בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 17.05.2026
מס' מינוי: 140-2026
מספרנו: 1388

לכבוד המבקש,
ה"ה יואב יעקב וקסלמן
המיוצג ע"י מר דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין
במייל: drorgolden@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין
במייל: yonatan.levi30@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 7050 חלק מחלקה 254
מגרש B500 בתכנית תא/4466
שדרות ירושלים 203,205,207, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 22.01.2026 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות בניין עיר, מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 01.12.2025, שנערכה ע"י השמאי יונתן לוי, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 18.03.2026.

2.2. שומת המבקש מר יואב יעקב וקסלמן, 09.02.2026, שנערכה ע"י השמאי דרור גולדנברג.

2.3. בתאריך 30.03.2026, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 07.05.2026.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
1680	25.12.1981
תא/מק/4466	03.04.2022

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	7050
חלקה	254
שטח החלקה	8,032 מ"ר
מהות המקרקעין	מגרש B500 בתכנית תא/מק/4466 - בשטח 2,883 מ"ר
כתובת	שדרות ירושלים 203, 205, 207, תל אביב -יפו
בעלות	בעלות פרטית

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הנכס הנדון מהווה את מגרש B500 בתכנית תא/מק/4466, חלקות מקור 164+163+162 בגוש 7050, כיום חלק מחלקה חדשה 254, בשטח של 2,883 מ"ר, המצוי בשדרות ירושלים 203, 205, 207, בחלק הדרומי של העיר תל אביב.

6.2. שדרות ירושלים מחברות בין רחוב קויפמן בדרום ושדרות העצמאות בעיר בת ים בצפון.

6.3. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה וותיקה בבניינים בני 3-4 קומות, שכונת גבעת התמרים - יפו ד'.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי ותיקים, תאורת רחוב וכד'.

6.5. חלקות מקור 164-162, מבונות כל אחת בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המשמשת בין היתר למקלט משותף. בכל מבנה 4 יח"ד לקומה ובסך הכל בכל בניין 16 יח"ד.

6.6. הבניינים מחופים טיח, הגג בטון, ללא מעלית.

6.7. במועד הביקור נראה כי מצבו התחזוקתי והפיזי של הבניין תואם את גילו.

6.8. חלקות 164+163+162 , בעלות צורה רגולארית, בשטח רשום כולל של 3,291 מ"ר, כלולות במתחם תכנית תא/מק/4466 הכולל סה"כ 7 מבנים קיימים בהם 96 יח"ד ו-6 חנויות, המיועדים להריסה. במקומם ייבנו 388 יח"ד (40 דירות מתוכן דיור בהישג יד), שטחי מסחר וציבור מעל מרתף משותף.

6.9. <u>להלן גבולות מתחם התכנית:</u>

מדרום: בנייני מגורים בבנייה ותיקה המהווים חלק ממתחם פינוי בינוי הכלול בתכנית תא/4233 - "שד' ירושלים קהילת קנדה."

ממזרח: רח' קהילת קנדה, מעברו מבני מגורים בבניה ותיקה ומבני ציבור.

ממערב: שד' ירושלים.

מצפון: רחוב המחרוזת.

6.10. עפ"י בקשה להיתר מס' 24-0948, מבוקש על מגרש B500 הריסת הבניינים הקיימים והקמת 4 בנייני מגורים בני 9 קומות כל אחד הכוללים קומת קרקע מסחרית משותפת בגובה 2 קומות, 7 קומות מגורים וקומת גג חלקית, עבור 145 יח"ד, מכוח תכנית תא/מק/4466.

7. המצב תכנוני

7.1. תרש"צ/3/05/3 אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבורים 07/09/1966.

מתשריט התכנית עולה כי חלק מהחלקות מסווגת כאזור לבניה של 3-4 קומות.

7.2. תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2270).

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח של 23 מ"ר, בתנאים שבתכנית.

7.3. תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ. 2829).

התכנית מתירה תוספת של 5% בניה לבניינים בהם זכויות הבניה בתכנית הראשית 39%-40% לקומה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.4. תכנית 2295 פורסמה למתן תוקף ביום 10.11.1985 (י.פ. 3269).

התכנית משנה ייעודים ומשפרת את תנאי הדיור ע"י התוספת שטחי בניה.

התכנית מסווגת את החלקות באזור מגורים ג', טיפוס בינוי א' מגרשים 7-9:

זכויות בניה:

יח"ד:	144
מספר קומות קיים:	ע+4
שטח דירה ברוטו קיים:	57.48 מ"ר
שטח בניה קיים:	8,277 מ"ר
שטח דירה ברוטו מוצע:	39.42 מ"ר - 47.35 מ"ר
שטח בניה מוצע:	6,379 מ"ר
שטח קיים + מוצע:	14,656 מ"ר

7.5. תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע. השימושים המותרים - חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות ומדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בתנאי שירשמו כרכוש משותף, מחסנים בשטח 6 מ"ר לשימוש דיירי הבית.

7.6. תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה, לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה.

7.7. תכנית 2691 פורסמה למתן תוקף ביום 11.02.1997 (י.פ. 4490).

מטרת התכנית הינה שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר באמצעות הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות. הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, ככל וקיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המקס' הקבוע בתכנית הראשית.

7.8. תכנית ע/1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

בבתים צמודי קרקע תותר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בגבולות המגרש, בתכסית של 80% משטח המגרש. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים. ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלק המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע, בתנאים שבתכנית.

התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

7.9. תמ"א/38, פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ. 5397).

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 01.01.1980 או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס' 78 לחוק.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.10. תכנית ג'1 פורסמה למתן תוקף ביום 20.08.2007 (י.פ. 3996).

התכנית מעדכנת את הוראות תכנית מתאר ״ג״ ומתירה, בין היתר בקוטגי׳ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

בעליות גג:

א. רום הגג לא יעלה על 7 מ׳ מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

ג. בקוטגי׳ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בנית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

בחדרי יציאה לגג (בניה בשלבים):

א. השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר ובגובה של עד 3 מ׳.

ב. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ״ר לדירה, הקטן מבניהם.

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

התכנית כוללת הוראות נוספות כמפורט בתקנות התכנית.

7.11. תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

עפ״י מסמכי התכנית החלקות מסווגת באזור מגורים בבניה עירונית, מתחם להתחדשות עירונית 704א׳ יפו ד׳, לבינוי של 8 קומות, מושא השומה כלול במרקם בו תתאפשר בניה עד 25 קומות, רח״ק 5.

7.12. תכנית תא/מק/4466 (507-0368191) פורסמה למתן תוקף ביום 16.03.2022 (י.פ. 10277).

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי של אזור מגורים הממוקם בשכונה ד׳ ביפו, בין שדרות ירושלים במערב, רחוב המחרוזת בצפון, רחוב קהילת קנדה במזרח ומרחב התכנון קהילת קנדה מדרום.

מטרת התוכנית קידום התחדשות עירונית. במרחב התכנון הקיים 96 יחידות דיור ו-6 חנויות ב-7 מבני שיכון. התכנון כולל הריסת הבניינים הקיימים והקמת 7 בניינים חדשים בני 10, 15 ו-19 קומות במקומם, תוך הגדלת מספר יחידות הדיור ומתן פתרונות הולמים לנגישות, מיגון, חניה, שטחים פתוחים ושטחי ציבור.

התכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומה הראשונה (קומת הקרקע) לאורך שדרות ירושלים ולאורך רחוב המחרוזת, שימושים ציבוריים בקומה הראשונה (קומת הקרקע) ובקומה שמעליה כלפי רחוב קהילת קנדה כולל שטח פרטי פתוח שישמש גינה שכונתית, והרחבת זכות הדרך ברחוב קהילת קנדה.

בתכנית שולבו שטחים ציבוריים בנויים כחלק מהבינוי המתוכנן אשר ישמשו לרווחת הציבור, כמו כן תכנית זו כוללת 40 יחידות דיור בהישג יד. מרתף חנייה אחד, מתוכנן לכל מרחב התכנון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי במרחב התכנון שדרות ירושלים-קהילת קנדה-המחרוזת, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות הריסה ובנייה מחדש תוך שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ושיפור המרחב הציבורי על ידי הוספת שימושים ציבוריים ומסחר. תוכנית לאיחוד של המגרשים וקביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח השתלבות המבנים לאורך רחוב שדרות ירושלים וקהילת קנדה תוך התייחסות לקישורים מרחביים עם התוכנית הסמוכה מדרום, זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', לשטח ציבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח ודרך.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית למגורים, מסחר, שטח פרטי פתוח ושטחי ציבור בנויים.
3. קביעת הוראות לזכויות בנייה בהיקף של 40,160 מ"ר סה"כ שטח על קרקעי בנוי.
4. קביעת הוראות לבניית 388 יחידות דיור למתחם בתמהיל משתנה ובממוצע של כ-80 מ"ר (עיקרי+שרות).
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות בינוי לכל שטח התוכנית. בתא שטח A500 בניינים עד 15 קומות על רחוב קהילת קנדה, בתא שטח B500 בניינים עד 10 קומות על שדרות ירושלים ובתא שטח C500 בניין עד 19 קומות על רחוב קהילת קנדה . סך מספר הקומות כולל קומה ראשונה (קומת קרקע), קומות מגורים טיפוסיות וקומת מגורים עליונה חלקית.
7. קביעת הוראות להרחבת הדרך ברחוב קהילת קנדה וביטול שביל הולכי רגל.
8. קביעת הוראות לקומה ראשונה (קומת קרקע) מסחרית רציפה לשדרות ירושלים וחזית מסחרית לרחוב מחרוזת בשטח של עד 1500 מ"ר.
9. קביעת הוראות לשטחים בנויים לצרכי ציבור המשולבים בבנייני המגורים בשטח שלא יפחת מ-1000 מ"ר (עיקרי + שרות כמפורט בטבלה 5).
10. קביעת הוראות לשטחים פתוחים פרטיים.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה לשטחים פתוחים פרטיים בשטח שלא יפחת מ- 2250 מ"ר.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה במגרש המגורים לאורך שד' ירושלים, רחוב המחרוזת ורחוב קהילת קנדה ,לכיוון השפ"פ, בשטח שלא יפחת מ- 1500 מ"ר.
13. קביעת הוראות להריסת 7 המבנים הקיימים.
14. קביעת הוראות לעריכת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ותנאים להוצאת היתר.
15. שינוי מיקום שצ"פ משדרות ירושלים והעברתו מזרחה בצמידות לרחוב קהילת קנדה.
16. קביעת הוראות לבניית מרתפים.
17. איחוד מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' שלא בהסכמת הבעלים.
18. 40 יחידות דיור מסך יחידות הדיור בתכנית יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

החלקה מושא השומה מסומנת ביעוד לאזור מגורים ד'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שימושים באזור מגורים ד׳:

מרתפים.

שימושים לפי תכנית תא ע׳1.

קומה ראשונה (קומת קרקע):

1. שטחים נלווים למגורים כולל מבואות, מעברים, חדרי עגלות או אופניים, מתקנים טכניים או כל שימוש אחר לדיירי הבניין אשר גודלם ומיקומם ייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובתנאי שמיקום והיקף שטחים אלו לא יגדיל שלא לצורך את תכסית הבניה ו\או יפגע בנראות חזיתות המבנים.
2. בנוסף בתא שטח A500 יותרו שימושים ציבוריים עבור חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך , בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית. ושימושים נוספים בהתאם לשיקולי העירייה.
3. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.
4. בנוסף בתא שטח B500 יותרו שימושים מסחריים ומשרדים כגון :מסחר קמעונאי, בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, אולמות תצוגה ,בנקים, תרבות ופנאי בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
5. בנוסף בתא שטח C500 יותרו שימושים מסחריים אשר יכללו : מסחר קמעונאי, בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, אולמות תצוגה, בנקים, תרבות ופנאי בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

קומה שניה (מעל קומת הקרקע).

1. שימוש מגורים, שטחי שרות למגורים ושטחים נלווים לרווחת הדיירים לרבות מתקנים טכניים אשר ייעודם, גודלם ומיקומם ייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובתנאי שמיקום והיקף שטחי השרות לא יגדיל שלא לצורך את תכסית הבניה ו\או יפגע בנראות חזיתות המבנים.
2. בנוסף בתא שטח A500 יותרו שימושים ציבוריים עבור חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך , בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית. ושימושים נוספים בהתאם לשיקולי העירייה.
3. בנוסף בתא שטח B500 יותר שימוש מסחרי אשר יתאפשר רק כהמשך רציף של קומת הקרקע ו/או חלל כפול.

בשאר הקומות

שימוש מגורים, שטחי שרות למגורים ושטחים נלווים לרווחת הדיירים לרבות מתקנים טכניים אשר ייעודם, גודלם ומיקומם ייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובתנאי שמיקום והיקף שטחי השרות לא יגדיל שלא לצורך את תכסית הבניה ו\או יפגע בנראות חזיתות המבנים.

הוראות:

זכויות בניה מאושרות:

1. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה 5.
2. תא שטח A 500 : לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בקרקע בשטח של כ- 400 מ״ר לטובת השימוש הציבורי, וכן שטח הגגות כמרפסות של שטחי הציבור הבנויים בשטח של כ 280 מ״ר, וכן שטחים עבור הצללה, בהתאם לתכנון שיאושר במסגרת תכנית העיצוב. סה״כ 680 מ״ר. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחי שרות בתת הקרקע בהיקף של כ 15% מהשטחים העיקריים העיליים המיועדים לשטחי הציבור הבנויים, שיהיו מתוך שטחי השרות התת קרקעיים למגורים המצוינים בטבלה 5, עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזאת הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת קרקע בהתאם למינימום הנדרש ובהיקף שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הוראות בינוי

א. מס' יחידות דיור ותמהיל:

1.מס' יחידות הדיור בכל שטח התכנית לא יעלה על 388 .

2.גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ 45 מ"ר כולל (עיקרי+שרות)

א) כ 15% יחידות דיור קטנות מאד בשטח כולל עד 50 מ"ר (עיקרי+שרות)

ב) כ 30% יחידות דיור קטנות בשטח כולל עד 85 מ"ר (עיקרי+שרות)

ג) כ 40% יחידות דיור בינוניות בשטח כולל עד 100 מ"ר (עיקרי+שרות)

ד) כ 15% יחידות דיור גדולות בשטח כולל שלא יפחת מ 100 מ"ר (עיקרי+שרות)

3. תותר סטייה של כ 5% מתמהיל הדירות אשר לא תחשב כסטייה ניכרת.

4.שטח ממוצע כולל לדירה יהיה כ 80 מ"ר (עיקרי+שרות).

5.דיור בהישג יד

א) 40 יחידות דיור מסך יחידות הדיור בתכנית יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

ב) שטחן הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יחידות הדיור בכלל הפרויקט.

ג) תמהיל גודל יחידות דיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בתכנית, למעט דירות מעל לכ 100 מ"ר. גודל יח"ד ממוצע (עיקרי + ממ"ד) . גודל יח"ד מקסימלית לא יעלה יגדל על 100 מ"ר.

ד) יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה, ככל הניתן, בבינוי המרקמי.

ה) יחידות הדיור בהישג יד יהיו בניהול ובבעלות אחודה.

ו)תמהיל ומיקומם הסופי של הדירות ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

ב. מספר קומות:

1.בתא שטח 500A תותר הקמת מבנים עד 15 קומות לרבות קומה ראשונה (קומת קרקע), קומות ציבוריות, קומות מגורים טיפוסיות וקומת מגורים עליונה חלקית.

2.בתא שטח 500B תותר הקמת מבנים עד 10 קומות לרבות קומה ראשונה (קומת קרקע), קומות מגורים טיפוסיות וקומת מגורים עליונה חלקית.

3.בתא שטח 500C תותר הקמת מבנה עד 19 קומות לרבות קומה ראשונה (קומת קרקע), קומות מגורים טיפוסיות וקומת מגורים עליונה חלקית.

ג. גובה קומות:

תא שטח A500: מגורים

1. גובה הקומה הראשונה (קומת הקרקע) לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו ולא יפחת מ 4.5 מטרים ברוטו.

2. גובה קומה שניה יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לגובה הקומה הציבורית

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו.
4. גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 7 מטרים ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).

תא שטח B500: כלל השימושים

1. גובה קומה ראשונה (קומת הקרקע) לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו ולא יפחת מ 3.5 מטרים ברוטו.
2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו.
3. גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 5.5 מטרים ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).

תא שטח C500: כלל השימושים

1. גובה קומה ראשונה (קומת קרקע) לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו ולא יפחת מ 4.5 מטרים ברוטו.
2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו.
3. גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 7.0 מטרים ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).

הוראות בינוי

ד. שטחים ציבוריים בנויים: תא שטח 500A

1. השטחים הציבוריים הבנויים והחניות המוקצות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.
2. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומה ראשונה (קומת הקרקע) ובקומה הרצופה שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולרים.
3. היקף השטחים הציבוריים בקומה הראשונה (קומת הקרקע) יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים אך לא יעברו את המצוין בטבלה 5.
4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שיקבע במסגרת תכנית העיצוב.
5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש כלפי המרחב הציבורי הסובב, התואם את השימושים הציבוריים המותרים.
6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות ככל הניתן מהשימושים הסחירים.
7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה, אך לא יפחת מ 4 מטרים ברוטו ולא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו.
8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיוצא בזה.
9. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.
10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתוכנית העיצוב.
11. במסגרת תכנית העיצוב תבחן עצמאות תפעולית ותשתיות נפרדות לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קווי בנין

1.קווי הבניין מעל הקרקע יהיו כמפורט בתשריט .
2.קווי בניין בתת קרקע בהתאם להוראות תכנית תא ע'1.
3. המרחק המינימאלי בין הבניינים כמופיע בתשריט, מגבלת המרחק הנ"ל תמדד מחזית הבניין ולא תחול על גזוזטראות בולטות ככול שיהיו פרט לגזוזטראות בין הבניינים בתא שטח B500 בהם המרווח המינימלי יימדד בין קווי מרפסות ככל שיהיו.

עיצוב פיתוח ובינוי

1.הכניסות הראשיות לבנייני המגורים יהיו מהרחובות.
2.בקומות המגורים תתאפשר הבלטה של גזוזטראות בחזית לרחובות מצפון וממערב עד 1.2 מטר מעבר לקו מגרש .
3.בקומות המגורים תתאפשר הבלטה של גזוזטראות בחזית ממזרח ומדרום עד 1.6 מטר מעבר לקו בניין .
4.בקומות המגורים תתאפשר הבלטה של גזוזטראות לכיוון שטח פרטי פתוח עד 1.6 מטר.
5.הבלטת המרפסות, כמתואר בסעיפים 4-2, הינה הקלה המוטמעת בתכנית זו.
6.אורך הכולל של המרפסות לא יעלה על שני שליש מאורך החזית.
7.בתא שטח 500B גובה המרפסות, בקומה מעל המסחר, הפונות לשפ"פ לא יפחת מ 3.5 מטר ברוטו מפני הפיתוח.
8.לא יותרו גדרות למעט גדרות בתחום תאי השטח למגורים ואלו יתואמו ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב לטובת הפרשי מפלסים והפרדה בין השטחים למגורים לשטחים לצרכי ציבור ולשטחים הפרטיים הפתוחים.
9.שיעור הנסיגות בקומת הגג העליונה החלקית הנדרשות רק לכיוון הרחובות, שדרות ירושלים, המחרוזת ורחוב קהילת קנדה, יקבע במסגרת תוכנית העיצוב אך לא יפחת מ 2.5 מטרים.

מרתפים

1.תותר בניית מרתפים בהתאם לתכנית ע'1.
2. שטח המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש.
3. יציאת האוויר למרתפים יעשה באמצעות פירים לגגות הבניינים.
4. הכנסת אויר למרתפים מרמפת הכניסה למרתפים ומכיוון שדרות ירושלים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
5. גובה קומות מרתף - תותר הגבהה של קומות המרתף ביחס לקבוע ב- ע 1 בהתאם לגובה שיקבע ויאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי באם הדבר יידרש לצורך תפקוד הבניין כגון מתקני חניה, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכדומה.

גגות

1.תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה.
2.תותרנה גזוזטראות בקומת הגג כהמשך ישיר למרפסת הגג, מיקומן וצורתן יאושרו במסגרת תוכנית העיצוב.
3.תותר הקמת פרגולות וקורות דקורטיביות מבטון. פרגולות אלה אפשר שיוקמו ללא נסיגה ממעקה הגג במסגרת תוכנית העיצוב כל עוד שטחן אינו עולה על 40% משטח מרפסת הגג.
4.יותרו מתקנים טכניים כחלק מקומת המגורים העליונה החלקית.
5. תותר ארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג העליון.

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון : 03-9041235 | מייל : kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים ד'	מגורים	500A	F,G	2018	9588	(1) 4608						138		(2) 58.6	15	(4)	(4)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור				(5) 1000	(6)											
מגורים ד'	מגורים	500B	A,B,C,D	2883	10032	(1) 3674						148		35.2	10	(4)	(4)
מגורים ד'	מסחר	500B			1200												
מגורים ד'	מגורים	500C	E	864	6326	(1) 3432						102		69.1	19	(4)	(4)
מגורים ד'	מסחר	500C			300												
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	500D		593													
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	500E		1263													
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	500F		411													
מגורים ד'	<סך הכל>			(7) 8032	(28446 (7	(11714 (7		(24580 (7	(7) 806	(8)	388	(7) 48					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

-שטח עבור מרפסת מקורה יהיה בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה 5, בשטח ממוצע של עד 12 מ"ר לכל יחידת דיור ולא יותר מ 14 מ"ר לכל יחידת דיור. בהתאם לתקנות בחוק (מרפסת מקורה בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת התחומה בשלוש קירות)

-לשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 500A, יוצמדו חצרות ומרפסות בשטח כולל של כ - 680 מ"ר לטובת השימוש הציבורי, וכן יתווספו שטחי תפעול ושרות בתת קרקע בהיקף של כ 15% מהשטחים העיקריים העיליים המיועדים לשטחי הציבור הבנויים, שיהיו מתוך שטחי השרות התת קרקעיים למגורים המופיעים בטבלה 5

-ניתן יהיה לנייד עד 700 מ"ר (עיקרי +שרות) בשימוש מגורים מתא שטח 500C לתא שטח 500A ועד 8 יחידות דיור זאת, ללא תוספת שטחי בניה מספר קומות או יח"ד לסך התכנית, בתכסית מקסימלית של 55%. היקף ומיקום סופי יקבע בתכנית העיצוב.

-40 יחידות דיור מסך יחידות הדיור בתכנית יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חניה

1.מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה התקף למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בעת קבלת היתר הבנייה. בכל מקרה ביעוד מגורים תקן החניה לא יעלה על 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור.
2.מקומות החניה כפי שידרשו מתוקף תכנית זו יהיו בתחום המגרש ובתת הקרקע. למרות האמור לעיל רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חניה להעלאת והורדת נוסעים במפלס הקרקע לטובת השטחים הציבוריים ובסמוך להם בתא שטח 500A.
3.העלאה והורדת נוסעים לטובת השטחים הציבוריים כאמור בסעיף קטן 2 לעיל, תתוכנן בתחום זכות הדרך ברחוב קהילת קנדה.
4.מיקום רמפת כניסה ויציאה מהחניון תהיה מרחוב קהילת קנדה ומיקומה הסופי יקבע בשלב תכנית העיצוב. הרמפה תמוקם בתוך קווי הבניין ותהיה כולה תחת הבינוי.
5.יותר שילוב של אמצעים מכאניים לחניה במרתפים במטרה לצמצם את מספר המרתפים.
6.פריקה וטעינה משטחי המרתפים תתבצע על ידי רכבים תפעוליים קטנים.
7. תתאפשר חניית אופניים בקרקע בהתאם לכמות מיקום ותקן אשר ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

תנאים בהליך הרישוי:

תנאים בהליך הרישוי

תנאי להגשת הבקשה להיתר:

1. תנאי להגשת הבקשה להיתר הינו אישור של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.

תנאי למתן היתר:

1.הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
2.הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
3.הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים, בתחום מגרש היזם, והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.
4.תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה.
5. לא תותר הנחת תשתיות אלא בתיאום עם נת"ע
6. שימוש בעוגנים יותר בכפוף לחתימה על התחייבות מול נת"ע
7. יש לתאם לו"ז לביצוע העבודות עם נת"ע.
8.הבטחת תחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים וזיקות ההנאה בתכנית
9.הבטחת הקמת קרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט ל 10 שנים.
10. הצגת מסמך סביבתי בנושא אקוסטיקה (כולל מבי ציבור), פליטת זיהום אויר של המבנה, קרינה וזיהום קרקע, בכפוף לסעיפי איכות הסביבה בהוראות אלו.
11. ביצוע סקר גזי קרקע, על פי תוצאות הסקר יינתנו הנחיות.
12. הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד כאמור בסעיפים 4.1.2 ב סעיף קטן 5, 2.2 סעיף קטן 18 והערה לטבלה 5.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שלבי ביצוע:

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תתאפשר שלביות ביצוע.	שלביות הביצוע תאושר בתכנית העיצוב האדריכלי שתוגש כתנאי להיתר הבניה. המרחב הציבורי יפותח בפעימה אחת בשלב המימוש הראשוני ככל הניתן.

8. **רישוי :**

חלקה 162:

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב, לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין.

- נמצא פרוטוקול תעודת גמר, מיום 12.05.1960, לבניין בן 4 קומת מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד בנות 2 חדרים וח"ש, בשטח כולל של 1,182 מ"ר.

חלקה 163:

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב, לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין.

- נמצא פרוטוקול תעודת גמר, מיום 12.05.1960, לבניין בן 4 קומת מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד בנות 2 חדרים וח"ש, בשטח כולל של 1,182 מ"ר.

חלקה 164:

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב, לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין.

- נמצא פרוטוקול תעודת גמר, מיום 12.05.1960, לבניין בן 4 קומת מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד בנות 2 חדרים וח"ש, בשטח כולל של 1,182 מ"ר.
- היתר בניה מס' 31 מיום 01.07.0961, להקמת קיוסק למשקאות ומכשירי כתיבה.
- היתר בניה מס' 895 מיום 24.03.1974, להגדלת קיוסק.
- היתר בניה מס' 5/43 מיום 29.05.1990, להרחבת 4 יח"ד באגף צפוני מזרחי של בניין קיים בן 4 קומות ע"ע ובו 16 יח"ד. תוספת ליח"ד כוללת 2 חדרי שינה, חדר ארונות, הגדלת חדר מגורים ותוספת מרפסת לא מקורה. שטח יח"ד קיימת 60.5 מ"ר. שטח התוספת 36.4 מ"ר.

שטחי הבניה בתכנית ההיתר במ"ר:

קומה	קיים	מוצע	סה"כ	חדר מדרגות
קרקע	122.4			12
א	242.08	36.37	278.45	12
ב	242.08	36.37	278.45	12
ג	242.08	36.37	278.45	12
ד	242.08	36.37	278.45	12
סה"כ	1,090.72	145.48	1,236.2	60

שטח מרפסות לא מקורות 106.8 מ"ר בבניין בחלוקה ל-4 קומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בקשה להיתר בניה מס' 24-0948 לחלקות 162 - 164 בגוש 7050 (חלקה 254 חדשה) - מושא השומה:

- בתאריך 04.07.2024 הוגשה בקשה להיתר מס' 24-0948:

הקמת 4 בנייני מגורים בני 9 קומות כל אחד הכוללים קומת קרקע מסחרית משותפת בגובה 2 קומות, 7 קומות מגורים וקומת גג חלקית, עבור 145 יח"ד - בבניינים A,B,C,D בתא שטח 500B לפי לפי הוראות תכנית 4466 - "פינוי בינוי שדרות ירושלים-קהילת קנדה-מחרוזת" ותכנית עיצוב אדריכלי המאושרת.
כניסה ראשית לבניינים משד' ירושלים.
מתוכננת קולונדה/פרגולה רציפה לאורך המגרש בשד' ירושלים בזיקת הנאה למעבר.

הבניינים מכילים:
בקומת הקרקע:
קולונדה בגובה 6 מ' לאורך שד' ירושלים עד רחוב מחרוזת, ברוחב של 4 מ'. במרווח שבין הבניינים מתוכננת פרגולה כהמשך קולונדה.
16 יחידות מסחר לחזית שד' ירושלים, רחוב מחרוזת וחלק בחזית לשפ"פ הפנימי. מתוכננים מרחבים מוגנים משותפים עבור המסחר.
לובי מכניסות לבנייני מגורים עם חדרי אופניים.
ב-7 קומות העליונות סה"כ 145 יח"ד ב-4 בניני מגורים טיפוסיים.
בכל בניין 36-37 יח"ד כולל 2 דירות גג בקומת גג חלקית.
על הגג העליון מוצעת מערכת סולרית ומיזוג אוויר.
לכל דירה מרפסות מקורות. המרפסות בולטות מקירות החיצוניים הפונים לשד' ירושלים ולשצ"פ בלבד.

מתוך 145 יח"ד - 40 יח"ד עבור דיור בהישג יד בשכירות מפוקחת מפוזרות בבניינים C ו-B.
לפי תכנית עיצוב דירות אלה יושכרו לתקופה של יותר מ-20 שנה מיום קבלת טופס 4 בהתאם להסכם עם היחידה הכלכלית.

מצב קיים:

במגרש הכולל קיימים 7 מבני שיכון מטיפוסים שונים: שד' ירושלים 207-205-203 -כוללים 3 מבנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים . המחרוזת 4 (קהילת קנדה 2)מבנה שיכון טורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקהילת קנדה 8-6-4 - 3 מבנים טוריים בני 3 קומות. בין קהילת קנדה 2 ל- 4 רחבת חניה פתוחה. סה"כ קיימות במתחם 96 יח"ד ו- 6 יחידות מסחר ב- 7 מבני שיכון וכן קיוסק פינתי . כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה.

- בהחלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2-24-0020, מתאריך 18.12.2024, אושרה הבקשה להיתר:

1. **לאשר הקמת 4 בנייני מגורים בני 9 קומות כל אחד הכוללים קומת קרקע מסחרית משותפת בגובה 2 מ' קומות לאורך שדרות ירושלים, 7 קומות מגורים וקומת גג חלקית, עבור 145 יח"ד - בבנייני A,B,C,D בתא שטח 500B לפי הוראות תוכנית 4466 - "פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה - מחרוזת" ותוכנית עיצוב אדריכלית המאושרת.**
2. **בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 19 מקומות החנייה החסרים בתא שטח 500B למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (הנ"ל מתוך סך של 57 מקומות חנייה הנדרשים למילוי התקן למתחם כולו, אשר מבוקש ומפורט בהמלצה לבקשה ברחוב קהילת קנדה 4).**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- בתאריך 08.02.2026, ניתן היתר בניה מס' 24-2776 :

4 בנייני מגורים, בן 9 קומות כל אחד, עבור סה"כ 145 יח"ד בתא שטח B500.
כניסה ראשית לבניינים משד' ירושלים.
בניית קולונדה רציפה לאורך המגרש בשד' ירושלים בזיקת הנאה למעבר. במרווח שבין הבניינים פרגולה כהמשך לקולונדה.
הבניינים מכילים:
- בקומת הקרקע המשותפת:
16 יחידות מסחר לחזית שד' ירושלים, רחוב מחרוזת וחלק בחזית לשפ"פ הפנימי וכולל מרחבים מוגנים משותפים עבור המסחר.
לובי כניסות לבנייני מגורים עם חדרי אופניים.
- ב-7 קומות סה"כ 137 יח"ד (33, 34, 35, 35 יח"ד).
- בקומה 9 (קומה חלקית) - 8 דירות גג: 2 דירות בבניין עם מרפסות גג ופרגולות כ"א.
על הגג העל- מערכת סולרית ומתקני מיזוג אוויר.
לכל דירה מרפסות מקורות הבולטות מקירות החיצוניים לשד' ירושלים ולשצ"פ בלבד.
*** מתוך 145 יח"ד - 40 יח"ד עבור דיור בהישג יד בשכירות מפוקחת ומפוזרות בבניינים C ו-B.**
דירות אלה יושכרו לתקופה של יותר מ-20 שנה מיום קבלת טופס 4 בהתאם להסכם עם היחידה הכלכלית.

- להלן שטחי הבניה בהיתר הבניה – טופס 1 :

מבנה	חקומה	מפלס	מגורים מבוקש	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח עיקרי מבוקש	מסחרי מבוקש	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות לשימוש מגורים מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות סכניות לשימוש מגורים מבוקש	אחסנה לשימוש מגורים מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות לשימוש מגורים מבוקש	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט לשימוש מגורים מבוקש	קומת עמודים מפולשת מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות שאינן למגורים מבוקש	עיקרי: סה"כ
1	קומה 1	0.00	304.4876	3.1094		45.0107			43.1938	18.7469			307.5969
1	קומה 2	3.20	304.4098	3.1885		45.0107			43.1936	18.7505			307.5982
1	קומה 3	6.40	304.4840	3.1094		45.0107			43.1958	18.7449			307.5934
1	קומה 4	9.60	304.4704	3.1094		45.0107			43.1945	18.7469			307.5797
1	קומה 5	12.80	304.0166	3.1094		45.0107			43.2254	18.7469			307.1260
1	קומה 6	16.00	304.4849	3.1073		45.0107			43.1956	18.7469			307.5921
1	קומה 7	19.20	304.5736	2.8545		44.9950			43.1873	18.7186			307.4281
1	קומה 8	22.50	221.1450	0.2755		18.2330			38.1365	7.2373			221.4205
1	מעל הקרקע		2352.07	21.86		333.29			340.52	138.44			2373.93
1	סה"כ		2352.07	21.86		333.29			340.52	138.44			2373.93
2	קומה 1	0.00	312.4857	0.8508		44.9610			41.9488	18.2001			313.3365
2	קומה 2	3.20	312.4823	0.8508		44.9610			41.9503	18.2013			313.3331
2	קומה 3	6.40	312.5377	0.8508		44.9610			41.9451	18.1827			313.3885
2	קומה 4	9.60	312.5093	0.8508		44.9610			41.9442	18.2013			313.3601
2	קומה 5	12.80	312.4715	0.9044		44.9610			41.9290	18.2032			313.3759
2	קומה 6	16.00	312.5071	0.3820		44.9610			41.9159	18.2019			312.8891
2	קומה 7	19.20	327.2518	0.4503		35.9525			40.6899	14.4597			327.7021
2	קומה 8	22.50	219.5028	0.1416		18.0848			37.9144	6.9637			219.6444
2	מעל הקרקע		2421.75	5.28		323.80			330.24	130.61			2427.03
2	סה"כ		2421.75	5.28		323.80			330.24	130.61			2427.03
3	קומה 1	0.00	312.4976	0.8508		44.9610			41.9492	18.2013			313.3484
3	קומה 2	3.20	312.4688	0.8508		44.9610			41.9506	18.1988			313.3196
3	קומה 3	6.40	312.5377	0.8508		44.9610			41.9450	18.2013			313.3885
3	קומה 4	9.60	312.5110	0.8508		44.9610			41.9461	18.2013			313.3618
3	קומה 5	12.80	312.4444	0.9042		44.9610			41.9490	18.2050			313.3486
3	קומה 6	16.00	327.4814	0.3820		35.9525			40.5364	14.4519			327.8634
3	קומה 7	19.20	327.3862	0.4667		35.9525			40.4109	14.4615			327.8529
3	קומה 8	22.50	219.4250	0.1416		18.0848			37.9599	6.9637			219.5666
3	מעל הקרקע		2436.75	5.30		314.79			328.65	126.88			2442.05
3	סה"כ		2436.75	5.30		314.79			328.65	126.88			2442.05
4	קומה 1	0.00	312.5450	0.8508		44.9610			41.9053	18.2013			313.3958
4	קומה 2	3.20	311.8796	1.4477		44.9610			41.9065	18.2623			313.3272
4	קומה 3	6.40	312.5658	0.8508		44.9610			41.8959	18.2013			313.4166
4	קומה 4	9.60	312.5632	0.8508		44.9610			41.8971	18.2016			313.4141
4	קומה 5	12.80	312.4955	0.9042		44.9610			41.9025	18.2044			313.3997
4	קומה 6	16.00	312.5831	0.8502		44.9610			41.8983	18.2031			313.4334
4	קומה 7	19.20	312.5936	0.8990		44.9610			41.8199	18.1984			313.4926
4	קומה 8	22.50	219.3173	0.1416		18.0848			38.0107	6.9637			219.4589
4	מעל הקרקע		2406.54	6.80		332.81			331.24	134.44			2413.34
4	סה"כ		2406.54	6.80		332.81			331.24	134.44			2413.34
		±0.00 = +13.25											
5	קרקע 0	0.00			959.8269		57.5689	48.4443	380.9053		317.9589	227.4447	959.8269
5	מעל הקרקע				959.83		57.57	48.44	380.91		317.96	227.44	959.83
5	סה"כ				959.83		57.57	48.44	380.91		317.96	227.44	959.83
	מתחת לקרקע												
	מעל הקרקע		9617.12	39.24	959.83	1304.70	57.57	48.44	1711.55	530.37	317.96	227.44	10616.18
	סה"כ		9617.12	39.24	959.83	1304.70	57.57	48.44	1711.55	530.37	317.96	227.44	10616.18

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עיקרי: סח"כ	עיקרי: % משטח חמגרש	אסמכתא: תכנית ראשית/ אחר	שירות: סח"כ	שירות: % משטח חמגרש	סח"כ קומה: עיקרי+שירות	סח"כ: עיקרי+שירות נוסף לא נכלל	סח"כ קומה: % משטח חמגרש	סח"כ קומה: שטחים לא מקורים
307.5969	10.67	4466	106.9514	3.71	414.5483	5.1184	14.38	56.8603
307.5982	10.67	4466	106.9549	3.71	414.5531	5.1184	14.38	56.8601
307.5934	10.67	4466	106.9514	3.71	414.5448	5.1161	14.38	56.8603
307.5797	10.67	4466	106.9522	3.71	414.5319	5.1161	14.38	56.8601
307.1260	10.65	4466	106.9831	3.71	414.1091	5.1286	14.36	56.8603
307.5921	10.67	4466	106.9532	3.71	414.5453	5.1161	14.38	56.8603
307.4281	10.66	4466	106.9009	3.71	414.3290	5.1286	14.37	56.8603
221.4205	7.68	4466	63.6068	2.21	285.0273	6.9839	9.89	162.9784
2373.93			812.25		3186.19	42.83		561.00
2373.93			812.25		3186.19	42.83		561.00
313.3365	10.87	4466	105.1099	3.65	418.4464	3.9807	14.51	56.5936
313.3331	10.87	4466	105.1125	3.65	418.4456	3.9807	14.51	56.5936
313.3885	10.87	4466	105.0888	3.65	418.4773	3.9807	14.52	56.5936
313.3601	10.87	4466	105.1065	3.65	418.4666	3.9807	14.52	56.5936
313.3759	10.87	4466	105.0931	3.65	418.4690	3.9807	14.52	56.5936
312.8891	10.85	4466	105.0788	3.64	417.9679	3.9807	14.50	56.5936
327.7021	11.37	4466	91.1021	3.16	418.8042	4.3541	14.53	56.5936
219.6444	7.62	4466	62.9630	2.18	282.6074	7.1580	9.80	162.9764
2427.03			784.65		3211.68	35.40		559.13
2427.03			784.65		3211.68	35.40		559.13
313.3484	10.87	4466	105.1114	3.65	418.4598	3.9807	14.51	56.5936
313.3196	10.87	4466	105.1104	3.65	418.4300	3.9807	14.51	56.5936
313.3885	10.87	4466	105.1073	3.65	418.4958	3.9807	14.52	56.5936
313.3618	10.87	4466	105.1084	3.65	418.4702	3.9807	14.52	56.5936
313.3486	10.87	4466	105.1150	3.65	418.4636	3.9807	14.51	56.5936
327.8634	11.37	4466	90.9408	3.15	418.8042	4.3534	14.53	56.6090
327.8529	11.37	4466	90.8249	3.15	418.6778	4.3541	14.52	56.5936
219.5666	7.62	4466	63.0085	2.19	282.5751	7.1580	9.80	162.9604
2442.05			770.33		3212.38	35.77		559.13
2442.05			770.33		3212.38	35.77		559.13
313.3958	10.87	4466	105.0676	3.64	418.4634	3.9807	14.51	56.5936
313.3272	10.87	4466	105.1298	3.65	418.4570	3.9807	14.51	56.5936
313.4166	10.87	4466	105.0582	3.64	418.4748	3.9807	14.52	56.5936
313.4141	10.87	4466	105.0597	3.64	418.4738	3.9807	14.52	56.5936
313.3997	10.87	4466	105.0678	3.64	418.4675	3.9807	14.52	56.5936
313.4334	10.87	4466	105.0624	3.64	418.4958	3.9807	14.52	56.5936
313.4926	10.87	4466	104.9793	3.64	418.4719	3.9807	14.52	56.5936
219.4589	7.61	4466	63.0593	2.19	282.5182	7.1580	9.80	162.9430
2413.34			798.48		3211.82	35.02		559.10
2413.34			798.48		3211.82	35.02		559.10
959.8269	33.29	4466	1032.3222	35.81	1992.1491	6.5730	69.10	144.1963
959.83			1032.32		1992.15	6.57		144.20
959.83			1032.32		1992.15	6.57		144.20
10616.18			4198.03		14814.22	155.59		2382.56
10616.18			4198.03		14814.22	155.59		2382.56

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. **<u>המצב המשפטי - מוסכם על הצדדים:</u>**

<u>חלקה 162:</u>

בהתאם לנסח רישום (פלט אינטרנט), המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 15.07.2020 שבלשכת רישום המקרקעין חולון, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 7050

חלקה: 162 בשטח רשום של 1,173 מ"ר.

תת חלקה	שטח רשום במ"ר	קומה	חלק ברכוש משותף
1	51.9	ראשונה	1/16
2	51.9	ראשונה	1/16
3	51.9	ראשונה	1/16
4	51.9	ראשונה	1/16
5	51.9	שניה	1/16
6	51.9	שניה	1/16
7	51.9	שניה	1/16
8	51.9	שניה	1/16
9	51.9	שלישית	1/16
10	51.9	שלישית	1/16
11	51.9	שלישית	1/16
12	51.9	שלישית	1/16
13	51.9	רביעית	1/16
14	51.9	רביעית	1/16
15	51.9	רביעית	1/16
16	51.9	רביעית	1/16

תקנון: מוסכם.

הערות: הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 על חלק מת"ח.

הערת אזהרה לטובת צברים בשדרה בע"מ ואקרו התחדשות בת"א 05, שותפות מוגבלת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלקה 163 :

בהתאם לנסח רישום (פלט אינטרנט), המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 15.07.2020 שבלשכת רישום המקרקעין חולון, עולים הפרטים הבאים :

גוש : 7050

חלקה :163 בשטח רשום של 1,063 מ"ר.

תת חלקה	שטח רשום במ"ר	קומה	חלק ברכוש משותף
1	51.9	ראשונה	1/16
2	51.9	ראשונה	1/16
3	51.9	ראשונה	1/16
4	51.9	ראשונה	1/16
5	51.9	שניה	1/16
6	51.9	שניה	1/16
7	51.9	שניה	1/16
8	51.9	שניה	1/16
9	51.9	שלישית	1/16
10	51.9	שלישית	1/16
11	51.9	שלישית	1/16
12	51.9	שלישית	1/16
13	51.9	רביעית	1/16
14	51.9	רביעית	1/16
15	51.9	רביעית	1/16
16	51.9	רביעית	1/16

תקנון : מוסכם.

הערות : הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 על חלק מת"ח.

הערת אזהרה לטובת צברים בשדרה בע"מ ואקרו התחדשות בת"א 05, שותפות מוגבלת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלקה 164:

בהתאם לנסח רישום (פלט אינטרנט), המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 15.07.2020 שבלשכת רישום המקרקעין חולון, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 7050

חלקה: 164 בשטח רשום של 1,055 מ"ר.

תת חלקה	שטח רשום במ"ר	קומה	חלק ברכוש משותף
1	87.2	ראשונה	1/16
2	51.7	ראשונה	1/16
3	51.7	ראשונה	1/16
4	51.7	ראשונה	1/16
5	86.4	שניה	1/16
6	51.7	שניה	1/16
7	51.7	שניה	1/16
8	51.7	שניה	1/16
9	87.2	שלישית	1/16
10	51.7	שלישית	1/16
11	51.7	שלישית	1/16
12	51.7	שלישית	1/16
13	86.4	רביעית	1/16
14	51.7	רביעית	1/16
15	51.7	רביעית	1/16
16	51.7	רביעית	1/16

תקנון: מוסכם.

הערות: הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 על חלק מת"ח.

הערת אזהרה לטובת צברים בשדרה בע"מ ואקרו התחדשות בת"א 05, שותפות מוגבלת.

10. **תמצית מהות ההשבחה:**

מהות ההשבחה תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
1680	25.12.1981	₪ 161.82	אין השבחה
תא/מק/ 4466	03.04.2022	₪ 38,260,901	אין השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון והכרעה:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

המימוש המבוקש הינו מימוש בדרך של בקשה להיתר לחלקה 254 (מהווה את חלקות 164-162), לפיכך ההשבחה נבחנה ביחס למהות הבקשה להיתר.

מימוש המרתפים במגרש שבנדון מבוקש בבקשה נפרדת. תרומת המרתפים שיבנו במימוש הפרויקט תהיה לכל הפחות שווה לעלות הקמתו. על הצד הזהיר לא הובא בחשבון תוספת שווי בגין אפשרויות מימוש הבניה בחניונים, למרות העובדה שהמימוש מייצר חניון משותף אחיד ביחס לבניינים אחרים בסביבה.

הובאו בחשבון השטחים הבנויים בהתאם להיתרי הבניה, תשריטי הבית המשותף ונסחי הרישום.

בהתאם לרע"א 8565/10 פס"ד נאסר עמאש, נקבע כי סעיף הפטור בגין שכונות שיקום ניתן בגין הרחבת דירה קיימת ולא תחול על בניה חדשה. עת ניצבת בפנינו בקשה להיתר המבקשת לנצל זכויות, הובא בחשבון חיוב על חדרי גג לדירות מגורים בהם לא נעשה מימוש קודם (5 דירות גג מתוך 12 דירות גג).

הובא בחשבון כי בתאריך 17/02/2025 נמכרו 92/10000 מחלקה חדשה 254, המהווה דירת מגורים בקומה השניה של הבניין המצוי על חלקה ישנה 163, וידועה כתת חלקה 8 ברחוב שדרות ירושלים 205. בגין הסכם המכר נערכה שומת וועדה בתיק מס' 2025-10821, בגין מימוש זכויות מלא בדרך של מכר. לפיכך, החלק הנמכר קוזז מההשבחה במימוש הנדון בהיתר.

ערכי השווי לדיור בר השגה, נאמדו בגבולות של 75% מערכי השווי, וזאת בין היתר ע"פ שומות מכריעות כדוגמאות אלו שניתנו במתחם דפנה.

בהתאם למימוש הנדון הובא בחשבון פטור לשטחי ממ"ד. מציין כי לא הועבר לידעתו מלוא המידע בעניין מועדי חתימות הדיירים עם יזם הפרויקט (לעניין זה מפנה להחלטת ועדת הערר בעניין אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ)ערר (ת"א) 86023-04-23 ועמ"נ בעניין סייגט אשר טרם הוכרעה. מדגיש כי לאחר המועד קובע, החל מחודש מאי 2024, נמכרו ודווחו ברשות המיסים עסקאות מכר עבור 16 דירות מגורים חדשות שנמכרו בחלקות המקור המהוות את מגרש B500, בשלב זה לא נקבעה חבות בהיטל השבחה בגין שטחי הממ"ד לדירות הנ"ל.

<u>התייחסות לתכניות רלוונטיות במצב קודם וחדש:</u>

<u>מצב קודם:</u>

בהתאם להיתרי הבניה ותשריט הבית המשותף על החלקה שבנדון הוקמו מבנים הכוללים ארבע קומות מגורים מעל קומת עומדים.

הובא בחשבון כי בחלקות הנדונות היקף השטח הרשום שונה בין חלקה וחלקה ונקבע בהתאם לנסחי הרישום. כמו כן, בחלקה 164 ניתן היתר להרחבת אגף שמימש את הבניה. היקף שטחים שהובא בחשבון:

חלקה 162: סך השטח הבנוי הרשום נטו - 830.40 מ"ר.

חלקה 163: סך השטח הבנוי הרשום נטו - 830.40 מ"ר.

חלקה 164: סך השטח הבנוי הרשום נטו - 967.60 מ"ר + שטח הרחבות בהיתר 145.48מ"ר + שטח מרפסות לא מקורות 26.7 מ"ר.

<u>תכנית 1680:</u>

התכנית מאפשרת מימוש של חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל יח"ד עליונה.

<u>תכנית 4466:</u>

התכנית מהווה תכנית פינוי בנוי במסגרת התחדשות עירונית, התכנית כוללת טבלת איחוד וחלוקה מטרת התכנית הינה הריסת 7 בניינים קיימים והקמת 7 בניינים חדשים רבי קומות, הכוללים מסחר, מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תכנית 1680:</u>

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג מעל כל דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה. בצמוד לשטחי חדרי הגג תישאר מרפסת גג. הובא בחשבון מקדם משוקלל של 1.4 המגלם מרפסת גג, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

במועד הקובע גילם של בנייני המגורים מוערכים בגבולות של כ-20 שנים. במועד הקובע אין מניעה לניצול זכויות הבניה ע"ג המבנה הקיים. הובא בחשבון דחיה ל-10 שנים.

בחלקות הנדונות ניתן להקים 12 חדרי יציאה לגג, (4 דירות בבניין).

בהתחשב במימושי עבר, נמצא כי ב-5 תתי חלקות בקומת הגג לא נערכו מימושי עבר.

שווי מ"ר מבונה 1.8 ₪, בהתבסס על ביטאון "מקרקעין וערכם" מס' 87 מחודש אוקטובר 1981, והחלטת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6993/3.

<u>תחשיב השבחה:</u>

חדרי יציאה לגג 5 * 23 מ"ר * 1.4 מקדם שווי * 0.56 דחיה * 1.8 ₪ = **161.82** ₪

<u>תכנית תא/מק/4466 - מגרש B500 (חלקות 162-164):</u>

התכנית מהווה תכנית נקודתית להתחדשות עירונית, במתווה של "פינוי בינוי", המשלבת גם טבלאות איחוד וחלוקה. התכנית מאפשרת הריסת 7 בנייני "רכבת" ותיקים וחנויות והקמת 7 בנייני רווי קומות חדשים, עם תמהיל שימושים מגוון, למגורים, מסחר, משרדים מוסדות ציבור וכיוצ"ב. התכנית אינה מחייבת שלביות אך מאפשרת ליזם לממש את הפרויקט בשלביות בתכנית עיצוב אדריכלי.

במסגרת התכנית יהרסו 96 יח"ד ו- 6 חנויות ובמקומם יבנו 388 יח"ד חדשות, שטחי מסחר ושטחי ציבור.

במסגרת המצב התכנוני המוצע, התכנית מאחדת את החלקות וקובעת 3 תאי שטח למגורים .

חטיבת הקרקע עליה הוגשה הבקשה להיתר מושא השומה B500, הינה תולדה של חלקות מקור 162 , 163 , 164, כיום מהוות חלק מחלקה 254, שטח המגרש 2,883 מ"ר.

הוראות התכנית קובעות זכויות בנייה והוראות בניה להריסת מבנים קיימים. אומדן ההשבחה נבחן לפער בין שני מצבי תכנון, כאשר במצב הקודם הוערכו הזכויות ע"פ מצב המקרקעין בחלקות השונות המהוות את מגרש B500, עליה בנויים מבנים וותיקים להריסה.

במסגרת הבקשה להיתר מבוקש מימוש של 145 יחידות דיור, מתוכם 40 יח"ד לדיור בהישג יד.

למרות העובדה כי התכנית מקנה למגרש הנדון 148 יח"ד, נוידו 5 יח"ד מתא שטח C500 ו- 3 יח"ד מתא שטח הנדון B500 לתא שטח A500.

מעיון בבקשה להיתר עולה כי מבוקש ניצולם של מרבית זכויות הבניה המוקנות, בפריסה מקסימלית אפשרית בהתאם לקווי הבניין.

סה"כ השטח העיקרי המבוקש למגורים כ- 9,656 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מבוקש למסחר הינו כ- 960 מ"ר.

<u>עמ"נ נועה לב:</u>

פס"ד קבע את המתודולוגיה לאומדן ההשבחה בפרויקט "פינוי בינוי", במסלול של בקשה להיתר בניה, וזאת בדיפרנציאציה מתבקשת ממסלול של מכר דירה בודדת במתחם.

תחשיב ההשבחה מבוסס על הנחיות פס"ד ומטמיע את העקרונות אשר נקבעו בו, כולל התייחסות לסעיפים מספר 65 - 66 לפס"ד: "כך, למשל, במקרה של מימוש מלא של כלל הזכויות, ברור כי יש לחשב את שווי כלל הזכויות בכלל הפרויקט, ולא ניתן להשתמש בעסקאות השוואה לגבי דירות בודדות לקביעת מלוא השווי, למעט, במקרים מסוימים, לצורך קביעת שווי למ"ר מגורים".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סעיף 95 : "מכאן, לאור האמור לעיל, ולאור הדוגמאות המפורטות, אני סבור כי ראוי לאמץ את השיטה המפורטת בפסק דין זה לתחשיב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי טיפוסי, וזאת כך: בשלב הראשון, אומדים את שווי כלל המקרקעין במצב הקודם. בשלב השני, אומדים את שווי המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, ללא אלמנט הדחייה, כלומר כזכויות זמינות. למעשה בכך אין כל חידוש, וזוהי דרך המלך בקביעת היטל ההשבחה.

החידוש הוא באופן חישוב ההפחתה בגין הדחייה במצב החדש.

סעיף 98 : "...או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה: בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים. בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית. בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה. כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, אין כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים."

<u>ערר אשדר:</u>

ועדות הערר ערב החלטת ביהמ"ש בעניין "נועה לב" עסקו בסוגיית ההשבחה בפרויקטים לפינוי בינוי. כך לדוגמא ועדת ערר בעררים ת"א 85224/14 ו-תא/85227/14, בעניין אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שניתנה ב יום 20.04.2020, דנה ארוכות בשאלה: "כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי?". קרי, כיצד חוק התכנון והבניה מורה לבחון את עליית ערכם של מקרקעין.

בהערכת ההשבחה במקרקעין בגין אישור תכנית משביחה, מוערכים המקרקעין למועד הקובע, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם, כאשר ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.

<u>מצב קודם:</u>

במקרה הנדון שווי הנכס הנישום במצב הקודם הינו כשווי הדירה הבנויה (ראה החלטת ביהמ"ש בעניין נועה לב והחלטות ועדת ערר כגון כרמון מינצר).

על הצד הזהיר הובא בחשבון ערכי שווי דירת המגורים הבנויה, ללא נטרול תרומתה של תמ"א 38 על ערכי השווי, באם קיימת השפעה. בכדי לאמוד את שווי הנכס הבנוי במצב הקודם, בנטרול ההשבחה שנוצרה כתוצאה מההליך התכנוני.

נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, בבינוי דומה, הנמצאות מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית הנקודתית. דירות אלו נהנו מפוטנציאל התחדשות עירונית כללית. מציין כי חלק מעסקאות מושפעות מקידומם של תכנית מפורטת בשלבים מוקדמים, ומפוטנציאל כללי בסביבה להתחדשות עירונית:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	דירה	מחיר מדווח	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	שומה חלקים	מחיר למ"ר
08/11/2021	7050	217	47	קהלת קנדה	5	1	₪ 1,480,000	53.00	3	3	3	1960	1.00	₪ 27,925
03/11/2021	7050	182	14	פעמונית	12	14	₪ 1,505,000	57.00	3	2	4	1960	1.00	₪ 26,404
09/09/2021	7050	209	5	קהלת קנדה	23	5	₪ 1,620,000	53.00	2	2	3	1960	1.00	₪ 30,566
16/08/2021	7050	181	27	גלעינית	8	27	₪ 1,465,000	64.00	3	1	4	1960	1.00	₪ 22,891
15/08/2021	7050	217	31	קהלת קנדה	7	31	₪ 1,439,394	52.00	2	2	3	1960	0.33	₪ 27,681
10/08/2021	7050	180	14	קהלת קנדה	48	5	₪ 1,350,000	49.00	2	3	4	1970	1.00	₪ 27,551
29/07/2021	7050	183	2	פעמונית	4	2	₪ 1,520,000	56.00	3	1	4	1970	1.00	₪ 27,143
19/07/2021	7050	227	60	פעמונית	22	22	₪ 1,435,000	63.00	3	4	41	1980	1.00	₪ 22,778
28/06/2021	7050	179	15	קהלת קנדה	38	15	₪ 1,500,000	57.00	3	3	3	1980	1.00	₪ 26,316
06/06/2021	7050	217	21	קהלת קנדה	9	3	₪ 1,670,000	53.00	3	3	3	1970	1.00	₪ 31,509
26/05/2021	7050	180	7	קהלת קנדה	46	1	₪ 1,400,000	60.00	3	3	4	1950	1.00	₪ 23,333
12/05/2021	7050	179	19	קהלת קנדה	40	1	₪ 1,325,000	56.00	3	2	4	1970	1.00	₪ 23,661
03/05/2021	7050	209	30	קהלת קנדה	19	30	₪ 1,350,000	53.00	2	2	3	1960	1.00	₪ 25,472
16/03/2021	7050	217	15	קהלת קנדה	9	15	₪ 1,400,000	52.00	3	1	4	1970	1.00	₪ 26,923
								שווי מ"ר בנוי (במעוגל) בהתאמה לזמן						₪ 29,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כבקרה בלבד, להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים שנמכרו מהבניינים ממוקמים במתחם בו מצוי המגרש שבנדון, הנמצאים בתוך גבולות הקו הכחול בתכנית. עסקאות אלו נערכו עוד בטרם אישורה של התכנית המשביחה, אולם הן מושפעות מקידומה. אף שהתכנית הופקדה בתאריך 06/07/2021, מלאכת החתמת הדיירים החלה תקופה קודם. מדגיש כי בהתאם לפס"ד שעסקו בסוגיה זו, אין להביא בחשבון את עסקאות ההשוואה הנ"ל ואלו מצוינים בכדי להמחיש את עליית השווי הדרמטית ככל ומתקרבים לאישור התכנית.

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	דירה	מחיר	שטח מדווח	חדרים	קומה	מתוך	שנת בניה	שווי מ"ר מבונה
1	23/02/2022	7050	162	15	שד ירושלים	203	16	₪ 2,050,000	51.00	2	4	4	1960	₪ 40,196
2	13/02/2022	7050	162	3	שד ירושלים	203	1	₪ 2,200,000	52.00	3	1	4	1950	₪ 42,308
3	02/08/2021	7050	164	6	שד ירושלים	207	8	₪ 1,690,000	52.00	3	2	4	1970	₪ 32,500
4	24/02/2021	7050	163	8	שד ירושלים	205	8	₪ 1,785,000	52.00	2	2	4	1960	₪ 34,327
5	02/12/2020	7050	163	12	שד ירושלים	205	11	₪ 1,440,000	51.00	3	3	4	1960	₪ 28,235
6	13/05/2020	7050	163	8	שד ירושלים	205	8	₪ 1,250,000	52.00	2.5	2	4	1960	₪ 24,038
7	06/05/2021	7050	167	1	קהלת קנדה	4	1	₪ 1,810,000	58.00	3	1	3	1960	₪ 31,207
8	23/02/2020	7050	167	6	קהלת קנדה	4	6	₪ 1,630,000	58.00	3	2	2	1960	₪ 28,103

מהנתונים לעיל, מתקבלת תמונה הממחישה כי ערכי השווי למ"ר בנוי, המגלמים את אפשרויות ההרחבה במצב הקודם, הינם בגבולות של כ- 30,000 ₪ למ"ר. בהחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן בתחום התכנית (גו"ח 7050/166) נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך של 30,000 ₪, מגלם את תוספת זכויות ההרחבה.

ערכים דומים הוטמעו ונמצאו כסבירים גם בהחלטות שמאים מכריעים שנערכו לתכנית 4233 הסמוכה, למועד הקובע 14/02/2020, שנתיים קודם למועד קובע שבעניינינו. באחד הבניינים הקיימים נוצר פער גדול יותר בין השטח ה "רשום" , נטו, לבין השטח בהיתר, היות וניתן היתר הרחבה לאגף אחד בחלקה 164 . ע"מ להתאים שטחי תוספת זו אשר נקבעו בשטח "פלדלת" לאומדן שווי מתואם למ"ר ברוטו, הובא בחשבון מקדם של 90% לשטח התוספת, וזאת על הצד הזהיר.

<u>נתונים בשומות מכריעות:</u>

- השמאי המכריע יגאל יוסף בגו"ח 7050/161 קבע שווי מ"ר בנוי בדירת מגורים בשטח רשום של כ-52 מ"ר, בגבולות של 26,000 ₪, למועד הקובע לתכנית 02/2020.
- השמאית המכריעה אורית גלן קבעה בגו"ח 7050/156 קבעה שווי מ"ר בנוי בבניה וותיקה בסביבה, למועד קובע 02/2020 הינו בגבולות של 24,500 ₪. יודגש כי בחוו"ד זו מופיע גם סקירת ערכי שווי לשנת 2021 בה נטען כי שוויו של מ"ר בנוי הינו בגבולות של 24,860 ₪. ערכים אלו מתייחסים לדירה בשטח ממוצע של 57 מ"ר.
- השמאי המכריע מרדכי דדון קבע בגו"ח 7050/196 שווי מ"ר בנוי לדירת מגורים קטנה, בשטח של 39 מ"ר רשום, בגבולות 32,000 ₪, למועד הקובע לתכנית 02/2020.
- השמאי המכריע ג'קי פז קבע בגו"ח 7050/159, קבע שווי מ"ר בנוי לדירת מגורים בשטח של כ-50 מ"ר רשום, בגבולות של 28,600 ₪, למועד הקובע לתכנית 02/2020.
- השמאי המכריע החי"מ בגו"ח 7050/160 קבע שווי בנוי לדירת מגורים בשטח של כ-50 מ"ר רשום, בגבולות של 27,000 ₪, למועד הקובע לתכנית 02/2020.

לאור הנתונים לעיל, ובהתאמה לזמן ועל הצד הזהיר, שווי מ"ר בנוי בגבולות של 30,000 ₪ למ"ר, במעוגל, במצב הקודם.

מציין כי אף על פי שערכים אלו הינם מהגבוהים שנקבעו כשווי מצב קודם בסביבה, הם משקפים אומדן בחוות דעת שמאית בתחום החלקה, ונבחר לאמצם.

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי במצב חדש:

בסביבת הנכס הנישום נמצא מיעוט עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסמוך למועד הקובע. להלן עסקאות השוואה מבניינים בסביבתו של הנכס הנישום:

סקירת עסקאות השוואה מסביבת הנכס - תוספת על הקיים, תוך שיפוץ וחיזוק המבנה - רכישה על הנייר														
תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	דירה	מחיר מוערך	שטח	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר	
12/04/2022	7050	188	0	חיננית	4	27	₪ 1,833,000	74.00	3	6	7	2023	24,770	₪
27/03/2022	7050	185	27	חיננית	11	27	₪ 3,150,000	112.00	5	6	7	2023	28,125	₪
21/03/2022	7050	185	23	חיננית	11	23	₪ 3,090,000	112.00	5	5	7	2023	27,589	₪
24/02/2022	7050	188	22	חיננית	4	22	₪ 1,808,101	74.00	3	5	7	2023	24,434	₪
24/02/2022	7050	188	21	חיננית	4	21	₪ 1,758,146	74.00	3	5	7	2023	23,759	₪
21/11/2021	7050	188	28	חיננית	4	28	₪ 2,678,000	90.00	4	7	7	2023	29,756	₪
18/11/2021	7050	189	28	חיננית	7	28	₪ 2,880,834	114.00	5	6	7	2023	25,270	₪
18/11/2021	7050	187	26	חיננית	9	26	₪ 2,807,726	112.00	5	6	7	2023	25,069	₪
18/11/2021	7050	187	25	חיננית	9	25	₪ 2,815,636	112.00	5	6	7	2024	25,140	₪
18/11/2021	7050	188	2	חיננית	4	2	₪ 1,699,500	55.00	2	6	7	2023	30,900	₪
שווי מ"ר בנוי בניתוח עסקאות השוואה לדירות תוספת במבנה חיזוק													26,500	₪

סקירת עסקאות השוואה מסביבת יפו ג' - תוספת על הקיים, תוך שיפוץ וחיזוק המבנה														
תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	דירה	מחיר מוערך	שטח	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר	
07/06/2022	7000	182	0	טוכלסקי קורט	7	16	₪ 3,245,000	109.00	3	8	9	2020	29,771	₪
27/03/2022	7000	182	0	טוכלסקי קורט	7	17	₪ 3,385,000	118.00	3	8	9	2020	28,686	₪
27/03/2022	7000	184	0	טוכלסקי קורט	10	10	₪ 3,250,000	113.00	3	8	9	2020	28,761	₪
01/03/2022	7075	4	0	יפת	171	109	₪ 3,490,000	113.00	4	7	8	2019	30,885	₪
08/02/2022	7075	4	106	יפת	171	106	₪ 3,850,000	113.00	4	7	8	2019	34,071	₪
25/01/2022	7000	184	10	טוכלסקי קורט	10	10	₪ 2,650,000	103.00	4	5	9	2020	25,728	₪
06/01/2022	7000	207	0	יפת	199	15	₪ 3,250,000	108.00	3	5	7	2023	30,093	₪
01/12/2021	7000	184	16	טוכלסקי קורט	10	16	₪ 2,873,000	105.00	3	8	9	2020	27,362	₪
18/11/2021	7000	182	13	טוכלסקי קורט	7	13	₪ 2,925,000	111.00	4	6	9	2020	26,351	₪
18/11/2021	7000	182	0	טוכלסקי קורט	9	1	₪ 2,860,000	110.00	4	6	9	2020	26,000	₪
14/11/2021	7000	182	2	טוכלסקי קורט	9	2	₪ 2,367,000	91.00	4	6	9	2020	26,011	₪
11/11/2021	7000	182	17	טוכלסקי קורט	9	17	₪ 3,035,000	113.00	4	8	9	2020	26,858	₪
שווי מ"ר בנוי בניתוח עסקאות השוואה לדירות תוספת במבנה חיזוק - דירות גדולות													28,400	₪

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	דירה	מחיר מוערך	שטח	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר	
13/01/2022	7000	208	19	יפת	201	19	₪ 2,600,000	84.00	3	6	7	2020	30,952	₪
17/05/2022	7075	3	55	עירית	18	55	₪ 2,350,000	67.00	3	6	7	2021	35,075	₪
31/03/2022	7075	3	56	עירית	18	56	₪ 2,380,000	67.00	3	6	7	2023	35,522	₪
07/02/2022	7075	3	59	עירית	18	59	₪ 2,250,000	67.00	3	6	7	2021	33,582	₪
27/01/2022	7075	3	57	עירית	18	57	₪ 2,250,000	67.00	3	6	7	2021	33,582	₪
30/12/2021	7075	3	0	עירית	18	58	₪ 2,250,000	67.00	3	6	7	2021	33,582	₪
09/12/2021	7075	3	46	עירית	18	46	₪ 2,150,000	67.00	3	5	7	2021	32,090	₪
03/11/2021	7075	3	43	עירית	18	43	₪ 2,100,000	67.00	3	5	7	2021	31,343	₪
שווי מ"ר בנוי בניתוח עסקאות השוואה לדירות תוספת במבנה חיזוק - דירות קטנות													33,200	₪

סקירת עסקאות השוואה מסביבה רחוקה, בניה חדשה,														
תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	דירה	מחיר מוערך	שטח	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר	
10/05/2022	7073	72	0	חסידי האומות	18	7	₪ 3,415,983	79.00	3	2	11	2021	43,240	₪
27/04/2022	7073	73	0	חסידי האומות	20	40	₪ 4,895,000	97.00	4	11	12	2018	50,464	₪
23/03/2022	7073	74	37	חסידי האומות	22	37	₪ 4,155,984	109.00	3	10	12	2018	38,128	₪
23/02/2022	7073	73	0	חסידי האומות	135	8	₪ 2,700,000	72.00	3	3	7	2014	37,500	₪
10/02/2022	7073	73	0	חסידי האומות	20	2	₪ 3,200,000	78.00	3	2	11	2014	41,026	₪
01/02/2022	7073	72	0	חסידי האומות	18	20	₪ 3,105,849	80.00	3	5	11	2021	38,823	₪
31/01/2022	7073	58	27	גר צדק	7	27	₪ 2,900,000	110.00	4	7	9	2014	26,364	₪
27/01/2022	7073	72	0	חסידי האומות	18	9	₪ 3,015,849	83.00	3	3	11	2021	36,336	₪
26/01/2022	7073	73	37	חסידי האומות	20	37	₪ 4,115,849	109.00	3	10	12	2018	37,760	₪
20/01/2022	7073	72	0	חסידי האומות	18	9	₪ 2,938,349	83.00	3	2	11	2021	35,402	₪
30/12/2021	7073	72	0	חסידי האומות	18	0	₪ 2,800,849	75.00	3	3	11	2021	37,345	₪
28/12/2021	7073	75	0	חסידי האומות	24	37	₪ 4,055,848	109.00	4	10	12	2018	37,210	₪
שווי מ"ר בנוי בניתוח עסקאות השוואה לדירות חדשות													38,300	₪

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתאמה למיקום, למאפייני המתחם, שווי מ״ר מבונה אקו׳ למגורים, בשימוש בגישת החילוץ בגבולות של כ- 14,000 ₪ למ״ר, לדירות בשטח ממוצע של 80 מ״ר כפי שאלו מוצעות בהתאם להחלטת הועדה.

לעניין ערכי השווי לדיור בר השגה, נאמד שוויו של מ״ר מבונה למגורים בגבולות של 60%, בין היתר ע״פ שומות מכריעות והחלטות ועדת ערר.

<u>מסחר</u>:

בסביבתו של הנכס הנישום לא נמצאו עסקאות השוואה לחנויות כדוגמת אלו המתוכננות להיות במתחם שבנדון, כחלק מפרויקט חדש המכיל 388 יח״ד לצד שטחי תעסוקה ומבני ציבור.

ככל שחנויות נהנות מתנועה מסיבית יותר, כך גם גדלות המכירות.

עסקאות השוואה משדרות ירושלים:

חנויות											
תאריך עסקה	מהות עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	מחיר מדווח	שטח ברוטו	שטח נטו	שנת בניה	מחיר למ"ר ברוטו
28/09/2022	חנות	7076	11	2	שד ירושלים	44	₪ 2,060,000	64.00	64.00	1960	₪ 32,188
05/09/2022	חנות	7024	104	2	שד ירושלים	68	₪ 1,000,000	48.00	34.00	1950	₪ 29,412
15/05/2022	חנות	7024	112	10	שד ירושלים	84	₪ 4,000,000	128.00	128.00	1960	₪ 31,250
13/02/2022	חנות	7024	104	2	שד ירושלים	68	₪ 1,000,000	48.00	34.00	1950	₪ 29,412
09/01/2022	חנות	7076	11	2	שד ירושלים	44	₪ 2,060,000	64.00	64.00	1960	₪ 32,188
11/07/2021	חנות	7024	117	5	שד ירושלים	94	₪ 950,000	35.00	35.00	1950	₪ 27,143
08/03/2021	חנות	7076	41	1	שד ירושלים	60	₪ 550,000	12.00	18.00	1910	₪ 30,556
							שווי מ"ר בנוי בממוצע לחנויות ברחוב ותיקות				₪ 30,300
							שווי מ"ר מבונה למסחר (בניכוי יזמות 15%, עלויות בניה 6500 ₪)				₪ 19,800

בהתחשב במיקומו של הנכס הנדון, לצד האינטנסיביות הצפויה משילוב מסחר לצד מגורים, ובהתאמה למועד הקובע, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בגבולות של 19,500 ₪ / מ״ר מבונה ברוטו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

מצב קודם				
מהות			שטח	
שטח בנוי "רשום"בחלקה 162 - שטח נטו			830.40	
שטח בנוי "רשום"בחלקה 163 - שטח נטו			830.40	
שטח בנוי "רשום"בחלקה 164 - שטח נטו			967.60	
מהות	שטח	מקדם אקווי'	שווי מ"ר בנוי מגלם ז"ב נוספות	סה"כ
סה"כ שטח נטו "רשום" (מסחר + מגורים)	2,628.4	100%	₪ 30,000	₪ 78,852,000
סה"כ שטח בנוי בהתאם להיתר הרחבות בחלקה 164	145.48	90%	₪ 30,000	₪ 3,927,960
סה"כ שטח מרפסות לא מקורות בהיתר בחלקה 164	26.70	40%	₪ 30,000	₪ 320,400
תוספת שווי לזכויות הבניה בגג ע"פ שמאי מכריע במתחם	12	-	₪ 90,000	₪ 1,080,000
סה"כ שווי המקרקעין במצב הקודם				₪ 84,180,360

מצב חדש - תכנית בקשה להיתר					
דירות + מסחר בשוק החופשי					
מהות	שטח	מקדם אקווי'	שטח אקווי'	שווי זכויות	סה"כ
שטח עיקרי מגורים בשוק החופשי (מעל מסחר)	6,936.35	95%	6,590	₪ 14,000	₪ 92,253,455
שטח מסחר לשיווק (עיקרי + 30% העמסה)	1,247.77	90%	1,123	₪ 19,500	₪ 21,898,451
דירות בהישג יד					
מהות	שטח	מקדם אקווי'	שטח אקווי'	שווי זכויות	סה"כ
שטח עיקרי מגורים לדיור בהישג יד בשטח ממוצע של 80 מ"ר (מעל מסחר)	2,720	95%	2,584	₪ 8,400	₪ 21,705,600
סה"כ שווי הזכויות במגרש ריק ופנוי					₪ 135,857,506

סיכום השבחה	
סה"כ שווי במצב הקודם	₪ 84,180,360
סה"כ שווי במצב החדש	₪ 135,857,506
השבחה בש"ח	₪ 51,677,146
מקדם דחייה למימוש הזכויות (5 שנים, שיעור היוון 6%)	74.7%
השבחה	₪ 38,616,169
חלק יחסי לחיוב בקיזוז מימוש במכר של 92/10000 חלקים	0.99080
השבחה	₪ 38,260,901
היטל השבחה (50% מההשבחה)	₪ 19,130,450

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שמאי המבקש:</u>

הנכס הנדון מהווה נכון למועד הקובע 3 חלקות נפרדות כשעל כל אחת בנוי מבנה בן 4 קומות ע"ע הכוללים 16 יח"ד בכל בניין. החלקות נשוא חוו"ד מהוות במצב החדש חלק ממתחם הכולל 96 יח"ד ו-6 חנויות המיועדים ל"פינוי בינוי" בהתאם לתא/4466.

לנשוא חוו"ד קיימות במועד הקובע במצב הקודם זכויות בנייה משמעותיות, הן מכח תכניות הרחבה והן מכח תמ"א 38.

<u>פטור לשכונת שיקום לפי סעיף 1ב19 לתוספת השלישית לחוק התו"ב:</u>

מיקום הנכס הנדון בשכונת יפו ד', דרום העיר ת"א-יפו, בסמוך לגבול עם העיר בת ים. הנכס ממוקם בסביבה בעלת חתך סוציואקונומי נמוך מאוד. השכונה מוכרזת כשכונת שיקום פיסי.

ביום 22/01/2026 ניתן פס"ד בבית המשפט העליון בר"מ 2041/21 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' מדמוני ואחר'. פסק הדין עסק בשאלה בעניין מתן פטור מתשלום היטל השבחה במימוש במכר, אולם ניתן להקיש מפס"ד זה גם למימוש בהיתרי בניה ולרציונל הפטור. צורפה כנספח לשומה חוות דעת משפטית לעניין פטור שיקום, אשר נערכה ע"י משרד עו"ד "מיתר".

בית המשפט קבע מתודת חיוב, לפיה הפטור יינתן בגין החלק היחסי המיוחס לשטח הדירה הקיימת וסך השטח שניתן היה להרחיב אותה. שאר השטח, אשר אינו ניתן לייחוס לשטח להרחבת הדירה, כלומר בהכרח משויך ליצירת יח"ד חדשות ונוספות, יחויב בהיטל השבחה.

מציין כי התייחסות השופטים ל"בניה חדשה" הינה במקרים בהם מדובר במגרש ריק ו/או הקמת דירות חדשות מעבר לדירה הקיימת וזאת ניתן להקיש מכך שמקרים אלו מושווים לפס"ד עמאש ודיסקין, בעוד כאמור בסעיף 25 לפס"ד, אין מניעה לקבל פטור גם בהריסת הדירה והקמתה מחדש (כמובן תוספת יח"ד נוספת מעבר לדירת הבעלים אינה פטורה).

לטענתו, אין כל מניעה כי שמאי מכריע יאמץ פסיקה זו. שמאים מכריעים רבים פסקו בסוגיית שיקום שכונות, כולל השמאי המכריע החי"מ. מפנה לפס"ד עמ"נ (ת"א) 14306-09-23 בולקינד נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א, בו נקבע כי אין כל מניעה כי שמאי מכריע יעסוק בשאלת זכאות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

בנוסף, מפנה להחלטת החי"מ במתחם תכנית 4233 בשכונת יפו ד', שד' ירושלים 219 גו"ח 7050/160 וכן בשכונת שפירא, גו"ח 6971/3,4,12 ולהחלטות השמאי המכריע אינג' דוד טיגרמן, בעניין תב"ע תא/4466 ברח' קהילת קנדה, יפו ד', גו"ח 7050/166+168, אשר קבעו כי אין לשמאי המכריע מניעה מלדון בנושא משפטי ונקבע כי יש להעניק את הפטור הנדון, גם בחיוב בעת מימוש על דרך של מכר.

מציין כי על החלטת השמאי המכריע החי"מ בגו"ח 6993/139 שכ' נווה עופר ת"א, שם נקבע כי אין להחיל את הפטור, הוגש ערר ע"י הבעלים.

לעמדתו של שמאי המבקש, פס"ד העליון האמור לעיל, אשר שולל את אי מתן הפטור ומעבר לאמור לעיל עונה ל"חשש" בהחלטת השמאי המכריע החי"מ.

פס"ד בבית המשפט העליון האמור לעיל, חוזר על הרציונאל שעלה לאחרונה בשתי החלטות ועדות ערר, במימושי היתר בניה, אשר קבעו כי יש להעניק פטור חלקי- עבור דירות הבעלים פטור ובגין יתרת הזכויות ליח"ד נוספות חיוב.

בערר תא/1223/85234+85233 לוי סופי נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א, נקבי כדלקמן:

> 126. לסיכום, אנו סבורים כי דווקא בתכליות העומדות בבסיס הפטור, יש כדי להוביל למסקנה כי צדק השמאי המכריע עת החיל את הפטור על 24 הדירות הקיימות, ואין בהכרעתו זו לסתור את ההלכות שנתנו בבית המשפט העליון ושעניינן שונה מענייננו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בערר תא/86007-02-23 מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב בת ים, נקבע:

> 85. נוכח כל האמור, הננו סבורים כי אין להחיל את הפטור שיקום שכונות על הבניה החדשה ואולם כן יש להחילו על דירות התמורה המתקבלות במקום הדירות הקיימות.

בהתאם לכל האמור, יש להחיל את הפטור מכח סעיף 1ב19 על הנכס נשוא חוו"ד, בהתאם למתודה שקבע לאחרונה בית המשפט העליון.

<u>תכניות הרחבת דירות- 1680, 2295, ג', ג'1:</u>

תכניות אלו מאפשרות את הרחבת יח"ד הקיימות בלבד במועד הקובע.

לאור פס"ד בית המשפט העליון בר"מ 2041/21 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' מדמוני ואחר', אין לחייב בגינן והבעלים זכאים לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 1ב19 לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

לפיכך, אין השבחה בגין תכניות אלו.

<u>תכנית תא/מק/4466:</u>

שמאי המשיבה חישב את היטל ההשבחה בהתאם לפרשנותו את פס"ד עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' נועה לב.

במצב החדש פעל בהתאם לשיטת השווי הכללי, כלומר הביא בחשבון את כלל הזכויות מכח תכנית 4466, קבע את שוויין, הביא בחשבון את מאפייני התב"ע והניח הנחות מסוימות כגון דחיה. בהתאם לפסק הדין, בעת מימוש בהיתר אין להסתמך על עסקאות השוואה לדירות בודדות לקביעת מלוא השווי וזאת מתוך הנחה ששווי עסקאות לדירות בודדות לא הביא ולא יכול להביא בחשבון את מכלול מאפייני התכנית ואינו משקף נאמנה את השווי.

אולם, בקביעת שווי מצב קודם הובאו בחשבון בשומת המשיבה עסקאות השוואה וזאת בניגוד לאמור בפס"ד לב:

> 98. במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:
>
> בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות.

לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה קבע את שווי מצב קודם בהתאם לשווי שנקבע בשומה המכרעת שעסקה במכר דירה. הנחת הבסיס של שמאי המשיבה הינה כי שווי הדירה הינה שוויה הבנוי + זכויות להרחבה המגולמות בשווי.

לטענת שמאי המבקש, שגה שמאי המשיבה, לעמדתו, שווי המצב הקודם הינו פרויקט בהתאם לכלל זכויות התב"ע + זכויות מכח תמ"א 38 על כל המורכבויות שיש בכך.

לשיטתו, הוועדה המקומית לא התייחסה במסגרת שומת ההשבחה לזכויות הבנייה הקיימות לבניין נשוא חוו"ד, שניתן היה לקבל מכוח תמ"א 38 על תיקוניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בניגוד לעמדת הוועדה, יש להוסיף לשווי המצב הקודם את זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 וזאת בהתאם להחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 1975/24, אשר ניתנה ביום 16/10/2025:

> 94. סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה.

כלומר, כפי שלא ניתן להעריך שווי מצב חדש בהתאם לעסקאות ההשוואה, כך לא ניתן לעשות זאת גם לזכויות מצב קודם, ויש להשוות את 2 הפרויקטים בשני המצבים המלאים לכל התוכנית- זה מול זה, בדיוק כפי שקבע השפוט הס בפס"ד לב.

לחיזוק עמדה זו, מפנה להחלטת ועדת הערר מרכז 8004-01-25 ועדה מקומית לתו"ב פ"ת נ' לב העיר בלפור:

> 24. בהתאם לכך, מקום שבו היטל ההשבחה מוטל בגין תוכנית משביחה מאוחרת לתמ"א 38, ובנסיבות שבהן לא ניתן היתר בנייה מכוחה של תמ"א 38, יש להעריך את שוויו של המצב התכנוני הקודם תוך הבאה בחשבון של הפוטנציאל התכנוני הנובע מתוכנית זו (עניין לויתן, בפסקאות 54-70).
>
> 25. במילים אחרות: כאשר לא הופק היתר בנייה מכוחה של תמ"א 38, אין לראות בה "אירוע מס", ולפיכך כלל הנטרול אינו חל עליה. כתוצאה מכך, עליית ערך הנובעת מציפייה לאישורה של בנייה מכוח תוכנית זו תבוא לידי ביטוי בשווי הקרקע במצב התכנוני שקדם לאקט התכנוני המשביח שבא בעקבותיה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

וודאות:

קבלת היתר מכח תמ"א 38 על תיקוניה ותב"עות קודמות בשכונה, בהתאם למלוא זכויות הבניה הניתנות מכוחן ובהתאם למדיניות 9086, הייתה מלאה.

מפנה להחלטות ועדה לאישור פרויקטים של תמ"א שניתנו בשכונה (מעיון בדרפטים של הבקשות להיתר ניכר כי זכויות הבניה הוענקו באופן מלא בהתאם להוראות התמ"א והמדיניות).

כאשר קיימות בקשות רבות בצנרת שטרם ניתנה החלטה לגביהם, כולל בקשות להיתר מכח תמ"א בחלקות הצמודות ברח' קהילת קנדה 23-5.

מפנה להחלטות וועדה נוספות בפרויקטים מכוח תמ"א/38 בסביבת מושא השומה, להלן:

- פרויקט מחרוזת 51, גו"ח 6997/178 ("גנינים"):
- פרויקט נרדור 3 + 7, גו"ח 6997/163+165 ("חאלד"):
- פרויקט נרדור 5, גו"ח 6997/164 ("סוקולוב"):
- פרויקט סומקן 12, גו"ח 6997/179 ("מרחבים"):
- פרויקט חיננית 5, גו"ח 7050/193 ("צ.פ."):
- פרויקט חיננית 7-11 פינת קהילת קנדה 47, גו"ח 7050/189/187/185 ("פנינת חיננית"):
- פרויקט חיננית 4-6, גו"ח 7050/186/188 ("פנינת חיננית"):
- פרויקט קהילת קנדה 45-41, גו,ח 7050/184 ("עמרם את אטריום"):
- פרויקט פעמונית 10, גו"ח 7050/182 (פנינת חיננית"):
- פרויקט פעמונית 3 + גלעינית 5, גו"ח 7050/206+208 ("עמרם את אטריום"):
- פרויקט גלעינית 3, גו"ח 7050/207 ("צ.פ."):
- פרויקט מחרוזת 41-35, גו"ח 6997/159-162 ("ארק + שיכון ובינוי")- 4 בקשות להיתר מאושרות.

מפנה לפרויקטים שהוגשה בקשה להיתר וטרם נתקבלה החלטת ועדה עבורם:

- קהילת קנדה 11-5, גו"ח 7050/217- הריסה ובניה (חברת "מגשימים").
- קהילת קנדה 23-19, גו"ח 7050/209- הריסה ובניה (חברת "צ.פ.").
- קהילת קנדה 15, גו"ח 7050/212- חיזוק ותוספת (חברת "חאלד").
- גלעינית 8-2, גו"ח 7050/181- חיזוק ותוספת (חברת "אדלר גלעינית").

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שווי למצב קודם כבנוי:</u>

העסקאות מהנכסים הסמוכים במועדים הרלוונטיים.

בכל עסקאות ההשוואה אין קידום היתר במועדים העסקה ו/או תב"ע בהכנה ואין מק' חניה:

כתובת	גו"ח	תאריך עיסקה	מחיר	שטח רשום במ"ר	קומה	מחיר למ"ר	סך זכויות הרחבה כולל ממ"ד במ"ר (ללא ג1)
קהילת קנדה 46	7050/180/6	24/11/2022	₪2,135,000	68	3	₪31,397	28
קהילת קנדה 34	7050/199/6	01/11/2022	₪1,750,000	67	3	₪26,119	28
קהילת קנדה 11	7050/217/3	21/09/2022	₪2,080,000	52	1	₪40,000	29
קהילת קנדה 52	7050/180/32	28/07/2022	₪1,850,000	64	3	₪28,906	28
קהילת קנדה 9	7050/217/23	05/07/2022	₪1,700,000	52	3	₪32,692	29
קהילת קנדה 38	7050/179/9	08/04/2022	₪1,880,000	56	1	₪33,571	28
קהילת קנדה 31	7050/173/14	27/03/2022	₪1,520,000	42	3	₪36,190	31
קהילת קנדה 33	7050/174/12	23/01/2022	₪1,320,000	42	2	₪31,429	31
קהילת קנדה 34	7050/199/11	16/12/2021	₪1,570,000	67	3	₪23,433	28
קהילת קנדה 35	7050/175/7	25/11/2021	₪1,400,000	43	1	₪32,558	31
קהילת קנדה 5	7050/217/47	08/11/2021	₪1,480,000	53	3	₪27,925	29
קהילת קנדה 23	7050/209/5	09/09/2021	₪1,620,000	53	2	₪30,566	29
קהילת קנדה 34	7050/199	02/09/2021	₪1,390,000	45	2	₪30,889	28
קהילת קנדה 7	7050/217/31	15/08/2021	₪1,425,000	52	2	₪27,404	29
קהילת קנדה 48	7050/180/14	10/08/2021	₪1,350,000	49	3	₪27,551	28
קהילת קנדה 31	7050/173/6	23/06/2021	₪1,390,000	42	1	₪33,095	31
קהילת קנדה 9	7050/217/21	06/06/2021	₪1,670,000	53	3	₪31,509	29
קהילת קנדה 40	7050/179/19	12/05/2021	₪1,325,000	56	2	₪23,661	28
גלעינית 3	7050/207/26	20/10/2021	₪1,420,000	44	3	₪32,273	29
גלעינית 6	7050/181/24	31/07/2022	₪2,200,000	63	3	₪34,921	29
קהילת קנדה 23	7050/209/9	08/01/2023	₪2,006,000	52	3	₪38,577	29
קהילת קנדה 27	7050/169/10	25/04/2023	₪1,600,000	40	2	₪40,000	29
גלעינית 8	7050/181/27	16/08/2021	₪1,465,000	64	1	₪22,891	29
פעמונית 4	7050/183/2	29/07/2021	₪1,520,000	56	1	₪27,143	28
קהילת קנדה 38	7050/179/15	28/06/2021	₪1,500,000	57	3	₪26,316	28
קהילת קנדה 46	7050/180/7	26/05/2021	₪1,400,000	60	3	₪23,333	28
קהילת קנדה 19	7050/209/30	03/05/2021	₪1,350,000	53	2	₪25,472	29
קהילת קנדה 9	7050/217/15	16/03/2021	₪1,400,000	52	1	₪26,923	29
סה"כ בממוצע						**₪30,241**	**28.9**

<u>נתוני שווי בהחלטות שמאים מכריעים מהמתחם הסמוך, תב"ע תא/4233, לשווי מ"ר בנוי רשום במצב הקודם, למועד 02/2020:</u>

- בהחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון ברח' קהילת קנדה 32+28 גוש 7050 חלקה 196/25+43. נקבע שווי מ"ר בנוי רשום בסך של 32,000 ₪. השווי נקבע בהסתמך למעשה על 2 עסקאות מהשנים 2018 ו-2019.
- בהחלטת השמאית המכריעה אורית גלן בשד' ירושלים 211 גוש 7050 חלקה 156/6. נקבע שווי מ"ר בנוי רשום בסך של 27,000 ₪.
- בהחלטת השמאי המכריע יעקב פז בשד' ירושלים 217 גוש 7050 חלקה 159/8. נקבע שווי מ"ר בנוי רשום בסך של 28,600 ₪.
- בהחלטת השמאי המכריע הח"מ בשד' ירושלים 219, בגוש 7050 חלקה 160/21. נקבע שווי מ"ר בנוי רשום על בסך 27,000 ₪. בשומה בשד' ירושלים 219, גו"ח 7050/160/2 נקבע שווי מ"ר בנוי 28,000 ₪.
- בהחלטת השמאי המכריע יגאל יוסף בגוש 7050 חלקה 161. נקבע שווי מ"ר בנוי רשום של 26,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>סיכום:</u>

מנתוני עסקאות השוואה, שווי מ"ר בנוי במתחם הסמוך לנו הינו כ- 30,000 ₪.

שווי זה גם תואם לשווי שמצא השמאי המכריע דוד טיגרמן בנכס נשוא חוו"ד- בגו"ח 7050/166 ו-7050/168.

על מנת להתאים שווי מ"ר רשום זה לשווי מ"ר רישוי הופחתו 10%. בנוסף הופחתו 10% נוספים לנטרול זכויות מכח תמ"א 38. סה"כ שווי למ"ר לרישוי בנוי מנוטרל ציפיות תמ"א 25,000 ₪.

לחיזוק עמדתו, מפנה להחלטת השמאי המכריע ברק שוורצברד ברח' מעפילי סלוואדור 7-11 שכונת צהלון, גו"ח 7045/43, שקבע שווי בנוי מנוטרל ציפיות תמ"א למועד 08/2020 על סך 25,000 ₪.

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

<u>מגורים</u>

שמאי המשיבה קובע בנשוא חוו"ד שווי מ"ר מבונה 14,000 ₪.

בהחלטת השמאי המכריע ג'קי פז בגו"ח 6999/3 רח' סהרון, לפרויקט בעל מאפייני סביבה דומים לנשוא חוו"ד ומאפייני בינוי דומים (מדובר בפרויקט של חברת חג'ג' הכולל 2 בניינים בני 16 קומות מעל מרתפי חניה), אשר ערך סקירה נרחבת וקבע שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪ למועד 07/2021, בהתאמה לשווי שקבע שמאי המשיבה. מפנה לתצ"א להמחשת מיקומם היחסי של 2 הפרויקטים.

בהתאמה למועד הקובע הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪ (מציין כי תקן החניה 0.8:1).

לאור העובדה כי המגורים ממוקמים מעל ק"ק מסחרית הובא מקדם 0.95, בדומה לשמאי המשיבה.

מציין כי, ההפחתה בשווי בשל בניה מעל מסחר נעשית ע"י הקונה משווי בנוי, כלומר כששמאי המשיבה קובע הפחתה בסך 5%, כוונתו לבנוי. הפחתה של 5% בבנוי, משמעותה כ-10% בקרקע. מטעמי זהירות ולאור מאפייני הבינוי, מקבל את ההפחתה בסך 5% בלבד.

<u>מסחר</u>

שמאי המשיבה קבע את שווי השטח המסחרי המבונה (19,500 ₪ למ"ר ברוטו * מקדם 0.9 =17,550 ₪), בהתבסס על ניתוח עסקאות ממרכז/צפון שד' ירושלים, המהווה את הלב הפועם של המסחר ביפו.

לטענת שמאי המבקש, אין כל קשר, למרות שממוקמים ביפו, בין הנתונים הללו לנשוא חוו"ד. מיקומו של נשוא חוו"ד מבחינה מסחרית רע- החזית לשד' ירושלים מהווה בחלק זה של הרחוב מעין כביש מהיר ללא יכולת עצירה, בטח לאור נתיבי הרק"ל ונת"צ והחזית הפונה לפנים הפרויקט ולרחובות קהילת קנדה ומחרוזת ישמשו למסחר שכונתי בלבד.

נתוני השוואה:

- בהתאם לדו"ח הכלכלי שנערך לפרויקט נשוא חוו"ד (תקן 21) למועד יוני 2019, נקבע שווי מ"ר בנוי מסחרי על סך 16,000 ₪, שווי מ"ר מבונה מסחרי עיקרי על סך 7,800 ₪.
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע הח"מ, ברח' השקד 21 ת"א, גו"ח 6933/139, פרויקט פינוי בינוי בעל מאפיינים דומים, מועד 12/2023, נקבע שווי מ"ר מבונה מסחרי ברוטו על סך 10,000 ₪, כפי שהמשיבה עצמה קבעה.
- בהתאם להחלטת בהשגה ראשונה ע"י השמאית המחוזית אטל ריינס, בדרך בן צבי 92-94 ת"א, גו"ח 6988/4, מועד 07/2022, נקבע שווי מ"ר מבונה מסחרי ברוטו על סך 10,200 ₪.
- בהתאם להחלטת בהשגה ראשונה ע"י השמאי המחוזי יוסף מגן, ברח' היתד פינת רח' התחייה, מתחם "פארק החורשות", ת"א, גו"ח 7053/115, מועד 05/2024, נקבע שווי מ"ר מבונה מסחרי עיקרי על סך 13,900 ₪. לגישת שמאי המשיבה אשר קובע 30% לברוטו, הסכום מהווה כ-10,700 ₪ למ"ר.

- בהתאם להחלטת השמאי המכריע הח"מ, במתחם הסמוך בפרויקט "אלמוג", שד' ירושלים 219, גו"ח 7050/160, מועד 02/2020, נקבע שווי מ"ר מבונה מסחרי (1,500 מ"ר עיקרי + 170 מ"ר שירות המהווים למעשה את הממ"מים של יחידות המסחר, כלומר השווי נקבע לשטח נטו), על סך 14,000 ₪. לגישת שמאי המשיבה אשר קובע 30% לברוטו, הסכום מהווה כ-10,700 ₪ למ"ר.

בהתאם לנתונים הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר בסך של 10,000 ₪ (תוספת 10% לשירות מעבר לשטח ממ"מ).

<u>שווי מצב קודם:</u>

שווי מצב קודם נבחן בהתאם לחלופות האפשריות בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

מציין לעניין זה, כי אין מניעה לבחון את חלופות תמ"א 38 במצב הקודם - הריסה או חיזוק, בעוד המצב החדש נבחן בחלופת המבוקש בבקשה להיתר - הריסה.

בעניין זה מפנה להחלטת ועדת הערר תא/85004-01-24 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' לאנה שלי לאור.

<u>חלופה א - פרויקט תמ"א/38 בפרויקט הריסה ובניה מחדש:</u>

<u>זכויות בניה:</u>

חלקה 162		
זכויות מכח תכנית 2295	1,632	102*16
זכויות מכח תכנית ג'1	252	לפי 0.65
זכויות מכח תמ"א		
קומת טיפוסית מורחבת	294	
הרחבת דירות	208	16*13
קומת עמודים	233	שטח קומה טיפוסית מורחבת פחות קיים בק"ע
תוספת 3.5 קומות	1,029	
סה"כ זכויות בניה	3,354	

חלקה 163		
זכויות מכח תכנית 2295	1,632	102*16
זכויות מכח תכנית ג'1	252	לפי 0.65
זכויות מכח תמ"א		
קומת טיפוסית מורחבת	294	
הרחבת דירות	208	16*13
קומת עמודים	233	שטח קומה טיפוסית מורחבת פחות קיים בק"ע
תוספת 3.5 קומות	1,029	
סה"כ זכויות בניה	3,354	

חלקה 164		
זכויות מכח תכנית 2295	1,632	16*102
זכויות מכח תכנית ג'1	265	לפי 0.65
זכויות מכח תמ"א		
קומת טיפוסית מורחבת	330	
הרחבת דירות	208	16*13
קומת עמודים	269	שטח קומה טיפוסית מורחבת פחות קיים בק"ע
תוספת 3.5 קומות	1,155	
סה"כ זכויות בניה	3,529	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי החלקות בחלופה זו:

הובאה בחשבון דחיה במקדם 0.85 בהתייחס לכך כי אלו חלקות עצמאיות התלויות אך ורק בעצמן ללא יחסי תלות בחלקות נוספות.

חלקה 162	
שטח במ"ר	3,354
שווי	₪12,000
דחיה	0.85
סה"כ	₪34,211,183

חלקה 163	
שטח במ"ר	3,354
שווי	₪12,000
דחיה	0.85
סה"כ	₪34,211,183

חלקה 164	
שטח מגורים במ"ר	3,529
שווי	₪12,000
דחיה	0.85
סה"כ	₪35,997,840

מציין כי נדרש תשלום היטל השבחה 25% עבור זכויות קומה מכח תמ"א 38.

חלופה ב - פרויקט תמ"א/38 בפרויקט תוספת בניה:

חלקה 162:

שטח בנוי מגורים: 230 מ"ר * 4 קומות= 920 מ"ר.

זכויות בניה מכח תמ"א 38:

שטח קומה טיפוסית מורחבת	294	242+13*4
קומת עמודים	233	שטח קומה טיפוסית מורחבת פחות קיים בק"ע
הרחבת דירות	208	לפי 13 מ"ר לכל דירה קיימת
תוספת 2.65	747.3	קומה טיפוסית מורחבת *2.65 (נטו)
סה"כ זכויות בניה	1,188	

חלקה 163:

שטח בנוי מגורים: 230 מ"ר * 4 קומות= 920 מ"ר.

זכויות בניה מכח תמ"א 38:

שטח קומה טיפוסית מורחבת	294	242+13*4
קומת עמודים	233	שטח קומה טיפוסית מורחבת פחות קיים בק"ע
הרחבת דירות	208	לפי 13 מ"ר לכל דירה קיימת
תוספת 2.65	747.3	קומה טיפוסית מורחבת *2.65 (נטו)
סה"כ זכויות בניה	1,188	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלקה 164:

שטח בנוי מגורים: 266 מ"ר * 4 קומות= 1,064 מ"ר.

זכויות בניה מכח תמ"א 38:

שטח קומה טיפוסית מורחבת	330	278+13*4
קומת עמודים	269	שטח קומה טיפוסית מורחבת פחות קיים בק"ע
הרחבת דירות	208	לפי 13 מ"ר לכל דירה קיימת
תוספת 2.65	842.7	קומה טיפוסית מורחבת *2.65 (נטו)
סה"כ זכויות בניה	1,320	

מרכיבים לתחשיב:

מקדם דחיה: 0.85 בהתייחס לכך כי זהו בניין יחיד התלוי אך ורק בעצמו ללא יחסי תלות בחלקות נוספות.

מקדם לתוספת חדש על ישן לזכויות בניה: 0.8.

שווי החלקות בחלופה זו:

162					
סעיף	**שטח במ"ר**	**שווי**	**מקדם בינוי**	**דחיה**	**סה"כ**
שטח בנוי	920	₪25,000	1	1	₪23,000,000
זכויות בניה	1,188	₪12,000	0.8	0.85	₪9,696,528
ניכוי קרן חניה	10	₪25,078		0.85	-₪213,163
סה"כ					**₪32,483,365**
163					
סעיף	**שטח במ"ר**	**שווי**	**מקדם בינוי**	**דחיה**	**סה"כ**
שטח בנוי	920	₪25,000	1	1	₪23,000,000
זכויות בניה	1,188	₪12,000	0.8	0.85	₪9,696,528
ניכוי קרן חניה	10	₪25,078		0.85	-₪213,163
סה"כ					**₪32,483,365**
164					
סעיף	**שטח במ"ר**	**שווי**	**מקדם בינוי**	**דחיה**	**סה"כ**
שטח בנוי	1,064	₪25,000	1	1	₪26,600,000
זכויות בניה	1,320	₪12,000	0.8	0.85	₪10,768,752
ניכוי קרן חניה	10	₪25,078		0.85	-₪213,163
סה"כ					**₪37,155,589**

מהתחשיבים לעיל, עולה כי חלופה א' היא המיטבית לשווי מצב קודם בחלקות 162/163 וחלופה ב' מיטבית בחלקה 164.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שווי מצב חדש:</u>

סה"כ שטח למגורים עיקרי מבוקש: 9,656.36 מ"ר (כולל 2,720 מ"ר דב"י).

סה"כ שטח עיקרי למסחר מבוקש: 959.83 מ"ר. בניגוד לשטחי משרדים, לא נהוג להעמיס בשטחי מסחר שטחים שאינם משרתים את המסחר באופן ישיר, ולבטח לא בשיעור של 30%. שטח השירות בסך 288 מ"ר בגינו מחייב שמאי המשיבה כולל את הממ"מ הצמוד לשטח המסחר וישמש אותו (57 מ"ר), אולם פטור מהיטל השבחה ואין להביאו בחשבון.

בהתאם לאמור הובא בחשבון שטח מסחרי לחיוב בסך של כ-1,056 מ"ר ברוטו (לא כולל ממ"מ).

<u>מרכיבים לתחשיב:</u>

- דיור בהישג יד (דב"י)

ע"פ הוראות התוכנית, 2,720 מ"ר מסך השטח העיקרי יהא עבור דיור בהישג יד, לתקופה של מינימום 20 שנה בבעלות אחודה.

המשיבה, קבעה שווי מ"ר מבונה לדיור בהישג יד ע"ב מקדם התאמה בשיעור של 60% ביחס לשווי מ"ר מבונה לדירה טיפוסית. בהתאם להחלטות ועדת ערר ושמאים מכריעים ובהתייחס למועד הקובע (אפריל 2022) בו ריבית בנק ישראל הינה 0.35%, קיבלנו מקדם זה.

- עלויות הריסה:

הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי של המבנים הקיימים בסך של 350 ₪ למ"ר קיים. הדבר תואם שומות מכריעות בין היתר של הח"מ בגו"ח 6162/163, בגו"ח 7098/19, ובגו"ח 6933/139.

- קרן חניה:

בהתאם להחלטת הוועדה, יש לשלם בעבור חוסר של 19 מק' חניה עבור היתר זה (מתוך חוסר כולל של 57 מק' חניה בפרויקט כולו).

תשלום קרן החניה הובא בחשבון שווי מצב חדש. מדגיש כי במצב הקודם, לאור גודל חלקות 162/163/164 הונח כי לא יידרש תשלום קרן חניה.

- חלקיות המימוש:

תת חלקה 14 בגו"ח 7050/168 מומשה במכר ושולם בגינה היטל השבחה עבור תכנית 4466, בהתאם להחלטת השמאי המכריע אינג' טיגרמן. בהתאם לכך ניכינו את חלקה (1/16) בשווי מצב קודם של חלקה 168 ואת חלקה בכלל שווי מצב חדש בחלקה 254 (99/10000 בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה).

- דחייה:

הובאה בחשבון הפחתה בגין דחייה של 8 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.63), בין היתר, עקב מורכבות הפרויקט, גודלו, הכנת תע"א, עירוב שימושים, הידרשות לאישורי העיריה בעניין דב"י ומטלות ציבור.

מושע הכוללת 7 חלקות הכוללות 96 יח"ד + 6 חנויות, סיכון ועוד. מקדם זה הינו מקדם נורמטיבי בתכניות שכאלו והינו על הצד הזהיר. מדגיש כי יש להסתכל במבט של יזם סביר ונורמטיבי במועד הקובע ולא בדיעבד.

לחיזוק עמדתו, מפנה להחלטות של הח"מ:

- ברח' יגאל אלון 46 פינת רח' לה גווארדיה 36, ת"א, גו"ח 7098/19- 10 שנים בשיעור היוון 7% (מקדם 0.51).
- בשד' ירושלים 219, ת"א, גו"ח 7050/160- 9 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.59).
- ברח' המאבק 17-15, גבעתיים, גו"ח 6162/163+164- 10 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.56), לא כולל דחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה.
- ברח' השקד 21, ת"א, גו"ח 6993/139- 7 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.665).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב השבחה עפ"י פס"ד נועה לב:</u>

שמאי המבקש מציין, כי המשיבה מיישמת שיטת חישוב בהתאם לפס"ד נועה לב, אשר יוצרת קשיים ועיוותים בקביעת ההשבחה. שיטה זו יוצרת עיוות, אשר גורם להגדלת ההשבחה בהיקפים ניכרים. ככל שהדחייה ארוכה יותר, כך העיוות גדל.

במצב הקודם קובעת המשיבה את השווי כדירה בנויה + פוטנציאל התחדשות "ככל ויש" ושוויה הובא בערך נוכחי. המצב החדש הובא בחלופת הריסת הקיים ובניה מחדש. אולם הזכויות מכח התבע החדשה אינן זמינות במועד הקובע (כך גם לדברי המשיבה שקבעה דחיה בת 5 שנים) ושוויין אמור להיות בערך עתידי. יוצא אפוא כי הדחייה שהופעלה על ההשבחה בין המצבים אינה משקפת את ההשבחה האמיתית. הפער בין המצב הקודם בשווי נוכחי למצב החדש כאשר אינו דחוי, משקפת למעשה פער בין 2 ערכים שמקורם במועדים שונים וההשבחה שלכאורה נוצרת הינה מלאכותית ומוטה כלפי מעלה.

עיוות זה הנוצר בין 2 ערכים שמקורם במועד כלכלי שונה גורם לניפוח מלאכותי של ההשבחה.

לא הגיוני כי שווי הדירות הבנויות וקיימות מופחת באותו מקדם דחיה בו מופחתות זכויות הבניה במצב החדש. נוצר מצב בו השווי במצב הקודם מקבל ערך דחוי למרות שמהווה נכס בנוי וקיים הזמין לשימוש.

זאת ועוד, חישוב ה"השבחה" באמצעות הפחתת שווי המצב הקודם, משווי המצב החדש ללא דחיה, מוביל לתוצאה שכלל אינה מבטאת את ההשבחה. מושכלות יסוד הן כי על מנת לקבוע את ההשבחה, יש לבחון את הפער בין שווי מצב קודם ושווי מצב חדש נכון לאותו מועד. שווי המצב החדש כזמין מבטא ערך עתידי, ורק הוספת מקדם הדחיה היא שהופכת אותו לשווי בערך נוכחי. הנה כי כן, החישוב שבוצע בעניין נועה לב מבטא פער בין ערכים הנכונים למועדים שונים (מצב קודם בערך נוכחי ומצב חדש בערך עתידי). משכך, הפער בין ערכים אלה מהווה תוצאה חשבונאית בלבד, שאינה יכולה לבטא את ההשבחה.

עוד נסביר לעניין זה כי מקביעתו של בית המשפט בעניין נועה לב כי מקדם הדחייה יופעל על ההשבחה, יוצא כי כביכול רק חלק מהזכויות במצב החדש הינן זכויות נדחות (שכן הדחייה מופעלת רק על חלק משווי המצב החדש, שהינו מעבר לשווי המצב הקודם). אלא שתוצאה זו אינה תואמת את המציאות, שהרי לא יכול להיות חולק כי כל הזכויות המהוות את המצב החדש הינן זכויות דחויות, אשר יארך זמן לממשן, ולא ניתן להפריד בין זכויות במצב החדש שהינן דחויות לבין זכויות במצב החדש שכביכול אינן דחויות. עם אישורה של התכנית המשביחה לא ניתן לממש באופן מיידי את הזכויות הקבועות בה- לא את כולן ולא את חלקן.

נעיר כי בית המשפט מסביר בסעיף 83 לפסק הדין כי לשיטתו "הזכויות לבניין החדש כבר טומנות בחובן את אותן הזכויות הקיימות במקרקעין עוד טרם אישור התכנית". אלא שהזכויות הקיימות במקרקעין הינן זכויות בשווי בנוי, ומשכך מובן כי לא ניתן "לקזזן" מתוך זכויות הבניה במצב החדש, שהינן זכויות בשווי מבונה. ברי כי אין כל משמעות לקיומה של חפיפה מספרית בין זכויות במצב הקודם לזכויות במצב החדש, מקום בו מדובר בזכויות ששווין שונה באופן מהותי.

זאת ועוד, שיטתו של בית המשפט בעניין נועה לב מביאה לכך כי בהגדרה תיווצר תמיד השבחה בעת אישור תכנית פינוי בינוי. בית המשפט אף מציין כי לשיטתו "לעולם לא תהיה השבחה שלילית" (סעיף 94 לפסק הדין). אלא שדווקא הנחה זו של בית המשפט היא המוכיחה את הבעייתיות שבקביעתו.

ברי, כי לעיתים יתכן שתכנית פינוי בינוי לא תשביח את המקרקעין נכון למועד הקובע, בין אם מכיוון שלא נקבעו בה מספיק זכויות בניה כדי להצדיק את הריסת המבנים הקיימים (מכפיל נמוך), בין אם כי נקבעו בה מטלות ציבוריות בהיקף ניכר, בין אם כי מדובר בתכנית מורכבת אשר הדחייה בה משמעותית, ובין אם מסיבות רבות אחרונות. אך לאחרונה הבהיר בית המשפט העליון כי "כאשר גוף התכנון פועל ומשקיע משאבים באישורה של תכנית, אולם, למרבה הצער, מאמציו לא נושאים פרי ואינם משביחים את נכסו של הנישום... – אין לזכות את הוועדה המקומית בהיטל" (בר"ם 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל איב ב נ' לויתן (פורסם בנבו, 16.10.2025)).

מנגד, מפנה לפס"ד עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק, אשר קבע כי השיטה לקבוע דחיה על ההשבחה פסולה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מאחר שמדובר בשני פסקי דין מנחים, אשר בנקודה זו סותרים זה את זה, אין לטעמנו חובה לפעול דווקא בהתאם לפסק הדין בעניין נועה לב, ויש להעדיף את שיטת החישוב שנקבעה (ישירות לעניין זה) בפסק הדין בעניין טבצ'ניק.

מפנה להחלטת השמאי המכריע החי"מ לנכס ברח' אבן עזרא 6 הרצליה, גו"ח 6527/231, המתייחס לפס"ד נועה לב וטבצ'ניק וכן להחלטה ברחוב ויתקין 12 ת"א, גו"ח 6960/153.

<u>תחשיב- לכלל תכנית 4466 (עבור 3 הבקשות להיתר):</u>

מצב חדש				
סעיף	**כמות**	**מקדם אקוו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים מגרש A	9,314.9	0.9	₪12,000	₪100,600,920
עלויות הריסה מגרש A	2,489		₪350	-₪871,301
שטח בנוי נמסר לעירייה (עילי ות"ק)	1,786.8		₪12,000	-₪21,441,360
חניות נמסרות לעיריה	8		₪175,000	-₪1,400,000
מק' חניה לאופנים ת"ק	2		₪8,750	-₪17,500
שטח חצר ציבורית	505		₪1,500	-₪757,500
עלות אחזקת שטחים בזיקת הנאה				-₪5,300,000
שטח עיקרי למגורים מגרש B	6,936.36	0.95	₪12,000	₪79,074,504
שטח עיקרי למגורים דב"י מגרש B	2,720	0.95	₪7,200	₪18,604,800
שטח מסחר ברוטו במ"ר מגרש B	1,056	1	₪10,000	₪10,560,000
עלויות הריסה מגרש B	3,233		₪350	-₪1,131,445
שטח עיקרי למגורים במגרש C	6,082.58	0.95	₪12,000	₪69,341,412
שטח מסחר ברוטו במ"ר מגרש C	90	1	₪10,000	₪900,000
עלויות הריסה מגרש C	1,183		350	-₪414,050
קרן חניה מגרשים A/B/C	57		₪25,078	-₪1,429,446
שווי מצב חדש (ביניים)				₪246,319,035
דחיה (8 שנים, 6%)				0.63
שווי מצב חדש				₪154,543,610
ניכוי ת"ח 14 בגו"ח 7050/168				0.9901
שווי מצב חדש				**₪153,013,628**
מצב קודם				
חלקה 162				₪34,211,183
חלקה 163				₪34,211,183
חלקה 164				₪37,155,589
חלקה 166				₪27,538,980
חלקה 167				₪27,538,980
חלקה 242				₪22,924,142
חלקה 168	בניכוי ת"ח 14 בגו"ח 7050/168 (1/16)			₪38,078,625
שווי מצב קודם				**₪221,658,681**
השבחה				**₪0**
היטל השבחה, במעוגל				**₪0**
היטל השבחה בגילום פטור שיקום		**96/388**		**₪0**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

המקרה הנדון הינה תכנית התחדשות עירונית המקנה למקרקעין מכפיל גבוה מ- 4 לכמות יחה"ד הקיימת, באמצעותה הותר להרוס 96 יח"ד ולהקים במקום סך של 388 יח"ד חדשות. במועד הקובע גם כיום, מדובר באחד מאזורי התכנון המתפתחים והמבוקשים ביותר להשקעה במרכז ובת"א בפרט. יתרה מכך, חשוב להדגיש כי התכנית הינה תכנית מפורטת הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה, ובכך מאפשרת להנפיק היתרי בניה ולממש את התכנית בזמינות מיידית, וזו אף משלבת יתרונות תכנוניים מהותיים כפי שיובהר להלן.

עמדת שמאי המבקש כי התכנית, אשר אותה מבקש היזם לממש בפועל באמצעות היתר בניה, פוגעת בשווי הזכויות בסך של כ-70 מיליון ₪. במילים פשוטות, משמעותה של עמדה זו כי מייד עם אישורה של התכנית, ובוודאי עם מימוש הבניה בפועל ערך המקרקעין של כל הזכויות צונח בכמעט 45%, והרוכש הסביר יירתע ויברח כתוצאה מאישורה של תכנית הפינוי בינוי. עמדתנו בעניין זה כמובן הפוכה.

מציין כי תכנית תא/4466 לוותה בדו"ח כלכלי שנערך ע"י משרד פז כלכלה. המועד הקובע לחוות הדעת הכלכלית הינו 04/11/2018, כ-3.5 שנים לפני המועד הקובע לתכנית. אומדן ההשבחה אותו מציג היזם בעצמו בחוות הדעת, כאשר התכנית מעצימה את זכויות הבניה מ-96 יח"ד ל-388 יח"ד נאמד על ידי השמאית מטעמו בסך של 38,246,401 ₪. מציין כי בין מועד עריכתו של הדו"ח הנ"ל לבין המועד הקובע לחוות הדעת חלה עליית השווים הגבוהה ביותר בשוק הנדל"ן אי פעם. המועד הקובע הינו שיא תקופת ערכי הנדל"ן, בעיצומה של עליית המחירים, כך שאומדן ההשבחה המפורט דלעיל, המשקף את עמדתו של היזם מול מוסדות התכנון, וודאי שאינם משמש כאינדיקציה לאומדן ההשבחה הראוי למועד הקובע. ערכים אלו שהוטמעו בדו"ח הכלכלי במונחי שנת 2018, כשמחירי הנדל"ן בסביבה נמוכים משמעותית מאלו הרלוונטיים למועד הקובע, משקפים את חוסר הסבירות בתוצאה הסופית בשומת המבקשים. כתימוכין מפנה לחווה"ד הכלכלית שערך היזם, לפיה ההשבחה 38,246,401 ₪.

<u>שיקום שכונות:</u>

בשומת המבקש נטען באמצעות שילובו של נספח משפטי, שלא חלה השבחה למימוש זכויות על המקרקעין.

לעניין זה מציין, כי המשיבה מגבשת בימים אלו מסמך תגובה משפטי מסודר בגין אופן יישום ושילוב בר"מ מדמוני בשומת מקרקעין מטעמה. אך בשל אילוצי התקופה, ומתכונת החירום בה פועלת המשיבה בעת מלחמה, השלמתו של המסמך טרם התגבשה לכתב. מתן החלטתו של כבוד השמאי המכריע לדון בטענת הפטור לגופה, ככל וזו תתקבלנה, הינה מהותית לועדה ומחייבת אורכות, לצד שילוב נציגות משפטית בדיון עצמאי ונפרד על עצם החבות, במנותק מהדיון השמאי. לטענתו, החלטה בדיון כזה מקומו אך ורק בפני מוסדות המשפט.

במקרה הנדון, הוראות התב"ע קובעות כי מימושו של כל מ"ר בתכנית מחייב הריסת הבינוי הקיים וכן בניה חדשה של יח"ד חדשות בלבד. די בעניין זה בכדי לשמוט את הקרקע תחת טענת המבקשים, שכן מימוש בניה בתכנית זכאי לפטור.

לעניין הלכת ביהמ"ש העליון בעמ"נ 15933-02-14, בעניין דסקין, אשר שם נקבע כי הוספת יח"ד כמוה כבניה חדשה, ולפיכך אין מקום להחיל בעניינה פטור מתשלום היטל השבחה. גם במקרה הנדון, מימוש כל מ"ר חדש במגרש המוצע הינו כתוספת יח"ד חדשה, ודי בכך בכדי לשמוט את הטענה שמימוש הבניה זכאי לפטור.

מציין כי, בסעיף 25 לפסה"ד מציין כבוד ביהמ"ש כי "אין מקום לשלול באופן גורף את תחולתה של הוראת הפטור במקרים בהם מימוש הזכויות בקרקע נעשה בדרך של הריסה ובנייה מחדש. כך, כל עוד ההשבחה נוצלה לטובת בנייה מחדש של אותה דירת מגורים (תוך הרחבתה), ובמובחן ממקרים בהם היא נוצלה לצורך הוספה של יחידות דיור חדשות."

לעמדתו של שמאי המבקש, קשה לקבוע באם אמרה זו , "לפיה אין לשלול באופן גורף" משמעותה הלכה מחייבת, שכן לצד אמרה זאת, בסעיף 32 לפסה"ד קובע בית המשפט כי " ...לעומת זאת, ובהתאם להכרעות בית המשפט בעניין עמאש ובעניין דיסקין, כאשר האירוע התכנוני מאפשר אך ורק בנייה חדשה, לא תחול הוראת הפטור (כפי שלא הייתה חלה אילו היה מתבקש היתר בנייה).

לשיטתו, כאשר פסק הדין בעניין מדמוני קובע כי הלכת עמאש, שעניינה תחולת הפטור במצב בו מוקמות דירות חדשות על מקרקעין פנויים מבינוי, שרירה וקיימת (סעיפים 16-17 לפסק הדין), וכאשר נקבע כי אין

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מקום לסטות מהלכת דיסקין, אשר ניתנה בבר"מ 7925/14 דיסקין נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, ובה נקבע כי הפטור לא יחול על הוספת יחידות דיור, וכאשר התכנית המשביחה בעניינו מאפשרת רק הקמת יח"ד חדשות, נוספות , הרי שאין להחיל את הוראות הפטור על המקרה הנדון.

ובכל מקרה, ככל ויוחלט לדון בטענת הפטור לגופה, ולא יתקבלו טענות המשיבה, ובהנחה שהשמאי המכריע יסיק מבר"מ מדמוני לעניין מתן פטור חלקי מתשלום בהיטל השבחה גם במקרה דנן, אין לפרש את גובה הפטור ע"פ עמדת המבקש, באופן המקנה ליזם פטור עבור 96/388 חלקים במקרקעין (כ-25% מזכויות הבניה). מזכיר כי בשולי דבריו של כבוד ביהמ"ש העליון בעניין מדמוני, נקבע כי יש להכיר בפטור רק ביחס לרכיב ההשבחה אשר קיים פוטנציאל לנצל אותו על דרך של **הרחבת** יחידת הדיור הקיימת.

היטל ההשבחה אינו נדרש כאחוז לתשלום משווי המצב החדש במלואו. היטל ההשבחה משקף תשלום כפונקציה של שווי המצב החדש פחות שווי המצב הקודם. נניח ואומדן ההיטל הינו 60 מיליון ₪, הרי שהאומדן הנ"ל משקף עליית שווי עבור שטחים חדשים המוקנים **מעבר** למניין השטחים הבנוי בפועל במצב הקודם. אומדן הפטור היחסי צריך לשקף את שטחי ההרחבה עבור כל דירות המגורים הבנויות 96 יח"ד (25 מ"ר X 96 יח"ד) ביחס לכלל שטחי הבניה הנוספים.

לדוגמא, בתחום התכנית 96 יח"ד קיימות אשר יורחבו ב-25 מ"ר, אשר "צובעים" בשטחי ההשבחה שטח של 2,400 מ"ר. במצב החדש מקנה התכנית למימוש 388 יח"ד בשטח "פלדלת" של 30,602 מ"ר "פלדלת". נניח והיקף השטחים "פלדלת" במצב הקודם מתלכד ל- 5,940 מ"ר בכל החלקות, אזי עסקינן בתוספת שטחים נוספת של 24,662 מ"ר "פלדלת" אשר נישומו בשומת ההשבחה.

הפטור היחסי הינו לשטחי הרחבת דירות הבעלים בלבד, כלומר 2,400 מ"ר (96 דירות X 25 מ"ר), כך שמתקבל פטור יחסי של 9.73% עבור שטחי המגורים בלבד (ללא פטור כלשהו לשטחי המסחר, אותו צריך לנתק בתחשיב הפטור).

<u>ערכי שווי במצב קודם</u>:

בשומת המשיבה (על הצד הזהיר) שווי המקרקעין במצב הקודם בסך של 1,755,000 ₪ ליח"ד ממוצעת (ראה לדוגמא שווי מצב קודם בשומת מגרש B חלקי 48 דירות). מדגיש כי ערכי השווי הנ"ל לא נראו לדירות שיכון, ומבטאים את החסם העליון אותו ניתן לייחס למקרקעין, ובהכרח מגלמים כבר פוטנציאל קונקרטי במקרקעין אותו נדרשנו לנטרל. לדעת שמאי המבקש יש לקבוע שווי נוסף, מעבר למניין השווים הנ"ל, בדמות זכויות "זמינות, ודאיות ופשוטות" למימוש תמ"א 38.

במקרה הנדון, המועד הקובע לתכנית תא/4466, הינו אפריל 2022. בשומת המבקש, על ערכי השווי הבנוי שנמצאו באמצעות סקר עסקאות השוואה למכר דירות בתקופה ישנה יותר, שבהכרח מגלמת פוטנציאל להתחדשות עירונית, יש להוסיף את שווי זכויות הבניה הנוספות אותם ניתן (אולי) לקבל בתכנון אלטרנטיבי מכח תמ"א 38. זכויות אלו הובאו במקדם שווי בוודאות מלאה ובדחייה קצרת מועד של 3 שנים בלבד.

לדעת המשיבה גם בהתאם לפסיקה המעודכנת אין לחשב את זכויות תמ"א 38 כאילו היו זכות מוקנית.

על השמאי לבחון את תוקפה של תמ"א 38 במועד הקובע לצד סבירות קבלת היתר מכוחה, במועד זה. מדגיש כי, בתאריך 05.11.2019 ניתנה ה"החלטה הראשונה" לפיה נקבע על פקיעתה של תמ"א 38 הינו באופן סופי ומוחלט בתאריך 01.10.2023. בחלוף מניין הזמנים (בניגוד לטענות ביחס להשבחה מכח תכניות הרובעים לדוגמא), החלטה זו איננה את האפשרות המעשית לקבלת הסכמתם של 96 בעלי זכויות שונים בתחום התכנית, בתקופת זמן קצרה עד לפקיעת התמ"א, לטובת קידום תכנון אלטרנטיבי לשינוי מתווה הבינוי ולמימוש זכויות מכח תמ"א 38.

כמו כן, קיימת "החלטה שניה" שניתנה בתאריך 04.05.2022 , מעט מאוחר למועד הקובע.

לאור האמור, בראיית השוק, נכון למועד אישורה של תכנית זו, אין סבירות כי ניתן היה לנצל זכויות בניה מכח תמ"א 38 ולהגיש בקשה להיתר אלטרנטיבית מכוחה במועד הקובע וטרם פקיעתה של תמ"א 38 . במצב דברים בו לא נחתם הסכם עם יזם למימוש זכויות מכח תמ"א 38, לא ניתנה הסכמת הדיירים, לא הוצא תיק מידע להיתר וזאת בהתחשב בהתארגנות הנדרשת לצורך הוצאת היתר מכח תמ"א 38 כפי שבאה לידי ביטוי בתקופות הדחיה בשומות מכריעות, לא ניתן לחשב זכויות מכח תמ"א 38.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לפיכך, לעמדת הוועדה המקומית, והיות ובתיק הבניין אין תיעוד לפתיחתו של הליך כלשהו הנוגע לבנייה מכוח תמ"א ואף לא נפתחה בקשה לתיק מידע תואם.

אין להביא כלל בחשבון שווי לזכויות תמ"א 38 בחישוב המצב הקודם.

בנוסף, שילוב שווי זכויות מכח תמ"א 38 , ככל ונדרש לשלבם, יינתן אך ורק במקרים בהם קיימת תרומה למקרקעין בזכויות הנוספות מכח תמ"א 38. התכנית המשביחה, מקנה זכויות ל-388 יח"ד המשולבים במגדלים של 10, 15 ו-19 קומות. שטחי המגורים המוקנה בתכנית החדשה מגיע לגבולות של כ-30,000 מ"ר.

זכויות אלו לא ניתנות לשילוב בבניינים גם לא באופן תאורטי. האם היו מאושרים פתרונות חניה בהיקף כה משמעותי באמצעות תשלום "קרן חניה" גם בסביבה צפופה זו.

וחשוב מכך, מדוע לצורך מימוש זכויות בניה מוקנות בתב"ע מאושרת, עליה קיימת חתימה של רוב מוחלט של בעלי הדירות בבניין נדרשת דחייה של 8 שנים על למימוש הזכויות, אולם בתחשיב שווי הזכויות עבור בקשה להיתר הריסה ובניה מכח תמ"א 38, שתחייב הליכים ארוכים משמעותית כגון פתיחת רישוי, הסכמות דיירים ומתן תמורות פחותות משמעותית, נדרשת דחיה קצרה של פחות מ-3 שנים בוודאות מלאה?

והחשוב מכל, באומדן שווי המצב הקודם נשענה המשיבה על מס"ד נתונים איתן בו נדגם שווים של דירות מגורים מהסביבה הקרובה. באומדן זה אף הקלה המשיבה עם המבקשים, שכן שוויו של מ"ר רשום אף שמגלם גם דירות מורחבות, הוכפל בשווי השטח הרשום. ערכים אלו כולם, ללא יוצא מהכלל, מגלמים את תרומתה של תמ"א 38, ובחלקם אף מקודמים הליכי התחדשות עירונית כאלה ואחרים שהיה נדרש לנטרלם. כבקרה בלבד, ובניגוד להחלטת ביהמ"ש בעניין לוסטרניק, נדגמו עסקאות השוואה שנמכרו אף בתוך תחום התכנית, ערב אישורה של התכנית המשביחה. היות ועסקאות אלו נערכו בשנים 2020 - 2021 הרי שהם מגלמות גם את הפוטנציאל הקונקרטי לאישור התכנית וגם את הפוטנציאל שעדיין קיים למימוש תמ"א 38. שווי דירות המגורים הנ"ל גבוהה ממוצע הערכים בסביבה והגיע לשווי ממוצע של כ-30,000 ₪ למ"ר.

לא ניתן לקבוע ערכי שווי גבוהים מערכי השווי הנ"ל. מדגיש כי על הצד הזהיר בלבד אימצה שומת המשיבה את שווי מ"ר בנוי בהתאם לשומת השמאי המכריע דוד טיגרמן במתחם, אשר נקטה בערכים דומים, כאשר עמדתו שערכים אלו מגלמים גם את תוספת הזכויות והפוטנציאל הכללי.

מפנה להחלטת הח"מ, בתכנית סמוכה, כפי שבאו לידי ביטוי בהחלטה מס' 746 בגוש 7050 חלקה 160, שם נבחנו שווי דירות מגורים וותיקות בסביבה הקרובה (כולל נכסים בתחום התכנית דנן עליהם, כמו גם אחרים, הליכי תכנון אחרים שנדרש היה לנטרל), ונמצא כי ערכי השווי למועד 14/02/2020 הינו סביב 25,000 ₪ למ"ר המשקפים שווי של 1,335,000 ₪ לדירה בשטח של 53 מ"ר. גם ערכים אלו, מגלמים הן את תרומתה הכללית של תמ"א 38 (במועד שעוד ניתן לנצלה).

כלומר, הערכים הנ"ל משקפים את הרף העליון.

בשיטת המבקשת מתקבל שווי של 35,300 ₪ למ"ר בנוי וותיק, ראה לדוגמא חלקה 162 שם נקבעו ערכי השווי עבור 920 מ"ר בנוי לסך של 32,483,365 ₪, ושווי דומה בחלקות אחרות, אשר גבוהים משמעותית מערכי השווי שמיוחסים אף למצב התכנוני החדש, בדירות מגורים במגדל המשלבות גם מעלית וחניה.

לפיכך, אין לקבל את טענת שמאי המבקש במקרה הנדון כלל.

בהתייחס לעסקאות השוואה בשומת המבקש ובטענה שבכל אלו אין היתר ו/או תב"ע מקודמת בהכנה ואין מקומות חניה. נמצא בבדיקה כי לפחות מחצית מעסקאות אלו תחת קידום תב"ע משביחה בשלבים שונים. ערכי השווי הנ"ל משקפים שווי של 30,000 ₪ למ"ר "רשום" נטו, וזאת כאשר חלק מדירות המגורים בנויים בשטח גדול יותר ולאחר הרחבה. כלומר, ערכי השווי הנ"ל המשקפים פוטנציאל קונקרטי לצד שטחי "פלדלת" גדולים משמעותית, וודאי תומכים בעמדת המשיבה.

הפחתה של 10% משווי מ"ר רשום, ע"מ להגיע לשווי מ"ר בנוי "ברוטו" נמוכה משמעותית מהנדרש ואינה משקפת. בסביבת המקרקעין דוגמאות לדירות בהם הפער בין השטח הרשום ל שטח ברוטו גדול משמעותית. החלטתו של השמאי המכריע מוטי דדון, שהודגשה כהחלטה בה ערכי השווי הינם בסך של 32,000 ₪ למ"ר בנוי, הינה למקרקעין ששטחה 39 מ"ר בלבד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי בסך של 2,030,000 ₪ לדירת שיכון וותיקה (לדוגמא 32,483,365 ₪ בחלקה 162 עבור 16 דירות במקרקעין), אשר תמו חייה הכלכליים וללא תכנית משביחה שסביר שבקרוב גם חייה הפיזיים, מנותק וגבוה בעשרות אחוזים מכל השומות המכריעות שניתנו או נעשו בסביבה, אלא במקרים בהם קיימת וודאות לתכנית משביחה.

שווי מצב חדש:

העמסת שטחי שירות למסחר:

לעמדת המשיבה שיעור המסחר שהובא בחשבון, בוודאי בערכי השווי הנ"ל הינו זהיר ושמרני. המסחר הנ"ל עתיד לשרת אלפי דיירים חדשים בסביבת מגורים אחת, ובמיקומו על ציר תנועה, צפוי ליתרונות משמעותיים. העמסת שטחי שירות בגובה 30% מקובלת וסבירה, בוודאי לאור הבקשה להיתר.

דיור בר השגה:

לא בכדי שומת המבקש מקבלת את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה ביחס לערכים אלו, המשקפים שמרנות וזהירות.

עלויות הריסה:

אומדן עלויות הריסה מתקזז עם החיסכון באגרות בניה והיטלי פיתוח ומשכך אינו מבטא עלות עודפת שנדרשת להפחתה.

קרן חניה:

ככל ונדרש תשלום בגין קרן חניה ובהתאם להוראות פסה"ד בעניין שבנדון, וככל ולא מובא בחשבון פטור יחסי מהיטל השבחה בגין שיקום שכונות, יש מקום להתחשב בעלות קרן החניה. עם זאת, בהיתר הבניה מצוין חוסר של 44 מקומות חניה בלבד.

תקופת דחיה:

בשומת המבקש, אף על פי שהיתר הבניה ניתן בחלוף 4 שנים נקבע שיעור רכיב הדחייה לתקופה של 8 שנים.

מקובלת עמדת המבקש לפיה את אומדן הדחיה יש לקבוע במבט של יזם במועד הקובע ולא בדיעבד. התוצאה, אלא מאי, הפוכה לחלוטין. במועד הקובע שיעור ריבית בנק ישראל נושקת אפסית. המועד הקובע הינו בשיא תקופת הנדל"ן, כאשר התב"ע המשביחה מאושרת עם רוב מוחלט של הסכמות. בדיעבד, מימוש הבניה בבקשה להיתר הינו בחלוף 4 שנים, כאשר בתקופה זו נסקה הריבית, פרצה מלחמת חרבות ברזל, חלפה מלחמת 12 הימים, ואף החל מבצע שאגת הארי. בלא חוכמה בדיעבד, ברור כי תקופת הדחיה במועד הקובע חייבת להיות קצרה משמעותית, לכל היותר כפי שקבע שמאי המבקשת למימוש היתרים מכח תמ"א 38.

שיטת "נועה לב": עמדתו של הח"מ בעניין שיטת נועה לב ידועה למשיבה.

לעמדת שמאי המשיבה, אף בהעדר הסכמה אין מנוס אלא לקבוע את אומדן ההשבחה בשיטת נועה לב, תוך הסתייגות לאופן המוצע בתחשיב. העדר תחשיב תואם פסיקה בהכרח יגרור את ההליך לעררים ולחוסר וודאות לתקופה ממושכת. דעתו של ביהמ"ש המחוזי בעניין נועה לב ידועה, ושילוב אלמנט דחיה על רכיב המצב החדש בלבד חוטא להשבחה האמיתית.

ערכי שווי:

שומת המבקש נשענת על ערכי השווי משומת ג'קי פז בגוש 6999 חלקה 3 למועד קובע 28.07.2021, בשומה מכרעת זו, הוזכרו 3 החלטות שמאים מכריעים שונים. בשומת עומר סרחאן בגו"ח 7024/46 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 15,000 ₪ לשנת 2019, בשומת משה נדם בגו"ח 7073/38 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 12,500 ₪ לשנת 2018 ובשומת שושי שרביט בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 12,500 ₪ לשנת 2018.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השמאי המכריע מנתח עסקאות מפרויקטים לחיזוק ועיבוי, ומגיע לשווי של 11,472 ₪ למ״ר, וכותב שבמכלול הנסיבות הוא מאמץ את השווי שקבעה המשיבה.

מפנה להחלטת הח״מ, כפי שבאה לידי ביטוי בשכונת נווה עופר, גוש 6933 חלקה 139 . בהחלטה זו נקבעו ערכי השווי למועד 03.12.2023, ליבת מלחמת חרבות ברזל וכאשר עלויות הבניה וסביבת הריבית גבוהות משמעותית. שוויו של מ״ר מבונה בתכנית הנ״ל ניצב בסך של 13,500 ₪ למ״ר אשר בהכרח תומכים בשמרנות בה נקטה המשיבה למועד הקובע. בהערת אגב, גם בשומת ג׳קי פז וגם בשומת הח״מ קיימת קומה קרקע מסחרית, כך שבפועל שומת המשיבה הביאה בחשבון (לאחר הפחתת 5%) ערכי שווי בסך של 13,300 ₪ למ״ר.

ביחס לדיור בר השגה לא נכון היה לבטא הפחתה נוספת בערכי השווי למגורים מעל מסחר.

לעניין ערכי השווי למסחר, מפנה למסד הנתונים בשומת המשיבה המדבר בפני עצמו. מיקום המקרקעין הנ״ל הנמצא על דרך ראשית אינו דומה למיקום מקרקעין מסחרי ברחוב השקד שהינו רחוב פנימי בשכונה.

מפנה לאומדני ההשבחה שנקבעו לתכנית תא/4233 שהינה דומה וסמוכה שאושרה בחודש ינואר 2020 , והיא נחותה משמעותית מההשבחה בתכנית הנדונה. תקן החנייה בתכנית זו שנקבע בסך 0.8 הינו מטיב ביחס לתקן חניה 1.1. מכפיל יח״ד בתכנית במקבילה 4233 מאפשר כניסתם של 208 יח״ד ומקנה 800 יח״ד בתמורה. הנ״ל מבטא מכפיל של 3.84 לכמות יחה״ד בלבד, נמוך מהמכפיל המוקנה בתכנית שבנדון. המועד הקובע של התכנית המשביחה בחוו״ד זו מבטא את שיא תקופת הנדל״ן. כלומר 2 תכניות שאושרו במכפילים דומים בפער הזמנים הנ״ל חייבים להציג השבחה שונה.

יתרה מכך, תכנית 4233 כלל אינה מאפשרת להנפיק היתרי בניה, ומחייבת עריכת טבלאות איחוד וחלוקה, אשר עליהם שקדה חברת אלמוג 3 שנים וזו אושרה רק לפני תקופה קצרה במילים פשוטות, ההשבחה המיוחסת לתכנית הצמודה 4233 מהווה אינדקציה בערכי מינימום מהם אפשר להשקיף להשבחה בתכנית הנדונה.

בתחומה של התכנית הצמודה, 4233 נערכו מספר רב של מימושים לאחר המועד הקובע, ובעקבותיהם ניתנו מספר רב של הכרעות של מגוון שמאים מכריעים, כולל של השמאי המכריע הח״מ.

להלן חלק מההחלטות שניתנו בתחום התכנית, המציגות את אומדני ההשבחה המינימליים בהתאמות הנדרשות, בדגש על עמדת ביהמ״ש בעניין ״נועה לב״ בעניין מימוש בדרך של היתר :

שומת הח״מ בגוש 7050 חלקה 160 קבעה את ההשבחה בסך של 550,000 ₪ ליח״ד.

שומת מוטי דדון בגוש 7050 חלקה 196 קבעה את ההשבחה בסך של 395,000 ₪ (דירה מינימלית של 39 מ״ר).

שומת אורית גלן בגוש 7050 חלקה 156 קבעה את ההשבחה בסך של 502,000 ₪.

שומת יגאל יוסף בגוש 7050 חלקה 161 קבעה את ההשבחה בסך של 450,000 ₪.

שומת אורית גלן בגוש 7050 חלקה 158 קבעה את ההשבחה בסך של 502,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

מושא השומה מהווה את מגרש B500 בתכנית תא/מק/4466, חלקות מקור 164-162 בגוש 7050, כיום חלק מחלקה חדשה 254, בשטח של 2,883 מ"ר, מצוי בשדרות ירושלים 203, 205, 207, בחלק הדרומי של העיר תל אביב.

עפ"י בקשה להיתר מס' 24-0948, מבוקש על מגרש B500 הריסת הבניינים הקיימים והקמת 4 בנייני מגורים בני 9 קומות כל אחד הכוללים קומת קרקע מסחרית משותפת בגובה 2 קומות, 7 קומות מגורים וקומת גג חלקית, עבור 145 יח"ד, מכוח תכנית תא/מק/4466.

<u>פטור לשכונת שיקום שכונות - וסמכות השמאי המכריע לדון בטענה משפטית לעניין:</u>

הצדדים חלוקים לעניין פטור לשיקום שכונות.

שומת המבקש הובא בחשבון פטור לשיקום שכונות. לעמדתו אין מניעה כי שמאי מכריע יעסוק בשאלת זכאות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מפנה לעניין זה לפס"ד עמ"נ (ת"א) 14306-09-23, בולקינד נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א.

לטענת שמאי המבקש בקביעת השבחה יש להחיל את הפטור בגין שיקום שכונות, מפנה לפס"ד בבית המשפט העליון בר"מ 2041/21 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' מדמוני ואחרים והחלטות שמאים מכריעים, בין היתר של הח"מ בגו"ח 6993/139. לשיטתו לא חלה השבחה בגין תכניות לבניה על הגג (תכניות 1680, ג' ו-ג'1) וכן לתכנית הרחבות 2295. לעניין תכנית תא/מק/4466, לשיטתו את ההשבחה יש לחשב בהתחשב בחלק הפטור לפי מספר היחידות המבוקשות (388 יח"ד) בניכוי 96 יח"ד קיימות. ראה עמדת שמאי המבקש.

בתגובתו לשומת המבקש, טען שמאי המשיבה כי השגה על עצם החיוב בהיטל השבחה, מקומה בפני ועדת הערר. מדגיש כי במקרה הנדון לאור העובדה כי מדובר בסוגיה משפטית טהורה, לה קיימת השפעת רוחב אדירה בעיר ת"א בפרט ובמדינת ישראל בכלל, הסוגה צריכה להתבהר במקומות המתאימים והרלוונטיים עבורה.

בהתייחס לעמדת שמאי המבקש במקרה הנדון. לטענת שמאי המשיבה המימוש המבוקש הינו פרויקט בבניה חדשה, ולא הרחבת דירת מגורים או תוספת יח"ד לבניין, לפיכך אין להחיל את הפטור לשכונות שיקום. בהתייחס לעמדת התחשיב בשומת המבקש, לשיטתו אומדן הפטור היחסי צריך לשקף את שטחי ההרחבה עבור כל דירות המגורים הבנויות 96 יח"ד (25 מ"ר X 96 יח"ד) ביחס לכלל שטחי הבניה הנוספים.

<u>החלטה</u>:

לעניין סמכות השמאי המכריע לעסוק ולדון בנקודות המשפטיות, אפנה לפס"ד עמ"נ (ת"א) 14306-09-23, בולקינד נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א, שם נקבע כדלהלן:

<u>"סמכות השמאי המכריע</u>

19. הסוגיה הראשונה בגינה דחתה ועדת הערר את הערר שהיה לפניה הינה, כי שמאי מכריע אינו מוסמך לדון בשאלת הפטור, והיה על המערערים לפנות בערר לוועדת הערר על עצם החיוב. לפיכך, כאשר המערערים לא פעלו כך, לא עומדת להם הזכות לעלות טענה לפטור במסגרת ערעור על הכרעת שמאי מכריע.

איני מקבל עמדה זו של ועדת הערר, ואבאר.

20. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מתווה לנישום שתי דרכים להשיג על שומת הוועדה המקומית. הדרך הראשונה הינה פניה בערר לוועדת הערר הרלוונטית ואילו הדרך השנייה הינה פניה ליושב ראש מועצת השמאים לצורך מינוי שמאי מכריע. התוספת השלישית קובעת כי פניה למינוי שמאי מכריע תעשה במקרה בו הנישום "אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו".

מכאן, עולה השאלה, מהו הדין כאשר הנישום סבור שמגיע לו פטור מהיטל השבחה או חלקו, האם הוא מחויב לפנות לוועדת הערר או רשאי לבקש מינוי שמאי מכריע?

21. לטעמי, במקרה של טענה לפטור רשאי הנישום לבקש מינוי של שמאי מכריע, כאשר מסקנה זו מתיישבת עם לשון החוק וכן עם תכליתו, ויש בה גם בכדי לייעל את ההליך.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מבחינת לשון החוק, הרי החוק קובע כי פניה למינוי שמאי מכריע תעשה כאשר "אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו", ומכאן, הפניה לוועדת הערר תעשה כאשר יש מחלוקת על "החיוב כשלעצמו".

אני סבור, כי טענה לתחולת פטור הינה טענה שונה מטענה כנגד החיוב כשלעצמו. למעשה, כאשר נטענת טענה של נישום לפטור גלומה בכך הודאה כי אין מחלוקת על החיוב כשלעצמו, אלא הנישום טוען בקווים כלליים - 'אכן קיים חוב בהיטל השבחה, אולם קיים לי פטור'.

במילים אחרות, קיימת הבחנה בין מקרה בו הנישום חולק על עצם החיוב שלו בהיטל השבחה, למשל, כאשר הוא טוען שאין הוא בעל זכות במקרקעין, לבין מקרה בו מודה הנישום שקיים לו חוב עקרוני בהיטל השבחה, כמו במקרה שלפניי, אבל הוא זכאי לפטור. ומכאן, בעוד שבמקרה הראשון אין אפשרות לפנות למינוי שמאי מכריע, הרי דרך זו אינה חסומה בפני הנישום במקרה של טענת פטור.

פרשנות זו תואמת לטעמי את אחת מתכליות המחוקק במתן אפשרות הפניה הישירה לשמאי מכריע והיא מניעת עומס מיותר על ועדות הערר, וייחוד העררים אשר מוגשים ישירות לוועדת הערר לנושאים בהם לא נדרשת כל הכרעה שמאית.

22. שיקוליי יעילות דיונית, מובילים אף הן לקבלת פרשנות זו, ואסביר. במקרים רבים הפטור מהיטל השבחה אינו פטור מוחלט, כך שתחשיב הפטור מחייב תחשיב שמאי מפורט. למשל, כך נדרש היה לעשות במקרה שלפניי ככל שהיה מוכר הפטור, וכך גם נדרש בסוגי פטור נוספים, למשל הפטור לדירת מגורים מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

לכן, במקרים אלו יהיה יעיל יותר כי השמאי המכריע, אשר דן במכלול הנושאים השמאיים, ייבחן גם את תחולת הפטור ויערוך את החישוב המתאים לאור תחולתו של הפטור.

כך, במידת הצורך, ובמידה ויוגש ערר על השומה המכרעת, יעמוד כבר בפני ועדת הערר התחשיב השמאי של הפטור.

23. לפיכך אני סבור, כי כאשר קיימת מחלוקת שמאית וכן קיימת טענה לפטור, הנישום רשאי לבקש מינוי שמאי מכריע ולהביא בפניו גם את הטענה בנושא הפטור.

מובן, כי במקרה שכזה מוסמך השמאי המכריע להכריע גם בנושא הפטור ותחולתו ואף לערוך תחשיב מתאים לחלופות השונות, ללא הפטור ועם הפטור.

ר' לעניין זה עמדת ועדת הערר מחוז דרום בעניין ערר (דרום) 86121/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה, באר שבע נ' ג.ש ארז שירותים כללים בע"מ [פורסם במאגר נבו] (23.5.2010)".

אציין כי גם בהחלטות קודמות לעניין סמכות השמאי המכריע לדון בטענות אלה, הפניתי להחלטת וועדת ערר מס' 307/00 רינה וגורי קרביץ נ' הועדה המקומית לתו"ב רעננה.

ולהחלטת ועדת ערר (דרום) מס' 86121/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע נ' ג.ש. ארז שירותים כלליים בע"מ, בה נקבע כדלהלן:

"33. אולם פטור בלא כלום לא ניתן, אנו סבורים, מבלי לקבוע מסמרות בעניין, כי משהובא תיק היטל השבחה בפני השמאי המכריע, מוסמך זה להחליט בכלל המחלוקות הנובעות מהתיק, שמאיות או משפטיות, ועליו ליתן שומה כוללת המתייחסת לכלל הטענות.

34. ההבדל בין ההכרעות בתחום השמאות ולהכרעות בתחום המשפט מתמצה במידת ההתערבות של ועדת הערר בהכרעות אלו, כך שבעוד שבהכרעות השמאי המכריע בתחום השמאות תמעט ועדת הערר להתערב, הרי בהכרעות בתחום המשפטי תבחן ועדת הערר את הסוגיה מראשיתה ועד סופה."

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

באותו עניין נפסק בבית משפט השלום בראשון לציון על ידי סגן הנשיאה כב' השופט יחזקאל קינן בהליך מס' עש"א 32744-12-09 ועדה מקומית לתכנון ולבניה חבל מודיעין נ' רסקו ניהול ופיתוח בע"מ:

"השמאי המכריע לא צריך היה לדון בסוגיה המשפטית:

44. אינני מקבל טענה זו של המערערת. על השמאי המכריע לדון ולהכריע גם בטענות משפטיות במסגרת הליך השמאות. לעניין זה יפים בדברים שנכתבו באהרון נמדר היטל השבחה 1306 II הוצאת חושן למשפט, תשס"ח-2007, והפסיקה המאוזכרת שם:

"ואמנם, בתי המשפט קבעו כי מעמדו של שמאי מקרקעין הינו מעין שיפוטי ואין הוא משמש כפקיד של הרשות, ועליו לדון מעבר לאספקטים השמאיים גם בקביעות העובדות של המקרה הנדון ובטענות המשפטיות העולות מהן..." ההדגשה איננה במקור – י.ק.).

וכן בעמ' 1306 III:

"סעיף 14(ג) לתוספת השלישית הקובע כי על הכרעת שמאי מכריע ניתן לערער רק בנקודה משפטית.... זאת ועוד: מהוראת הסעיף גם משתמע שהשמאי יכול להכריע בשאלות משפטיות, שאם לא כן אין על מה לערער בפני בית המשפט" (ההדגשה איננה במקור- י.ק)."

מכל האמור עולה כי, בסמכות השמאי המכריע לעסוק ולדון בנקודות המשפטיות העולות בדיון.

<u>החלטה לעניין פטור לשכונת שיקום שכונות:</u>

שכונת יפו ד' כלולה ברשימת שכונות שיקום משנת 1978 ועד היום למעט השנים 20012 - 2007 (שנות השהיה פיזי), עפ"י אתר משרד הבינוי והשיכון.

בהחלטת בית המשפט העליון, בר"מ 2041/21, בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייינים מנהליים בתל אביב-יפו מיום 06.01.2021 בעמ"נ 13830-10-19 ובעמ"נ 13921-10-19, מתאריך 22.01.2026, נפסק לעניין פטור לשיקום שכונות במקרה של מכר, כדלקמן:

37. קיצורו של דבר, לעמדתי אין מקום להבחין באופן גורף בין מימוש בדרך של היתר בנייה ובין מימוש בדרך של מכר, אלא יש לנסות להשוות, ככל הניתן, בין שתי דרכי המימוש. בהתאם לכך, בבוא הוועדה המקומית לבחון את תחולת הוראת הפטור כאשר מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר, עליה להבחין בין השבחה שמקורה באפשרות לשפר את הבנייה הקיימת על המקרקעין לבין השבחה שמקורה באפשרות לבנות בנייה חדשה, וזאת בהתאם לפרטי האירוע התכנוני. ככל שקיימת אי-ודאות ביחס לדרך ניצול ההשבחה, תחול לרווחת הנישום הוראת הפטור ביחס לרכיב המרבי היכול להתייחס לשיפור הקיים (דהיינו, להרחבת יחידת הדיור הקיימת), ולרכיב זה בלבד.

לאור החלטת בית המשפט, במקום בו אושרה תכנית להתחדשות עירונית כמו במקרה דנן, יש להתחשב ולתת את הפטור הפרטי המיוחס לתוספת שטח לדירה הקיימת בלבד. לצד זה, יש לחייב את הנישום בהשבחה הנובעת מעצם זכויות נוספות הניתנות בתכנית (כגון דירות נוספות, שטחי מסחר וכד') שאינן זכויות פרטיות לדירה עצמה או להרחבתה.

במקרה הנדון אביא בחשבון בבחינת השבחה בגישה הכלכלית, עפ"י הוראות תכנית 2295, שטח דירה מקורי קיים של 57.48 מ"ר, זכויות להרחבה כ- 43.4 מ"ר בממוצע.

בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון לשטח להרחבה בינוי חדש על ישן (מקדם 0.9), ומקדם דחיה למימוש 0.7.

חישוב השטח הפטור יובא בחשבון רק לדירות הקיימות שלא עברו הרחבה, במקרה הנדון 44 דירות[1].

[1] אזכיר כי בחלקה 164 נוצלו חלק מזכויות הבניה להרחבה ועל כן לא יובאו בחשבון זכויות לדירות שהורחבו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תכנית 1680:</u>

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג מעל כל דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה.

במועד הקובע לתכנית בתאריך 25.12.1981, שכונת יפו ד' כלולה ברשימת שכונות שיקום, לפיכך אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי זכויות הבניה מכוחה של להרחבת הדירות העליונות בבניינים בדרך של תוספת חדר יציאה לגג, פטורה מהשבחה, בהתאם לעקרון המנחה של פסה"ד לעיל.

התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

<u>תכנית תא/מק/4466:</u>

בשומת המשיבה ההשבחה לתכנית בהתחשב במימוש המבוקש עפ"י תכנית הבקשה להיתר 38,260,901 ₪.

לטענת שמאי המבקש, בהתחשב במימוש המבוקש עפ"י תכנית הבקשה להיתר, לא חלה השבחה. אציין כי בשומת המבקש נבחנה ההשבחה בהתייחס ל- 3 בקשות להיתר במתחם התכנית.

בין הצדדים קיימת מחלוקת מהותית בין היתר למתודולוגיית בחינת ההשבחה לתכנית, ערכי השווי במצבי התכנון, מקדם הדחיה הראוי אותו יש להביא בחשבון ואופן הפעלת מקדם הדחיה בתחשיב ההשבחה, והכל כמפורט לעיל בעמדות הצדדים.

<u>מתודולוגיית בחינת ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה מכוחה של התכנית בין שני מצבי התכנון, בהתאם לעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' נועה לב ואח'.

גם שמאי המבקשת מפנה בשומתו הנגדית, בין היתר לפס"ד נועה לב, אך בשונה מעמדת המשיבה בחישוב ההשבחה, הביא בחשבון גם את פס"ד עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק, לעניין הפעלת מקדם הדחיה בתחשיב ההשבחה.

<u>החלטה:</u>

<u>פסיקה בעניין "נועה לב"</u>

קראתי את טיעוני הצדדים לעניין שיטת החישוב המצב החדש וההשבחה בפרויקט פינוי בינוי ולהלן הכרעתי:

כללי: עניין שיטת החישוב בפרויקט פינוי בינוי צפה ועולה בסוגיות שונות ובמרכיבים שונים המשפיעים על גובה ההשבחה. עיקר המחלוקות נסובות סביב מרכיבי המצב החדש וכיצד יש לחשבו בעת חישוב ההשבחה והיטל ההשבחה.

לא אסקור כאן את כלל המחלוקות ופסקי הדין. אתמקד בשתי סוגיות העומדות לפתחי בתיק זה:

1. האם להביא בחשבון את היוון דמי השימוש לתקופת הדחיה בנוסף לשווי הזכויות החדשות של בעלי הנכס?
2. האם מקדם הדחיה הוא רק למצב החדש? או האם יש להביאו בחשבון לאחר קביעת ההשבחה הנומינלית?

בתאריך 26.06.20225 ניתנה פסיקתו של כב' השופט גלעד הס בעניין עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב ואח'.

קביעת בית המשפט:

בית המשפט הנכבד קבע כי, אין מקום להוסיף את שווי השימוש בתקופת הביניים לתחשיב שווי המצב החדש בפרויקטים של פינוי-בינוי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהחלטת בית המשפט נקבע כי השיטה לחישוב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי הינה כדלהלן:

1. אמידת שווי המקרקעין במצב קודם (לפני התוכנית).
2. אמידת שווי המקרקעין במצב החדש (לאחר התוכנית).
3. **הפעלת מקדם דחייה על ההשבחה בלבד** (ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם).

כב' השופט מבהיר, כי פסק דין זה נועד להתוות דרך כללית ועקרונית, אך היא אינה ישימה לכלל המקרים, למשל, במקרים בהם התוכנית קובעת הריסה מיידית של הקיים ולא ניתן להניח שהזכויות מהמצב הקודם זמינות לאחר התוכנית.

<u>עד כאן עניין הפסיקה.</u>

בעניין "טבצ'ניק" נפסק על ידי כב' השופט ה. קירש, כי אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש. מכאן שחישוב ההשבחה הוא שווי המצב החדש בדחיה מתאימה למימוש הזכויות החדשות, זאת לעומת המצב הקודם, קרי, הדירה הקיימת של הנישום.

בעניין "נועה לב" נפסק על ידי כב' השופט גלעד הס, בדומה להחלטת כב' השופט קירש בעניין "טבצ'ניק", כי אכן, <u>אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש</u>.

בהחלטתו זו, דחה כב' השופט הס את טיעוני המשיבה שערערו על החלטת ועדת הערר בעניין זה. גם ועדת הערר סברה שאין להביא בחשבון את דמי השימוש לתקופת הדחיה.

אלא, שכב' השופט הס לא הסתפק בקביעה פשטנית זו והרחיב את היריעה ואף סבר שתהיה השלכת רוחב להחלטתו ומסיבה זו גם ביקש לצרף את איחוד הקבלנים לערעור.

כב' השופט הס פסק, כי יש לחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי באופן כזה שלוקח בחשבון את השווי הנומינלי של הזכויות במצב החדש (באופן יחסי לבעל הזכויות) ליום אישור התכנית, הגם שברור שהיא תמומש רק בעוד שנים מספר, וזאת לעומת שווי המצב הקיים של דירת המבקשת שם (הגב' נועה לב). לאחר קביעת ההשבחה הנומינלית, יש להביא בחשבון תקופת דחיה למימוש ההשבחה, קרי, דחיה לתוצאת ההשבחה הנומינלית.

בעניין זה אציין, כי בפסיקת "טבצ'ניק", כב' השופט נדרש להצעת שמאית המשיבה שם, שהציעה לחשב את ההשבחה באופן דומה, כשווי דירה חדשה לעומת שווי דירה קיימת ועל התוצאה להפעיל את הדחיה. כב' השופט שלל במפורש גישה הזו וקבע כי שיטת חישוב כזו אינה מעוגנת בדין ותוביל לניפוח של היטל ההשבחה, וכן קבע כי ההשבחה עצמה איננה נדחית, אלא נמדדת ליום אישור התכנית (אירוע המס).

על קביעתו האחרונה של כב' השופט הס המתוארת לעיל, נסובה המחלוקת כפי שהובאה בפירוט כאן.

אני רואה מקום להסביר כי דעתי המקצועית לעניין אופן חישוב ההשבחה תואמת לפחות לאחת מהפסיקות שנדונו באותו עניין בערכאת ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר ולכן איני רואה פסול להעדיף פסיקה כזו או אחרת שתוארו לעיל, מבלי לתת משקל לסדר הכרונולוגי שהפסיקות ניתנו.

לטעמי הדרך בה נקט כב' השופט ה. קירש בעניין "טבצ'ניק" נכונה יותר מבחינת הגיון שמאי/כלכלי ואסביר:

אם נקבל את דרך הדחיה של ההשבחה כפי שקבע כב' השופט גלעד הס, משמעות הדברים היא, דחיה הן של המצב החדש והן של המצב הקודם.

למעשה הדחיה של ההשבחה היא פעולת צמצום של שני צידי המשוואה או של שני אגפיה.

משמעות הדבר לשיטת כב' השופט הס, שיש לדחות, לא רק את המצב החדש, אלא גם יש לדחות את המצב הקודם שהינו בית מגורים העומד על תילו ולו שווי של בינוי קיים.

איני יכול להסכים ולקבל את ההנחיה לדחות את המצב הקודם, בין אם הוא כולל רק את הבינוי ובין אם הוא כולל גם בניה וגם זכויות מוקנות שלא נוצלו.

לאור כל האמור ולסיכום, אביא בחשבון דחיה למצב החדש בלבד ולא אביא בחשבון שימוש ביניים כחלק מהמצב החדש.

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דו"ח כלכלי שנערך לתכנית ע"י משרד פז כלכלה:</u>

בתגובתו לשומה הנגדית מפנה שמאי המשיבה לדו"ח כלכלי שנערך ע"י משרד פז כלכלה, למועד 04/11/2018, כ- 3.5 שנים לפני המועד הקובע לתכנית. ראה תגובת שמאי המשיבה.

לטענת שמאי המבקש, הדו"ח הכלכלי שנערך ע"י משרד פז כלכלה אינו רלוונטי במקרה הנדון לעניין חישוב השבחה מהנימוקים הבאים: המועד הקובע להכנת הדו"ח כ-3 שנים קודם למועד הקובע, הפרוגרמה התכנונית ביום ערכת הדו"ח שונה מהוראות התכנית שאושרה בפועל (בדו"ח 1,300 מ"ר עיקרי למגורים מעבר למה שאושר בסופו של יום בתכנית, ונוספו 432 מ"ר למסחר), 3,200 מ"ר עיקרי לדירות מגורים הוסבו עבור 40 דירות דב"י (מכוח התנגדות מהנדס העיר), שינויים בתקן 21, מרכיב הדחיה ותוספת בגין שימוש ביניים.

במועד הדיון המקצועי, קיבל שמאי המשיבה את עמדת שמאי המבקש לעניין זכויות הבניה (פרוגרמה תכנונית) שהשתנו בין מועד הכנת הדו"ח הכלכלי, לזכויות והוראות התכנית שאושרו בפועל. עוד לעניין זה ציין כי בתקופה שבין הכנת הדו"ח למועד התכנית חלה עליית מחירים משמעותית.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדתו של שמאי המבקש כי הדו"ח הכלכלי אליו מפנה שמאי המשיבה, שנערך כ-3.5 שנים קודם לאישורה של התכנית, תקופה בה חלה עליית מחירים, וכמוסכם על הצדדים נערך לפרוגרמה תכנונית שונה מזו שאושרה בתכנית תא/מק/4466, וכן לעניין הדחייה ושימוש ביניים, אינו רלוונטי במקרה הנדון לעניין בחינת השבחה במימוש בדרך של היתר בניה, (אציין כי הדו"ח לא הועבר לעיוני).

<u>שווי מצב קודם:</u>

הצדדים חלוקים לאופן קביעת שווי המצב הקודם.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי הבינוי הקיים בדירות המגורים לפי שווי מ"ר בנוי בסך של 30,000 ₪, ותוספת שווי חדרי היציאה לגג. סה"כ שווי מצב קודם 84,180,360 ₪, משקף שווי ממוצע בסיסי של דירה לא מורחבת וללא זכויות בניה בגג בסך של כ[2]- 1,556,250 ₪.

בשומת המבקש הובאו בחשבון בקביעת שווי הדירות במצב קודם שווי הבינוי הקיים וזכויות מכוח תמ"א/38, נבחנה לכל חלקה חלופה של תוספת לקיים וחלופה של הריסה ובניה מחדש. לשיטתו שווי מ"ר בנוי בסיסי 30,000 ₪ (עפ"י מתחם סמוך), ובהתאמה למ"ר רשום ונטרול זכויות מכוח תמ"א/38 שווי מ"ר בנוי 25,000 ₪, שווי זכויות הבניה 12,000 ₪ למ"ר מבונה במקדם 0.8 לחדש על ישן ומקדם דחיה 0.85. סה"כ שווי מצב קודם 105,577,955 ₪, משקף שווי ממוצע בסיסי של דירה לא מורחבת בסך של כ[3]- 2,138,198 ₪.

<u>להלן נתוני עסקאות מכר רלוונטיות בתחום תכנית תא/מק/4466 וקודם לאישורה:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר ב- ₪
007050-0167-006-00	23/02/2020	1,630,000	1960	58	3	28,103
007050-0163-012-00	02/12/2020	1,440,000	1960	50	3	28,800
007050-0167-001-00	06/05/2021	1,810,000	1960	58	3	31,207
007050-0164-006-00	02/08/2021	1,690,000	1970	52	3	32,500
007050-0163-008-00	24/02/2021	1,785,000	1960	50	2	35,700
007050-0168-014-00	18/12/2022	1,300,000	1960	56	3	23,214

מהנתונים, שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח 54 מ"ר בממוצע כ- 30,000 ₪, שווי ממוצע לדירה כ- 1,610,000 ₪

בשומת המשיבה שווי מ"ר בנוי 30,000 ₪, הכולל פוטנציאל בסביבה להתחדשות עירונית.

בשומת המבקש שווי מ"ר בנוי 30,241 ₪ (עסקאות בהם אין קידום היתר בניה ואין חניה).

[2] 16 דירות / 24,900,000 ₪
[3] 16 דירות / 34,211,183 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדיור כפי שזו נערכה ע"י משרד דנוס שמאים (במתכונת דומה לסקירות השמאי הממשלתי הראשי), לא חל שינוי במחירים בין הרבעון השני של שנת 2022 לבין הרבעון השני של שנת 2021 בעיר בתל אביב.

נתוני שווי בהחלטות שמאים מכריעים כפי שהוצגו בשומות הצדדים:

- השמאי המכריע יגאל יוסף בגו"ח 7050/161 קבע שווי מ"ר בנוי בדירת מגורים בשטח רשום של כ- 52 מ"ר, בסך של 26,000 ₪, למועד קובע לתכנית 02/2020.
- השמאית המכריעה אורית גלן קבעה בגו"ח 7050/157 קבעה שווי מ"ר בנוי בבניה וותיקה בסביבה לדירה בשטח של 57 מ"ר בסך של 24,860 ₪, למועד קובע 02/2020.
- השמאי המכריע מרדכי דדון קבע בגו"ח 7050/196 שווי מ"ר בנוי לדירת מגורים קטנה, בשטח של 39 מ"ר רשום, בסך של 32,000 ₪, למועד קובע לתכנית 02/2020.
- השמאי המכריע ג'קי פז קבע בגו"ח 7050/159, קבע שווי מ"ר בנוי לדירת מגורים בשטח של כ- 50 מ"ר רשום, בסך של 28,600 ₪, למועד קובע לתכנית 02/2020.
- בהחלטתי בתיק מינוי 4-2023, בגו"ח 7050/160 קבעתי שווי בנוי לדירת מגורים בשטח של כ- 55 מ"ר בסך של 26,700 ₪, למועד קובע לתכנית 02/2020.
- בהחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 7050/166, לתכנית תא/מק/4466, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך של 30,000 ₪ המגלם זכויות להרחבה, למועד תכנית תא/מק/4466.

זכויות מכוחה של תמ"א/38:

איני מקבל במקרה הנדון את שיטתו של שמאי המבקש לקביעת שווי המצב הקודם, לפיה בוצעה הפחתה בשיעור של 10% בגין מ"ר רשום והפחתה נוספת בשיעור של 10% בגין זכויות מכוחה של תמ"א/38, כך ששווי מ"ר בנוי 25,000 ₪.

כאמור לעיל, בשומת המבקש שווי דירה כולל זכויות מכוח תמ"א/38 כ- 2,138,000 ₪ שהינו גבוה מנתוני עסקאות המכר במערכת מידע נדל"ן.

סיכום:

נתוני השווי עפ"י עסקאות מכר הינם לדירות מגורים וותיקות המגלמות בין היתר גם אפשרות/ציפיות להרחבות ו/או אפשרות לפרויקט תמ"א/38, כך גם בהחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 7050/166.

אביא בחשבון על הצד הזהיר מ"ר בנוי בסיסי בסך של 30,000 ₪, התואם גם את עמדת שמאי המשיבה.

שטח בנוי בבניינים הנדונים:

כאמור בפרק רישוי לא נמצאו היתרי הבניה המקוריים של הבניינים.

נמצא היתר בניה מס' 5/43 מיום 29.05.1990, להרחבת 4 יח"ד באגף צפוני מזרחי של בניין קיים בן 4 קומות, שטח יח"ד קיימת 60.5 מ"ר. שטח התוספת 36.4 מ"ר, שטחי הבניה בתכנית ההיתר במ"ר:

קומה	קיים	מוצע	סה"כ	חדר מדרגות
קרקע	122.4			12
א	242.08	36.37	278.45	12
ב	242.08	36.37	278.45	12
ג	242.08	36.37	278.45	12
ד	242.08	36.37	278.45	12
סה"כ	1,090.72	145.48	1,236.2	60

שטח מרפסות לא מקורות 106.8 מ"ר בבניין בחלוקה ל-4 קומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן שטחי הבניה למגורים שיובאו בהתבסס על עיון בהיתרי הבניה:

חלקה 162:	(12 מ"ר חדר מדרגות – 242 מ"ר) * 4 קומות = 920 מ"ר
חלקה 163:	(12 מ"ר חדר מדרגות – 242 מ"ר) * 4 קומות = 920 מ"ר
חלקה 164:	(12 מ"ר חדר מדרגות – 278.45 מ"ר) * 4 קומות = 1,066 מ"ר
סה"כ שטח בנוי:	2,906 מ"ר
שטח מרפסות:	26.7 מ"ר * 0.4 = 10.68 מ"ר אקוי

שווי מצב קודם:

שטח בנוי:	2,916.68 מ"ר * 30,000 ₪ = 87,500,400 ₪
חדרי יציאה לגג:	90,000 ₪ * 12 = 1,080,000 ₪ (עפ"י שומת המשיבה)
סה"כ שווי מצב קודם:	**88,580,400** ₪

<u>מצב חדש:</u>

לא נמצאו עסקאות מכר של דירות מגורים וותיקות בתחום מתחם מושא השומה לאחר המועד הקובע, לפיכך אני מקבל את גישת הצדדים לבחינת שווי המצב החדש בגישה הכלכלית.

<u>שטחים לחישוב עפ"י תכנית הבקשה להיתר:</u>

<u>שטח למגורים:</u>

הצדדים אינם חלוקים לשטח למגורים מבוקש במגרש מושא השומה של 6,936.4 מ"ר ולשטח דיור בהישג יד של 2,720 מ"ר, עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

<u>שטח למסחר:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח למסחר של 1,247.77 מ"ר הכולל 30% העמסה לשטחי שירות (שטח נטו למסחר 959.83 מ"ר).

שמאי המבקש אינו מקבל את העמסת 30% שטח שירות על שטח עיקרי למסחר של 959.83 מ"ר, כמו כן מציין כי יש להפחית שטח ממ"מ של 57 הפטור מהשבחה, שטח למסחר ברוטו שהובא בחשבון 1,056 מ"ר.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי אין להביא בחשבון שטח מקלוט בתחשיב השבחה בבקשה להיתר.

בחישוב שטח למסחר יובא בחשבון שטח העמסה של 20%. שטח עיקרי מבוקש בתכנית הבקשה להיתר 959.83 מ"ר + 20%, סה"כ שטח מסחרי לחישוב כ-1,152 מ"ר.

<u>קרן חניה</u>

בדראפט אישור הבקשה להיתר נקבע לעניין החניה כדלקמן:

"בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 19 מקומות החנייה החסרים בתא שטח B500 למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (הנ"ל מתוך סך של 57 מקומות חנייה הנדרשים למילוי התקן למתחם כולו, אשר מבוקש ומפורט בהמלצה לבקשה ברחוב קהילת קנדה 4).

אציין כי גם בהיתר הבניה נקבע כי בפרויקט כולו להקמת 388 יח"ד חסרים 57 מקומות חניה שיוסדרו ע"י השתתפות בקרן חניה.

לאור האמור, אביא בחשבון הפחתה בגין השתתפות בקרן חניה ל- 19 מקומות חניה לפי 25,078 ₪ למקום חניה עפ"י שומת המבקש, סה"כ 476,482 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>עלויות הריסה:</u>

לצורך מימוש התכנית יש צורך בהריסת הבינוי הקיים, כתנאי הכרחי למימוש.

אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיו יש חסכון בהיטלי הפיתוח.

הבינוי הקיים שייך לבעלים ולא ליזם אשר עליו מושתות אגרות הבניה, אי ניכוי עלויות ההריסה יביאו למצב בו ההיטל חל גם על עלויות אלו.

בעניין זה אני מפנה לפסיקת בית המשפט המחוזי בפס"ד אשדר[4] מיום 26.08.2021 כדלהלן:

"42. מהבחינה המשפטית, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת אברמוביץ.

בתמצית, בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. מפאת חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם:

"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי.. יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו.

ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ..

על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין .. הווה אומר מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה. החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק.. היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית.

ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס.

[4] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה.

סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת".

43. בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם.

בעניינו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה"

44. לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל ובעניינו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן".

...

47. לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי)".

לאור האמור, אני מקבל את טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש את עלויות ההריסה הנדרשות לצורך מימוש פרויקט פינוי בינוי.

בהתאמה למועד הקובע משומות שערכתי במתחמי פינוי בינוי שונים, אני סבור כי עלות ההריסה הסבירה למתחם מעין זה, הינה 350 ₪ למ"ר, כפי שהביא בחשבון שמאי המבקש.

בסה"כ ל- 3,200 מ"ר כולל קומת קרקע * 350 ₪ = **1,120,000** ₪.

<u>דחיה למימוש:</u>

בשומת המשיבה נלקחה דחיה ל- 5 שנים בריבית 6%. הדחיה חושבה על ההשבחה המחושבת בין שני מצבי התכנון, מפנה לפס"ד נועה לב.

בשומת המבקש נלקחה דחיה ל-8 שנים לשווי הזכויות במצב חדש, מפנה לפס"ד טבצניק.

כאמור בהחלטתי לעניין פסק דין נועה לב, אם נקבל את דרך הדחיה של ההשבחה כפי שקבע כב' השופט גלעד הס, משמעות הדברים היא, דחיה הן של המצב החדש והן של המצב הקודם. כלומר כי הדחיה של ההשבחה היא פעולת צמצום של שני צידי המשוואה או של שני אגפיה.

משמעות הדבר לשיטת כב' השופט הס, שיש לדחות, לא רק את המצב החדש, אלא גם יש לדחות את המצב הקודם שהינו בית מגורים העומד על תילו ולו שווי של בינוי קיים. לפיכך, איני מקבל את הפעלת מקדם הדחיה על המצב הקודם, בין אם הוא כולל רק את הבינוי ובין אם הוא כולל גם בניה וגם זכויות מוקנות שלא נוצלו.

במועד הקובע לתכנית בתקופה הנדונה בכלל, ובסביבת מושא השומה קיימת תנופת התחדשות עירונית המקודמת ע"י הבעלים, יזמים, כמו כן עיריית תל אביב מעורבת ומקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית.

לאור כל האמור אביא בחשבון דחיה למצב החדש לתקופה של 5 שנים, ללא שימוש ביניים כחלק מהמצב החדש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי:

מגורים:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה למגורים 14,000 ₪, בהתבסס על עסקאות מכר בגישת החילוץ.

בשומת המבקש שווי מ"ר מבונה למגורים 12,000 ₪, בהתבסס על החלטת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6999/3 רחוב סהרון, שקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 11,000 ₪ למועד קובע 07/2021, לפרויקט בעל מאפייני סביבה דומים.

להלן נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים חדשות במתחם תכנית תא/מק/4466:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר ב- ₪
007050-0162-003-00	19/05/2024	2,480,206	2025	51	48,631
007050-0162-004-00	12/05/2024	2,001,987	2025	45	44,489
007050-0162-009-00	12/05/2024	1,968,000	2025	45	43,733
007050-0162-013-00	15/09/2024	2,485,000	2025	51	48,725
007050-0162-014-00	10/06/2024	2,054,418	2025	45	45,654
007050-0162-018-00	26/06/2024	2,436,471	2025	51	47,774
007050-0162-019-00	10/06/2024	2,080,632	2025	45	46,236
007050-0162-022-00	27/06/2024	4,491,178	2025	118	38,061
007050-0162-023-00	26/06/2024	2,462,418	2025	51	48,283
007050-0162-024-00	26/06/2024	2,106,848	2025	45	46,819
007050-0162-028-00	15/09/2024	2,514,019	2025	51	49,294
007050-0162-029-00	16/05/2024	2,133,062	2025	45	47,401
007050-0162-033-00	30/06/2024	2,540,234	2025	51	49,809
007050-0162-034-00	30/06/2024	2,159,278	2025	45	47,984
007050-0163-012-00	27/06/2024	3,308,953	2025	83	39,867
007050-0163-017-00	27/06/2024	3,329,517	2025	83	40,115
007050-0166-008-00	31/10/2024	2,375,168	2025	51	46,572
007050-0166-024-00	27/06/2024	3,530,655	2025	83	42,538
007050-0166-031-00	15/05/2024	3,759,000	2025	89	42,236
007050-0166-035-00	15/05/2024	3,703,000	2025	88	42,080
007050-0167-009-00	26/09/2024	2,033,500	2025	46	44,207
007050-0167-018-00	31/10/2024	2,156,000	2025	45	47,911
007050-0167-021-00	02/12/2024	2,125,000	2025	46	46,196
007050-0167-027-00	26/09/2024	2,107,000	2025	46	45,804
007050-0167-028-00	29/10/2024	2,714,600	2025	59	46,010
007050-0167-036-00	30/09/2024	2,229,500	2025	45	49,544

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר ב- ₪
007050-0167-039-00	09/10/2024	2,156,000	2025	46	46,870
007050-0167-048-00	24/09/2024	2,278,500	2025	45	50,633
007050-0167-051-00	31/10/2024	2,249,100	2025	45	49,980
007050-0167-069-00	15/10/2024	2,312,212	2025	45	51,382
007050-0167-077-00	24/12/2024	2,647,000	2025	45	58,822
007050-0168-001-00	16/05/2024	3,302,913	2025	89	37,111
007050-0168-002-00	26/08/2024	3,337,911	2025	89	37,505
007050-0168-003-00	30/09/2024	2,506,486	2025	49	51,153
007050-0168-005-00	16/05/2024	3,363,416	2025	89	37,791
007050-0168-010-00	15/05/2024	3,414,553	2025	89	38,366
007050-0168-012-00	16/05/2024	2,291,332	2025	49	46,762
007050-0168-018-00	16/09/2024	2,357,136	2025	49	48,105
007050-0168-024-00	15/09/2024	2,345,803	2025	49	47,874
007050-0168-028-00	19/05/2024	3,476,146	2025	89	39,058
007050-0168-043-00	16/05/2024	3,445,003	2025	89	38,708
007050-0168-046-00	30/09/2024	3,642,977	2025	89	40,932
007050-0168-047-00	23/09/2024	3,500,977	2025	89	39,337
007050-0168-052-00	30/09/2024	3,601,905	2025	89	40,471
007050-0168-053-00	15/09/2024	3,601,905	2025	89	40,471
007050-0168-060-00	13/10/2024	2,481,367	2025	49	50,640
007050-0168-067-00	03/06/2024	3,800,000	2025	89	42,697
007050-0242-002-00	16/05/2024	2,360,499	2025	49	48,173
007050-0242-005-00	26/06/2024	3,453,509	2025	89	38,803
007050-0242-006-00	26/06/2024	2,206,385	2025	49	45,028
007050-0242-006-00	30/06/2024	2,224,538	2025	49	45,399
007050-0242-009-00	15/05/2024	2,242,141	2025	49	45,758
007050-0242-010-00	03/06/2024	3,453,078	2025	89	38,799
007050-0242-012-00	18/05/2024	2,272,813	2025	49	46,384
007050-0242-015-00	15/05/2024	2,263,113	2025	49	46,186
007050-0242-020-00	09/06/2024	3,429,175	2025	89	38,530
007050-0242-021-00	23/05/2024	2,284,086	2025	49	46,614
007050-0242-031-00	09/06/2024	3,354,450	2025	89	37,690

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר ב- ₪
007050-0242-037-00	27/06/2024	3,418,838	2025	89	38,414
007050-0242-038-00	27/06/2024	3,487,351	2025	89	39,184
007050-0242-039-00	12/05/2024	2,345,002	2025	49	47,857
007050-0242-043-00	28/06/2024	3,556,375	2025	89	39,959
007050-0254-002-00	17/12/2024	3,381,000	2029	85	39,776
007050-0254-003-00	15/12/2024	2,049,180	2029	46	44,547
007050-0254-008-00	22/12/2024	3,485,000	2029	85	41,000
007050-0254-009-00	24/12/2024	2,515,761	2029	51	49,329
007050-0254-011-00	19/12/2024	3,383,227	2029	83	40,762
007050-0254-012-00	15/12/2024	2,131,500	2029	45	47,367
007050-0254-015-00	15/12/2024	2,100,000	2029	46	45,652
007050-0254-018-00	29/12/2024	2,498,000	2029	51	48,980
007050-0254-024-00	16/12/2024	2,360,000	2029	45	52,444
007050-0254-026-00	24/11/2024	3,570,000	2029	86	41,512
007050-0254-027-00	26/12/2024	3,537,671	2029	77	45,944
007050-0254-030-00	06/11/2024	2,205,000	2025	45	49,000
007050-0254-032-00	19/12/2024	3,587,315	2029	85	42,204
007050-0254-042-00	21/11/2024	2,300,000	2029	45	51,111
007050-0254-045-00	16/12/2024	2,269,500	2029	45	50,433
007050-0254-046-00	25/12/2024	3,679,589	2029	88	41,814

מהנתונים לעיל שווי מ"ר בנוי בממוצע כ- 44,800 ₪, לציין כי מדובר במכירה מקדימה של דירות על הנייר, היות ובפועל במועד המכירה הריסת הבתים בפרויקט המדובר טרם החלה.

בגישת החילוץ ובהתאמה לזמן שווי מ"ר מבונה כ- 15,000 ₪, (התאמה לזמן 20%, מע"מ 17%, יזמות 18%, עלות בניה 12,000 ₪ מגלם עלויות עקיפות ומרתפים).

אציין כי עפ"י נתוני עסקאות השווי בדירות חדשות בגוש 7030 בשומת המשיבה, בין השנים 2021-2022, שווי מ"ר בנוי 38,300 ₪.

בהחלטת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6999/3, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 11,472 ₪ בדירות עד 102 מ"ר, בפרויקטים של תמ"א/38 חיזוק ועיבוי, למועד קובע 28.07.2021. אני סבור כי ערכי שווי בפרויקטים בבניה חדשה ומודרנית הכוללים בין היתר גם חניה תת קרקעית הינם גבוהים מפרויקטים של תמ"א תוספת וחיזוק על בניין קיים.

בהחלטתי בתיק מינוי 4-2023, לנכס בשדרות ירושלים 219, קבעתי שווי מ"ר מבונה לדירות מגורים סטנדרטיות בסך של 12,500 ₪, למועד קובע 14.02.2020.

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים בסך של **15,000** ₪ לפרויקט בכללותו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דיור בר השגה:</u>

בשומת המשיבה נרשם כי שווי דיור בר השגה בגבולות 75% משווי מ"ר מבונה. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שוויו של מ"ר מבונה למגורים בגבולות של 60%, ע"פ שומות מכריעות והחלטות ועדת ערר.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לדיור בר השגה בשיעור של 60% (עפ"י שומת המשיבה).

בהחלטתי בתיק מינוי 4-2023, לנכס בשדרות ירושלים 219, קבעתי שווי מ"ר מבונה לדיור בר השגה בשיעור של 80% משווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים, למועד קובע 14.02.2020.

אביא בחשבון במקרה זה שווי מ"ר מבונה לדיור בר השגה בשיעור של 75% משווי מ"ר מבונה = **11,250** ₪.

<u>מסחר:</u>

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה למסחר 19,500 ₪.

בשומת המבקש שווי מ"ר מבונה למסחר 10,000 ₪.

בהחלטתי בתיק מינוי 4-2023, לנכס בשדרות ירושלים 219, קבעתי שווי מ"ר ברוטו לשטח מסרי בסך של 14,000 ₪, למועד קובע 14.02.2020.

מתחם מושא השומה מצוי על שדרות ירושלים, המהווה ציר תנועה ראשי הכולל גם את הרכבת הקלה.

במתחם תכנית תא/מק/4466 מתוכננות 388 יח"ד סה"כ, ובסביבת המתחם קיימת תנופה של התחדשות עירונית בפרויקטים של פינוי בינוי ותוספת לקיים.

אציין כי ערכי השווי בשומת המבקש אינם מנכסים מסחרים בשדרות ירושלים.

להלן נתוני עסקאות המכר שהוצגו בשומת המשיבה לשטחים מסחריים בשדרות ירושלים:

חנויות											
תאריך עסקה	מהות עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	מחיר מדווח	שטח ברוטו	שטח נטו	שנת בניה	מחיר למ"ר ברוטו
28/09/2022	חנות	7076	11	2	שד ירושלים	44	₪ 2,060,000	64.00	64.00	1960	₪ 32,188
05/09/2022	חנות	7024	104	2	שד ירושלים	68	₪ 1,000,000	48.00	34.00	1950	₪ 29,412
15/05/2022	חנות	7024	112	10	שד ירושלים	84	₪ 4,000,000	128.00	128.00	1960	₪ 31,250
13/02/2022	חנות	7024	104	2	שד ירושלים	68	₪ 1,000,000	48.00	34.00	1950	₪ 29,412
09/01/2022	חנות	7076	11	2	שד ירושלים	44	₪ 2,060,000	64.00	64.00	1960	₪ 32,188
11/07/2021	חנות	7024	117	5	שד ירושלים	94	₪ 950,000	35.00	35.00	1950	₪ 27,143
08/03/2021	חנות	7076	41	1	שד ירושלים	60	₪ 550,000	12.00	18.00	1910	₪ 30,556

אביא בחשבון שווי מ"ר מובנה בסיסי ברוטו למסחר על שדרות ירושלים בסך של 18,000 ₪.

<u>הפחתות:</u>

בשומת הצדדים הובאה בחשבון הפחתה לשטחים למגורים ולדיור בר השגה בגין בניה מעל קומה מסחרית במקדם 0.95.

במקרה הנדון עפ"י תכנית הבקשה להיתר, הבניה המוצעת לבניינים הינה של 8 קומות מעל קומת קרקע בשימוש למסחר.

בהתחשב במאפייני הבינוי והמיקום, אביא בחשבון מקדם הפחתה 0.95 לשווי הזכויות למגורים על שדרות ירושלים מעל קומת מסחר, מקדם שווי למסחר 0.95.

<u>חלקיות המימוש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה מימוש קודם בתאריך 17/02/2025 לפיו נמכרו 92/10000 מחלקה חדשה 254, המהווה דירת מגורים בקומה השנייה של הבניין המצוי על חלקה ישנה 163, תת חלקה 8 בשדרות ירושלים 205. בשומת המבקש אין התייחסות למימוש קודם.

קביעת חלקיות המימוש הינה בידי הוועדה המקומית, וככל שקיים מימוש קודם, יקוזז החלק ע"י הוועדה המקומית מההשבחה המחושבת. **ההשבחה תוצג בשלמות.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלק פטור מהשבחה בגין פטור לשיקום שכונות:

שטח פטור לדירות שלא הורחבו:

שטח להרחבה לדירה:	43.4
דירות זכאיות לפטור:	44 (4 דירות בחלקה 164 הורחבו זה מכבר)
מקדם בניה חדש על ישן:	0.9
מקדם דחיה:	0.7
סה"כ שטח לפטור:	**1,203 מ"ר**

תוספת שטח למגורים:

שטח למגורים בבקשה להיתר:	6,936 מ"ר
שטח לדיור בר השגה:	2,040 מ"ר אקו'= 0.75 * 2,720 מ"ר
סה"כ שטח למגורים:	8,976 מ"ר
שטח דירות למגורים קיים:	2,906 מ"ר (לא כולל מרפסות מקורות)
תוספת שטח למגורים בפועל:	**6,070 מ"ר**

חישוב חלק הפטור היחסי:

סה"כ שטח לפטור:	1,203 מ"ר
תוספת שטח למגורים בפועל:	6,070 מ"ר
חלק פטור מהשבחה:	**19.817% = 6,070 מ"ר / 1,203 מ"ר**

שווי מצב חדש:

מהות	כמות	מקדם אקו'	שווי/עלות למ"ר	סה"כ שווי
דירות רגילות- שטח סחיר	6,936.4	0.95	₪15,000	₪98,843,700
דב"י- שטח סחיר	2,720	0.95	₪11,250	₪29,070,000
סה"כ שווי למגורים לפני פטור לשיקום שכונות				₪127,913,700
שווי חלק למגורים בניכוי פטור לשיקום שכונות				0.80183
שווי חלק למגורים שאינו במסגרת פטור לשיקום שכונות				**₪102,564,435**
מסחר עילי סחיר	1152	0.95	₪18,000	₪19,699,200
סה"כ לפני הפחתות				**₪122,263,635**
קרן חניה	19		₪25,078	-₪476,482
עלויות הריסה- שטח קיים	3,200		₪350	-₪1,120,000
סה"כ הפחתות				-₪1,596,482
שווי קרקע בניכוי הפחתות				**₪120,667,153**
שווי הקרקע בהתחשב בדחייה			0.747	**₪90,169,516**

שווי מצב חדש:	₪ 90,169,516
שווי מצב קודם:	₪ 88,580,400
השבחה בשלמות:	**₪ 1,589,116**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.2. מיקומו של הנכס בשדרות ירושלים 203,205,207, תל אביב.

12.3. המועדים הקובעים להערכה זו הינם המועדים כמפורט בפרק 4.

12.4. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה להריסה ובניה מחדש.

12.5. הבאתי בחשבון הוראות החוק והפסיקה.

12.6. הבאתי בחשבון החלטת בית משפט עליון לעניין שיקום שכונות.

12.7. הבאתי בחשבון את שומות הצדדים וטענותיהם.

12.8. הבאתי בחשבון כי במצב קודם את שווי הבינוי הקיים המגלם בין היתר זכויות בניה.

12.9. הבאתי בחשבון במצב חדש את שטחי הבניה המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר מכוחה של תכנית תא/מק/4466.

12.10. בחישוב השבחה לתכנית תא/מק/4466 הבאתי בחשבון עסקאות בדירות מגורים בתחום התכנית והחלטות שמאים מכריעים בסביבת מושא השומה. שווי למסחר בהתאם לעסקאות מכר.

12.11. ההשבחה איננה כוללת מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בגין תכניות בניין עיר, בדרך של בקשה להיתר בניה, בהתחשב במימוש קודם, כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות	היטל השבחה בשלמות
1680	25.12.1981	אין השבחה	אין היטל השבחה
תא/מק/4466	03.04.2022	₪ 1,589,116	₪ 794,558

הערך הנקוב יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע