובהר, כי בסעיף 3.1 לקו מנחה פרק יח' (עדכון מספר 1) קיימת התייחסות לעלויות אלה במסגרת עלויות בנייה עקיפות.

לצורך קביעת דמי השכירות מציג שמאי המבקש נתוני היצע של דמי שכירות בסביבת הנכס, שלאחר הפחתה של 5% בשל מקדם מו"מ, משקפים דמי שכירות חודשיים של 84 ₪ למ"ר, כך של- 390.45 מ"ר סחיר, דמי השכירות החודשיים הינם 32,797.8 ₪ ולתקופת הפרויקט (3 שנים)- 1,180,720.8 ₪.

<u>שווי מבונה</u>

שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה אינו רלוונטי, בשל הטעמים שלהלן:

- ניתוח השווי מתבסס על שווי מ"ר קרקע בלבד, ולא לשווי מבונה, דבר היוצר עיוות בתחשיב ההשבחה.
- שמאי המשיבה הביא בחשבון 4 עסקאות למגרשים שכולם סווגו בהתאם לתכנית 3/01/2 ביעוד למגורים בקומה אחת בלבד.
- כלל העסקאות כוללים שטחי קרקע נמוכים משמעותית מהנכס הנדון. לא ברור מדוע לא הובאה בחשבון התייחסות לשוליות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- לאחר עיון בעסקאות נמצא כי בכולן ישנם מבנים התורמים לשווי, דבר המקטין את שווי רכיב הקרקע.

יובא בחשבון שווי של 15,000 ₪ למ"ר מבונה, וזאת בהתאם להחלטות שלהלן של שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה (₪)	מועד קובע	הערות
סרחאן	6623/610	17,000	17.02.2021	רחוב פנימי שקט
הרצברג	6623/895	14,500	27.11.2019	בסמיכות לנכס הנדון

<u>תחשיב השבחה</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
"מצב קודם"			
שווי הבנוי			
בנוי ק"א	178.3	1.0	178.3
בנוי ק"ב	178.3	1.0	178.3
בנוי חדרי גג	31.85	0.7	22.295
הצמדת מרפסת גג	194.08	0.25	48.52
סה"כ שטח בנוי במ"ר			427.415
שווי מ"ר בנוי (₪)			36,000
שווי הבנוי (₪)			**15,386,940**
שווי זכויות לא מנוצלות			
תוספת שטח עיקרי (29% לקומה)	113.2	0.9	101.88
חדרי יציאה לגג לפי ג'1	48.15	0.7	33.705
מקדם התאמה לבניה חדשה על קיימת			0.8
סה"כ מר"א			108.468
שווי מ"ר מבונה (₪)			15,000
סה"כ שווי יתרת הזכויות (₪)			1,627,020
סה"כ שווי "מצב קודם" (₪)			**17,013,960**
"מצב חדש"			
ק"ק	201.01	1.0	201.01
ק"א	248.8	1.0	248.8
ק"ב	247.19	1.0	247.19
ק"ג	264.21	1.0	264.21

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ק"ד	165.9	1.0	165.9
סה"כ מר"א ב"מצב חדש"			1,127.08
שווי מ"ר מבונה (₪)			15,000
סה"כ שווי "מצב חדש" ברוטו (₪)			16,906,315.5
דמ"ש לפינוי הדיירים לכל תקופת הפרויקט (₪)			(1,180,720.8)
עלויות הריסה (₪)			(176,000)
סה"כ שווי "מצב חדש" (₪)			**15,549,594.70**
השבחה (₪)[4]			**162,654.70**

ההשבחה המיוחסת לשטחים החייבים בהיטל השבחה

זכויות פטורות מהיטל מכוח תכניות מאושרות ותמ"א 38	1,027.74 מ"ר[5]
זכויות בהתאם לתכנית ג'1	80 מ"ר
סל זכויות מהתכניות הקיימות	549.8 מ"ר
סה"כ זכויות מתמ"א 38 נטו[6]	477.94 מ"ר
סה"כ זכויות שמומשו מכוח התמ"א ומכוח התכנון המפורט	**1,027.74 מ"ר**

חישוב הפטור:

סה"כ זכויות מכוח התב"ע ותמ"א 38	1,027.74 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מבוקש ללא שטחי שירות ש"נצבעו" כעיקרי	1,098.09 מ"ר
סה"כ שטח ברוטו לחיוב מכוח תמ"א 38	70.35 מ"ר
שולם בעבר (בהתאם לשומת המשיבה)	(16.5 מ"ר)
שטח לחיוב	53.85 מ"ר
חלק יחסי לחיוב לפי פס"ד הירדן	4.9%[7]
סה"כ השבחה/הפסד (₪)	(1,464,365.3)
סה"כ השבחה/הפסד לחלק היחסי לחיוב (₪)	**(71,812.03)**

ולאור המפורט לעיל, לעמדת שמאי המבקש לא חלה השבחה כתוצאה מאישור השטחים הנוספים מכוח תמ"א 38.

[4] . לפי המוצג בשומת המבקש.
[5] . בדומה לתחשיב שבשומת המשיבה ובתוספת 40 מ"ר חדרי גג.
[6] . בדומה למפורט בשומת המשיבה.
[7] . 4.9% =1,098.09 מ"ר : 53.85 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2.3. התייחסות שמאי המשיבה

לפי חוות דעת משפטית של השירות המשפטי לעיריית תל אביב, פסק הדין בעניין קבוצת הירדן אינו רלוונטי למקרה כאן, מאחר והוא מתייחס לסיטואציה ספציפית שבה תוספת הקומה מכוח תכנית מקומית "מתלבשת" מעל תוספת הקומות מכוח התמ"א הפטורות מהיטל השבחה. חישוב הפטור מהיטל השבחה בפרויקט לפי תיקון 3א' לתמ"א שונה באופן מהותי מהחישוב בפרויקט מכוח תיקון 3 לתמ"א, מאחר ובפרויקט לפי תיקון 3א' כל הזכויות שמעבר ל"סל הזכויות" הינן ברות חיוב בהיטל השבחה, ואילו בפרויקט לפי תיקון 3, תוספת הקומות מכוחה של התמ"א פטורה מהיטל השבחה ולא נדרש לחשב שטחים פטורים מכוח התמ"א ושטחים חייבים מכוח התמ"א.

תוצאת שומת המבקשים אינה סבירה וגורמת להתעשרות יזמים על חשבון הציבור.

מבקשת הבקשה להיתר ערכה בחירה וולונטרית להריסת המבנה הקיים, למרות שהייתה אפשרות לתוספת זכויות על הקיים.

בהתאם לתחשיב שמאי המבקש, פרויקט בחלופה של תוספת על הקיים יביא לשווי גדול מהותית מהשווי להריסה.

המבנה הנדון הוקם בשנת 1972 ומכאן שהוא סיים את חייו הכלכליים. שווי המקרקעין נגזר מזכויות הבניה ולא ממרכיב הבלוקים, ולעניין זה מפנה שמאי המשיבה לדברי השמאי המכריע מרדכי דדון בשומה שערך לנכס ברחוב איינשטיין 63, 65, 67 במסגרתה נקבע שבסביבה של בנייני מגורים בבניה ותיקה עם זכויות בניה להרחבות שלא נוצלו, והקושי לאתר עסקאות ללא פוטנציאל, "שיטת הדלתא" היא הנכונה לצורך קביעת השבחה לתכנית ולהקלות.

שמאי המשיבה אינו מסכים עם עקרונות התחשיב שבשומת המבקש מהסיבות הבאות:

- במועד הקובע גיל הבניין כ- 50 שנים. התוצאה אליה מגיע שמאי המבקש לפיה שווי מ"ר בנוי הינו 36,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה הינו 15,000 ₪, אינה הגיונית ואינה תואמת את גיל הנכס.
- גם במצב התכנוני הקודם הבניין דרוש חיזוק ועניין זה לא קיבל ביטוי בשומת המבקש.
- שמאי המבקש לא הביא בחשבון שווי לחניון תת-קרקעי, הנמצא ב"מצב חדש" בלבד.
- שמאי המבקש אינו מביא בחשבון שווי מרפסות שמש הנמצאות ב"מצב חדש" בלבד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- שמאי המבקש אינו מביא בחשבון הבדלי שווי בין בניין חדש ומודרני הכולל מרתפים לבין בניין קיים.

<u>עלות הריסה ושכ"ד עד להשלמת הפרויקט</u>

ניתן ללמוד ממאות שומות מכריעות שניתנו ביחס להיתרים מכוח תמ"א 38, כי עלויות אלו אינן מופחתות מהיטל ההשבחה. כך לדוגמא במעל 200 שומות מכריעות בתחום רובע 4 עלויות אלו לא הופחתו.

מבקשי הבקשה להיתר מקבלים תמריץ משמעותי של 2.5 קומות פטורות מהיטל השבחה + קומה נוספת בהנחה. תמריץ זה נועד לעודד ביצוע פרויקטים ומביא בחשבון עלויות שמושתות על היזם, לרבות בניית דירות הדיירים, תשלום שכ"ד, עלויות הריסה וכדומה.

הפטור מהיטל השבחה ששווה מיליונים במקרה זה, מכסה על כל עלות שנוצרה בדרך לקיום ההשבחה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

השווי למ"ר מבונה של 15,000 ₪ שקבע שמאי המבקש אינו תואם את השוק.

כתמיכה בטענתו מפנה שמאי המשיבה לערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים שלהלן, שחלקם במיקומים נחותים בהשוואה לנכס כאן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה (₪)
פלד	6649/250	טאגור	אוק-20	20,480
דוד דדון	6649/262	אינשטיין 71	פבר-21	19,000
מאור	6649/235	בארט אהרון 9	ספט-19	20,000
פלד	6798/61	אבא קובנר 11-13	ינו-21	20,000
יפה	6769/55	חיים לבנון 31	ינו-22	20,000

יש להביא בחשבון שבשנים אלו עליית המחירים חדה ולפיכך, בהתאמה למועד הקובע, השווי המבונה שנקבע בשומת המשיבה הינו סביר ואף על הצד הזהיר.

טענות נוספות שנטענו בדיון:

- ישנן החלטות של שמאים מכריעים שקיבלו את עמדת הוועדה המקומית לפיה אין להחיל את פס"ד ירדן בעיר תל אביב (השמאי המכריע ברזילי ברחוב מרים החשמונאית 22 גו"ח 6212/1192 ; השמאי המכריע טיגרמן ברחוב מוסינזון 16 גו"ח 6213/85). בשומות מכריעות אלה שווי "מצב קודם" חושב לפי שווי הזכויות ולא לפי השווי הבנוי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- במקרה פה ברור שיש שטחים לחיוב, מאחר והפטור הוא ל- 2.5 קומות ומבקשים 3 קומות, ולכן יש לפחות 1/2 קומה עליה נכון לחייב ברבע מההשבחה.
- השומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקש אינן רלוונטיות, מאחר ושם דובר במימוש במכר של דירת מגורים, שהוא שונה ממימוש בהיתר (לדוגמא- לא מתחשבים בפטור לממ"ד).
- גם אם יוחלט לקבוע השווי ב"מצב קודם" לפי השווי הבנוי, יש להפחית מע"מ ופוטנציאל לתמ"א 38 (כמו שנעשה בשומה שערך השמאי המכריע ברזילי שצוינה לעיל).
- בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בתחום הרובעים לא הובאה בחשבון דחייה (ראה לדוגמא: שומת בועז קוט ברח' יהודה המכבי 3; שומת אלי כהן ברח' דוד ילין 16; שומת מוטי דדון ברח' יעקב מזור 14; שומת הרצברג ברח' בר כוכבא 22).
- ככל שתאומץ שיטת שמאי המבקש, אף אחד לא יתעסק בתמ"א 38 מאחר והיא אינה כלכלית.
- ככל שהיו רוצים להוסיף מרפסות ב"מצב קודם" צריכים היו לחזק הבניין.

11.2.4. <u>עיקרי תגובת שמאי המבקש</u>

- בפסה"ד ירדן לא נקבע שהוא נכון רק להרצליה. פסה"ד דן בדרך חישובית, בנסיבות הדומות לאלו שאצלנו, כאשר ב"מצב קודם" יש דירות בנויות + זכויות שלא מומשו, וב"מצב חדש" זכויות שחלקן פטורות מהיטל השבחה וחלקן אינן פטורות. פסה"ד קובע כיצד מחשבים ההשבחה שאינה פטורה.
- חוות הדעת המשפטית של הוועדה המקומית מבקשת להבדיל בין נסיבות פסה"ד לנסיבות בעניינו, אך זה לא רלוונטי מאחר ופסה"ד עוסק בדרך של חישוב ההשבחה.
- ב"מצב קודם" ישנו בניין בנוי בעיר תל אביב, שבה המחירים לבתים ותיקים הינם גבוהים. הבניין הקיים נבנה בשנות ה- 70 והוא אחד החדשים בסביבה. כמו כן נכון להביא בחשבון שב"מצב קודם" ישנם 4 מקומות חניה בשטח החצר.
- ניתן היה ב"מצב קודם" להוסיף שטחי מרפסות מכוח התקנות.
- שמאי המשיבה מפנה לשומה שערך השמאי המכריע דדון, במסגרתה נקבע שאין להביא בחשבון את השווי הבנוי ב"מצב קודם", מאחר והסתיימו החיים הכלכליים. בפרויקטים של תמ"א ושל תכנית הרובעים, הרוב המוחלט של השמאים המכריעים קבע השווי ב"מצב קודם" לפי השווי הבנוי (ראה לדוגמא: שומה שערכה השמאית המכריעה וייס בעניינו של נכס ברח' בלוך 42 גו"ח 6217/408; שומה שערכה השמאית המכריעה מאור בעניינו של נכס ברחוב משה שרת 84 גו"ח 6108/206,

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

במסגרתה אמצה השמאית המכריעה את השווי הבנוי שקבע שמאי הוועדה סויצקי).

הטענה לפיה שומות אלו נערכו עקב מימוש חלקי במכר אינה רלוונטית, מאחר וגם במימוש חלקי נדרש תחילה לחשב ההשבחה המלאה, וזו חושבה כאשר ב"מצב קודם" הובא בחשבון שווי בנוי.

- ב"מצב חדש" נכון להפחית עלויות הריסה ועלות פינוי דיירים (דמ"ש לתקופת הבניה). שמאי המשיבה טוען שהפטור מכוח תמ"א 38 מכסה על העלויות האלה, אך זה אינו רלוונטי, ואין לערב בין הפטור לבין העלויות אותן יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה.
- שווי מבונה- העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה אינן רלוונטיות מאחר וכולן במגרשים לבניה נמוכה. בתגובת המשיבה ישנה הפנייה לעסקאות אחרות, אך המדובר במקומות טובים יותר (רמת אביב, נווה אביבים, כוכב הצפון).
- גם אם מקבלים השווי המבונה מהאזורים שהציג שמאי המשיבה, כי אז יש לקבוע גם את השווי הבנוי מאזורים אלו, שהוא כ- 44 אש"ח למ"ר.
- השווי המבונה שנקבע בשומת המבקש הינו לאחר הפחתה של הרכיבים אותם טען שמאי המשיבה שיש להפחית (מע"מ, פוטנציאל תמ"א).
- ככל שיוחלט שאין מקום להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי, אזי נכון לחשב מקדמי הפחתה בשל מושע ודחייה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>השיטה לבחינת ההשבחה</u>

שמאי המשיבה קבע ההשבחה לפי שווין של זכויות הבניה שאינן פטורות מהיטל השבחה.

מנגד, לעמדת שמאי המבקש, קודם לקביעת ההשבחה יש לבחון האם הזכויות שבהיתר הבניה השביחו את המקרקעין בהשוואה לשווים ב"מצב קודם", וככל שימצא שקיימת השבחה, אזי יש לקבוע את חלקם בהשבחה של הזכויות שאינן פטורות מתשלום היטל ההשבחה, וזאת לפי השיטה שנקבעה בעמ"נ 47521-12-22 **קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (21.6.2023) (להלן: "**עמ"נ קבוצת הירדן**").

אני מקבל בעניין זה את טענת שמאי המבקש לפיה, נכון לבחון תחילה האם הזכויות שאושרו בהיתר הבניה אכן השביחו המקרקעין בהשוואה לשווים ב"מצב קודם".

לצורך בחינה זו יובא בחשבון ב"מצב קודם" שווים המיטבי של המקרקעין, וב"מצב חדש" שווים כקרקע ריקה שבה ניתן לבנות את השטחים שהותרו בהיתר הבניה החדש.

שווים המיטבי של המקרקעין ב"מצב קודם" ייקבע לפי בחינת שווים במצבם, כמגרש ועליו בניין מגורים + יתרת זכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות שניתן להוסיף לבניין הקיים, בהשוואה לשווים כקרקע ריקה ופנויה עליה ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה המותרות מכוח תכניות מאושרות.

מאחר שבכל אחת מחלופות הבדיקה באשר לשווי המיטבי יובאו בחשבון מלוא הזכויות המותרות מכוח התכניות המאושרות, הרי שעוד קודם למדרגת ההשבחה שבמועד אישור הבקשה להיתר, נכון לבחון ההשבחה בגין תכניות מאושרות שהזכויות מכוחן טרם מומשו, והן מובאות בחשבון לצורך קביעת שוויו של מגרש הנכס עובר לאישורה של הבקשה להיתר החדשה.

בענייננו, לאחר בנייתו של בניין הנכס אושרו התכניות 1680, "מ", "ג", 3408 ו- ג'1.

תכנית מספר 1680 אפשרה תוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, ולכן נכון לקבוע ההשבחה בעניינה.

תכנית "מ" אפשרה במגרש הנכס תוספת זכויות בנייה של 7% משטח המגרש לכל קומה. עם זאת, הוועדה המקומית אינה גובה היטל השבחה בגין תכנית זו, בשל העמדה לפיה התכנית עיגנה זכויות שהיו קיימות קודם לאישורה לבניית מרפסות (ראה לעניין זה שומה שערכה השמאית המכריעה ג'רבי בעניינו של נכס ברחוב חיים ויסבורג 21 (גו"ח 6624/371)).

תכנית "ג" עניינה בבנייה על הגג והיא אינה משנה את שטחי הבניה המותרים בהשוואה לאלו שבתכנית 1680.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תכנית 3408 מאפשרת את אותה תוספת שטחים של 7% לקומה, גם בבניה שאינה מעל קומת עמודים, והיא אינה רלוונטית לענייננו (הן מהטעם שאותה תוספת אושרה במסגרת תכנית "מ", והן בשל העובדה שהבנייה במגרש הנכס היא מעל לקומת עמודים).

תכנית ג'1 מאפשרת את הרחבת הבנייה בגג ולכן נכון לקבוע ההשבחה עקב אישורה.

<u>תכנית 1680</u> (מועד קובע- 25.12.1981)

התכנית אפשרה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר.

לפי היתר הבניה להקמת הבניין, בשטח הגג נבנו 17.93 מ"ר, מהם 8.96 מ"ר עבור ת"ח 3 ו- 8.97 עבור ת"ח 4. שטח הבניה בגג של ת"ח 3 הוגדל בהמשך בהיתר עד לשטח של 22.88 מ"ר, ות"ח זו נמכרה, ככל הנראה, בשנת 2009[8].

לפיכך, ההשבחה תחושב בגין האפשרות להרחבת חדר היציאה לגג של ת"ח 4 בשטח של 14.03 מ"ר, עד לשטח של 23 מ"ר.

<u>שווי מר"א מבונה</u>

לפי המפורסם בביטאון מקרקעין וערכם (פ"ז 87) ממועד אוקטובר 1981, שווי קרקע לחדר בבניה רוויה בתל אביב הינו 140,000-160,000 שקל באזור טוב (צפון העיר), המשקף שווי של כ- 6 ₪ למ"ר.

להלן ערכי שווי למועד הקובע של תכנית זו, שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי מבונה
ג'רבי	חיים ויסבורג 21	6624/371	6.4 ₪
שרביט	חיים ויסבורג 21	6624/371	6.0 ₪
מלוכנא	טולקובסקי 16	6624/296	7.8 ₪

על-סמך הנתונים שלעיל, השבחה תקבע לפי שווי של 6.5 ₪ למר"א מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	מר"א/₪
תוספת שטח יציאה לגג	14.03	0.90[9]	12.63
הפסד מרפסת גג	14.03	0.15[10]	(2.10)
סה"כ תוספת מר"א			**10.53**
מקדם דחייה			0.90

[8] . לפי נסח הרישום, הזכויות בת"ח 3 נרשמו בשנת 2009 עקב פעולת מכר.

[9] . בהתחשב בעלויות התאמה.

[10] . בהתחשב בשטח גג כולל של 97 מ"ר המוצמד לת"ח 4.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	מר"א/₪
סה"כ השבחה במר"א			**9.48**
שווי מר"א מבונה			₪ 6.5
השבחה בש"ח			**₪ 61.62**

<u>תכנית ג'1</u> (מועד קובע- 4.9.2007)

התכנית אפשרה הרחבת שטחי הבניה בגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר ליח"ד, או 65% משטח הגג, לפי הקטן ביניהם, כאשר בבניה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג, ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

בבניינים חדשים יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג.

מאחר ועל הגג כבר בנויים שטחי חדרים, הובא בחשבון שחלופת הבנייה בו זמנית אינה אפשרית.

כמו כן, מאחר והזכויות בת"ח 3 מומשו כאמור במכר לאחר אישורה של תכנית זו, הרי שתחשיב השבחה ייערך עבור ת"ח 4 בלבד.

<u>שווי מבונה</u>

להלן ערכי שווי שנקבעו למועד קובע של תכנית זו, בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי מבונה (₪)	סוג הבניה
מלוכנא	טולקובסקי 16	6624/296	7,500	רוויה
יוסף	מתתיהו שוהם 13	6624/513	6,500	צמודת קרקע
פז	חיים ויסבורג 54	6624/394	6,500	צמודת קרקע
יפה	מתתיהו שוהם 26	6624/413	6,100	רוויה
ג'רבי	חיים ויסבורג 21	6624/371	8,000	צמודת קרקע
פרימו	מתתיהו שוהם 24	6624/414	8,600	צמודת קרקע
הרצברג	דבורה הנביאה 7	6624/493	6,000	קוטג' טורי
שרביט	חיים ויסבורג 21	6624/371	7,450	צמודת קרקע

לאור הנתונים שלעיל, ובהתחשב במאפייניו של בניין הנכס, שהוא בניין ותיק ללא מעלית, יובא בחשבון שווי של 6,500 ₪ למר"א מבונה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>תחשיב השבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	מר"א/₪
תוספת שטח יציאה לגג	17.0	0.90	15.30
הפסד מרפסת גג	17.0	0.15[11]	(2.55)
סה"כ תוספת מר"א			**12.75**
מקדם דחייה			0.90
סה"כ השבחה במר"א			**11.48**
שווי מר"א מבונה			₪ 6,500
השבחה בש"ח			**₪ 74,620**

<u>מועד החלטה לאשר הבקשה להיתר</u> (מועד קובע- 22.12.2021)

כמפורט לעיל, לצורך קביעת ההשבחה עקב אישורן של הזכויות שבהיתר הבניה החדש, שווים של המקרקעין ב"מצב קודם" ייבחן לפי שווים המיטבי, שהוא השווי הגבוה יותר מבין שתי החלופות שלהלן:

חלופה א'- שווי הנכס במצבו + זכויות מכוח תכניות מאושרות שטרם מומש.

חלופה ב'- שוויו של הנכס כמגרש ריק ופנוי.

לצורך בחינת החלופות ייקבעו תחילה ערכי השווי של השטחים הבנויים, בהתאם למאפייניו של בניין הנכס, והשווי המבונה במועד הקובע.

<u>שווי מ"ר בנוי</u>

על-מנת לנטרל את השפעת הפוטנציאל לקידומו של פרויקט מכוח תמ"א 38 הגלום בנכסים בהם ניתן לקדם פרויקט שכזה, השווי הבנוי ייקבע על-בסיס העסקאות שלהלן שהן בדירות ותיקות בסביבה שנבנו לאחר שנת 1980:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת נתינת ההיתר	קומה	שטח רשום (מ"ר)	מחיר (₪)	מחיר למ"ר רשום (₪)
03.06.21	6623/720	כיסופים 38	1984	1	87	3,000,000	34,483
23.06.21	6625/478	שלונסקי 17	1985	1	87	3,000,000	34,483
02.08.21	6624/504	משה סנה 12	1982	1	86[12]	2,635,000	30,639
24.01.22	6623/710	פנחס רוזן 78	1980	1	88[13]	3,200,000	36,363
ממוצע				**1**	**87**		

[11] . בהתחשב בשטח גג כולל של 97 מ"ר המוצמד לת"ח 4.
[12] . מאחר והשטח הרשום המדווח גבוה מהשטח לארנונה הובא בחשבון שטח שדווח כארנונה.
[13] . מאחר והשטח הרשום המדווח גבוה מהשטח לארנונה הובא בחשבון שטח שדווח כארנונה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תאריך	כתובת	מחיר למ"ר רשום (₪)	התאמה למ"ר רישוי (1.1)	התאמה מיקום	התאמת מועד[14]	מחיר מתואם למ"ר בנוי (₪)
03.06.21	כיסופים 38	34,483	31,348	0.95	1.06	31,567
23.06.21	שלונסקי 17	34,483	31,348	1.05	1.06	34,890
02.08.21	משה סנה 12	30,639	27,854	1.10	1.04	31,865
24.01.22	פנחס רוזן 78	36,363	33,057	1.10	0.93	33,817
ממוצע מחיר בנוי						**33,035**

בהפחתה של 12% לצורך התאמה לגיל בניין הנכס, יובא בחשבון שווי של 29,000 ₪ למ"ר בנוי שאינו מגלם פוטנציאל לתמ"א 38.

<u>ערכי השווי המבונה</u>

לצורך קביעת השווי המבונה נבחנו עסקאות בדירות מגורים חדשות בסביבה שהן בבנייה רוויה שאינה גבוהה, ולהלן ניתוח העסקאות שאותרו:

תאריך	גו"ח	קומה	שטח במ"ר	מרפסת (0.4)[15]	מחיר (₪)	התאמה למועד	מחיר למ"ר בנוי (₪)
10.02.21	6623/434	1	86	[16]25	3,150,000	1.11	36,422
21.02.21	6623/576	2	108	14	3,850,000	1.11	37,619
06.06.21	6623/576	2	124	14	4,500,000	1.06	36,806
29.09.21	6623/576	1	107	14	3,900,000	1.04	36,021
ממוצע		**1.5**	**106.3**	**15.6**			**36,717**

לאחר הפחתה של מע"מ (17%), יזמות (18%) ועלות בנייה של 8,500 ₪, השווי המבונה הינו כ- 18,100 ₪.

כפי שצוין על-ידי שמאי המבקש, בשומה שערך השמאי המכריע סרחאן, בעניינו של נכס ברחוב רומנילי 1 (גו"ח 6623/610), נקבע שווי של 17,000 ₪ למר"א מבונה (לפי הסכמות הצדדים), נכון ליום 17.2.2021.

[14] . התאמת המועד נעשתה לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשינוי במחירי דירות בתל אביב.
[15] . שטחי המרפסות אותרו בתכנית הבקשה להיתר שכללה את שטח הדירות המדווח.
[16] . לפי תשריט בית המשותף מרפסת בשטח כ- 12 מ"ר ומחסן בשטח כ- 13 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

על בסיס הנתונים שלעיל, ובהתאמה למיקומו של מגרש הנכס, יובא בחשבון שווי של 18,000 ₪ למר"א מבונה.

<u>חלופה א'- שווי הנכס כבנוי</u>

כמפורט לעיל, שווי הנכס כבנוי ייבחן לפי שווי השטחים הבנויים ובתוספת זכויות בניה מכוח תכניות מאושרות שניתן להוסיף לבניין הנכס.

יצוין, כי יש הגורסים שבשל הפוטנציאל לקידומו של פרויקט תמ"א 38, הרי שבמועד הקובע הנוכחי, אין זה סביר שבעלי הזכויות בדירות שאינן בקומה העליונה ייתנו הסכמתם לבנייה על הגג ולכן אין לצרף את שווים של זכויות אלה לשוויו הבנוי של בניין הנכס (וראה לעניין זה החלטה בערר (ת"א) 82149-08-22 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' יעיש** (22.11.2023)).

מנגד יש הסוברים, ואני ביניהם, שבדומה לנטרול פוטנציאל התמ"א מעסקאות ההשוואה לצורך קביעת השווי, הרי שבאופן דומה יש להתעלם גם מהשפעותיה על אפשרויות הבנייה עובר לאישור הזכויות מכוחה.

עוד יובא בחשבון, שבשל ההוראה שבסעיף 13(א) לתמ"א 38, הרי שבמועד הקובע, תוספת שטחי הבנייה להרחבת הקומות הקיימות והבנייה בגג, סביר שהייתה מותנית בחיזוק המבנה והתאמתו לדרישות ת"י 413.

בשומות מכריעות אחרות שערכתי הוצגו בפניי חוות דעת באשר לעלות חיזוק מבנה קיים, ולפיהן נמצא כי סביר לקבוע עלות עודפת לחיזוק שהיא כ- 608 ₪ למ"ר בנוי עילי, נכון לחודש נובמבר 2017 (ראה שומה מכרעת לנכס ברחוב רמב"ן 11 ירושלים (גו"ח 30026/8), ושומה מייעצת לנכס ברחוב אלקנה 23 ירושלים (חלקות 96 ו- 112 בגוש 30079)). בהתאמה למועד הקובע, עלות החיזוק הינה כ- 670 ₪ למ"ר עילי, ולכ- 370 מ"ר בנוי כ- 250,000 ₪. לאור מצבו של בניין הנכס והצורך בחיזוק העמודים תובא בחשבון עלות חיזוק של 300,000 ₪.

<u>שווי הנכס כבנוי</u>

רכיב	מר"א/ש"ח
שטחים בנויים בקומות א'-ב'	356.60
שטחים בנויים בגג	31.85[17]
סה"כ שטחים בנויים	388.45
שווי מ"ר בנוי ללא פוטנציאל	29,000 ₪
שווי הבנוי	**11,265,050** ₪
<u>זכויות בניה</u>	

[17] . 318.85 מ"ר= 8.97 מ"ר בת"ח 4 + 22.88 מ"ר בת"ח 3

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

רכיב	מר"א/ש"ח
זכויות להרחבת קומות	90.72[18]
תוספת שטחים בגג	38.52[19]
מרפסת גג	25.6[20]
סה"כ זכויות	154.84
שווי מבונה בהתחשב בתוספת לבניין ותיק	16,000 ₪[21]
שווי הזכויות	**2,477,440** ₪
סה"כ שווי בנוי וזכויות (מעוגל)	**13,742,000** ₪
עלויות חיזוק	(300,000 ₪)
שווי הנכס כבנוי	**13,442,000** ₪

<u>שווי הנכס כמגרש ריק</u>

רכיב	מר"א/ש"ח
זכויות ל- 2 קומות טיפוסיות (58%)	467.0
זכויות בניה בגג	127.7[22]
מרפסת גג	15.5[23]
סה"כ מר"א	**610.2**
שווי מר"א מבונה	18,000 ₪
שווי כמגרש ריק (מעוגל)	**10,984,000** ₪

לפיכך, יובא בחשבון כי שוויו המיטבי של מגרש הנכס ב"מצב קודם" הינו במצבו כבנוי, ושוויו לפי חלופה זו הינו 13,442,000 ₪.

<u>תחשיב השבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)[24]	מקדם	מר"א/ש"ח
"מצב קודם"			
שווי "מצב קודם"			**13,442,000** ₪
"מצב חדש"			
שטח עיקרי	1,098.09	1.0	1,098.09
מרפסת גג	117.17	0.20	23.43

[18] . 90.72 מר"א= 0.8 מקדם עלויות התאמה x 113.4 מ"ר

[19] . 38.52 מר"א= 0.8 מקדם דחיה ועלויות התאמה x (31.85 מ"ר בנוי – 80 מ"ר חדרי גג)

[20] . 25.6 מר"א= 0.2 x (80 מ"ר חדרי גג – 208 מ"ר גג מוצמד לת"ח 3 ו- 4)

[21] . הובאה בחשבון הפחתה מאחר והבניה היא כתוספת לבית ותיק.

[22] . 127.68 מ"ר= 25 מ"ר שטחים ומתקנים משותפים - 65% x 29% לקומה x 810 מ"ר מגרש

[23] . 15.55= 0.25 מקדם מרפסת גג x (20 מ"ר שטחים משותפים – 35% x 29% לקומה x 810 מ"ר מגרש)

[24] . מאחר והשטחים שב"מצב חדש" אינם מושפעים מההקלות שאושרו, הובאו בחשבון סך השטחים שאושרו בהיתר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

רכיב	שטח (מ"ר)[24]	מקדם	מר"א/ש"ח
חצר צמודה לדירות גן	154.00	0.25	38.50
סה"כ מר"א			**1,160.02**
שווי מבונה			₪ 18,000
סה"כ שווי "מצב חדש" (מעוגל)			**₪ 20,880,000**
השבחה			**₪ 7,438,000**

שמאי המבקש מפחית משווי הזכויות ב"מצב חדש" עלויות הריסה ודמי שכירות לדיירים לתקופת הבניה.

איני מקבל טענותיו אלה.

עלויות ההריסה, לכל הפחות, מתקזזות עם החסכון בתשלום אגרות והיטלים בגין שטחי הבנייה הקיימים ובשל שימוש הביניים המתאפשר עד לתחילת הבניה.

ובאשר לדמי השכירות, מאחר ושווי "מצב חדש" נקבע לפי שווי שוק, ולא בראייתו של יזם, אזי, כפי שקונה מרצון לא יפחית משווי הזכויות את דמי השכירות הדרושים למוכר עד שזה ימצא לעצמו דיור חליפי, כך גם במקרה כאן אין מקום להפחתה שכזו.

<u>השבחה המיוחסת לשטחים שאינם פטורים מהיטל השבחה.</u>

משנמצא כי חלה השבחה במגרש הנכס, יש לקבוע מהו חלקן בהשבחה של הזכויות שאינן פטורות מתשלום היטל השבחה, ומה מקורן.

כאמור לעיל, ב**עמ"נ קבוצת ירדן** קבע בית המשפט את השיטה לחלוקת ההשבחה בין זכויות שפטורות מתשלום היטל השבחה לבין זכויות שאינן פטורות.

לעמדת המשיבה, פסיקתו זו של בית המשפט נכונה למקרים בהם הזכויות מכוח התמ"א מחושבות לפי תיקון 3 לתמ"א, ואינן רלוונטיות למקרה כאן בו הזכויות מכוח התמ"א חושבו לפי תיקון 3א.

איני מקבל הטענה.

כפי שקבעתי בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב נהלל 24 תל אביב (גו"ח 6167/232), השיטה שנקבעה ב**עמ"נ קבוצת הירדן** רלוונטית בכל מקרה בו ההשבחה הכוללת מקורה בזכויות שחלקן פטורות מתשלום היטל השבחה וחלקן האחר אינו פטור.

כמו כן ראה בעניין זה ההחלטה שניתנה אך לאחרונה בערר 81010-02-23 **בר לוי ישראל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (11.7.2024).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפיכך, קביעת חלקן בהשבחה של השטחים שאינם פטורים מתשלום היטל השבחה ייעשה לפי הפסיקה ב**עמ"נ קבוצת הירדן**, ולפיה חלקן של זכויות אלה בהשבחה הינו לפי חלקן היחסי בתוספת השטחים בהשוואה לשטחים המותרים ב"מצב קודם".

בהתאם לשימוש המיטבי ב"מצב קודם" יובא בחשבון שב"מצב קודם" סך המר"א הינו 543.29[25], וזאת בהשוואה ל- 1,160.02 מר"א ב"מצב חדש", כך שההשבחה שנקבעה לעיל הינה בשל תוספת של 616.73 מר"א.

יצוין, כי לפי עמ"נ קבוצת הירדן, תוספת השטחים צריך שתקבע לפי השינויים בהיקף הזכויות ומבלי לייחס מקדמי שווי כאלה ואחרים לשטחים השונים. עם זאת, מאחר והמימוש של חלק מהזכויות שב"מצב קודם" כרוך בדחייה ועלויות התאמה, נכון לעמדתי במקרה שכזה לבחון את הזכויות שבשני מצבי התכנון לפי שווים האקוויוולנטי.

ומשנקבעה תוספת השטחים שהיא מחוללת ההשבחה, יש לקבוע המקור לתוספת זו.

חלופה אחת היא לייחס את תוספת השטחים לזכויות מכוחה של תמ"א 38 (להלן: "**חלופת התמ"א**"). אך ניתן גם לקבוע שהשטחים בגג הינם לפי אלו המותרים מכוחה של תכנית ג'1, כפי המוצג בתחשיב שבדרפט, והיתרה היא מכוח הזכויות של תמ"א 38 (להלן: "**החלופה המשולבת**").

להלן משמעויות שתי החלופות:

רכיב	חלופת התמ"א	החלופה המשולבת
סה"כ תוספת מר"א	616.73	616.73
תוספת שטחים מכוח ג'1	0	66.54[26]
תוספת מכוח תמ"א 38	616.73	550.19
הרחבת דירות קיימות	(52 מ"ר)	(52 מ"ר)
תוספת עבור 2.5 קומות[27]	(425.94 מ"ר)	(425.94 מ"ר)
השלמה נדרשת מחצי קומה נוספת (השלמה ל- 3 קומות)	138.79	72.25

כך שלפי חלופת התמ"א, תוספת השטחים שאינה פטורה מתשלום היטל השבחה הינה 138.79 מ"ר, והיא מהווה כ- כ- 22.5% מסך תוספת השטחים.

לפי חלופה זו, חלק ההשבחה שאינו פטור מתשלום היטל השבחה הינו 1,673,550 ₪, והיטל ההשבחה בגינה הינו 418,388 ₪ (25% מההשבחה).

[25] . 543.29 מר"א= 154.84 מר"א תוספת זכויות + 388.45 מר"א בנויים

[26] . 66.54 מ"ר= 136.91 מ"ר לפי היתר חדש בניכוי שטחי גג שהובאו בחשבון ב"מצב קודם" (31.85 מ"ר בנויים + 38.52 מר"א תוספת זכויות אפשרית בגג בהתחשב בעלויות התאמה ודחייה).

[27] . בניכוי 243.31 מ"ר שהופנו לשטחי שירות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גם לפי החלופה המשולבת, סך השטחים שאינם פטורים מתשלום היטל ההשבחה הינו 138.79 מר"א (66.54 מר"א תוספת השטחים מכוח תכנית ג'1 + 72.25 מ"ר מחצי הקומה הנוספת) וההשבחה שיש לייחס לשטחים אלו הינה אותה ההשבחה- 1,673,550 ₪, אך במקרה זה, בגין חלק ההשבחה שמקורה בתכנית ג'1, המהווה כ- 48% מסך ההשבחה המיוחסת לשטחים שאינם פטורים, נכון לקבוע היטל השבחה ששיעור 50% מההשבחה, כך שהיטל ההשבחה בגין השבחה זו הינו- 401,652 ₪[28], ובגין יתרת ההשבחה, שהיא 870,246 ₪, היטל של 217,562 ₪, ובסך-הכול היטל השבחה של 619,214 ₪.

מאחר שבשומות הצדדים ההשבחה שאינה פטורה יוחסה כולה לתוספת ה- 1/2 קומה, הרי שכך ייקבע גם בשומה זו.

11.3. **<u>הקלות</u>** <u>(מועד קובע- 22.12.2021)</u>

11.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	מר"א להשבחה
מרפסות בחזית לרחוב פרידלנד	10.32	0.06	0.62
מרפסות בחזית לרחוב שהם	23.04	0.06	1.38
גובה קומת עמודים	238.5	0.10	23.85
סה"כ מר"א להשבחה כתוצאה מאישור ההקלות			25.85
שווי מ"ר מבונה (₪)			22,000 ₪
סה"כ ההשבחה כתוצאה מאישור ההקלות			**568,732** ₪

11.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>הקלה בגובה קומת עמודים</u>

בהתאם לתקנות התכנון והבניה גובה תקני של דירת מגורים הוא 2.5 מ'.
ההקלה המבוקשת מתייחסת להקלה מגובה 2.3 מ' לגובה של 3.05 מ', ולכן עד לגובה של 2.5 מ', התוספת היא משביחה ותואמת את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה, מאחר והיא מביאה לגובה שטח עיקרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

התוספת שלאחר גובה של 2.5 מ' היא פחותה משמעותית ומגלמת שוליות לגובה, והמשמעות של תוספת הגובה היא הנאה ורווחה בלבד, ולא הפיכת שטח שירות לעיקרי.

[28] . 401,652 ₪= 50% היטל השבחה x 48% x 1,673,550 ₪ השבחה שאינה פטורה מתשלום היטל

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בשומות שערכו השמאים המכריעים נדם, פלד וארז כהן (בעניינם של נכסים בגו"ח 6021/433, 6049/36, 7169/48, בהתאמה) נקבע מקדם השבחה של 1.5% בגין שטח קומה טיפוסית שמעבר ל- 2.5 מ'.

מאחר והתוספת לגובה היא של 0.75 מ', החלק של 0.2 מ' הראשונים הינו בשיעור של 26.67% מסך תוספת הגובה, ושל ה- 0.55 מ' נוספים- 73.33% מסך תוספת הגובה.

הקלה לחריגת שטח מרפסות- שמאי המבקש מקבל את מקדמי השטחים ומקדמי ההשבחה שקבע שמאי המשיבה.

<u>תחשיב השבחה</u>

מהות	שטח קומה	מקדם השבחה	שיעור תוספת הגובה	מר"א/ש"ח
תוספת גובה עד 2.5 מ'	238.5 מ"ר	10%	26.67%	6.36
תוספת גובה מעל 2.5 מ'	238.5 מ"ר	1.5%	73.33%	2.6235
הקלה למרפסות				2.00
סה"כ השבחה במר"א				**10.9835**
שווי מר"א מבונה				₪ 15,000
השבחה בש"ח				₪ 164,753

11.3.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה</u>

אלמלא ההקלה שאפשרה גובה קומת עמודים של 2.5 מ', לא ניתן היה כלל לבנות שטחים עיקריים בקומה זו. אין דירות חדשות שנבנות כיום בגובה שהוא פחות מ- 2.63 מ'. ולכן ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה הינה על הצד הזהיר.

11.3.4. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>הקלה לחריגת שטח מרפסות</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשטח המרפסות החורג ולעניין שיעור השבחה, ואני מקבל עמדתם.

<u>הקלה בגובה קומת עמודים</u>

כפי המפורט בפרק הרישוי, במסגרת היתר הבניה החדש אושרה הקלה להגבהת קומת העמודים מ- 2.3 מ' המותרים ל- 3.05 מ' לצורך הקמת דירות בקומת הקרקע.

עיון בהחלטת הוועדה מלמד שההקלה התבקשה בשל העובדה שלפי הוראותיה של תכנית 1740, גובה קומת העמודים הינו 2.3 מ', ואילו גובה קומת הקרקע המבוקש בהיתר הבניה הינו 3.05 מ'.

לעמדתי, הקלה זו לא הוסיפה לשווי המקרקעין, ואבהיר:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תכנית 1740 אפשרה תוספת של קומת עמודים בגובה של 2.3 מ' שתשמש לחניה בלבד ולגרעין חדר המדרגות. ולכן, במקום בו היו מבקשים קומת עמודים שכזו, המשמשת לחניה בלבד ולגרעין חדר מדרגות, אך בגובה שהוא שונה מ- 2.3 מ', או אז אכן נדרשת הייתה הקלה מהוראותיה של תכנית 1740.

אלא שקומת הקרקע שהתבקשה בהיתר הבניה אינה של קומת עמודים כאמור, אלא כזו שיש בה אומנם את גרעין חדר המדרגות, אך גם מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים ודירות מגורים.

כך שאין המדובר באותה הקומה אליה כוונה תכנית 1740 (ככל שנדרשת הייתה הקלה, הרי שלפי אותו היסק, נדרש היה לאשר הקלה גם לשימושים השונים מאלו שנקבעו בתכנית 1740).

זאת ועוד, המדובר בבניין חדש ובו 4.5 קומות. ניתן לקבוע שהקומות הללו הינן 2 הקומות מכוח התכנית המאושרת החלה על מגרש הנכס + 2.5 קומות טיפוסיות לפי התמ"א, או לחלופין: 2 קומות מכוח התכנית המאושרת + 2 קומות לפי התמ"א + בנייה בגג לפי הוראותיה של תכנית ג'1. גובהה של אף אחת מקומות אלה אינו 2.3 מ'.

עוד יצוין, שבמסלול של חיזוק מבנה קיים, נקבע בהוראות התמ"א, שלצורך תוספת הזכויות בקומה המפולשת, גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים לפי תקנות התכנון והבניה. התאמה שכזו, מאחר והיא נעשית לפי הוראות התמ"א תהא פטורה להבנתי מתשלום היטל השבחה. הוראה דומה לא נכללה במסלול של הריסה ובנייה מחדש, מאחר וברור שכך ייעשה במקרה בו קומת הקרקע תשמש גם למגורים. ספק אם סביר לקבוע שתיקון גובה קומה מפולשת/עמודים שנעשה במסגרת חיזוק מבנה יהא פטור מתשלום היטל השבחה, ואותו התיקון שנעשה במסלול של בנייה מחדש יהא חייב בתשלום ההיטל.

לפיכך, להבנתי, הקונה הסביר היה מביא בחשבון שבניית קומת הקרקע תהא לכל הפחות בגובה של קומות המגורים שמעליה, וכשם שבגין גובהן של קומות המגורים האחרות לא נדרשה הקלה, כך גם לא תדרש הקלה לצורך בניית קומת הקרקע בגובה של 3.05 מ'.

ראה בעניין זה החלטות דומות בשומה שערך השמאי המכריע גולדברג בעניינו של נכס ברחוב בני אפרים 234 (גו"ח 6625/996) ובשומה שערכה השמאית המכריעה מאור בעניינו של נכס ברחוב קהילת פאדובה 19 (גו"ח 6625/870).

יובהר, כי ככל שלא תתקבל העמדה שלעיל, וייקבע שאכן ללא אישור ההקלה גובה של קומת הקרקע המותר הינו 2.3 מ', כי אז אני מקבל את ההשבחה שקבע שמאי המשיבה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>תחשיב ההשבחה להקלות</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א/₪
חריגת מרפסות	33.36	0.06	2.0
שווי מר"א			₪ 18,000
השבחה במעוגל			**₪ 36,000**

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה ב (₪)	היטל השבחה ב(₪)
תכנית 1680	25.12.1981	61.62	30.81
תכנית ג'1	04.09.2007	74,620	37,310
תמ"א 38	22.12.2021	1,673,550	418,387.5
הקלות	22.12.2021	36,000	18,000

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il