תאריך : 26.05.2026
מספר מינוי : 2490-2025
מספרנו : 661

לכבוד,

מנחם רגב

באמצעות השמאי דרור כהן

בדוא"ל : lilytrade@bezeqint.net

(להלן : "המבקש")

ועדה מקומית תל אביב-יפו

באמצעות השמאית מלכה דור

בדוא"ל : malka.dor@gmail.com

(להלן : "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 587 בגוש 6628
רחוב נקר מאיר 7, תל אביב - יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכנית בנין עיר תא/מק/4717.

אופן מימוש הזכויות : עסקת מכר מיום 28.04.2025.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועד הקובע לשומה : 16.06.2024.
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 25.02.2026.
- מועד הדיון : ביום 16.02.2026 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי דרור כהן	02.12.2025
2	העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים	28.04.2025
3	הסכם מכר	28.04.2025
4	מסמכי תיק בית משותף	
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאית מלכה דור	30.09.2025
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאית מלכה דור	31.12.2025
3	התייחסות משפטית לעניין מועד תחילת תכנית 4717 ופקיעת תמ"א 38 ופרוטוקול החלטת הוועדה המקומית	31.12.2025 30.07.2024
4	החלטות המועצה הארצית לעניין הארכת תמ"א 38	05.04.2022 20.04.2023 06.08.2024

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	דירת מגורים בקומה הראשונה
גוש	:	6628
חלקה	:	587
תת חלקה	:	3
שטח חלקה רשום	:	938 מ"ר
שטח תת חלקה	:	74.69 מ"ר
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רחוב מאיר נקר 7, תל אביב-יפו

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה בבניין מגורים טורי בן 3 קומות הממוקם ברחוב מאיר נקר פינת רחוב שמואל ברקאי, שכונת רמת אביב ג', הידוע כתת חלקה 3 בגוש 6628 חלקה 587.

שכונת רמת אביב ג' ממוקמת בצפון-מזרח תל אביב, וגובלת בדרום בשכונות אפקה ונווה אביבים, במזרח בשכונות תל ברוך, במערב בשכונת אזורי חן וצוקי אביב ובצפון במתחם גלילות.

השכונה מאופיינת בשילוב של בנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה הכוללת גם מגדלי מגורים.

רחוב שמואל ברקאי הינו רחוב פנימי המסתעף מרחוב משמר הגבול במערב ומתחבר לרחוב הרכש במזרח.

רחוב מאיר נקר הינו רחוב בצורת האות "ר" המסתעף מרחוב דב גרונר מצפון מערב ומתחבר לרחוב שמואל ברקאי בדרום.

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייה ותיקה של בנייני שיכון בני 3 קומות לצד בניה צמודת קרקע.

הפיתוח הסביבתי והעירוני באזור הינו מלא, וכולל תשתיות עירוניות מפותחות התואמות סביבה אורבנית מבוססת.

החלקה מהווה חלק ממתחם להתחדשות עירונית בשם "מתחם ברקאי", בהתאם לתכנית תא/מק/4717 (507-0556530).

במסגרת ההתחדשות העירונית יהרסו 9 מבנים בני 3 קומות הכוללים 113 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר, במקומם יוקמו 17 מבנים בני 8 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג, עבור 370 יחידות דיור, שטחי מסחר ומגרש למבנים ומוסדות ציבור.

גבולות החלקה:

מצפון – בית הלוחם הכולל מגרש ספורט.

ממזרח – בנייני מגורים טוריים בני 3 קומות ושפ"פ.

ממערב – רחוב מאיר נקר ומעברו גן ציבורי.

מדרום – רחוב שמואל ברקאי ומעברו בניה צמודת קרקע דו קומתית.

צורת החלקה אי רגולרית בשטח רשום של 938 מ"ר. לחלקה חזית מערבית בת כ-50 מ' לרחוב מאיר נקר וחזית דרומית בת כ-19 מ' לרחוב שמואל ברקאי.

בתחום החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות ושני חדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, הכולל 2 כניסות, בכל קומה 4 יח"ד וסה"כ 12 יח"ד במבנה.

הדירה מושא השומה ממוקמת בכניסה ב' (הצפונית) בקומה ראשונה מעל קרקע, בשטח רשום של 74.69 מ"ר, ושטח דירתי של כ-82 מ"ר[1].

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):



[1] בהתאם למידות המבנה ע"ג היתר הבניה מס' 1-200454 ותשריט הבית המשותף המתוקן.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>תכנית המתאר ל</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 278 מיום 19.02.1953.

התכנית קובעת ייעודים בשטחים שמעבר לירקון ומסווגת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים א'.

זכויות הבניה הן כדלהלן:

צפיפות:	בהתאם לתכנית מפורטת ולא תעלה על 5 יח"ד לדונם נטו.
שטח מקסימלי המותר לבניה:	5%
קווי בניין:	חזית – כמסומן בתשריט, צד – ברציפות או חצי גובה הבניין + 4 - מ', אחור – 8 מ'.
מספר מקסימלי של קומות:	יקבע בתכנית מפורטת.

6.2 **<u>תכנית 285</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 מיום 24.06.1954.

בהתאם לתשריט, יעוד החלקה הינו "**אזור מגורים א'1 – 3 קומות**", חלק ממגרש מס' 408.

להלן הוראות הבניה:

שטח המגרשים:	לא פחות מ-1,500 מ"ר.
גובה בניינים:	3 קומות. תותר בניית קומת עמודים, לא תורשה בניה בקומת העמודים פרט לחדר מדרגות.
אחוזי בנייה:	18% משטח המגרש.

6.3 **<u>תכנית 736</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 961 מיום 20.09.1962.

בהתאם לתשריט, יעוד החלקה הינו "**אזור מגורים א'1**", חלק ממגרש מס' 408.

מטרת התכנית היא לקבוע חזית מסחרית במגרש מס' 411.

6.4 **<u>תכנית שיכון ציבורי 3/02/5</u>**

התכנית אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 07.09.1966.

בהתאם לתשריט, יעוד החלקה הינו **אזור מגורים 4-3 קומות**.

קווי בניין: קדמי – כמסומן בתשריט, אחורי – 5 מ', צדדי – כמסומן בתשריט.

מצב חדש

6.5. **תכנית 1680**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 ביום 10.12.1981.

קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות בתים בתחום מרחב התכנון המקומי של ת״א-יפו.

היציאה לגג תהא במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג. שטחו הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו, ובגובה מירבי של עד 2.5 מ׳.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית (התכנית מגדירה קומה חלקית כקומה עליונה שאינה חופפת את הקומה שמתחתיה).

6.6. **תכנית ע׳**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 ביום 28.11.1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מרתפים.

בבתי דירות, ניתן לבנות מרתף בשטח קומה טיפוסית. השימושים המותרים הינם חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות וכיו״ב. ביתרת השטח תותר הקמת מחסנים לדיירי הבית בלבד, בהיקף מירבי של 6 מ״ר ליח״ד. לא יורשו מגורים במרתף, כמו כן תותר בניה של יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

6.7. **תכנית ל׳2**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3527 מיום 01.03.1988.

מטרת התכנית היא לשנות את סעיף 47 ב׳ בתקנות תכנית המתאר מס׳ ״ל״ ולקבוע במקומו שהוועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים מיוחדים לגובה בניין המוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד.

6.8. **תכנית ל׳1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3565 מיום 12.06.1988.

התכנית משנה את תכנית המתאר ״ל״ וקובעת כי גודל דירה בממוצע 110 מ״ר לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות בבניין.

שטח הרצפות בבניין יכלול: שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג ולא יכלול את שטח גרעין הבניין, מקלטים, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמש כמבואת כניסה.

6.9. **תכנית 2424**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3788 מיום 05.08.1990.

מטרת התכנית היא לאפשר הרחבת יחידות הדיור בשכון ״מעונות עממיים״ שהוקמו בשכונת ״אפקה״.

בהתאם לתשריט, יעוד החלקה הינו "אזור מגורים א'1", בניין מס' 1, 4 יח"ד בקומה, 3 קומות וסה"כ 12 יח"ד בבניין.

ההרחבות בבניין מס' 1 מטיפוס C בדירות פינתיות כדלהלן: שטח דירה קיימת – 57.3 מ"ר, שטח דירה מוצעת: 48.02 מ"ר, סה"כ שטח דירה מורחבת: 105.32 מ"ר. שטח נטו: 100.92 מ"ר.

ההרחבות בבניין מס' 1 מטיפוס D בדירות אמצעיות כדלהלן: שטח דירה קיימת – 57.3 מ"ר, שטח דירה מוצעת: 48.8 מ"ר, סה"כ שטח דירה מורחבת: 106.1 מ"ר. שטח נטו: 101.7 מ"ר.

השטח כולל מרפסות.

היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של ההרחבות, לכל גובה הבית, בשלב אחד.

6.10. **<u>תכנית ג'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 ביום 21.04.1994.

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות שטוחים, כמפורט להלן:

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.

בניה בגגות שטוחים - שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת. התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

6.11. **<u>תכנית 2691</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף 4490 מיום 11.02.1997.

מטרת התכנית היא שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות ושינוי בהתאם לכך של תכניות מפורטות, בין היתר שהבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע.

6.12. **<u>תכנית ע/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18.03.2003.

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים (אינה חלה על בניינים לשימור), כמפורט להלן:

קומות: שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

תכסית: 80% תכסית משטח המגרש ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.

גובה מרתף: בשתי הקומות העליונות (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ' ובקומות תחתונות על 3.5 מ'.

<u>סעיף 12</u> : היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן : בבתים צמודי קרקע : לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.

ביתר הבניינים : לפי 2 קומות בשטח של 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.13. **<u>תמ"א 38</u>**

אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 ביום 14.04.2005 ובילקוט הפרסומים מס' 5397 ביום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 01.01.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד במסגרת קווי הבניין ותוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות : סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף ששטחו לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

תחולה - התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית / צו סופי של בית משפט.

תכניות מאושרות - במקום שחלה תכנית הרחבות או תוספת קומות ליח"ד חדשות, לא תותר הרחבת דיור/תוספת קומות מעבר מה שנקבע בתכנית המפורטת.

סעיף 27- ידוע הציבור- זכויות הבניה מכח התמ"א כפופות לנקיטת הליך כשל הקלה לפי סעיף 149 לחוק הכולל פרסום ויידוע הציבור.

6.14. **<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>**

אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 ביום 12.07.2007 ובילקוט הפרסומים מס' 5704 ביום 16.08.2007.

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ"א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה. כמו כן התכנית מאפשרת בקומת עמודים מפולשת- סגירת הקומה יכולה לשמש לשימושים האחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת יח"ד של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

6.15. **<u>תכנית ג/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 ביום 20.08.2007.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח של עד 40 מ"ר ובגובה מרבי של עד 3 מ', וזאת בכפוף לכך שתכסית הבנייה המרבית על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או 40 מ"ר

ליח"ד – לפי הקטן מבניהם. לחלופין, בבנייה חדשה המתבצעת בו-זמנית, תותר תכסית בנייה של עד 65% משטח הגג.

במקרה של בנייה בו-זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג, ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי הבנייה שעל הגג לדירות גג, ובלבד ששטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר, לרבות כלל שטחי השירות הבנויים בדירה. בכל מקרה, סך הבנייה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.

6.16. **<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>**

אושרה בהחלטת ממשלה מס' 4914 ביום 04.02.2010 ובילקוט הפרסומים מס' 6069 ביום 10.03.2010.

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

בין היתר התכנית מאפשרת:

הריסת מבנה והקמתו מחדש- יעוד המבנה ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו. קווי בנין- לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות. חריגה מקווי הבניין לא תותר בבניית מבנה חדש. תותר חניה תת קרקעית עד גבול המגרש. הוועדה המקומית רשאית לאשר בבניין בעל קומה מפולשת תוספת זכויות בניה בקומה מפולשת ביחד עם תוספות על הגג או כאגף ניפרד.

6.17. **<u>תמ"א 38 תיקון 3</u>**

אושרה בהחלטת ממשלה מס' 4737 ביום 07.06.2012 ובילקוט פרסומים מס' 6430 ביום 11.06.2012.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

1. תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
2. תוספת אגף- תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.
3. הרחבת יח"ד קיימות - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.

4. קומה חלקית בגג- תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח״ד שבקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח״ד חדשות בשטח זה. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בהתאם להוראות תכנית זו בפסקה 11.1.3 (א), בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
5. מרחב מוגן - התוספת לבנייה תכלול ממ״ד לכל יח״ד חדשה או יח״ד שמיועדת להרחבה.
6. קומה מפולשת- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
7. קווי בנין- באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ״דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימות בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ״א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

היה היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת נמוך מסך תוספת זכויות הבניה הקבוע בתכנית זו בסעיף קטן 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.

נותרו זכיות בניה כאמור מכח תכניות מפורטות, לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכח התמ״א, אלא בהתאם לפסקאות א׳-ג׳ בסעיף 13.

סעיף 14א- הריסת מבנה והקמתו מחדש:

1. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים.
2. על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחול זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 11, 12, 14 לתמ״א לפי העניין. והכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.

כמו כן נקבע בסעיף 15: ״על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ׳ לצדדים ו-6 מ׳ לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים״.

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

6.18. **<u>תמ"א 38 תיקון 3/א'</u>**

אושרה בהחלטת ממשלה מס' 2138 ביום 08.12.2016 ובילקוט הפרסומים מס' 7400, ביום 13.12.2016.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה כמפורט לעיל. השטח הכולל המותר לבניה יחושב כך:

תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק, תוספת שטח בניה עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין כדלקמן:

מס' קומות לתוספת	מס' קומות קיימות (עילי)
1.5	1
2.5	2
3	3
3.5	4 ומעלה

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר.

בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות.

בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

<u>סעיף 23 - תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>סעיף 23 א'</u>

אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיף 14-11 עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיף 11,12,14 בתמ"א, עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

6.19. **<u>תכנית תא/3897</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6388 מיום 07.03.2012.

בהתאם לתשריט, יעוד החלקה הינו "אזור מגורים א'1".

מטרת התכנית היא ביטול הדרישה להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני כפי שנקבעו בהוראות התכניות הראשיות החלות במקום וקביעת הנחיות כלליות להוצאת היתרי בניה, וזאת כדי לאפשר לחזק, לחדש ולשדרג בנייני מגורים קיימים ומבני ציבור קיימים או חדשים, בשכונת רמת אביב ג' וביטול הצורך באישור הוועדה המחוזית לתכנית עיצוב אדריכלי ראשונה.

התכנית מתירה תוספת שטחים עיקריים עבור בניית מרפסות אחת מעל השניה ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין, הוספת או הגדלת חדרי יציאות לגג לפי תכנית מתאר ג'1, הוספת שטחי שירות בשטח קומת העמודים ו/או הכניסה לבניינים עבור שדרוג חללי הכניסה והקמת מחסנים דירתיים.

6.20. **<u>תכנית מתאר תא/5000</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7407 ביום 22.12.2016 (תכנית מתאר כוללנית)[2].

התכנית קובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות לעיר תל אביב. התכנית מחלקת את העיר למחוזות, אזורי ייעוד וכן מגדירה השימושים ונפחי הבנייה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן: מתחם 102 - רמת אביב ג', המתחם מסווג כאזור מגורים בבניה עירונית לבנייה עד 8 קומות.

6.21. **<u>תכנית מס' 507-0556530 - תא/מק/4717 מתחם ברקאי, תל אביב</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12416 מיום 28.05.2024 ובעיתונות מיום 31.05.2024.

בהתאם לתשריט, יעוד החלקה **מגורים ד'** - חלק ממגרש 101A.

<u>מטרת התכנית</u>

התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ועניינה התחדשות עירונית בחלקות 575-584, 587, 778,588 בגוש 6628 וחלקה 146 בגוש 6626 בשכונת רמת אביב ג'.

מטרת התכנית היא התחדשות עירונית וחיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה, במסלול הריסה ובנייה מחדש מכח סעיף 23 ו-23 א' לתכנית מתאר ארצית 38 על תיקוניה ובהתאם לתכנית מתאר מקומית תא/ 5000.

התכנית כוללת הריסת 113 יחידות דיור ו- 2 חנויות ובמקומן הקמת עד 370 יחידות דיור ב 17- מבנים בני 8 קומות. התכנית מקצה תא שטח למבנים ומוסדות ציבור, תא שטח לחניה ציבורית וכן תא שטח פרטי פתוח, לרבות קביעת זיקות הנאה לציבור, למעבר ושהיה להולכי רגל.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה וקביעת פרישת ייעודי קרקע.
2. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח שלא יפחת מ-920 מ"ר ומגרש לחניה ציבורית.

[2] בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, הוועדה אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

3. הריסת 113 יחידות דיור ו-2 חנויות ב- 9 מבנים טוריים על גבי 9 חלקות ובנייה חדשה של עד 370 יחידות דיור, מתוכן 45 יח״ד עבור דיור בהישג יד, ב-17 בניינים בני 8 קומות.
4. קביעת גודל ממוצע ותמהיל יחידות הדיור בתחום התכנית.
5. קביעת זכויות הבניה בתחום התכנית.
6. קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור בין הרחובות נקר וברקאי, לבין השטח הפרטי הפתוח ובתחום השטח הפרטי הפתוח.
7. העתקת קטע דרך קיימת על מנת לאפשר גישה למגרש מצפון לתכנית והרחבת דרך/רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל.
8. קביעת זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב מרחוב ברקאי, עבור גישת רכבים לחניונים התת-קרקעיים של מגרשי התכנית.
9. קביעת הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח, קביעת קווי בנין, מספר קומות מרבי, תכסית מרתפים.
10. קביעת השימושים ביעוד מגורים: מגורים, מסחר ומשרדים.
11. קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות ועדה מקומית.
12. קביעת הוראות בענייני איכות הסביבה, בניה ירוקה, תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס.

<u>מגורים ד׳</u>

<u>שימושים</u>

בקומת הקרקע: מגורים, מבואות כניסה, מקומות לאחסון אופניים (לרבות בחצר המשותפת בשטח הפרטי הפתוח), שטחי שירות ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין שירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף.

בתאי שטח A101 ו-A102, מסחר בחזית לרחוב ברקאי כמסומן בתשריט. בתחום זה יותר בנוסף שימוש למשרדים למקצועות חופשיים (אשר יהיו חלק מהדירות שמעליהן ותהא אליהם גישה מתוך הדירה) או שימושים בעלי אופי ציבורי בזיקה לאופי הרחוב.

בקומות שמעל קומת הקרקע: מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.

באזורים בהם יאסרו שימושים רגישים: חזית רחוב פעילה עבור מסחר, שירותים אישיים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומשרדים (אשר יהיו חלק מהדירות שמעליהן ותהא אליהם גישה מתוך הדירה).

שימושי המסחר, המפורטים לעיל, יהיו כאלה שאינם מהווים מטרד למגורים ולא יותרו בהם בתי אוכל המצריכים פתרונות נידוף (כדוג׳ בתי אוכל עם בישול במקום), הן בתאי שטח A101 ו-A102 והן באזורים בהם יאסרו שימושים רגישים.

בקומות המרתף: שימושים על פי תכנית תא/ע/1.

קומה עליונה: קומה חלקית למגורים.

מפלס הגג העליון: מתקנים טכניים, ומרפסות גג עליונות לדירות בקומה העליונה באזורים שאינם נדרשים למתקנים המשותפים לרבות גישה מתוך דירות הגג.

<u>הוראות בינוי</u>

- לא תתאפשר הקמת דירות גן, גדרות ובריכות שחיה.
- לפחות 2/3 מהחזית המסחרית הבנויה לרחוב ברקאי כמסומן בתשריט תשמש למסחר כמפורט בסעיף 4.1.1.
- מספר קומות מבני המגורים לא יעלה על 8 קומות.
- גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מטרים ברוטו, גובה קומת קרקע עד 4.5 מטרים ברוטו וגובה קומה עליונה עד 5.5 מטרים ברוטו כולל מעקה הגג העליון ומתקנים טכניים.
- בקומת הקרקע יותרו דירות בהפרדה מפלסית מפני הפיתוח. תותר בניית והצמדת מרפסות בקונטור המרפסות בקומה מעל ובהפרדה מפלסית מפני הפיתוח הגובלים. תותר בניית מעקות בהיקף המרפסות. לא תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות.
- הקומה העליונה בכל אחד מהמבנים תהיה קומת גג חלקית בהתאם להוראות הבינוי בגג על פי תכנית תא/ג/1. זכויות הבניה לקומת הגג החלקית כלולות בטבלה 5. יותרו דירות גג בשטח שלא יפחת מ- 60 מ״ר (שטח עיקרי ושירות). הוראות העיצוב של תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול, לא תותרנה זכויות ו/או יח״ד נוספות מכח תכנית תא/ג/1.
- ממוצע שטח הדירות בתחום התכנית יהיה עד 80 מ״ר עיקרי, 30% מהדירות בתחום התכנית תהיינה בשטח עיקרי עד 60 מ״ר. שטח דירה לא יפחת מ- 35 מ״ר פלדלת.
- באזורים האסורים לשימושים רגישים: תותר כניסה נוספת נפרדת למשרדים הצמודים לדירות מגורים, בתנאי רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע״ב 2011 בדבר אי פיצול המשרד והדירה.
- חצרות אנגליות- יותרו בתחום קו בניין אחורי/צידי ובמרווחים בין המבנים. הן יקורו בסבכה במישור הפיתוח ושטח כל חצר לא יעלה על 10 מ״ר. חצרות אנגליות בצדי זיקות ההנאה יותרו בכפוף לאמור בסעיף 6.11, והן לא תהיינה בחפיפה- האחת מול השנייה.
- דיור בהישג יד להשכרה: 45 יחידות דיור יוקצו לטובת דיור בהישג יד שיושכרו בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידות הדיור בהישג יד לא יעלה על 100 מ״ר פלדלת. יחידות דיור אלו תהיינה בניהול ובבעלות אחודה.

<u>מרתפים</u>

- הקמת המרתפים תתאפשר בהתאם לתכנית תא/ע/1.
- יותר ריכוז שטח המחסנים בקומות המרתף ללא הגבלה.
- גובה מרתף עליון יהיה עד 6.5 מטרים נטו.
- לפחות 15% מסך שטח המגרשים הכלולים בהיתר יהיו פנויים מבניה בתת הקרקע. שטח זה יהיה בחפיפה לשטחים הפנויים מבניה בעל הקרקע ויכלול נטיעות, ריצוף מחלחל וגינון בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחול בתחום המגרש.
- יש להבטיח זיקת מעבר לרכב מכל מפלסי החניה אל השטח למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 401 ואל תא שטח 102 A.

- במקומות המיועדים לנטיעת עצים, מעל תקרת המרתף, יובטח מילוי אדמה בבתי גידול רציפים ככל האפשר, בעומק מינימלי של 1.5 מ׳ ובנפח שלא יפחת מ 24- קוב לעץ, בהתאם ובכפוף לתכנית העיצוב האדריכלי

<u>זכות מעבר לרכב</u>

זיקת ההנאה הדדית למעבר רכב בתא שטח מס׳ A101 מרחוב ברקאי תאפשר גישה לחניונים התת-קרקעיים של מגרש 101 (המורכב מתאי שטח 101C, 101B, 101A), מגרש 102 (המורכב מתאי שטח 102A ו-102B) ומגרש 401. המיקום הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

<u>קווי בניין</u>

- קווי הבניין על פי המסומן בתשריט.
- תותר בליטת מרפסות עד 2 מטרים מקו הבניין לכיוון רחוב ברקאי מדרום וכיוון רחוב נקר. לכיוון צפון (בית הלוחם) תותר בליטת מרפסות עד 1.2 מטרים מעבר לקו בניין, ללא כל אפשרות להבלטה נוספת (מכח תקנות סטייה ניכרת) בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה לשלב הבקשה להיתר. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין כלפי השטח הפרטי הפתוח.
- קו בנין ״ 0״ כלפי השטח הפרטי הפתוח.
- קו בנין ״ 0״ כלפי הדרך המוצעת/תא שטח 701.
- המרחק בין כל שני מבנים סמוכים לא יפחת מ 6- מ׳, במידה ויתוכננו מרפסות יישמר ביניהן מרחק של 6 מ׳.
- בסמוך לזיקת ההנאה המסומנת בפינה הדרום מזרחית של תא שטח 101A, הקרקע יהיה כמסומן בתשריט. בקומות שמעל יהיה קו הבניין בהתאם לקו הבניין העילי המסומן בתשריט.

<u>זיקת הנאה</u>

- בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לסעיף 6.11.
- לא תותר כל בניה מעל זיקת הנאה, אולם ניתן יהיה לבנות מעל זיקת ההנאה המסומנת בפינה הדרום מזרחית של תא שטח 101A ליצירת מעבר מקורה. תותר בניית עמודים קונסטרוקטיביים בתחומי מעבר זה. שטח מעבר רגלי זה כלול במניין השטחים בטבלה 5.

<u>שטח פרטי פתוח</u>

<u>שימושים</u>

במפלס הפיתוח: ניתן יהיה להקים אלמנטי צל (בתחום ובתכסית שיקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי), שטחי פנאי, פינות ישיבה, מתקנים לחניית אופניים, תאורה ומתקני משחק.

מתחת למפלס הפיתוח: יותרו כל השימושים המותרים למרתפים ביעוד מגורים ד׳.

תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>

- מפלס הקרקע בתחום השטח הפרטי הפתוח יגונן וירוצף.
- לא תותר הקמת מבנים וגדרות מעל פני הקרקע בתחום שטח זה.

- תינתן העדפה לנטיעת עצים בשטחים הפנויים מבנייה בתת הקרקע.
- לא תותר הבלטת מרפסות מעל לתחום השטח הפרטי הפתוח.

<u>זיקת הנאה</u>

בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לסעיף 6.11 זיקת הנאה זו תשמש דרך גישה לרכב חירום.

<u>מרתפים</u>

בכפוף להגשת היתר משותף לתאי שטח 101C, 101B, 101A וכחלק מסך שטחי החלחול בהיתר, התחום הפנוי מבניה בתת קרקע שטח 101C לא יפחת מ-55% משטחו.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' יח"ד	גובה מבנה – מעל הכניסה הקובעת (מ')	מס' קומות		מרפסות (מ"ר)[3]
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	שירות						
מגורים ד'	מגורים	101A 101B	9309 (1)	27020 (2)	11290		38310	340	31.5	8 (3)		(4) 4080
מגורים ד'	מסחר	101A 101B		300 (5)	135 (5)		435 (6)					
מגורים ד'	סה"כ	101A 101B				31650 (7)					4	
שפ"פ		101C	1800		(8)	(7) 6120					4	

<u>הוראות</u>:

- קווי הבנין כמסומן בתשריט.
- שטח דירה ממוצע בתחום התכנית יהיה 80 מ"ר עיקרי.
- 30% מסך הדירות בתחום התכנית תהיינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 60 מ"ר עיקרי.
- שטח שירות לגגונים / קולונדות עבור החזית המסחרית יהיה מתוך שטחי השירות המותרים בטבלה זו.
- במידה ויתוכננו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק), תותר תוספת שטח עיקרי של 8 מ"ר וכן 4 מ"ר שירות לכל יחידת דיור עבור המרחב המוגן הקומתי כל עוד נשמר ממוצע של עד 80 מ"ר עיקרי ליחידת דיור ו- 30% יחידות דיור בשטח של עד 60 מ"ר עיקרי.
- תאי שטח 101C, 101B, 101A, מהווים מגרש אחד וירשמו כחלקה אחת.
- תאי שטח 102B, 102A מהווים מגרש אחד וירשמו כחלקה אחת.

[3] בנוסף לשטח העיקרי.

- בכל מקום בו זכויות הבניה המופיעות בטבלה הינן לשני תאי שטח, השטח המצוין בטבלה מתייחס לסך השטחים המוצעים לשני תאי השטח במשותף והחלוקה תקבע בעת הוצאת היתר הבניה.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:</u>

(1) שטח תא שטח 101A הוא 3730 מ״ר ותא שטח 101B הוא 5579 מ״ר.

(2) שטחי בנייה בקומת הגג כלולים בשטחים אלו. לא תותרנה זכויות נוספות מכח תכנית תא/ג/1.

(3) כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית, תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג.

(4) יותרו מרפסות בשטח של עד 12 מ״ר ליח״ד בממוצע ובתנאי שלא יעלה על 14 מ״ר למרפסת, שימוש בשטח זה למטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

(5) במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ניתן יהיה להמיר עד 150 מ״ר משטחי הבניה העיקריים ו-40 מ״ר משטחי השירות למסחר ומשרדים (כחלק מדירת מגורים) למגורים ולהיפך בתנאי שסך השטחים לא יעלה על המצוין בטבלה.

(6) סגירות חורף לא יחשבו במניין השטחים ויהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע״ד 2014.

(7) תותר העברת שטחי שירות בתת הקרקע בין תאי השטח 101B, 101A ו-101C.

(8) שטחי המצללות יובאו במניין שטחי השירות בתאי שטח 101A ו-101B.

בהתאם ללוח ההקצה ואיזון מגרשי התמורה המיוחסים לחלקה מושא השומה הם: מגרש 101A 101B ביעוד מגורים ד׳ ומגרש 101C ביעוד שפ״פ. חלקה היוצא של בעלי תת חלקה 3 מושא השומה במגרשים הנו 0.846%.

7. <u>רישוי</u>

7.1 <u>רשיון בניה מספר 331 מיום 06.09.1959</u>

לבניין בית בן 3 קומות ו-2 מקלטים במרתף המכיל: בקומות א׳, ב׳, ג׳ – 4 דירות בנות חדר ו-2 חצאי חדרים וח״ש בכל קומה.

7.2 <u>רשיון בניה מספר 1/225 מיום 10.11.1981</u>

תוספת לבניין קיים.

לא אותר היתר מילולי.

7.3 <u>היתר בניה מספר 1/166 מיום 28.05.1987</u>

הרחבת 2 דירות בקומות א׳ ב׳ ע״י הוספת בניה של 18 מ״ר בבניין קיים בן 3 קומות.

7.4 <u>היתר בניה מס׳ 1/73 מיום 25.08.1991</u>

לתוספת חדרים על הגג לפי 1680, לא אותר היתר מילולי.

7.5. **<u>היתר בניה מספר 1-910143 מיום 27.10.1991</u>**

תוספת בניה במסגרת הרחבה בקומת קרקע.

7.6. **<u>היתר בניה מספר 1-990594 מיום 29.06.1999</u>**

שינויים בקירות החיצוניים ותוספת בניה ופרגולה בצמוד לצד המזרחי, בדירה הדרומית בקומת הקרקע, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות, סה"כ 12 יח"ד.

7.7. **<u>היתר בניה מספר 1-200277 מיום 27.03.2000</u>**

שינויים בחזיתות, הרחבת דירה אחת אמצעית בקומת הקרקע ובניית פרגולה בצמוד, בבניין טורי קיים למגורים בן 3 קומות.

7.8. **<u>היתר בניה מספר 1-200454 מיום 22.05.2000</u>**

שינויים בחזיתות והרחבת דירה אחת אמצעית בקומת השניה בבניין טורי למגורים בן 3 קומות.

7.9. **<u>היתר בניה מס' 1-220234 מיום 25.09.2002</u>**

תוספת בניה בקומת קרקע במבנה קיים בן 3 קומות ו-2 כניסות.

לא אותר היתר מילולי.

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 28.04.2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6628
חלקה	:	587
תת חלקה	:	3
שטח חלקה	:	938 מ"ר
שטח תת חלקה	:	74.69 מ"ר
קומה	:	ראשונה
החלק ברכוש המשותף	:	1/12
בעלויות	:	זילברברג ראובן (1/2), רגב מנחם (1/2).
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים מיום 11.09.2017 לפי סעיף י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.
		הערת אזהרה תמ"א 38 מיום 08.03.2023 לטובת תדהר התחדשות עירונית בע"מ, קיו 6 אפקה בע"מ ואקרו התחדשות בתל אביב 09, שותפות מוגבלת.

8.2. **<u>מסמכי הבית המשותף</u>**

בהתאם למסמכי השיתי המשותף עולה כי הבית נרשם לראשונה ביום 25.02.1976, לפיו הבית מורכב ממבנה אחד, 3 קומות, בכל קומה 4 יח"ד וסה"כ 12 יח"ד במבנה. תת חלקה 3 רשומה בשטח של 44.32 מ"ר וחלקה ברכוש המשותף 1/12.

בתאריך 20.7.1988 הבעלים הרשומים חתמו על בקשה לביטול רישום הבית בפנקס.

בהתאם למסמכי הבית המשותף משנת 1988, הבית מורכב ממבנה אחד, שתי כניסות, 3 קומות, וסה"כ 12 דירות. תת חלקה 3 רשומה בשטח של 48.50 מ"ר וחלקה ברכוש המשותף 1/12.

בשנת 1991 אושר צו לתיקון רישום הבית המשותף במסגרתו תוקן, בין היתר, שטח הדירה מושא השומה, תת חלקה 3, במקום 48.5 מ"ר יבוא 74.69 מ"ר. לתיקון צורף תשריט בית משותף ותקנון.

8.3. **<u>הסכם מכר</u>**

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 28.04.2025 למכירת מלוא הזכויות בדירת מגורים הנמצאת ברחוב ברקאי שמואל 7 בתל אביב והידועה גם כגוש 6628 חלקה 587 תת חלקה 3.

מהסכם המכר עולה כי בין המוכר ויתר/חלק מבעלי הדירות בבניין בו מצויה הדירה, נחתם הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) (להלן: "הסכם התמ"א") עם חברות תדהר התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515287258 ואקרו התחדשות בתל אביב 09, שותפות מוגבלת מס' 540283389 (להלן: "היזם"), ובהתאם נרשמה לטובת היזם הערת אזהרה ביום 08.03.2023 לפי שטר מס' 15271/2023/1 (להלן: "ההערה לטובת היזם") בגין פרויקט התמ"א שמקודם בבניין.

התמורה בסך 4,600,000 ₪. מיסים יחולו כחוק.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר 507-0556530 (תא/מק/4717) ומימוש במכר.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת המבקש	ההשבחה לפי שומת המשיבה
תא/מק/4717	חלופה א' - לא חלה השבחה חלופה ב' – לא חלה השבחה חלופה ג' – 228,000 ₪	1,163,796 ₪

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- תכניות ההרחבה במצב הקודם אינן משביחות.
- חלק יחסי ברכוש המשותף – 0.8465 (846/100000).
- מקדם דיור בהישג יד – 0.65.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאית המשיבה
התחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב קודם	בהתאם להחלטת בימ"ש עליון, אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שינוייה במצב קודם	תוקפה של התמ"א עמד לפוג כחודשיים לאחר המועד הקובע. בנסיבות אלה, השפעת התמ"א במצב קודם זניחה עד לא קיימת.
שטח הדירה הקיימת	86.26 מ"ר + 14.66 מ"ר זכויות הרחבה תב"עיות + 33 מ"ר זכויות תמ"א 38	86.26 מ"ר + 14.66 מ"ר זכויות הרחבה במקדם 0.5
גישת חישוב ההשבחה במצב חדש	חלופה א' - גישת ההשוואה הישירה. חלופה ב' – בהתאם לתמורות בפועל. חלופה ג' - הגישה הכלכלית ומתן משקל לעסקת המכר.	הגישה הכלכלית ומתן משקל לעסקת המכר
דחיה	0.67 (7 שנים, 6%)	0.747 (5 שנים, 6%)
עלויות הריסה	3,225,000 ₪	עלויות ההריסה מתקזזות עם האגרות וההיטלים בגין הבניין הקיים
ערכי שווי	<u>מצב קודם:</u> שווי מ"ר בנוי– אין מחלוקת שווי מ"ר מבונה – 26,000 ₪ <u>מצב חדש:</u> גישת ההשוואה הישירה – 4,600,000 ₪ גישת התמורות בפועל (שווי מ"ר בנוי 52,000 ₪) – 4,500,000 ₪ הגישה הכלכלית (שווי מ"ר מבונה 26,000 ₪) - 5,204,900 ₪	<u>מצב קודם:</u> שווי מ"ר בנוי – 42,000 ₪ שווי מ"ר מבונה – 25,000 ₪ <u>מצב חדש:</u> שווי מ"ר מבונה מגורים – 28,000 ₪ שווי מ"ר מבונה מסחר – 32,500 ₪

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם והדיון וההכרעה בהן:</u>

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1 **<u>התחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב קודם</u>**

לטענת שמאי המבקש, בהחלטת בית המשפט העליון ברשות השופט אלכס שטיין בר"מ 1975/24 פס"ד לויתן נגד ו' מקומית לתכנון ובנייה ת"א נפסק כי אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שינוייה במצב קודם.

ההכרעה מהווה לעמדתו סוף לאלפי תיקים בערים השונות שנסקרו בוועדות הערר השונות ומשם לבתי המשפט לכיוון של הכרה בתמ"א במצב קודם, כפי שסברו ופסקו מלכתחילה רוב השמאים המכריעים בעניין לאורך השנים לפני / תוך כדי/ ואחרי ההכרעות השונות בעררים.

ביחס לטענת המשיבה כי המועד הקובע של התכנית היא חודשיים לפני פקיעת התמ"א, טען שמאי המבקש כי במועד הקובע של תכניות הרובעים בתל אביב משנת 2018 היה ידוע שהתמ"א תסתיים בשנת 2020 ואח"כ הוארך המועד מספר פעמים, ועדיין פסיקות של שמאים מכריעים ושל העליון היא להתחשב בתמ"א במצב קודם. על כן במצב קודם יש לייחס שווי של הבינוי בפועל + אפשרויות להרחבה של תבע קיימת + תמ"א 38 כולל תוספת קומות.

שמאי המבקש מציין כי אין לייחס מקדם מופחת לזכויות הבניה אלא רק דחיה ביחס לזכויות ההרחבה ולזכויות התמ"א אולם הפחתה להתאמה על מבנה קיים יתכן שכן צריך להביא בחשבון.

בתגובה לטענת המשיבה כי בתמ"א 38 אין כפל זכויות, טען שמאי המבקש כי התייחס לזכויות תמ"א 38 בעניין תוספת קומות ולא בתוספת הרחבת דירה קיימת שהובאה בחשבון פעם אחת לפי זכויות התב"ע.

עוד הוסיף כי יש להביא ממ"דים במצב קודם ובמצב חדש בעוד שמאית המשיבה הביאה בחשבון רק במצב חדש תוספת ממ"דים ולא התייחסה לממ"דים במצב קודם.

13.2 **<u>גישת חישוב ההשבחה במצב חדש</u>**

שמאי המבקש טוען כי פסקי הדין כספי[4] ונועה לב[5] מציגים עמדה לפיה הדרך המומלצת היחידה ע"י בתי המשפט היא ההשוואה ישירה ללא תוספת של שימוש ביניים ובגישה הכלכלית יש להשתמש רק אם אין עסקאות השוואה ישירות (להלן: הגישה הנבחרת). אולם מכיוון שיש בנמצא עסקאות השוואה המייתרות כל צורך בהתאמות הרי שהגישה הנבחרת היא בחינת שווי המצב החדש לפי עסקאות במתחם לאחר אישור התכנית. הגישה הכלכלית תובא רק כתחשיב חלופי בלבד.

בנוסף שמאי המבקש מראה תחשיב הכולל חישוב של שווי המצב החדש לפי תמורה בפועל בהתאם לחוזה היזם החתום ע"י חלק מהבעלים במתחם.

[4] 24406-11-24 ת"א נ' אברהם כספי מיום 18.05.2025.
[5] 18341-09-24 ת"א נ' נועה לב.

עוד הוסיף כי שמאית המשיבה קבעה משקולות של 0.3 לגישה הכלכלית ו- 0.7 לגישת ההשוואה. לעמדתו, הואיל ויש מספיק עסקאות שמצביעות על השווי האמיתי, המשקל צריך להיות 100% לפי גישת ההשוואה.

לפי הגישה הכלכלית מתקבלת תמורה גבוהה יותר במצב חדש ולכן אנשים לא מתייחסים אליה או שהשוק לא לוקח את זה בחשבון.

לטענתו, אם הולכים לפי הגישה הכלכלית, יותר נכון לקחת את שווי הדירה החדשה הצפויה ולדחות ב- 7 שנים ולהוסיף דמ"ש ועם זאת אין השבחה.

13.3. **<u>עקרונות בחישוב ההשבחה</u>**

<u>מצב קודם</u>

שמאי המבקש מאמץ את עמדת המשיבה כי שווי הנכס במצב קודם מהווה את שטח הנכס הבנוי כולל זכויות מוקנות להרחבתו לפי תוכניות החלות במתחם לפני אישור התוכנית המשביחה.

יחד עם זאת, טוען כי את שווי הנכס במצב קודם ניתן לקבוע ע"י ניתוח שווי דירות בסביבה הקרובה ללא תוכניות פינוי בינוי או לחילופין לפי מחירי הדירות לפני אישור התוכנית המשביחה ובהצמדה לתאריך הקובע אך כאלו אין במתחם כלל (דווחו עסקאות משנים 2010-2014 שאינן רלוונטיות).

מכיוון שאין דירות רלוונטיות במתחם שניתן לנתח בעניין שווי מצב קודם, קיימת האפשרות לנתח שווי למ"ר בנוי בפועל לפי בניינים בסביבה שאינם מיועדים/בעלי פוטנציאל לתמ"א.

שטח דירה כפי שקבעה שמאית המשיבה: 86.26 מ"ר, בנוסף הוסיפה שטח אקו' של 14.66 מ"ר תוספת מותרת לפי תכניות קודמות לפי מקדם של 0.5 וזאת בשל גיל הבניין, עלויות התאמה, והעובדה כי בבניין אין הצמדת מרפסת ואין מעלית.

בהתאם לתכנון התקף, ניתן על פי התוכניות להוסיף עד 100.92 מ"ר נטו (דירה פינתית) כך שהתוספת שעדיין לא מימשו היא 86.26 מ"ר - 100.92 מ"ר = 14.66 מ"ר כפי שחושב בשומת המשיבה.

בהנחה כי תוספת זו ממצה את הזכויות לפי תמ"א 38 להרחבת הדירה, יש לחשב חלק יחסי משווי הזכויות של כל הבניין מעל הקומות הקיימות.

זכויות לפי תמ"א 38 הנן 1.5 קומות בביטחון מלא (על הצד הזהיר, בפועל מותר יותר) במקרה של תוספות בנייה כלומר 400 מ"ר X 1.5 קומות = 600 מ"ר אקו'.

למושא השומה 1/12 בבעלות המהווה 50 מ"ר אקו'. בדחיה של 7 שנים למימוש מתקבל כ-33 מ"ר אקו' מעל זכויות ההרחבה של הדירה עצמה (ללא דחייה).

כך שהשטח לחישוב במצב קודם כולל את שטח הדירה הקיימת בהיקף של 86.26 מ"ר X מקדם 1.0 X שווי למ"ר בנוי ותיק (בהשוואה לבניינים ותיקים ללא יכולת מימוש לתמ"א)+33 מ"ר זכויות תמ"א+ 14.66 זכויות תב"ע/תמ"א להרחבה X שווי למ"ר קרקע מבונה מלא ללא הפחתות.

ביחס למקדם 0.5 שננקט בשומת המשיבה, טען שמאי המבקש כי אינו מסכים עם טענתה שיש להביא בחשבון מקדם 0.5 הואיל וכל דירות ההשוואה הן מבניינים ישנים, ללא מרפסות (שממילא ניתן להוסיף גם בנכס הנדון לפי חוק התכנון והבנייה) ועניין המעלית אינו רלוונטי כי במושא השומה מדובר בקומה ראשונה מעל הקרקע. לטענתו, שמאית המשיבה הפחיתה פעם בעניין זה

50% ושוב 10% בהשוואות שהביאה לעניין ערכי השווי יחסית לסביבה. שמאי המבקש סבור כי יש להפחית 10% יחסית לסביבה מהטעמים שציינה שמאית המשיבה אך הורדה נוספת מהווה כפילות.

<u>מצב חדש</u>

ביחס לגישה הכלכלית אותה נקטה שמאית המשיבה, טען שמאי המשיבה מס׳ הערות:

<u>דחיה</u>

לעמדת שמאי המבקש, תקופת הדחייה הראויה במימוש הזכויות במקרה שבנדון היא 7 שנים, על הצד הזהיר, בעת חישוב ההשבחה בגישה הכלכלית.

ביחס לתקופת דחיה של 5 שנים בשומת המשיבה, המשקף מקדם של 0.747, טען שמאי המבקש כי במסמכי התוכנית עצמה רשום כי מועד המימוש יהיה 15 שנים מיום אישורה.

לחיזוק עמדתו, מפנה להחלטתו של השמאי המכריע בועז קוט אשר קבע דחייה בשיעור של 0.665 ברחוב רקאנטי 15-5, בעניין דומה. קרי, 7 שנות דחיה. כמו כן מפנה להחלטתו של השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 6693/64 בעיר חולון, בה נקבעה דחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור הוון של 6% עבור הריסת 431 יח״ד ישנות ובנייה חדשה תחתן של 1,154 יח״ד.

שמאי המבקש טוען כי התוכנית עצמה כוללת התניות רבות: שלביות במימוש, חיוב הריסה ואיחוד וחלוקה לפני מימוש בפועל, התייחסות לפיתוח סביבתי, התניה בבניית שטחי ציבור (לא ברור אם ע״ח הבעלים או העירייה), התוכנית חלה על 113 יח״ד קיימות בבניינים שונים, חלקן דירות מורחבות ולא קל לתאם הריסות בתקופת הזמן שנקבעה בשומת המשיבה. מטבע הדברים, מימוש תוכנית כזו צפוי מראש שייקח זמן רב לאור רכיב המושע (שחלקו חופף) והליכי התכנון המתבקשים כגון תוכנית אדריכלית והחתמת מספר רב של דיירים וביניהם קשישים שאין להם אינטרס לעבור.

בתגובה לטענת המשיבה כי אין להתייחס להכרעות, טען שמאי המבקש כי כן צריך להתייחס לשומות המכריעות שציין שקבעו בין 7 ל- 10 שנות דחיה מאחר והפרויקטים בעניינים ובהיקף דומה ובאותה שכונה, כאשר הפרויקט בהכרעתו של השמאי המכריע בועז קוט דומה יותר למושא השומה. בפועל, כיום, אין עדיין חתימות מלאות ויש ויכוחים ולכן טרם הוגשה בקשה להיתר.

<u>תמהיל הדירות ושטחי המסחר</u>

שמאי המבקש מאמץ את קביעת המשיבה בעניין זה.

<u>עלויות הריסה</u>

ביחס לעלויות ההריסה, טען שמאי המבקש כי השמאי המכריע בועז קוט קבע עלויות הריסה לקיזוז משווי המצב החדש בסך 3,225,000 ₪, כאשר בנכס הנדון שם מדובר ב- 6 בניינים בני 4 קומות ובמושא השומה מדובר ב- 9 בניינים בני 3 קומות.

13.4. **<u>ערכי שווי</u>**

לטענת שמאי המבקש, שמאית המשיבה נקטה בשווי למ״ר מבונה לפי 25,000 ₪ בחישוב מצב קודם ואילו בתחשיב מצב חדש לפי 28,000 ₪. כפי שיוצג להלן, שמאי המבקש נוקט בשווי בסך 26,000 ₪/מ״ר מבונה בשני מצבי התכנון כאשר לטענתו שווי קרקע מבונה זהה לשני מצבי התכנון מאחר ומדובר באותו סוג בינוי בבניה רוויה וההבדל הוא בתוספת הערך של תוספת הבניה וברווח היזמי המופחת לעומת מלא.

13.4.1. **<u>מצב קודם</u>**

שווי מצב קודם נקבע בשומת המשיבה בסך 42,000 ₪/מ״ר בנוי בהתבסס על עסקאות השוואה בבניינים ללא זכויות בניה צפויות כגון תב״ע/תמ״א.

שמאי המבקש מציג עסקאות מרחוב קשאני 7-13 המהווים בניינים משנות השישים בני 7-8 קומות ולאחר הרחבות ותוספות כך שלא סביר לאשר בהם תמ״א 38 או תב״ע שמוסיפה זכויות והבניינים במרחק נגיעה מהבניינים בעניינו ועל כן מהווים מקור השוואה אמין:

כתובת	תאריך	שטח דירה (מ״ר)	קומה	קומות	תמורה	שווי מ״ר בנוי
קשאני 9	03.11.2024	86	4	8	₪ 3,700,000	₪ 43,000
קשאני 11	08.12.2024	82	7	8	₪ 3,700,000	₪ 45,100
קשאני 13	07.05.2023	86	1	8	₪ 3,760,000	₪ 43,700
קשאני 7	25.06.2024	78	8	8	₪ 3,860,000	₪ 49,500
קשאני 13	16.07.2023	86	5	8	₪ 4,900,000	₪ 57,000
ממוצע ללא עסקה חריגה						₪ 45,325

לאור האמור, שמאי המבקש סבור כי בבניין ללא מעלית מאותן שנות בנייה כמו הבניין הנישום, לדירה בקומה ראשונה: שווי למ״ר בנוי שקבעה שמאית המשיבה בסך 42,000 ₪ הינו סביר.

13.4.2. **<u>מצב חדש</u>**

<u>שווי מצב חדש לפי עסקאות במתחם אחרי פרסום התוכנית:</u>

מועד פרסום התוכנית: 16.3.2021.

טבלאות איחוד וחלוקה פורסמו במועד דומה בשנת 2021, כלומר מתאריך זה ניתן לומר שהתוכנית השפיעה על מחירי המתחם:

- עסקה בנכס הנישום לפי 4,600,000 ₪ בתאריך 28.04.2025.
- ברחוב הנוטר 29, בגו״ח 6628/578/7, נמכרה דירה בבניין משנת 1960 בשטח 76 מ״ר בתאריך 15.8.2023 ע״ס 3,800,000 ₪.
- ברחוב ברקאי 15, בגו״ח 6628/575/2, נמכרה דירה בבניין משנת 1960 בתאריך 13.8.2023 בסך 3,500,000 ₪.
- ברחוב הנוטר 32 נמכרה דירה ששטחה 92 מ״ר בניין משנת 1960 בתאריך 24.8.2022 תמורת 4,500,000 ₪ בהתאמה לזמן מתקבל 4,620,000 ₪.

לסיכום: שווי דירה במתחם לתאריך הקובע בעניינו לאחר אישור התוכנית ולאחר הצגת טבלת האיזונים הינו 4,600,000 ₪ בהתחשב כי עסקות המכר המוצגות מביאות לשווי דומה.

במהלך הדיון הציג עסקת מכר נוספת בגו״ח 6628/578/7, רחוב הנוטר, מיום 11.06.2025, תמורת 4,500,000 ₪ לשטח דירה של 72 מ״ר.

מתקבל כי קיימות 2 עסקות מכר אחרי הפקדת התכנית ולפני אישורה הסופי. בהפחתת היטל השבחה או וודאות השווי אינו עולה על 4,500,000 ₪ במצב חדש.

<u>שווי לפי תמורה בפועל בהתאם לחוזה היזם החתום ע"י חלק מהבעלים במתחם:</u>

התמורה המוצעת על פי החוזה: שטח הדירה הקיימת + 25 מ"ר. כמו כן תוספת מרפסת עד 12 מ"ר וחנייה אחת – המובאות בחשבון בתוך עסקאות ההשוואה כפי שנקטה שמאית המשיבה, כך שאין להוסיפן שוב בנפרד אלא שהן מוטמעות בעסקאות.

שכ"ד ראוי / שימוש ביניים חושב לפי 10,000 ₪ לדירה על פי גודל קיים של הדירה ובמצבה הנוכחי.

דחייה: 7 שנים.

שווי למ"ר בנוי חדש כולל אלמנטים מצורפים (חניה ומרפסת) בהתאם למיקום המתחם באזור חושב לפי 52,000 ₪, כדלהלן:

שמאי המבקש טוען כי שמאית המשיבה קבעה שווי למ"ר קרקע מבונה בסך 28,000 ₪ בהתבסס על החלטתו של השמאי המכריע יעקב הלוי ברחוב רקנטי 4 שקבע 24,500 ₪ למ"ר קרקע אקו' לתאריך 21.9.2022, על עסקאות ברחוב רקנטי 5-7 שבוצעו בשנת 2024 שחלקן כוללות 1-2 חניות (שלא הופחתו בתחשיב השווי למ"ר), המביאות לממוצע של 52,185 ₪ למ"ר ועל עסקאות ברחוב אבא אחימאיר. לטענתו, הבניין ברחוב אבא אחימאיר 5 אינו מייצג מכיוון שמדובר בבניין יוקרתי בן 18-21 קומות הכולל לובי מפואר, בריכת שחייה לדיירים, מתחם כושר ובמיקום מערבי יותר מהמתחם, עם נוף לים ולכן עסקאות ההשוואה האחרות שהוצגו מתאימות יותר למושא השומה בענייננו.

שמאי המבקש מוסיף כי בתחשיב לפי 52,200 ₪ למ"ר בנוי, בניכוי מע"מ, רווח יזמי ועלויות בנייה (לפי 11,000 ₪/מ"ר ולא 10,000 ₪/מ"ר כפי שנקטה שמאית המשיבה מתקבל שווי למ"ר קרקע מבונה בסך 26,200 ₪.

לבדיקת סבירות השווי, שמאי המבקש טוען כי ברחוב קוממיות 46 נקבע לתאריך 20.9.2023 שווי של 27,700 ₪ למ"ר קרקע מבונה לווילה עצמאית וברחוב קוממיות 2 קבעה השמאית המכריעה רינת וייס רביב שווי למ"ר קרקע מבונה לקוטג' לפי 27,000 ₪ לתאריך 13.4.2022.

<u>שווי לפי הגישה הכלכלית (שווי לפי גישת אחוז יחסי מכלל המתחם) - תחשיב תחליפי בלבד</u>

שמאי המבקש מציין כי גישה זו מלאה בהנחות כמו שווי למ"ר, דחיה מושע סיכונים הערכות לגבי סוגי בניה שונים ומטלות ציבוריות ולכן שיטה זו אינה מדויקת.

שטחי הבניה בהתאם לשומת המשיבה וכן מקדם דיור בהישג יד.

חושבו עלויות הריסה בסך 3,225,000 ₪ ודחיה לתקופה של 7 שנים בשיעור הוון של 6%.

שווי מ"ר מבונה בסך 26,000 ₪.

13.5. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

<u>מצב קודם</u>

מהות	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
שטח דירה	86.26	₪ 42,000	₪ 3,622,920
זכויות בניה כולל תמ"א 38	47.66	₪ 26,000	₪ 1,239,160
שווי מצב קודם			₪ 4,862,000

ככל ולא תתקבל טענתו לעניין תחשיב הכולל את זכויות התמ"א, מתקבל כי שווי המצב הקודם הינו ע"ס 4,000,000 ₪:

מהות	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
שטח דירה	86.26	₪ 42,000	₪ 3,622,920
זכויות בניה	14.66	₪ 26,000	₪ 381,160
שווי מצב קודם			₪ 4,000,000

<u>מצב חדש</u>

<u>שווי לפי עסקאות במתחם לאחר אישור התכנית:</u>

מצב קודם	₪ 4,862,000
מצב חדש	₪ 4,600,000
לא חלה השבחה	

<u>שווי לפי התמורה בפועל בהתאם לחוזה היזם:</u>

שטח קיים + 25 מ"ר תוספת		107.3
שווי מ"ר בנוי		₪ 52,000
שווי כזמין		₪ 5,579,600
דחיה (7 שנים, 6%)	0.67	₪ 3,710,753
שימוש ביניים/תשלום שכ"ד ע"ח היזם		₪ 714,000
שווי מצב חדש		₪ 4,424,753
שווי מצב קודם		₪ 4,862,000
לא חלה השבחה		

<u>שווי לפי הגישה הכלכלית – תחשיב חליפי בלבד:</u>

מהות	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מגורים	23,444	1	₪ 26,000	₪ 609,539,412
ממ"דים	3,540	1	₪ 26,000	₪ 92,040,000
מגורים וממ"דים עבור דיור בהישג יד	4,116	0.65	₪ 26,000	₪ 69,563,382
סה"כ				₪ 785,282,000
בניכוי עלויות הריסה			₪ 3,225,000	₪ 782,057,000
חלקי חסי ברכוש המשותף				0.846%
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 6,616,202

שווי מצב חדש בהתאם לגישה הכלכלית	₪ 6,616,202	0.3	₪ 1,984,861
שווי מצב חדש בהתאם לעסקת המכר	₪ 4,600,000	0.7	₪ 3,220,000
שווי ממוצע מצב חדש			₪ 5,204,900
שווי מצב קודם			₪ 4,862,000
תוספת שווי כזמין			₪ 342,860
דחיה (7 שנים,6%)		0.67	₪ 228,000
השבחה			₪ **228,000**
היטל השבחה			₪ **114,000**

14. עמדת שמאית המשיבה

14.1. מהות ההשבחה

התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ועניינה התחדשות עירונית בחלקות 575-584, 587, 588, 778 גוש 6628 וחלקה 146 גוש 6626 בשכונת רמת אביב ג'.

מטרת התכנית היא התחדשות עירונית וחיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה, במסלול הריסה ובנייה מחדש, מכח סעיף 23 ו-23א' לתכנית מתאר ארצית 38 על תיקוניה ובהתאם לתכנית מתאר מקומית תא/5000. התכנית כוללת הריסת 113 יחידות דיור ו-2 חנויות ובמקומן הקמת עד 370 יחידות דיור ב-17 מבנים בני 8 קומות.

14.2. התחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב קודם

ביחס לזכויות תמ"א 38 שחושבו בשומת המבקש, טענה שמאית המשיבה כי המועד הקובע לתכנית תא/4717 הינו 16.6.2024. ביום 5.4.2022 החליטה המועצה הארצית כי תמ"א 38 לא תוארך ותפקע באופן סופי ביום 1.10.2023. בהמשך נקבע כי בתחום מרחב התכנון תל אביב-יפו, משלא עמדו התנאים שנקבעו להארכתה, פקעה תמ"א 38 סופית ביום 29.8.2024 – כחודשיים בלבד לאחר המועד הקובע. כלומר, תוקפה של התמ"א עמד לפוג כחודשיים לאחר המועד הקובע. בנסיבות אלה השפעת תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם, ככל שהייתה, הינה זניחה עד בלתי קיימת שכן לא ניתן בתקופה כה קצרה לממש את הזכויות מכוחה ולפיכך לא הייתה לה השפעה ממשית על שווי השוק של הדירות במצב הקודם.

לעניין זה מפנה להתייחסות משפטית לעניין מועד פקיעת התמ"א בעיר תל אביב.

בנוסף טוענת כי שמאי המבקש מביא בחשבון תוספת שווי לזכויות בניה מכח תכנית ההרחבות בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א. בפרוייקט תמ"א 38- תוספת על הקיים, אין להביא בחשבון כפל זכויות. ניתן לנצל את זכויות התמ"א או את הזכויות מכח תכנית ההרחבות, לא את שניהם ביחד. כמו כן, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה, דחיה וכדומה.

14.3. גישת חישוב ההשבחה במצב חדש

לצורך חישוב המצב החדש בעת חישוב היטל ההשבחה במכר של דירה קיימות שתי שיטות תחשיב:
שיטה ראשונה - שווי הנכס לפי השיטה הכלכלית בה מחושבות כלל זכויות הבניה בפרויקט וחישוב

החלק היחסי של הדירה מושא השומה בזכויות הבניה. השיטה השנייה- שווי הנכס בהתבסס על עסקאות השוואה.

בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' נועה לב ואח' נקבע כי השיטה המקובלת והעדיפה להערכת שווי של מקרקעין במקרה של מכר דירה בודדת בפרויקט פינוי בינוי הינה שיטת ההשוואה הישירה, אולם במקרה בו לא ניתן להשתמש בשיטת ההשוואה (כך למשל, בעת מכר הדירה הראשונה בפרויקט) או כאשר מדובר במימוש על דרך של היתר יש להשתמש בגישה הכלכלית.

היות ומדובר בעסקת מכר שניה, במתחם המיועד לפינוי בינוי, שמאית המשיבה ערכה את תחשיב ההשבחה בגישה הכלכלית וזאת תוך מתן משקל לעסקת המכר.

ביחס לגישת ההשוואה בה נקט שמאי המבקש, טענה שמאית המשיבה כי עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקש נערכו לפני המועד הקובע ולאחר מועד פרסום התכנית. לפיכך, השווי הנגזר מהן אינו משקף שווי של מצב חדש אלא שווי מצב קודם אשר מגלם את השפעת התכנית.

כדי לקבוע את השווי במצב החדש, היות ומדובר בעסקת מכר שניה בלבד במתחם ועפ"י תקן מספר 2 בגישת ההשוואה יש להתבסס על 3 עסקאות מינימום ולכן ערכה את תחשיב ההשבחה בגישה הכלכלית וזאת תוך מתן משקל לעסקת המכר.

שמאית המשיבה מבהירה כי בגישת התמורה יש לחשב את כל התמורות של הבעלים, קרי כל מה שמשלם היזם, כגון, שכ"ט יועצים, שכ"ט עו"ד ושכ"ד. לשיטתה, לפי נעה לב שווי מצב חדש זה דירה חדשה ושווי מצב קודם זו דירה ישנה, את ההשבחה יש להוון להיום, לפי סע' 55 לפסיקה ועל בסיס רציונל הפסיקה.

14.4. **<u>עקרונות בחישוב ההשבחה</u>**

<u>שווי ב"מצב קודם"</u> - הינו שווי דירת המגורים בשטח של 86.26 מ"ר ובתוספת זכויות בניה בשטח של 14.66 מ"ר שטרם נוצלו. הובא בחשבון כי מדובר בבניין ותיק שאינו כולל מעלית, חניה ומרפסות. הובא בחשבון מקדם 0.5 לזכויות הבניה הנוספות בהתחשב בעלויות התאמה לבנוי, בגיל הבניין ובמושע.

שמאית המשיבה מבהירה כי מקדם 0.5 לזכויות הבניה הנותרות נקבע בהתחשב בנתונים הבאים:

- עפ"י הוראות תכנית 2424 תוספת הזכויות צריכה להתבצע באגף שלם. ביצוע תוספת הבניה תלוי ברצונותיהם של בעל החנות והשכנים בקומת הקרקע והראשונה לבצע את תוספת הבניה הכרוכה בהשקעה כספית לא מבוטלת.
- גיל הבנין- לאור גיל הבניין כל תוספת זכויות יכולה לגרום להוצאות נוספות לחיזוק הבנין.

<u>שווי מצב חדש:</u>

- הובא בחשבון כי שווי המצב החדש הינו שווי החלק היחסי של הדירה הנדונה במגרשים 101A (מגורים ד'), 101B (מגורים ד'), 101 C (שפ"פ).

- במגרשים 101A (מגורים ד'), 101B (מגורים ד') תותר הקמת 340 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר ב- 16 בניינים בני 8 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית וזאת מעל למרתף משותף.
- הובא בחשבון כי עפ"י הוראות התכנית, 45 יח"ד מתוכן יוקצו לדיור בהישג יד שיושכרו בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בהתאם לתמהיל התכנית. המקדם אשר הובא בחשבון ליח"ד בהישג יד הינו בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית – 0.65.
- הובא בחשבון כי בקומת המרתף יותרו שימושים עפ"י תכנית תא/ע/1.
- הובא בחשבון כי בקומת הקרקע לא תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות.
- הובא בחשבון תוספת ממ"דים לשטח העיקרי המותר.
- לא הובאו בחשבון עלויות הריסה שכן אלה מתקזזות עם האגרות וההיטלים בגין הבניין הקיים.
- הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה מגלם דירות גג.
- עפ"י לוח הקצאה ואיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית לתת חלקה 3 חלקה 587 בגוש 6628 מוקצים 846/100000 חלקים במגרשים 101A (מגורים ד'), 101B (מגורים ד'), 101C (מגורים ד'), 101C (שפ"פ).
- דחיה: בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נועה לב ואח' נקבע כי יש לחשב את ההשבחה בדחיה.

בקביעת תקופת הדחיה הובאו בחשבון השיקולים הבאים:

- תנאי להיתר הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תאי השטח ביעוד מגורים בתחום התכנית.
- בקשה להיתר עבור תאי שטח 101B, 101A-ו101C הכוללים 340 יח"ד ב- 16 בניינים תהיה בעת ובעונה אחת.
- במועד הקובע קיים הסכם פינוי בינוי.

לפיכך, ועל הצד הזהיר הובאה בחשבון דחיה ל- 5 שנים וזאת לאור מורכבות הפרוייקט.
ביחס לדחיה לתקופה של 7 שנים שנקט שמאי המבקש, טענה שמאית המשיבה כי לקביעת מקדם הדחיה יש להתבסס על מאפייני הנכס ולא על הכרעות שמאים מכריעים בפרוייקטים אחרים שלכל אחד מהם מאפיינים תכנוניים, קנייניים וכלכליים משלו.
מקדם הדחיה במקרה זה צריך לגלם את העובדה שבנכס הנדון מדובר ביזמים אשר יזמו את התכנית וחתמו על הסכמים עם בעלי הדירות עוד בטרם אושרה התב"ע, כמו כן נערכו טבלאות הקצאה ואיזון, נתונים המפחיתים באופן מהותי את תקופת הדחיה והמושע.
בימים אלו קודמה תכנית העיצוב למתחם על ידי היזמים ואושרה בועדה המקומית.
יובהר כי תקופת הדחייה שנלקחה בחשבון בשומתה הינה ארוכה ונקבעה על הצד הזהיר וזאת בהתחשב במורכבות הפרויקט.

- מקדם דיור בהישג יד:

מקדם דיור בהישג יד נקבע בשומת המשיבה בשיעור 0.65 בהתבסס על לוח הקצאה ואיזון המהווה חלק ממסכי התכנית, בו מקדם דיור בהישג יד הינו 0.65, כמו כן מפנה להחלטות שמאים מכריעים, כדלהלן:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	כתובת	גו"ח	מקדם התאמה	הערות
יגאל יוסף	03/07/2023	דבורה הנביאה 126, ת"א	6338/59	0.6 + 0.02	מקדם התכלות
ארז כהן	29/11/2021	גרוסמן מאיר 8, ת"א	6991/77-78	0.65	25% מהדירות בפרויקט מיועדות לדיור בהישג יד לתקופה של 20 שנה
רמה מאור	03/12/2020	וילנסקי משה 11, ת"א	6615/298	0.62	25% מהדירות בפרויקט מיועדות לדיור בהישג יד לתקופה של 20 שנה
מרדכי דדון	14/02/2020	קהילת קנדה 28, ת"א	7050/196	0.8	דמי שכירות מפוקחים לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה
שלומי יפה	15/01/2023	ירושלים	30397/106	0.6	25% מהדירות בפרויקט מיועדות לדיור בהישג יד לתקופה של 20 שנה

14.5. **<u>ערכי שווי</u>**

14.5.1. **<u>מצב קודם</u>**

שווי מ"ר בנוי חושב בשומת המשיבה בסך 42,000 ₪ בהתבסס על עסקות מכר בניינים ותיקים בסביבה הקרובה תוך מתן הפחתה בשיעור של 10% לאור העובדה כי הנכס הנדון נבנה בשנת 1962 ולא כולל מעלית וחניה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	חדרים	קומה	שנת בניה	התמורה	שווי מ"ר בנוי
21/01/2025	6631/220/88	בית צורי אליהו 14	98	4	4/6	1970	₪ 4,250,000	₪ 43,367
31/12/2024	6631/220/144	בית צורי אליהו 18	140	5	6/7	1970	₪ 5,600,000	₪ 40,000
29/08/2024	6631/165/15	בית צורי אליהו 32	70	4	4/8	1970	₪ 3,625,000	₪ 51,786
12/09/2023	6631/165/75	בית צורי אליהו 28	79	4	3/8	1970	₪ 4,100,000	₪ 51,899
03/03/2025	6631/131/238	בן יוסף שלמה 14	83	4	8/9	1970	₪ 3,950,000	₪ 47,590
06/11/2024	6631/131/300	בן יוסף שלמה 10	75	4	7/8	1970	₪ 3,730,000	₪ 49,733
21/11/2023	6631/131/258	בן יוסף שלמה 12	79	3.5	5/8	1970	₪ 3,420,000	₪ 43,291
16/06/2024	6631/131/164	בן יוסף שלמה 18	77	4	5/8	1970	₪ 3,900,000	₪ 50,649
25/06/2024	6628/633/189	קשני אליעזר 7	78	3	8/8	1970	₪ 3,860,000	₪ 49,487
03/01/2024	6628/823/4	רקנאטי 2	107	4	2/18	1970	₪ 4,330,000	₪ 40,467
01/12/2024	6628/635/32	גרונר דב 3	82	4	2/6	1970	₪ 3,720,000	₪ 45,366
27/08/2023	6628/705/87	גרונר דב 21	102	4	6/8	1980	₪ 4,900,000	₪ 48,039
01/06/2023	6628/635/110	גרונר דב 9	90	4	4/4	1970	₪ 4,400,000	₪ 48,889
05/08/2024	6631/186/63	חכים אליהו 16	102	4	4/7	1970	₪ 4,550,000	₪ 44,608
29/02/2024	6631/186/55	חכים אליהו 16	101	3	3/7	1970	₪ 4,220,000	₪ 41,782
שווי מ"ר בנוי ממוצע								**₪ 46,464**

ביחס לערכי השווי בשומת המבקש, טענה שמאית המשיבה כי שמאי המבקש מביא בחשבון עסקאות ברחוב קשאני 7-13 ומגיע למסקנה כי שווי מ״ר בנוי הינו 45,325 ₪, נמוך יותר מהשווי בעסקאות שהובאו בחשבון בשומתה. לשווי זה יש לבצע הפחתה בשיעור 10% לה מסכים שמאי המבקש שכן שווי מ״ר בנוי בבניין אשר נבנה בשנת 1962 ללא מעלית וללא חניה אינו דומה לשווי בבניין אשר נבנה בשנת 70 וכולל מעלית וחניה. כמו כן יש להביא בחשבון שעסקאות ההשוואה בשומתו כוללות זכויות להרחבות. על הבניינים ברחוב רקאנטי חלה תכנית 2203- הרחבות דיור. כמו כן יש להביא בחשבון כי לחלק מהדירות נוספו לאחרונה מרפסות שמש.

14.5.2. **<u>מצב חדש</u>**

<u>מגורים</u>

שווי מ״ר מבונה למגורים נקבע בשומת המשיבה בסך 28,000 ₪ בהתבסס על עסקאות לדירות בפרויקטים חדשים בסביבה והכרעת השמאי המכריע יעקב הלוי בגו״ח 6628/823, בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 24,500 ₪ למועד הקובע 21.09.2022:

פרויקט ברחוב רקאנטי 7-5 בגו״ח 6628/864:

יום מכירה	שטח ארנונה	מס׳ חדרים	קומה	תמורה	שווי מ״ר בנוי
01/04/2024	108	4	8/16	6,190,000 ₪	57,315 ₪
18/03/2024	85	3	2/20	3,900,000 ₪	45,882 ₪
12/03/2024	117	5	11/17	7,370,000 ₪	62,991 ₪
26/02/2024	83	3	7/20	4,599,430 ₪	55,415 ₪
15/01/2024	84	3	6/13	4,700,000 ₪	55,952 ₪
10/12/2023	110	4	6/20	5,450,000 ₪	49,545 ₪
12/10/2023	118	4	5/17	5,850,000 ₪	49,576 ₪
13/09/2023	163	5	12/16	6,600,000 ₪	40,491 ₪
01/08/2023	120	4	3/16	6,300,000 ₪	52,500 ₪
ממוצע	**110**	**4**			**52,185** ₪

פרויקט ברחוב אבא אחימאיר 5 בגו״ח 6631/128:

יום מכירה	שטח ארנונה	מס׳ חדרים	קומה	תמורה	שווי מ״ר בנוי
23/06/2024	161	5	17/18	7,503,144 ₪	46,603 ₪
23/06/2024	105	4	3/18	6,306,522 ₪	60,062 ₪
26/05/2024	135	5	15/18	9,938,880 ₪	73,621 ₪
31/03/2024	182	5	17/18	8,375,000 ₪	46,016 ₪
13/03/2024	55	2	7/18	3,517,000 ₪	63,945 ₪
13/02/2024	135	5	15/18	9,006,288 ₪	66,713 ₪
13/02/2024	135	5	16/18	9,005,288 ₪	66,706 ₪
08/02/2024	105	4	3/18	6,217,288 ₪	59,212 ₪
18/01/2024	55	2	3/18	3,088,288 ₪	56,151 ₪
31/12/2023	55	2	4/21	3,130,000 ₪	56,909 ₪
31/12/2023	55	2	5/21	3,141,788 ₪	57,123 ₪
28/09/2023	105	4	1/21	5,756,288 ₪	54,822 ₪
ממוצע	**106.9**	**3.8**			**58,990** ₪

שווי מ״ר בנוי חדש		₪ 55,000
בניכוי מע״מ	1.17	₪ 47,009
בניכוי יזמות	1.2	₪ 39,174
עלויות בניה		₪ 10,000
סה״כ שווי מ״ר מבונה		₪ **29,174**

ביחס לטענת המבקש כי אין להתבסס על העסקאות בפרויקט ברחוב אבא אחימאיר, טענה שמאית המשיבה כי בשומתה הובאו בחשבון שני פרוייקטים הנמצאים בשכונת רמת אביב ג׳ בה נמצא הנכס הנדון. שווי למ״ר בנוי חושב כממוצע בין שני הפרוייקטים.

עוד הוסיפה כי המיקום הנדון יותר טוב מיתר הפרויקטים כי הוא מבודד וצמוד לשכונת וילות ולכן יש לו יתרון.

ביחס לעלויות בניה של 11,000 ₪/מ״ר שנקט שמאי המבקש, הציגה שמאית המשיבה תחשיב עלויות בניה למ״ר בהתאם למחירון דקל 06.2024:

עלות בניה ישירה למ״ר		₪ 5,770
שטחי שירות	1.25	₪ 7,213
עקיפות	1.25	₪ 9,016
בתוספת חניה		₪ 1,478
סה״כ עלות בניה		₪ 10,494

מקום חניה (מ״ר)		40
עלות ישירה		₪ 2,720
סה״כ		₪ 108,800
בתוספת עקיפות	1.25	₪ 136,000
שטח ממוצע לדירה כולל ממ״ד		92
עלות חניה למ״ר דירתי		₪ 1,478

בתגובה לטענת המבקש כי שווי מ״ר מבונה זהה בשני מצבי התכנון, טענה שמאית המשיבה כי שווי מ״ר מבונה בבנין חדש מגלם מרפסות וחניה בעוד במצב קודם השווי מגלם עיקרי ללא מרפסות וחניה ולכן יש לנטרל רכיבים אלו מהשווי ולכן מ״ר מבונה נמוך יותר במצב קודם.

ביחס לעסקאות שהוצגו בשומת המבקש טענה כי הן עסקאות מצב קודם המגלמות את הפוטנציאל והשפעת התכנית החדשה שיש לנטרל. כמו כן, בהתאם לתקן יש להתבסס על 3 עסקאות.

<u>מסחר</u>

שווי מ״ר מבונה למסחר נקבע בשומת המשיבה בסך 32,500 ₪ בהתבסס על החלטתה של השמאית המכריעה חגית רבינסון לנכס מסחרי ברח׳ האוזנר דב 3, גו״ח 7221/14, שם נקבע כי שווי מ״ר מבונה למסחר בקומת הקרקע הינו 32,500 ₪ למועד הקובע 19.2.2022 בהתבסס על החלטות השמאים המכריעים אייל יצחקי בגו״ח 6896/204, אלדד חיימי בגו״ח 6634/172, עומר סרחאן בגו״ח 6885/32 ואלי כהן בגו״ח 6634/82. כמו כן הוצגו 3 עסקות מכר במרכז המסחרי הדרומי

בשיכון ל' ברחוב אפטר 9, גו"ח 7222/21, עסקת מכר בגו"ח 6883/68, רחוב אמיר גלבוע 14, עסקת מכר למחצית חנות בגו"ח 6630/625/5, רחוב טאגור 32 (בית מילמן) ונתוני מכירה לחנויות במרכז שוסטר – רחוב אבא אחימאיר.

14.6. **<u>תחשיב שמאית המשיבה</u>**

שווי מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
שטח הדירה	86.26	1	₪ 42,000	₪ 3,622,920
זכויות בניה נוספות:				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
יתרת זכויות בניה מכח תכנית מס' 2424	14.66[6]	0.50	₪ 25,000	₪ 183,250
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 3,806,170**
מצב חדש				
מצב חדש - חלקים במגרש 101B101 + A				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
מגורים עיקרי ל- 295 יח"ד רגילות	23,444	1	₪ 28,000	₪ 656,427,059
בתוספת שטחי ממ"דים-ל-295 יח"ד	3,540	1	₪ 28,000	₪ 99,120,000
מגורים עיקרי ל- 45 יח"ד בהישג יד	3,576	0.65	₪ 28,000	₪ 65,086,412
בתוספת שטחי ממ"דים-ל-45 יח"ד	540	0.65	₪ 28,000	₪ 9,828,000
מסחר	435		₪ 32,500	₪ 14,137,500
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 844,598,971
החלק היחסי ברכוש המשותף	100000	846		0.846%
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 7,145,307**

שווי מצב חדש בהתאם לגישה הכלכלית	₪ 7,145,307	0.3	₪ 2,143,592
שווי מצב חדש בהתאם לעסקת המכר-	₪ 4,600,000	0.7	₪ 3,220,000
שווי ממוצע מצב חדש			**₪ 5,363,592**

שווי מצב חדש	₪ 5,363,592
שווי מצב קודם	₪ 3,806,170
ההשבחה בדחיה	₪ 1,557,422
מקדם דחיה	0.747
ההשבחה	**₪ 1,163,796**
היטל ההשבחה	**₪ 581,898**

[6] 100.92-86.26

15. **<u>הכרעה</u>**

סוגיות המחלוקת וההשבחה בעניינו נובעות ממכר דירת מגורים במתחם ברקאי בשכונת רמת אביב בעיר תל אביב. במתחם אושרה תוכנית פינוי בינוי 507-0556530 (להלן: "התכנית המשביחה"), ביוני 2024.

הצדדים חלוקים ביחס לשווי הדירה בשני מצבי התכנון וגישת חישוב השווי במצב החדש.

15.1. **<u>התחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב קודם</u>**

הצדדים חלוקים האם יש להוסיף לשווי המצב הקודם את זכויות תמ"א 38.

לעמדת שמאי המבקש, בהחלטת בית המשפט העליון ברשות השופט אלכס שטיין בר"מ 1975/24 **לויתן נגד ו' מקומית לתכנון ובנייה ת"א** נפסק כי אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שינוייה במצב קודם, בעוד שמאית המשיבה טוענת כי תוקפה של תמ"א 38 עמד לפוג כחודשיים לאחר המועד הקובע ולכן בנסיבות אלה, השפעת תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם, ככל שהייתה, הינה זניחה עד בלתי קיימת שכן לא ניתן בתקופה כה קצרה לממש את הזכויות מכוחה ולפיכך לא הייתה לה השפעה ממשית על שווי השוק של הדירות במצב הקודם.

אני מקבלת את קביעת המשיבה, לפיה תוקפה של תמ"א 38 במרחב התכנון של תל אביב-יפו עמד לפוג ביום 29.08.2024. קביעה זו עולה בקנה אחד עם החלטת המועצה הארצית מיום 06.08.2024 לעניין עדכון הוראות המעבר במועדי פקיעת התכנית, וכן עם החלטת מליאת הוועדה המקומית תל אביב-יפו שלא להאריך את תוקפה של התמ"א בתחומה.

בנסיבות אלו, כאשר המועד הקובע חל ביוני 2024, כחודשיים בלבד לפני פקיעת התמ"א, שוויין הכלכלי של זכויות תמ"א 38 הינו זניח עד אפסי. ברור כי רוכש סביר, הניצב במועד הקובע מול חלון זמנים מצומצם כל כך, מבין שאין כל היתכנות מעשית להתארגנות דיירים ומימוש הזכויות בפרק הזמן שנותר. על כן, לא מצאתי מקום לחשב את זכויות התמ"א במצב קודם. בנוסף יובהר, כי שווי המקרקעין במצב הקודם נקבע על יסוד עסקאות השוואה למבנים ותיקים, אשר שוויין משקף, ככל שקיים, גם פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית.

15.2. **<u>גישת חישוב ההשבחה במצב חדש</u>**

שמאית המשיבה נקטה בגישה הכלכלית הכוללת הערכת שווי זכויות הבנייה העתידיות המוקנות מכוח התכנית ומתן מקדם דחייה עד למימוש הפרויקט וגזירת החלק היחסי המשויך לדירה מושא השומה, תוך מתן משקל לעסקת המכר בנכס שבנדון. בהתאם לגישה זו נקבע שווי מצב חדש בסך 5,363,592 ₪.

מנגד, שמאי המבקש ערך את בחינת השווי לפי גישת ההשוואה הישירה הכוללת השוואה לעסקות מכר שנערכו במתחם שבנדון לאחר פרסום התכנית ולפני אישורה וכן ל-2 עסקות מכר שנערכו לאחר אישור התכנית: עסקת מכר בנכס שבנדון ועסקת מכר נוספת, מהן הוא מגיע למסקנה כי לא חלה השבחה מאישורה של התכנית. בנוסף מציג תחשיב לפי גישת התמורה בהתאם לחוזה היזם החתום ע"י חלק מהבעלים במתחם, אשר גם ממנו ממסיק כי לא חלה השבחה. לחילופין עורך

תחשיב בהתאם לגישה הכלכלית תוך מתן משקל לעסקת המכר, בה שווי המצב החדש הוערך בסך של 5,204,900 ₪.

בהתאם **לפס"ד נועה לב** אשר ניתן ביום 26 ליוני 2025, נקבע כי השיטה המקובלת והעדיפה להערכת השווי של מקרקעין הינה שיטת ההשוואה הישירה. בפס"ד נקבע, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב חדש הינה שיטת ההשוואה הישירה ורק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות לגישה אחרת, כדלקמן:

> "47. יאמר מיד, לטעמי ולשיטתי, כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. ואנמק.
>
> 48. ראשית, ובסיסית, שיטת ההשוואה לקביעת שווי המקרקעין הינה השיטה האמינה ביותר לקביעת שווי מקרקעין, כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, כך עולה מהספרות התיאורטית בתורת השמאות וכך עולה מהפסיקה הענפה בנושא.
>
> בנסיבות אלו, לא מצאתי כל נימוק תקף שלא להשתמש בשיטה המובילה גם במקרה של דירה הנמכרת בפרויקט פינוי-בינוי.
>
> 49. יתרה מזו, דווקא בפרויקט פינוי-בינוי קיים **יתרון** לקביעת השווי במצב החדש על סמך עסקאות השוואה במתחם, מאשר על סמך תחשיבים תיאורטיים וקשים.
>
> אפרט בקצרה, מדוע מצד אחד, עסקאות ההשוואה הינן הכלי הראוי להערכת שווי הדירה בסיטואציה של פינוי-בינוי, ומצד השני, את הבעייתיות הקיימת בשיטת חישוב החלק היחסי.
>
> לא לשווא נקבעה שיטת ההשוואה כשיטה המובילה לקביעת שווי המקרקעין, כאשר שווי מקרקעין מוגדר בספרות כמחיר אשר היה נקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון בעסקה בה קיים מידע מלא. מכאן, ברור, כי אין טוב יותר לקביעת השווי, מאיתור עסקאות שנעשו מרצון, תוך מידע מלא במתחם.
>
> שוק המקרקעין, בוודאי בערים הגדולות, הינו שוק משוכלל, עשיר בשחקנים ומתווכים, ומכאן שוק זה, מכיר ויודע כי דירה מסוימת נמצאת במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, ומכאן יודע לתמחר ולקבוע את השווי הראוי לדירה **בהינתן** שאושרה תכנית פינוי-בינוי.
>
> במחיר הדירה שייקבע בין מוכר הדירה לרוכש הדירה, גלומות, ופתורות, כל הדילמות בהם דנים השמאים בהערכת השווי התאורטית: תקופת הדחייה,

שיעור ההיוון, שווי דמי השימוש בתקופת הביניים, שווי דירת התמורה ועוד. המוכר מתמחר את עמדתו לגבי הסוגיות בהתאם לסברתו שלו, הקונה מתמחר זאת בהתאם לסברתו שלו, ובמפגש הרצונות בין המוכר מרצון לקונה מרצון, נולד השווי האמיתי של הדירה לאחר המועד הקובע.

50. מובן, כי יש ליישם את שיטת ההשוואה בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים ליישום השיטה, ולמיטב הבנתו ומקצועיותו של השמאי המכריע, כך, בין היתר, לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר והקונה, או עסקאות קצה, וכן קיימת חשיבות למועד ביצוע העסקה.

אולם, כאשר שיטת ההשוואה מיושמת בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים, על ידי שמאי מקצועי, היא זו המשקפת בצורה הטובה ביותר את שווי הדירה לאחר אישור התכנית, טוב יותר מכל תחשיב תאורטי אחר.

51. זאת ועוד, לא רק ששיטת השוואה (כאמור, כאשר היא נערכת בדרך ראויה) היא השיטה הטובה ביותר להערכת שווי הדירה במצב החדש, היא גם זו המגשימה נכון וראוי יותר את האינטרסים העומדים מאחורי היטל ההשבחה."

עוד מוסיף כבוד השופט גלעד הס כי פסיקתו אינה סותרת את פס"ד **אשדר**, כדלקמן:

"לעניין העדפת שיטת ההשוואה, ראוי להתייחס לפסק הדין בעניין **אשדר** לעיל, כאשר **איני** סבור כי האמור לעיל, סותר את שנקבע בפסק הדין בעניין **אשדר**, ואבהיר.

בפסק הדין בעניין **אשדר** נקבע, כי **אין** כללים מיוחדים לקביעת היטל השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, וכי יש לחשב את היטל ההשבחה בהתאם לשווי המקרקעין לפני ולאחר התכנית, כאשר לעניין זה אין מקום להפריד בין הזכויות המוקנות לדיירים במצב החדש לבין הזכויות המוקנות ליזם.

איני חולק על קביעה עקרונית זו, גם אני סבור כי שווי המצב החדש של כלל המקרקעין הינו שווי **כלל** הזכויות מכוח התכנית. אלא, שלטעמי, שווי כלל הזכויות המוקנות לבעל דירה בודדת, משתקף בצורה הראויה וההוגנת בעסקאות השוואה ולא בתחשיב תיאורטי.

למעשה בסיכומם של דברים, זו גם עמדת בית המשפט בעניין **אשדר** לעיל, ואצטט:

"שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה. משום כך, במרבית המקרים מחיר

המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות".

ודברים אלו מקובלים עליי לחלוטין.

57. בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם מעטות, ואף בעייתיות, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט."

בסעיף 65 לפס"ד כבוד השופט גלעד הס נותן את דעתו לעניין המימוש החלקי במכר של דירה וקובע את הדברים הבאים:

64. למען שלמות התמונה, וכאשר המחלוקת הובאה לפתחו של בית משפט זה, אני סבור שיש להבהיר את הדין גם בעניין תחשיב היטל ההשבחה לפי שיטת החלק היחסי, כאשר יהיה מקום להידרש לתחשיב בשיטה זו במימוש מלא בדרך של היתר בניה, או במקרים בהם לא נמצא עסקאות השוואה מתאימות.

65. בטרם אעסוק בכך, ברצוני לציין, כי סוגיה נוספת העולה בהקשר זה, הינה האם המימוש בדרך של מכירת יחידת דיור הינו מימוש חלקי או מלא.

כאמור לעיל, קבעתי כי כאשר נמכרת יחידת דיור במקרקעין עליהם חלה תכנית פינוי-בינוי **יש לקבוע את היטל ההשבחה בראש ובראשונה לפי שיטת ההשוואה הישירה**. שאלה נלווית לכך, והיא יכולה להיות רלוונטית גם כאשר נערך החישוב בדרך אחרת, האם מכר זה מהווה מימוש מלא של הזכויות המוקנות לדירה מכוח התכנית, או מימוש חלקי בלבד.

מדובר בשאלה מורכבת ומסובכת, החורגת באופן מהותי ממסגרת הדיון בערעור זו, ולכן אשאיר את הסוגיה בצריך עיון."

לאור האמור, אף שבית המשפט עמד על כך שמכירת יחידת דיור במסגרת תכנית פינוי-בינוי מעלה שאלה מורכבת בדבר היותה מימוש חלקי או מלא – שאלה אותה הותיר ב"צריך עיון" – נקבע במפורש כי יש לחשב את היטל ההשבחה בראש ובראשונה בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה. משמע, אף באותם מקרים שבהם קיימת אי-ודאות באשר לטיב המימוש, הרי שהוראת הפסיקה ברורה – יש להעדיף את שיטת ההשוואה הישירה ככל שקיימות עסקאות השוואה מתאימות.

בכך, קובע בית המשפט מסגרת נורמטיבית ברורה שלפיה העדיפות היא לשיטת ההשוואה הישירה, אף אם שאלה תיאורטית בדבר טיב המימוש נותרת לעת עתה בצריך עיון.

יודגש, כי ניתן להבין מדברי בית המשפט כי שאלת המימוש החלקי או המלא אינה עולה כשלעצמה, אלא בהקשר של עריכת תחשיב ההשבחה תוך שילוב בין גישת ההשוואה הישירה וגישת החלק היחסי – שילוב המצריך דיון בטיב הזכויות שנמכרו ובהיקפן ביחס למלוא הזכויות במקרקעין.

גם **בעררים גב 81104-11-24 ו-גב 81105-11-24** שניתנו לאחרונה ביום 14.04.2026 נקבע כי הואיל וקיימות די עסקאות השוואה לצורך הערכת שווי המקרקעין במצב החדש, הרי שיש לקבוע את השווי בשיטת ההשוואה כגישה בלעדית, מבלי לשקלל או להביא בחשבון את השווי שמתקבל בגישה הכלכלית.

לאור האמור, אין מחלוקת כי קיימת עדיפות לחישוב ההשבחה בשיטת ההשוואה הישירה.

יחד עם זאת, הואיל ובמתחם הנדון קיימות 2 עסקות מכר בלבד לאחר המועד הקובע, ובהתאם לתקינה השמאית מסד נתונים זה אינו מספק, אני מאמצת את מתודולוגיית חישוב ההשבחה בשומת המשיבה המשקללת את שווי המצב החדש בין עסקת המכר לגישה הכלכלית.

לאור קיומה של עסקת מכר נוספת בגו"ח 6628/578/7 ברחוב הנוטר מיום 11.06.2025, בה נמכרה דירה בשטח רשום של 72 מ"ר תמורת 4,500,000 ₪, בדומה לעסקת המכר במושא השומה, אקבע מקדם של 0.8 לגישת ההשוואה ומקדם 0.2 לגישה הכלכלית.

15.3. **<u>עקרונות בחישוב ההשבחה</u>**

<u>מצב קודם</u>

- שטח הדירה הקיימת:

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשטח הדירה הקיימת בהיקף של 86.26 מ"ר. יחד עם זאת, לאחר שבחנתי את שטח הדירה בהתאם למידות המבנה ע"ג היתר הבניה מספר 1-200454, ובהתאם למידות ע"ג תשריט הבית המשותף לאחר תיקון שטח הדירה הנדונה, עולה כי שטחה של הדירה כ-82 מ"ר[7] ולכן היקף יתרת הזכויות הוא 18.92 מ"ר,בהתחשב בשטח דירה מורחבת לפי תכנית 2424[8].

- מקדם יתרת זכויות הבניה:

שמאית המשיבה הביאה בתחשיבה מקדם 0.5 לזכויות הבניה שטרם נוצלו מכוחה של תכנית 2424 בהתחשב בדחיה הנדרשת למימוש הזכויות מאחר שתוספת הזכויות צריכה להתבצע באגף שלם, עלויות התאמה לבנוי חדש על קיים ויתכן כי תוספת הזכויות יכולה לגרום להוצאות נוספות לחיזוק הבנין.

בהתאם להיתרי הבניה ולבינוי הקיים בפועל, קיימת היתכנות להרחבת הדירה מושא השומה בחזית המזרחית, וזאת בהמשך ישיר מעל להרחבת דירת הקרקע המצויה מתחת לדירה, בשטח של כ- 15 מ"ר. על יסוד הנחה תכנונית זו יחושבו עלויות הבנייה, וכן מקדם הדחייה הנדרש לצורך מימוש מלוא יתרת זכויות הבנייה.

[7] (1 מ' X 4.3 מ' + 1.8 מ' X 8.45 מ')- 8.15 מ' X 12.45 מ' = 81.96 מ"ר
[8] 82 מ"ר – 100.92 מ"ר = 18.92 מ"ר

לתוספת זכויות בניה בנכסים בנויים יש להביא בחשבון עלויות בניה נוספות הקשורות בהתאמה הנדרשת של תוספת הבניה למבנה הקיים. שיעור עלויות ההתאמה נקבע בהתאם לגילו ולמצבו הפיזי של הנכס. ככל שהמבנה ותיק יותר וככל שממילא נדרש שיפוץ יסודי, הוצאות אלה יוכרו בשומת היטל השבחה בשיעורים הולכים ופוחתים.

אני סבורה כי התייקרות עלויות הבניה בגין בינוי חדש ע"ג הקיים צריכה להיגזר מעלויות הבניה ולא משווי הקרקע המשתנה בין מיקום כזה או אחר.

בהתחשב בגיל המבנה במועד הקובע, התייקרות עלות הבניה מוערכת על ידי בשיעור של כ-25% מעלות בניה מלאה[9], המגלם את עלויות החיזוק ככול שידרשו. לפיכך, מתקבל כי התייקרות עלות הבניה הבסיסית, מתבטאת בהעמסת כ-2,413 ₪[10] לכל מ"ר בניה של תוספת זכויות בניה המהווה מקדם התאמה בשיעור של כ-90% משווי הקרקע[11].

בנוסף, אני סבורה כי הדחיה הנדרשת עד למימוש הזכויות בהתחשב בבינוי הקיים בפועל ובהוראות תכנית 2424 ותכנית 2691, הינו לתקופה של 3 שנים המהווה מקדם 0.84.

מתקבל כי מקדם ההפחתה עבור יתרת זכויות הבניה עומד על 0.76[12].

<u>מצב חדש</u>

- לאחר שבחנתי את מסמכי התכנית, אני מאמצת את הסכמת הצדדים ביחס לשטחי הבניה במצב חדש למגורים, כמו כן, בדומה לשומת המשיבה, יש להוסיף את שטחי המסחר, המהווים חלק מזכויות הבניה המוקנות.
- בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון המהווה חלק ממסכמי התכנית, אני מאמצת את קביעת הצדדים למקדם 0.65 לדיור בהישג יד, בהתחשב בשיעור היחידות להשכרה ביחס לסך היחידות בפרויקט.
- החלק היחסי של המבקש ברכוש המשותף בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון הינו 846/100000 = 0.846%, בדומה לשומות הצדדים.
- עלויות הריסה:

שמאי המבקש מפחית מתחשיבו החלופי עלויות הריסה בסך 3,225,000 ₪ בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע בועז קוט, בעוד שמאית המשיבה טוענת כי עלויות אלה מתקזזות עם החסכון בהיטלים ואגרות הפיתוח.

ראשית אציין כי את עלויות ההריסה יש לבחון בהתאם לשטחים הקיימים במושא השומה ולא בהתאם לחישוב שנערך במקרה אחר. עם זאת, אקבל את עמדת שמאית המשיבה כפי שהכרעתי בתיק אחר שנדון בפני[13] בתל אביב.

---

[9] בהתאם למחירון דקל 06.2024.
[10] 5,770 ₪ X 1.17 מע"מ X 1.1 עלות עבודה קטנה X 1.3 תוספת עלות בתל אביב X 0.25 = 2,413 ₪..
[11] 90% = 1-(2,413/25,400)
[12] 0.84 X 0.9
[13] בגו"ח 6164/196.

- דחיה:

שמאית המשיבה מחשבת את ההשבחה בדחיית הזכויות לתקופה של 5 שנים לאור מורכבות הפרויקט ובהתחשב בתנאי להיתר הכולל הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח אחת לכל תאי השטח ביעוד מגורים בתחום התכנית, בקשה להיתר עבור תאי שטח 101B, 101A ו-101C הכוללים 340 יח״ד ב- 16 בניינים תהיה בעת ובעונה אחת וכי במועד הקובע קיים הסכם הסכם פינוי בינוי.

שמאי המבקש מחשב את ההשבחה בתחשיבו החלופי בגישה הכלכלית בדחיה לתקופה של 7 שנים בהתחשב במאפייני הפרויקט ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

אני מאמצת את טענת המשיבה לפיה יש לבחון את הדחיה הנדרשת לבניין שבנדון המשקפת את סבירות מימוש הזכויות באופן פרטני לנכס מושא השומה ולא להתבסס על אפשרות מימוש הזכויות בנכסים אחרים בהם מאפיינים שונים.

בהתחשב בכך שעל פי נסח הרישום נרשמה ביום 08.03.2023 הערת אזהרה לטובת היזמים בחלקה הנדונה, היינו כשנה טרם המועד הקובע, וכן נרשמו במהלך שנת 2023 הערות אזהרה דומות ביחס למרבית יתר החלקות, בחלקות האחרות הכלולות במתחם, אני מאמצת את קביעת המשיבה שלפיה יש לדחות את הזכויות לתקופה של 5 שנים, לפי שיעור היוון של 6%, המשקף מקדם היוון של 0.747.

16. <u>ערכי שווי</u>

16.1. <u>מצב קודם</u>

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשווי מ״ר בנוי בבניה ותיקה שאינה מגלמת אפשרות של הרחבות בניה בסך 42,000 ₪.

לאחר שבחנתי את העסקאות בשומות הצדדים, אני מאמצת את הסכמתם על הצד הזהיר.

עיקר המחלוקת נעוץ בניתוח הנתונים ובאופן חילוץ שווי הקרקע ובהערכת עלויות הבנייה. שמאית המשיבה נקטה בשווי מ״ר מבונה למגורים בסך 25,000 ₪, בעוד שמאי המבקש נקט בשווי בסך 26,000 ₪ למ״ר מבונה.

בחילוץ שווי הקרקע הכולל הפחתת יזמות (15%) ועלויות בניה על הצד הזהיר בסך 8,900 ₪[14], ובהתאמה לקומה ראשונה, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ-26,000 ₪ למועד הקובע.

אציין כי שווי המוצר המוגמר במצב החדש גבוה ביחס למצב קודם, בין היתר מאחר שהוא מגלם גם מרפסות וחניות, כפי שטוענת שמאית המשיבה, אולם מנגד הוא כולל עלויות בנייה בהיקף משמעותי, הנובעות משטחי שירות נרחבים, באופן המפחית את ערכי השווי והקרקע, בעוד שבמצב הקודם, על אף ששווי המוצר המוגמר נמוך באופן משמעותי מן השווי המוגמר במצב החדש, מתקבלים ערכי קרקע גבוהים יותר, בין היתר מאחר שערכים אלה מגלמים את רכיב המע״מ.

[14] בהתאם למחירון דקל למועד הקובע בתוספת שטחי שירות בשיעור 15%, עלויות עקיפות, מע״מ 17% ותוספת עלות בתל אביב 30%. מהעליות קוזז פחת מואץ בשיעור של כ- 0.5% לשנה בהתחשב בשנת הבניה 1960.

16.2. **<u>מצב חדש</u>**

16.2.1. **<u>מגורים</u>**

<u>גישת ההשוואה</u>

בהתאם לחוזה המכר שנערך בנכס שבנדון בתאריך 28.04.2025 תמורת 4,600,000 ₪, ובהתאמה למועד הקובע[15], מתקבל שווי מצב חדש בסך 4,502,932 ₪.

אציין כי חרף דרישתי, לא הומצא על ידי שמאי המבקש ההסכם המלא עם היזם, ומשכך לא ניתן היה לבחון את גישת התמורה, אשר ממילא מחייבת הסתמכות על הנחות רבות לצורך קביעת השווי, הנחות אשר לא פורטו ולא הוכחו על ידי שמאי המבקש.

<u>הגישה הכלכלית</u>

בחנתי את עסקות המכר בפרויקטים ברחוב רקנאטי 5-7 בגו"ח 6628/864 ואבא אחימאיר 5 בגו"ח 6631/128 שהוצגו בשומת המשיבה, כדלהלן:

<u>רחוב רקנאטי 5-7:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	דירה	שטח (מ"ר)	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
18/03/2024	6628/864	רקנטי 7	9	85	3	2	2019	₪ 3,900,000	₪ 45,882
26/02/2024	6628/864/34	רקנטי	34	83	3	7	2019	₪ 4,599,430	₪ 55,415
15/01/2024	6628/864	רקנטי 5	29	84	3	6	2024	₪ 4,700,000	₪ 55,952
10/12/2023	6628/864	רקנטי 5	30	110	4	6	2019	₪ 5,450,000	₪ 49,545
12/10/2023	6628/864	רקנטי 5	25	118	4	5	2022	₪ 5,850,000	₪ 49,576
01/08/2023	6628/864	רקנטי 9	13	120	4	3	2023	₪ 6,300,000	₪ 52,500
29/10/2024	6628/864	רקנטי 9	30	115	4	6	2023	₪ 6,525,000	₪ 56,739
15/05/2025	6628/864/2	רקנטי 7	2	118	4	1	2019	₪ 5,441,000	₪ 46,110
27/03/2024						**4.5**			₪ **51,465**

<u>רחוב אבא אחימאיר 5:</u>

תאריך	גו"ח	דירה	שטח (מ"ר)	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	תמורה מלאה	שווי מ"ר בנוי
28/09/2023	006631-0128-006-00	6	105	4	1	2029	₪ 5,756,288	₪ 54,822
28/12/2023	006631-0128-012-00	12	55	2	2	2029	₪ 3,206,288	₪ 58,296
31/12/2023	006631-0128-020-00	20	105	4	4	2029	₪ 5,756,288	₪ 54,822
31/12/2023	006631-0128-022-00	22	55	2	4	2029	₪ 3,130,000	₪ 56,909
31/12/2023	006631-0128-027-00	27	55	2	5	2029	₪ 3,141,788	₪ 57,123
11/01/2024	006631-0128-011-00	11	105	4	2	2029	₪ 6,006,288	₪ 57,203
18/01/2024	006631-0128-018-00	18	55	2	3	2029	₪ 3,088,288	₪ 56,151
18/01/2024	006631-0128-017-00	17	105	4	3	2029	₪ 5,745,286	₪ 54,717
30/01/2024	006631-0128-010-00	10	105	4	2	2029	₪ 6,276,788	₪ 59,779
31/01/2024	006631-0128-032-00	32	55	2	6	2029	₪ 3,306,288	₪ 60,114

[15] התאמת זמן נעשתה עפ"י השתנות מחירי הדירות בהתאם לנתוני הלמ"ס בעיר תל אביב לדירות 3.5-4 חד'.

תאריך	גו״ח	דירה	שטח (מ״ר)	מס׳ חדרים	קומה	שנת בניה	תמורה מלאה	שווי מ״ר בנוי
08/02/2024	006631-0128-005-00	5	105	4	1	2029	5,871,288 ₪	55,917 ₪
08/02/2024	006631-0128-015-00	15	105	4	3	2029	6,217,288 ₪	59,212 ₪
13/03/2024	006631-0128-037-00	37	55	2	7	2029	3,517,000 ₪	63,945 ₪
23/06/2024	006631-0128-014-00	14	105	4	3	2029	6,306,522 ₪	60,062 ₪
30/06/2024	006631-0128-015-00	15	105	4	3	2029	6,396,522 ₪	60,919 ₪
14/08/2024	006631-0128-026-00	26	105	4	5	2029	6,306,523 ₪	60,062 ₪
14/08/2024	006631-0128-045-00	45	105	4	9	2029	6,650,000 ₪	63,333 ₪
04/12/2024	006631-0128-013-00	13	105	4	3	2029	5,906,523 ₪	56,253 ₪
30/12/2024	006631-0128-002-00	2	70	2	0	2029	3,910,481 ₪	55,864 ₪
30/12/2024	006631-0128-059-00	59	105	4	12	2029	7,000,000 ₪	66,667 ₪
23/02/2025	006631-0128-027-00	27	105	4	5	2029	6,226,810 ₪	59,303 ₪
09/03/2025	006631-0128-013-00	13	55	2	2	2029	3,214,383 ₪	58,443 ₪
09/03/2024	006631-0128-028-00	28	55	2	5	2029	3,315,571 ₪	60,283 ₪
09/03/2025	006631-0128-017-00	17	55	2	3	2029	3,311,189 ₪	60,203 ₪
20/05/2025	006631-0128-023-00	23	55	2	4	2029	3,326,810 ₪	60,487 ₪
09/06/2025	006631-0128-001-00	1	105	4	6	2025	5,250,000 ₪	50,000 ₪
05/08/2025	006631-0128-022-00	22	105	4	4	2029	6,021,245 ₪	57,345 ₪
12/08/2025	006631-0128-012-00	12	105	4	2	2029	5,861,810 ₪	55,827 ₪
04/09/2025	006631-0128-008-00	8	55	2	1	2029	3,046,810 ₪	55,397 ₪
16/11/2025	006631-0128-003-00	3	82	3	0	2029	4,646,192 ₪	56,661 ₪
17/08/2024			**85**		**4**			**58,204** ₪

בעריכת ממוצע בין הפרויקטים ובחילוץ שווי הקרקע[16], מתקבל שווי בסך של כ-25,300 ₪ למ״ר מבונה.

16.2.2. **<u>מסחר</u>**

לאחר שבחנתי את נתוני השווי עליהן התבססה שמאית המשיבה, אני מאמצת את עמדתה לשווי מ״ר מבונה למסחר בסך 32,500 ₪ למועד הקובע, שווי עליו לא חלק שמאי המבקש.

[16] 17%- 18% מע״מ בהתאם לתאריך המכר, 18% יזמות, עלויות בניה לפי כ- 14,357 ₪/ מ״ר אקו׳ בהתאם לשקלול מחשבון דקל בתוספת עקיפות בשיעור של כ- 14.7% ומחירון דקל 06/2024 בתוספת עלויות עקיפות ועלויות נוספות עבור תוספת בניה בת״א.

17. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
שטח הדירה	82	1	₪ 42,000	₪ 3,444,000
יתרת זכויות	18.92	0.76	₪ 26,000	₪ 374,686
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 3,818,686**
מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
מגורים עיקרי ל-295 יח"ד	23,444	1	₪ 25,300	₪ 593,128,735
בתוספת שטחי ממ"דים ל-295 יח"ד	3,540	1	₪ 25,300	₪ 89,562,000
מגורים עיקרי ל-45 יח"ד בהישג יד	3,576	0.65	₪ 25,300	₪ 58,810,222
בתוספת שטחי ממ"דים ל-45 יח"ד	540	0.65	₪ 25,300	₪ 8,880,300
מסחר	435		₪ 32,500	₪ 14,137,500
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 764,518,757
החלק היחסי ברכוש המשותף	100000	846		0.846%
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 6,467,829**

שווי מצב חדש בהתאם לגישה הכלכלית	₪ 6,467,829	0.2	₪ 1,293,566
שווי מצב חדש בהתאם לעסקת המכר	₪ 4,502,932	0.8	₪ 3,602,346
שווי ממוצע מצב חדש			**₪ 4,895,911**

שווי מצב חדש	₪ 4,895,911
שווי מצב קודם	₪ 3,818,686
השבחה לפני דחיה	₪ 1,077,225
דחיה (5 שנים, 6%)	0.747
ההשבחה	**₪ 804,965**
היטל ההשבחה	**₪ 402,483**

18. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/מק/4717	16.06.2024	₪ 804,965	₪ 402,483

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841