יגאל יוסף

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

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

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

ד' אייר תשפ"ו (21 אפריל 2026)

מינוי מספר: 1759-2025

לכבוד

המבקש	**המשיבה**
מר גיא סער	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות שמאי המקרקעין ניר עזרא	באמצעות שמאי המקרקעין יעקב כהן
בדוא"ל: nir.shamaut@gmail.com	בדוא"ל: kobco@zahav.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6133 חלקה 337 תת-חלקה 15, רחוב לה גארדיה 46, תל אביב-יפו

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

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

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של העברת זכויות, כהגדרתו בסעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תכניות, כמפורט בהמשך השומה.

3. מועדים קובעים לשומה[1]

תכנית	מועד קובע
1680	25.12.1981
ע'	13.12.1985
2324	11.12.1987
ג'	06.05.1994
2691	26.02.1997
2710	18.07.1997
ע-1	02.04.2003
3366	12.12.2003
ג-1	04.09.2007
תא/מק/4123	25.06.2019

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

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

יגאל יוסף

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

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

---

4. <u>פרטי הנכס</u>

נושא	פרטים
מהות הנכס	דירת מגורים בקומה העליונה של בניין ותיק בן 3 קומות
גושים	6133 ו-7098
חלקות	חלקה 337 בגוש 6133 וחלקה 24 בגוש 7098
תת-חלקה	15
שטח הדירה הרשום	62.91 מ"ר
זכויות קנייניות	חכירה
כתובת	רח' לה גארדיה 46, תל אביב

לצורך הנוחות, תת-חלקה 15 תקרא להלן: "**דירת הנכס**", הבניין בו היא נמצאת: "**בניין הנכס**", והמגרש עליו בנוי בניין הנכס- "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 10.11.2025 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם ההזדמנות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בדירת ובבניין הכנס ובסביבתם, נערך ע"י החת"מ ביום 20.4.2026, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס ממוקם במרכזה של שכונת יד אליהו, המצויה בחלק הדרום-מזרחי של העיר תל אביב, וגבולותיה הינם: מצפון- דרך יצחק שדה ומעברה שכונת ביצרון; ממזרח- דרך משה דיין ומעברה השכונות תל חיים ואורות; מדרום- דרך ההגנה ומעברה שכונת התקווה; ממערב- כביש מספר 20 (נתיבי איילון).

השכונה מאופיינת בבניה רוויה של בנייני מגורים ותיקים בגובה של 3-4 קומות לצד בניה צמודת קרקע ותיקה. בחלק קטן מהבניינים בוצעו/מבוצעים הליכי התחדשות עירונית.

הפיתוח העירוני בשכונה מלא.

רח' לה גארדיה, שכיוונו הכללי מזרח-מערב, החוצה את השכונה במרכזה לערך, מהווה ציר תנועה עיקרי בסביבה, ומתחבר בקצהו המערבי לרחוב המסגר, ובקצהו המזרחי לדרך הטייסים.

מגרש הנכס ממוקם ברביע הדרום-מערבי של מפגש הרחובות לה גארדיה - לוחמי גליפולי.

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

6.2. <u>תיאור החלקה והנכס</u>

מגרש הנכס מורכב מחלקה 337 בגוש 6133, שצורתה אינה רגולרית ושטחה הרשום 1,924 מ"ר, ומחלקה 24 בגוש 7098, שצורתה דמויית משולש ישר זוית, ושטחה הרשום 152 מ"ר, כך שהמגרש, הכולל את שתי החלקות כאמור, צורתו מלבנית, שטחו 2,076 מ"ר, וגבולותיו הינם:

גבול צפוני- שאורכו כ- 35.5 מ', והוא מהווה את חזית המגרש לרחוב לה גארדיה;

גבול מזרחי- שאורכו כ- 60 מ', והוא מהווה את חזית המגרש לרחוב לוחמי גליפולי.

גבול דרומי- שאורכו כ- 33.4 מ', והוא מהווה את חזית המגרש לרחוב מרגולין;

גבול מערבי- שאורכו כ- 60 מ', ומעברו חלקה 350 בגוש 6133, שרוחבה כ- 4.0 מ' והיא משמשת כשביל גישה וכשצ"פ, וחלקה 23 בגוש 7098, עליה בנוי מבנה מגורים ותיק בבניה רוויה של 3 קומות וחדרי גג.

על מגרש הנכס מבנה טורי ותיק בן 3 קומות, הבנוי בניצב לרחוב לה גארדיה, ובו שלוש כניסות ו- 18 יחידות דיור, כאשר בכל כניסה שש דירות, שתיים בכל כניסה, ועל הגג בנויים שישה חדרי כביסה, הממוקמים בצמוד לחדר המדרגות (אחד מכל צד).

הגישה לבניין הינה באמצעות שביל גישה, העובר לאורך גבולו המערבי של המגרש, והוא מתחבר בקצהו הצפוני לרחוב לה גארדיה ובקצהו הדרומי לרחוב מרגולין.

ב- 5 מתוך 6 הדירות שבקומת הקרקע בוצעה הרחבה, והשטח שבגג ההרחבה משמש כמרפסת של הדירות שבקומה השנייה.

בכניסות לבניין לא מותקנת דלת כניסה, והגישה לדירות נעשית באמצעות גרם המדרגות.

תת-חלקה 15, הינה דירה בשטח רשום של 62.91 מ"ר, והיא ממוקמת בקומה השלישית והעליונה של הכניסה האמצעית.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית בניין עיר מפורטת "K"</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 143 מיום 22.2.1951, קבעה את ייעודו של מגרש הנכס כ"אזור דירות 1" בו מותרים בתי דירות של 3 קומות (קומת עמודים מותרת), על מגרש מינימלי של 750 מ"ר, ולפי אחוז בניה מקסימלי של 18%, ו- 8 יח"ד לדונם נטו.

7.2. <u>תכנית מס' 87</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 184 מיום 23.8.1951, קבעה את יעודו של מגרש הנכס כ"אזור מגורים א'- בתים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים", שבו מותרת, במגרש

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

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

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

מינימלי של 500 מ"ר, בניית בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים, בתכסית של 30% משטח המגרש, ובנוסף מבנה עזר בשטח של 12 מ"ר.

"מצב חדש"

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

7.4. תכנית "ע"- מרתפים, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985 קובעת, בין היתר, כי ככלל, בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר קומת מרתף אחת בלבד.

7.5. תכנית מפורטת מס' 2324- יד אליהו 2, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3503 מיום 26.11.1987, נועדה לשפר את תנאי הדיור בשכונה, על-ידי הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים לפי תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת של יחידות דיור.

לפי תשריט התכנית, מגרש הנכס נקבע ביעוד של "אזור מגורים 3-4 קומות + עמודים כולל הרחבה", ובניין הנכס סומן כטיפוס ג/78.

בלוח הדירות להרחבה שבתשריט התכנית, נקבעו ההוראות שלהלן לבניין מטיפוס ג/78:

מס' קומות	מס' יח"ד	שטח בניה קיים (מ"ר)	שטח דירה קיים (מ"ר)	תוספת (מ"ר)	סה"כ במ"ר	שטח רצפות מוצע כולל לקומה (מ"ר)
3	18	1,404	78	32	110	660

במקרה של סטיה קלה משטחי הדירות הקיימות, תחושב התוספת ביחס פרופורציונלי לפי חישוב של 30% לקומה משטח המגרש לבתים בני 3 קומות, ולא יותר מ-110 מ"ר ביחס לטיפוס ג/78.

לפי הוראות התכנית, תותר הוספת בניה בתוך "התחום המכסימלי להרחבה", המסומן בתשריט בקו אדום, בהתאם לשטחים המוגדרים ב"לוח הדירות להרחבה ומגרשיהן" שבתשריט, ובהתאם להנחיות המפורטות בתשריטים שבנספח לתכנית.

כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי.

תנאים להוצאת היתר בניה:

- יוגשו תכניות להרחבת בית שלם. בתכניות יסומנו הרחבות לביצוע מידי, הרחבות קיימות והרחבות בעתיד.

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

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

- היתר בניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית, בשלב אחד ("אגף"- טור דירות אנכי).

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

7.7. החלטת ועדה מס' 121 ב'-1 מיום 26.6.1994, להוספת שטחי השירות לתכנית מתאר "K", מכוח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992. לפי ההחלטה, באזור מגורים דירות 1 יתווספו השטחים שלהלן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין- מרתפים לפי תכנית ע', כולל הרחבתם לצורכי חניה כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

מעל הכניסה הקובעת לבניין:

- קומת עמודים מפולשת בשטח הקומה שמעליה כולל שטחי שירות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל-35% משטח הקומה.
- שטח גרעין. לפי נספח א' להחלטה, בבניינים שאינם גבוהים, שטח הגרעין במקרה של עד שלוש דירות בקומה טיפוסית, הינו 15 מ"ר.
- מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הדרוש.
- בליטות כמוגדר בתקנות.
- מתקנים על הגג לפי תכנית 1680 על תיקוניה.
- גזוזטראות לא מקורות.

7.8. תכנית 2691, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4490 מיום 11.2.1997, נועדה לשפר את יישום התכניות להרחבות הדיור בעיר על-ידי הגמשת ההוראות לביצוען.

לפי הוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית לאפשר ההרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, בתנאי שישמרו התחום המותר לבניה ושטח ההרחבה המכסימלי הקבוע בתכנית ההרחבה.

הוועדה המקומית רשאית לדרוש סדור פיזי של מקומות חניה, לפי התקן שבתוקף, במלואו או בחלקו, כתנאי לקבלת היתר בניה.

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

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

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

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

7.11. תכנית "ע/1"- מרתפים, שינוי לתכנית ע', אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 5264 מיום 18.3.2003, מטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, ולהחליף את הוראות תכנית ע'.

7.12. תכנית 3366- שינוי בקווי בניין ביד אליהו, שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5250 מיום 27.11.2003, נועדה לאפשר מיצוי זכויות ולשפר את תנאי הדיור בהרחבות הדיור בשכונת יד אליהו, בין היתר, על-ידי שינוי בקווי הבניין.

לפי הוראותיה, בבתים משותפים שאינם צמודי קרקע, הועדה המקומית תהא רשאית להתיר מיצוי זכויות בניה לבניינים הקיימים, מחוץ ל"תחום המקסימלי להרחבה" המסומן בתשריטי התכניות הראשיות בקו אדום, ללא תוספת שטחים עיקריים מעבר לשטחים שהוגדרו ב"לוח הדירות להרחבה ומגרשיהן" שבהוראות התכניות הראשיות. כל זאת בכפוף לכך שהבניה המבוקשת עומדת בתנאים שלהלן, במצטבר:

- הבנייה בחזית התוספת תהיה מרוחקת בכל נקודה שהיא לפחות 5 מ' מקו מגרש;
- הבניה תהיה מרוחקת בכל נקודה שהיא, 10 מ' לפחות מה"תחום המקסימאלי להרחבה" של הבניין במגרש הסמוך לחזית התוספת המסומן בתשריטי התכניות הראשיות בקו אדום.

בניה כאמור, כפופה לשיקול דעת הוועדה ולתנאים המפורטים בתכנית, ובכללם התנאי של פרסום במתכונת סעיף 149 לחוק.

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

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

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

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

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

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

בסעיף 23 נקבע, כי במקום בו שוכנע מוסד תכנון, כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו, נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, מוסמך הוא לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע, כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו, בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

בסעיף 23א נקבע, כי במקום בו אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות שבסעיפים 11-14 לתמ"א על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

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

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

7.14. <u>תכנית ג-1- "גגות תל אביב- יפו"</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007, נועדה לעדכן את הוראותיה של תכנית ג' לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה. התכנית קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג ולעליות גג.

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

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

7.15. <u>תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו מס' תא/5000</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016, מהווה תכנית כוללנית, הקובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות באזורי העיר השונים. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

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

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

לפי תשריט התכנית, מגרש הנכס נמצא ב"אזור מגורים בבניה עירונית", במתחם תכנון 903.

לפי תשריט אזורי תכנון ומתחמי תכנון, מגרש הנכס נמצא במתחם להתחדשות עירונית, ורחוב לה גארדיה נקבע כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות (ר-91).

לפי נספח עיצוב עירוני, מגרש הנכס כלול באזור בניה של עד 8 קומות, אך ב"מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה".

לפי הוראות התכנית, באזור מגורים בבניה עירונית, במגרש ששטחו מעל 1.5 דונם, הרח"ק הבסיסי הינו 2.5 והמירבי- 4.0, וצפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יחידות דיור לדונם נטו.

במרקם ובו בניה נקודתית שגובהה חריג מסביבתה, הוועדה המקומית רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית, אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני, ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת.

בתכנית התחדשות עירונית, הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים המפורטים בתכנית, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המירבי, ובניה נקודתית בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. כמו כן רשאית היא לאשר ניוד זכויות בין המגרשים שבתכנית, באופן שבמגרשים מסוימים ייקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק שהוא נמוך מהרח"ק המירבי, בתנאים המפורטים בתכנית, ובכללם התנאי לפיו הרח"ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים, לא יעלה על 1 רח"ק מעל לרח"ק המירבי.

7.16. <u>תכנית תא/מק/4123 - התחדשות רחוב לה-גארדיה (מספר מקוון: 507-0187237)</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 8281 מיום 10.6.2019 (להלן: "**התכנית החדשה**"), הינה תכנית מפורטת, אשר לפי דברי ההסבר לתכנית, היא ערוכה לפי הוראותיה של תמ"א 3/38 סעיף 23, והיא חלה על כ- 63 דונם, המשתרעים משני צדדיו של רחוב לה גארדיה, בקטע הרחוב שבתחום התכנית, והיא מאפשרת תוספת של 720 יחידות דיור חדשות, שחלקן תתווספנה למבנים הקיימים במסגרת חיזוקם מפני רעידות אדמה, ויתרתן תשולבנה במבנים חדשים.

עוד הובהר בדברי ההסבר, כי התכנית מאפשרת לכל מגרש לקדם היתר בניה באופן עצמאי, אך גם מציעה חלופה ל- "פינוי-בינוי", המחייבת הכנת תכנית בסמכות מקומית.

לפי תשריט התכנית, ייעודו של מגרש הנכס נקבע כ"מגורים ב" וכתא שטח 112. בחזית המגרש לרחוב לה גארדיה סומנה זיקת הנאה למעבר רגלי. כמו כן סומנה חזית מסחרית לרחוב לה גארדיה ולחלק הצפוני של רחוב לוחמי גליפולי.

בהוראות התכנית נקבעו בין היתר, ההגדרות שלהלן:

"בניין חזיתי"- בניין או אגף של בניין הפונה לחזית רחוב לה-גוורדיה.

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

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

"בניין ערפי"- בניין או אגף של בניין הממוקם מאחורי בניין חזיתי.

"מגרש קטן"- מגרשים בשטח של כ- 2.2 דונם, תאי שטח 101-112.

להלן הזכויות והוראות הבנייה שנקבעו בעניינו של תא שטח 112, בחלופת העיבוי:

נושא		תוכן
גודל מגרש ממוצע		2,200 מ"ר
שטחי בניה מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)	עיקרי	4,100
	שירות	1,500
שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת		2,200
מספר יח"ד		50
מספר קומות		בבניין חזיתי- קומת קרקע מסחרית ומעליה יציע, 6 קומות וקומת גג חלקית. בבניין אחורי- 5 קומות וקומת גג חלקית. מתחת לכניסה קובעת- 2 קומות.
קווי בניין		כמסומן בתשריט: לרחוב לה גארדיה- 0 מ'; לרחוב לוחמי גליפולי- 3 מ', בחלק הצפוני של המגרש, הסמוך לרח' לה גארדיה, ובהמשך- 10 מ'; לרחוב מרגולין- 6 מ'; לצד מערב- קו בניין אפס, בחלק הצפוני של המגרש, ובהמשך 8 מ'.

שטחי הבניה כוללים את הזכויות לחדרי יציאה לגג כאמור בתכנית ג-1.

<u>חלופת הריסה ובניה</u>

לפי הוראת סעיף 6.2 שבתקנון התכנית, להלן זכויות הבניה בתא שטח 112, בחלופה של בנייה חדשה:

נושא		תוכן
שטחי בניה מעל כניסה קובעת (מ"ר)	עיקרי	6,300
	שירות	2,500
שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת		4,400
מספר יח"ד		70
מספר קומות		8 קומות מעל כניסה קובעת, ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת- 3 קומות. בקרנות רחובות, בבניינים חזיתיים, הוועדה המקומית תהא רשאית לחייב בנייה בגובה שלא יעלה על 15 קומות.
קווי בניין		יקבעו במסגרת התכנית המפורטת.

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

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

יגאל יוסף

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

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

<u>הוראות נוספות לחלופת בנייה חדשה</u>

- על פי תכנית זו ניתן יהיה לאשר תכנית הריסה ובניה בסמכות הועדה המקומית.
- במגרשים קטנים, תכנית הריסה ובניה תכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים.
- בבואה לאשר תכנית הריסה ובניה, תשקול הועדה המקומית את צרוף תאי השטח המוצע ואת אפשרויות צרוף יתרת תאי השטח הסמוכים.
- תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 85%.
- תנאי לדיון להפקדת התכנית יהא הגשת נספח חברתי, הכולל נספח כלכלי.
- החלטה לאישור או דחייה של התכנית תהא לשיקולה של הועדה המקומית.
- התכנית תכלול, בין היתר, הוראות כלהלן:

✓ חברת ניהול הבית המשותף באמצעות חברת ניהול.

✓ איחוד וחלוקה של מגרשים.

✓ הועדה המקומית רשאית לדרוש שטחי קרקע ושטחים בנויים למבני ציבור בהיקף שיקבע ובהתאם לתכנית תא/5000.

✓ חתימת הסכם עם עיריית ת"א-יפו לנושא תחזוקת השטחים המשותפים בתכנית באמצעות קרן הונית. תנאי למתן היתר יהיה הבטחת חתימת הסכם בין היזם לעירייה לנושא מנגנון להבטחת תחזוקה ארוכת טווח של הבניינים לדיירים ממשיכים.

✓ חתימת הסכם עם העירייה לתחזוקת השטחים שבזיקת הנאה, המהווים רצף בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים.

✓ חתימת הסכם עם העירייה להקמת קרן הונית לצורך תחזוקת הבניינים עבור בעלי הנכסים החוזרים.

✓ שטחן הממוצע של 20% ממספר הדירות יהיה בשטח של כ- 63 מ"ר עיקרי, 60% מהדירות בשטח של כ- 90 מ"ר עיקרי, ויתרת 20% מהדירות בשטח של כ- 110 מ"ר עיקרי.

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

יגאל יוסף

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

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

הוראות כלליות

- בבניינים החזיתיים המסומנים כחזית מסחרית, תחול חובת הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע וביציע מעליה.
- בקומת הקרקע בבניינים העורפיים רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחים למוסדות חינוך כגון גן ילדים, מעון וכדומה. השטחים למוסדות חינוך יתווספו לפי דרישת הוועדה המקומית ויכללו במניין השטחים המפורטים לעיל.
- הועדה המקומית רשאית לחייב בכל מגרש הקמת עד 120 מ"ר למסחר בחלופת עיבוי, ועד 160 מ"ר למסחר בחלופת פינוי-בינוי.
- הועדה המקומית רשאית לחייב העברה של עד 500 מ' משטח שירות על קרקעי לשטח עיקרי על קרקעי.
- במסגרת היתר בניה במסלול עיבוי-בינוי לא יותרו שירותי הסעדה ואוכל בחזית המסחרית.
- תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.
- תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 85%.
- תאי שטח 111-116 ו- 118-121 כוללים לפחות 2 חלקות. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת איחוד החלקות בכל תא שטח, ותנאי לתעודת גמר יהיה רישומן.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת הסכם עם עיריית תל אביב יפו לנושא תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, המהווים רצף בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים.
- היתר בניה יכלול את התנאים הכלולים בתמ"א 38 על תיקוניה לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. לא יותרו תוספות בניה בגין תמ"א 38 מעבר לקבוע בטבלת הזכויות.
- מספר מקומות החניה יקבע על פי מדיניות הועדה המקומית. החניה תהיה תת קרקעית. מהנדס העיר רשאי להתיר חניה תפעולית במפלס הקרקע, אם יוכח שלא ניתן למקמה בתת הקרקע.
- תוקף התכנית יפקע בחלוף 7 שנים ממועד כניסתה לתוקף, ובסמכות הועדה המקומית להאריך מועד זה ב-5 שנים נוספות.

8. <u>רישוי</u>

להלן חלק מהיתרי הבניה שאותרו בארכיב המקוון של הוועדה המקומית:

8.1. ביום 9.4.1953 ניתן רשיון מס' 21 להקמת בית בן 3 קומות עם 3 כניסות.

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

8.2. ביום 30.12.2002 ניתן היתר בניה מספר 02-0987 להרחבה לחזית ולצד של 5 דירות בקומת הקרקע ודירה אחת בקומה א'. להלן שטחי הדירות ותוספת הבניה המוצעת, לפי תכנית הבקשה להיתר:

קומה	דירות	שטח קיים	בניה מוצעת	שטח קיים	בניה מוצעת	מקלט
קרקע	1,2	70.69	31.34	70.22	32.63	7 x 2
קרקע	3,4	70.22	32.85	70.22	31.65	7 x 2
קרקע	6	70.69	31.34			7
א'	10	70.22	31.65			7
		70.69	31.34	70.22	32.85	7 x 2

8.3. ביום 9.1.2007 ניתן היתר בניה מס' 06-1191, להפרדת היתר בניה מס' 6-220987 משנת 2002 להרחבת 6 דירות ב-5 שלבים (היתרים) נפרדים. שלב א- דירה מס' 1, שלב ב'- דירה מס' 2, שלב ג'- דירה מס' 3, שלב ד'- דירה מס' 4, שלב ה'- דירה 6.

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן נתונים מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק ביום 28.3.2019:

<u>גוש</u>: 6133 (משותף עם גו"ח 7098/24).

<u>חלקה</u>: 337 (משותף עם גו"ח 7098/24).

<u>שטח החלקה</u>: 2,076 מ"ר (משותף עם חלקה 24 בגוש 7098).

<u>סוג תקנון</u>: מצוי.

<u>תת- חלקה 15</u>

<u>תיאור</u>: דירה בקומה שניה.

<u>שטח הדירה</u>: 62.91 מ"ר.

<u>החלק ברכוש המשותף</u>: 32/576

<u>בעלויות</u>: עירית תל-אביב יפו.

<u>חכירה</u>: "עזרה ובצרון" חברה לשיכון בע"מ.

<u>חכירת משנה</u>: סער שמעון (בתנאי שטר מקורי משנת 1958, לתקופה של 98 שנים, עד ליום 31.5.2051).

9.2. ביום 23.3.2025 מכר המבקש זכויותיו בדירת הנכס, תמורת 2,530,000 ₪.

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

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

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

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

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

לפיכך, בעניינה של תכנית "ג'-1", שאפשרה את הרחבת שטח חדר היציאה לגג, מבלי לשנות את עיקר שוויה של דירת המבקש, ההשבחה תבחן לפי שיטת הדלתא.

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

10.1. מיקומו של בניין הנכס ברחוב לה גארדיה, בשכונת יד אליהו בתל אביב.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס והבנוי עליו, ומאפייניה של דירת המבקש, לרבות העובדה שהיא ממוקמת בקומה העליונה של הבניין.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס ובדירת המבקש, עובר לאישורן של התכניות שהשבחתן נבחנת בשומה זו, ולאחר אישורן.

10.4. חלקה של דירת המבקש ברכוש המשותף.

10.5. החלטות ועדות ערר ופסיקות בתי משפט בעניינה של תכנית להתחדשות עירונית.

10.6. ערכי שווי בסביבתו של מגרש הנכס, במועדים הקובעים.

שיקולים נוספים, הרלוונטיים להכרעה בכל אחת מהמחלוקות שבין הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

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

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

11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

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

11.1. סכום ההשבחה בשומות הצדדים

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקש (₪)
תכנית ג-1	04.09.2007	47,600	לא חלה השבחה[4]
תכנית תא/מק/4123	25.06.2019	410,000	לא חלה השבחה

11.2. תכנית ג-1 (מועד קובע- 4.9.2007)

התכנית מאפשרת, בין היתר, ובכפוף לתנאים המפורטים בתכנית, את הגדלת שטח חדר היציאה לגג, משטח של 23 מ"ר שהותר בתכנית "ג", עד לשטח של 40 מ"ר.

11.2.1. עיקרי שומת המשיבה

ההשבחה חושבה בהתחשב בפטור לשטח דירה של עד 140 מ"ר.

זכויות הבנייה מכח תכנית ההרחבות 2324, המאפשרות הרחבת הדירה עד לשטח של 112 מ"ר, נכללות במסגרת הפטור, וכך גם זכויות הבניה מכוחן של תכניות 1680/ג' המאפשרות בניית חדר גג בשטח של 23 מ"ר.

סה"כ שטח דירה של עד 135 מ"ר (ובנוסף שטח ממ"ד).

תכנית ג1 מאפשרת תוספת של 17 מ"ר לחדר היציאה לגג. כל זכויות הבניה אינן נכללות בפטור.

הנכס ממוקם בקומה העליונה, ובהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון, הוא החייב בהיטל השבחה בגין תכניות כדוגמת תכנית ג1.

ערכי שווי

לצורך קביעת ערכי השווי, שמאי המשיבה מציג עסקאות לדירות מגורים וותיקות מהסביבה, מהשנים 2006-2007, שלפיהן, לפי חישוביו, המחיר הממוצע למ"ר בנוי הינו 10,169 ₪.

כמו כן מפנה לשומות מכריעות בהן נקבעו ערכי שווי בטווח של 3,700-3,800 ₪ למר"א מבונה.

ועל סמך הנתונים שלעיל, קובע שמאי המשיבה שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

[4] הוצגה חלופה נוספת לפיה ההשבחה הינה 30,594 ₪.

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

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

יגאל יוסף

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

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

להלן תחשיב שמאי המשיבה

מרכיב	שטח במ"ר	שווי (₪)	תרומה (₪)
"מצב קודם"			
יציאה לגג	23.0	3,500	80,500
מדרגת פנימיות	4.0	3,500	-14,000
מרפסת גג	88.7	700	62,090
סה"כ			128,590
"מצב חדש"			
יציאה לגג	40.0	3,500	140,000
מדרגת פנימיות	4.0	3,500	-14,000
מרפסת גג	72	700	50,190
סה"כ			176,190
השבחה			**47,600**

11.2.2. **<u>עיקרי שומת המבקש</u>**

קיימת שומה מכרעת חלוטה ביחס לת"ח 17 שאף היא בבניין הנכס (להלן: "**שומת כספי**"), אשר שטחה ואפשרויות ההרחבה שלה זהות לאלה שבדירת הנכס.

כמו כן, לדירת הנכס אושר פטור עד 140 מ"ר, כפי שקבע שמאי המשיבה בשומתו.

להלן התחשיב שבשומת כספי:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי
"מצב קודם"			
חדר יציאה לגג	23	[5]0.75	17.25
מדרגות פנימיות	4	0.75	(3)
מרפסת גג	86	[6]0.15	12.9
סה"כ שטח אקוויוולנטי			27.15
עלויות התאמה (0.9)			24.4
דחיה לרכישת הזכויות (0.8)			19.52
שווי מר"א מבונה (₪)			3,500
שווי "מצב קודם" (₪)			**68,320**
"מצב חדש"			
חדר יציאה לגג	40	0.75	30

[5] . הובאה בחשבון שוליות של 25% לשטחים שמעל ל- 105 מ"ר.

[6] . מקדם שטח מרפסת- 0.2; מקדם שוליות- 0.75.

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

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

מדרגות פנימיות	4	0.75	(3)
מרפסת גג	69	0.15	10.35
שטח אקוויוולנטי במ"ר			37.35
עלויות התאמה (0.9)			33.62
דחיה לרכישת זכויות (0.8)			26.9
שווי מ"ר מבונה (₪)			3,500
שווי "מצב חדש" (₪)			**94,150**
השבחה (₪)			**25,830**
חלק ההשבחה הפטור מהיטל (13 מ"ר מתוך 17)			**(19,752)**
יתרת השבחה שאינה פטורה			**6,078**

לאור האמור, ההשבחה עקב אישורה של תכנית ג/1 הינה 6,078 ₪.

11.2.3. **<u>דיון והכרעה</u>**

כפי שציין שמאי המבקש, תחשיב ההשבחה שערך הינו בהתאם לתחשיב שנערך בשומת כספי שערכתי בעניינה של דירה אחרת בבניין הנכס, והיא מביאה בחשבון את שוליות תוספת השטחים, עלויות ההתאמה, והמורכבות הקניינית, אשר לא קיבלו ביטוי בשומת המשיבה.

מטעם זה, אני מקבל את ההשבחה שנקבעה בשומת המבקש.

לעמדת שמאי המשיבה, עוד קודם לתוספת השטחים מכוחה של תכנית זו, שטח הדירה + הזכויות להרחבתה, גדולים מ- 140 מ"ר ולכן תוספת השטחים מכוחה של תכנית ג'1 אינה פטורה מתשלום היטל השבחה.

איני מקבל הטענה. כפי שהובהר בשומת כספי, מבדיקה של היתרי בניה שניתנו בבניין הנכס עצמו, שטח הדירות לאחר ההרחבה, ולאחר תוספת ממ"ד הינו כ- 109 מ"ר, כאשר שטח זה כולל גם 5 מ"ר שהם חלק הדירה בשטח חדר המדרגות.

עוד הובהר, כי ההרחבה כאמור מנצלת כמעט את מלוא שטח ההרחבה האפשרי שבמסגרת קווי הבניין ולכן, הן מטעם זה, והן בשל טעמים אדריכליים/עיצוביים, סביר בעיניי שלא ניתן היה להרחיב את שטח הדירה מעבר להרחבה שבוצעה בדירות האחרות, כך שבניכוי שטח חדר המדרגות, ניתן להרחיב את שטח הדירה עד לשטח של 104 מ"ר, ובתוספת 23 מ"ר בגג- 127 מ"ר.

ולכן נקבע, כי מתוך תוספת השטח האפשרית של חדר הגג שמאפשרת תכנית ג'1 (17 מ"ר), נכון לקבוע פטור מתשלום היטל השבחה לשטח של 13 מ"ר (כפי המוצג בתחשיב שמאי המבקש שלעיל).

לאור האמור, לא מצאתי כי נכון לשנות מההשבחה שנקבעה בשומת כספי.

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

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

11.3. <u>תכנית תא/מק/4123</u> <u>(מועד קובע- 25.6.2019)</u>

תכנית זו הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, והיא קובעת זכויות תכנוניות ב-2 חלופות, האחת- באמצעות היתר לתוספת על בניה קיימת (עיבוי-בינוי), לשטחים עיקריים של 4,100 מ"ר עבור 50 יח"ד, והשנייה- באמצעות קידום תכנית מפורטת לפינוי-בינוי במסגרתה יותרו, בין היתר, שטחים עיקריים של 6,300 מ"ר עבור 70 יח"ד.

11.3.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>**

<u>"מצב קודם"</u>

לצורך קביעת שוויה של הדירה ב"מצב קודם" שמאי המשיבה מביא בחשבון את שטח הדירה הקיימת (67 מ"ר), לפי שווי בנוי המגלם את זכויות הבניה להרחבה מכוח תכנית 2324, וכן הזכויות לחדר יציאה לגג בשטח נטו של 36 מ"ר.

<u>"מצב חדש"</u>

לפי בחינה שנערכה, החלופה המיטבית הינה חלופת הפינוי/בינוי.

על-פי חלופה זו, ההשבחה מוערכת כהפרש בין שווי "מצב קודם" כדירה בנויה עם זכויות להרחבה, לבין שווי חדש כקרקע ריקה, בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחיה (עד להתארגנות והסכמת עלים, אישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד וחלוקה), בתוספת דמי שכירות ראויים עד הריסת הבניין.

ערכי שווי הדירות ב"מצב קיים" נאמדו בשיטת ההשוואה הישירה, בהתאם לעסקאות בדירות דומות בשכונת יד אליה ובסביבה, מקום בו לא חלה תכנית לפינוי-בינוי.

ב"מצב חדש" הובא בחשבון שהשטחים המסחריים יכללו במניין השטחים (160 מ"ר).

שטח מטלה ציבורית חושב בהתאמה להפרשות לצרכי ציבור בתכניות התחדשות עירונית באזור.

הובא בחשבון, כי לפי דווח של השמאית מרגלית מור, שייצגה נישום בבניין זה, כבר בתאריך 2.12.20 חתמו 83 מתוך 123 בעלי דירות (מעל 67% מבעלי הדירות) על הסכם פינוי בינוי עם יזם.

במסגרת בדיקת סבירות לשומה, ביחס ליתר השומות המכריעות שניתנו במתחם זה, ובפרט ביחס לשומות המכריעות שנערכו לאחר פס"ד אשדר, נמצא כי השומה סבירה, ואף נערכה בשמרנות ובזהירות.

בפס"ד אשדר נקבע, כי דרך המלך לעריכת שומת ההשבחה לתכניות פינוי בינוי היא לפי הערכת מלוא הזכויות המוענקות בתכנית ("השיטה הכלכלית"), וכך אכן נוהגים רוב מוחלט של השמאים המכריעים לגבי תכניות פינוי בינוי (כולל בתחום תכנית 4123). יצוין עוד, כי על פני הדברים נראה, כי התבססות על מספר מצומצם של עסקאות

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

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

השוואה (בדרך כלל יש מיעוט עסקאות כיוון שרוב בעלי הדירות "יושבים על הגדר" וממתינים לראות כיצד יקודם הפרויקט והאם יושגו מספיק חתימות של דיירים על הסכמים מול יזמים) לצורך קביעת השווי במצב החדש, היא שיטה חסרה ולא מספיק מדויקת, אשר לא מחשבת את מלוא ההשבחה מהתכנית, אלא על פניו, המחיר באותן עסקאות משקף רק את שווי דירת התמורה הדחויה, שיקבל אותו בעלים בפרויקט (דירה גדולה יותר, עם מחסן, ממ"ד, חניה, מרפסת ומעלית). הערכת ההשבחה אך ורק לפי שווי דירת התמורה לבעלים נפסלה במפורש בפס"ד אשדר. לכן, נראה כי מחיר המכירה בעסקאות ההשוואה משקף רק מכר חלקי של הזכויות בתכנית, ומשקף רק את תרומת התכנית לשווי של דירה יחידה- אבל לא משקף את מלוא חלקו של המוכר בתכנית לפינוי בינוי, לפי חלקו ברכוש המשותף (כך גם נקבע, למשל, ע"י השמאי המכריע חיימי בשומתו ברחוב ארלוזורוב 196 ת"א).

<u>לעניין גישת השומה</u>

במסגרת רוב ברור מכלל השומות המכריעות שנערכו אחרי פס"ד אשדר לתכנית 4123 דנן, נערכה השומה אך ורק בגישה הכלכלית- כגישה בלעדית.

יצוין, כי חלק מהשמאים המכריעים (כגון רמה מאור) בחנו את עסקאות ההשוואה הקיימות במצב החדש וקבעו במפורש כי לא ניתן להסתמך עליהן, במסגרת גישת ההשוואה, ולכן יש לערוך את השומה אך ורק בגישה הכלכלית.

אף השומה המכרעת האחרונה במתחם התכנית (של השמאי סרחאן- לה גוארדיה 39) נערכה אך ורק בגישה הכלכלית- כגישה בלעדית, וזאת גם אחרי שניתנה החלטת ועדת הערר בעניין כספי.

<u>ערכי שווי</u>

<u>"מצב קודם"</u>

עסקינן בדירה בקומה שלישית (שניה מעל ק"ק), בשטח מדוד של 67 מ"ר.

- ביום 26.11.2018 נמכרה ברח' אורן 2, דירה בקומה ג' (שניה מעל ק"ק) בשטח של כ- 100 מ"ר (מדידה מהיתר בניה- זיהוי לפי תשריט בית משותף), בסך של 1,850,000 ₪.
- השמאי המכריע ירקוני, בשומה שערך לדירה ברח' מרגולין 31 קבע שווי בנוי של 22,700 ₪, לדירה שאינה בקומה עליונה, בגודל של 66 מ"ר, המגלם זכויות בניה להרחבה.
- השמאי המכריע מ. דדון, בשומה שערך ברח' לה גארדיה 53, קבע שווי של 25,500 ₪ למ"ר בנוי בדירה בגודל של 67 מ"ר, המגלם זכויות בניה להרחבה.

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

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

יגאל יוסף

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

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

- השמאית המכריעה גלן, בשומה שערכה לנכס ברח' לה גארדיה 49, הציגה נתוני מכר של דירות מגורים מאזור רח' המרכבה מצפון למתחם לה גארדיה: גם היא התבססה על שווי של 22,700 ₪ למ"ר בנוי בדירה בגודל של 63 מ"ר, מנוטרל מזכויות בניה להרחבה. ערכי השווי מגלמים זכויות בניה להרחבות מכוח תמ"א 38 ותכנית הרחבה.
- השמאי המכריע קוט, בשומה שערך לנכס ברח' יגאל אלון 46, התבסס על הערכים שנקבעו בשומת גלן, ובנוסף הביא בחשבון שווי מ"ר בנוי לדירות בשטח דומה, מגלם זכויות בניה להרחבה, מותאם למיקום הנכס במתחם לה גארדיה, בסך 26,250 ₪.

<u>דמי שכירות מבוקשים</u>

רחוב	שטח	שכ"ד	שווי למ"ר
מורדי הגטאות	60	5,000 ₪	83 ₪
הפלמ"ח	62	4,800 ₪	77 ₪
עין גב	100	7,500 ₪	75 ₪
מרדכי אנילביץ	90	7,000 ₪	78 ₪
המערכה	90	4,500 ₪	75 ₪
לוחמי גליפולי	35	3,000 ₪	86 ₪
רייס	58	4,000 ₪	69 ₪
ממוצע			78 ₪

בהתאם לאמור לעיל, סביר יהיה להתבסס על דמי שכירות בדירה בקומה ממוצעת, בגבולות של 70 ₪/מ"ר, ובדירה הנידונה (מקדם מו"מ- 90%, מקדם 95% לקומה שלישית ללא מעלית)- 4,400 ₪/חודש.

<u>"מצב חדש"</u>

<u>מגורים</u>

- שמאי המשיבה מציג עסקאות מכר של דירות בפרויקט UPPER HOUS אשר ברח' וינגייט, מהחודשים נובמבר – דצמבר 2019, בשטח פלדלת של 75 מ"ר – 79 מ"ר, מהן למד הוא על שווי של 33,041 ₪ - 36,577 ₪ למ"ר בנוי (לפי גודל הדירות), ולאחר התאמה לדירת 4 חדרים, התאמת מיקום (0.9), הפחתה של מע"מ, יזמות ועלות בניה, נמצא שווי של 11,500 ₪ - 11,700 ₪ למ"ר מבונה, המגלם חניה.
- שמאי המשיבה מציג עסקאות של מכר דירות 4 חדרים בפרויקט בניה ברח' מונאש 1, שנערכו בחודשים יוני – אוקטובר 2019, מהן למד הוא על שווי בנוי של 30,078 ₪, ולאחר התאמה למיקום (0.95), ניכוי מע"מ, יזמות ועלות בניה- שווי מבונה של 11,900 ₪.
- ערכי שווי בשומות מכריעות:

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

יגאל יוסף

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

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

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	מועד קובע	שווי מבונה
יצחקי	מונאש 1	11/2017	₪ 10,650
גלן	לה גארדיה 49	התכנית הנדונה	₪ 11,500
מאור	לה גארדיה 41	התכנית הנדונה	₪ 11,000

בהתאם לנתונים שלעיל קובע שמאי המשיבה, כי סביר להביא בחשבון שווי של 11,000 ₪ למר"א מבונה.

<u>מסחר</u>

שמאי המשיבה מציג טבלה ובה 18 נתונים של מכר חנויות בשנים 2017-2019, לפיהם המחיר הממוצע למ"ר הינו 22,670 ₪. לאחר ניכוי רווח יזמי של 25% ועלות בניה של 7,000 ₪, קובע הוא שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>שווי הדירה ב"מצב קיים"</u>

מרכיב	שטח במ"ר	שווי (₪)	סה"כ שווי (₪)
"מצב קודם"			
שווי הבנוי (מגלם ז.ב להרחבה)	67	26,250	1,758,750
מקדם התאמה לקומה 3 ללא מעלית (0.97)			1,705,988
זכויות לחדר גג	36	5,720	205,920
מרפסת גג	71.5	1,144	81,796
סה"כ שווי "מצב קודם"			1,990,000

<u>שווי "מצב חדש"</u>

מרכיב	שטח במ"ר	שווי מר"א מבונה	סה"כ שווי (₪)
מסחר עיקרי	160	11,000	1,760,000
מגורים עיקרי וממ"דים (ללא מסחר)	6,615	11,000	72,765,000
מטלה ציבורית	400	10,000	(4,000,000)
עלות הריסה ופינוי			(506,700)
סיכום ביניים			70,018,300
דחיה (10 שנים שיעור היוון 7%)			0.51
שווי הקרקע לאחר דחיה (₪)			35,593,753
תרומת הבינוי הקיים עד למימוש הפרויקט[7]			7,708,595
סה"כ שווי "מצב חדש" (₪)			43,302,349
חלק המבקש בשווי "מצב חדש" (1/18)			2,400,000
השבחה לדירת המבקש			**410,000**

[7] חושב לפי ע.נ.נ של דמי שכירות שנתיים של 36,000 ₪, עבור 18 דירות, לתקופה של 9.5 שנים בשיעור היוון של 4%.

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

11.3.2. **<u>עיקרי שומת המבקש</u>**

עוד טרם יפורטו המחלוקות אל מול שמאי המשיבה, יודגש כי ניתנה החלטה של השמאי המכריע בהליך כאן, לעניין גובה ההשבחה שחל ביחס לת"ח 17 שבחלקה שבנדון, במסגרתה נקבע כי לא חלה השבחה בעקבות אישור תכנית תא/מק/4123. .

כנגד החלטה זו הוגש ערר וערעור מנהלי אשר נדחו, ונקבע כי יש להעדיף במסגרת חישובי ההשבחה את גישת ההשוואה על פני הגישה הכלכלית.

לאור האמור לעיל, הרי שלא נותר אלא לאמץ הקביעות לפיהן אין כל חבות בהיטל השבחה בגין אישור תכנית זו.

בשומה המכרעת, שווי הדירה במצב חדש נקבע בסכום של 1,784,400 ₪, וללא הפחתה מהשווי בשל מצב הדירה, השווי הינו 1,934,000 ₪.

שווי מצב קודם, לפי העקרונות שבשומה המכרעת, וללא ההפחתה שהובאה בשומה המכרעת בשל מצבה הפיסי של הדירה שם, הינו 2,048,000 ₪.

מהאמור עולה כי לא חלה השבחה בעקבות אישור תכנית תא/מק/4123.

למעלה מן הנדרש, להלן התייחסות לשומת המשיבה:

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 5,720 ₪ למ"ר זכויות בניה בגג, בעוד שלזכויות הבניה למגורים בתכנית החדשה קבע שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה.

קביעתו זו של שמאי המשיבה שגויה, מהנימוקים הבאים:

- שומה מכרעת חלוטה- בחלקה קיימת שומה מכרעת חלוטה, אשר קבעה שווי מ"ר מבונה לזכויות הבניה בגג בסך של 11,985 ₪. לא ברור מדוע שמאי המשיבה בחר להתעלם מקביעה זו.
- אחידות השווי בין מצבים תכנוניים- שווי מ"ר מבונה צריך להיקבע באופן זהה בשני מצבי התכנון. אין כל הנמקה מקצועית המצדיקה פער כה משמעותי בין שני מצבי התכנון.

<u>שווי מ"ר בנוי</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 26,250 ₪ למ"ר בנוי, ומפחית ממנו מקדם בשיעור של 97%.

לא רק שאין מקום להפחתה מהשווי, אלא אף נדרש להביא בחשבון תוספת לשווי, מהסיבות הבאות:

- הדירה נמצאת במרכז המבנה, ללא חזית לרחוב לה גוארדיה.

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

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

- הדירה עברה שיפוץ יסודי ומצבה הפיסי והתחזוקתי טובים יותר מאלו של דירות ההשוואה.

11.3.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאית המבקש</u>

השמאי המכריע בהליך כאן, הביע עמדתו לפיה במקום שיש קידום של הסכם פינוי בינוי מול יזם, שיטת ההשוואה אינה מתאימה.

בהתייחס לשיטת ההשוואה הישירה:

לאחר שומת כספי, נערכו במתחם תכנית 4123 הנדונה, שומות מכריעות נוספות שבהם הוצגו עסקאות לפי שיטת ההשוואה, עסקאות שלא הובאו בחשבון בשומת כספי. ונקבעה השבחה, לדוגמה:

<u>שווי דירה ב"מצב קודם"</u>

- השמאי המכריע קוט, בשומה לגבי דירת מגורים ברחוב לה גוארדיה 50, קבע שווי של 26,250 ₪ למ"ר בנוי בדירה בגודל של 60 מ"ר, המגלם זכויות בניה להרחבה.
- השמאי המכריע ד. דדון, בשומה שערך ברחוב לה גוארדיה 53, קבע שווי של 25,500 ₪ למ"ר בנוי לדירה בגודל של 67 מ"ר, המגלם זכויות בניה להרחבה.
- שמאי המשיבה מציג 4 עסקאות של מכר דירות מהשנים 2017 – 2018, שהמחיר הנלמד מהן הוא של 28,289 ₪ למ"ר בנוי, ולאחר התאמה לזמן, לגודל דירה (בשטח מדוד של 80 מ"ר) ולקומה אחרונה ללא מעלית, קובע שווי בנוי של 25,460 ₪.

<u>שווי דירה ב"מצב חדש"</u>

גו"ח	מועד	שטח במ"ר	חדרים	תמורה בש"ח	תמורה למ"ר (₪)
6133-380-4	22.08.19	54	3	1,700,000	31,481
7098-19	23.09.19	60	3	2,075,000	34,583
6133-445-18	12.03.20	67	3	1,900,000	28,358
6133-337-17	17.05.20	59	2	1,630,000	27,627
7098-23	10.06.20	59	3	1,900,000	32,203
6133-370-6	22.07.20	83	5	2,420,000	29,157
6133-380-18	26.10.20	53	2	1,800,000	33,962
ממוצע					31,000

השמאי המכריע קוט קבע שווי מ"ר בנוי לדירה בגודל 62 מ"ר, המגלם זכויות בניה להרחבה, בסך 31,000 ₪.

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

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

קבע שווי מ"ר בנוי לדירה בגודל 79 מ"ר, מגלם זכויות בניה להרחבה, בסך 30,000 ₪ (מקדם הפחתה לשוליות 2.5%).

כלומר, לפי ערכי השמאים המכריעים קוט ומ. דדון, מצ"ב תחשיב השבחה לפי העקרונות שבשומת כספי:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אק'	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שווי מ"ר	שווי
"מצב קודם"							
שטח דירה	78	1.0				25,500	1,989,000
ז.ב לחדר גג	36	1.0	0.8	0.75	0.8	11,000	190,080
מרפסת גג	69	0.2	1.0	0.75	0.8	11,000	91,080
סה"כ							2,270,160
"מצב חדש"							
שטח דירה	78	1.0				30,000	2,340,000
השבחה							69,840

הערה: המקדם היחידי שהתווסף בהשוואה לתחשיב בשומת כספי, הינו של בנית חדש על ישן לחדר גג (נראה שנשמט בשגגה בשומת כספי שממילא יצאה ללא השבחה).

<u>התייחסות להערות שמאי המבקש</u>

- השווי של 5,720 ₪ למ"ר מבונה אק' לחדר יציאה לגג, נקבע לפי המקדמים שבשומת כספי, ובתוספת המקדם של בניה חדשה על קיימת. המקדם המשוקלל צ"ל 0.48 (חדש על ישן- 0.8, שוליות- 0.75, דחיה- 0.8). בשומת המשיבה חושב מקדם משוקלל של 0.56, והשמאי המכריע רשאי לעדכן.
- קונה מרצון ישלם פחות על דירה בקומה גבוהה בבניין ללא מעלית.
- גם דירות ההשוואה משופצות. אין בשיפוץ המוצג ייחודיות. כמו כן ייתכן והשיפוץ בוצע לאחר המועד הקובע.

11.3.4. **<u>דיון והכרעה</u>**

בשומת כספי, שוויה של הדירה, בשני מצבי התכנון, נקבע על סמך עסקאות השוואה של מכר דירות.

לטענת שמאי המשיבה, בשומה מכרעת אחרת שערך החי"מ נקבע, שבמקום בו יש קידום של הסכם פינוי-בינוי מול יזם, שיטת ההשוואה אינה מתאימה, וכי לאחר שומת כספי נערכו בעניינה של תכנית זו שומות מכריעות נוספות, אשר ברובן, שווי "מצב חדש" נקבע לפי הגישה הכלכלית, וכמתחייב מהפסיקה בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** (26.8.2021).

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

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

השומה המכרעת האחרת שערכתי, ואשר אליה מפנה שמאי המשיבה, נערכה בעניינו של נכס אשר ברחוב אח"י דקר 15 שבשכונת נווה שרת בעיר תל אביב (גו"ח 6337/116), ואשר במסגרתה הבהרתי עמדתי באשר למקרים בהם קיים קושי לבסס שווי בגישת ההשוואה. לנוחות הקורא, להלן הקטע הרלוונטי מהשומה המכרעת:

"לא יכול שיהא ספק, כי הגישה המיטבית הינה גישת ההשוואה הישירה, שכן היא מייתרת הצורך בקביעת אומדני שווי, מקדמים אקוויוולנטיים, והנחות שונות בדבר תקופת הדחייה, מורכבות, גודל, וכו', הנדרשים לצורך קביעת השווי בשתי החלופות האחרות.

עם זאת, חלופה זו אפשרית רק במקום בו ישנן מספיק עסקאות השוואה שנערכו בסמוך ולאחר המועד הקובע.

קושי נוסף הכרוך בשימוש בגישת ההשוואה הישירה עולה מפסיקתו של בית המשפט לענייני מינהליים בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** (26.8.2021)) (להלן: "**עמ"נ אשדר**"), ואשר לפיה, במקום בו קיים הסכם בין יזם לבעלי הקרקע, לא ניתן לקבוע השווי לפי התמורה לבעלי הקרקע שנקבעה בהסכם, מאחר וגישה זו לוקה בשני כשלים, האחד- כשל עובדתי, שמקורו בכך שגישה זו מתבססת על ההנחה הגורפת לפיה בהסכמי פינוי-בינוי, התמורה שנקבעה לבעלי הקרקע משקפת תמיד את שיווי המשקל הראוי שבין התמורה לדיירים לבין התמורה ליזם (בהנחת רווח יזמי סביר), והשני- כשל משפטי, בשל העובדה שחלק מהתמורה ליזם ניתנת בגין פעולות ייזום שקדמו למועד הקובע, ואת אלה אין להביא בחשבון בקביעת השווי ב"מצב חדש" מאחר והן "חיצוניות" לתכנית ומימוש התכנית אינו תלוי בהן.

אציין, כי לעמדתי, כשל נוסף ומשמעותי שקיים בגישה המבססת את השווי ב"מצב חדש" על שווי התמורות שנקבעו לבעלי הקרקע בהסכם, נעוץ בעובדה שעל-פי רוב, התמורה בהסכם מגובשת זמן רב קודם למועד הקובע ולכן, בתקופות שבהן שיעור השינוי בשווי הקרקע, בין המועד בו גובשה התמורה לדיירים לבין המועד הקובע, שונה משיעור השינוי בעלויות/שירותי הבניה של היזם, הרי שסביר לקבוע שלו ההסכם היה נערך במועד הקובע, התמורה לדיירים הייתה שונה.

עוד יצוין, כי הערעור שנדון בפני בית המשפט ב**עמ"נ אשדר** הינו על החלטת ועדת ערר, אשר במסגרתה נקבע שאת השווי ב"מצב חדש" נכון לקבוע לפי שווי התמורה העתידית שאמורים בעלי הקרקע לקבל לפי ההסכם עם היזם. ברם, הפגמים עליהם עמד בית המשפט נכונים לעמדתי גם בעניינה של גישת ההשוואה הרגילה שכן סביר, שבמקום בו קיים הסכם עם היזם, גם התמורה

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

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

המשולמת בעסקאות ההשוואה הנערכות לאחר המועד הקובע, משקפות את שווי התמורה העתידית לה זכאית הדירה הנמכרת, לפי ההסכם שנחתם עם היזם.

ולכן, המסקנה המתבקשת מהאמור לעיל היא, שבמקום בו קיים הסכם עם יזם, אומדן השווי ב"מצב חדש" צריך שייעשה לפי גישת השווי העתידי של המגרש, כפי שנעשה בשומת המשיבה ובחלופה ב' בשומת המבקשים, וכפי שייעשה גם בשומה זו."

כך שטענתו של שמאי המשיבה לפיה בשומה המכרעת שלעיל קבעתי כי לא ניתן לקבוע השווי ב"מצב חדש" לפי גישת ההשוואה, גם במקום בו יש **<u>קידום</u>** של הסכם פינוי-בינוי מול יזם, אינה מדויקת, שכן קביעתי שלעיל רלוונטית למקרים בהם במועד העסקאות קיים כבר הסכם חתום, ובפרט כאשר התמורות שלפי ההסכם סוכמו זמן רב לפני המועד הקובע (בנסיבות שם, ההסכם עם היזם נחתם כ- 5 שנים לפני המועד הקובע).

בכל אופן, לעמדתי, כיום, לאחר הפסיקה בעמ"נ (ת"א) 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' נועה לב** (26.6.2025), וכל זמן שלא נפסק אחרת, הרי שלא יכול שתהא מחלוקת שאת היטל ההשבחה בגין מכר דירה הכלולה בפרויקט להתחדשות עירונית, נכון וראוי לקבוע בדרך שבה שווי "מצב חדש" נקבע לפי עסקאות השוואה, וכי נכון להעדיף גישה זו, גם במקרים בהם קיים קושי באיתורן של עסקאות שכאלה, וכדברי בית המשפט:

*"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... דווקא בפרויקט פינוי-בינוי קיים **יתרון** לקביעת השווי במצב החדש על סמך עסקאות השוואה במתחם, מאשר על סמך תחשיבים תיאורטיים וקשים... בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, <u>הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם מעטות, ואף בעייתיות</u>, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט."* (ההדגשה אינה במקור- י.י).

אציין, כי גם שומת המשיבה בהליך כאן מחזקת את הקביעות באשר לקשיים בעניינה של הגישה הכלכלית שכן, לפי שומת המשיבה, שוויה של דירת המבקש ב"מצב חדש", אשר נקבע בגישה הכלכלית, הינו 2,340,000 ₪, נכון למועד הקובע- חודש יוני 2019, כאשר הדירה נמכרה בחודש מרץ 2025, קרוב לשש שנים לאחר המועד הקובע (ולכאורה במועד שהוא סמוך יותר לסוף תקופת הדחייה שקבע שמאי המשיבה), בסכום של 2,530,000 ₪, כאשר במהלך התקופה שמהמועד הקובע ועד למועד מכירת הדירה, מחירי הדירות בעיר תל אביב עלו בעשרות אחוזים.

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

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

יגאל יוסף

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

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

לטענת שמאי המשיבה, לאחר שומת כספי נערכו שומות מכריעות נוספת, ואשר במסגרתן נבחן מסד רחב יותר של עסקאות השוואה, ונקבעו בהן ערכי שווי אחרים מאלו שנקבעו בשומת כספי, ולפיכך מציג הוא תחשיב חלופי, אשר במסגרתו, שווי "מצב קודם" נקבע לפי שווי של 25,500 ₪ למ"ר בנוי, המגלם את תוספת הזכויות להרחבת הדירה מכוחה של תכנית 2324, ושווי של 30,000 ₪ למ"ר בנוי ב"מצב חדש".

להלן ערכי השווי למ"ר בנוי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בעניינה של התכנית החדשה, לאחר שומת כספי:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד שומה	כתובת הנכס	גו"ח	שטח במ"ר	שווי למ"ר בנוי	הערות
גלן	15.02.22	לה גארדיה 49	6133/432	80	22,700 ₪	שטח הדירה מדוד מהיתר. השווי אינו מגלם זכויות להרחבת הדירה.
מ. דדון	16.05.22	לה גארדיה 53	6133/446	67.04	25,535 ₪	השווי הוא למ"ר רשום. השווי מגלם זכויות בניה להרחבת דירה.
קוט	19.05.22	לה גארדיה 36	7098/19	76	24,000 ₪	לפי שטח קיים בתכנית. השווי מגלם זכויות להרחבה.
מאור	09.01.23	לה גארדיה 41	7098/10	68	25,000 ₪	השווי הוא לשטח רישוי, ואינו מגלם זכויות להרחבה.
קוט	23.09.23	מרגולין 29	7098/22	71	26,250 ₪	השווי הוא לשטח מדוד של הדירה, בניכוי 5 מ"ר מדרגות, והוא מגלם זכויות להרחבה.
פז	23.05.22	לה גארדיה 54	6133/458	61.5	26,298 ₪	השווי הוא לשטח בהיתר, והוא אינו מגלם זכויות להרחבת הדירה.
סרחאן	27.03.25	לה גארדיה 39	7098/9	71.5	26,500 ₪	השווי הוא למ"ר מדוד, והוא מגלם זכויות להרחבה.

מאחר וערכי השווי שלעיל, חלקם חושבו למ"ר רשום וחלקם לשטח רישוי/מדוד, ומאחר וחלקם נקבע לשווי המגלם את הזכויות להרחבת הדירה, ואילו בחלק אחר של השומות שלעיל השווי נקבע לשטח הדירה ללא הזכויות להרחבה (בשומות אלה שווי הזכויות להרחבה חושב בנוסף), הרי שלצורך בחינת ערכי השווי על-בסיס מכנה

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

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

משותף, להלן הצגת ערכי השווי שלעיל, לאחר התאמתם למ"ר רישוי/מדוד, ולשווי המגלם גם את זכויות הבניה להרחבת הדירה:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת הנכס	גו"ח	שווי למ"ר בנוי רישוי מגלם זכויות
גלן	לה גארדיה 49	6133/432	₪ 25,158
מ. דדון	לה גארדיה 53	6133/446	₪ 22,013
קוט	לה גארדיה 36	7098/19	₪ 22,430
מאור	לה גארדיה 41	7098/10	₪ 25,000
קוט	מרגולין 29	7098/22	₪ 26,250
פז	לה גארדיה 54	6133/458	₪ 30,680
סרחאן	לה גארדיה 39	7098/9	₪ 26,500
ממוצע			**₪ 25,433**

יצוין, כי בשומת כספי, בנטרול ההפחתה בגין תמ"א 38, ההפחתה בשל מצבה הפיסי של הדירה שם, וללא הזכויות לחדר גג, שווי הדירה שנקבע, כולל הזכויות להרחבת הדירה, הינו כ- 1,935,000 ₪ לשטח דירה לרישוי של 74 מ"ר, המשקף שווי של כ- 26,150 ₪ למ"ר בנוי המגלם את הזכויות להרחבת דירה, שהוא אינו שונה מהותית מהשווי שקבע שמאי המשיבה (26,500 ₪ בשומת המשיבה, ו- 25,500 ₪ בתחשיב שבתגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש).

לפיכך, בתחשיב שבהמשך, שווי דירת הנכס ב"מצב קודם" ייקבע לפי שווי זה, ולשטח דירה של 74 מ"ר- 1,935,500 ₪.

<u>שווי מ"ר בנוי "מצב חדש"</u>

שמאי המשיבה מציג עסקאות של מכר דירות שבוצעו לאחר המועד הקובע, המשקפים לעמדתו שווי של 31,000 ₪ למ"ר בנוי.

עיון בנתוני מסמ"ק של העסקאות שהוצגו מעלה, כי שטח הדירות לפיו חושב המחיר למ"ר הינו של שטחים רשומים (למעט בעסקאות שבגו"ח 6133/337 ובגו"ח 6133/370 בהן השטח שהובא בחשבון הינו שטח ארנונה- 59 מ"ר ו- 83 מ"ר, בהתאמה, בהשוואה לשטח רשום של 62 מ"ר ו- 46 מ"ר בהתאמה).

ככל שלא מביאים בחשבון את העסקה שבגו"ח 6133/370 ואת העסקה בגו"ח 6133/337 (שהיא העסקה בדירת כספי אשר גם בשומת כספי בחרתי שלא להביאה בחשבון בשל מצבה הפיסי), מתקבל שווי של כ- 32,120 ₪ למ"ר בנוי רשום, ובהפחתה של 10% לצורך התאמה לשטח לרישוי, כ- 29,200 ₪.

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

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

בשומה שערך השמאי המכריע דדון, ואשר צוינה לעיל, על-סמך ניתוח עסקאות השוואה נקבע שווי בנוי של 29,026 ₪ למ"ר רשום, כך שבהתאמה לשטח רישוי (1.1), יובא בחשבון שווי של 26,390 ₪.

בשומה מיום 23.9.2023 שערך השמאי המכריע קוט לנכס שברח' מרגולין 29, על-סמך ניתוח עסקאות השוואה נקבע שווי מ"ר בנוי ב"מצב חדש" של 28,500 ₪ לשטח רישוי.

כך שעל-סמך הנתונים שלעיל, יובא בחשבון שווי של 28,030 ₪ למ"ר בנוי רישוי ב"מצב חדש".

בהינתן שווי למ"ר בנוי של 26,150 ₪ ב"מצב קודם" ו- 28,030 ₪ למ"ר בנוי ב"מצב חדש", הרי שההשבחה עבור 74 מ"ר רישוי בדירת הנכס, הינה בסכום של כ- 139,000 ₪.

אלא שההשבחה כאמור הינה קודם שהובא בחשבון ב"מצב קודם" שווי הזכויות לחדר יציאה לגג, ששמאי המשיבה, בשומה שערך קבע את שווין בסכום של כ- 288,000 ₪, ובתחשיב שבתגובה לשומת המבקש, בסכום של כ- 281,000 ₪, כך שברור שהוספת שווי זכויות שכזה לשוויה של דירת הנכס ב"מצב קודם", מאיינת את ההשבחה שחושבה לעיל.

בכך, לכאורה, ניתן היה לדחות את עמדת שמאי המשיבה לפיה התכנית החדשה השביחה את דירת המבקש.

אלא שלאור השינוי בעמדה המשפטית באשר להתייחסות להשפעותיה של תמ"א 38 על שווים של מקרקעין ב"מצב קודם", מצאתי כי נכון לשנות מקביעתי בשומת כספי באשר לשווין של הזכויות לחדר הגג, ואבהיר.

להבנתי, בהשוואה למועד הקובע של תכנית ג'1, במועד הקובע של התכנית החדשה, בשל המודעות הגדולה יותר לפרויקטים של התחדשות עירונית, כמו גם בשל הגדלת תמריציה של תמ"א 38, הסיכוי לקבלת הסכמת הדיירים האחרים בבניין למימוש הזכויות לחדר הגג, נמוך בשיעור משמעותי מזה שהיה במועד הקובע של תכנית ג'1.

עם זאת, במועד עריכת שומת כספי, עמדתי הייתה שנכון להפחית משווי "מצב קודם" את השפעותיה של תמ"א 38, ובשל כך, סברתי, שאם לא מביאים בחשבון את השפעותיה של התמ"א על השווי ב"מצב קודם", אזי גם לא נכון להביא בחשבון את השפעותיה של התמ"א על נכונות הדיירים האחרים בבניין לאפשר את בניית חדרי הגג.

לאר ההלכה שנקבעה לאחרונה בבר"מ 1975/24 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן** (16.10.2025), ואשר לפיה אין לנכות את השפעותיה של התמ"א ב"מצב קודם", הרי שבתחשיב שלעיל, בניגוד לתחשיב שנערך בשומת כספי, הובא בחשבון שווי בנוי ב"מצב קודם" שאינו מנוטרל מהשפעותיה של התמ"א.

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

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

יגאל יוסף

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

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

לפיכך, במקביל, נכון להביא בחשבון את הסיכוי הנמוך יותר, כאמור, באשר למימוש הזכויות של חדר הגג.

בשומת כספי, שווי הזכויות של חדר הגג נקבע בסכום של כ- 358,000 ₪, הכולל הפחתה בשיעור של 20% בשל דחייה/מורכבות קניינית.

בשומת כספי לא הובאה בחשבון הפחתה משווין של זכויות אלה בגין עלויות התאמה, מאחר ונקבע, כי בשל מצבה הפיסי של הדירה שם, סביר שעלויות ההתאמה יבוצעו במסגרת שיפוץ הדירה, ושההפחתה שנקבעה בשל מצבה הפיסי של הדירה משקפת גם את עלויות ההתאמה שיידרשו.

לפיכך, בנסיבות כאן, תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% מעלות הבנייה הישירה, בשל העובדה שהבנייה החדשה הינה מעל בנייה קיימת.

לפי מחירון דקל לחודש יולי 2019, עלות הבנייה הישירה בבתי מגורים בגובה של 3-8 קומות הינה 4,730 ₪. בתוספת 10% בשל עבודה בהיקף מצומצם ו- 17% מע"מ, תובא בחשבון עלות בניה ישירה של כ- 6,100 ₪ למ"ר, ועלות עודפת של 610 ₪ למ"ר, ולחדר גג של 40 מ"ר, כ- 25,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ ₪/מר"א	
"מצב קודם"				
שטח הדירה הבנוי				₪ 1,935,500
שווי הזכויות לחדר גג				
חדר גג	36	0.75[8]	27.00	
מרפסת גג	69	0.15	10.35	
סה"כ מר"א			**37.35**	
שווי מר"א			₪ 11,985	
שווי הזכויות			₪ 447,640	
עלות עודפת בשל בנייה חדשה מעל קיימת			(₪ 25,000)	
סה"כ שווי בהתחשב בבניה חדשה מעל קיימת			₪ 422,640	
סה"כ שווי בהתחשב בדחייה/מורכבות קניינית (0.2) (מעוגל)			₪ 84,500	₪ 84,500
סה"כ שווי "מצב קודם"				**₪ 2,020,000**
"מצב חדש"				
שטח דירה הקיים	74	₪ 28,030		**₪ 2,074,220**
השבחה				**₪ 54,220**

[8] . הובאה בחשבון הפחתה של 25% בשל שוליות.

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

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

11.4. שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין תכניות 1680, ע', 2324, ג', 2691, 2710, ע'-1 ו-3366, הן בשל העובדה שהזכויות מכוח תכניות אלה חוסות תחת הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, והן מהטעם שהזכויות בחלק מהתכניות אינן משביחות את הנכס.

לאחר שבחנתי את הוראות תכניות אלה אני מקבל קביעתם.

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, אני בדעה כי ההשבחה החלה בדירת הנכס, החייבת בהיטל השבחה, הינה כלהלן:

תכנית	מועד קובע	בשבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
ג'-1'	04.09.2007	6,078	3,039
תא/מק/4123	25.06.2019	54,220	27,110

לסכום היטל ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



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

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