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

כ"ג ניסן תשפ"ו (10 אפריל 2026)

מינוי מס': 1578-2025

לכבוד

המבקש

מר אולג פוליאקוב

באמצעות השמאי אסף שאול

בדוא"ל: assaf.shaul@gmail.com

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גני תקוה

באמצעות השמאי יעקב צפריר

בדוא"ל: y@tsafrir.com

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6720 חלקה 740, תת-חלקה 11, רחוב הרי יהודה 47, גני תקווה

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 העברת זכויות, כהגדרתו בסעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית.

2. **מהות ההשבחה**

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תכניות כמפורט בהמשך.

3. **מועדים קובעים לשומה[1]**

תכנית	מועד קובע
ממ/5135	08.11.2017
455-0615948	27.03.2020

4. **פרטי הנכס**

נושא	פרטים
מהות הנכס	דירת מגורים בבניה רוויה.
גוש	6720
חלקה	740
שטח החלקה הרשום	752 מ"ר.
תת-חלקה	11

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

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

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

שטח הדירה הרשום	70.70 מ"ר.
זכויות קנייניות	בעלות.
כתובת	רח' הרי יהודה 47, גני תקווה.

מטעמי נוחות, חלקה 740 שפרטיה לעיל תקרא להלן גם "**מגרש הנכס**", הבניין הבנוי עליה- : "**בניין הנכס**", ותת-חלקה 11 "**דירת הנכס**".

5. **<u>מועדי דיון וסיור בנכס</u>**

5.1. ביום 20.10.2025 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בבניין הנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 9.4.2026, ללא נוכחות הצדדים.

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו</u>**

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס ממוקם בחלק המזרחי של גני תקוה, בסמוך וממערב לסמטת השרון המסתעפת דרומה מרחוב הרי יהודה, בסמוך לקצהו המערבי של רחוב זה.

הבנייה בסביבה היא של בנייני מגורים ותיקים בגובה של 4 קומות מעל לקומת עמודים, לצד בניה צמודת קרקע.

הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

מגרש הנכס ממוקם בקרן הדרום-מערבית של המפגש בין רחוב הרי יהודה לסמטת השרון, כאשר סמטת השרון נמשכת לכל אורך גבולו המזרחי של מגרש הנכס, ובסופו מתעקלת מערבה לקטע קצר, לאורך גבולו הדרומי של המגרש.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 740, ששטחה הרשום 752 מ"ר, צורתה לא רגולרית, וגבולותיה הינם :

גבול צפוני, שאורכו כ- 20 מ', והוא מהווה את חזית החלקה לרחוב הרי יהודה.

גבול מזרחי, שאורכו כ- 48 מ' והוא מהווה את חזית החלקה לסמטת השרון.

גבול דרומי, שאורכו כ- 13 מ' והוא מהווה את חזית החלקה לסמטת השרון.

גבול מערבי, שאורכו כ- 43 מ', ולאחריו חלקה 741 המהווה שטח ציבורי פתוח.

על החלקה בנוי בניין מגורים וותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומקלט, שצורתו מלבנית, והוא כולל שתי כניסות, כאשר בכל כניסה 2 יח"ד בקומה, וסה"כ 8 יח"ד לכניסה ו- 16 יח"ד בבניין.

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

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

הגישה לדירת הנכס הינה באמצעות חדר המדרגות של הכניסה הצפונית לבניין, והיא ממוקמת בצידה הדרומי של הקומה השנייה שבכניסה זו.

שטחה הרשום של הדירה הינו 70.70 מ"ר.

7. **<u>מצב תכנוני</u>**[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית ממ/900</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ.1935 מיום 26.7.1973, קבעה את ייעודו של מגרש הנכס בתחום אזור מגורים עם הסימון B3, אשר לפי תקנון התכנית שטחו 6.9 דונם ויתוכננו בו 64 יח"ד.

7.2. <u>תכנית מפורטת ממ/983 גני תקוה אזור B3</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1997 מיום 31.3.1974, חלה על שטח של כ- 8.36 דונם וקובעת בתחומה ייעודי קרקע של מגורים, חניה ציבורית, שטח ציבורי פתוח ודרכים. מגרש הנכס סומן כמגרש 130 ביעוד מגורים, כאשר ממזרח ומדרום לו סומן שטח ביעוד של חניה ציבורית.

לפי הוראות התכנית, ביעוד למגורים תותר בניה בגובה של 4 קומות מעל קומת עמודים.

7.3. <u>תכנית ממ/983/1</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2611 מיום 9.3.1980, נועדה לשנות את גבולות החניה, השטח הציבורי הפתוח וגבולות החלקות למגורים.

לפי תשריט התכנית, מגרש הנכס סומן כמגרש מספר 5 שייעודו "אזור מגורים" ושטחו 757 מ"ר.

לפי הוראות התכנית, באזור מגורים, בתי המגורים יהיו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה המקומית.

7.4. <u>תכנית ממ/10005</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3282 מיום 19.12.1985 קובעת, כי בקומת עמודים מפולשת של בתים משותפים שאין להם מרתף, בנוסף לחדרים עבור מתקני השירותים, מותר לבנות מחסנים בגודל של 3 מ"ר לדירה, חדר כניסה עם מחסן לעגלות ילדים ואופניים בגודל של 30 מ"ר.

סה"כ כיסוי הקרקע בקומת עמודים במקרה של מקלט תת-קרקעי יהיה 25% משטח קומת מגורים טיפוסית, ו- 40% במקרה של מקלט עילי.

[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

"מצב חדש"

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

ככלל, התמ"א קובעת שני מסלולים לחיזוק בניין: האחד- בדרך של חיזוק הבניין הקיים, והשני- בדרך של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו, והתמריצים בכל אחד מהמסלולים מפורטים בהוראות סעיפים 11 – 14א להוראות התמ"א.

בסעיף 22 להוראות התמ"א נקבע, כי אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה בשל השיקולים המנויים בסעיף.

לפי סעיף 23 להוראות התמ"א, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, כדי להתאים את הוראות התמ"א למאפייני היישוב. אושרה תכנית כאמור, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14א על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית המפורטת.

לפי הוראת סעיף 27, לא יותרו תוספות בניה מכוח התמ"א, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הוועדה המקומית. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

תוקף התכנית נקבע לחמש שנים והוארך מעת לעת, כאשר בהחלטת המועצה הארצית מיום 5.4.2022 נקבע שהתמ"א תפקע באופן סופי ביום 1.10.2023, למעט במרחבי תכנון (המצוינים בהחלטה) בהם התקיימו תנאים להארכת תוקפה.

7.6. תכנית ממ/5135- עיבוי בינוי- רחוב הרמה (מספר מקוון: 455-0153890), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 7591 מיום 24.9.2017, ובעיתונות ביום 24.10.2017, הינה תכנית החלה על שטח של כ- 46.4 דונם ועניינה בקביעת הוראות: לעיבוי-בינוי של מבני מגורים שקיימים בתחומה בהתאם לתמ"א 3/38; להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה; להקמת חניה תת-קרקעית.

לפי תשריט התכנית, עיקר שטחו של מגרש הנכס, ושטחים קטנים בהיקף קטן הסמוכים לו, סומן כתא שטח 1000 ובייעוד של "מגורים ד".

לפי נספח בינוי ופיתוח, תא שטח 1000 כלול במתחם 1, הכולל בנוסף גם את תאי שטח 1001 ו- 1002, שממערב לו.

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

לפי טבלת זכויות והוראות בניה שבתקנון התכנית, שטחו של תא שטח 1000 הינו 752 מ"ר, ומותרת בו בנייה של 24 יח"ד בשטח עיקרי של 2,735 מ"ר + 1,192 מ"ר שטחי שרות, בבניין שגובהו 7 קומות מעל הכניסה הקובעת, ובקווי בניין 0 לכל הצדדים.

גודל דירה יהא 75-100 מ"ר בממוצע, למעט דירות בקומות העליונות.

הדירות החדשות בקומות העליונות יתוכננו בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

בתא שטח 2000, שייעודו "שטח ציבורי פתוח", והכלול אף הוא במתחם 1, תותר הקמת חניה תת-קרקעית ציבורית.

בניית החניה הציבורית (העל-קרקעית והתת-קרקעית) תבוצע בד בבד עם מימוש הזכויות שבתכנית, והיא תתוכנן בהתאם לנספח התנועה וחניה המנחה.

תשתיות כגון תקשורת וחשמל תהיינה תת-קרקעיות בכל תחום התכנית.

התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, ומתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו בפני רעידות אדמה.

בהוראות התכנית נקבעו תנאים שונים לקבלת היתר בניה ובהם התנאים שלהלן:

- אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.
- הטמנת קו חשמל מתח גבוה או אישור חברת חשמל, ברחוב הרי יהודה.
- הגשת תכנון מפורט לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה של הבינוי והפיתוח ביחס לכל המתחם בו מבוקש ההיתר.
- הבקשה להיתר תכלול את החנייה הציבורית הנדרשת, וכל מתחם יכלול את החנייה הציבורית התת-קרקעית באותו מתחם.

לפי נספח התנועה של התכנית, במתחם 1 קיימות 64 דירות ומתוכננות 32 דירות נוספות. מתוכננים 104 מקומות חניה, מהם 69 מקומות עיליים ו- 35 מקומות חניה בתת-הקרקע (בתא שטח 2000). 32 מקומות חניה לדירות המוצעות ו- 72 מקומות חניה לדירות הקיימות. עוד צוין, כי קיימים לפני התכנון 55 מקומות חניה.

7.7. <u>תכנית מספר 455-0615948- רחוב הרמה איחוד וחלוקה</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 8740 מיום 12.3.2020, הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית, שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, והיא נועדה להסדיר את גבולות החלקות הקיימות כך שניתן יהיה ליישם בהן את הוראות הבינוי של התכנית התקפה. כמו כן, התכנית מציעה להוסיף 51 יח"ד ומבלי לשנות את שטחי הבניה המותרים בתכנית התקפה.

לפי תשריט התכנית, שטחו של תא שטח 1000 הינו 754 מ"ר וייעודו "מגורים ד'" והוא בתחום שטח לאיחוד וחלוקה חדשה.

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

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

הזכויות והוראות הבניה בתא שטח 1000 נותרו ללא שינוי בהשוואה לאלו שנקבעו בתכנית ממ/5135, למעט מספר יחידות הדיור שגדל ל- 26 יח"ד (תוספת של 2 יח"ד).

בקומות הנוספות תותר בניה בקונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות, ובלבד שלא תחרוג מזכויות הבניה המותרות.

יינתן פתרון חניה בתחום המגרש. דירות חדשות, אשר לא ימצא להן פתרון חניה בתחום מגרשי המגורים, תחול חובת השתתפות בהתקנת מקומות אלו בחניון הציבורי.

בתנאים למתן היתרי בניה נקבעו, בין היתר, התנאים שלהלן:

- הצגת פתרון לבניין שלם (לא יינתן היתר בנייה חלקי).
- הטמנת קו חשמל מתח גבוה ברחוב הרי יהודה, או אישור חברת חשמל.

לפי טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, לבעלי הזכויות בתת-חלקה 11 הוקצו 1/16 חלקים (6.25%) בתא שטח 1000.

8. **<u>רישוי</u>**

8.1. ביום 14.7.1974 ניתן היתר בניה מס' 2107 להקמת מבנה מגורים בן 4 קומות על עמודים + מקלט וחדר מדרגות.

להלן השטחים המפורטים בתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח מוצע במ"ר
כניסה קובעת	106.66
א'	347.14
ב'	347.14
ג'	347.14
ד'	347.14
סה"כ	**1,388.56**

8.2. בישיבת רשות הרישוי של הועדה המקומית מיום 5.7.2021, הוחלט לאשר בתנאים בקשה לחיזוק מבנה קיים בפני רעידות אדמה הכולל: ממ"דים, מרפסות, מעלית, הקמת לובי כניסה בקומת הקרקע, שינויים בחזיתות, חדר גז, חניות, ח. אשפה, חניות לדירות חדשות ושינויים בפיתוח, תוספת קומות 5+6 וקומה 7 חלקית, 10 יח"ד חדשות (וסה"כ 26 יח"ד, 16 קיימות ו- 10 חדשות).

לא אותר היתר הבניה ו/או מסמכים אחרים בעניינה של בקשה זו.

לפי המתואר בהחלטת רשות הרישוי, השטחים שהתבקשו הינם כלהלן:

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

קומה	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד מבוקש	שטח אחר במ"ר
	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
קרקע			106.66	384.03		
1	326.79	57.9	19.28	75.22		
2	326.79	57.9	19.28	75.22		
3	326.79	57.9	19.28	75.22		
4	326.79	57.9	19.28	75.22		
5		410.63		83.84	4	
6		362.95		83.84	4	95.36
7		263.39		56.84	2	157.41
8 (עליית גג)				29.02		

9. **<u>מצב קנייני</u>**

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 11.2.2025:

<u>גוש</u> : 6720

<u>חלקה</u> : 740

<u>שטח חלקה</u> : 752 מ"ר.

<u>תקנון</u> : מצוי.

<u>מספר תתי-חלקה</u> : 17

פרטים בעניינה של תת-חלקה 11:

<u>תיאור</u> : דירה בקומה שניה בכניסה ב'.

<u>שטח במ"ר</u> : 70.70 מ"ר.

<u>חלק ברכוש המשותף</u> : 35/560

<u>בעלות</u> : פוליאקוב אולג (1/2) ; פוליאקוב אירנה (1/2).

9.2. ביום 6.1.1981 נרשם בניין המגורים בגו"ח 6720/740 כבית משותף הכולל שתי כניסות שבכל אחת מהן 4 קומות ו- 8 תתי-חלקה.

לפי תשריט הבית המשותף, תת-חלקה 11 ממוקמת בצידה הדרומי של הקומה השנייה שבכניסה הצפונית (כניסה ב').

9.3. ביום 31.10.2003 רכשו אולג ואירנה פוליאקוב את הזכויות בדירת הנכס.

9.4. ביום 26.2.2025 מכרו אירנה ואולג פוליאקוב את זכויותיהם בדירת הנכס תמורת 2,150,000 ₪.

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.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4217/04 **פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פ"ד סא(3), 386 (2006), במקרה בו אושרו מספר תוכניות משביחות, שלא נגבה בגינן היטל השבחה, תחושב ההשבחה בגין כל תוכנית ותוכנית, נכון למועד הקובע של אותה התוכנית.

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 בשל התוכנית, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת הנגזרת מהוראת התוכנית הנבחנת (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) 85092/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (פורסם בנבו, 12.2.2020.)).

מאחר וההשבחה הנבחנת בשומה זו הינה בשל האפשרות לתוספת שטחי בנייה לבניין הנכס, ותוספת זו אינה משנה את שווי השטחים הקיימים, הרי שההשבחה תבחן לפי שווי השטחים שניתן היה להוסיף לבניין הנכס, עובר לאישורה של התכנית שהשבחתה נבחנת, ולאחר אישורה.

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

10.1. מיקומו של מגרש הנכס ברחוב הרי יהודה בעיר גני תקווה.

10.2. מאפייניו מגרש הנכס, בניין הנכס ודירת הנכס.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס, עובר לאישורה של התכנית הנבחנת ולאחר אישורה.

10.4. פסיקות בתי משפט והחלטות וועדות ערר בנושאים הרלוונטיים לשומה זו.

10.5. ערכי השווי בסביבת הנכס, בסמוך לכל אחד מהמועדים הקובעים.

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

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

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.

<u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשים (₪)
ממ/5135	08.11.2017	287,900	לא חלה השבחה[4]
455-0615948	27.03.2020	17,000	לא חלה השבחה[5]

11.1. **<u>תכנית ממ/5135 (מועד קובע 8.11.2017)</u>**

תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 המאפשרת בבניין הנכס תוספת של שטחי בניה, קומות ויח"ד, בכפוף להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה.

11.1.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

מהות ההשבחה היא שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד'. במגרש 1000 קיימת אפשרות לבניה של עד 7 קומות ותוספת יחידות דיור של עד 24 יח"ד במצב חדש לעומת 5 קומות ו- 16 יח"ד מהקומה שמעל קומת הכניסה במצב הקודם.

הובאה בחשבון הפחתת עלות חיזוק הבניין וכן עלויות חניה בהתאם לקביעת השמאי המכריע דדון בשומה שערך בעניינו של נכס בגו"ח 6720/895 (להלן: "**שומת דדון**").

<u>שווי מבונה</u>

להלן עסקאות שנערכו בדירות בבנייה רוויה בסביבה, שלהן מאפיינים דומים לדירת הנכס, לפי המדווח באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

מס"ד	חלקה	מועד עסקה	תמורה (₪)	שטח במ"ר	קומה	שווי מ"ר (₪)
1	896	11.04.16	1,360,000	59	2	23,051
2	895	10.07.16	1,460,000	58	1	25,172
3	894	17.07.16	1,355,000	59	2	22,966
4	895	12.09.16	1,600,000	60	2	26,667
5	738	31.10.16	1,449,999	70	3	20,714
6	888	12.09.16	1,390,000	84	2	16,548

[4] . לחילופין 35,826 ₪.
[5] . לחילופין 8,500 ₪.

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

7	897	25.07.16	1,400,002	86	4	16,279
8	894	10.07.17	1,610,000	93	2	17,312
9	7391	29.05.17	1,360,000	75	2	18,133
10	738	14.09.17	1,500,000	62	1	24,194
11	890	16.01.17	1,455,001	75	1	19,400
12	897	04.01.17	1,514,999	58	3	26,121

בשומת דדון נקבע שווי של 17,500 ₪ למ"ר בנוי, ושווי של 7,100 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

	רכיב	שטח בנוי במ"ר	שווי מ"ר בנוי/מר"מ	מקדם דחיה ושוליות התאמה לבינוי קיים	סה"כ (₪)
שווי מצב קודם	שטח הדירה לפי היתר	70.70	₪ 17,500		1,237,250
	שווי יתרת זכויות הבניה	33.30	₪ 7,100	0.849	200,729
	מקדם הפחתה למושע לרכיב הזכויות			0.95	
	סה"כ שווי (₪)				**1,366,080**
שווי מצב חדש	שווי זכויות במצב קודם (₪)				1,366,080
	שווי מר"מ (₪)				7,100
	תוספת זכויות בניה עיקרי + ממ"ד				1,346
	שטח אקוי' מחסנים (96 מ"ר x 0.5)				48
	חלק יחסי בתוספת הזכויות				6.25%
	תוספת השווי במצב חדש- ללא ניכוי עלויות בניה נוספות (₪)				618,783
	חלק יחסי בעלויות החיזוק 50 א' x 24 דירות x 6.25% (₪)				(75,000)
	חלק יחסי בעלויות חניה (1,850,192 x 6.25%) (₪)				(115,637)
	סיכום ביניים (₪)				428,146
	מקדם דחיה				0.747
	מקדם מושע וסיכון				0.9
	תוספת השווי במצב חדש (₪)				287,942
ההשבחה					**287,900**

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

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

11.1.2. **<u>עיקרי שומת המבקש</u>**

הזכויות בתכנית נובעות מתמ"א 38 והיא הוכנה בכפוף לסעיף 23 לתמ"א הפטורה מהיטל השבחה. יתרה מכך, התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר להוראות תמ"א 38 ואף להיפך. כמו כן התכנית אינה משפרת את תנאי התמ"א אלא אף מגבילה ומתנה את הזכויות הנובעות ממנה, ומוסיפה עלויות ומגבלות המביאות לחוסר וודאות וחוסר כדאיות כלכלית.

הלכה למעשה, התכנית מעגנת הן את שכבות התכנון הקודמות לה והן את תמריצי תמ"א 38 תיקון 3א', והדבר נלמד מדברי ההסבר לתכנית.

כלומר הזכויות מתכנית 455-0153890 לא נוצרו יש מאין אלא נשאבו מכוחה של תמ"א 38. במקרה שבנדון אף צוין תחת סעיף 6.12 לתקנון התכנית כי אין בה כדי לגרוע מהפטורים המוקנים בתוספת השלישית לחוק לעניין חיזוק מבנים. יתרה מכך, היות ותכנית זו כפופה להוראותיה של תמ"א 38, וקובעת כי זכויות התכנית הראשית ממשיכות לחול, למעשה, זכויות הבניה מכוחה כפופים לאותו שיקול דעת תכנוני ואינם מוקנות. כך או אחרת, בסיס הפטור מהיטל השבחה נקבע בסעיף 19(ב) לתוספת השלישית.

מכאן, בהתאם ללשון החוק, הוראות הפטור בתוספת השלישית לחיזוק מבנים בגין תמ"א 38 חלות גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראותיה, ותכנית 455-0153890, הינה תכנית העונה להגדרה זו.

<u>תרומת תמ"א 38 בפן השמאי ובפן המשפטי</u>

בבואנו לבחון השבחה כתוצאה מאישור של תכנית שכל זכויותיה נובעות מתמ"א 38, ראוי שנבחן זאת תוך מתן התייחסות לתרומתה של תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם, כפוטנציאל כללי, וזאת בהתאם לפסיקות משפטיות כמפורט בהרחבה בחוות הדעת.

<u>פטור מהיטל השבחה הן בדרך של מכר והן בדרך של היתר בניה</u>- בהחלטה בערר תא/85025/09 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב** נקבע, כי הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק, בין אם בעת המכר ובין אם בעת מתן היתר הבניה.

לחילופין בלבד, ככל שטענה זו לא תתקבל, נפנה להחלטתו של השמאי המכריע אשור בתחום התכנית (גו"ח 6720/887) (להלן: "**שומת אשור**"), שם נקבע מקדם וודאות של 15% בין הזכויות בתכניות השונות.

כתימוכין נוספים, אין לנו אלא להישען על החלטת בית המשפט בעניין "נועה לב", שקבע באופן נחרץ כי במכר דירה בודדת בפרויקט יש לראות את ההתעשרות בפועל. בנסיבות אלו, סקרנו עסקאות השוואה לדירות מגורים שלא הורחבו,

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

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

מהחלקה הנדונה ומהחלקה הסמוכה (חלקה 739), הן לפני המועד הקובע/הפקדת התכנית והן לאחר המועד הקובע. את העסקאות הצמדנו למחירי הדירות, בהתאם למועדים הקובעים של כל תכנית.

ניתן לראות שהעסקאות מעידות כי אין עליית מחירים לאורך כל תקופת ההשבחה (שתי המדרגות):

תאריך	תת"ח	מחיר (₪)	שטח רשום במ"ר	מדד בסיס במועד העסקה	מחיר למ"ר למועד 09.11.17	מחיר למ"ר למועד 27.03.20
חלקה 740						
10.05.12	12	1,115,000	70.70	294.4	22,065	22,697
13.08.15	15	1,280,001	70.70	369.0	20,210	20,788
07.10.21	3	1,650,000	70.70	477.4	20,136	20,713
חלקה 739						
13.01.13	16	930,000	62.30	319.0	19,275	19,827
06.02.13	21	1,050,000	62.30	319.7	21,715	22,337
20.03.13	14	1,100,000	62.30	320.0	22,727	23,378
27.05.13	5	1,320,001	75.20	322.6	22,412	23,054
31.03.14	12	1,147,000	62.30	346.6	21,880	22,506
15.03.15	4	1,050,000	62.30	360.6	19,252	19,803
29.05.17	19	1,360,000	63.60	409.5	21,509	22,125
08.06.20	14	1,350,000	62.30	426.2	20,942	21,542
12.11.20	20	1,745,000	75.20	435.7	21,937	22,566

מהסקירה שלעיל ניתן לראות כי השתנות המחירים במתחם אינה אלא תוצאה של השינויים הסטנדרטיים בשוק הנדל"ן. יתרה מכך, ניתן לראות כי שמאי המשיבה מייחס בתחשיבו למקרקעין שבנדון שווי במצב חדש בהיקף של 1,654,022 ₪, כלומר כמעט 23,500 ₪ למ"ר רשום, וזאת למרות שערכי המכירה הנ"ל התקבלו במקרקעין רק בסוף שנת 2021, בשיא תקופתה של פריחת הנדל"ן בישראל, ולאחר אישורה של התכנית הנוספת. דיי בכך כדי לשמוט את הקרקע תחת המקדמים שהותאמו למצב חדש.

<u>מחסנים דירתיים</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון במסגרת זכויות הבניה במצב חדש שטחי מחסנים לדירות החדשות בהיקף של 96 מ"ר. ראשית, כבר במצב קודם הותרה הקמת מחסנים מכוח תמ"א 38 ומכוח תכנית ממ/10005.

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

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

בהתאם לתכנית הבינוי מוצעים שימושי אחסנה בקומת העמודים. הוראות תמ"א 38 מאפשרות סגירה ומילוי של קומת העמודים ולכן האפשרות לשימושים אלטרנטיביים בקומת העמודים, בוודאי כאחסנה, קיימת גם במצב התכנוני הקודם.

שנית, לעמדתנו נפלה טעות בשומת המשיבה שהביאה בחשבון שטחי מחסנים בהיקף של 96 מ"ר. במצב הקיים בנויים 16 יח"ד והתכנית החדשה מאפשרת הקמת 24 יח"ד סה"כ, קרי תוספת של 8 יח"ד. בנסיבות אלו, שטחי המחסנים הם בהיקף של 64 מ"ר (8 מחסנים x 8 מ"ר). תימוכין לאמור ניתן לראות בשומת אשור.

<u>עלויות חיזוק</u>

על אף שלעמדתי יש להביא בחשבון באומדן ההשבחה את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב קודם, הרי שגם אם נתעלם מפוטנציאל כללי שחל על המקרקעין, לא ניתן לאמוד את עלויות החיזוק שהובאו בחשבון בשומת המשיבה בסך של 50,000 ₪ ליח"ד, ואסביר.

שמאי הועדה מבסס את מסקנותיו לאורך כל חוו"ד, בהתאם להחלטה שבשומת דדון. אולם נדרש לערוך אבחנה בין נסיבות המקרה שנדון בפני השמאי המכריע לבין המקרה שלפנינו. בניגוד למקרה דנן, על החלקה שנדונה בפני השמאי המכריע חלה תכנית ממ/5008, שהעניקה זכויות בניה משמעותיות כבר במצב התכנוני הקודם. עובדה זו הובילה לכך שהעלויות שנקבעו שם בגין תוספת הזכויות החדשה הינן נמוכות יחסית, שכן חלק מהחיזוקים נדרשו ממילא במצב הקודם. עובדה זו שונה מהותית מהמקרה שלפנינו בו לא חלה תכנית תקפה כלשהי במצב קודם, ולפיכך גם דרישות החיזוק שונות בתכלית ואין להקיש ממקרה למקרה.

יתרה מכך, כפי שעולה במפורש מדברי השמאי המכריע עצמו, גם הוא סייג את מסקנותיו והבהיר כי קביעת העלויות במקרה שנדון בפניו נעשתה לאחר שלא הייתה מחלוקת בין הצדדים, ולכן הסתמך על עמדות השמאים, ללא קביעה מקצועית עצמאית מטעמו. זאת ועוד, השמאי המכריע אף הפנה בשומה להחלטתו של השמאי המכריע נתן בגו"ח 6530/52 ברחוב הנדיב 14 בהרצליה, בה הוערכו עלויות החיזוק למבנה בן 3 קומות ובו 10 יח"ד בסך של 1,500,000 ₪ (כ- 150,000 ₪ ליח"ד) לפי חוו"ד מהנדס. יוער כי גם עלויות אלו נראים כערכים מינימליים שניתן לייחס למבוקש.

משכך, לא ניתן להסתמך על קביעתו של השמאי המכריע ממקרה אחר ולהקיש למקרה שבנדון, נוכח הבדלים מהותיים ועובדתיים בין המקרים, ובפרט הפער התכנוני המשמעותי ועל כן אין כל הצדקה להחיל את אותה הקביעה על הנסיבות כאן.

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

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

התכנית הנדונה מהווה תכנית שלא ניתן להוציא בגינה היתרים או הרשאות והיא קובעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה. מהוראות התכנית הנדונה עולה כי הדירות החדשות בקומות העליונות יתוכננו בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

במסגרת המצב הקודם, בבחינת הבינוי הקיים על החלקה ומידות החלקה, קיימות זכויות בניה להרחבת הדירות הקיימות ב- 25 מ"ר כ"א, ובנוסף הקמת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות עפ"י תמ"א 38. על החלקה המסומנת כמגרש 1000 תותר תוספת 2.5 קומות מגורים עבור 8 יח"ד נוספות, שתוקמנה על הבניין הקיים, הכולל 16 יח"ד ב- 4 קומות מעל קומת עמודים וסה"כ יכלול הבניין 24 יח"ד. יודגש כי זכויות הבניה המוקנות מכוח התכנית הנדונה זהות הלכה למעשה לאלו המוקנות מתוקף תמ"א 38, ועל כן אין לראות בהן כתורמות להשבחה תכנונית.

על אף קיומן של זכויות בניה, הרי שבפועל, בתחום התכנית לא קיימת כל היתכנות כלכלית למימושן במסגרת מסלול של חיזוק ותוספות בהתאם לתמ"א 38 ו/או בהתאם לתכנית הנדונה. עובדה זו מקבלת ביטוי בשטח, עת טרם בוצע ולו מימוש אחד של זכויות מכוח תמ"א 38 או מכוח התכנית הנדונה, ובהתאמה תכניות אלו לא הובילו לעליה כלשהי בשווי המקרקעין. יתרה מכך, במסגרת מתחם התכנית הוגשו בקשות רבות להיתרי בניה שאושרו אמנם בתנאים, אך נעצרו בשל אי עמידה בתנאי הסף- תוצאה של היעדר כדאיות כלכלית ממשית למימוש הזכויות.

לצורך ההמחשה, ראוי להפנות לגישתו של השמאי המכריע בתיק דנן, שדן באומדן חבות היטל השבחה במספר החלטות שניתנו במסגרת תכנית ח/619, תכנית בעלת מאפיינים דומים לתכנית זו. במסגרת החלטות אלו בחן השמאי המכריע את שווי דירות המגורים לפני ואחרי המועד הקובע והגיע למסקנה כי לא חלה השבחה, שכן שווי הדירות במצב חדש נמוך משווין על פי זכויות מכוח תמ"א 38. גישה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בגו"ח 7170/46, 7126/44 ו- 7341/40.

בהתאם לאמור לעיל, סקרתי גם עסקאות השוואה לדירות מגורים שלא הורחבו ושנמכרו בתחום התכנית, לפני ואחרי המועד הקובע. עסקאות ההשוואה נותחו בהתאם לשטח הרשום (נטו) שהינו ההשוואה המיטבית ביותר שכן עסקאות השוואה מבניינים שנבנו בשנים דומות משקפים לרוב שווי מ"ר המגלם את שטחי המרפסות, שטחי הקירות, באופן המייתר הפעלת מקדמים. עסקאות ההשוואה הועתקו כפי שדווחו באתר רשות המיסים (גוש 6720), כדלקמן:

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	חלקה ותת"ח	רחוב	מחיר מוערך (₪)	שטח ברוטו במ"ר	שטח נטו במ"ר	קומה	שווי מ"ר בנוי (₪)
עסקאות לפני המועד הקובע							
14.09.17	738/10	הרי יהודה 59	1,500,000	62	62	1	24,194
24.05.17	901/32	הרמה 15	1,379,999	65	65	4	21,231
16.01.17	890/17	הרמה 39	1,455,001	75	58	1	25,086
04.01.17	897/13	הרמה 53	1,514,999	58	58	3	26,121
12.09.16	888/11	הרמה 19	1,390,000	84	60	2	23,167
ממוצע					**59.88**		**23,960**
עסקאות לאחר המועד הקובע							
25.12.18	738/6	הרי יהודה 61	1,425,000	85	62	3	22,984
11.11.18	897/5	הרמה 51	1,570,000	86	58	3	27,069
07.10.18	900/10	הרמה 27	1,300,000	67	60	1	21,667
05.03.18	898/7	הרמה 47	1,400,000	86	58	4	24,138
ממוצע					**59.50**		**23,964**

מניתוח עסקאות ההשוואה עולה כי לא חלה השבחה במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית.

<u>חלופה ב'- כטענה חלופית בלבד לחלופה א' (למעלה מן הצורך ולשם הזהירות בלבד)</u>

כחלופה בלבד, לצורך אומדן חבות בהיטל השבחה בחנתי את זכויות הבניה הקיימות במצב קודם למול זכויות הבניה מכוח התכנית הנדונה. תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לשומת אשור.

תוספת זכויות מכוח תמ"א 38- מצב קודם	
שטח עיקרי קיים עפ"י היתר בניה	347.14
שטח הרחבה קומתי כולל ממ"ד (4 דירות x 25 מ"ר)	100
סה"כ שטח קומה טיפוסית מורחבת	447.1
סה"כ שטח לתוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	1,117.85
תוספת זכויות מכוח התכנית- מצב חדש	
שטח עיקרי כולל	2,735
שטח עיקרי קיים (4 קומות x 347 מ"ר)	1,388.6
בהפחתת הרחבות דירות קיימות (עיקרי) 16 דירות (13 מ"ר)	208
תוספת שטח עיקרי לדירות החדשות	1,138.4

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

ערכי שווי

כפי שמפורט לעיל, התכנית הנדונה מוסיפה שטחים עיקריים לדירות החדשות בהיקף של כ- 1,138 מ"ר. בהינתן תוספת של 8 יח"ד במצב חדש, הרי שמדובר בשטח עיקרי של כ- 142 מ"ר ליח"ד חדשה. שמאי המשיבה סקר בשומתו עסקאות השוואה לדירות מגורים קטנות בשטח ממוצע של 65 מ"ר וקבע שווי מ"ר מבונה של 7,100 ₪. תשומת הלב כי כאשר שמאי המשיבה מציג עסקאות השוואה לדירות מגורים בשטח 84-93 מ"ר (מס"ד 6-8), מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בגבולות 16,700 ₪, לשטח דירה ממוצע של כ- 87 מ"ר.

להלן סקירת עסקאות השוואה לדירות מגורים שנבנו במתכונת של תמ"א 38 עיבוי ובינוי, בשטח ממוצע של 117 מ"ר, אשר נמכרו בסביבת הנכס הנדון (גו"ח 6720), לפי המדווח באתר רשות המיסים:

תאריך	חלקה ותת"ח	רחוב	מחיר מוערך (₪)	שטח במ"ר	קומה	שווי מ"ר בנוי (₪)
29.03.18	811/25	עין חנוך 15	2,380,000	140	6	17,000
13.03.18	547	בקעת הירדן 29	1,900,000	113	5	16,814
05.06.17	547	בקעת הירדן 29	2,045,000	114	6	17,939
28.05.17	547	בקעת הירדן 29	2,060,000	116	6	17,759
30.04.17	547/45	בקעת הירדן 29	2,010,000	116	5	17,328
30.03.17	547	בקעת הירדן 29	2,119,150	118	5	17,959
22.03.17	547	בקעת הירדן 29	1,960,000	115	5	17,043
15.02.17	547	בקעת הירדן 29	1,920,000	113	6	16,991
14.02.17	547	בקעת הירדן 29	1,900,000	113	6	16,814
24.01.17	547/37	בקעת הירדן 29	2,109,999	118	6	17,881
ממוצע שווי מ"ר בנוי (במעוגל, ₪)						**17,300**
שווי מ"ר מבונה (בניכוי מע"מ 17%, יזמות 20%, ועלות בניה של 6,250 ₪)						**6,000**

כמו כן, בהחלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6720/899 (להלן: "**שומת ארז כהן**") סקר השמאי עסקאות השוואה לדירות מגורים בשטח ממוצע של כ- 115 מ"ר וקבע שווי מ"ר בנוי של 17,460 ₪. למציאת שווי מ"ר מבונה הפחית מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלויות בניה של 6,250 ₪, כך שקבע שווי של 6,190 ₪ למ"ר מבונה. כמו כן, מציין השמאי המכריע כי השווי שנקבע מגלם חניה ולכן עלות הקמת חניון תת-קרקעי הופחתה בנפרד בתחשיב ההשבחה, בסך של 99,120 ₪ למקום חניה. זאת ועוד, בתחשיב ההשבחה קבע השמאי מקדמי שוליות בשיעור של 80% על שטח מעל 112 מ"ר ועד 128 מ"ר ומקדם שוליות בשיעור של 70% על השטח שעולה על 128 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

לאור האמור לעיל, קבעתי שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה, המגלם את שטח דירות המגורים החדשות ללא מתן שוליות נוספת לשטחים.

חישוב ההשבחה

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם וודאות	סה"כ
מצב קודם לפי תמ"א 38				
תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	1,117.9	100%	85%	950.17
הרחבת דירות קיימות (כולל ממ"ד)- 16 יח"ד	25.0	100%	85%	340.00
מרפסת גג (1/2 קומה טיפוסית מורחבת)	223.6	30%	85%	57.01
מחסנים דירתיים (8 x 8)	64.0	50%	85%	27.20
סה"כ				**1,374.38**
מצב חדש- הרחבה לפי תכנית 455-0153890				
שטח עיקרי עבור 8 דירות חדשות	1,138.4	100%	100%	1,138.44
ממ"ד ליח"ד נוספות- 8 דירות	96.0	100%	100%	96.00
הרחבת דירות קיימות- 16 דירות	25.0	100%	100%	400.00
מרפסת גג (1/2 קומה טיפוסית מורחבת)	223.6	30%	100%	67.07
מחסנים דירתיים (8 x 8)	64.0	50%	100%	32.00
סה"כ				**1,733.5**
תוספת שטח אקוויוולנטי				359.1
שווי מ"ר מבונה				₪ 6,000
חלק יחסי				6.25%
דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה בגילום היטל השבחה				80%
מקדם דחיה (7 שנים, 6%)				66.5%
השבחה				**₪ 71,652**

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

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

11.1.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>**

בתגובה לשומת המבקש הגיש שמאי המשיבה חוות דעת משפטית שנערכה על-ידי משרד הררי טויסטר ולפיו, מההלכות, פסיקות בתי משפט והחלטות של ועדות ערר, נכון לקבוע כי ב"מצב קודם" יש להתעלם מהשפעותיה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין.

טענות נוספות מהדיון:

- מאחר וטרם התקבלה התייחסות יועמ"ש הוועדה המקומית לפסיקה החדשה של בית המשפט העליון, אבקש שבשומה המכרעת יוצגו שתי חלופות השבחה (אלא אם עד למועד מתן ההחלטה בשומה המכרעת תינתן החלטה של ביהמ"ש העליון בבקשה לדיון נוסף, ככל שתוגש בקשה שכזאת).
- התכנית החדשה הומלצה להפקדה בשנת 2011, בשנת 2013 פורסמו בעניינה סעיפים 77 ו- 78 ובשנת 2016 פורסם דבר הפקדתה. כלומר, משנת 2011 היו ציפיות שהתכנית תאושר וציפיות אלה השפיעו על התמורה שקונה מרצון מוכן היה לשלם.
- יש הבדל גדול בין תמ"א 38, המאפשרת התחדשות במסגרת המגרש הבודד לבין התחדשות עירונית במסגרת תכנית המסדירה גם נושאי תנועה, שטחי ציבור וכו', ויוצרת סביבה איכותית יותר.
- בעניינן של התכניות שהשבחתן נבחנת בהליך כאן, נערכו 2 שומות מכריעות על-ידי השמאים דוד דדון וארז כהן. הוועדה המקומית אמצה את שומת דדון.

הייתה שומה של שמאי מכריע נוסף שעליה הגישה הוועדה המקומית ערר, ובהחלטת ועדת הערר הוחלט לאמץ את שומת דדון (ערר 8024-04-25).

11.1.4. **<u>תגובת שמאי המבקש</u>**

לפי הפסיקה החדשה של בית המשפט העליון, אין לנטרל פוטנציאל של תמ"א 38 ב"מצב קודם", ופסיקה זו גם מייתרת הצורך להתייחס לחוות הדעת המשפטית שהוגשה בתגובת המשיבה.

ולכן, השיטה הטובה והנכונה ביותר לבחון האם מתקיימת השבחה, הינה באמצעות עסקאות השוואה בשני מצבי התכנון, ובשתי המדרגות.

בשומת המבקש הוכח שערכי השווי זהים בין שני מצבי התכנון, וזאת בדירות שלא הורחבו.

בנוסף אני מפנה לפסיקה בעניין נועה לב לעניין שימוש הביניים.

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

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

בשומה שערכה השמאית המכריעה גלן לנכס בעיר לוד (גו"ח 4543/13) נבחן השווי לפני ואחרי באמצעות עסקאות השוואה, וכך גם נעשה בשומות שאתה ערכת בעיר חולון.

לא רק שהתכנית לא השביחה, אלא שהיא גרמה לכך שלא ניתן לממש הזכויות שנקבעו בתמ"א 38.

מבדיקה שנעשתה מול יזמים שבחנו את מימוש הזכויות מכוח התמ"א נמסר שקיימת בעיה כלכלית באופן כללי.

התכנית קובעת שייבנו מקומות חניה ציבוריים בתת-הקרקע וכן פיתוח של השצ"פ.

כמו כן, ללא הוראות התכנית ניתן היה לבנות דירות גן, אך התכנית החדשה אינה מאפשרת זאת מאחר והיא קובעת שבקומת העמודים ייבנו מחסנים.

תמ"א 38 מאפשרת תוספת של שטחי בניה גם ללא מקומות חניה כאשר אין אפשרות להסדיר מקומות חניה.

מתנגד לבקשת שמאי המשיבה להצגה של 2 חלופות בשומה המכרעת.

אין להביא בחשבון את השפעת הפרסום של סעיפים 77 ו- 78 לחוק התו"ב, מאחר וזה יוצר פתח לפגיעה בקניין, ללא פיצוי.

11.1.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>פטור מתשלום היטל השבחה</u>

שמאי המשיבה קבע ההשבחה לפי חלקה היחסי של דירת הנכס בתוספת הזכויות האפשרית מכוחה של התכנית החדשה.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש, כי יש לפטור המבקש מתשלום היטל השבחה, וזאת בשל שני טעמים:

הטעם האחד- התכנית החדשה כפופה להוראות תמ"א 38, לרבות סעיפי שיקול הדעת שבתמ"א 38, כך שהזכויות שנקבעו בה אינן זכויות מוקנות, ולכן אין לגבות בגינן היטל השבחה.

הטעם השני- ככל שקיימת השבחה, אזי קיים פטור מתשלום היטל השבחה, גם במקרה בו המימוש הוא במכר.

באשר לטעם הראשון אבהיר, כי אכן, לפי סעיף 1.6 לתקנון התכנית החדשה- שהוא הקובע את היחס שבין התכנית החדשה לתכניות מאושרות קודמות- הוראותיה של תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו.

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

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

עם זאת, הנפקות המשפטית של יחס זה אינה פשוטה להכרעה שכן, בשונה מהוראותיה של התמ"א, התכנית החדשה קובעת חלוקה למגרשים, זכויות והוראות בניה לכל מגרש ומגרש וכן הוראות נוספות שיאפשרו את מימוש הזכויות. מנגד, ככל שחלות על תכנית זו גם סעיפי שיקול הדעת המוקנים לוועדה המקומית בדונה בבקשה להיתר בניה, הרי שאפשר שהזכויות שנקבעו בתכנית החדשה מתגבשות לכדי זכויות מוקנות רק במועד ההחלטה על היתר הבניה.

בכל אופן, מאחר וסיווגן של זכויות שנקבעו בתכנית מחייבת כאמור מומחיות משפטית, ומאחר וטענתו זו של שמאי המבקש הינה למעשה טענה לעצם החיוב, שלא לשמאי המכריע הסמכות והמומחיות להכריע בה, בחרתי שלא לקבל טענתו זו של שמאי המבקש.

משלא קיבלתי טענתו הראשונה של שמאי המבקש, הרי שאין מקום לקבל גם את טענתו השנייה שכן, הפטור מתשלום היטל השבחה במקרה של מימוש במכר, נכון רק למקרים בהם נקבע כי הזכויות מכוח התמ"א אינן במעמד של זכויות מוקנות. מאחר, וכאמור, לפי קביעתי שלעיל, ההשבחה עקב אישורה של התכנית החדשה תבחן בהנחה כי עסקינן בזכויות שהן במעמד של זכויות מוקנות, הרי שככל וייאמצא שחלה השבחה עקב אישורה של התכנית, הרי שבהינתן שהמימוש כאן הינו בדרך של מכר, אין מקום לפטור המבקש מתשלום היטל ההשבחה, שכן הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10)(ב) חל רק במקרה של קבלת היתר בניה.

<u>השיטה לאומדן ההשבחה</u>

לעמדת שמאי המבקש, את ההשבחה עקב אישורה של התכנית החדשה נכון לבחון לפי השינוי שחל בשווי דירה בסביבתו של מגרש הנכס, בין המועד שקדם לאישורה של התכנית החדשה לבין המועד שלאחר כניסתה לתוקף של התכנית החדשה.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, לפי חוות דעת משפטית שהגיש, יש לנטרל משווי "מצב קודם" את השפעותיה של תמ"א 38, ומטעם זה, השימוש בעסקאות השוואה אינו רלוונטי.

יצוין, כי חוות הדעת המשפטית שהציג שמאי המשיבה נערכה קודם לפסיקתו של בית המשפט העליון בבר"מ 1975/24 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן** (16.10.2025). משנקבע בפסק הדין, כי במקרה בו בוחנים ההשבחה עקב אישורה של תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, אין לנטרל משווי "מצב קודם" את השפעותיה של תמ"א 38, הרי שכך, בהתאם, תבחן ההשבחה גם בשומה זו.

עם זאת, ועל-אף שאני מקבל כאמור את עמדתו העקרונית של שמאי המבקש לפיה אין לנטרל משווי "מצב קודם" את השפעותיה של תמ"א 38, הרי שמצאתי קושי של ממש בבחינת השפעותיה של התכנית החדשה באמצעות עסקאות השוואה.

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

המועד הקובע בעניינה של התכנית החדשה הינו בחודש נובמבר 2017. לצורך בחינת השפעותיה של התכנית החדשה, שמאי המבקש מציג 3 עסקאות שבוצעו במגרש הנכס, שתיים מהן לפני המועד הקובע, מהשנים 2012 ו- 2015 ואחת לאחר המועד הקובע, משנת 2021.

בנוסף הוצגו עסקאות של מכר דירות בחלקה 739 הסמוכה, כאשר 7 מהן לפני המועד הקובע, מהשנים 2013-2017 ושתיים לאחר המועד הקובע, משנת 202.

התאמת התמורות ששולמו בעסקאות לרמת המחירים במועד הקובע נעשתה באמצעות השינוי במדד מחירי הדירות הארצי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

לעמדתי, שימוש במדד ארצי כאמור, לצורך התאמת מועד של מספר שנים, הינו מדד גס מידי לצורך זה.

עוד יצוין, כי מסוף שנת 2017 שונתה השיטה לפיה מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את נתוני מחירי הדירות בבעלות, כאשר עד לרבעון האחרון של שנת 2017 הנתונים סווגו לפי אזורים, ולאחר השינוי- לפי מחוזות, וגם שינוי זה מקשה על בחינת השינויים במחירי דירות שחלו בסביבתו של מגרש הנכס.

מהטעמים שלעיל, בחרתי לבחון ההשבחה עקב אישורה של התכנית החדשה, לפי השינוי בשטחי הבנייה המותרים במגרש הנכס, כאשר ב"מצב קודם" תובא בחשבון תוספת השטחים האפשרית מכוחה של תמ"א 38, וב"מצב חדש"- תוספת השטחים האפשרית מכוחה של התכנית החדשה, והכול בשים לב למאפייניו של מגרש הנכס.

<u>תוספת השטחים האפשרית בשני מצבי התכנון</u>

ב"מצב קודם" תובא בחשבון תוספת השטחים האפשרית במגרש הנכס מכוחה של תמ"א 38 במסלול של חיזוק בניין קיים, וזאת לפי הוראות סעיף 11 לתמ"א 38, המאפשרות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הרחבת דירות קיימות בשטח של עד 25 מ"ר לדירה, ותוספת של עד 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

עוד נקבע בהוראות סעיף 11, כי קווי הבניין המינימאליים לצורך הרחבת הקומות הקיימות הינם 2.0 מ' לחזית ולצד, ו- 3.0 מ' לאחור. במקרה בו כל ההרחבה מיועדת לתוספת שטחי ממ"ד, ניתן לחרוג מקווי הבניין שלעיל (בהסכמת מהנדס הוועדה המקומית).

בהינתן ההוראות שלעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני מגרש הנכס והבניין הבנוי עליו, ניתן היה להבנתי להוסיף, מכוחה של תמ"א 38, לכל אחת מהדירות, בצידה המערבי, שטח ממ"ד בלבד. ולכן תובא בחשבון תוספת אפשרית של 12.5 מ"ר לכל דירה.

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

שטח קומה קיימת בבניין הנכס הינו 347.14 מ"ר, ובתוספת שטחי הממ"ד מתקבל שטח קומה טיפוסית מורחבת של 397.14 מ"ר, כך שתוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות מאפשרת תוספת שטח של כ- 993 מ"ר. בניכוי 40 מ"ר בכל קומה עבור 2 מבואות קומתיות ומעליות, יובא בחשבון שטח לשיווק של 893 מ"ר.

כמו כן ניתן להרחיב את קומת העמודים הקיימת. לפי היתר הבניה של הבניין, השטח הבנוי בקומת העמודים הינו 106.66 מ"ר, כך שהשלמת קומה זו עד לגודל קומה טיפוסית מאפשרת תוספת של כ- 290 מ"ר.

ב"מצב חדש", התכנית החדשה משנה את מגרש הנכס וקובעת אותו כמגרש רגולרי, וכן מתירה בנייה בקווי בניין אפס לכל הצדדים.

סך השטחים העיקריים המותרים הינו 2,735 מ"ר.

כאמור, שטח הקומה הקיימת הינו 347.14 מ"ר, כאשר מזה 17.54 מ"ר חדרי מדרגות, כך שהשטח העיקרי בכל קומה קיימת הינו 329.6 מ"ר, ובבניין כולו, כ- 1,318 מ"ר. לפיכך, התכנית מאפשרת תוספת של 1,417 מ"ר עיקרי.

תובא בחשבון תוספת שטח עיקרי של 58 מ"ר בכל קומה, בדומה לתוספת שטח עיקרי שהתבקשה בבקשה להיתר שהוגשה במגרש הנכס (ראה פרק הרישוי שלעיל), ובארבעת הקומות הקיימות, תוספת כוללת של 232 מ"ר עיקרי.

יתרת השטחים העיקריים הינה 1,185 מ"ר, שאותה ניתן לממש עבור הקומות הנוספות.

לעניין תוספת הקומות האפשרית אציין, כי להבנתי, קיימת סתירה בהוראות התכנית אשר מחד גיסא, בסעיף 2.1 ("מטרת התכנית") ובסעיף 2.2 ("עיקרי הוראות התכנית") קובעות כי התוספת היא של 2.5 קומות, אך מאידך גיסא, בדברי ההסבר של התכנית צוין שהתוספת היא של 2 קומות ובטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5) נקבע כי מספר הקומות המותר הינו 7 קומות מעל הכניסה הקובעת, ומאחר והבניין הקיים הוא של 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, הרי שגם לפי הוראה זו התוספת האפשרית היא של 2 קומות בלבד.

עוד יצוין לעניין זה, כי בהחלטת רשות הרישוי לאשר את היתר הבניה שהתבקש במגרש הנכס מכוחה של התכנית החדשה, אושרה תוספת של 2.5 קומות, ובהחלטה בערר 9002-03-21 **גנץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גני תקווה** (26.6.2022), שעניינה בתביעה לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון, צוין על-ידי ועדת הערר כי המדובר בתכנית המוסיפה 2.5 קומות (סעיף 69 להחלטה).

כמו כן, בישיבת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית מיום 23.4.2017, שדנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית החדשה, צוין ברקע הדברים, כי התכנית

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

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

מציעה תוספת של 204 יח"ד על דרך חיזוק מבנים בתוספת של 2 קומות מלאות וקומה חלקית מעל הגג וזאת בהתאם לקבוע בתמ"א 38 על שינוייה.

לאור האמור לעיל, יובא בחשבון שאת יתרת השטחים העיקריים ניתן היה לממש ב- 2.5 קומות נוספות.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה ערך תחשיביו לפי שווי של 7,100 ₪ למ"ר מבונה, וזאת בהסתמך, בעיקר, על שווי זהה שנקבע בשומת דדון, ואילו שמאי המבקש טוען לשווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה, תוך שהוא מפנה בעניין זה לשווי של 6,100 ₪ למ"ר מבונה שנקבע בשומת ארז כהן.

בחינת השומות המכריעות אליהן הפנו שמאי הצדדים מעלה, כי שני השמאים המכריעים קבעו השווי המבונה על-סמך חילוץ משווי בנוי של דירות חדשות בסביבה שנבנו במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 חיזוק, ששטחן הינו כ- 115 מ"ר, כאשר השווי הבנוי אותו קבעו השמאים המכריעים הינו דומה, והוא כ- 17,530 ₪ בממוצע. הפער בשווי המבונה שחולץ משווי בנוי זה נובע בעיקר בשל בחירתו של השמאי המכריע ארז כהן לקבוע שיעור יזמות של 20%, בהשוואה לשיעור יזמות של 18% בשומת דדון, וכן עלות בניה של 6,250 ₪ למ"ר בשומת ארז כהן, בהשוואה לעלות בניה של כ- 5,660 ₪ בשומת דדון.

לפי מחירון דקל לחודש נובמבר 2017, עלות בניית מ"ר עילי בבניין מגורים בגובה של 3-8 קומות הינה 4,530 ₪. בתוספת 10% בגין שטחי שירות חוץ-דירתיים ו- 25% עלויות עקיפות, מתקבלת עלות של כ- 6,320 ₪.

כך שבהינתן שווי של כ- 17,530 ₪ למ"ר בנוי, מע"מ בשיעור של 17%, יזמות בשיעור של 18%, ועלות בניה של 6,320 ₪ למ"ר עילי, מתקבל שווי של כ- 6,400 ₪ למ"ר מבונה.

עם זאת, מאחר ועיקר תוספת שטחי הבניה מיועדת לבנייתן של דירות חדשות, ושטחן של אלה הינו כ- 131 מ"ר, הרי שבחרתי לקבל את השווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה שקבע שמאי המבקש.

<u>מקומות חניה</u>

לפי הוראותיה של תמ"א 38, תנאי להיתר בניה לתוספת שטחי הבניה מכוחה של התמ"א, הינו הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. עוד נקבע, כי במקרה בו לא ניתן להסדיר במגרש את מספר מקומות החניה הנדרשים, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ למגרש וכן רשאית היא להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של

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

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

מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.

ולאור ההוראה שלעיל, ובהנחה לפיה ב- 2.5 קומות הנוספות היו נבנות 10 יח"ד ובקומת העמודים 2 יח"ד, הרי שנדרש היה להסדיר בתחומו של המגרש 12 מקומות חניה.

לפי בדיקותיי, ניתן להביא בחשבון, על דרך הזהירות, שבצידו הצפוני של המגרש ניתן היה להסדיר 4 מקומות חניה.

עוד יצוין לעניין זה, כי לפי נספח התנועה של התכנית החדשה, במתחם 1 בו ממוקם בניין הנכס, ישנן 64 יח"ד ו- 55 מקומות חניה, כך שסביר שלא ניתן היה להסדיר את מקומות החניה הנוספים הדרושים, ברחבות החניה שבסמיכות למגרש הנכס.

לפיכך יובא בחשבון, כי מימוש הזכויות מכוחה של תמ"א 38, היה כרוך בתשלום לקרן חניה עבור 8 מקומות חניה.

יצוין, כי לפי בירור מול הוועדה המקומית, התשלום לקרן חניה הינה 95,000 ₪ למקום חניה, נכון לחודש יוני 2018.

ב"מצב חדש", הסדרת מקומות החניה נקבעה בהוראות התכנית, כאשר עבור תוספת של 32 יח"ד במתחם 1, נדרש להסדיר 35 מקומות חניה בתת-הקרקע, ולכן יובא בחשבון שעבור התוספת של 8 יח"ד במגרש הנכס, נדרש להסדיר 8.75 מקומות חניה.

לפי מחירון דקל לחודש נובמבר 2017, עלות בניית חניון תת-קרקעי הינה 2,360 ₪, ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 20%, תובא בחשבון עלות של כ- 2,850 ₪ למ"ר חניון, ו- 45 מ"ר למקום חניה[6], ועלות של כ- 128,000 ₪ למקום חניה.

בהתחשב בכך שהשווי המבונה שנקבע לעיל מגלם מקום חניה משותף/בחצר, ובהינתן ששווי מקום חניה תת-קרקעי גבוה יותר משווי של מקום חניה משותף/בחצר, תובא בחשבון עלות עודפת של 100,000 ₪ למקום חניה, ולמגרש הנכס בכלל- 875,000 ₪.

מאחר והוראות התכנית מחייבות הטמנת תשתיות תקשורת וחשמל, וכן אפשרות שתידרש גם הטמנת קו חשמל מתח גבוה ברחוב הרי יהודה, תובא בחשבון עלות נוספת של 50,000 ₪, ובסך-הכול- 925,000 ₪.

[6] . לפי 45 מ"ר למקום חניה מתקבל שטח של 1,575 מ"ר ל- 35 מקומות חניה, שהוא בשיעור של 75% משטח השצ"פ שמתחתיו תוכנן החניון התת-קרקעי במתחם 1.

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>מקדמי דחייה למימוש תוספת הזכויות</u>

ב"מצב קודם", הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של זכויות מוקנות, ולוועדה המקומית שיקול דעת באם לאשרן. בשל אי הוודאות כאמור נכון להפחית משווי זכויות אלה.

בקביעת שיעור ההפחתה יובאו בחשבון היתרי בניה שאישרה הוועדה המקומית בבניינים שלהם מאפיינים דומים, וכן העובדה שהובאה בחשבון תוספת בניה מצומצמת להרחבת הדירות הקיימות בשטחי ממ"ד בלבד.

בנתונים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע הפחתה של 10% משווי הזכויות.

כמו כן, בשל המורכבות הקניינית למימוש הזכויות להרחבת הדירות ולתוספת הבנייה עבור יחידות נוספות, נכון לעמדתי לקבוע הפחתה נוספת של 20%, המשקפת דחייה של 4 שנים עד לגיבוש ההסכמות הקנייניות.

ב"מצב חדש", נדרשת תכנית לאיחוד וחלוקה כתנאי למימוש הזכויות. בהנחת תקופה של 2.5 שנים להכנתה של תכנית שכזו, ובהתחשב בהיטל השבחה שיידרש בגינה, תובא בחשבון הפחתה של 24% משווי הזכויות.

כמו כן, עדיין קיימת המורכבות הקניינית. בשל חפיפה אפשרית בין תקופת הדחייה עקב המורכבות הקניינית לבין תקופת הכנתה של התכנית לאיחוד וחלוקה תובא בחשבון הפחתה של 15% (בהשוואה להפחתה של 20% ב"מצב קודם").

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/₪
"מצב קודם"			
תוספת שטחי ממ"ד לדירות קיימות	200	1.0	200
סגירת קומת עמודים	290	1.0	290
תוספת 2.5 קומות	893	1.0	893
מרפסת גג	199	0.2	38
סה"כ תוספת מר"א			**1,423**
שווי מר"א מבונה			₪ 6,000
שווי תוספת הזכויות			**₪ 8,538,000**
קרן חניה ל- 8 מקומות			(₪ 744,000)[7]
סה"כ שווי לפני דחייה			₪ 7,794,000

[7] . בהתאמה למועד הקובע הובא בחשבון תשלום של 93,000 ₪ מקום חניה.

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

סה"כ שווי בהתחשב באי וודאות (0.9)				₪ 7,014,600
סה"כ שווי בהתחשב במורכבות קניינית (0.8) (מעוגל)				₪ **5,612,000**
"מצב חדש"				
תוספת שטח עיקרי לדירות קיימות	232	1.0	232	232
תוספת שטחי ממ"ד לדירות קיימות	200	1.0	200	200
תוספת שטח עיקרי ב- 2.5 ק' נוספות	1,185	1.0	1,185	1,185
חדרי ממ"ד לדירות חדשות	125	1.0	125	125
מרפסת גג	228	0.2	228	46
מחסנים[8]	96	0.4	96	38
סה"כ				**1,826**
שווי מר"א מבונה				₪ 6,000
שווי תוספת הזכויות				₪ **10,956,000**
עלות הסדרת תשתיות ומקומות חניה				(₪ 925,000)
שווי תוספת הזכויות בניכוי עלויות מימוש				₪ 10,031,000
הפחתה למורכבות קניינית (0.85)				₪ 8,526,350
דחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה (0.76) (מעוגל)				₪ **6,480,000**
סך ההשבחה לדירות שבבניין הנכס				₪ **868,000**
השבחה לדירת הנכס (1/16)				₪ **54,250**

11.2. **<u>תכנית מס' 455-0615948 (מועד קובע 27.03.2020)</u>**

תכנית איחוד וחלוקה שמסדירה את גבולות החלקות כך שניתן יהיה ליישם בהן את הוראות הבינוי של התכנית התקפה, ובנוסף מגדילה את מספר יחידות הדיור במגרש הנכס בשתי יחידות נוספות.

11.2.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

הובאה בחשבון הפחתת עלות 2 מקומות חניה בהתאם לקביעת השמאי המכריע דדון.

<u>ערכי השווי</u>

להלן עסקאות של מכר דירות בסביבה, שלהן מאפיינים דומים לאלו של דירת הנכס, ואשר דווחו באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

[8] . שטח מחסנים לפי שומת המשיבה. ב"מצב קודם" לא הובאו בחשבון שטחי מחסן מאחר וההנחה היא שהשטחים בקומת העמודים ישמשו כשטח עיקרי.

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

מס"ד	חלקה	מועד עסקה	תמורה (₪)	שטח במ"ר	קומה	שווי מ"ר (₪)
1	895	28.01.19	1,580,000	58	3	27,241
2	893	02.06.19	1,500,000	58	1	25,862
3	894	16.09.19	1,425,000	58	4	24,569
4	892	16.09.19	1,650,000	89	2	18,539
5	896	19.09.19	1,560,000	58	2	26,897
6	892	27.11.19	1,560,000	58	1	26,897
7	892	26.11.19	1,650,000	89	1	18,539
8	897	24.12.20	1,450,000	59	3	24,576
9	896	10.06.20	1,690,000	93	3	18,172
10	896	03.08.20	1,650,000	92	3	17,935
11	897	06.09.20	1,500,000	58	2	25,862

בשומת דדון נקבע שווי מבונה של 7,800 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד	שטח שולי ליח"ד	סה"כ
מצב קודם	2,735	24	113.96	8.77	210.4 מ"ר
מצב חדש	2,735	26	105.19		
מקדם שיפור תכנון וביטול שוליות					20%
ההשבחה בגין ביטול שוליות באקוי'					42.08 מר"א
תוספת שטח ממ"דים ל- 2 יח"ד					24.00 מר"א
שטח אקוויוולנטי					66.08 מר"א
שווי מר"מ אקוויוולנטי					7,800 ₪
ההשבחה הגולמית					515,400 ₪
בניכוי עלות הקמת 2 יח' חניה (2 x 30 מ"ר x 2,760 מ"ר)					(165,600) ₪
ההשבחה ללא ניכוי מקדמי דחיה, מושע וסיכון					349,800 ₪
מקדם דחיה					0.864
מקדם מושע וסיכון					0.9
החלק היחסי במימוש המבוקש					6.25%
ההשבחה בסה"כ					**17,000** ₪

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

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

11.2.2. **<u>עיקרי שומת המבקש</u>**

גם כאן, בהתאם לאומדן החבות בהיטל השבחה כפי שנערך בתכנית הקודמת ובהתאם לגישת השמאי המכריע בהליך כאן, סקרתי עסקאות השוואה לדירות מגורים שנמכרו בתחום התכנית, לפני ואחרי המועד הקובע. עסקאות ההשוואה נותחו בהתאם לשטח הרשום (נטו) שהינו ההשוואה המיטבית ביותר שכן עסקאות השוואה מבניינים שנבנו בשנים דומות משקפים לרוב שווי מ"ר המגלם את שטחי המרפסות, שטחי הקירות באופן המייתר הפעלת מקדמים.

עסקאות ההשוואה הועתקו כפי שדווח ברשות המיסים (גוש 6720), כדלקמן:

תאריך	חלקה ותת"ח	רחוב	מחיר מוערך (₪)	שטח ברוטו במ"ר	שטח נטו במ"ר	קומה	שווי מ"ר בנוי (₪)
עסקאות לפני המועד הקובע							
18.12.19	901/2	הרמה 9	1,480,000	70	65	1	22,769
27.11.19	892/5	הרמה 59	1,560,000	63	58	2	26,897
10.09.19	887/21	הרמה 7	1,500,000	85	60	3	25,000
28.08.19	739/3	הרי יהודה 55	1,680,000	78	75	2	22,400
28.01.19	895/5	הגליל 76	1,580,001	87	58	3	27,241
ממוצע					**63.20**		**24,861**
עסקאות לאחר המועד הקובע							
24.12.20	897/29	הרמה 57	1,450,000	86	59	3	24,576
23.12.20	901/11	הרמה 11	1,540,000	97	65	2	23,692
12.11.20	739/20	הרי יהודה 51	1,745,000	75	75	2	23,267
06.11.20	890/20	הרמה 39	1,470,000	74	61	2	24,098
21.10.20	890/1	הרמה 35	1,530,000	85	60	1	25,500
06.09.20	897/19	הרמה 55	1,500,000	86	58	2	25,862
02.08.20	890/10	הרמה 37	1,520,000	65	60	1	25,333
08.06.20	739/14	הרי יהודה 53	1,350,000	62	62	3	21,774
19.05.20	901/19	הרמה 3	1,525,000	66	66	2	23,106
ממוצע					**62.89**		**24,134**

מניתוח עסקאות ההשוואה עולה כי לא חלה השבחה במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית.

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

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

חלופה ב'- כטענה חלופית בלבד לחלופה א' (למעלה מן הצורך ולשם הזהירות בלבד)

כחלופה בלבד, ככל וטענת הסף אינה מתקבלת, איני חולק על שמאי הועדה לעניין אופן חישוב היטל ההשבחה בגין התכנית הנדונה. אומדן ההשבחה המתקבל בתכנית זו, אשר נותרת כלא כלכלית למימוש, זניח. העדר עליית המחירים מוכיח פעם נוספת את העובדה שהשוק מאבד את האמון ביכולת המתחם להתממש.

11.2.3. **דיון והכרעה**

אישורה של התכנית החדשה, אשר נקבעה כתנאי למימוש הזכויות מכוחה של תכנית ממ/5135, משפרת את זמינות הזכויות שנקבעו בתכנית ממ/5135, וכן מקטינה השוליות עקב תוספת של 2 יח"ד נוספות ומבלי לשנות את סך שטחי הבניה.

שמאי המבקש בוחן המחירים ששולמו בעסקאות של מכר דירות בסביבה, עובר למועד הקובע ולאחריו, ומגיע למסקנה שהתכנית אינה משביחה.

מאחר וסביר שהמחירים ששולמו בעסקאות של מכר דירות שבוצעו עובר למועד הקובע מושפעים גם מהליכי אישורה של התכנית החדשה, הרי שלא ניתן על-סמך בחינה שכזו לבסס מסקנה באשר להשבחה עקב אישורה של התכנית החדשה.

מטעם זה, ההשבחה תבחן לפי התועלות שבתכנית החדשה ואשר צוינו לעיל (שיפור הזמינות והקטנת שוליות).

הקטנת שוליות

"במצב קודם" הובא בחשבון כי יתווספו 10 יח"ד בשתיים וחצי קומות חדשות, ובשטח עיקרי ממוצע של 118.5 מ"ר ליח"ד. ב"מצב חדש", בשל תוספת 2 יח"ד, השטח העיקרי הממוצע לדירות המתווספות הינו 98.75 מ"ר.

בשל השינוי כאמור שמאי המשיבה קבע תוספת של 20% לשווי המבונה, ותוספת זו סבירה לעמדתי.

שווי מבונה

שמאי המשיבה קבע ההשבחה לפי שווי מבונה של 7,800 ₪, בהתבסס על השווי שנקבע בשומת דדון למועד תכנית זו, ושהוא גבוה בכ- 10% מהשווי שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת.

בשומת אשור נקבע שווי זהה לזה שנקבע בשומת דדון, ואילו בשומת ארז כהן נקבע שווי של 8,390 ₪ למ"ר מבונה.

בנתונים שלעיל, בחרתי לקבל את השווי המבונה 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</u>

נתון	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/ש"ח
"מצב קודם"			
סה"כ מר"א לתוספת הזכויות			1,826.0
שווי מר"א מבונה			₪ 7,800
שווי הזכויות			**₪ 14,242,800**
עלות הסדרת תשתיות ומקומות חניה			(₪ 925,000)
שווי תוספת הזכויות בניכוי עלויות מימוש			**₪ 13,317,800**
הפחתה למורכבות קניינית (0.90)			₪ 11,986,020
דחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה (0.76) (מעוגל)			**₪ 9,109,000**
"מצב חדש"			
תוספת שטח עיקרי לדירות קיימות	232.0	1.0	232
תוספת שטחי ממ"ד לדירות קיימות	20.00	1.0	200
תוספת שטח עיקרי גרעיני ב- 2.5 ק' נוספות	987.5	1.0	988
שטח עיקרי עם ביטול שוליות	197.5	1.2	237
חדרי ממ"ד לדירות חדשות	150.0	1.0	150
מרפסת גג	228.0	0.2	46
מחסנים	104.0	0.4	41
סה"כ מר"א			**1,894**
שווי מר"א מבונה			₪ 7,800
שווי הזכויות			**₪ 14,773,200**
עלות הסדרת תשתיות ומקומות חניה			(₪ 925,000)
קרן חניה לשני מקומות נוספים			(₪ 194,000)
שווי תוספת הזכויות בניכוי עלויות מימוש			**₪ 13,654,200**
שווי תוספת הזכויות בהתחשב במורכבות קניינית (0.90)			**₪ 12,289,000**
השבחה			**₪ 3,180,000**
השבחה לדירה (1/16)			**₪ 198,750**

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

12. **<u>השומה</u>**

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, העקרונות, הגורמים והשיקולים שצוינו לעיל, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא חוות דעת זו, הינה כדלהלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
5135/ממ	08.11.2017	54,250	27,125
455-0615948	27.03.2020	198,750	99,375

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